



جامعة بجاية
Tasdawit n Bgayet
Université de Béjaïa

جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام

رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في
مجال التعمير

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص القانون الإداري

تحت إشراف الأستاذ:
د/ بزغيش بوبكر

من إعداد الطالبتين:
شقران نادية
قعلول ليندة

لجنة المناقشة:

رئيسا
مشرفا
ممتحنا

أستاذ جامعة بجاية
أستاذ جامعة بجاية
أستاذ جامعة بجاية

الأستاذ: بن موهوب فوزي
الأستاذ: بزغيش بوبكر
الأستاذ: بن بركان أحمد

السنة الجامعية 2018/ 2019.

شكر و عرفان

بعد الحمد لله الذي أكرمنا ووفقتنا إلى نجاز هذا العمل و إتمامه، و الصلاة و السلام على اشرف المرسلين سيدنا و حبيبنا محمد صلى الله عليه و سلم

نتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف "بزغيش بوبكر" الذي قبل الإشراف على هذه المذكرة

كما نتقدم بخالص الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين قبلوا مناقشة هذه المذكرة

وإلى كل من ساندنا و ساعدنا في إعداد المذكرة و لو بحرف.

الإهداء

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله

إلى من لا تقدر العين إلا بهما، والذي تغمده الله بواسع رحمته و اسكنه فسيح الجنان، والدتي
الكريمة أطل الله لها البقاء.

إلى جميع أفراد عائلتي إخوتي و أخواتي حفظهم الله.

إلى من كان لي سندا معنويا فزادني قوة طيلة انجاز هذا العمل فاتح

إلى جميع صديقاتي في جل أطوار الدراسة و اخص بالذكر صديقتي ليندة التي قاسمتني إنجاز
هذه المذكرة.

- أهدي هذا العمل -

الاهداء

أهدي ثمرة جهدي و عملي

إلى من وهبتي الحنان و الأمان أُمي الغالية العزيزة أطل الله في عمرها

إلى من علمني بأن الحياة علم و أخلاق و سهر على راحتني ابي العزيز حفظه الله

إلى سندي و رفيق دربي زوجي و قرّة عيني إبنني العزيز القادم بإذن الله

إلى أختي الغالية كنزة و إخوتي الأفاضل ياسين و محند الشريف

إلى جدتاي و جدي رعاهم الله

إلى كل أقاربي و صديقاتي و زملائي في الدراسة.

قائمة لأهم المختصرات

ا/ باللغة العربية

- ج.ر.ج.ج.د.ش: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- د.س.ن: دون سنة النشر.
- ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- م.ش.ب: المجلس الشعبي البلدي.
- ص: الصفحة.
- ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ب/باللغة الأجنبية

- **op.cit** :Opus Citatum (ouvrage précédemment cité).
- **p** :page.

مقدمة

إن الحديث عن العمران ليس مفهوما حديثا إنما تمتد جذوره للقديم بحيث أن مختلف المجتمعات كانت تعتمد عليه كمعيار من معايير قياس مستوى التطور والحضارة فيها، لأنه يظهر مدى انتظام الأفراد هذا وإن البنايات العشوائية والفوضوية يبين مدى عشوائية أفرادها والتخلف الحضاري في إرساء الترسانة العمرانية، وأن التنظيم لا يكون من طرف الأفراد فقط ذلك أن عدم تدخل السلطة في تنظيمه يؤدي إلى تعسف هؤلاء الأفراد في استعمال حق الملكية بالرغم من أن هذا الأخير يخول لهم حق التصرف، إلا أنه وفي بعض الأحيان يصلون إلى درجة التعدي مثال ذلك التعدي على حقوق الجوار.

وباعتبار أن واقع الجزائر يتسم بالعديد من المخالفات بسبب التصرف العشوائي للمواطنين الذي أدى إلى ظهور بنايات فوضوية ومدن وأحياء غير مطابقة لقواعد التهيئة والتعمير، هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى سن العديد من النصوص القانونية والتنظيمية التي من شأنها الحد من هذه الوضعية وتقييد أصحاب الملكية في استعمال ملكيتهم بهدف التقليل من مظاهر تشويه النسيج العمراني، وكان أول نص تشريعي صدر في مجال التعمير هو الأمر 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء¹، ثم ألغي بصدور القانون رقم 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة². وبعده صدر الأمر رقم 01-85 الذي يحدد انتقالية قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها³، ثم صدر القانون رقم 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية⁴، حيث تضمن أدوات تعمير جديدة استمر العمل بها إلى غاية سنة 1990 حيث صدر القانون رقم 29-90

¹ - أمر رقم 67-75، مؤرخ في 27 سبتمبر 1975، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج.ر.ج.د.ش. عدد 83، صادر سنة 1975 (ملغى).

² - قانون رقم 02-82، مؤرخ في 02 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر.ج.د.ش. عدد 06، صادر سنة 1982 (ملغى).

³ - أمر رقم 01-85، مؤرخ في 13 أوت 1985، يتعلق بانتقالية قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج.ر.ج.د.ش. عدد 34، صادر سنة 1985 (ملغى).

⁴ - قانون رقم 03-87 مؤرخ في 27 جانفي 1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج.ر.ج.د.ش. عدد 05، صادر سنة 1987. (ملغى).

المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05¹ الذي يعتبر التشريع الأساسي لقواعد العمران، وبعده صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها² الذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها³.

نجد من خلال هذه النصوص أن المشرع حاول في كل مرة تدارك النقائص والسعي لتحقيق التوازن بين المصلحة العامة والخاصة للأفراد وكذا وضع مجموعة من القواعد التقنية التي يجب على الإدارة تطبيقها على أرض الواقع بموجب منحها سلطة واسعة في فرض رقابتها البعدية على أشغال التهيئة والتعمير وذلك من خلال وجوب استصدار الرخص والشهادات العمرانية قبل الشروع في هذه الأشغال، من خلال التحقق من مدى مطابقة هذه الأخيرة لقواعد العمران.

وباعتبار الرخص والشهادات تدخل ضمن القرارات الإدارية فإنها قد تكون محلا لرقابة قاضي الإلغاء في حالة مخالفتها لمبدأ المشروعية.

وتكمن أهمية الموضوع في كونها من أهم المواضيع التي حازت على اهتمام المشرع الجزائري من خلال سعيه إلى وضع مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى حماية النظام العام العمراني، كذلك لكثرة النزاعات المثارة في شأنه أمام القضاء.

أما عن أسباب اختيار الموضوع، تتمثل في:

¹ - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج.د.ش، عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر.ج.ج.د.ش، عدد 71، صادر سنة 2004.

² - مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج.د.ش، عدد 26، صادر سنة 1991. (ملغى).

³ - مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج.د.ش، عدد 07، صادر سنة 2015.

الدوافع الذاتية: وهي الرغبة في الإلمام بالمعلومات التي تنظم مجال العمران وكذلك الرغبة في تسليط الضوء على التعسف الذي تقوم به الإدارة عند إصدار قرارات التعمير كونها المتدخل الأساسي في إصدارها.

أما **الدوافع الموضوعية**، تعود إلى التصرفات العشوائية للمواطنين التي ينجم عنها ظهور بنايات فوضوية التي تستدعي فرض الرقابة على النشاطات التي يقومون بها، وكذلك البحث في كيفية تدخل القاضي في حل النزاعات الناشئة عن قرارات التعمير خاصة ما تعلق منها بالإلغاء.

ومنه الصعوبات التي واجهتنا خلال إعداد هذا البحث هي صعوبة الحصول على المراجع المتخصصة في مجال العمران خاصة الكتب سواء باللغة العربية أو باللغة الأجنبية، وكذا نقص الإجتهدات القضائية في مجال العمران.

ولدراسة هذا الموضوع، تمّ طرح الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية الرقابة التي يفرضها قاضي الإلغاء أثناء فحص مشروعية قرارات التهيئة والتعمير؟

وقد تمّ الاعتماد من خلال هذه الدراسة على **المنهج الإستقرائي** الذي يعتمد على تحليل مختلف النصوص القانونية والتنظيمية الصادرة في مجال التعمير وكذلك تحليل بعض القرارات القضائية الصادرة من طرف القضاء الإداري.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة تمّ تقسيم هذا البحث إلى جزئين الأول يتناول قرارات التهيئة والتعمير محل رقابة قاضي الإلغاء (الفصل الأول)، والثاني يتناول دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير (الفصل الثاني).

الفصل الأول

قرارات العمران محل رقابة قاضي الإلغاء

في سبيل ضمان احترام أدوات التهيئة والتعمير وكذا النظام العمراني، قيّد المشرع الجزائري أصحاب الملكية العقارية وفرض عليهم ضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق قبل الشروع في الأشغال المتعلقة بالتهيئة والتعمير التي فرضها القانون والتنظيم المعمول به، وذلك بهدف الاستفادة من حقهم بالتصرف في هذه الملكية، ولهذا منحت للإدارة السلطة التقديرية في منح أو رفض هذه التراخيص بعد تحققها في مدى توافق الطلب الذي يقدمه المعني مع الشروط والإجراءات التي يفرضها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وتتخصر هذه التراخيص في مختلف الرخص والشهادات الإدارية التي تمنحها الإدارة المختصة كي تقوم بدورها الرقابي على النشاط العمراني، وتتمثل رخص التهيئة والتعمير في كل من رخصة التجزئة، رخصة البناء، ورخصة الهدم (المبحث الأول).

أما شهادات التهيئة والتعمير فتكمن في كل من شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة. (المبحث الثاني).

المبحث الأول

رخص التهيئة والتعمير

تعتبر الرخص الإدارية في مجال العمران من بين أهم وسائل الرقابة القبلية على أعمال البناء والتعمير التي تقوم الإدارة من خلالها بالإشراف والتوجيه، وذلك باستصدار مجموع هذه الرخص من أجل تقييد الأفراد ضماناً لعدم تعسفهم في استعمال ملكيتهم، وتتلخص هذه الرخص في رخصة التجزئة (المطلب الأول)، ورخصة البناء (المطلب الثاني)، وأخيراً رخصة الهدم (المطلب الثالث).

المطلب الأول

رخصة التجزئة

لا يمكن لأصحاب الملكية العقارية مباشر أشغال البناء إلا بعد استصدار رخصة التجزئة التي تعتبر شرطاً جوهرياً وأساسياً يمنح لصاحبها إمكانية البدء في أشغال البناء كون أن حق البناء مرتبط بهذه الرخصة، وعليه يستلزم دراسة المقصود برخصة التجزئة (الفرع الأول)، وكذا إجراءات إعداد ومنح رخصة التجزئة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المقصود برخصة التجزئة

إذا كانت رخصة البناء شرطاً أساسياً يمكن الأفراد من مباشرة أعمال البناء على العقارات التابعة لملكيتهم، فإن رخصة التجزئة لا تقل أهمية عنها كونها شرطاً جوهرياً يجب الحصول عليها لتمكين هؤلاء الأفراد من تجزئة وتقسيم عقاراتهم قبل البدء في أعمال البناء.

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

إذا تفحصنا قوانين التهيئة والتعمير السارية المفعول نجد أن المشرع لم يتطرق إلى تعريف لرخصة التجزئة، إنما نجد أنه قد أشار فقط إليها في أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

فبالرجوع إلى أحكام هذه النصوص نجد في نص المادة 57 من القانون رقم 90-29 أنه يشترط الحصول على رخصة التجزئة للقيام بعملية تقسيم لأثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.¹

فباستقراء محتوى هذه المادة نجد أن هذا القانون يشترط ضرورة استصدار رخصة التجزئة لكل أنواع العقارات مهما كان موقعها.² كما نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نظم رخصة التجزئة في الفصل الثاني منه، وخصوصا في المادة 07 منه.³

من خلال هذه المادة نجد أن رخصة التجزئة تعتبر عملية تقسيم للملكية العقارية، وذلك بهدف تشييد بناية عليها.⁴

و بغياب التعريف التشريعي توجه الفقه إلى تعريف رخصة التجزئة، ولعل أهم هذه التعاريف تتمثل في:

رخصة التجزئة هي: " كل عملية تقسيم لملكية عقارية إلى عدة قطع من أجل البناء عليها".⁵

أما الدكتورة منصورى نورة عرفتها : " وثيقة إدارية ثانية بعد رخصة البناء والتي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية تقسيمها إلى قطعتين أو إلى عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير".⁶

¹-انظر المادة 57 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

²- أدرار فاتيحة، أيت عزوز يسمينة، النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية،-2016/2017، ص16.

³- انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

⁴- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011- 2012، ص94.

⁵- عوابد شهرزاد، " الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثامن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 02، جانفي 2016، ص308.

-PATRICK Gérard, Pratique de droit de l'urbanisme, 4 édition, Erolles, Paris, 2003, p220.

⁶- منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص58-

من خلال هذين التعريفين نخلص إلى أن رخصة التجزئة قرار إداري يصدر من طرف السلطة الإدارية المختصة لصالح شخص سواء كان معنويا أو طبيعيا حائزا على شهادة الملكية، يهدف إلى تقسيم ملكية العقارية لقطعتين أو عدة قطع وذلك من أجل تشييد بناية مهما يكن موقعها.¹ أو لتقسيم الارث أو بيع القطع الارضية المجزأة.

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة.

يتحدد نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الموضوع في ماهية العقارات التي ينصب عليها الترخيص وكذا الأشغال التي تدخل في عملية التجزئة، وكذلك يتحدد مجال التطبيق من حيث الأماكن والمناطق التي تتم فيها هذه التجزئة.

فبغرض تشييد البناء يستوجب على المعني أن يتحصل على ترخيص لتجزئة ملكيته العقارية إلى اثنين أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.²

وعليه فالمادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص: " لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك". وتجدر الإشارة أنه في الفقرة الثانية من المادة 17 المذكورة اعلاه نجد أن المشرع منح الإدارة السلطة التقديرية برفض منح رخصة التجزئة في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة الأولى من المادة 17، وعلى هذا لا يمكن اعتبار قرار رفض منح رخصة التجزئة غير مشروعاً.³

نجد المشرع الجزائري في إطار المادة 57 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أنه لم ينص على المناطق التي يستلزم فيها الحصول على رخصة التجزئة، إنما صرح بأن هذه

¹- عبدلي عبد العزيز، النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017-2018، ص10.

²- المرجع نفسه، ص30.

³- المرجع نفسه.

الرخصة تمنح لتقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، وبالتالي تكون هذه الرخصة إجبارية في كل الأماكن.¹

ولكن نجد المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أخرجت الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية من دائرة الترخيص بالتجزئة.²

الفرع الثاني

إجراءات إعداد ومنح رخصة التجزئة

بما أن رخصة التجزئة من بين الرخص الإدارية التي يجب استصدارها من أجل تقسيم الملكية، وبالتالي يجب على المعني التوجه بالطلب امام الجهات المختصة (أولا)، والتي تقوم باصدار القرار المتعلق بالرخصة (ثانيا).

أولا: طلب الحصول على رخصة التجزئة.

يتضمن هذا الطلب شروطا تتعلق بطالب الرخصة أين يجب أن يكون من ذوي الصفة للحصول عليها، كما يجب أن يكون ملفه متوفر على جميع الشروط المنصوص عليها قانونا.

أ/ الشروط الواجب توافرها في طالب رخصة التجزئة.

باستقراء المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد أنها بينت الأشخاص المؤهلين للتقدم بطلب الحصول على رخصة التجزئة و هم:

1/ المالك: يمكن للشخص الذي يثبت ملكيته العقارية بمقتضى عقد الملكية، أن يتقدم إلى

الجهات المختصة ليطلب الحصول على رخصة التجزئة.³

¹- عيلى عبد العزيز، المرجع السابق، ص31.

²- ADJA Djillal, DROBENKO Bernard ,Droit de l'urbanisme, BERTI édition , Alger, 2007, p182.

³- عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الاداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015-2016، ص79.

2/ الوكيل: لقد منحت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19-15 الحق للوكيل بتقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة، وعليه فيمكن لمالك العقار المراد تجزئته أن يوكل شخص آخر ليطلب هذه الرخصة باسمه ولحسابه، وذلك مراعاة للأحكام العامة في القانون المدني والمتعلقة بالوكالة.¹

ب/ الشروط الواجب توافرها في ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة:

بالعودة لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19:

" يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

- بتوكيل طبقا لأحكام الأمر 75-58،

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا مغنويا".²

كما أضاف المشرع وثائق خاصة بالتجزئة يجب إرفاقها بملف طلب الحصول على رخصة التجزئة الذي يغلب فيها الطابع التقني.³ وهذه الوثائق احتوتها المادة 09 من نفس المرسوم السابق والمتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.⁴

ج/ إيداع الملف المتعلق بطلب الحصول على رخصة التجزئة:

بعد التأكد من الشروط القانونية الواجب توافرها في صاحب طلب الحصول على رخصة التجزئة وكذا الوثائق التي يجب إرفاقها بالملف، فإنه يتعين على المعني أن يرسل هذا الطلب في جميع الحالات في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها، ويحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم استلامه من رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم.⁵

1- أمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.د.ش، عدد 78، صادر في سنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون 07-05، صادر سنة 2007، ج.ر.ج.د.ش عدد 31 صادر سنة 2007.

2- انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

3- لعو يحي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص128.

4- انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

5- انظر المادة 10 من المرجع نفسه.

د/ التحقيق كآلية لرقابة طلب الحصول على رخصة التجزئة:

يتضمن التحقيق الوجودي في الطلب في مفهوم المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها 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، كما يتناول كذلك الانعكاسات التي يمكن ان تتجر عن انجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية، وطابع الأماكن المجاورة، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتوجيهات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية.¹

وبعد إرسال طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لدراسته.² تقوم المصلحة المختصة بتحضير طلب رخصة التجزئة بجمع الآراء والموافقات الخاصة بالأشخاص العامة والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصدرها ردا في أجل 15 يوما ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي كأنهم أصدرها رأيا بالموافقة.³ وهذا ما أكدته المادة 12 من المرسوم التنفيذي المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

عندما يكون الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية وللدولة، فإنه تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، ويكون ذلك في أجل 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف، ويجب عليه أن يفصل في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع هذه الطلبات.⁴ وذلك وفقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. أما إذا كان الاختصاص يؤول للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإنه

¹- انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

²- انظر المادة 10 من المرجع نفسه.

³- عيبي عبد العزيز، المرجع السابق، ص43.

⁴- انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية، ويكون ذلك حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.¹

أما بالنسبة للتحقيق الاختياري فإنه ووفقا للمادة 4/12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإنها أجازت للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقوم بإجراء تحقيق عمومي حول التجزئة² وهذا يدل على خطورة التجزئة الذي قد يمس المصلحة العامة.³

ثانيا: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة.

لا يمكن دراسة القرار المتضمن رخصة التجزئة إلا بعد الإشارة إلى الجهات التي خول لها القانون إصدار هذه الرخصة، سواء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران لتتوصل في الأخير هذه الجهات إلى إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة سواء بالقبول أو الرفض أو التأجيل.

أ/ السلطات الإدارية المختصة بإصدار رخصة التجزئة

ينعقد اختصاص منح رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي (إما بصفته ممثلا للبلدية، أو بصفته ممثلا للدولة) أو إلى الوالي باعتباره جهة لا مركزية أو إلى الوزير المكلف بالتعمير كجهة مركزية كل حسب الاختصاص الذي منحه إياه القانون.

1/ صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

إن تسليم رخصة التجزئة يكون من صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك عندما يكون حاملا لصفته كمثل للدولة أو كمثل للبلدية.⁴ كما تشير المادة 95 من القانون رقم 11-10 المتعلق

¹- زرقين علي، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2015-2016، ص25.

²- انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

³- انظر المادة 4/12 من المرجع نفسه.

⁴- اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص178.

⁴- انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

بقانون البلدية على ما يأتي: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".¹

- بصفته ممثلاً للبلدية: يكون منح رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية إذا كان العقار في قطاع يشغله مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.² وهذا ما أكدته المادة 65 من قانون 90-29.³
- بصفته ممثلاً للدولة: يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.⁴

2/ صلاحية الوالي بمنح رخصة التجزئة

وفقا للمادة 66 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أنه حصر صلاحية الوالي في منح رخصة التجزئة وذلك في 03 حالات:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-48-49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.⁵

كما نجد أن المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أضافت حالة أخرى وهي المشاريع ذات الأهمية المحلية.⁶

¹- انظر المادة 95 من قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.د.ش عدد 37، صادر في 03 جويلية 2011.

²- زرقين علي، المرجع السابق، ص27.

³- انظر المادة 65 من قانون رقم 90-29، المرجع السابق.

⁴- انظر المادة 3/65 من المرجع نفسه.

⁵- انظر المادة 66 من المرجع نفسه.

⁶- انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

3/ صلاحية الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة التجزئة:

يؤول الاختصاص للوزير المكلف بالعمران في منح رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع المهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين¹ وهذا ما تأكده المادة 67 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ب/ إصدار القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة:

يمكن أن يصدر القرار المتعلق برخصة التجزئة في شكل قبول بمنحها، أو الرفض كما يمكن أن تقوم الجهات المختصة بتأجيل الفصل في الطلب

1/ قرار الموافقة على منح رخصة التجزئة

تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عن الوالي المختص إقليمياً، أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة.² وذلك بعد احترام القواعد المحددة في المادة 09 من المرسوم المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ويجب أن يبلغ قرار الموافقة خلال شهرين من تاريخ إيداعه عندما يكون صادراً من رئيس المجلس الشعبي البلدي وخلال 03 أشهر في جميع الحالات الأخرى.³ كما يجب تبليغه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، ويعلق بمقر المجلس الشعبي البلدي الذي يوجد فيه العقار محل رخصة التجزئة ليكون تحت تصرف الجمهور.⁴ تمّ تقوم السلطة الإدارية التي وافقت على منح الرخصة بنشر القرار بمكتب المحافظة العقارية وذلك خلال الشهر الموالي لإعلان القرار.⁵

2/ قرار رفض منح رخصة التجزئة

يمكن للسلطات المختصة بمنح رخصة التجزئة أن ترفض تسليم هذه الأخيرة وذلك عندما تكون الأراضي المراد تجزئتها غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو عدم

¹- زرقين علي، المرجع السابق، ص28.

²- انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

³- انظر المادة 16 من المرجع نفسه.

⁴- عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص86.

⁵- أدرار فاتيحة، أيت عزوز يسمينة، المرجع السابق، ص35.

مطابقتها لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، ويمكن كذلك عدم الترخيص في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي، ففي هذه الحالة للإدارة كامل السلطة في منح رخصة التجزئة من عدمه.¹

3/ قرار تأجيل الفصل في الطلب المتضمن الحصول على رخصة التجزئة

تقوم الإدارة بتأجيل الفصل في الطلب عندما كون أدوات التهيئة والتعمير في حالة الإعداد شريطة أن يصدر القرار خلال الآجال المحددة وهي مدّة سنة.²

المطلب الثاني

رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء حق من حقوق الملكية التي يتمتع بها الأفراد، إذ له الحرية في استعمال ملكيته تماشياً مع مصلحته الخاصة، و لكي يتمتع الفرد في حقه بالبناء عليه احترام جملة من القواعد القانونية المتعلقة بالتنظيم العمراني، وكذا أن يحصل على ترخيص للشروع بالبناء من طرف السلطة الإدارية المختصة لكي يصبح حقه مشروع، وعليه يتم تبيان المقصود برخصة البناء (الفرع أول) وإجراءات إعدادها ومنحها (الفرع ثاني).

الفرع الأول

المقصود برخصة البناء

تعتبر رخصة البناء قراراً إدارياً كونها تصدر من طرف جهة إدارية خول لها القانون المعمول به صلاحية إصداره، كما أنها تصدر بالإرادة المنفردة للإدارة، وكذلك ترمي إلى ترتيب أثر قانوني واستفادة الشخص المعني بهذه الرخصة من القيام بأشغال البناء في الأرض محل الرخصة.³

¹ - غواس حسينية، المرجع السابق، ص 99-100.

² - مقيّد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014، ص 56.

³ - بوضياف عمار، "منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2013 ص 03.

أولاً: تعريف رخصة البناء

بالرجوع إلى النصوص التشريعية والتنظيمية التي تنظم التعمير، نجد أن المشرع لم يتطرق إلى تعريف رخصة البناء بل اكتفى بتحديد الأعمال التي تتعلق بعملية البناء والتي تستدعي استخراج رخصة البناء.¹ وهذا ما تضمنته المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بنصها: "يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أوكل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء..."، وكذا المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.²

كما جرت العادة أنه في حالة غياب النصوص القانونية تعرف مسألة قانونية يتم اللجوء إلى آراء مختلف الفقهاء منها:

تعريف الدكتور بعلي محمد الصغير بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه لشخص الحق في البناء، بمغناه الواسع طبقاً لقانون التعمير".³

كما تم تعريفه على أنه قرار إداري انفرادي يجيز للإدارة منح الترخيص بالبناء لمشروع مطابق للتنظيم مع امكانية تشييده في تلك الرقعة.⁴

أما الدكتور الزين عزري عرفها بأنها: "القرار الصادر من سلطة مختصة يمنح بمقتضاها الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".⁵

¹ - أفلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص144-145

² - انظر المادة 52 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

³ - بوضياف عمار، المرجع السابق، ص2.

⁴ - BERNARD Drobenko, Droit de l'urbanisme, 9 édition, Gualino, Paris, 2014, p217.

⁵ - بوضياف عمار، المرجع السابق، ص02.

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة البناء

بالرجوع إلى أحكام قانون التعمير رقم 90-29 نجد أن الإدارة مقيدة من حيث مجال تطبيق رخصة البناء، إذ يشترط عليها احترام النطاق الموضوعي الذي تحدد من خلاله اشغال البناء محل الترخيص، والنطاق المكاني الذي يشمل على الأماكن التي لا تستلزم فيها الرخصة لتشييد البناء عليها.

فبالرجوع إلى المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أنها حددت مختلف أعمال البناء التي تدخل ضمن النطاق الموضوعي لرخصة البناء.¹

- **تشديد البناءات الجديد:** التي يقصد منها إقامة البناية واستحداثها لأول مرة، ويشترط فيها تدخل يد الإنسان.²

- **تمديد البناءات الموجودة:** ويقصد بها إدخال تعديل على البناءات بالتوسيع أو بالزيادة في حجمها بالتحلية،³ مثال ذلك إزالة حائط فاصل بين شقتين وجعلها شقة واحدة.⁴

- **تغيير البناء:** يقصد بها التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، وعليه فيحق لطالب رخصة البناء أن يطلب من السلطة المختصة تعديل أعمال البناء بشرط مطابقتها للقواعد السارية المفعول.⁵

- **انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج:** يقصد بالتدعيم هو إزالة الخلل الذي يشوب المباني،⁶ المباني،⁶ أما التسييج فهو إقامة جدار صلب يحيط بالساحة الخارجية للمبنى.⁷

أما النطاق المكاني فيقصد به ان رخصة البناء تشترط على كامل التراب الوطني باستثناء البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني.¹

¹ - انظر المادة 52 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.
² - كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عملية البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015-2016، ص31.
³ - عمراني سميرة أمزال سلمى، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017، ص21.
⁴ - عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص53.
⁵ - المرجع نفسه، ص53.
⁶ - خشاب نبيلة، الآليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير - رخصة البناء كنموذج - مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، 2016-2017، ص70.
⁷ - عمراني سميرة، أمزال سلمى، المرجع السابق، ص22.

فبالرجوع إلى المادة الأولى/2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها أنها أكدت على هذا الاستثناء، إذ أخرجت من نطاق الحصول على رخصة البناء الهياكل القاعدية التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني، وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.²

الفرع الثاني

إجراءات إعداد ومنح رخصة البناء

لا يكون منح رخصة البناء عشوائيا وغير منظم، وإنما يجب على طالب الرخصة تقديم طلبه أمام الجهة المختصة (أولا)، وعلى هذه الأخيرة أن تقوم بدورها بفحص الطلب والتحقق فيه،³ وبعد إتباع هذه الإجراءات نكون أمام قرار إداري مشروع ليدخل حيز النفاذ، سواء كان هذا الأخير بالموافقة أو الرفض (ثانيا).

أولا: طلب الحصول على رخصة البناء

لقبول طلب الحصول على رخصة البناء، على المعني بالأمر الحصول على الترخيص من طرف الجهة الإدارية المختصة، ويشترط عليه تقديم جميع الوثائق والمستندات المتعلقة بملف الطلب.

أ/ الشروط الواجب توافرها في طالب رخصة البناء

إن منح رخصة البناء مقترن ومرتبب ارتباطا وثيقا بحق الملكية، وهذا ما أكدت عليه المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. إلا أن المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حددت أشخاص آخرين غير مالك العقار الذي يجب أن يتوجه إلى الجهة المختصة لطلب إستصدار رخصة البناء وذلك بتقديم عقد الملكية⁴، و المتمثلين في: الوكيل: بحيث ان في المادة

¹ - انظر المادة 53 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

² - انظر المادة الأولى/2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

³ - اقلولي أولد رابع ضافية، المرجع السابق، ص148.

⁴ - خلدون حسام الدين، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين ، سطيف، 2016-2017، ص20.

572 من القانون المدني منحت لمالك العقار الحق في أن يوكل شخص آخر ليطلب رخصة البناء وذلك بتقديم عقد الوكالة المشهر¹، المستأجر: فله صفة في تقديم طلب الحصول على رخصة البناء وذلك طبقاً لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها²، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: ويقصد منها المؤسسات والهيئات العمومية، كما يقصد منها المسيرة للأموال الوطنية لأنها لا تعتبر مالكة³. إذ لها الصفة في تقديم طلب الحصول على رخصة البناء، صاحب الحيازة: بحيثخول القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري في المادة 39 منه للشخص الذي يحوز على شهادة أن يقوم بطلب الحصول على رخصة البناء كون أن هذه الأخيرة - شهادة الحيازة ترتب لصاحبها ما ترتبه لمالك العقار من حقوق⁴. صاحب حق الامتياز: إذ تجدر الإشارة أن المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لم تشر إلى حق صاحب الامتياز في طلب رخصة البناء بل أشارت إليه المادة 51 من قانون المالية رقم 97-02 وهي من منحت له هذا الحق لمباشرة الأعمال على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية أو المعترف لمنفعتها العامة⁵.

ب/ الشروط الواجب توفرها في ملف طلب الحصول على رخصة البناء:

وفقاً للمادتين 42 و 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها يتضمن طلب رخصة البناء مجموعة من الوثائق التي يجب على طالب الرخصة تقديمها في ملفه، وتشمل أساساً على الوثائق الإدارية التي تثبت صفة طالب الرخصة والوثائق الخاصة بالبناء.

تشمل الوثائق الإدارية⁶ على نسخة من المستندات التي تثبت صفة المعني بالطلب إضافة إلى إلى تقييم كيفية ونوعية المشروع المتعلق بالبناء¹. فباستقراء مضمون المادة 43 من المرسوم التنفيذي

¹- زرولو مهدي، فنديس إبراهيم، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2015-2016، ص21.

²- منصور نور، المرجع السابق، ص41.

³- المرجع نفسه، ص41.

⁴- زرولو مهدي، فنديس إبراهيم، المرجع السابق، ص22.

⁵- خلدون حسام الدين، المرجع السابق، ص22.

⁶- انظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

رقم 15-19 تستشف الوثائق التي يحتويها الملف الخاص بطلب الحصول على رخصة البناء، تتمثل في: الملف الإداري، الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، الملف التقني.²

ج/ إيداع الطلب المتعلق برخصة البناء:

حسب المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19: " يرسل طلب الرخصة والملفات المرفقة به في 3 نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض. يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية....".

د/ التحقيق كآلية لرقابة طلب الحصول على رخصة البناء:

يعتبر التحقيق من بين الإجراءات التي من خلالها يتم التأكد من مدى مطابقة الشروط الواجبة توافرها في الطلب مع الأحكام المطبقة قانونيا بغرض اتخاذ قرار نهائي ومشروع³ فيشترط على طالب الملف إيداع ملفه أمام الجهات المختصة للتحقيق في مضمون الطلب، وهذه الأخيرة تقوم بإحالته إلى الجهات المحددة قانونا لاستشارتها حول طلب رخصة البناء⁴، كما يتم استشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالمشروع، وعلى هذه الأخيرة إصدار قرارها في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، أما في حالة انتهاء هذا الأجل دون إصدار الردّ فإنها تعد كأنها أصدرت رأيا بالموافقة بعد تذكير مدة 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.⁵

1- الذيب نور الهدى، النظام القانوني لرخصة البناء في قانون التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2014-2015، ص25.

2- انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

3- خلدون حسام الدين، المرجع السابق، ص29.

4- أقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص156.

5- انظر المادة 47، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

أما فيما يتعلق بمواعيد التحقيق في ملف الطلب، فنجد أنها تبدأ من تاريخ استلام الملف، وتكون السلطة أو الجهة المختصة بمنح الرخصة مقيدة بهذه المواعيد.¹

وطبقا لأحكام المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فإنه في حالة إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بمنح رخصة البناء، فإنه يتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 في أجل 08 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، وعلى الشباك الوحيد أن يفصل في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب²، أما عندما يكون اختصاص منح الرخصة من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال 07 نسخ من ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد للولاية، ويجب أن يفصل هذا الأخير في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.³

ثانيا: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

لقد قام المشرع الجزائري بتوزيع اختصاص منح رخصة البناء بين جهات متعددة مركزية ولا مركزية، وذلك استنادا إلى طبيعة البناء، و التي تقوم بإصدار القرار المتعلق بها.

أ/ السلطات الإدارية المختصة بإصدار قرار رخصة البناء

إن اختصاص منح رخصة البناء يؤول إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو إلى الوالي أو إلى الوزير المكلف بالتعمير.

¹ - خلدون حسام الدين، المرجع السابق، ص31.

² - انظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

³ - انظر المادة 49 من المرجع نفسه.

1/ صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

نصت المادة 65 من القانون رقم 90-29 على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص الأصلي بمنح رخصة البناء وذلك عندما يحمل صفته كمثل للبلدية عندما تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي،¹ أما بصفته ممثلاً للدولة فيختص بمنح رخصة البناء في حالة غياب مخطط شغل الأراضي في البلدية المعنية بمنح الطلب، وهذا وفقاً لنص المادة 65 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.² وبعبارة أخرى الحالة السابقة فإن رئيس المجلس الشعبي يطالع الوالي قبل اتخاذ القرار والذي يجب أن يوافق عليه.³

2/ صلاحية الوالي بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بالرجوع للمادة 66 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فالوالي مختص إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء، وذلك في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في الساحل وفي الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد.⁴

3/ صلاحية الوزير المكلف بالتعمير في إصدار القرار المتعلق برخصة البناء:

باستقراء المادة 67 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فيختص الوزير المكلف بالتعمير بإصدار رخصة البناء في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، وذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين.⁵

¹- عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، د س ن، ص 16.

²- الذيب نور الهدى، المرجع السابق، ص 30.

³- عزري الزين، المرجع السابق، ص 16.

⁴- انظر المادة 66 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

⁵- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 106.

ب/ إصدار القرار الإداري المتعلق برخصة البناء:

بعد الانتهاء من دراسة طلب الحصول على رخصة البناء والتحقق في الملف يتعين على الجهة المختصة إصدار القرار المتعلق بها، وتجدر الإشارة أنه لا يتعلق إصدار القرار بمنح الترخيص فقط، إنما يتعدى إلى إمكانية إصدار القرار بالرفض أو بتأجيل البت في الطلب أو بسكوت الإدارة عن الرد.

1/ قرار الموافقة على منح رخصة البناء

بعد استيفاء طلب الحصول على رخصة البناء لكل الشروط المحددة في القانون فإن الإدارة المختصة بالبت في الطلب تصدر قرارا بالموافقة على منح رخصة البناء.¹ وحسب المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تلزم السلطة المختصة بنشر نسخة من قرار منح رخصة البناء في مقر المجلس الشعبي البلدي من أجل تمكين الجمهور من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب، وذلك إلى غاية انقضاء سنة وشهر.² كما يمكن ان تمنح رخصة البناء بتحفظ مقابل تعديل جزئي للمشروع وفقا لمقتضيات خاصة مع تسبب الادارة لقرارها.³

2/ قرار رفض منح رخصة البناء:

هناك حالات تستوجب على الإدارة أن ترفض طلب رخصة البناء، ولكن يجب عليها في هذه الحالة أن تسبب رفضها وعليها أن تبلغ المعني بذلك، وهذا وفقا لنص المادة 62 من القانون رقم 90-29.⁴ وتشمل حالات رفض منح رخصة البناء وجوبيا على الحالات المذكورة في نص المادة 1/52 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتمثلة في:

" لا يمكن ان يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه عند تجاوز مرحلة التحقيق، ومطابق لوثيقة تحل محل ذلك.

¹- عمراني سميرة، أمزال سلمى، المرجع السابق، ص43.

²- الزين عزري، المرجع السابق، ص19.

³- كيحل سلسبيل، المرجع السابق، ص48.

⁴ انظر المادة 62 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على الأراضي المجزئة الا اذا كان مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزئة، أما في حالة تواجد الأراضي المجزئة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليها فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هيالتي تأخذ بعين الاعتبار".

أما حالة الرفض الجوازي فقد نصت عليه المادة 2/52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19: "يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير".

3/ قرار تأجيل منح رخصة البناء

وفقا لما نصت عليه المادة 64 من القانون رقم 90-29 يمكن للسلطة المختصة تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تتجاوز سنة واحدة من تاريخ إيداع الطلب وذلك عندما تكون أدوات التهيئة والتعمير قيد الانجاز.¹ وعليه فإن إصدار قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء يكون بتوفر حالتين:

- الحالة الأولى: نصت عليها المادة 3/53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19:
- يصدر قرار التأجيل عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخله ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير.²
- الحالة الثانية: نصت عليها المادة 2/51 من نفس المرسوم:
- في حالة نقص الوثائق لملف طلب رخصة البناء.³

¹- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص172.

²- انظر المادة 3/53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

³- انظر المادة 2/51 من المرجع نفسه.

المطلب الثالث

رخصة الهدم

ترتبط رخصة الهدم مثلها مثل الرخص الأخرى بمجموعة من القواعد القانونية التي يجب مراعاتها في حالة رغبة الفرد بهدم بناية سواء كان ذلك بطريقة كلية أو جزئية، ولكي يعتبر فعله مشروع عليه أن يحترم جملة من الشروط والإجراءات القانونية التي تمنحها السلطة الإدارية المختصة وفقا لقانون التعمير والتنظيم المعمول به، وبالتالي تجدر الإشارة الى تبيان المقصود برخصة الهدم (الفرع الأول)، وتبيان إجراءات إعدادها ومنحها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المقصود برخصة الهدم

بما أنه وقبل الشروع في أعمال البناء يشترط الحصول على رخصة يتم تسليمها من طرف السلطة الإدارية المختصة، وذلك بعد توفرها على الشروط والإجراءات المنصوص عليها قانونا، فإنه من باب أولى اشتراط الحصول في حالة هدم بناية على ترخيص وذلك لما قد ينجم عنها من أضرار.¹

أولاً: تعريف رخصة الهدم

بالعودة إلى النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال العمران نجد أنه لم يرد تعريف لرخصة الهدم، بل اكتفى بذكر إجراءات منحها وبنطاق تطبيقها، وهذا بدليل المادة 60 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بنصها: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية."

تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال والشروط والأجال التي يحددها التنظيم."

و عليه وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة الهدم من بينها:

¹ - بوضياف عمار، المرجع السابق، ص12.

تعريف الدكتور عزري الزين: " هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً و جزئياً متى كان هذا البناء واقعا من مكان مصنف أو في طريق التصنيف".¹

وهناك تعريف آخر: هو من بين آليات الرقابة على البناءات المحمية ولا يمكن اللجوء لأي عملية هدم كلي أو جزئي للبناء إلا بعد الحصول على رخصة مسبقة، ويجب أن تكون البناءة محل الهدم واقعة في قائمة الاملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أو لما تكون البناءة الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة.²

ثانياً: نطاق تطبيق رخصة الهدم

يتمثل نطاق تطبيق رخصة الهدم في البناءات التي تستلزم قبل اللجوء إلى هدمها الحصول على ترخيص، ولكن استثناءً هناك من البناءات التي لا يستلزم فيها الحصول على رخصة الهدم نظراً لموقعها وإستراتيجيتها.

وبالتالي فتتمثل البناءات التي تستلزم الحصول على هذه الرخصة في النطاق الموضوعي الذي يستلزم فيه تقييد حرية الأفراد بضرورة حصولهم على ترخيص مسبق من طرف الجهة الإدارية المختصة قبل لجوئهم إلى عملية هدم عقارهم سواء كان ذلك بطريقة كلية أو جزئية،³ ويعتبر هذا التقييد استثناءً على المبدأ لأن الأصل هو منحهم الحرية في ذلك، وتتمثل هذه البناءات في:

- إذا كانت البناءة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياسية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها.

¹- عزري الزين، المرجع السابق، ص22.

²- زردوم صورية، "دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء"، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الذي نظّمته كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، بعنوان: إشكالية العقار الحضري وآثارها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، ص391.

³- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص138.

- أو إذا كانت البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة.¹

ولقد أضافت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 البنائيات التي تستلزم الحصول على الموافقة مسبقا قبل الشروع في هدمها سواء كان ذلك بصفة كلية أو جزئية والمتمثلة في البناية المحمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق لـ 15 يونيو 1998.² ولقد تمّ تصنيف هذه البنائيات المحمية بمقتضى هذا القانون ضمن الممتلكات الثقافية العقارية.³

أمّا النطاق المكاني لرخصة الهدم فالاصل انها تطبق على كامل التراب الوطني باستثناء البنائيات التي تستلزم الحصول على ترخيص مسبق، و تتمثل في كل من:

- العمليات المتعلقة بالهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى.⁴

الفرع الثاني

إجراءات إعداد ومنح رخصة الهدم

يشترط قانون التعمير للحصول على رخصة الهدم استيفاء مجموعة من الشروط، منها المتعلقة بطلب الرخصة وأخرى متعلقة بمضمون ملف طلب رخصة الهدم (أولا)، و بعد استيفاء هذه الشروط على الإدارة ان تصدر القرار المتعلق بالرخصة (ثانيا).

أولا: طلب الحصول على رخصة الهدم

لكي تمنح السلطة الإدارية رخصة الهدم يجب على ذوي الصفة التقدم إليها بطلب مرفق بجميع الوثائق والسندات التي تثبت حقه في الحصول عليها.

¹ - كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص62.

² - انظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

³ - إيديري أديلية، مجدوب حدّ، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017، ص26.

⁴ - انظر المادة الأولى/2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

أ/ الشروط الواجب توافرها في طالب رخصة الهدم

باستقراء المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد أنها حددت أصحاب الحق في طلب الحصول على رخصة الهدم و هم المالك او موكلها و الهيئة العمومية المخصصة لها البناءة.¹

ب/ الشروط الواجب توافرها في الملف طلب الحصول على رخصة الهدم

بعد استيفاء جميع الشروط التي يجب أن تتوفر في طالب الرخصة يحق له وضع ملفه أمام الجهة الإدارية المختصة، ويشترط أيضا في الملف جملة من الشروط مشار إليها في المادة 1/72 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

1/ الوثائق الإدارية التي تثبت صفة طالب الرخصة:

بالعودة إلى المادة 1/72 المشار إليها أعلاه نجد أنها اشترطت على طالب رخصة الهدم أن يحتوي ملفه على نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة، توكيلا او نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناءة المعنية ونسخة من القانون الأساسي إذ كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.²

2/ الوثائق المرفقة بطلب رخصة الهدم :

حسب المادة 2/72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم وثائق مشار إليها من طرف المهندس المعماري أو المهندس المدني كل وثيقة للغرض الذي خصصت له.³

ج/ إيداع الطلب المتعلق برخصة الهدم:

باستقراء أحكام المواد 73 و 74 و 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها نجدها أنها اشترطت على طالب رخصة الهدم أن يرسل طلبه

¹- انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

²- انظر المادة 1/72 من المرجع نفسه.

³- انظر المادة 2/72 من المرجع نفسه.

والملفات المرفقة به في ثلاثة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وقوع البناية المراد هدمها مقابل وصل إيداع يسجل في نفس اليوم.¹

ثم يكلف الشباك الوحيد الموجود على مستوى البلدية محل وجود البناية الآيلة للهدم بتقديم طلب رخصة الهدم حسب نفس الشروط والكيفيات المتعلقة بتحضير رخصة البناء.² وعليها أن تقوم بتحضير الطلب في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف أمامها، بحيث يسلم في شكل قرار يرفق نموذج منه بهذا المرسوم.³

د/ التحقيق كآلية لرقابة طلب الحصول على رخصة الهدم:

لقد منحت عملية التحقيق للشباك الوحيد الموجود على المستوى البلدية، إذ يحق لها الاستعانة بكل شخص أو سلطة يمكن لها مساعدتها وإفادتها للقيام بمهامها.⁴ ولقد أكدته المادة 74 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.⁵ وبعدها تقوم بإرسال نسخة من الطلب خلال 8 أيام من إيداعه إلى مصالح التعمير الموجودة على مستوى الولاية التي يكون لديها حسب المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مدة شهر لتحضير الرخصة ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.⁶ وبعد استشارة وأخذ موافقة كل من الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم.⁷

وتلزم الجهات المستشارة بإبداء رأيها في أجل 15 يوما من تاريخ استلام طلب أخذ رأيها، ويشترط أن يكون رأيها معللا في حالة الرفض أو متجانسا مع توجيهات خاصة، ثم تلزم بإعادة الملف مرفقا برأيها في الأجل نفسه أي 15 يوما.⁸

¹- انظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

²- انظر المادة 74 من المرجع نفسه.

³- انظر المادة 75 من المرجع نفسه.

⁴- إيديري أديلية، مجدوب حدة، المرجع السابق، ص 21.

⁵- انظر المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

⁶- انظر المادة 75 من المرجع نفسه.

⁷- انظر المادة 1/77 من المرجع نفسه.

⁸- انظر المادة 3 و2/77 من المرجع نفسه.

وبعد استشارة جميع هذه الهيئات تأتي مهمة تسليم رخصة الهدم إلى طالبها، التي تعود إلى سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتم ذلك في شكل قرار إداري، وهذا ما أكدته المادة 68 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹

ثانيا: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

بعد استيفاء جميع الشروط الواجب توافرها يتم منح الرخصة من طرف الجهات الإدارية المختصة وبعدها يشترط عليها أن تقوم بإصدار القرار إما بالموافقة أو الرفض.²

أ/ السلطات الإدارية المختصة بإصدار قرار رخصة الهدم

باستقراء نص المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نجد أن الجهة الإدارية التي خول لها السلطة في إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم هو رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أن يقوم صاحب الطلب بإرسال طلبه والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ.³ ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع محل البناء بتسجيل تاريخ الإيداع مقابل مقابل وصل يحصل عليه الطالب في نفس اليوم.⁴ وبالتالي من خلال هذه المادة نتوصل إلى القول أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الوحيد الذي ينفرد بهذا الاختصاص.

ب/ إصدار القرار الإداري المتعلق برخصة الهدم

بعد استيفاء طالب الرخصة وملفه لجميع الشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار منح رخصة الهدم سواء كان ذلك بالموافقة أو بالرفض أو بالتحفظ.

¹- انظر المادة 68 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.
²- عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص93.
³- انظر المادة 1/73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.
⁴- انظر المادة 2/73، المرجع نفسه.

1/ قرار الموافقة على منح رخصة الهدم

باستقراء أحكام نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون ملزما بمنح رخصة الهدم في حالة توفر الشروط القانونية في طالب الرخصة، وأضافت المادة 76 من نفس المرسوم على إلزامه أيضا بقبول منحها عندما يكون الهدم هي الوسيلة الوحيدة لتجنب ووضع حدّ انهيار البنايات¹ وبعد استشارة جميع المصالح المعنية بالأمر يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ رخصة الهدم إلى صاحب الطلب، وإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر مجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم للسماح للغير بتقديم اعتراضاتهم الكتابية حول المشروع أمامه.²

وحسب المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19³ فإنه في حالة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي طالب الرخصة بالموافقة، فلا يحق له مباشرة أشغال الهدم إلا بعد 20 يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.⁴

أما المادة 2/79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نجدها أنها ألزمت رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة موافقته على منح رخصة الهدم بتحفظات خاصة أن يقوم بتعليل رأيه لصاحب الطلب، وتتمثل هذه التحفظات في شروط تقوم الإدارة بوضعها بهدف الحفاظ على أوضاع معينة لتسليم رخصة الهدم كالاشرط على طالب الرخصة توفير سكنات بديلة للمستأجر أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية.⁵

2/ قرار رفض منح رخصة الهدم

لا يمكن للجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار رفض رخصة الهدم إلا لأسباب قانونية وبقرار معلل،⁶ ومن حالات صدور قرار الرفض نجد: حالات انعدام سند الملكية أو سند التوكيل وبه انعدام

¹ عوابة شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص94.

² - أيديري أديلية، مجدوب حدة، المرجع السابق، ص24.

³ - انظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

⁴ - أبرباش زهرة، بن أكروح شعبان، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة-الجزائر، 2010-2011، ص94.

⁵ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص143.

⁶ - كيحل سلسبيل، المرجع السابق، ص65.

صفة الطالب او تخلف إحدى الوثائق التقنية المشتركة عند تكوين الملف المرفق او عدم تطابق الوثائق التقنية المصحوبة للطلب مع قواعد العمران.¹

وهنا في حالة إذا لم يرضى طالب رخصة الهدم بردّ السلطة الإدارية المختصة، وفي حالة سكوتها وعدم ردّها في الآجال المطلوبة، يحق له أن يقدم طعنا أمام الولاية، وعلى هذه الاخيرة الردّ في أجل 15 يوما، وفي حالة انقضاء هذه المدة دون إبداء رأيها يحق للطالب أن يودع طعنا ثاني أمام الوزارة المكلفة بالعمران، إذ تلزم هذه الأخيرة مصالح التعمير الموجودة على مستوى الولاية بالردّ لصاحب الطلب خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن أمامها سواء كان ردّها الإيجاب أو الرفض، كما يحق لطالب رخصة الهدم في حالة عدم قبوله لردّ السلطة الإدارية المختصة رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.²

¹- إيديري أديلية، مجدوب حدّة، المرجع السابق، ص26.

²- انظر المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

المبحث الثاني

شهادات التهيئة والتعمير

أضاف المشرع الجزائري إلى جانب الرخص الإدارية ثلاثة أنواع من الشهادات وذلك بهدف ممارسة الإدارة للرقابة القبلية على أعمال البناء وضبط المجال العمراني أكثر و ذلك من خلال فرض الرقابة على تصرفات الأشخاص الواقعة على عقاراتهم، وتتمثل هذه الشهادات في شهادة التعمير (المطلب الأول)، وشهادة التقسيم (المطلب الثاني)، و شهادة المطابقة (المطلب الثالث).

المطلب الأول

شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير وثيقة معلومات تبين قابلية العقار للبناء من عدمه، فهي تسعى إلى إظهار مختلف البيانات المتعلقة بالعقار، حيث تبين المعنى حقوقه في البناء وكذا الارتفاقات المتعلقة به، من هنا يمكن تقسيم هذا المطلب إلى المقصود بشهادة التعمير (الفرع الأول) وإجراءات اعداد ومنح شهادة التعمير (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المقصود بشهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير أداة رقابية قبلية على عملية البناء التي يرخص بها من أجل ضبط كل أعمال البناء والارتفاقات المتعلقة به، وذلك قصد إنشاء بناء متوافق مع أحكام شهادة التعمير المنصوص عليها في القانون وعليه سيتم تعريف الشهادة (أولاً)، و تبيان نطاق تطبيقها (ثانياً).

أولاً: تعريف شهادة التعمير

تضمن قانون التهيئة والتعمير إشارة إلى شهادة التعمير وصرح بإمكانية طلبها دون إجبار المعنى بذلك، هذا ما يبين أن هذا الطلب أمر اختياري للشخص وليس وجوبي.¹

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص158.

فتنص المادة 51 من قانون رقم 90-29 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير على أنه: " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.."

نجد أن هذا القانون أحالنا إلى التنظيم وبالتالي يتضح في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وتحديدًا في المادة الثانية منه أنه قد أعطى تعريفًا لشهادة التعمير وذلك بنصها: ".... فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية."

وتشير الفقرة الثانية من نفس المادة أنه يمكن استخراج بطاقة المعلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير.¹

كما توجه الفقه أيضًا إلى تعريف شهادة التعمير على أنها: "الشهادة التي تحدد حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال وتوضع فيها أيضًا الطرقات والمنشآت المزعم إنشاؤها".²

كما عرفها البعض على أنها: "شهادة تسلمها الإدارة المختصة للمالك تحدد إمكانية استغلال الأرض بالبناء عليها والارتفاقات الخاضعة لها".³ فشهادة التعمير تسمح للمالك بالبناء على العقار، كما أنها أداة لرقابة مشاريع البناء، وكذا رقابة المساحة المتبقية والمستغلة في الأرضية من أجل البناء.⁴

ثانياً: نطاق تطبيق شهادة التعمير

خلال ما سبق ذكره فشهادة التعمير ليست إجبارية في عملية البناء، وبالتالي لم يحدد المشرع مجال لتطبيقها، وعليه يمكن لمالك العقار الشروع في أعمال البناء دون الحاجة إلى استصدار شهادة

¹ - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

² - قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012-2013، ص44.

³ - خلف الله أمال، النظام القانوني لشهادة التعمير وفقاً للمرسوم التنفيذي 15-19، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي - تبسة، 2015-2016، ص11.

⁴ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص223.

التعمير لأنها وثيقة إدارية تحتوي على معلومات حول الأرض المعدّة للبناء والارتفاقات المتعلقة بها، فوجودها أو عدم وجودها لا يرتب أي أثر قانوني.¹

الفرع الثاني

إجراءات إعداد ومنح شهادة التعمير

إن شهادة التعمير مثلها مثل الرخص الإدارية الأخرى يستوجب للحصول عليها مراعاة هذه الإجراءات القانونية المنصوص عليها، وذلك بأن يتقدم المعني إلى الجهة الإدارية المختصة (أولاً) والتي يجب عليها بعد التحقق من توافق الشروط الواجب توافرها مع أحكام قانون العمران لإصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير (ثانياً).

أولاً: طلب الحصول على شهادة التعمير

للحصول على شهادة التعمير يجب أن تتوفر في الطلب بعض الصفات التي تؤهله للحصول على هذه الشهادة، كما يجب أن يتضمن ملف الطلب الذي يتقدم به إلى الجهات المختصة على شروط نص عليها القانون المعمول به.

أ/ الشروط الواجب توافرها في طالب شهادة التعمير

أشارت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها إلى انه: " **يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني.**"

1/ المالك: إن حق الملكية يخول لصاحبه حق البناء على العقار التابع لملكيته، فهو أول

من له الصفة في طلب شهادة التعمير.²

¹- قصير أمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2014-2015، ص47.

²- خلف الله أمال، المرجع السابق، ص23.

2/ الوكيل: حسب ما أشير إليه في الرخص السابقة (التجزئة، البناء والهدم) فإن المالك يمكن أن يوكل شخص آخر غير ليتقدم بالطلب وذلك بعد تقديمه لوكالة قانونية.

3/ الشخص المعني: وهو كل شخص من الغير له مصلحة من الأرض والعقار.

ب/ الشروط الواجب توافرها في ملف طلب الحصول على شهادة التعمير:

يجب أن يتضمن ملف شهادة التعمير على البيانات الآتية:

- طلب خطي ممضيا من طرف صاحب الطلب،
- اسم مالك الأرض،
- تصميمًا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميمًا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.¹

ج/ إيداع الملف المتعلق بطلب الحصول على شهادة التعمير:

يودع الملف المتعلق بطلب شهادة التعمير لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع وذلك في نسختين، وبعدها يتم تسليم الشهادة للشخص المعني بالطلب وذلك حسب القواعد المنصوص عليها.² وهذا ما نصت عليه المادة 3/03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

د/ التحقيق كآلية لرقابة طلب الحصول على شهادة التعمير

وفقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور سابقا فإنه بعد إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن دراسة الملف تكون من طرف مصالح التعمير للبلدية، كما يمكن لهذه الأخيرة الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى

¹ - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

² - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006-2007، ص 609.

القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.¹ وتطبيقاً للمادة 04 من نفس المرسوم السابق فإنه تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب.²

ثانياً: كيفية إصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير

يتم منح شهادة التعمير بعد أن يتقدم المعني بالطلب إلى السلطة الإدارية المختصة، والتي تتكفل إما بمنح هذه الشهادة أو رفض منحها أو إمكانية سكوتها عن الرد.

أ/ السلطات الإدارية المختصة بإصدار شهادة التعمير

إن شهادة التعمير ليست مثل الرخص الإدارية الأخرى التي يؤول اختصاص منحها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، إذ نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي فقط هذه الصلاحية، خلافاً للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 (ملغى) الذي حدد في المادة 03 منه أن طلب الحصول على شهادة التعمير يدرس وفق الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.³

وعليه ستتم دراسة هذه الجهات باعتماد القانون الساري المفعول، والذي ينص على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص إقليمياً وذلك عندما يحمل صفته كـممثّل للبلدية أو كـممثّل للدولة.

1/ صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح شهادة التعمير بصفته ممثّل البلدية:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح شهادة التعمير، عندما تكون الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب شهادة التعمير واقعة في قطاع يشغله مخطط شغل الأراضي، وهنا المشرع يحيلنا إلى نفس الإجراءات المتبعة بالنسبة لرخصة البناء.⁴

¹- انظر المادة 5/03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

²- انظر المادة 04 من المرجع نفسه.

³- انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق.

⁴- خلف الله أمال، المرجع السابق، ص28.

2/ صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح شهادة التعمير بصفته ممثل للدولة:

يكون اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح شهادة التعمير عندما يكون موضوع الطلب لا يغطيه مخطط شغل الأراضي لدى البلدية.¹ وفي هذه الحالة يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأخذ رأي الوالي لأن المجلس الشعبي البلدي يكون تحت سلطة هذا الأخير لأنه يصدد ممارسة وظيفة من وظائف الدولة.²

ب/ إصدار القرار الإداري المتعلق بشهادة التعمير

بعد التحقق في الطلب الذي يرسله المعني والمتضمن الحصول على شهادة التعمير بعد استلامه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، هنا يمكن للإدارة أن تصدر القرار المتعلق بهذه الشهادة.

1/ قرار الموافقة على منح شهادة التعمير

إذا استوفى ملف الطلب على جميع الشروط فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم باستصدار شهادة التعمير، والتي تعتبر وثيقة توضيحية يجب أن تتضمن ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة (أخرى)
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك...³
- وتجب الإشارة إلى ان المشرع ربط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، كما حدد صلاحية بطاقة المعلومات ب03 أشهر.¹

¹ - مقياد سعاد، المرجع السابق، ص66.

² - خلف الله أمال، المرجع السابق، ص28.

³ - انظر المادة 04، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

2/ قرار رفض منح شهادة التعمير

غالباً ما يكون ردّ الإدارة على طلب منح شهادة التعمير بالموافقة، إلا أنه وفي بعض الأحيان يمكن أن يصدر قرار بالرفض ويعود السبب في ذلك إلى منح الجهات المختصة السلطة التقديرية في منح الشهادة من عدمه مع ضرورة تعليل القرار المتعلق بالرفض.²

3/ سكوت الإدارة عن الرد على الطلب

يمكن للشخص إذا لم يقنعه الرد، أو في حالة السكوت عن الرد أن يرفع طعناً سلمياً لدى الولاية مقابل وصل إيداع، ويحدد أجل تسليم الشهادة أو الرفض المسبب بـ 15 يوم كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً لدى وزارة التعمير مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول لدى الولاية وذلك خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن، وفي هذه الحالة تأمر مصالح التعمير الولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض الذي يجب أن يكون مسبباً وذلك خلال 15 يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن.³ وهذا ما قضت به المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.⁴

المطلب الثاني**شهادة التقسيم**

تعتبر شهادة التقسيم ثاني شهادة بعد شهادة التعمير في مجال قانون التهيئة والتعمير، وبالتالي تخضع هذه الشهادة مثلها مثل الشهادات الأخرى إلى مجموعة من الشروط التي يجب إتباعها لكي يسمح لطالبيها بالشرع في حالة رغبته بتقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر، ولكي يعتبر حقه مشروع يجب عليه أن يحصل على شهادة التقسيم التي تمنحها السلطة الإدارية.

وعليه يجب تبيان المقصود بشهادة التقسيم (الفرع أول) وتبيان إجراءات إعدادها ومنحها (الفرع

الثاني).

¹- انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

²- قصير أمال، المرجع السابق، ص49.

³- إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص141.

⁴- انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

الفرع الأول

المقصود بشهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم ثاني شهادة ذكرت بعد شهادة التعمير ، ولقد تم التميز بينها وبين شهادة التعمير باعتبار أن هذه الأخيرة تختلف تماما عن شهادة التقسيم سواء من حيث طبيعتها أو إجراءات تسليمها وتحضيرها، وعليه سيتم التطرق الى تعريفها (أولا)، و تبيان نطاق تطبيقها (ثانيا).¹

أولاً: تعريف شهادة التقسيم

بالعودة إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أنه نص في المادة 59² منه على شهادة التقسيم، وأكدت عليها المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بنصها: ".... تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام."

و من بين مختلف التعريفات الفقهية المقدمة لشهادة التقسيم أيضا نجد:

تعريف الدكتور عزري الزين بحيث عرفها على أنها: "رخصة رسمية لتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية."³

كما عرفها البعض الآخر على أنها: " هي شهادة تمنح بهدف تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى جزئين أو عدة أجزاء."⁴

من خلال هذه التعريفات يمكن لنا القول بأن شهادة التقسيم هي عبارة عن قرار إداري تمنحها السلطة الإدارية المختصة لطالبا لتمكنه من تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر.

¹ - لهوراري نجوى، القسمة العقارية الحضرية للأملاك الخاصة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016-2017، ص241.

² - انظر المادة 59 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

³ - جنان هدى، جواوي سليمة، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017-2018، ص13.

⁴ - ADJAD Jillali, DROBENKO Bernard , op.cit, p187.

ثانياً: نطاق تطبيق شهادة التقسيم

يتمثل نطاق تطبيق شهادة التقسيم في العقارات المبنية المراد تقسيمها إلى جزأين أو أكثر، إذ هنا يجب على السلطة الإدارية المختصة أن تراعي الأماكن التي يسمح لها بتسليم هذه الرخصة، وينقسم هذا النطاق إلى:

النطاق الموضوعي المتمثل في الأماكن التي يشترط عند الرغبة في تقسيمها الحصول على ترخيص ولقد أكدت عليه المادة 59 من القانون رقم 90-29 بنصها على أنه: " تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين".

وبالتالي فالنطاق الموضوعي لشهادة التقسيم يتمثل في تقسيم ملكية عقارية مبنية على كامل التراب الوطني سواء كان ذلك بطلب المالك و موكله أو الشخص المعنوي، إلا المناطق التي استثناها المشرع¹ بسبب الأضرار التي قد تصيب جمال هذه المناطق.

أما النطاق المكاني لهذه الشهادة فنجدها مثلها مثل الشهادات الأخرى تطبق على كامل التراب الوطني باستثناء البنايات التالية:

- الهياكل القاعدية التي تحمي سرية الدفاع الوطني.
- وبعض الهياكل الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى.²

الفرع الثاني

إجراءات اعداد ومنح شهادة التقسيم.

يشترط في منح شهادة التقسيم إتباع إجراءات معينة مثلها مثل الشهادات الأخرى، إذ يجب على طالبها أن يتوفر على الصفة و أن يتوفر ملفه على جميع الشروط المحددة قانونيا وأن يضعه أمام الجهة الإدارية المختصة و التي تقوم بإصدار قرارها الإداري سواء بمنحها أو رفضها.

¹- بن صافية حفيظة، إمعاش حكيمة، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012-2013، ص33.

²- انظر المادة الأولى/2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

أولاً: طلب الحصول على شهادة التقسيم

لقد نص قانون التهيئة والتعمير على جملة الشروط التي يجب أن يتصف بها طالب شهادة التقسيم وملفه ليحصل على حقه في تقسيم عقاره المبني.

أ/ الشروط الواجب توفرها في طالب شهادة التقسيم

يعتبر الحصول على شهادة التقسيم شرط أساسياً لافتتاح سير نظامها الإجرائي التي تعتبر بمثابة إجراء قانوني من خلالها تفرض الإدارة رقابتها على كل من له صفة في طلبها،¹ وبالعودة إلى المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها أنها حددت الأشخاص الذين لديهم الصفة للحصول على شهادة التقسيم وذلك بنصها: "ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليها الذي يرفق نمونجا منها بهذا المرسوم".

ومن خلال هذه المادة يفهم أنه يتم تقديم طلب الحصول على رخصة التقسيم من:

- 1- المالك: الذي يبين صفته من خلال تقديم طلبه بنسخة من عقد الملكية.
- 2- الوكيل عن المالك: الذي يجب عليه أن يرفق طلبه بنسخة من عقد الوكالة² المشار إليها في القانون المدني،³ أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان الموكل أو المالك شخصاً معنوياً.⁴

ب/ الشروط الواجب توفرها في الملف:

بعد استيفاء طالب شهادة التقسيم لجميع الشروط الواجبة توفرها فيه ، يقوم بوضع ملفه أمام الجهة الإدارية المختصة الذي يستلزم فيه أيضاً إتباع جملة من الشروط المحددة في المادتين 2/34 و35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وهي كالاتي:

¹- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص253.

²- منصور نور، المرجع السابق، ص69.

³- انظر المادة 572 من الأمر رقم 58-75، المرجع السابق.

⁴- إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص211.

1/ الوثائق الإدارية التي تثبت صفة طالب شهادة التقسيم:

لقد ألزمت المادة 2/34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحديد بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها طالب الشهادة أن يدعم طلبه بـ:

" إما بنسخة من عقد الملكية،

. وإما بتوكيل طبقاً لأحكام المرقم رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975،

. وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً مغنياً."

2/ الملف المرفق بطلب الشهادة

وفقاً للمادة 35 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه فيرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعدّه مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير يشمل على مجموعة من الوثائق كل وثيقة حسب الهدف المخصص لها.¹

ج/ إيداع الطلب المتعلق بشهادة التقسيم:

بعد توفر جميع الشروط المتعلقة في الطالب ووثائقه، يتم إرسال الملف للجهة الإدارية المختصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود قطعة الأرض، ويشترط أن يرفق الملف بـ 05 نسخ، مقابل وصل إيداع بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف.²

د/ التحقيق كآلية لرقابة طلب الحصول على شهادة التقسيم

يعتبر التحقيق إجراء جوهري يتم من خلاله التأكد من الوثائق اللازمة والضرورية لمنح شهادة التقسيم.³

¹ - انظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

² - انظر المادة 36 من المرجع نفسه.

³ - جنان هدى، جوادي سليمة، المرجع السابق، ص 23.

وبالرجوع إلى نص المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإن مهمة تحضير شهادة التقسيم تعود إلى الشباك الوحيد الموجود على مستوى البلدية.¹ وهذا في حالة تمثيل رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية وبعدها تقوم هذه الأخيرة بإرسال نسخة من الملف إلى المصالح التي يجب أن يتم استشارتها من أجل إبداء رأيها حول شهادة التقسيم، وهذا بشرط أن تدلي برأيها خلال 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف أمامها وفي حالة انقضاء هذه الآجال دون إصدارها لرأيها تعتبر كأنها أصدرت رأيا بالموافقة.²

وبالرجوع إلى المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فنجد أنها حددت مدة تبليغ شهادة التقسيم لطالبيها في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الطلب أمامها.³ ويعود اختصاص التبليغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أما المادة 39 من نفس المرسوم المذكور أعلاه فقد حددت مدة صلاحية الشهادة بـ3 سنوات من تاريخ تبليغها.⁴ وأضافت المادة 40 منه أنه يحق لصاحب طلب شهادة التقسيم أن يقدم طعنا أمام الولاية في حالة إذا لم يرض بردها أو سكوتها وفوات الآجال المطلوبة لردّها، ولها مدة 15 يوما لتسليم الرخصة أو الرفض، كما ان للطالب أن يقدم طعنا ثانيا أمام الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه الرد على الطعن الأول، فتلزم هذه الأخيرة مصالح التعمير الخاصة الموجودة على مستوى الولاية بالردّ لطالب سواء بالموافقة أو بالرفض المعلل في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن أمامها. كما يحق لطالب شهادة التقسيم اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة.⁵

ثانيا: كيفية إصدار القرار الإداري المتعلق بشهادة التقسيم

لقد اشترط المشرع جملة من الشروط والإجراءات من أجل إصدار شهادة التقسيم سواء تلك المتعلقة بطالب الشهادة أو بالجهة التي لها السلطة في منحها وبالتالي على السلطة الإدارية القيام بإصدار قرارها سواء كان ذلك بالموافقة أو بالرفض.

¹ - انظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

² - جنان هدى، جوادي سليمة، المرجع السابق، ص25.

³ - انظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

⁴ - انظر المادة 39 من المرجع نفسه.

⁵ - انظر المادة 40 من المرجع نفسه.

أ/ السلطات الإدارية المختصة بإصدار شهادة التقسيم

لقد منحت سلطة منح شهادة التقسيم لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كان ممثلاً للبلدية أو كمثل للولاية، كما منحت للوالي والوزير المكلف بالتعمير.

1/ صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح شهادة التقسيم

يؤول منح اختصاص شهادة التقسيم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كان ممثلاً للبلدية، وممثلاً للدولة، وفي هذه الحالة تكون دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد الموجود على مستوى البلدية.¹

2/ صلاحية الوالي والوزير المكلف بالتعمير بمنح شهادة التقسيم

قد يمنح اختصاص منح شهادة التقسيم إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي للوالي أو للوزير المكلف بالتعمير، وبالتالي في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقاً بـ 07 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران ومرفقة برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية وهذا بغرض إبداء مصالح الدولة برأيها، وذلك في أجل يجب ألا يتجاوز 08 أيام من تاريخ إيداع الملف أمامها.²

ب/ إصدار القرار الإداري المتعلق بشهادة التقسيم:

بعد دراسة طلب رخصة التقسيم يتم منحها من طرف السلطة الإدارية المختصة، إذ تلزم هذه الأخيرة بإصدار قرارها الإداري سواء بالموافقة على ومنحها أو رفضها مع تعليل ذلك.

1/ قرار الموافقة على منح شهادة التقسيم

بعد تأكد السلطة الإدارية المختصة بمنح شهادة التقسيم من توفر جميع الشروط والإجراءات التي يجب توفرها لمنح الشهادة لطالبيها، يتم تبليغها له في شكل نسخة من القرار الإداري وتتضمن

¹- ارزقي صبرينة، بلعيد كهيينة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016، ص42.

²- إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص213.

هذه الأخيرة كل الأحكام التي يجب على صاحب طالب الشهادة احترامها وإتباعها، ثم يتم تبليغه أيضا بنسخة لكل من مصالح التعمير التابعة للبلدية وأخرى يحتفظ بها بأرشفة الولاية، كما يجب نشر نسخة أخيرة في مقر المجلس الشعبي البلدي يتم إعلام الراغبين بالاطلاع على وثائق وبيانات الملف المتعلقة بها.¹

كما يتم نشر القرار المتعلق بشهادة التقسيم أمام مكتب الحفظ العقاري لمحل وجود المبنى المراد تقسيمه خلال شهر من تاريخ الإعلان عنه من طرف الجهة الإدارية المختصة بالتوقيع على طلب تقسيم الأرض بغرض شهرها.²

2/ قرار رفض منح شهادة التقسيم

يمكن للإدارة المعنية بمنح شهادة التقسيم أن تقوم برفض منحها لطالبتها، وهنا على هذه الأخيرة أن تعطل رفضها وتقوم بتبليغه إلى طالب الشهادة في أجل شهر، أما في حالة لم يرضى طالب الشهادة بالرفض، فيحق له أن يطعن ضد قرارها وللإدارة مدة 15 يوما لتسبيب رفضها.³

ومن الحالات التي يمكن للإدارة أن ترفض منح شهادة التقسيم فيها نجد :

- في حالة إحداث أضرار بسبب موقعها أو حجمها أو من حيث استعمالها تمس بالسلامة والأمن العموميين.
- في حالة التشويه الجمالي والعمراني للبنىات.
- في حالة إذا كانت هذه البنيات تشكل أضرار على البيئة.
- وأخيرا في حالة المساس بالطابع الثقافي والتاريخي للبنىات.⁴

¹- بن صافية حفيظة، أمعاش حكيمة، المرجع السابق، ص34.

²- جنان هدى، جوادى سليمة، المرجع السابق، ص26.

³- الهوارى نجوى، المرجع السابق، ص265.

⁴- جنان هدى، جوادى سليمة، المرجع السابق، ص27.

المطلب الثالث

شهادة المطابقة

يجب على الشخص الحائز على رخصة البناء في حالة إتمام أشغاله المتعلقة بالبناء إيداع تصريح بانتهاء الأشغال لدى السلطة المختصة وذلك من أجل إثبات مطابقتها للمعايير التقنية وكذا مطابقتها لرخصة البناء المسلمة قبل ذلك، وفي سبيل ذلك سندرس هذا المطلب في فرعين، (الفرع الأول) يتعلق بالمقصود من شهادة المطابقة، و(الفرع الثاني) يتعلق بإجراءات إعداد ومنح هذه الأخيرة.

الفرع الأول

المقصود بشهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة مثلها مثل الشهادات الأخرى، إذ يشترط لتسليمها موافقة السلطات المختصة على منحها وذلك بعد إتمام أشغال البناء والتأكد من مطابقتها لأحكام رخصة البناء.

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

بدراسة القوانين التي تنظم العمران نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا لشهادة المطابقة بل اكتفى بإلزام صاحب البناء عند الانتهاء من البناء التوجه إلى الجهة المختصة لطلب تسليمها.

تشير المادة 56 من القانون رقم 90-29 إلى أنه: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

كما أضافت المادة 75 من نفس القانون: " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي".¹

¹- انظر المواد 56 و75 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

ولقد أكد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة 63 منه على: "... 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".

كما تطرق القانون رقم 08-15 المحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها في المادة 60 منه: "يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال".¹ من بين التعاريف الفقهية لشهادة المطابقة نجد التعريف الراجح الذي يعرفها على أنها: "الوثيقة الإدارية التي تمنح من طرف سلطة إدارية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء".²

ثانيا: نطاق تطبيق شهادة المطابقة

سبق القول أن شهادة المطابقة تمنح بعد قيام الجهات المختصة برقابة مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء التي منحت بهذا الشأن وذلك بما يتوافق مع أحكام قانون العمران.³

وذلك من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 75 منه⁴، وكذا القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها في المادة 10 منه والتي تقر على أنه: "يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون".

و عليه فإن شهادة المطابقة تطبق على كافة التراب الوطني بإستثناء البناءات المذكورة في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي تشمل على الهياكل القاعدية العسكرية، و الهياكل القاعدية التي تكتسي الطابع الاستراتيجي.⁵

¹- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر.ج.د.ش عدد 44، صادر سنة 2008.

²- برداشن سعاد، بوبالو سعيدة، شهادة المطابقة كآلية رقابية بعدية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2011-2012، ص06.

³- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص231.

⁴- انظر المادة 75 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

⁵- انظر المادة الأولى/2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

الفرع الثاني

إجراءات إعداد ومنح شهادة المطابقة

بمجرد تصريح طالب شهادة المطابقة بانتهاء أشغاله يقوم بإيداع ملفه أمام الجهة الإدارية المختصة فتقوم هذه الأخيرة برقابة مدى مطابقة هذه الأشغال لأحكام رخصة البناء (أولاً)، وفي الأخير تصدر قرارها المتعلق بشهادة المطابقة (ثانياً).

أولاً: طلب الحصول على شهادة المطابقة

ألزم المشرع طالب شهادة المطابقة قبل اللجوء إلى طلبها أن تتوفر فيه جملة من الشروط التي يجب أن توافق عليها السلطة الإدارية المختصة.

أ/ الشروط الواجب توافرها في طالب شهادة المطابقة

بالعودة إلى أحكام المادة 56 من القانون رقم 90-29 نجد أنها حددت الأشخاص الذين لهم الصفة في طلب شهادة المطابقة والمتمثلين في المالك أو صاحب المشروع¹ سواء كان مستأجر أو وكيل أو غيرهم. وذلك من أجل الحصول على الشهادة بعد التأكد من مطابقة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة من قبل.²

ب/ الشروط الواجب توافرها في ملف طلب شهادة المطابقة.

بعد تأكد الجهة الإدارية المختصة من توافر الصفة في طالب شهادة المطابقة يلزم هذا الأخير بوضع ملفه أمامها والذي يتكون من التصريح بالانتهاء من الأشغال، وعليه فقد أكدت المادة 56 من القانون رقم 90-29 على أن التصريح بانتهاء الأشغال إجراء وجوبي يلزم طالب الشهادة مراعاته ليسمح له بالحصول على شهادة المطابقة.

¹- انظر المادة 56 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

²- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 234.

ج/ إيداع الطلب المتعلق بشهادة المطابقة

لقد أشارت المادة 56 من القانون رقم 90-29 المذكورة سابقا انه يجب على صاحب المشروع الذي انتهى من الأشغال أن يشعر الم.ش.ب بذلك لتسلم له شهادة المطابقة.¹

وأضافت المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أنه يتم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال خلال أجل 30 يوما من تاريخ الانتهاء من الأشغال وذلك في نسختين بمقر البلدية مقابل وصل استلام، وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة. أما في حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبيا وبمبادرة منه القيام بعملية مطابقة الأشغال.²

د/ التحقيق كآلية لرقابة طلب الحصول على شهادة المطابقة

يعتبر التحقيق من أهم الإجراءات التي من خلالها يتم التأكد من صحة الوثائق لواجب توافرها لمنح شهادة المطابقة، فبعد إيداع طلب الحصول عليها أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقوم بإرساله إلى مصلحة التعمير الموجودة على مستوى الولاية، ثم تقوم اللجنة المكلفة بالمراقبة بالتحقيق في الملف، وتتشكل هذه اللجنة من رئيس البلدية وممثل عن مصلحة التعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح الأخرى لاسيما مصلحة الحماية المدنية.³ إذ تقوم هذه اللجنة بدراسة مدى مطابقة الأشغال لرخصة البناء، فحسب المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، نجد أن اللجنة تجتمع بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، وهنا على رئيس البلدية إخطار المستفيد من رخصة البناء بإجراء المراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل لانعقاد الاجتماع، فتقوم اللجنة بتحرير محضر يدون فيه جميع الملاحظات ورأي اللجنة حول مدى مطابقة هذه الأشغال لأحكام رخصة البناء، ويوقع أعضاء اللجنة

¹- انظر المادة 56 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

²- انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

³- منصور نور، المرجع السابق، ص71.

على المحضر في نفس اليوم، أما في حالة غياب أحد الأعضاء أو كلهم يتم التوقيع على المحضر من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير الموجود على مستوى الولاية.¹

في حالة إثبات محضر الجرد مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء، فإنه يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة استنادا إلى محضر اللجنة في أجل 08 أيام، أما في حالة إذا أثبتت عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء يتم إعلام طالب الشهادة بعدم إمكانية تسليم الشهادة إلا بعد جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها.² وحسب الفقرة الثالثة من المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإنه يحدد للمعني أجل لا يجب أن يتعدى 03 أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي أن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء.

وتشير المادة 69 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره أنه في حالة إذا لم يرض المعني بالطلب برد الإدارة أو في حالة سكوتها وانتهى الأجل الممنوح لها للرد، يحق له أن يقدم طعنا أمام الولاية مقابل وصل إيداع، وفي هذه الحالة يمنح لها أجل 15 يوما من أجل تسليم الرخصة أو تقديم رفضها المبرر، وفي حالة عدم تلقي أي ردّ على الطعن في الاجل المحدد يحق له إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وتقوم هذه الأخيرة بأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد سواء بالقبول أو بإخطاره بالرفض المعطل في أجل 15 يوما من إيداع الطعن أمامها، كما يحق للمعني بطلب شهادة المطابقة أن يتجه إلى الجهة القضائية المختصة ويرفع دعوى قضائية أمامها.³

ثانيا: كيفية إصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة.

بعد إيداع طلب الحصول على شهادة المطابقة أمام الجهة المختصة، تقوم هذه الأخيرة بإصدار قرارها حول الطلب سواء بالموافقة على تسليم الشهادة أو برفض تسليمها.

¹ - انظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

² - انظر المادة 68 من المرجع نفسه.

³ - انظر المادة 69 من المرجع نفسه.

أ/ السلطات الإدارية المختصة بإصدار شهادة المطابقة:

حسب المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أن السلطة المختصة بمنح شهادة المطابقة تتمثل في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتم ذلك في جميع البنايات غير المصنفة كالبنائيات غير المنشأة لغرض السكن، أو من طرف الوالي فيما يخص البنايات المنجزة لحساب الدولة أو الولاية ومنشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة.¹

ب/ إصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة

يصدر القرار المتعلق بشهادة المطابقة سواء بالموافقة على تسليمها للمعني، وذلك في حالة التأكد من مطابقة أشغاله لرخصة البناء، أو برفض تسليمها في حالة عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء.

1/ قرار الموافقة على منح شهادة المطابقة

باستقراء أحكام المادة 1/68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نجد أن الحالة التي يمنح فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة يتمثل في حالة ما إذا بين محضر الجرد الذي قامت به اللجنة المكلفة برقابة الملف مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء منها مع أحكام رخصة البناء.

2/ قرار رفض منح شهادة المطابقة

حسب المادة المذكورة سابقا 68 نجد أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قراره برفض منح شهادة المطابقة لطالبيها في حالة ما إذا تبين في محضر الجرد الذي قامت به اللجنة المكلفة بالرقابة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء.

¹- نقاش عمار، المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة في ظل القانون 08-15، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016، ص24.

خلاصة الفصل الأول

ما يمكن استخلاصه من خلال دراسة هذا الفصل أن المشرع الجزائري سعى إلى استحداث نصوص تشريعية وتنظيمية تنظم المجال العمراني أهمها قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي أوجب على الإدارة تدخّلها لفرض رقابتها عن طريق الرخص (رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم)، والشهادات العمرانية (شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة) التي تجسد الرقابة البعدية على مشاريع البناء وكون أن هذه الأخيرة تسلم بموجب قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة فقد تكون محل طعن أمام الجهة القضائية المختصة (القضاء الإداري) في حالة عدم احترام الإجراءات والشروط القانونية التي حددها ونظمها قانون العمران، وكذا التنظيمات المتعلقة به، وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال الفصل الثاني من هذه الدراسة.

الفصل الثاني

دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

يسمح المشرع الجزائري لذوي الصفة والمصلحة اللجوء إلى القضاء والطعن أمامه بإلغاء
القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية.

وتكفل دعوى إلغاء القرارات الإدارية أو ما يعرف بدعوى تجاوز السلطة إلغاء هذه الأخيرة
وإعدام أثرها القانوني وهذا في حالة مساسها بأحد الأركان المشكلة للقرار. وعلى غرار هذه القرارات
فإن القرارات الصادرة في مجال التعمير بصفة خاصة هي الأخرى معرضة للطعن بالإلغاء، ويمكن
أن تثور منازعة إدارية في شأنها وذلك عندما يتعلق الأمر بالمنازعات المتعلقة برفض أو تأجيل منح
الرخص والشهادات، ذلك أن اختصاص منحها يؤول إلى جهات إدارية محددة في القانون وهي البلدية
أو الولاية أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه، ويحدد اختصاص القضاء في النظر في
منازعات الإلغاء بالاعتماد على المعيار العضوي الوارد في المادة 800 من ق.إ.م.¹ وبالتالي يمكن
اعتبار دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في
مجال التعمير، وعليه نتطرق في هذا الفصل شروط رفع دعوى الإلغاء في مجال التعمير (المبحث
الأول)، ونتائج رفع دعوى الإلغاء في مجال التعمير (المبحث الثاني).

¹ - قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.د.ش، عدد 21،
صادر سنة 2008.

المبحث الأول

شروط رفع دعوى الإلغاء في مجال التعمير

يجب على الإدارة عند اتخاذها للقرارات الفردية في مجال العمران (الرخص والشهادات العمرانية) سواء تعلق ذلك بمنحها و رفضها أو حتى تأجيلها أن تقوم بإتباع جميع الإجراءات المسطرة في القانون والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال هذا كأصل عام، لكن استثناء يمكن للإدارة وفي إطار هذه القرارات أن تتحرف عن مبدأ المشروعية وبالتالي تثار مسألة عدم المشروعية مما يعرض هذه الأخيرة إلى الطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري، وذلك حتى توافرت الشروط الأساسية لقبول الدعوى الإدارية، وهي الشروط الشكلية لرفع دعوى الإلغاء (المطلب الأول)، والشروط الموضوعية لرفع الدعوى (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الشروط الشكلية لرفع دعوى الإلغاء في مجال التعمير

عندما تصدر الإدارة قرارات البناء والتعمير وتمس فيها بمبدأ المشروعية يمكن للشخص المعني الذي تضرر من جرائها أن يتوجه إلى القضاء وذلك من أجل رفع دعوى إدارية لإلغاء هذه القرارات، ولا يمكن أن تقبل هذه الدعوى إلا بعد توافر الشروط الشكلية المحددة وتتمثل هذه الشروط في: الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه بالإلغاء (الفرع الأول)، والشروط المتعلقة بالطاعن (الفرع الثاني)، والشروط المتعلقة بالميعاد القانوني والتظلم الإداري (الفرع الثالث) والشروط المتعلقة بالعريضة (الفرع الرابع)، والشروط المتعلقة بالاختصاص القضائي (الفرع الخامس).

الفرع الأول

الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه بالإلغاء

لكي تكون قرارات التهيئة والتعمير محلا للطعن فيها بالإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة، يجب أن تستوفي على جملة من الخصائص التي تشكل في الأساس الشروط الواجب توافرها لقبول

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

هذا الطعن، وتتمثل هذه الشروط أساسا في: أن يكون القرار صادرا عن سلطة إدارية مختصة (أولا)، أن يكون القرار نهائي (ثانيا)، وأن يحدث أثر قانوني (ثالثا).

أولا: يجب أن يكون القرار صادر عن السلطة الإدارية المختصة في مجال التعمير

اشترط الفقهاء لاعتبار القرارات الصادرة في مجال التعمير قرارات إدارية أن تكون صادرة من طرف السلطات الإدارية المختصة،¹ فبالرجوع إلى أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أن المشرع الجزائري قد حصر هذه الجهات في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كان ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب الاختصاص الذي منحه إياه القانون،² فلا تعتبر هذه التراخيص أعمال قانونية إلا إذا صدرت على شكل قرار إداري،³ مما تستبعد الأعمال الصادرة عن السلطة التشريعية والسلطة القضائية من نطاق دعوى الإلغاء.⁴

ثانيا: يجب أن يكون القرار نهائيا

إضافة إلى ضرورة صدور القرارات الإدارية من طرف السلطات المختصة، يشترط أيضا أن تصدر في شكل نهائي، بمعنى تصبح نافذة بمجرد صدورها،⁵ وذلك بعد استنفاد جميع المراحل التحضيرية وهذا ما يطبق على القرارات الإدارية الصادرة في مجال التهيئة والتعمير (الرخص

¹-عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص186.

²-حمادو فاطيمة، "الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص137.

³-كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016، ص25.

⁴-عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص115.

⁵-بوحميذة عطاء الله، الوجيز في القضاء الإداري (تنظيم، عمل واختصاص)، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص201.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

والشهادات العمرانية) بالرغم من أن هذه الأخيرة لا يتم استصدارها إلا بعد تقديم طلب من طرف المعني.¹

ثالثا: يجب أن يحدث أثر قانوني

يرى الفقه أنه لا وجود لقرار اداري دون إحداثه لأثار قانونية،² و عليه فلا يمكن تحريك رقابة القاضي إلا بعد إحداث القرار الإداري أثر قانوني،³ فرخص وشهادات التعمير يستلزم فيها إحداث أثر قانوني في المركز القانوني للطاعن وذلك إما بإنشاء مركز قانوني جديد أو تعديله أو إلغاء مركز قانوني قائم، فمثلا القرار الصادر من طرف الإدارة عند تسليم رخصة البناء ينتج آثاره من خلال منح المستفيد حق إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم،⁴ أما الأثر الناتج عن شهادة التقسيم فيتمثل في منح المستفيد حق تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو عدة أقسام.

الفرع الثاني

الشروط المتعلقة بالطاعن

لقبول دعوى الإلغاء في مجال التهيئة والتعمير يشترط في الطاعن جملة من الشروط حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي الصفة (أولا) والمصلحة (ثانيا) وأهلية التقاضي التي تمنحه الحق في اللجوء إلى القضاء (ثالثا).

¹ - بلجودي ريمة، المنازعات الإدارية في مجال العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017، ص 08.

² - دوار أنيس عماد الدين، الطعن بالإلغاء في قرارات تراخيص البناء، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2016-2017، ص 23.

³ - بوالشعور وفاء، سلطات القضاء الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة تخرج مقدّمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011، ص 23.

⁴ - بلجودي ريمة، المرجع السابق، ص 09.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

أولاً: صفة المدعي

يقصد بالصفة القدرة على اللجوء إلى القضاء بقصد الدفاع على حق أو مصلحة،¹ بمعنى ان يتمتع صاحبها بمركز قانوني سليم يخول له ذلك كأن يتضرر مثلا طالب رخصة البناء من عدم منحه الرخصة بالرغم من أحقيته بذلك وأن تمنح للغير ويتضرر من جراء ذلك.²

وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنه نص في مادته 13 على أنه لا يحق للمدعي التقاضي في حالة انعدام الصفة فيه وإلا يثير القاضي انعدامها تلقائياً،³ وهذا لاعتبارها من النظام العام.

عليه يجب التمييز بين الصفة في الشخص الطبيعي والصفة في الشخص المعنوي، فبالنسبة لتلك الواجب توافرها في الشخص الطبيعي عند رفضه الدعوى ضد قرارات العمران، يجب أن ترتبط بالمصلحة إذ لا تقبل دعواه إلا إذا توفرت فيه المصلحة الشخصية، وبالتالي فالأشخاص الذين لهم الصفة في اللجوء إلى القضاء للطعن ضد قرارات الرفض التي تصدر على الرخص والشهادات العمرانية هم هؤلاء المذكورين في المادتين 08 و42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 (المالك أو موكله، المستأجر أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية)⁴ أما بالنسبة للأشخاص المعنوية نجد المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حددتها في كل من الدولة الولاية والبلدية، اشترطت أن يتم تمثيلها من طرف ممثلها القانوني أمام القضاء، فمثلا الوزير هو صاحب الصفة في تمثيل الدولة، والوالي هو ممثل عن الولاية.⁵

¹ -قارة تركي الهام، المرجع السابق، ص77.

² -عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الاداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص189.

³ -انظر المادة 13 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

⁴ -بزيغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود

معمري، تيزي وزو 2016-2017، ص69.

⁵ -بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص267.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

ثانيا: شرط المصلحة

لا يمكن اللجوء إلى القضاء للطعن ضد القرارات الإدارية غير المشروعة إلا إذا توفرت المصلحة في المدعي وهذا طبقاً لمبدأ " لا دعوى بدون مصلحة".¹

فالمصلحة في رفع الدعوى مقترنة أساساً بالفائدة التي يسعى المدعي إلى تحقيقها من خلال هذه الدعوى، فيشترط أن تكون المصلحة في دعوى إلغاء القرارات الإدارية (كما هو بالنسبة للقرارات الصادرة في مجال التهيئة والتعمير) متوفرة منذ إقامة الدعوى إلى غاية الفصل فيها.²

فبالرجوع إلى المادة 13 منق.إ.م.إ. نجدتها قد الزمت ضرورة اقتران شرط المصلحة بشرط الصفة، لأن عدم توفر المصلحة في رافع الدعوى يولد عدم قبولها، كما أنه يتم تقدير المصلحة يوم رفع الدعوى، وبالتالي نستنتج أنه يجب أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة، كما يجب أن تكون حالية ومستمرة.³

ففي مجال العمران الأصل أن الدعوى الإدارية ترفع من قبل صاحب المصلحة وهو طالب الرخصة أو الشهادة الذي تم رفض طلبه بحيث يجب عليه أن يثبت مصلحته في دعوى إلغاء القرار محل الطعن، إلا أنه تجب الإشارة إلى أنه يمكن لأشخاص أخرى أن تقوم برفع هذه الدعوى والتمثّلين في:

1/ الغير صاحب المصلحة:

وذلك في أن يمس الترخيص حق من حقوق الغير ويكون لهذا الأخير -الغير صاحب المصلحة- مصلحة مباشرة يمس بها القرار الصادر، ومثال ذلك أن يتم الترخيص بالبناء لأحد

¹-بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص147.

²-سلام عبد الحميد زكية، الرقابة القضائية على مشروعية القرارات الإدارية، رسالة مقدمة استكمالاً لمتطلبات منح درجة الماجستير في القانون الإداري، كلية القانون والسياسة، ألمانيا، 2007-2008، ص168.

³-جعبور عديلة، حيون سميرة، رقابة المشروعية على القرار الإداري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015، ص57-58.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

الأشخاص فيمكن لجاره المتضرر من رخصة البناء هذه أن يرفع دعوى إدارية يطلب فيها إلغاء قرار منح رخصة البناء نتيجة حرمانه من حق المظل.¹

2/ الشريك في الشروع:

يمكن للشريك في الشروع أن يرفع دعوى يطلب فيها إلغاء قرار منح الرخصة، وذلك عند عدم توفر ثلاثة أرباع أصحاب الأرض.²

3/ الجمعيات:

يقصد بها تلك الجمعيات التي تنشط في إطار العمران وفي مجال حماية البيئة التي منح لها القانون حق اللجوء إلى طلب إلغاء تراخيص التعمير في حالة تشكيلها ضررا على البيئة.³ فقاضي الإداري هنا يراقب موضوع الجمعية وهدفها الأساسي، أما بالنسبة للجمعيات ذات البعد الوطني أو الجهوي ليست لها مصلحة في الطعن ضد القرارات الصادرة على مستوى المحلي.⁴

ثالثا: أهلية التقاضي

يقصد بأهلية التقاضي صلاحية المتقاضي في اللجوء إلى القضاء وقدرته على مباشرة الدعوى الإدارية،⁵ فحسب المادة 65 من قانون إ.م.إ للقاضي أن يثير تلقائيا انعدام الأهلية في حالة عدم توفرها في الطاعن،⁶ يشترط فيه عند رفع دعواه ضد القرارات المتعلقة بتراخيص وشهادات العمران أن

¹ -قارة تركي الهام، المرجع السابق، ص77-78.

² -بلجودي ريمة، المرجع السابق، ص08.

³ - المرجع نفسه، ص08.

-انظر المادة 74 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

⁴ - JACQUOT Henri, PRIET François, Droit de l'urbanisme, 04 éditions, DALLOZ, Paris, 2001, p711.

⁵ -دوار أنيس عماد الدين، المرجع السابق، ص14.

⁶ -انظر المادة 65 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

يتوفر فيه شرط الأهلية وإلا اعتبرت إجراءاته باطلة لأن الأهلية شرط لصحة الإجراءات وليس لقبول الدعوى.¹

ولكن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده قد أغفل تحديد السن القانوني لرافع الدعوى، ولهذا يجب العودة إلى الأحكام العامة في القانون المدني التي اشترطت في المادة 40 منه على الشخص الطبيعي وقبل مباشرة حقه في رفع دعواه أن يبلغ 19 سنة كاملة ويتمتع بقواه العقلية، وفي حالة انعدام الأهلية فيه يتم تمثيله من طرف الولي أو الوصي أو القيم في حالة الحجر عليه.²

أما بالنسبة للشخص المعنوي فإنه يمكن أن يتأسس كطرف مدعي أو مدعى عليه وذلك عن طريق ممثله القانوني، وهذا الأخير أيضا يجب أن يتمتع بالأهلية، فالممثل القانوني للولاية هو الوالي أما البلدية يتم تمثيلها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوزير المعني بالنسبة للدولة.

الفرع الثالث

الشروط المتعلقة بالميعاد القانوني والتنظم الإداري

يشترط في المدعي عند طعنه ضد قرارات التعمير أن يراعي الميعاد القانوني الذي يحدده القانون للحصول على حقه وإلا سقط حقه في الطعن ضدها (أولا)، كما يجوز له أيضا قبل اللجوء إلى القضاء أن يقدم طعنا مسبقا أمام الجهة الإدارية المصدرة للقرار إذا أصبح هذا الأخير شرط اختياري وليس إجباري كما كان الحال في قانون الاجراءات المدنية السابق (ثانيا).

أولا: الميعاد القانوني

يقصد بالميعاد القانوني لرفع دعوى قضائية المدّة القانونية التي يجب على الطاعن احترامها لقبول الجهة القضائية دعواه،³ وبالعودة إلى المواد 829 و 907 من قانون إ.م.و.إ نجد أنها قامت

¹ -بوالشعور وفاء، المرجع السابق، ص32.

² - انظر المادة 40 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

³ -بوحميذة عطاء الله، المرجع السابق، ص225.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

بتحديد مدة الطعن بالإلغاء سواء أكانت الدعوى مرفوعة أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة في أجل 4 أشهر تسري من تاريخ نشر القرار التنظيمي أو من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الفردي.¹

وبتفحص قانون التعمير رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أنه باعتبار أن القرارات التي تصدر في هذا المجال هي قرارات إدارية فيطبق عليها مدة 04 أشهر مثلها مثل القرارات الأخرى سواء تلك التي صدرت من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من طرف الوالي ويسري هذا الميعاد من تاريخ تبليغ القرار لطالبيها، نفس المدة للقرارات التي صدرت من طرف الوزير المكلف بالتعمير ويبدأ حساب هؤلاء الأربعة أشهر من تاريخ نشر و تبليغ القرار المتعلق بالرخص أو شهادات التعمير²، أما بالنسبة للغير فإنه بالرجوع الى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد انه حدد في مواده 56 و 80 منه انه يجب ان يتم نشر قرار رخصة البناء و الهدم بمقر الم.ش.ب بهدف إطلاع كل شخص معني (الغير) بالوثائق البيانية لملف الطلب و ذلك الى غاية إنقضاء مدة سنة و شهر، و عليه يفهم انه للغير المتمثل في جيران صاحب الرخصة أو الجمعيات المدافعة عن البيئة الحضرية أو المالكين على الشيوع أو صاحب حق الشفعة على العقار مدة سنة و شهر لتقديم طعونهم ضد قرارات الترخيص (بالبناء او الهدم).³

ولكن ماتجدر الإشارة اليه هو بداية سريان ميعاد رفع دعوى الالغاء للغير لتقديم طعنهم اذ لايمكن تطبيق مدة 04 أشهر باعتبار ان الغير هنا لا يبلغ شخصيا بهذه القرارات الفردية ، وبالتالي يجب على المشرع تدارك هذا الخلل.⁴

أما بالنسبة لطريقة حساب ميعاد الطعن ضد قرارات تراخيص أو شهادات العمران، فنجد أنها تنطلق ابتداء من تاريخ التبليغ بالنسبة لطالب الرخصة أو الشهادة والنشر للغير للقرار الإداري محل

¹-عدو عبد القادر، المرجع السابق، ص 119.

²-عباسي رفيق، الأبعاد القانونية لصفقة الأشغال العامة في ظل قواعد التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012، ص 86.

³- كمال محمد الامين، المرجع السابق، ص 51.

⁴-بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 80.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

النزاع،¹ وهذا ما أكدت عليه المواد 56 و 80 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بنصها على وجوب إعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار التراخيص بالبناء أو الهدم بمقر مجلس الشعبي البلدي.²

أما الأساس القانوني لميعاد الطعن، فنجده في المادة 829 من قانون إ.م.إ، بحيث تنص على: " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (04) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي." وأضافت المادة 405 من نفس القانون على حساب الآجال كلها كاملة ولا يحسب فيها يوم التبليغ والنشر، وبالتالي فإن الحساب يبدأ من اليوم الموالي للتبليغ والنشر ويتم الحساب بالأشهر وليس بالأيام.³

كما قد يتعرض ميعاد الطعن ضد القرارات الصادرة في مجال التعمير سواء تلك المتعلقة بالرخص (التجزئة، البناء، الهدم) أو تلك المتعلقة بالشهادات (التعمير، التقسيم، المطابقة) إلى التمديد وهذا استنادا لما نصّ عليه قانون إ م و إ، وتتمثل هذه الحالات في كل من:

حالات الوقف: التي يقصد من خلالها توقيف سريان مدة الطعن مؤقتا ليستأنف بعد زوال وانتهاء أسبابه⁴ وحالات الوقف نصت عليها المادتين 404 و 405 من قانون إ.م.إ، وتتمثل في:

- حالة بُعد المتقاضي أي وجوده خارج الإقليم الوطني، وهنا تمدد مدة الطعن لمدة شهرين إضافيين.

- وحالة إذ ما صادف آخر يوم من الميعاد يوم عطلة ويمدد الآجال إلى أول يوم عمل يليه، ويقصد بأيام العطلة وفقا للمادة 405 بأيام الأعياد الرسمية وأيام الراحة الأسبوعية.

¹-خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، 2009-2010، ص 69.

²-كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 50 و 51.

³-عدو عبد القادر، المرجع السابق، ص 124.

⁴-بوالشعور وفاء، المرجع السابق، ص 35.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

أما حالات قطع الميعاد: فيقصد بها انقطاع الآجال وبدأ سريان ميعاد الطعن من جديد بعد زوال السبب الذي أدى إلى انقطاعه بحيث هنا يتم إعادة حساب الميعاد من البداية إذ لا تحسب المواعيد السابقة عن هذه الحالة.¹

ولقد نصت المادة 832 على هذه الحالات وهي كالآتي:

- الطعن أمام الجهة القضائية غير المختصة.
- طلب المساعدة القضائية.
- وفاة المدعي و تغيير أهليته.
- القوة القاهرة أو الحادث الفجائي.²

ثانيا: عن شرط التظلم (الطعن الإداري المسبق)

يقصد بشرط التظلم الشكوى التي ترفع أمام الإدارة المعنية بإصدار القرار محل الطعن ويقدم أمامها بهدف إعادة النظر في قراراتها التي يعتقد الطاعن عدم مشروعيتها أو عدم ملائمتها.³ وبالرجوع إلى قانون إ.م.إ الجديد نجد أن إجراء التظلم لم يعد شرطا إلزاميا و وجوبيا لقبول دعوى الإلغاء كما كان الحال في القانون القديم، كما أصبح عاما أي يمكن أن يتم أمام مختلف الهيئات القضائية، وذلك بعدما كان مقتصرًا على تلك المرفوعة فقط أمام مجلس الدولة.⁴

وباعتبار أن القرارات الصادرة في مجال العمران سواء تلك المتعلقة بالرخص أو الشهادات شأنها شأن كل القرارات الإدارية الأخرى، فإن التظلم أمر اختياري لطالبتها، وهذا ما أكدت عليه المادة 63 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم 15-19 في مواده 06 (تتعلق بشهادة التعمير)، المادة 31 (رخصة التجزئة) والمادة 40 (شهادة التقسيم) والمادة 62 (رخصة البناء)

¹-عدو عبد القادر، المرجع السابق، ص129.

²-انظر المادة 832 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

³-عدو عبد القادر، المرجع السابق، ص126.

⁴-بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص124.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

والمادة 69 (شهادة المطابقة) والمادة 82 (تتعلق برخصة الهدم) التي منحت الحق لطالب هذه الرخص أو الشهادات تقديم طعن مسبق أمام السلطة الإدارية المختصة، وذلك بعد الحصول على وصل إيداع مع إعطاء الجهة المختصة (الولاية) مدة 15 يوما للنظر في الطعن والرد سواء بالقبول أو الرفض المعلل. وفي حالة عدم تلقي الطعن لرد في هذه الآجال يحق له تقديم طعن ثاني أمام الوزارة المكلفة بالتعمير التي تقوم بإلزام الولاية بضرورة الرد في آجال 15 يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن أمامها.¹

وحسب المادة 830 من قانون إ.م.و.إ في حالة اختيار المعني التظلم المسبق فإن مدة الطعن هي 04 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ ونشر القرار، وفي حالة سكوت الإدارة عن الرد يستفيد المتظلم من أجل شهرين إضافيين لتقديم طعنه القضائي، الذي يسري من تاريخ انتهاء أجل الشهرين، أما في حالة ردّ الجهة الإدارية خلال الأجل الممنوح لها، يبدأ سريان أجل شهرين (02) من تاريخ تبليغ الرفض.²

الفرع الرابع

الشروط المتعلقة بالعريضة

تعتبر العريضة شرطا من الشروط الواجبة توفرها لقبول دعوى الإلغاء المرفوعة ضدّ القرارات الإدارية سواء كان رفعها أمام المحاكم الإدارية أو أمام مجلس الدولة.³

ويعقد الاختصاص بمنح رخص وشهادات التعمير إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، وتبعا لذلك تختلف قواعد الاختصاص القضائي في الفصل في النزاعات الناتجة عن هذه التراخيص، وذلك بالنظر إلى طبيعة القرار محل الطعن وكذا الجهة المصدرة له، وبالعودة إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد في المادة 15 منه

¹ - بلجودي ريمة، المرجع السابق، ص 09.

² - انظر المادة 830 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

³ - بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري (دعوى الإلغاء)، المرجع السابق، ص 121.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

اشترطتجمل من الشروط التي يجب أن تتضمنها عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلاً البيانات الآتية:

احتواء العريضة على بيانات محددة قانوناً

حسب المادة 815 و 816 من قانون إ.م.و.إ يجب أن تكون مكتوبة تحتوي على مجموعة من البيانات والوثائق والمستندات اللازمة لتحريك الدعوى، وتكون بعدد الخصوم وتتضمن ملخص الموضوع موقع عليها من طرف الطاعن، وأضافت المادة 15 منه البيانات التي يجب أن تحتويها العريضة.¹

تسجيل العريضة ودفع الرسوم القضائية

إذ يتم تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة الإدارية مقابل رسم قضائي، ويتم تسجيلها في سجل خاص يمسك بأمانة ضبط المحكمة الإدارية وتسجل حسب ترتيب ورودها في المواد 815، 821، 824، 823،².

إرفاق القرار الإداري محل دعوى الإلغاء بالعريضة:

إذ يشترط عند إيداع العريضة أمام أمانة الضبط أن يرفقها بنسخة من القرار الإداري محل الطعن ضده.

توقيعها من طرف المحامي: إذ اشترط قانون إ.م.و.إ الجديد توقيع العريضة من طرف المحامي عكس القانون القديم الذي لم يلزم هذا الشرط باستثناء الجهات المعفية من ذلك المذكورة في المادة 827 المتمثلة في كل من الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800.³

¹-انظر المادة 15 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

²-بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 277.

³-بوحطة صورية، بن وارث كاتية، رقابة قاضي الإداري على الأعمال القانونية للجماعات المحلية -القرارات الإدارية- والصفقات العمومية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة -بجاية-، 2014-2015، ص 12.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

كما يجب الإشارة إلى أنه يجوز رفع دعوى جماعية بعريضة واحدة بهدف تجنب تراكم الدعاوى أمام الجهة القضائية المختصة عندما يتمتعون بنفس المصلحة من وراء رفعها، كما سمح القانون بذلك تحقيقاً لمبدأ حسن سير العدالة، كما اشترط القانون من جهة أخرى ضرورة رفع الدعوى بعريضة جماعية من طرف شخص واحد متمتعاً بالصفة والأهلية والمصلحة لقبول الدعوى.¹

الفرع الخامس

شرط الاختصاص القضائي

يقصد بالاختصاص القضائي توزيع الاختصاص بين الجهات القضائية الإدارية المختصة نوعياً كان أو إقليمياً، وباعتبار أن هذا التوزيع من النظام العام فهو إجراء إلزامي، بالتالي هنا على القاضي المختص قبل الفصل في الدعوى أن يتأكد من اختصاصه في النظر بالموضوع من عدمه.²

وبالرجوع إلى قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أن اختصاص منح رخص وشهادات التعمير يعقد إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، وتبعاً لذلك تختلف قواعد الاختصاص القضائي بالفصل في النزاعات الناتجة عن هذه التراخيص و ذلك بالنظر إلى طبيعة القرار محل الطعن وكذا الجهة المصدرة له، وهنا بغياب النصوص التي يجب أن تنص على الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعون المقدمة ضد هذه القرارات يتم العودة إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون إ.م.إ في مادتيه 800 و801 وكذا المادة 901 أين كرس المشرع الجزائري المعيار العضوي لتحديد هلكل من المحاكم الإدارية (أولاً) وكذا لمجلس الدولة (ثانياً).³

¹-عدو عبد القادر، المرجع السابق، ص140.

²-بوحميذة عطاء الله، المرجع السابق، ص195.

³-انظر المواد 801،800 و901 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

أولاً: الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية

إن المحاكم الإدارية مختصة بالنظر والفصل في الطعون المقدّمة ضد القرارات الإدارية وكذا القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها تطبيقاً للمادة 800 من القانون إ.م.إ وكذا المادة الأولى من القانون رقم 98-02 يتعلق بمجلس الدولة¹.

وبالتالي فإن الرخص والشهادات العمرانية التي تكون صادرة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف الوالي تكون محل الطعن أمام المحاكم الإدارية وذلك لكونها الجهة القضائية ذات الولاية العامة للنظر في المنازعات الناشئة عن هذه الرخص²، فمثلاً رفض تسليم شهادة المطابقة من طرف لجنة الطعن الولائي، أو رفض منح رخص البناء المتعلقة بالمشاريع المنجزة لحساب الولاية من طرف الوالي فالجهة المختصة بالنظر في الدعوى المقدمة ضدّ هذه القرارات هي المحكمة الإدارية كأول درجة وتكون قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة³.

ثانياً: الاختصاص النوعي لمجلس الدولة

عملاً بالمادة 901 من قانون إ.م.إ وكذلك المادة 09 من القانون العضوي 89-01 المتعلق بمجلس الدولة فالقرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية سواء كانت وزارات أو هيئات وطنية تكون محلاً للطعن أمام مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة⁴.

ومثال ذلك في مجال العمران الرخص أو الشهادات التي تمنح من طرف الوزير المكلف بالتعمير المتعلقة بالمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية⁵.

¹- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية (رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، الطبعة الثالثة، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2011، ص481.

²-بوضياف عمار، "منازعات التعمير في القانون الجزائري -رخصة البناء والهدم"، المرجع السابق، ص05.

³-عباسي رفيق، المرجع السابق، ص87.

⁴-بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص496.

⁵-عباسي رفيق، المرجع السابق، ص87.

المطلب الثاني

الشروط الموضوعية لرفع دعوى الإلغاء في مجال التعمير

تكفل رقابة القاضي الإداري لقرارات العمران الفردية ضمان مدى احترام مبدأ المشروعية عند إصدار هذه الأخيرة وكذا زجر كل ما يخالف قواعد التهيئة والتعمير. ذلك باعتبار أن صدور هذه القرارات بما يخالف القواعد المسطرة يجعلها معرضة للإلغاء عند وجود عيب يمس إما المشروعية الخارجية للقرار وذلك عندما يشوب القرار عيب الاختصاص، عيب الشكل أو عيب الإجراءات (الفرع الأول)، أو عندما يمس بالمشروعية الداخلية عندما يشوب القرار عيب السبب، أو عندما يكون مخالفا لقاعدة قانونية أو عند انحراف وإساءة الإدارة في استعمال سلطتها¹(الفرع الثاني).

الفرع الأول

الرقابة المحدودة على مشروعية قرارات التعمير

يقصد بالرقابة المحدودة على مشروعية القرارات الإدارية أو ما يسمى بعدم المشروعية الخارجية على أنها تلك الرقابة التي تنصب على الكيفية التي يتم إتباعها في إصدار القرار وليس ما تمّ اتخاذه، وبالتالي نكون بصدد عدم المشروعية الخارجية لقرارات التعمير عندما يمس القرار المتعلق بها ركن الاختصاص (أولا)، وركن الشكل (ثانيا)، والإجراءات (ثالثا).

أولا: تخلف ركن الاختصاص في قرارات التعمير

يقصد بركن الاختصاص " القدرة أو المكنة أو الصلاحية المخولة لشخص موظفا أو جهة إدارية للقيام بعمل معين على الوجه القانوني".²

وعليه فإن الاختصاص يمنح للجهة الإدارية الأهلية للقيام بأي تصرف لكن مع مراعاة حدود الاختصاص وذلك مثلا باحترام قاعدة توازي الأشكال.¹

¹- MORAND DEVILLER.j, Droit de l'urbanisme, éditions ESTEM, Paris,1996,P.218.

²-بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري (دعوى الإلغاء)، المرجع السابق، ص235.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

وبالمقابل يعتبر عدم الاختصاص هو صدور قرار إداري من طرف جهة إدارية لا تتمتع بأهلية إصداره،² أي عندما لا يندرج الإجراء الإداري ضمن صلاحيات السلطة الإدارية المصدرة له.³ وعليه يمكن لقرارات التعمير (الرخص والشهادات العمرانية) أن تكون محلا للطعن بالإلغاء في حالة ما إذا كانت مشوبة بعيب عدم الاختصاص، مما يخول للمدعي أن يثيره في أي وقت حتى ولو فاتت الآجال الممنوحة له قانونا للطعن فيها،⁴ كما يمكن أن يثيره القاضي تلقائيا باعتبار أن هذا العيب من النظام العام.⁵

وتتحدد فكرة الاختصاص بعدة أنواع، وهي:

أ/ عيب عدم الاختصاص الشخصي:

يقصد به أن يصدر القرار المتعلق برخص وشهادات التعمير من طرف شخص أو هيئة لم يمنح لها القانون صلاحية إصداره.⁶ كأن تصدر شهادة التقسيم من طرف الوالي في حين أن اختصاص إصدارها يعود إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، خاصة أن المشرع قام بتوزيع اختصاص منح الرخص والشهادات بين رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالعمران.

¹ -بوحمد عطاء الله، المرجع السابق، ص249.

² -عدو عبد القادر، المرجع السابق، ص142.

³ -VENEZIA Jean Claude, GAUDEMET Yves, Droit administratif, 15 éditions, L.G.D.J, Paris, 1999 ,p.576

⁴ -عدو عبد القادر، المرجع السابق، ص142.

⁵ -حساني نوال، منازعات التعمير في القانون الجزائري -رخصة البناء نموذجا، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف2، 2015-2016، ص16.

⁶ -بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري (دعوى الإلغاء)، المرجع السابق، ص262.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

ب/ عيب عدم الاختصاص الإقليمي:

يقصد به أن تصدر سلطة إدارية قرار إداري في مجال التهيئة والتعمير خارج النطاق الجغرافي الذي حدده لها القانون،¹ كأن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء أو شهادة التقسيم فيمتد أثرها إلى بلدية أو بلديات أخرى.

ج/ عيب عدم الاختصاص الزمني:

يقصد به أن يقوم صاحب الاختصاص بإصدار قرارات العمران خلال الفترة الزمنية التي لم يثبت فيها القانون هذا الاختصاص، كأن يسحب منه الاختصاص أو إنهائه،² مثال أن يصدر قرار متعلق برخصة الهدم أو شهادة التعمير من طرف جهة إدارية سحب منها اختصاص منحها، أو انقضت المدة التي حددها لها القانون لإصدارها.

ثانيا: تخلف ركن الشكليات في قرارات التعمير

يقصد بركن الشكل مجموعة الشكليات والقوالب التي يتعين على الإدارة مراعاتها عند إصدارها لقرار إداري.³

وبالمقابل عيب الشكل هو تخلف أو تجاهل هذه الشكليات عند إصدار القرار من طرف الإدارة سواء كان ذلك بشكل مبتور أو ناقص.⁴ وبالعكس عيب الاختصاص فعييب الشكل مبدئيا لا يمكن للقاضي أن يثيره تلقائيا باعتبار أنه ليس من النظام العام.⁵

¹ -بوالشعور وفاء، المرجع السابق، ص62.

² - دوار أنيس عماد الدين، المرجع السابق، ص32.

³ - كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص121.

⁴ - مصطفى أبو زيد فهمي، قضاء الإلغاء (شروط القبول الدعوى، أوجه الإلغاء)، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001، ص202.

⁵ - عدو عبد القادر، المرجع السابق، ص150.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

ويتكون ركن الشكل من الشكليات الجوهرية التي تمس بمصالح وحقوق الأفراد مما يترتب عنه بطلان القرار الذي لم يحترم عند إصداره، وكذلك الشكليات غير الجوهرية التي لا تمس بمصالحهم مما لا يتطلب بطلانه.¹

ومن بين الشكليات الجوهرية التي يجب على الإدارة مراعاتها عند إصدارها لقراراتها في مجال العمران، نجد:

أ/ التسبيب:

والذي من خلاله يتم تطبيق مبدأ الشفافية في العمل الإداري فيساهم في مساعدة القضاء في فرض رقابته على القرارات التي تتخذها الإدارة.²

بالرغم من أن الإدارة غير مجبرة بتسبيب قراراتها إلا في حالة وجود نص قانوني يلزمها بذلك.³ وبالرجوع إلى قانون رقم 90-29 في المادة 62 منه، نجد أنها ألزمت الجهة المصدرة لرخص التعمير (التجزئة، البناء، الهدم) في حالة الرفض أو التحفظ أن تقوم بتعليل قرارها.⁴

أما المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فنجد مثلا فيمادته السادسة (06) نصت على أنه فيحالة عدم الرد على الطعن الذي قدمه طالب شهادة التعمير أمام الولاية وكذلك الطعن المودع لدى الوزارة المكلفة بالعمران، ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة بمصالح التعمير الولائية بالرد بالإيجاب أو بالرفض المسبب في أجل 15 يوما.⁵

¹ - جعبور عديلة، حيون سميرة، المرجع السابق، ص 64.

² - بوالشعور وفاء، المرجع السابق، ص 67.

³ - عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 203.

⁴ - انظر المادة 62 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

⁵ - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

ب/ الكتابة:

مبدئياً لا يمكن اعتبار الكتابة شرطاً أساسياً لصحة القرار الإداري،¹ لكن قد يلزم القانون الإدارة عند اتخاذها لقراراتها أن تصدرها في شكل كتابي وذلك بهدف وضوحها وشفافيتها وتسهيل إثباتها.²

في مجال التهيئة والتعمير قد تلزم الإدارة عند إصدار القرار أن تكون كتابة، وبالتالي فعدم مراعاة الكتابة في إصدار القرار المتعلق برخص أو شهادات التعمير يعتبر تجاوزاً للسلطة.³ وعليه في حالة عدم قيام الإدارة باحترام هذه الشكليات (التسبيب و الكتابة)، تكون أمام قرار إداري مشوب بعيب الشكل مما يدفع بطالب الرخصة أو الشهادة باللجوء إلى القضاء للطعن فيها بالإلغاء.

ثالثاً: تخلف ركن الإجراءات في قرارات التعمير.

يقصد بركن الإجراءات تلك الخطوات التي يتعين على الإدارة مراعاتها قبل أو بعد أو عند إصدار القرار وذلك بهدف ضمان مشروعيته.⁴ وبالمقابل فعيب الإجراءات يتمثل في إغفال الإدارة لهذه الخطوات قبل إصدار القرار واتخاذها نهائياً، وتشمل هذه الإجراءات على إجراء التحقيق، سماع رأي صاحب الشأن، إجراء الاستشارة، وأي مخالفة لها يعرض هذه القرارات للإلغاء.⁵

¹ عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء)، منشأة المعارف، مصر، 1997، ص 217.

² بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، المرجع السابق 176.

³ بزغيش بويكر، المرجع السابق، ص 30.

⁴ بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 53.

⁵ رزايقية عبد اللطيف، الرقابة على مشروعية القرارات الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2014-2015، ص 123.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

ومن بين الإجراءات التي تنطبق على القرارات الصادرة في مجال التعمير نجد إجراء التحقيق، الاستشارة والتبليغ.

أ/ إجراء التحقيق:

يحتل إجراء التحقيق مكانة بالغة ضمن الإجراءات التي يجب مراعاتها قبل إصدار القرارات لكونه يسعى إلى جمع الأدلة والحقائق في حالة ما إذا نص القانون على إجباريته.¹

و في مجال التعمير أنه عندما يتم تحضير الرخص و الشهادات تلزم المصلحة الإدارية المختصة بإرسال الملف الى مجموعة من المصالح بهدف التحقيق فيها ، فمثلا نجد ان التحقيق في رخصة الهدم يكون من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية، كما يمكن لهذا الأخير الاستعانة بأي شخص أو هيئة قصد مساعدتها في أعمالها، كذلك بالنسبة لرخصة البناء أين نجد انه تكلف السلطة المختصة بتحضيرها بإرسال الملف الى مجموعة من المصالح كالمصلحة المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية و السياحية لتتأكد ما اذا كان مشروع البناء موجود في مناطق و أماكن مصنفة في إطار الممتلكات الثقافية او السياحية قبل منح الرخصة و هذا بهدف ضمان مشروعية الإجراءات.²

ب/ إجراء الاستشارة:

تعتبر الاستشارة من بين الإجراءات الأكثر عرضة لرقابة القضاء، نتيجة عدم مراعاة الإدارة له،³ فقد يلزم المشرع في بعض الأحيان الإدارة قبل اتخاذها لأي قرار اللجوء إلى جهات أخرى محددة قانونا من أجل استشارتها في مسألة معينة.⁴

وهذا ما يطبق على رخص وشهادات التعمير إذ نجد أن قانون رقم 90-29 قد نص في مادته 69 على أنه: " لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي

¹ - سعيداني ياسين، ركن الشكل والإجراءات، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور 2016-2017، ص 41.

² - بزغيش بوبكر ، المرجع السابق، ص 27.

³ - رزايقية عبد اللطيف، المرجع السابق، ص 123.

⁴ - عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء)، المرجع السابق، ص 213.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

أو يشكل خطر، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول."

أي نص المشرع على وجوب استشارة المصالح المختصة بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي قبل الترخيص بالبناء أو الهدم.

كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في مادته 48 على ضرورة احترام رئيس المجلس الشعبي البلدي إجراء الاستشارة في حالة اختصاصه بمنح رخصة البناء وذلك بإرسال ملف الطلب إلى المصالح المذكورة في المادة 3/47 منه.¹ أما في حالة اختصاص الوالي أو الوزير المكلف العمران بمنحها فرئيس المجلس الشعبي البلدي يلزم بإرسال ملف الطلب مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبدائها لرأي مطابق.²

وبهذا الشأن نجد أن مجلس الدولة الجزائري قد فصل في قرار له في 16-07-2001 بإلغاء رخصة البناء فيما يخص عدم أخذ رأي المصالح المختصة عند طلب رخصة البناء وخاصة البناءات المتعلقة بالاستعمال الصناعي أو التجاري، وعليه يعتبر منح رخصة البناء معيب في ركن الإجراءات (عدم الاستشارة).³

¹ - تنص المادة 3/47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق : " يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي و تجاري.
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

² - انظر المادة 48 من المرجع نفسه.

³ - قرار صادر عن مجلس الدولة، الغرفة العقارية، رقم 417، مؤرخ في 16/07/2001، أطراف القضية غير مذكورة في المرجع، نقلا عن سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، منشورات كلنيك، الجزائر، 2013، ص1665.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

ج/ إجراء التبليغ:

هو إجراء يتم من خلاله العلم بمحتوى القرارات الفردية.¹ ويعتبر التبليغ مثله مثل الإجراءات الأخرى التي يتعين على الإدارة مراعاتها عند اتخاذها لقرار معين، ومثال ذلك القرار المتضمن رخصة التجزئة الذي يجب أن يبلغ إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمها، وفي غضون 03 أشهر في جميع الحالات الأخرى.²

وعليه يمكن القول أنّ هذه الإجراءات تلعب دوراً أساسياً في عملية اتخاذ القرار، وأي إخلال بها يدفع المعني إلى الاحتجاج أمام القضاء بعدم مشروعيتها وذلك عن طريق رفع دعوى الإلغاء للعيب الذي يشوب ركن الإجراءات.

الفرع الثاني

الرقابة الواسعة على مشروعية قرارات التعمير

لا تقتصر العيوب التي تشوب القرارات على عدم المشروعية الخارجية، إنما قد تتعدى إلى عيوب قد تشوب مضمون هذه القرارات، وتمس بمشروعيتها الداخلية التي قد تعرضها إلى الطعن بالإلغاء أمام القضاء في حالة تخلف أحد أركانها، وتتمثل هذه العيوب، في عيب السبب (أولاً)، وعيب المحل (مخالفة القانون) (ثانياً)، عيب الغاية والهدف (الانحراف في استعمال السلطة) (ثالثاً).

أولاً: تخلف ركن السبب في قرارات التعمير

يقصد بركن السبب: " الظروف أو الوقائع المادية أو القانونية التي بنى عليها القرار أو التي كان وجودها هو السبب الدافع إلى إصدار القرار".³

¹ - بو عمران عادل، المرجع السابق، ص 57.

² - انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

³ - داود الباز، الوجيز في قضاء الإلغاء، دار النهضة العربية، مصر، 1995، ص 110.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

وعليه عدم استناد الإدارة عند إصدارها للقرارات الإدارية (قرارات التعمير) إلى سبب صحيح يدفعها مباشرة إلى أن تكون أمام قرار يشوبه عيب السبب، وذلك عند انعدام الوقائع المادية أو القانونية، أو الخطأ في التكييف القانوني لهذه الوقائع.¹

أ/ انعدام الوقائع المادية أو القانونية:

يقصد بها توهم الإدارة عند إصدارها لرخص وشهادات التعمير وجود وقائع مادية أو قانونية، ولكن الأصل أنها تنعدم في الواقع²، مثال ذلك أن تتوهم الإدارة وجود قطعة أرضية في مكان تاريخي و لكن يتبين بعد التحقيق أنه لا وجود لهذه الحالة القانونية إذ أن هذه القطعة ليست واقعة في هذا المكان مما يستلزم إلغاء قرار الإدارة غير المشروع لانعدام وجود الواقعة.³ وقد فصل مجلس الدولة الجزائري بتاريخ 08-01-2001 (قرار رقم 12) في قضية المدعي المستأنف ضد بلدية الرويبة التي سلمت له رخصة بناء لإنجاز فيلا+ طابقين، وبعد معاينة قامت بها مصلحة البناء للبلدية رفقة مصلحة العمران التابعة لدائرة رويبة أصدرت قرار ثاني تراجعت فيه عن مضمون هذه الرخصة بسبب أن تأسيس العلو R+2 سيؤدي إلى غلق نافذة الجار، وبعد بحث مجلس الدولة عن مدى ملائمة السبب مع قواعد العمران تبين أن قرار سحب الرخصة كان سليما.

وباعتبار أن هذا القرار غير مشوب بعيب السبب لم يتم مجلس الدولة بإلغائه، استنادا لملائمته مع قواعد العمران.⁴

كما أضافت المادة 69 من نفس القانون على أنه يتم الترخيص بالبناء أو الهدم الذي من شأنه المساس بالتراث الطبيعي أو الثقافي.⁵ ومثال ذلك أن ترفض الإدارة منح رخصة الهدم لطالبها بسبب

¹ - عبد الغني بسويني عبد الله، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء)، المرجع السابق، ص244.

² - بوالشعور وفاء، المرجع السابق، ص86.

³ - إيديري اديلة، مجدوب حدة، المرجع السابق، ص51.

⁴ - قرار صادر عن مجلس الدولة، الغرفة العقارية، رقم 12، مؤرخ في 08/01/2001، أطراف القضية غير مذكورة في

المرجع، نقلا عن سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، المرجع سابق، ص1665.

⁵ - انظر المادة 69 من قانون رقم 90-29، المرجع السابق.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

وقوع البناء المراد هدمه في مكان ذو طابع تاريخي أو اثري، ولكن بعد النظر في هذه الأماكن يثبت للقاضي انعدام السبب القانوني للقرار مما يستوجب إلغائه.

ب/ الخطأ في التكييف القانوني للوقائع:

يقصد به خطأ الإدارة في الوصف القانوني للوقائع عند إصدارها للقرارات مما يعييبها ويعرضها للإلغاء،¹ وقد قضى مجلس الدولة الجزائري في قضيته ضدّ قرار المحافظ العقاري الذي رفض شهر عقد البيع لاعتقاده أن عدم تقديم شهادة المطابقة المنصوص عليها في المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 يجعله يرفض شهر عقد بيع قطعة أرض مساحتها 350 م² شيّد عليها بناء بنسبة 42% لكن نجد أن المحافظ أخطأ في تكييف هذه الواقعة لكون أن المادة 54 لم تجعل شرط تقديم شهادة المطابقة ضروريا إلا من أجل شغل المسكن متى انتهت أشغال التهيئة الخاصة به، وأن هذه المادة لا تمنع بيع البناءات غير المكتملة، إنّما يشترط تسليم شهادة مطابقة أي رخصة سكن تثبت بأن أشغال المسكن انتهت، وبالتالي يمكن القول أن المحافظ العقاري لولاية البويرة أخطأ في تطبيق المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ذلك لاشتراطه شهادة المطابقة من أجل شهر وتسجيل عقد البيع.²

كما يتحقق هذا الخطأ أيضا في حالة تطبيق الإدارة لأحكام شهادة التقسيم وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) عوضا أن تطبق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19.³

ج/ الخطأ في تقدير خطورة أو أهمية الوقائع:

يقصد به خطأ الإدارة في تقدير خطورة أو أهمية الوقائع خلال إصدارها لقرار إداري معين.⁴

¹- داود الباز، المرجع السابق، ص113.

²- قرار صادر عن مجلس الدولة، الغرفة العقارية، رقم 19270، مؤرخ في 2005/11/29، اطراف القضية غير مذكورة في المرجع، نقلا عن سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، المرجع السابق، 1666.

³- جنان هدى، جوادي سليمة، المرجع السابق، ص43.

⁴- كيجل سلسبيل، المرجع السابق ص 123.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

ويظهر هذا الخطأ في مجال التعمير مثلاً في حالة رفض الإدارة منح رخصة التجزئة بسبب أن المكان المراد تجزئته مهدد بالزلال، ما دفعه بالقيام بإجراءات جديدة في مكان آخر وبعدها تبين أن المكان قابل للتجزئة وبالتالي يعتبر قرار رفض منح رخصة التجزئة معيباً في ركن السبب (الخطأ في تقدير مدى خطورة أو أهميّة الوقائع) مما يؤدي إلى إلغائه.¹

ثانياً: تخلف ركن المحل في قرارات التعمير

يقصد بالمحل: "الأثر القانوني المترتب على إصدار القرار الإداري حالا ومباشرة، وذلك بالتغيير في المراكز، إنشاء و تعديلاً أو إلغاء، بحيث يكون هذا الأثر ممكناً وجائزاً ومستنداً إلى قاعدة قانونية تسوغه".²

أما عيب المحل فيقصد به: "ذلك العيب الذي يصيب القرار الإداري في محله و/أو أسباب اتخاذ ويجعله غير قانوني".³

وعليه قد تقع الإدارة عند منح رخص وشهادات التعمير في عيب المحل وذلك إما بمخالفتها للقانون بصورة مباشرة أو صورة غير مباشرة.

أ/ المخالفة المباشرة لقانون التعمير:

يقصد بها إصدار الإدارة لقرار إداري يخالف قاعدة أو أكثر من قواعد القانون سواء كان ذلك عن عمد أو عدم العلم.⁴

¹ - أدرار فتيحة، أيت عزوز يسمينة، المرجع السابق، ص 69.

² - خالد سمارة الزعبي، القرار الإداري بين النظرية والتطبيق، الطبعة الثانية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1999، ص 88.

³ - دحماني سومية، الرقابة على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة الماستر في القانون المعمق، كلية أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016، ص 38.

⁴ - داود الباز، المرجع السابق، ص 109.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

وبالعودة إلى قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 نجد أنه نص في مادته 1/62 على أنه: " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون." وعليه على قاضي الإلغاء عند النظر في الطعون المقدمة ضد تراخيص وشهادات التعمير أن يتأكد من مدى مطابقتها لأحكام قانون العمران.¹

كذلك يجب على الإدارة عند منحها لرخصة البناء أن تتأكد من موافقة المشروع المراد بنائه لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو المخطط في طور المصادقة عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق، وإلا اعتبر قرار منحها مشوب بعيب مخالفة القانون (المحل) لأنه خالف المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.²

ب/ المخالفة غير المباشرة لقانون التعمير:

يقصد بها خطأ الإدارة في تطبيق قاعدة قانونية أو تفسيرها عند إصدار القرارات.

1/ خطأ الإدارة في تطبيق قانون التعمير:

يقصد به أن تصدر الإدارة قراراتها مخالفة للحالات التي نص عليها القانون أو دون مراعاة القيود المنصوص عليها قانوناً.³ وتتجلى المخالفة غير المباشرة للقانون في قانون التهيئة والتعمير عندما تخطئ الإدارة في تطبيق القانون حينما تصدر القرارات الفردية المتعلقة بالعمران.⁴

ومثال ذلك أن يعتقد الوالي أن القانون أعطى له صلاحية منح شهادة التعمير، ولكن بالعودة إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أن هذه الصلاحية ممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة انفرادية، وذلك في المادة 03 الفقرة الأخيرة منه.¹

¹- دوار أنيس عماد الدين، المرجع السابق، ص49.

²- عمراني سميرة، أمزال سلمي، المرجع السابق، ص67.

³- خالد سمارة الزعبي، المرجع السابق، ص69.

⁴- بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص32.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

2/ خطأ الإدارة في تفسير قانون التعمير :

يتجلى الخطأ في تفسير القانون في حالة تفسير قاعدة قانونية بمفهوم يخالف المقصد الذي أراده المشرع.²

وتظهر هذه الصورة في مجال قانون التهيئة والتعمير، عندما تخطئ الإدارة دون قصد تفسير قاعدة قانونية في هذا المجال بسبب غموضها وعدم وضوحها، ومثال ذلك أن ترفض الإدارة منح رخصة البناء لطالبتها الذي لم يقدم عقد الملكية بل قدم العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء له، وبالعودة إلى المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أنها لم تشترط تقديم عقد الملكية فقط بل أجازت لطالبتها أن يقدم مكانها نسخة من العقد الإداري، وبالتالي الإدارة هنا أخطأت في تفسير هذه القاعدة القانونية.

وعليه يمكن القول أنه في حالة مخالفة الإدارة للقانون (أو ما يسمى مخالفة ركن المحل في القرار) سواء كان ذلك بصورة مباشرة أو غير مباشرة عند إصدار القرار الإداري فإنه يحق لصاحب المصلحة في ذلك أن يلجأ إلى القضاء لطلب الضمانة مؤسسا دعواه على أساس تخلف ركن المحل فيه.

ثالثا: تخلف ركن الغاية في قرارات التعمير (الانحراف في استعمال السلطة)

يقصد بالغاية في القرار الإداري: "النتيجة النهائية التي يسعى رجل الإدارة إلى تحقيقها، أو الهدف الذي يستهدف تحقيقه القرار الإداري".³

¹- تنص المادة 6/03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق: "تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني".

²- مصطفى أبو زيدفهمي، المرجع السابق، ص 267.

³- خالد سمارة الزعبي، المرجع السابق، ص 98.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

أما عيب الغاية يقصد به استعمال الإدارة سلطاتها من أجل تحقيق أهداف أجنبية غير التي يجب عليها السعي إلى تحقيقها.¹ سواء كان باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة، أو مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف.²

أ/ استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة:

القاعدة العامة أن كل القرارات الإدارية بصفة عامة (وقرارات العمران بصفة خاصة) يجب أن تستهدف تحقيق المصلحة العامة.³

ولكن قد تسعى الإدارة لمخالفة هذه القاعدة لتحقيق نفعها الشخصي أو الانتقام ومثال ذلك أن يقوم الوالي بمنح رخصة الهدم لطالبتها بالرغم من عدم استيفاء ملفه للشروط المنصوص عليها في القانون. وذلك مقابل تحقيق أهداف شخصية.⁴

ب/ مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف:

إضافة إلى ضرورة تحقيق القرار للمصلحة العامة يجب أن يستهدف إلى جانبها تحقيق نفس الغرض الذي حدده القانون، وإلا كنا أمام انحراف في السلطة.⁵

وقانون العمران قيد الإدارة بأهداف خاصة يجب عليها إتباعها أثناء قيامها بأعمالها، مثل رفض منح ترخيص بالبناء بهدف الحفاظ على حقوق الجوار.⁶ وعليه أي خروج الإدارة عن هذه الأهداف المسطر عليها في القانون حتى ولو كان يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة يجعل قراراتها معرضة للطعن بالإلغاء على أساس عيب في انحراف الإدارة في استعمال سلطتها.

¹ - لحسين بن شيخ أث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية (وسائل المشروعية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 296.

² - ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، منشأة المعارف، مصر، 2000، ص 468.

³ - مصطفى أبوزيد فهمي، المرجع السابق، ص 330.

⁴ - دوار أنيس عماد الدين، المرجع السابق، ص 53.

⁵ - مصطفى أبو زيد فهمي، المرجع السابق، ص 334.

⁶ - عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 214.

المبحث الثاني

نتائج رفع دعوى الإلغاء في مجال العمران

في حالة تأسيس دعوى إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بالعمران على أساس عدم المشروعية الداخلية أو الخارجية يمكن للقاضي تبعا لذلك أن يصدر الحكم أو القرار المتعلق بها، وانطلاقا من هذه النقطة يبدأ تأثير دعوى الإلغاء على هذه القرارات مما يتولد عنها عدّة نتائج وذلك إما برفع المدعي دعوى مستقلة و متزامنة مع دعوى الموضوع يطلب فيها وقف تنفيذ القرار المطعون فيه (المطلب الأول) أو أن يفصل القاضي أمّا بتأييد هذه القرارات وذلك عندما تكون خالية من أي عيب يشوبها، أو أن يفصل بإلغاء هذه الأخيرة وذلك عندما يتأكد من عدم مشروعيتها (المطلب الثاني)

المطلب الأول

وقف تنفيذ القرار محل الطعن بدعوى الإلغاء

يمكن لكل شخص له مصلحة خاصة رفع دعوى أمام القضاء الإداري لوقف تنفيذ قرار إداري كما هو الحال بالنسبة لقرارات التعمير إذ يمكن طلب وقف تنفيذها من طرف القاضي الذي يصدر الأمر بتوقيف القرار فهذا الأخير -الأمر- له علاقة بدعوى الإلغاء ولا يقيد الجهة المختصة بالإلغاء حيث لها السلطة الكاملة في النظر في دعوى الموضوع، ولتوقيف القرار يشترط إتباع جملة من الشروط الشكلية وأخرى موضوعية (الفرع الأول)، كما قد تنجر آثار عن طلب وقف تنفيذ القرار (الفرع الثاني).

الفرع الأول

شروط رفع دعوى وقف تنفيذ قرارات التعمير

لقبول دعوى وقف تنفيذ شروط مثلها مثل الدعاوى الأخرى، إذ يشترط على رافعها احترامها عند اللجوء إلى القضاء، وإلا كان الرفض من نصيبه، وتتمثل هذه الشروط الشكلية (أولا) وأخرى موضوعية (ثانيا).

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

أولاً: الشروط الشكلية لرفع دعوى وقف التنفيذ

لدعوى وقف تنفيذ شروط شكلية ألزمها المشرع على الطاعن لقبول القضاء النظر في دعواه ضد القرارات الإدارية مهما كان نوعها، وقد أقرّها في المواد 1/834 و 2 و 910 من قانون إ.م.و.إ.

أ/ رفع دعوى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة:

يقصد بهذه الشروط ضرورة رفع دعوى وقف تنفيذ بطريقة منفصلة ومستقلة عن دعوى الموضوع (الإلغاء)، أي يحق للمدعى أن يقوم بتقديم طلب وقف التنفيذ لاحقاً لطلب الإلغاء، إذ ليس بالضرورة تقدم الطلبين في نفس الوقت.¹

وبذلك يقوم القاضي بإصدار أمر بوقف تنفيذه إلى غاية إصدار القرار الفاصل في دعوى الموضوع وهذا ما أكدته المادة 833 من قانون إ.م.و.إ بنصها: " لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك

غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني، بوقف تنفيذ القرار الإداري." غير أنه يجب الإشارة إلى أن المشرع ألزم المدعي برفع دعوى وقف التنفيذ مستقلة عن دعوى إلغاء القرار وهو ما ورد في المادة 1/834 من قانون إ.م.و.إ: " تقدم الطلبات إلزامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة."

وإضافة لاختصاص المحاكم الإدارية بالنظر في دعوى وقف التنفيذ، منح لمجلس الدولة حسب المادة 910 من قانون إ.م.و.إ إمكانية النظر فيها وهذا بنصها: " تطبق الأحكام المتعلقة بوقف التنفيذ المنصوص عليها في المواد 833 إلى 837 أعلاه أمام مجلس الدولة." فمن خلال هذه

¹ - صحراوي محمد، وقف تنفيذ القرار الإداري في القضاء الإداري الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013-2014، ص 51.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

المواد فقد أوجب المشرع رفع دعوى وقف تنفيذ القرارات الإدارية بدعوى مستقلة أمام الجهات القضائية التي رفع أمامها دعوى الإلغاء.¹

كما يجب على المدعي إرفاق عريضة وقف التنفيذ بنسخة من دعوى الموضوع، وفقا لنص المادة 926 من ق.إ.م.إ: " يجب أن ترفع العريضة الرامية إلى وقف تنفيذ القرار الإداري أو بعض آثاره، تحت طائلة عدم القبول، بنسخة من عريضة دعوى الموضوع."

وطلب وقف تنفيذ قرارات التعمير هو الآخر يأخذ نفس المجرى بحيث أن وقف تنفيذها ترك للسلطة التقديرية للقضاء باعتبار أن المشرع لم يضع الحالات التي يجب فيها اللجوء إلى القضاء الإداري لرفع طلب وقف التنفيذ.²

كما يمكن لقاضي الاستعجالي أن يأمر بوقف تنفيذ القرار أو توقيف آثاره وذلك عندما يتعلق الأمر بقرار إداري ولو بالرفض وهذا ما تضمنته المادة 919 من القانون إ.م.إ.³

ب/ إقتران طلب وقف تنفيذ القرار بدعوى الإلغاء

يقصد به رفع دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري مع دعوى الإلغاء في نفس الوقت بهدف فحص قاضي الموضوع مدى مشروعية القرار من عدمه باعتبار أنه هو المختص في ذلك، وباعتبار أنه لا فائدة من وقف تنفيذ قرار إداري دون النظر في موضوعه.⁴

وعليه فيمكن اعتبار أن طلب وقف تنفيذ القرار الإداري هو فرع من طلب إلغائه وعارض من عوارض خصومته إذ يستوجب أن يكون القرار المطعون فيه أصلا بالإلغاء،⁵ وباعتبار أن القرارات

¹ - ابالدين رزيقة، حموم تمزيغت، دعوى وقف تنفيذ القرارات الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014، ص39.

² - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص58.

³ - انظر المادة 919 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

⁴ - بلول فهيمة، " قرار الهدم بين إجراءات الإصدار ومعوقات التنفيذ "، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، عدد2، قسم الحقوق، جامعة بجاية، الجزائر، د س ن، ص208.

⁵ - محمد فؤاد عبد الباسط، وقف تنفيذ القرار الإداري، دار الفكر الجامعي، مصر، د س ن، ص201.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

الصادرة في مجال التعمير مثلها مثل القرارات الإدارية الأخرى، فيحق لطالب رخص أو شهادات التعمير في حالة عدم قبول منحها أن يلجأ إلى القضاء ويطلب وقف تنفيذها مع رفعه دعوى الإلغاء أمام قاضي الموضوع (الإلغاء) في نفس الوقت أو أن يقدم تظلماً أمام الجهة الإدارية المصدرة للقرار وإلا رفضت دعواه شكلاً، وهذا ما أكدت عليه المادة 2/834 من قانون إ.م.إ بنصها: " لا يقبل طلب وقف تنفيذ القرار الإداري ما لم يكن متزامناً مع دعوى مرفوعة في الموضوع أو في حالة التظلم المشار إليه في المادة 830 أعلاه".

من خلال المادة يفهم أنه للطاعن خيارين، إما أن يطلب وقف تنفيذ القرار مع رفع دعوى الإلغاء، وهذا ما أكدت عليه المادة 926 من ق.إ.م.إ التي أوجبت إرفاق عريضة طلب وقف تنفيذ مع نسخة من دعوى الموضوع، " وهذا بشرط إذا كان مطلوباً أمام المحاكم الإدارية فهو نفس الأمر أمام مجلس الدولة".¹ أو أن يرفع تظلماً مسبقاً أمام الجهة المصدرة للقرار،² وهذا في حالة ما اشترطه القانون قبل اللجوء إلى القضاء باعتبار أن التظلم أصبح شرط اختياري وليس إجباري مثلما كان في ق.إ.م.إ القديم.

كما يمكن للمتقاضى أن يقدم التظلم ويلجأ مباشرة إلى القضاء يطلب وقف تنفيذ القرار دون انتظار مدة الشهرين لرد الإدارة عليه تجنباً لاستغلالها لهذه المدة لتنفيذ قرارها مما قد ينجم عن فعلها أضرار للطاعن لا يمكن درئها.³

أمّا فيما يتعلق بميعاد رفع دعوى وقف التنفيذ فالأصل أن ق.إ.م.و.إ لم يقيد بها بأجل معين، ولكن من المستحسن أن يراعي الطاعن آجال رفع دعوى الإلغاء أو التظلم المنصوص عليها في

¹ - انظر المادة 910 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

² - صابر شويفر خديجة، وقف التنفيذ في المادة الإدارية حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012-2013، ص 90.

³ - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 90.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

المواد 829 و 830، وهذا باعتبار أنه في حالة عدم مراعاة هذه الآجال قد يرفض طلب وقف تنفيذه باعتباره طلب متزامن ومقترن بالطلب الأصلي.¹

ثانياً: الشروط الموضوعية لرفع دعوى وقف التنفيذ

بعد تأكد القاضي من توفر الشروط الشكلية في دعوى طلب وقف التنفيذ، ينظر أيضاً في مدى توفر الشروط الموضوعية لقبول الدعوى من الناحية الشكلية والموضوعية، وبالرجوع لقانون إ.م.و.ا نجد أن المشرع أقر بشروط الموضوع في كل من المواد 919 و 921 منه، وعليه تتمثل الشروط الموضوعية لطلب وقف تنفيذ القرار الإداري في:

أ/ شرط الاستعجال في دعوى وقف تنفيذ القرار

يقصد بشرط الاستعجال أن يترتب عن تنفيذ القرار الإداري المطعون ضده أضرار ونتائج يتعدّر تداركها.²

بالعودة إلى ق.إ.م.ا رقم 08-09 نجد أنه أشار إلى هذا الشرط في المادة 911 منه بنصها: " يجوز لمجلس الدولة، إذا أخطر بعريضة رفع وقف التنفيذ المأمور به من طرف المحكمة الإدارية أن يقرر رفعه حلاً إذا كان من شأنه الإضرار بمصلحة عامة أو بحقوق المستأنف، وذلك إلى غاية الفصل في موضوع الاستئناف." فمن خلال المادة يفهم أنه يجوز لمجلس الدولة متى تبين له أنه طلب وقف تنفيذ القرار الإداري المطعون ضده في حالة إذا كان تنفيذه من شأنه إحداث أضرار يتعدّر إصلاحها أو تداركها.

وفي مجال التعمير نكون أمام هذا الشرط في حالة إذا ما كان وراء تنفيذ تراخيص وشهادات التعمير من شأنها إحداث أضرار بالطاعن يتعدّر إدراكها أو يصعب إصلاح الأضرار الناشئة عنها إذا ما ألغي القرار المطعون ضده في المستقبل.¹

¹ - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 61.

² - بسيوني عبد الله، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007، ص 163.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

كما أضافت المادة 919 من ق.م.إ على أنه للقاضي الاستعجالي في حالة ما إذا توفر شرط الاستعجال في طلب وقف التنفيذ أن يطلب توقيفه بهدف درء الأضرار، أو أن يطلب توقيف آثار معينة فقط منه.²

أما فيما يتعلق بتقدير توفر عنصر الاستعجال من عدمه، فنجد أن المشرع قد منح للقاضي الاستعجالي سلطة تقديره بحسب الظروف وخصوصياته، إذ قد نجد مثلا حالات أين يطلب المدعى وقف تنفيذ قرار إداري مدعي توفر الطلب على عنصر الاستعجال، ولكن عندما ينظر القاضي في الطلب يرى خلاف ذلك.³ كما أضافت المادة 924 من ق.م.إ على حالات رفض طلب وقف التنفيذ القرار بأمر معل بنصها: " **عندما لا يتوفر الاستعجال في الطلب، أو يكون غير مؤسس يرفض قاضي الاستعجال هذا الطلب بأمر مسيب.**

وعندما يظهر أن الطلب لا يدخل في اختصاص الجهة القضائية الإدارية يحكم القاضي لعدم الاختصاص النوعي."

وعليه فتجدر الإشارة إلى أنه يحق لصاحب الصفة والمصلحة اللجوء للقضاء طالبا حماية حقه مستندا لهذا الشرط (الاستعجال)، و أن يثبت تحقق النتائج التي يصعب تداركها في حالة تنفيذ القرار الإداري التي هي مصدر الضرر، وهنا على القاضي التأكد من هذه النتائج أو من عدمها.⁴

ب/ شرط الجدية في دعوى وقف تنفيذ القرار

يقصد بشرط الجدية أن يقوم طلب وقف التنفيذ على أسباب جدية تبرره، أي أن يكون احتمال أحقية المدعى في طلب إلغاء القرار بغض النظر عما إذا كان هذا الاحتمال محققا أولا.¹

¹ - كمال محمد أمين، المرجع السابق، ص 91.

² - انظر المادة 919 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

³ - جروني فائزة، طبيعة قضاء وقف تنفيذ القرارات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010-2011، ص 206.

⁴ - صحراوي محمد، المرجع السابق، ص 54.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

وعليه فشرط الجدية يعتبر من الشروط الأساسية لتأسيس دعوى وقف التنفيذ، ذلك أن هذا الشرط يبرر للقضاء أنه على الأغلب يمكن إلغاء القرار الإداري محل دعوى الإلغاء وذلك عند النظر في طلب وقف التنفيذ.²

ولقد نص المشرع الجزائري على هذا الشرط في نص المادة 1/919 من ق.إ.م.إ، إذ منح للقاضي الاستعجالي الأمر بوقف التنفيذ عندما يكون هناك شك جدي وذلك بنصها: "ومتى ظهر له من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار".

كما أوجب المشرع توفر هذا الشرط عندما تفصل جهة الموضوع في طلب وقف التنفيذ وذلك أمام مجلس الدولة وهذا ما ورد في المادة 912 من نفس القانون بنصها: " ... وعندما تبدو الأوجه المثارة في العريضة من خلال ما توصل إليه من التحقيق جدية، ومن شأنها بتبرير إلغاء القرار الإداري المطعون فيه". ونجد أن المشرع هنا لم ينص على هذا الشرط عندما تكون الجهة الفاصلة في الموضوع هي المحكمة الإدارية.³

ويمكن كذلك استنباط جدية الأسباب من خلال العيوب التي تشوب القرار المطعون فيه كعيب عدم الاختصاص، عيب الشكل وعيب المحل والغاية.⁴

والغاية من اشتراط شرط الجدية هو تحقيق الموازنة بين مصالح الإدارة ومصالح المخاطبين بالقرارات عند طلب وقف تنفيذ هذه الأخيرة لاسيما في مجال التهيئة والتعمير وذلك عندما يكون التنفيذ

¹ - عبد الغني بسيوني عبد الله، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري، المرجع السابق، ص187.

² - غيتاوي عبد القادر، وقف تنفيذ القرار الإداري قضائيا، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007-2008، ص102.

³ - أبالدين رزيقة، حمومتزيغث، المرجع السابق، ص46.

⁴ - عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص232.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

مؤدياً إلى مخاطر وأضرار من الصعب تداركها،¹ ومثال عن ذلك أن يقوم القاضي بالأمر بوقف تنفيذ قرار الهدم في حالة وجود شك جدي يؤدي إلى احتمال إلغاء القرار بسبب عدم مشروعيته.²

ج/ شرط عدم المساس بأصل الحق في دعوى وقف تنفيذ القرار

يقصد بعدم المساس بأصل الحق أن يصدر أمر مؤقت من طرف القاضي كإجراء تحفظي وليس الحكم عليه، وهذا إلى غاية الفصل في دعوى الإلغاء من طرف قاضي الموضوع.³

وعليه يفهم أن الغاية من هذا الشرط في دعوى طلب وقف تنفيذ القرار الإداري هو استصدار أمر مؤقت، دون النظر في موضوع القرار (أصل الحق). وبالتالي إذا كان وقف تنفيذ القرار الإداري من شأنه المساس بأصل الحق فلا يكون القاضي الاستعجالي هو المختص بالنظر فيه، أما إذا كان الغرض منه هو حماية الحق دون المساس به فيحق للقاضي الاستعجالي أن ينظر فيه باعتبار أن الفصل فيه يعود إلى قاضي الموضوع.⁴

وبالعودة إلى قانون إ.م.إ نجد أن المادة 2/918 نصت على هذا الشرط بنصها: " لا ينظر في أصل الحق، ويفصل في أقرب الآجال."

وبالتالي فهنا لا يجب على القاضي أن ينظر في حقوق والتزامات الطرفين أو ينظر في مدى مشروعية القرار أو عدمه أو في سندات الموضوع بل عليه أن يتأكد من الطرف الأجدر بالحماية المؤقتة لحقوقه، وفي مجال التعمير مثلاً نجد أن هذا الشرط في حالة إذا ما صدر من رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم بناء غير مشروع، وبالتالي هنا للمعني بالأمر أن يلجأ إلى القضاء ويطلب

¹ - بلجودي ريمة، المرجع السابق، ص21.

² - بلول فهيمة، المرجع السابق، ص207.

³ - العقبي بلال، دعوى وقف تنفيذ القرارات الإدارية، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012-2013، ص29.

⁴ - جروني فائزة، المرجع السابق، ص206.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

وقف تنفيذ هذا القرار، و القاضي يتدخل ويصدر حكم مؤقت بهدف وقف آثاره إلى غاية فصل قاضي الموضوع من مدى مشروعية قرار الهدم من عدمه.¹

الفرع الثاني

آثار دعوى وقف تنفيذ القرار

بعد تأكد القاضي الإداري من توفر الأسباب الجدية واستحالة تدارك الخطر ودرئه لإلغاء تراخيص وشهادات التعمير يأمر بوقف تنفيذ القرار الصادر بشأنها.

والحكم بوقف تنفيذ القرار الإداري لا يمس بأصل الموضوع بل هو عبارة عن حكم مؤقت ومحدود الأثر هدفه هو تقادي الأخطار والأضرار الناجمة عن تنفيذه إلى غاية الفصل في موضوعه، كما تتمثل سلطة القاضي هنا في فحص ظاهر المستندات دون تغلغل في موضوعها عكس قاضي الإلغاء الذي يتعمق فيه،² أما بالنسبة لتأثير الحكم في دعوى الإلغاء على طلب الحكم بوقف تنفيذ القرار فله آثار مباشرة سواء حكم القاضي بإلغاء القرار أو برفضه إذ في حالة قبول الحكم بإلغائه فإن الحكم بوقف تنفيذه يظل قائما ومستمر النفاذ، أما إذا كان الحكم برفض إلغائه فإن الأمر الصادر بوقف التنفيذ يفقد آثاره ويكسب القوة التنفيذية من جديد.³ وهذا ما أكدت عليه المادة 2/836 من ق.إ.م.إ بنصها على أنه: " ينتهي أثر وقف التنفيذ بالفصل في دعوى الموضوع."

وعليه في مجال العمران على المستفيد من تراخيص وشهادات التعمير في حالة ما إذا صدر قرار وقف تنفيذها عدم مباشرة الأعمال وإلا اعتبر عمله غير مشروع ويتابع قانونيا.⁴

وقد فصل مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2004/05/11 المتعلق بأمر توقيف الهدم من مصالح البلدية التي قامت بذلك رغم أن المعني احترام جميع الإجراءات، وبعد

¹ - بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 207.

² - صحراوي محمد، المرجع السابق، ص 82 و 83.

³ - عبد الغني بسيوني عبد الله، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 251.

⁴ - بلجودي ريمة، المرجع السابق، ص 22.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

التحقيق والتأكد من أن إجراءاته سليمة وأن القرار يعتبر متعسفا كونه مشوب بعيب تجاوز السلطة قرر مجلس الدولة إبطال القرار.¹

كما يتعين على الإدارة أيضا عدم تنفيذ القرار الإداري الذي صدر في شأنه الأمر بوقف تنفيذه وإلا اعتبر عملها متجاوز السلطة.²

المطلب الثاني

الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في مجال التعمير

يفصل القاضي الإداري في الطعون المقدمة أمامه من خلال إصدار أحكام ابتدائية قابلة للاستئناف أو أحكام نهائية صادرة من طرف مجلس الدولة، وتشمل هذه الأحكام على إمكانية رفض إلغاء قرارات التعمير المطعون ضدها ذلك عند عدم تأسيس الدعوى وصحة القرار (الفرع لأول)، كما يمكن أن يصدر الحكم بإلغائها وذلك عندما تكون مشوبة بعيب من العيوب التي تمس بصحة القرار وبالتالي الحكم بعدم مشروعيتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تأييد قرارات التعمير المشروعة

يمكن للقاضي الإداري الفاصل في الطعون المقدمة ضد قرارات تراخيص وشهادات التعمير بعد تأكده من صحة هذه القرارات وخلوها من أي عيب من عيوب المشروعية الداخلية والخارجية أن يقوم بتأييدها ورفض إلغائها بحيث يقضي بعدم قبول الدعوى لعدم التأسيس القانوني.³ ومنه صحة

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

² - بلجودي ريمة، المرجع السابق، ص 23.

³ - حمادو فاطيمة، المرجع السابق، ص 140.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

القرارات الصادرة من طرف الإدارة لأنها احترمت القواعد والإجراءات الواجب اتباعها في هذا المجال وبالتالي تكون قرارات الرفض أو المنح أو التأجيل سليمة وصحيحة.¹

وفي هذا الصدد قضى مجلس الدولة في قرار له بتاريخ 10-02-2004 في قضية ضد مقرر البلدية المتضمن الأمر بوقف الأشغال غير المشروعة بسبب أن عدم الحصول على رخصة البناء وعليه تعتبر هذه الأشغال المتنازع عليها غير مشروعة وبالتالي فإن هذا المقرر سليم ومبرر ولا يحمل أية صفة لتجاوز السلطة.²

وقد فصلت أيضا المحكمة العليا في قضية السيد (أحمد) الذي طعن بإلغاء قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي)، الذي يتضمن منح رخصة البناء حيث قضت برفض هذا الطعن لسبب أن الرخصة المقدّمة قانونيا.³

الفرع الثاني

إلغاء قرارات التعمير غير المشروعة

إذا تأكد القاضي أن الطعن المقدم أمامه ضد قرارات التعمير يخالف أحد أركان المشروعية الداخلية أو الخارجية، يحكم بإلغائها مهما كان مضمونها، سواء كان ذلك بالمنح (أولا) أو التأجيل (ثانيا) أو السحب (ثالثا) أو الرفض (رابعا).

أولا: في حالة منح الرخص والشهادات غير المشروعة

يمكن لصاحب المصلحة أو الغير المتضرر من قرارات المنح الصادرة في مجال التعمير (الرخص والشهادات) اللجوء إلى القضاء مطالبين بإلغائها على أساس وجود أسباب قانونية تثبت تجاوز الإدارة في استعمال سلطتها، وإذا ما تبين للقاضي صحة هذه الأسباب يقوم بإلغاء هذه

¹ - بومحذاف أميمة، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة مقدّمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2015-2016، ص 62.

² - بلجودي ريمة، المرجع السابق، ص 17.

³ - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 83.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

القرارات، ومثال عن ذلك الترخيص بالبناء لأحد الأشخاص بهدف تشييد بناية وبعد فترة تبين لجاره أن إقامة هذه البناية يؤدي إلى حرمانه من حق المطل، مما يؤدي به إلى رفع دعوى الإلغاء أمام القضاء لطلب إلغائها، وإذا ما تبين للقاضي صحة ادعائه حكم بإلغاء قرار المنح.¹

ثانيا: في حالة التأجيل غير المشروع

قد تصدر الإدارة قرارات التأجيل في طلبات رخص وشهادات التعمير دون تعليل أو ذكر الأسباب غير القانونية،² مما يدفع بالمعني أن يطلب إلغائها أمام قاضي الإلغاء، وبعد تأكيد هذا الأخير من عدم مشروعية قرار التأجيل يصدر الحكم بإلغائه، ومثال عن ذلك في حالة تأجيل الإدارة قرار منح الترخيص بالبناء على أساس أن القطعة الأرضية المخصصة عليها البناء موجودة ضمن مساحة دراسة التهيئة والتعمير، وبعد تأكيد القاضي من عدم مشروعية القرار يصدر الحكم بإلغائه،³ ولقد صدر في هذا السياق حكم من مجلس قضاء معسكر بإلغاء قرار تأجيل منح رخصة بناء لتهيئة صيدلية طلبتها السيدة (ب.د.ق) ومن معها، مؤسسا ذلك عدم تسبب رئيس البلدية قرار تجميد الرخصة، وهذا برغم حصولهم على الموافقة من طرف مديرية التعمير.⁴

ثالثا: في حالة سكوت الإدارة وفوات الميعاد

يحق لطالب رخص وشهادات التعمير وفقا للمرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في حالة سكوت الإدارة عن الرد على طلبه وفوات الآجال المطلوبة منها للردّ أن يرفع طعنا سلميا أمام الجهات الإدارية المعنية أو يلجأ إلى الجهة القضائية

¹ - أرزقي صبرينة، بلعيد كهينة، المرجع السابق، ص74.

² - بن ناصر سامية، حدوش مليكة، الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013، ص58.

³ - بلجودي ريمة، المرجع السابق، ص16.

⁴ - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص86.

الفصل الثاني : دعوى الإلغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير

المختصة¹ طالبا إلغاء قرار الرفض الضمني، وفي هذه الحالة إذ ما تبين وتؤكد للقاضي عدم مشروعية الرفض حكم بإلغائه.

رابعاً: في حالة رفض منح الرخص والشهادات

لقد أُلزم قانون التعمير رقم 90-29 والمراسيم المنفذة له الإدارة في حالة احترام طالب الرخص وشهادات للشروط والإجراءات المنصوص عليها أن تقوم بتسليمها له، ولكن قد ترفض الإدارة تسليم هذه الأخيرة وهنا ألزمها المشرع بضرورة تسبب رفضها وتبليغه للمعني.²

وفي حالة عدم احترام الإدارة لشرط تسبب رفضها للمعني اللجوء إلى القضاء طالبا إلغاء قرارها، وهنا في حالة إذا ما تبين للقاضي مشروعية قرار الرفض أصدر الحكم بإلغائه على أساس عيب تجاوزها في استعمال سلطتها،³ ومثال عن ذلك أن تقوم الإدارة برفض منح شهادة المطابقة لأسباب غير تلك الواجب الاستناد عليها، أو رفض منحها لرخصة التجزئة أيضا لأسباب غير تلك المتعلقة بالمنح القانوني.⁴

خامساً: في حالة السحب أو الإلغاء غير المشروع

في بعض الأحيان تقوم الإدارة بسحب أو إلغاء الرخص أو الشهادات العمرانية التي كانت محل الترخيص في السابق عندما تستدعي الضرورة ذلك، كأن يتم سحب رخصة البناء لأنها تمس بحق الارتفاق، لكن يمكن للقاضي أن يفصل بعدم مشروعية قرار السحب عندما لا يستوفي على الشروط القانونية.⁵

¹ - كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص 126.

² - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 84.

³ - بن ناصر مليكة، حدوش مليكة، المرجع السابق، ص 58.

⁴ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 85.

⁵ - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 87.

خلاصة الفصل الثاني

يستخلص في نهاية هذا الفصل أن الجهات القضائية المختصة سواء المحاكم الإدارية بصفتها تصدر أحكام ابتدائية قابلة للاستئناف أو مجلس الدولة كجهة ابتدائية ونهائية لا يمكن أن تقبل دعوى الإلغاء المرفوعة أمامها والمتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية بصفة عامة وقرارات التعمير بصفة خاصة إلا إذا احتوت هذه الدعوى على مجموعة من الشروط الشكلية المتعلقة سواء بالقرار المطعون فيه أو المتعلقة بالطاعن بحد ذاته أو المتعلقة بالميعاد والتظلم و العريضة والاختصاص القضائي، كما يجب أن تتأسس الدعوى على شروط موضوعية تكمن أساس في العيوب التي قد تشوب أحد الأركان الأساسية للقرار (ركن الاختصاص، ركن الشكل، ركن الإجراءات، ركن السبب، ركن المحل وركن الغاية). وفي حالة ما توفرت هذه الشروط في الدعوى الإدارية فإن القاضي الإداري يحكم بقبول الدعوى و بالتالي يفصل فيها مما يترتب عنها عدة نتائج اما ان يحكم بوقف تنفيذ قرارات التعمير إلى حين الفصل في دعوى الموضوع و ذلك عندما يرفع الطاعن دعوى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة عن دعوى الإلغاء، كما يمكن أن يفصل فيها إما بتأييد قرارات التعمير وذلك بالحكم بعدم إلغاء هذه الأخيرة وذلك عندما تكون سليمة ومشروعة كما يمكن أن يفصل بإلغائها عندما يمسها عيب من عيوب المشروعية الداخلية أو الخارجية سواء ما تعلق بحالات منح الرخص والشهادات، رفض منحها تأجيل البت في الطلبات أو في حالة سكوت الإدارة عن الرد عليها.

خاتمة

يتضح لنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع أن جل النصوص القانونية المنظمة لمجال التعمير قد منح فيها المشرع الجزائري للإدارة صلاحيات واسعة في إتخاذ قرارات إدارية فردية (الرخص والشهادات العمرانية) لتنظيم و ضبط هذا المجال، و يظهر ذلك من خلال فرضها لضرورة استصدار الرخص الإدارية و كذا الشهادات العمرانية قبل البدء في أية عملية بناء أو هدم أو تجزئة أو تقسيم، أو أي تغيير يمس ملكية عقارية مع ضرورة طلب استصدار شهادة المطابقة عند الانتهاء من أشغال البناء.

لكن بالرغم من صدور العديد من النصوص القانونية لتنظيم هذا المجال إلا انه واقعا و عمليا لم تتجح في ذلك بدليل انتشار البنائات الفوضوية والأحياء القصديرية غير المشروعة نتيجة تعسف الإدارة في تطبيق أحكام هذه القوانين والذي يتعرض له طالبي الرخص والشهادات، وكذلك بسبب نقص المراقبة التي يجب على الإدارة فرضها عند أو بعد الشروع في أشغال التهيئة و التعمير، و كذا التصرف العشوائي للأفراد نتيجة عدم وعيهم بالأضرار التي تنجم عن تصرفاتهم، و كذلك غياب الأمن و الصرامة في تطبيق قانون التعمير.

عليه عندما تتدخل الإدارة لإصدار القرارات الإدارية المتعلقة برخص أو شهادات التعمير فان هذه الأخيرة تكون عرضة لرقابة قاضي الإلغاء و ذلك عندما تصدرها الإدارة متجاوزة في ذلك مبدأ المشروعية، على أساس أن القاضي يعتبر الحامي لحقوق و حريات الأفراد من هذه التجاوزات التي تمارسها عند ممارسة صلاحياتها، إذ منح للفرد حق اللجوء إلى القضاء لرفع دعوى قضائية ضد القرارات غير المشروعة في حالة عدم إقتناعه برد الإدارة أو في حالة سكوتها عن الرد على الطلب الذي قدمه أو عندما يشوب هذه القرارات عيب من عيوب المشروعية. و بالتالي هنا يظهر دور القاضي في دراسة موضوع طلب إلغاء القرارات الصادرة في مجال التعمير إذ يجب عليه أن يتأكد من الأوجه و الأسس التي استند عليها الطاعن عند رفع دعواه ليحكم بعد ذلك إما بتأييدها إذا كانت مشروعة، وإما يحكم بإلغائها عندما تكون غير مشروعة.

كما يحق للطاعن أيضا متى توفرت هناك ظروف إستعجالية أن يطلب وقف تنفيذ قرارات الإدارة غير المشروعة لتقادي و درء الضرر و ذلك في حالة ما إذا تأكد القاضي من خلال فحصه للموضوع من جدية الأسباب يأمر بوقف تنفيذ هذه القرارات الى غاية فصل قاضي الإلغاء في الموضوع.

من خلال ما سبق يمكن إستخلاص أهم النتائج المتوصل إليها:

- ان رخص و شهادات التعمير من الأليات القانونية الأساسية لرقابة أشغال التهيئة و التعمير .
 - لا تمنح الرخص و الشهادات إلا بعد إستيفاء جميع الشروط و الإجراءات اللازمة و المنصوص عليها في قوانين التعمير .
 - حق الأفراد في اللجوء إلى القضاء للطعن ضد قرارات الإدارة غير المشروعة.
 - اختصاص قاضي الإلغاء في الفصل في موضوع قرارات التعمير .
 - سلطة قاضي الإلغاء في تأييد القرار المطعون فيه او إلغائه.
 - إختصاص القاضي الإستعجالي في الأمر بوقف تنفيذ قرارات التعمير في حالة التأكد من توافرها على عنصر الاستعجال و ذلك إلى غاية الفصل في دعوى الإلغاء.
- أما عن التوصيات التي يمكن اقتراحها في هذا الموضوع فهي كما يلي:
- ضرورة تشديد الإدارة لرقابتها قبل الشروع في أعمال البناء و كذا بعد الانتهاء منها ضمانا لاحترام قواعد التهيئة و التعمير .
 - ضرورة تشديد العقوبات على مخالفتي قواعد التهيئة و التعمير و عدم التستر على اي مخالفة و كذا وضع برامج تحسيسية لتوجيه الأفراد إلى عدم ارتكاب مخالفات في هذا المجال .
 - توعية الأفراد من طرف الأشخاص المؤهلين في مجال التهيئة و التعمير لتقادي البناءات الفوضوية و غير المشروعة.
 - تمويل البلديات بمساعدات و وسائل مادية بهدف مكافحة التشوه العمراني، و تزويدها بأشخاص مؤهلين في هذا المجال .

- تقنين جميع النصوص القانونية التي لها صلة بالعمران في تقنين واحد لتسهيل الوصول إليها بطريقة ابسط.

قائمة المراجع

- باللغة العربية

أولاً-الكتب

- 1- الباز داود، الوجيز في قضاء الالغاء، دار النهضة العربية، مصر، 1995.
- 2- إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
- 3- بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الادارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 4- _____، القضاء الاداري (دعوى الالغاء)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 5- بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية (رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، الطبعة الثالثة، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2011.
- 6- بوحميذة عطاء الله، الوجيز في القضاء الاداري (تنظيم، عمل و اختصاص)، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
- 7- بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الادارية، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
- 8- بو عمران عادل، النظرية العامة للقرارات والعقود الادارية، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2018.
- 9- خالد سمارة الزعبي، القرار الإداري بين النظرية والتطبيق، الطبعة الثانية، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، الاردن، 1999.
- 10- عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الاداري (قضاء الالغاء)، منشأة المعارف، مصر، 1997.

- 11- ، وقف تنفيذ القرار الاداري في احكام القضاء الاداري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007.
- 12- عدو عبد القادر، المنازعات الادارية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
- 13- لحسين بن شيخ اث ملويا، دروس في المنازعات الادارية(وسائل المشروعية)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2005.
- 14- ماجد راغب الحلو، القضاء الاداري، منشأة المعارف، مصر، 2000.
- 15- محمد فؤاد عبد الباسط، وقف تنفيذ القرار الاداري، دار الفكر الجامعي، مصر، د.س.ن.
- 16- مصطفى ابو زيد فهمي، قضاء الالغاء (شروط قبول الدعوى، اوجه الالغاء)، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001.

ثانيا: الرسائل و المذكرات الجامعية

أ/رسائل الدكتوراه

- 1- الهواري نجوى، القسمة العقارية الحضرية للاملاك الخاصة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2016-2017.
- 2- بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016-2017.
- 3- جروني فائزة، طبيعة قضاء وقف تنفيذ القرارات الادارية في النظام القضائي الجزائري، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010-2011.
- 4- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، اطروحة لنيل شهادة دكتوراهالعلوم في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

5- عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الاداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016.

6- عزوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006-2007.

7- كمال محمد الامين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016.

ب/ مذكرات الماجستير

1- أبرياش زهرة، بن اكزوح شعبان، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010-2011.

2- بوالشعور وفاء، سلطات القضاء الاداري في دعوى الالغاء في الجزائر، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011.

3- خضراوي امال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الادارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009-2010.

4- رزايقية عبد اللطيف، الرقابة على مشروعية قرارات الادارة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الوادي، 2013-2014.

5- سلام عبد الحميد زنكنة، الرقابة القضائية على مشروعية القرارات الادارية، رسالة مقدمة استكمالاً لمتطلبات منح درجة الماجستير في القانون الاداري، كلية القانون و السياسة، المانيا، 2007-2008.

6- صابر شويفر خديجة، وقف التنفيذ في المادة الادارية حسب قانون الاجراءات المدنية و الادارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012-2013.

7- عباسي رفيق، الابعاد القانونية لصفقة الاشغال العامة في ظل قواعد التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012.

- 8- غواس حسينة، الأليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق ، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012.
- 9- غيتاوي عبد القادر، وقف تنفيذ القرار الاداري قضائيا، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق ، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2007-2008.
- 10- قارة تركي الهام، اليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2012-2013.
- 11- قصير امال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2014-2015.
- 12- كيجل سلسيل، اليات الرقابة على عملية البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2015-2016.
- 13- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

ج/ مذكرات الماستر

- 1-إبالدين رزيقة، حموم تمزيغت، دعوى وقف تنفيذ القرارات الادارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014.
- 2-أدرار فاتيحة، ايت عزوز يسمينة، النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017.
- 3-ارزقي صبرينة، بلعيد كهينة، الرقابة على أشغال التهيئة و التعمير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016.
- 4-الذيب نور الهدى، النظام القانوني لرخصة البناء في قانون التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2014-2015.

- 5-العقبي بلال، دعوى وقف تنفيذ القرارات الادارية، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر اكايمي، كلية الحقوق و العلوم للسياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012-2013.
- 6-إيديري أديلة، مجدوب حدة، رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم للسياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017.
- 7-برداشن سعاد، بوبالو سعيدة، شهادة المطابقة كالية رقابية بعدية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم للسياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012.
- 8-بلجودي ريمة، المنازعات الإدارية في مجال العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر اكايمي، كلية الحقوق و العلوم للسياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017.
- 9-بن ناصر حفيظة، امعاش حكيمة، اليات و قواعد الرقابة الادارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم للسياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013.
- 10- بن ناصر سامية، حدوش مليكة، الضبط الاداري في مجال العمران، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم للسياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013.
- 11- بوحطة صورية، بن وارث كاتية، رقابة القاضي الاداري على الاعمال القانونية للجماعات المحلية -القرارات الادارية -الصفقات العمومية-، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم للسياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015.
- 12- بومحداف اميمة، الرقابة القضائية على اعمال الضبط الاداري في مجال العمران(دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2015-2016.
- 13- جعبور عديلة، حيون سميرة، رقابة المشروعية على القرار الاداري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم للسياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2014-2015.

- 14- جنان هدى، جوادي سليمة، شهادة التقسيم كاداة من ادوات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2017-2018.
- 15- حساني نوال، منازعات التعمير في القانون الجزائري - رخصة البناء نموذجا -، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، 2015-2016.
- 16- خشاب نبيلة، الاليات الرقابية في مجال التهيئة و التعمير - رخصة البناء كنموذج-، مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية و الادارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، 2016-2017.
- 17- خلدون حسام الدين، احكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، 2016-2017.
- 18- خلف الله امال، النظام القانوني لشهادة التعمير وفقا للمرسوم التنفيذي 15-19،-دراسة مقارنة-، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2015-2016.
- 19- دحماني سومية، الرقابة على اجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون المعمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016.
- 20- دوار انيس عماد الدين، الطعن بالالغاء في قرارات تراخيص البناء ، مذكرة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، 2016-2017.
- 21- زرقين علي، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2015-2016.

- 22- زولو مهدي، فنيديس ابراهيم، احكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2015-2016.
- 23- سعيداني ياسين، ركن الشكل و الاجراءات، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، 2016-2017.
- 24- صحراوي محمد، وقف تنفيذ القرار الاداري في القضاء الاداري الجزائري، مذكرة مكتملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014.
- 25- عبدلي عبد العزيز، النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017-2018.
- 26- عمراني سميرة، امزال سلمى، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2016-2017.
- 27- مقلید سعاد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكتملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014.
- 28- نقاش عمار، المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة في ظل القانون 08-15، مذكرة مكتملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016.

ثالثا: المقالات

- 1- بلول فهيمة، " قرار الهدم بين اجراءات الاصدار و معوقات التنفيذ "، مجلة الابحاث القانونية و السياسية، العدد الثالث، قسم الحقوق، جامعة بجاية، الجزائر، د.س.ن، ص ص 207-208.
- 2- بوضياف عمار، "منازعات التعمير في القانون الجزائري - رخصة البناء و الهدم- "، مجلة الفقه و القانون ،العدد الثالث، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تبسة، 13 جانفي 2013، ص ص 02-12.

3- حماد وفاطيمة، " الرقابة القضائية على سلطات الضبط الاداري في مجال البناء و التعمير " ،
مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2017، ص
ص 137-140.

4- عزري الزين، " اجراءات اصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري " ، مجلة المفكر ،
العدد الثالث، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، د.س.ن، ص ص
16-22.

5- عوابد شهرزاد، " الضبط العمراني بين القانون و الواقع " ، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية،
العدد الثامن، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سطيف 02 ، جانفي 2016، ص ص
308.

رابعاً: المداخلة

- زردوم صورية، " دور رقابة القضاء الاداري في منازعات التعمير و البناء " ، مداخلة مقدمة
ضمن فعاليات الملتقى الوطني الذي نظمته كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة
محمد خيضر، بسكرة، بعنوان إشكالية العقار الحضري و أثارها على التنمية في الجزائر، المنعقد
يومي 17-18 فيفري، 2013، ص ص 391.

خامساً: النصوص القانونية

أ/النصوص التشريعية

1- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.د.ش.
عدد 78 صادر في سنة 1975، معدل و متمم بالقانون 07-05، مؤرخ في 13 ماي
2007(معدل و متمم).

2- أمر رقم 75-67، مؤرخ في 27 سبتمبر 1975، يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة
الارض لأجل البناء، ج.ر.ج.د.ش عدد 83 صادر في سنة 1975، (ملغى).

3- أمر رقم 82-02 ، مؤرخ في 02 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة
الاراضي لأجل البناء، ج.ر.ج.د.ش عدد 06، صادر في سنة 1982 (ملغى).

- 4- قانون رقم 85-01، مؤرخ في 13 أوت 1985، يتعلق بانتقالية قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها، ج.ر.ج.د.ش عدد 34، صادر في سنة 1985 (ملغى).
- 5- قانون رقم 87-03، مؤرخ في 27 جانفي 1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج.ر.ج.د.ش عدد 05، صادر في سنة 1987(ملغى).
- 6- قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر.ج.د.ش عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل و متمم بقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 اوت 2004 ج.ر.ج.د.ش عدد 51 ، صادر سنة 2004.
- 7- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، ج.ر.ج.د.ش عدد 84، صادر سنة 2008.
- 8- قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها، ج.ر.ج.د.ش عدد 44، صادر سنة 2008.
- 9- قانون رقم 11-10، مؤرخ 22 جوان 2011، يتعلق بقانون البلدية، ج.ر.ج.د.ش عدد 37، صادر سنة 2011.

ب/ النصوص التنظيمية

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج.ر.ج.د.ش عدد 26، صادر سنة 1991 (ملغى).
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج.ر.ج.د.ش عدد 07، صادر سنة 2015.

سادسا: الاجتهاد القضائي

- 1- قرار مجلس الدولة رقم 12، مؤرخ في 08 جانفي 2001، نقلا عن سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، 2013.
- 2- قرار مجلس الدولة رقم 417، مؤرخ في 16 جويلية 2001، نقلا عن سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، 2013.

3-قرار مجلس الدولة رقم 19270، مؤرخ في 29 اكتوبر 2005، نقلا عن سايس جمال،
الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، 2013.

باللغة الأجنبية

- 1- ADJADjillali, Drobenko Bernard, Droit de l'urbanisme, BERTI Editions, Alger,2007.
- 2- BERNARD Drobenko, Droit de l'urbanisme, 9 édition, Galino,Paris 2014.
- 3- JACQUOT Henri, FRANÇOIS Priet, Droit de l'urbanisme, 4 éditions, DALLOZ,Paris, 2011.
- 4- MORAND Deviller.J, Droit de l'urbanisme, ESTEM Editions, Paris, 1996.
- 5- PATRICKGérard, Pratique du droit de l'urbanisme, 4 édition, Erolles, Paris, 2003.
- 6- VENEZIA Jean Claude, YVES Gaudemet, Droit administratif, 15 édition, L.G.D.J, Paris, 1999.

الفهرس

شكر و عرفان

الإهداء

01.....	قائمة المختصرات.....
02	مقدمة
05.....	الفصل الاول :قرارات العمران محل رقابة القاضي الاداري
06.....	المبحث الاول: رخص التهيئة و التعمير
06.....	المطلب الاول: رخصة التجزئة.....
06.....	الفرع الاول:المقصود برخصة التجزئة
06.....	اولا: تعريف: رخصة التجزئة.....
08.....	ثانيا :نطاق تطبيق رخصة التجزئة.....
09.....	الفرع الثاني:إجراءات اعداد و منح رخصة التجزئة
09.....	اولا: طلب الحصول على رخصة التجزئة
09.....	أ- الشروط الواجب توافرها في طالب رخصة التجزئة
	ب-الشروط الواجب توافرها في ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة
10.....	ج- ايداع الملف المتعلق بطلب الحصول على رخصة التجزئة
11.....	د- التحقيق كألوية لرقابة طلب الحصول على رخصة التجزئة.....
12.....	ثانيا كيفية اصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة
12.....	ثانيا:كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة
12.....	ا- السلطات الادارية المختصة بإصدار رخصة التجزئة
14.....	ب-اصدار القرار الاداري المتعلق برخصة التجزئة
15.....	المطلب الثاني:رخصة البناء.....

- 15..... الفرع الاول: المقصود برخصة البناء
- 16..... اولاً: تعريف رخصة البناء
- 17..... ثانياً: نطاق تطبيق رخصة البناء
- 18..... الفرع الثاني: إجراءات اعداد و منح رخصة البناء
- 18..... اولاً: طلب الحصول على رخصة البناء
- 18..... ا- الشروط الواجب توافرها في طالب رخصة البناء
- ب- الشروط الواجب توافرها في ملف طلب الحصول على رخصة البناء
- 19..... البناء
- 20..... ج- ايداع الملف المتعلق بطلب الحصول على رخصة البناء
- 20..... د- التحقيق كآلية لرقابة طلب الحصول على رخصة البناء
- 21..... ثانياً: كيفية اصدار القرار المتعلق برخصة البناء
- 21..... ا- السلطات الادارية المختصة بإصدار رخصة البناء
- 23..... ب- اصدار القرار الاداري المتعلق برخصة البناء
- 25..... **المطلب الثالث: رخصة الهدم**
- 25..... الفرع الاول: المقصود برخصة الهدم
- 25..... اولاً: تعريف رخصة الهدم
- 26..... ثانياً: نطاق تطبيق رخصة الهدم
- 27..... الفرع الثاني: إجراءات اعداد و منح رخصة الهدم
- 27..... اولاً: طلب الحصول على رخصة الهدم
- 28..... ا- الشروط الواجب توافرها في طالب رخصة الهدم
- 28..... ب- الشروط الواجب توافرها في ملف طلب الحصول على رخصة الهدم
- 28..... ج- ايداع الملف المتعلق بطلب الحصول على رخصة الهدم
- 29..... د- التحقيق كآلية لرقابة طلب الحصول على رخصة الهدم
- 30..... ثانياً: كيفية اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم
- 30..... ا- السلطات الادارية المختصة بإصدار رخصة الهدم

30	ب-اصدار القرار الاداري المتعلق برخصة الهدم
30	المبحث الثاني: شهادات التهيئة و التعمير
33	المطلب الاول: شهادة التعمير
33	الفرع الاول : المقصود بشهادة التعمير
33	اولا : تعريف شهادة التعمير
34	ثانيا:نطاق تطبيق شهادة التعمير
35	الفرع الثاني: إجراءات اعداد و منح شهادة التعمير
35	اولا : طلب الحصول على شهادة التعمير
35	ا-الشروط الواجب توافرها في طالب شهادة التعمير
36	ب-الشروط الواجب توافرها في ملف طلب الحصول على شهادة التعمير
36	ج-ايداع الملف المتعلق بطلب الحصول على شهادة التعمير
36	د-التحقيق كآلية لرقابة طلب الحصول على شهادة التعمير
37	ثانيا: كيفية اصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير
37	ا-السلطات الادارية المختصة بإصدار شهادة التعمير
38	ب-اصدار القرار الاداري المتعلق بشهادة التعمير
39	المطلب الثاني: شهادة التقسيم
40	الفرع الاول: المقصود بشهادة التقسيم
40	اولا: تعريف شهادة التقسيم
41	ثانيا:نطاق تطبيق شهادة التقسيم
41	الفرع الثاني: إجراءات اعداد و منح شهادة التقسيم
42	اولا: طلب الحصول على شهادة التقسيم
42	ا-الشروط الواجب توافرها في طالب شهادة التقسيم
42	ب-الشروط الواجب توافرها في ملف طلب الحصول على شهادة التقسيم
43	ج-ايداع الملف المتعلق بطلب الحصول على شهادة التقسيم
43	د-التحقيق كآلية لرقابة طلب الحصول على شهادة التقسيم

44	ثانيا: كيفية اصدار القرار المتعلق بشهادة التقسيم
45	ا-السلطات الادارية المختصة بإصدار شهادة التقسيم
45	ب-اصدار القرار الاداري المتعلق بشهادة التقسيم
47	المطلب الثالث: شهادة المطابقة
47	الفرع الاول: المقصود بشهادة المطابقة
47	اولا: تعريف شهادة المطابقة
48	ثانيا:نطاق تطبيق شهادة المطابقة.....
49	الفرع الثاني: إجراءات اعداد و منح شهادة المطابقة.....
49	اولا: طلب الحصول على شهادة المطابقة
49	ا- الشروط الواجب توافرها في طالب شهادة المطابقة.....
49	ب-الشروط الواجب توافرها في ملف طلب الحصول على شهادة المطابقة.....
50	ج-ايداع الملف المتعلق بطلب الحصول على شهادة المطابقة.....
50	د-التحقيق كألية لرقابة طلب الحصول على شهادة المطابقة
51	ثانيا: كيفية اصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة.....
52	ا-السلطات الادارية المختصة بإصدار شهادة المطابقة
52	ب-اصدار القرار الاداري المتعلق بشهادة المطابقة
53	خلاصة الفصل الاول.....
	الفصل الثاني : دعوى الالغاء كوسيلة لتحريك رقابة قاضي الالغاء على مشروعية القرارات الصادرة
54	في مجال التعمير
55	المبحث الاول: شروط رفع دعوى الالغاء في مجال التعمير
55	المطلب الاول: الشروط الشكلية لرفع دعوى الالغاء في مجال التعمير
55	الفرع الاول: الشروط المتعلقة بقرار المطعون فيه بالالغاء
56	اولا: يجب ان يكون القرار صادر عن السلطة الادارية المختصة في مجال التعمير
56	ثانيا: يجب ان يكون القرار نهائي
57	ثالثا: يجب ان يحدث اثر قانوني

58	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالطاعن
59	اولا: صفة المدعي
59	ثانيا: شرط المصلحة
60	ثالثا: اهلية التقاضي
61	الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالميعاد القانوني و التظلم الاداري
61	اولا: الميعاد القانوني
64	ثانيا: عن شرط التظلم
65	الفرع الرابع: الشروط المتعلقة بالعريضة
67	الفرع الخامس: شرط الاختصاص القضائي
67	اولا: الاختصاص النوعي للمحاكم الادارية
68	ثانيا: الاختصاص النوعي لمجلس الدولة
69	المطلب الثاني: الشروط الموضوعية لرفع دعوى الالغاء في مجال التعمير
69	الفرع الاول: الرقابة المحدودة على مشروعية قرارات التعمير
69	اولا: تخلف ركن الاختصاص في قرارات التعمير
70	ا- عيب عدم الاختصاص الشخص
71	ب- عيب عدم الاختصاص الاقليمي
71	ج- عيب عدم الاختصاص الزمني
71	ثانيا: تخلف ركن الشكليات في قرارات التعمير
72	ا- التسبيب
73	ب- الكتابة
73	ثالثا: تخلف ركن الإجراءات في قرارات التعمير
74	ا- اجراء التحقيق
74	ب- اجراء الاستشارة
76	ج- اجراء التبليغ
76	الفرع الثاني: الرقابة الواسعة على مشروعية قرارات التعمير

- 76.....اولا: تخلف ركن السبب في قرارات التعمير
- 77.....ا-انعدام الوقائع المادية و القانونية
- 78.....ب-الخطأ في تكييف القانوني للوقائع
- 78.....ج-الخطأ في تقدير خطورة او أهمية الوقائع
- 79.....ثانيا: تخلف ركن المحل في قرارات التعمير
- 79.....ا-المخالفة المباشرة لقانون التعمير
- 80.....ب-المخالفة غير المباشرة لقانون التعمير
- 81.....ثالثا: تخلف ركن الغاية في قرارات التعمير
- 82.....ا-استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة
- 82.....ب-مخالفة قاعدة تخصيص الاهداف
- 83.....المبحث الثاني:نتائج رفع دعوى الالغاء في مجال التعمير
- 83.....المطلب الاول: وقف تنفيذ القرار محل الطعن بدعوى الالغاء
- 83.....الفرع الاول: شروط رفع دعوى وقف تنفيذ قرارات تعمير
- 84.....اولا: الشروط الشكلية لرفع دعوى وقف التنفيذ
- 84.....ا-رفع دعوى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة
- 85.....ب-اقتران طلب وقف تنفيذ دعوى الالغاء
- 87.....ثانيا:الشروط الموضوعية لرفع دعوى وقف التنفيذ
- 87.....ا-شرط الاستعجال في دعوى وقف التنفيذ
- 88.....ب-شرط الجدية في دعوى وقف التنفيذ القرار
- 90.....ج-شرط عدم المساس بأصل الحق في دعوى وقف التنفيذ
- 91.....الفرع الثاني: اثار دعوى وقف تنفيذ القرار
- 92.....المطلب الثاني:الاحكام و القرارات القضائية الصادرة في مجال التعمير
- 92.....الفرع الاول: تأييد قرارات التعمير المشروعة
- 93.....الفرع الثاني: الغاء قرارات التعمير غير المشروعة
- 93.....اولا: في حالة منح الرخص و الشهادات غير المشروعة

94ثانيا:في حالة التأجيل غير المشروع
94ثالثا: في حالة سكوت الادارة و فوات الميعاد
95رابعا: في حالة رفض منح الرخص و الشهادات
95خامسا: في حالة السحب او الالغاء غير المشروع
96خلاصة الفصل الثاني
97 خاتمة
100 قائمة المراجع
110 الفهرس
117 ملخص

ملخص

تعتبر رخص وشهادات التعمير من بين اليات الرقابة التي تهدف الإدارة من خلالها إلى ضبط مجال العمران بحيث يلزم الأفراد بضرورة الحصول عليها قبل الشروع في أعمال البناء مع ضرورة إحترام الشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون و التنظيم المعمول بهما في هذا المجال وفي حالة عدم إحترام هذه الأخيرة تكون قرارات التعمير محلا للطعن بالإلغاء أمام القاضي الإداري على أساس عدم مشروعيتها وهذا في حالة مساسها بأحد الاركان المشكلة للقرار، بحيث تصبح مشوبة إما بعيب الإختصاص، عيب الشكل و الإجراءات، عيب مخالفة القانون، عيب السبب، أو عيب الإنحراف في إستعمال السلطة، و من ثم فإن القاضي ينظر في دعوى الإلغاء التي يترتب عنها عدة نتائج و ذلك إما بوقف تنفيذ القرار الإداري و إما بتأييد القرار في حالة مشروعيته و إما بإلغائه في حالة عدم مشروعيته.

Résumé

Les autorisations et permis de construction font partie des mécanismes de contrôle permettant à l'administration de contrôler le domaine d'urbanisme afin que les particuliers soient obligés de l'obtenir avant de commencer les travaux de construction, avec la nécessité de respecter les conditions et procédures légale stipulées dans les lois et règlements en vigueur dans ce domaine. En cas de non respect de cette dernière, les décisions en matière font l'objet d'un recours d'annulation devant le juge administratif sur le fondement de l'illégalité en cas d'un préjudice causé à l'un des organes constitutif de la décision, pour qu'ils soient entachés d'un vice de compétence, vice de forme et procédure, vice de cause, vice de violation de la règle de droit ou vice de détournement de pouvoir, ensuite le juge examine la procédure d'annulation qui en résulte: soit pour arrêter la mise en œuvre de la décision administrative, ou soutenir la décision en cas de légalité, ou l'annuler en cas d'illégalité.