



دور القضاء الإداري في الموازنة بين ضرورات الحفاظ على النظام العام العمراني
وممارسة الحق في البناء

The role of the administrative judiciary in balancing the necessities of
maintaining urban public order and exercising the right to build

المؤلف 1: بالجيلالي خالد، أستاذ تعليم عالي، جامعة تيارت

1 kbedjillali@yahoo.com

المؤلف 2: بالجيلالي نور الهدى، باحثة دكتوراه، جامعة غليزان

2 nourelhouda.beldjilali@univ-relizane.dz

تاريخ القبول: 2022/09/07

تاريخ الإرسال: 2022/06/26

الملخص:

يتناول البحث دور القضاء الإداري في الموازنة بين ممارسة الحق في البناء وضمن التقيد بنصوص وقوانين التعمير، خاصة وأن الواقع العملي أفرز العديد من المنازعات العمرانية الناشئة عن عدم التقيد أو الالتزام بقواعد التهيئة والتعمير، والبحث محاولة منا تسليط الضوء على مسألة غاية في الأهمية المرتبطة أساسا بآليات الموازنة بين التمتع بالحق في البناء وضمن التقيد أو الالتزام بقوانين التهيئة والتعمير قصد الحفاظ على النظام العام العمراني، والهدف من البحث هو إبراز دور القضاء في منازعات التعمير، ومدى قدرته في التوفيق بين ضرورات الحفاظ على النظام العام العمراني وضمن احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء، وتمكين صاحب الحق من ممارسة حقه في البناء، ودوره في رقابة مدى مشروعية قرارات الهيئات الإدارية في مادة التعمير كضمانة للحد من تعسف الإدارة في استخدام سلطتها في مجال التعمير والبناء، وقد أفرزت الدراسة أهمية الرقابة القضائية في مادة التعمير ودورها في تحقيق التوازن بين الحق في البناء وضمن الالتزام بقواعد التعمير والبناء.

الكلمات المفتاحية: تعمير، حق البناء، ترخيص، قضاء، قرار إداري، عمران

Abstract:

The research deals with the role of the judiciary in balancing the exercise of the right to build and ensuring compliance with the provisions



and laws of reconstruction, especially since the practical reality has produced many urban disputes arising from non-compliance or compliance with the rules of preparation and reconstruction, and research is an attempt by us to highlight a very important issue essentially linked to the mechanisms of balancing the right to build and ensuring compliance with the laws of preparation and reconstruction in order to maintain urban public order, where research aims at the role of the judiciary in reconstruction disputes, and its ability to reconcile Among the necessities of maintaining the urban order and ensuring respect for the rules of preparation, reconstruction and construction, enabling the right holder to exercise his right to build, and his role in controlling the legitimacy of the decisions of the administrative bodies in the matter of reconstruction as a guarantee to reduce the abuse of the administration in the use of its authority in the field of reconstruction and construction, the study highlighted the importance of judicial control in the subject of reconstruction and its role in balancing the right to build and ensuring compliance with the rules of reconstruction and construction .

Keywords: Reconstruction, right to build, license, judiciary, administrative decision, urbanism



مقدمة

يلعب القضاء دورا هاما في مادة التعمير واختصاصه بالنظر والفصل في منازعات العمران الناشئة بين الأفراد أو مع الإدارة أو تحركها النيابة العامة أو الجمعيات، خاصة وأن الواقع العملي أثبت تجاوزات خطيرة وتعدي صارخ لقواعد التعمير والبناء، وهو أمر أدى في الكثير من الحالات إلى المساس بالنظام العام العمراني، والتشوه العمراني الذي ميز المدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران و الشروط التقنية للبناءات، وانتشار البناءات بدون تراخيص واستعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة، وعدم الالتزام بالشروط الفنية، الأمر الذي أدى إلى انهيار العديد من المباني، وكذا انتشار ظاهرة التعدي بالبناء على الأراضي الفلاحية وبمحاذاة الأودية بشكل أدى إلى اختفاء المساحات الخضراء نتيجة التوسع العمراني على حسابها، وإقامة المنشآت الصناعية ذات التأثير الخطير على البيئة و المحيط وعلى الأماكن العمرانية، وأبرز تراجع مستويات التعمير والبناء والطابع العمراني والجمالي للعمران، نتيجة العشوائية في البناء أو التعمير، وانتشار البناء غير الشرعي والفوضوي خاصة بعد فترة التسعينات بشكل جعل الدولة أمام معضلة خطيرة وتحدي كبير لتسطير سياسة محكمة للحد من البناء الفوضوي وغير الشرعي كمرحلة أولى، والحرص على مراجعة وتنفيذ قواعد التعمير والبناء بغية الحفاظ على النظام العام العمراني، وضمان الاستدامة العمرانية والحفاظ كذلك على النسق العمراني من خلال وضع شروط ومقاييس واعتبارات معينة في مجال البناء التعمير، فضلا على استحداث هيئات إدارية خاصة بمراقبة مدى الالتزام بقواعد وشروط ونصوص التهيئة والتعمير والبناء.

وبالنظر إلى هذه التجاوزات التي تشهدها ميادين التعمير والبناء والعمران، كان من الطبيعي أن يتم منح هيئات الضبط الإداري سلطات واسعة للحفاظ على النظام العام العمراني، سواء من خلال اشتراط وجوب الحصول على الترخيص لممارسة الحق في البناء وفقا للقواعد والشروط والإجراءات المنصوص عليها في قوانين التعمير والبناء، أو سلطة الإدارة في فرض جزاءات إدارية أو مالية أو اللجوء إلى القضاء لطلب توقيع العقوبات الجزائية ضد مرتكبي جرائم التعمير والبناء، على أنه في مقابل تلك السلطات الممنوحة لهيئات الضبط الإداري في مجال التعمير والبناء، منح القانون للمتضرر من قرارات الهيئات التي تعمل في المجال العمراني أو المساس بحقه في البناء أو التعدي على ملكيته العقارية، اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقوقه، أو الطعن بعدم مشروعية



قرارات التعمير والبناء الصادرة عن هيئات الضبط الإداري، أو اللجوء إلى القضاء العادي أو الجزائي لحمايته حقوقه المقررة قانونا، أو توقيع العقوبات الجزائية على التعدي على ملكيته العقارية مثلا.

وبناء على طبيعة المنازعات الناشئة في مادة التعمير والبناء، يتحدد دور القضاء في منازعات التعمير، حيث يعود النظر والفصل في المنازعات الناشئة عن الجوار الواقعة بين الأفراد بشأن البناء بدون رخصة أو خلافا لرخصة من قبل القاضي المدني، كما يختص القاضي الجزائي بتوقيع العقوبات الجزائية في مجال التعمير نتيجة القيام بأشغال دون رخصة البناء أو مخالفتها، وأخيرا يعد القضاء الإداري سلطة رقابية على أعمال الإدارة التي تمارسها في مجال الضبط الإداري في مادة التعمير والبناء، وذلك بغرض الوقوف على مدى التزام السلطة الإدارية وتقيدها بالنصوص التشريعية والتنظيمية ومدى مشروعية القرارات التي تتخذها في مادة التعمير والبناء والعمران.

ويطرح الموضوع إشكالية أساسية حول دور القضاء الإداري في ضمان احترام مبدأ المشروعية وقواعد التعمير والبناء، وتمكين صاحب الحق في البناء من ممارسة حقه المشروع؟ بمعنى آخر التساؤل حول دور القاضي الإداري في الموازنة بين مقتضيات الحفاظ على النظام العام العمراني والحق في البناء؟ وللإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج التحليلي من خلال استقراء أهم النصوص القانونية في مادة التعمير والبناء ذات الصلة بالموضوع، وفق خطة تقسيمها إلى محورين، تم التطرق في المحور الأول إلى دور القضاء الإداري في دعوى الإلغاء الناشئة عن منازعات التعمير والبناء (المحور الأول)، أما المحور الثاني تم التطرق فيه إلى دور القضاء الإداري في دعوى التعويض الناشئة عن منازعات التعمير والبناء (المحور الثاني)، لنخلص في الأخير إلى خاتمة تضمنت جملة من النتائج والتوصيات.

المحور الأول دور القضاء الإداري في دعوى الإلغاء الناشئة عن منازعات التعمير والبناء

يختص القاضي الإداري على وجه الخصوص بالنظر والفصل في مدى مشروعية قرارات التعمير والبناء تأسيسا على دعوى الإلغاء المرفوعة ضد الإدارة التي لها سلطة إصدار قرارات التعمير والبناء أو نتيجة تدخلها في إطار سلطاتها في مجال الضبط الإداري في المجال العمراني، حيث يتحدد نطاق تدخل القضاء الإداري في هذه الحالة بالمنازعات الناشئة عن تراخيص البناء، سواء كانت رخص البناء أو شهادات التعمير أو التقسيم أو التجزئة أو رخص الهدم أو شهادة



المطابقة، على أننا سنحاول في هذا الإطار بيان طبيعة القرارات الإدارية التي تكون محلا للطعن القضائي في دعوى الإلغاء الناشئة في مادة التعمير والبناء، خاصة وأن رقابة القاضي الإداري في دعوى الإلغاء تعد ضمانا حقيقية لحماية صاحب حق البناء من تعسف الإدارة في استعمال سلطتها الإدارية أو حمايته من الأضرار التي ترتبها القرارات الإدارية الصادرة، هذا فضلا على حمايته من أوجه التعدي على حقه في البناء أو على التمتع بذلك الحق وحمايته¹.

أولا: طبيعة القرارات الإدارية محل الطعن بالإلغاء في منازعات التعمير والبناء

ترتبط منازعات التعمير والبناء أساسا بالمنازعات الناشئة عن تراخيص بالبناء، سواء ما تعلق برخص البناء أو شهادات التعمير أو التقسيم أو التجزئة أو رخص الهدم أو شهادة المطابقة، وهو ما سنحاول التطرق إليه فيما يلي:

1-القرارات الإدارية الخاصة بمنح رخص البناء: لقد منح قانون التهيئة والتعمير الجزائري

الجهات الإدارية المعنية النظر في طلبات الترخيص بالبناء، على أن سلطتها تتحد إما بالموافقة على الطلب وإصدار قرار قبول رخصة البناء، أو رفضه، أو تأجيل الفصل في الطلب، إلى جانب سلطتها كذلك في إصدار قرارات بوقف أو سحب رخصة البناء².

أ- قرار منح رخصة البناء: تعتبر رخصة البناء قرارا إداريا صادرا من السلطة الإدارية المختصة يقتضي تمكين طالبها والسماح له بممارسة حقه في البناء متى توافر طلبه على الشروط القانونية المنصوص عليها في قوانين التعمير والبناء، حيث يندرج عمل الهيئات الإدارية بخصوص النظر ودراسة طلبات الترخيص بالبناء ضمن صور الرقابة القبليّة على أعمال التشييد والبناء، التي تهدف إلى حماية النظام العام العمراني، من خلال الوقوف على مدى تقيد أو التزام صاحب حق البناء بالقواعد والشروط المنصوص عليها في قوانين التعمير والبناء³؛ ومن ناحية ثانية، يعد طلب رخص البناء من قبل صاحبها باللجوء إلى الجهات الإدارية المختصة أحد أوجه آلية قانونية لممارسة حق البناء في الملكية الخاصة، متى كان طلبه مستوفيا لكافة الوثائق والمستندات

¹بالجيلالي خالد، بالجيلالي نور الهدى، متطلبات تشييد وبناء المدن الجديدة في الجزائر -الواقع والآفاق، يوم دراسي حول

المدن المستدامة،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيارت، 2020

²توري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة مجلس الدولة، 2008

³ عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء، مجلة مجلس الدولة، 2008



المطلوبة، وأن الأشغال المراد القيام بها مطابقة ومنسجمة مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير لاسيما أدواتها، وتبعاً لذلك فإن المنازعات الناشئة عن رخص البناء تكون أساساً بين طالب الرخصة (من له السيطرة القانونية على العقار) والإدارة المختصة.

والثابت قانوناً أن سلطة الإدارة مقيدة بقواعد القانون، فهي ملزمة بإصدار قرار الترخيص بالبناء متى كان ا لطلب مستوفياً للشروط القانونية المنصوص عليها في تشريعات التعمير والبناء، حيث لا يمكنها رفض تسليم رخصة البناء إلا بعد تسبب قرارها برفض الطلب وفقاً للأسباب المستخلصة من أحكام القانون 90-29 والمراسيم التنفيذية المطبقة له، وكذا القوانين الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية، وفي حالة الرفض ألزم المشرع الإدارة بتسبب القرار.

*- **قرار قبول منح رخصة البناء:** تتحدد الجهة الإدارية المختصة بمنح رخص البناء بحسب طبيعة البناء أو محله، حيث يعود الاختصاص لمنح رخص البناء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران وفقاً ما نصت عليه المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴، وبناء على دراسة طلبات الترخيص بالبناء من قبل المصالح الإدارية والتقنية التي حددها القانون، يتم إصدار قرار الموافقة على الطلب الذي استوفى الشروط القانونية والإدارية والتقنية والبيئية المنصوص عليها في قوانين التعمير والبناء، سواء بقرار من الوزير المكلف بالبيئة حسب الحالة أو الوالي، على أن يتم تسليم باقي الرخص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي

كما يقع على الجهة الإدارية المختصة بعد الموافقة على طلب الحصول على رخصة البناء لدى البلدية المعنية، مسؤولية إعلام الغير (الجمهور) من خلال إلصاق نسخة من قرار رخصة البناء على لوحة الإعلانات الخاصة بالبلدية حتى يكون تصرف الغير طيلة مدة سنة وشهر، وذلك لتمكين كل من يهيمه الأمر للطعن في قرار رخصة البناء وفقاً ما نصت عليه المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁵.

⁴المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في

25 يناير 2015، ج ر العدد 7 بتاريخ 12 فبراير 2015

⁵المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015



*- **قرار رفض منح رخصة البناء:** يمكن للجهة الإدارية أن تقرر بعد دراسة الملف رفض طلب رخصة البناء وهو ما نصت عليه المادة 62 من قانون 90-29 ، مع التزام الإدارة بتسبيب قرارها في حالة رفض طلب الحصول على رخصة البناء، وضرورة تبليغ المعني بالقرار الايجابي وفق ما نصت عليه المادة50 من المرسوم التنفيذي رقم15-19الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁶، مع العلم أن سكوت الإدارة عن الفصل في طلب رخصة البناء لا يعد قبولا ضمنا للرخصة خلافا لما كانت عليه الوقت في السابق، ولا يعتبر السكوت بمثابة رفض.

*- **قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء:** لقد أجازت المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم15-19الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، للجهة الإدارية المختصة في النظر في طلب رخصة البناء أن تقرر تأخير الفصل فيه لمدة لا تتجاوز سنة واحدة ، وعليه متى رأى طالب رخصة البناء أن القرار الإداري المتضمن تأجيل الفصل في طلبه قد تجاوز سنة من إيداعه أو أنه مسبب بشكل غير مقنع بما يجيز اللجوء إلى القضاء بغرض إلغاءه⁷.

*- **قرار سحب رخصة البناء:** تنص المادة57من المرسوم التنفيذي رقم15-19الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على أن تعد رخصة البناء لاغيه إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء، حيث يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف الأشغال بعد أجل الصلاحية المحددة ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة بناء تعد دون إجراء دراسة جديدة بشرط ألا تتطور إجراءات التهيئة و التعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها⁸، على انه في حالة تسليم رخصة البناء لتشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل، تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل

⁶المادة50من المرسوم التنفيذي رقم15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25يناير2015

⁷المادة53من المرسوم التنفيذي رقم15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25يناير2015

⁸بالجيلالي خالد. بالجيلالي نور الهدى، متطلبات تشييد وبناء المدن الجديدة في الجزائر (دراسة حول القانون رقم08-02، اليوم الدراسي حول بناء المدن الجزائرية في إطار التنمية المستدامة(الواقع والتحديات)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، 3فبراير2020،



المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء⁹، مع العلم أن الرخصة تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير¹⁰.

2- قرار شهادة التعمير: وفقا لأحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29 المعدل، والمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تخضير عقود التعمير وتسليمها، فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعيين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، كما يمكن كذلك لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية طلب الحصول على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب التي لا تحل محل شهادة التعمير.

وتبعا لذلك يمكن القول أن شهادة التعمير هي عبارة عن قرار إداري يهدف إلى إعلان الغير صاحب الطلب حول قابلية الأرض للبناء من عدمها، والاتفاقات القانونية أو الاتفاقية التي يمكن أن تخضع لها الأرض أو الوعاء العقاري، التي يتم الحصول عليها بناء على طلب من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني وفقا للإجراءات والبيانات المحددة في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، حيث يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية وفقا لتشريعات وقوانين التعمير المعمول بها، والتي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي المعني¹¹، على أن تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات خلال أجل خمسة عشر يوما الموالية من تاريخ إيداع الطلب¹²، وتحدد مدة صلاحية شهادة التعمير بصلاحيّة مخطط شغل الأراضي المعمول به أو صلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل لأراضي، كما تحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة أشهر، على أنه لا يمكن طرح أنظمة التهيئة والتعمير

⁹ المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تخضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

¹⁰ نوري عبد العزيز ، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء ، مجلة مجلس الدولة ، 2008

¹¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تخضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

¹² المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تخضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015



المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات¹³.

وفي المقابل يمكن لصحاب شهادة التعمير في حالة عدم قبوله رد الإدارة الذي تم تبليغه به، أو عدم ردها عليه خلال الأجل المنصوص عليه قانونا، أن يودع طعنا لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر يوما، كما يمكن للمعني أن يودع طلبا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال الأجل المحدد قانونا، على أنه في هذا الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسله بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ إيداع الطلب، زيادة على ذلك يمكن للمعني اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة¹⁴.

3- قرار رخصة التجزئة: هي قرار إداري يتضمن تجزئة ملكية عقارية إلى جزئين أو عدة أجزاء وتعتبر إجبارية في هذه الحالة لتشييد بناءات جديدة، حيث اشترط المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية¹⁵، على أن يقدم طلب رخصة التجزئة بناء على طلب صاحب الملكية أو موكله وفقا للشروط الإدارية والتقنية والإجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم التنفيذي وتشريعات التعمير الأخرى¹⁶، حيث يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في نطاقه اختصاص محل إقامة المشروع موضوع طلب رخصة التجزئة¹⁷.

¹³ المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

¹⁴ المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

¹⁵ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

¹⁶ المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

¹⁷ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015



وبعد دراسة الملف من المصالح الإدارية والتقنية المختصة بدراسة والنظر في طلب منح رخصة التجزئة، يقوم الوالي بتسليم رخصة التجزئة الخاصة بالمشاريع ذات الأهمية المحلية، أو المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه، على أن يتم تسليم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية¹⁸، ليختص بذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة لبقية المشاريع¹⁹، ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى المعني في أجل الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب في الحالة التي يتم فيها تسليم رخصة التجزئة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وثلاثة أشهر في الحالات الأخرى، على أنه في حالة طلب استكمال ملف طلب الرخصة، أو كان الفصل في الطلب محل أمر بإجراء تحقيق عمومي، يتم وقف الأجل الذي يسري من تاريخ تكملة الملف أو بعد إجراء التحقيق العمومي²⁰.

ولا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي محل ذلك، على أنه يمكن للجهة الإدارية المختصة رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك تلك الوثائق، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحور الذي يحدده التنظيم المعمول به²¹، كما قد يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون رقم 90-29 المعدل، على أن يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحددة للتخصير في مدة لا تتجاوز آثاره سنة واحدة، ومن أهم آثار تسليم رخصة التجزئة محل الطلب هو جعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال²²، كما يمكن لطالب الحق المعني في حالة صدور قرار رفض تسليم رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم

¹⁸ بالجيلالي خالد، الترخيص بالبناء في الأراضي الفلاحية والغابية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، العدد 4، 2015 ص 159.

¹⁹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

²⁰ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

²¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

²² المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015



تبليغه به، أو في حالة سكوت الإدارة المختصة في الأجل المحدد إيداع طعن لدى الولاية، في هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض بخمسة عشر يوما، كما يمكن لصاحب الطعن إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها الرد بالإيجاب على صاحب طلب الرخصة أو إخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكنه أيضا اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة، وتختص جهات القضاء الإداري بالنظر والفصل في المنازعات الناشئة عن قرارات رخصة التجزئة²³.

4- شهادة التقسيم: نص قانون التهيئة و التعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم على شهادة التقسيم في المادة 59 وفي المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، الذي تقتضي ضرورة تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني كعقد الملكية أو سند إداري كشهادة المطابقة أو غيرها²⁴، حيث يجب على المالك أو موكله إيداع طلب الحصول على شهادة التقسيم الموقع عليه وفقا للأشكال والشروط الإدارية والتقنية والإجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم أو تشريعات التعمير والبناء²⁵، الذي يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض²⁶، ويتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وفقا للأشكال الخاصة برخصة البناء²⁷، وتبلغ شهادة التقسيم المرفق نموذجها بهذا المرسوم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب²⁸.

²³المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015
²⁴المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015
²⁵المادتين 34 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

²⁶المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015
²⁷المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015
²⁸المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015



وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها²⁹، على أنه يمكن لصاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالات سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة إيداع طعن لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض خمسة عشر يوما، كما يمكن إيداع لصاحب الطلب إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة، كما يمكنه تبعا لذلك اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة³⁰.

5- شهادة المطابقة: عبارة عن قرار إداري يتضمن إقرار من جانب الإدارة مانحة رخصة البناء بصحة ما أنجز صاحب الرخصة من أعمال البناء، وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا في استعمال البناء فيما شيد له، ونصت المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، والمادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بأن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن والترخيص باستقبال الجمهور و المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية³¹، بمعنى آخر هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين السلطة الإدارية مانحة رخصة البناء و المستفيد منها، التي تقتضي إقرارا من الإدارة بمقتضى سلطتها الرقابية السابقة والآنية والبعديّة، وهي تدخل ضمن صور الرقابة التي نصت عليها المواد من 73 إلى 79 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل تحت عنوان المراقبة و المخالفات.

وتسلم شهادة المطابقة بعد تقديم طلب بالصريح بالمطابقة يتم إيداعه لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا لأحكام المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، الذي يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل ثمانية أيام من تاريخ الخروج للمعاينة بعد إشعار بالمرور، متى ثبت مطابقة أعمال البناء لأحكام رخصة البناء الصادرة سابقا، على أنه إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم

²⁹المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

³⁰المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

³¹المادة 63 و 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015



السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يوجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة، مع التذكير بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 29/90 الخاص بالتهيئة والتعمير، ويحدد له أجل ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء المدة يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي أن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو رفضها، كما يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء، في الحالة التي تكون فيها الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من انجازه³².

على أنه يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد المبلغ به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الشهادة أو الرفض المبرر خمسة عشر يوما، كما يمكن للمعني إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة المالية لتاريخ إيداع الطعن الأول، ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ الطعن، كما يمكنه كذلك اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة³³.

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

³²المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

³³المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015



صدر قرار قضائي بإلغاء قرار توقيف البناء أو الأشغال المشوب بأحد عيوب المشروعية³⁴، مع أن أمر التصحيح و المطابقة لا يعد قرارا إداريا عقابيا بل يعد تدبيرا إداريا وقائيا ويتحول إلى تدبير ردعي للقاضي عندما لا يمثل صاحب البناء للأوامر الموجه إليه من الإدارة، أو يتقاعس عن واجب التصحيح واستكمال الأعمال المعنية في الوقت و الشكل المناسبين بعد انقضاء المدة المحددة له نهائيا، الأمر الذي يمنح للإدارة باعتبارها سلطة لضبط الإداري الحق باللجوء إلى أسلوب التنفيذ الإداري المباشر ، سواء بهدم وإزالة البناء أو الجزء المخالف منه للقانون ولمضمون رخصة البناء المسلمة، فضلا على اللجوء على أساس وجود جريمة الإخلال بالنظام العام العمراني والخروج على قواعد التعمير والبناء وقرارات هيئات الضبط الإداري³⁵، وتقوم المنازعة الإدارية الناشئة عن شهادة المطابقة كرخصة إدارية في مادة التعمير والبناء التي تنشأ بين صاحب البناء والإدارة المختصة بدراسة ومنح شهادة المطابقة، على أن يختص القضاء الإداري بالنظر والفصل في المنازعات الناشئة عن شهادة المطابقة.

6- قرار رخصة الهدم: هي عبارة عن قرار إداري يجيز للمالك أو من يملك السيطرة القانونية القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي للبنية عندما تكون هذه البنية تقع في مكان مصنف أو في طريقه للتصنيف أو واقع في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو كلما اقتضت الشروط التقنية الأمنية، وهي إجراء جوهري قبل القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية عندما تكون البناء محمية بأحكام القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي³⁶، على أن الحصول على رخصة الهدم توجب ضرورة إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفريد³⁷، وفي جميع الحالات التي تكون فيها رخصة الهدم

³⁴ بالجيلالي خالد. بالجيلالي محمد، الآليات القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم 15/08، مجلة التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، العدد، ديسمبر 2017، ص. 273-308
³⁵ عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات و المواعيد في منازعات العمران، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، عدد4، جامعة تلمسان.

³⁶ المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015
³⁷ بالجيلالي محمد، الآليات القانونية لحماية الموروث الحضاري والثقافي في الجزائر، ملتقى دولي لحماية البيئة بين القانون الدولي والتشريع الجزائري "يومي 09 و 10 فيفري 2022، جامعة خنشلة، ص. 5.



خاصة بالبنائيات الموجودة تحت الأرض، يتم إيداع طلب رخصة الهدم ومعالجته في النفس الوقت مع طلب رخصة البناء³⁸.

ويرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي³⁹، ويحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، الذي يحدد أجله بشهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب، وتسلم الرخصة في شكل قرار⁴⁰، حيث لا يمكن رفض طلب رخصة الهدم عندما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية⁴¹.

ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية ويبلغ لصاحب الطلب، على أنه في حالة الإقرار بالرفض أو الموافقة مع التحفظات يوجب كذلك تبليغ قرار الموافقة أو وجود تحفظات مع التعليل⁴²، ويمكن للغير الاعتراض كتابيا ومبررا أو مدعما بوثائق قانونية مرفقة بعريضة الاعتراض على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا⁴³.

وفي المقابل، يمكن لطلب رخصة الهدم الذي لم يرضه رد الإدارة المختصة المبلغ به، أو في حالة سكوتها في الآجال المحددة، إيداع طعن لدى الولاية، في هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر يوما، على أنه إذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران، ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر

³⁸المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

³⁹المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

⁴⁰المادة 74 و 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

⁴¹المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

⁴²المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

⁴³المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015



في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن للمعني رفض دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة⁴⁴.

ثانيا: أوجه الإلغاء ضد قرارات التعمير والبناء

يمكن أن تؤسس دعوى إلغاء ضد رخص التعمير والبناء المختلفة المذكورة أعلاه، التي قد يشوبها أحد عيوب المشروعية التي تلحق القرارات الإدارية، سواء من الناحية الشكلية (عيوب الاختصاص، أو الشكل والإجراءات)، أو من الناحية الموضوعية (عيب السبب، المحل، الغاية) التي تشوب قرارات التعمير والبناء محل دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري.

1- عيب عدم الاختصاص الذي يشوب قرارات التعمير والبناء: يقصد بالاختصاص في مادة العمران القدرة القانونية للسلطة أو الموظف على اتخاذ القرارات التي تدخل في نطاق صلاحياته في المجال العمراني، وبالتالي يكون القرار معيبا من حيث الاختصاص سواء كان عدم الاختصاص موضوعي أو مكاني أو زمني.

1-1- عيب عدم الاختصاص الشخصي والموضوعي الذي يشوب قرارات التعمير محل دعوى الإلغاء: يتمثل في حالة صدور قرار إداري عن جهة إدارية غير مختصة أو أن موضوع اختصاصها يخرج عن مجال اختصاصها الذي منحه لها المشرع⁴⁵، وقد منح المشرع الجزائري وفقا لأحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل، صلاحية إصدار القرارات المتعلقة برخص التعمير (رخصة البناء، التقسيم، التجزئة، الهدم، شهادة المطابقة)، التي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي في حالة البناءات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية وهيكلها العمومية وفي حالة منشآت الإنتاج و النقل و التوزيع وتخزين الطاقة وكذا المواد الإستراتيجية، أو الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للرخص ذات الأهمية الوطنية، ومن خلال هذا فكلما اتخذت قرارات إدارية من غير الجهات المختصة شكل ذلك عيب عدم الاختصاص الموضوعي، ويكون أساسا إلغاء القرار الإداري، وفي هذا الصدد صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 07 جانفي 2003 فحواه أن الطاعن استأنف قرار بإبطال رخصة بناء صادرة عن ديوان

⁴⁴ المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

⁴⁵ عزري الزين، دور القاضي في منازعات تراخيص البناء و الهدم، مجلة مجلس الدولة، ص 27، 2008



الترقية و التسيير العقاري لعدم الاختصاص وقد صادق مجلس الدولة على ذلك تأسيسا على أن الديوان غير مختص بمنح و إصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء⁴⁶.

1-2- عيب عدم الاختصاص المكاني الذي يشوب قرارات التعمير محل دعوى الإلغاء: ونكون بصده إذا صدر قرار إداري عن جهة إدارية خارج إقليم لا يخضع لسلطتها كأن يصدر رئيس بلدية قرار هدم بناية تصدر في إقليم بلدية أخرى .

1-3- عيب عدم الاختصاص الزمني الذي يشوب قرارات التعمير محل دعوى الإلغاء: ويكون ذلك في حالة أن الموظف تعتريه قطع لعلاقات العمل لأي سبب كالعزل الاستقالة والتقاعد مما يؤدي إلى عدم مشروعية هذا القرار لمخالفته الضوابط المتعلقة بالاختصاص.

2- عيب الشكل و الإجراءات الذي يشوب قرارات التعمير محل دعوى الإلغاء: لا يكفي أن تصدر الجهة المختصة قراراتها الفردية المتعلقة بالعمران في حدود اختصاصها بل أوجب القانون أن تصدر في شكل معين وقد ألزمها المشرع بإصدار جميع قراراتها المتعلقة بالموافقة أو الرفض أو التأجيل على أن تكون معللة قانونا، وذلك طبقا للمادة 62 من قانون 90-29 التي تنص لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معلنا قانونا، إذا فمتى صدر قرار بالرفض أو التحفظ يتعلق برخصة البناء والهدم وجب أن يكون معللا وإلا كان معيبا معيب الشكل، فذكر السبب كإجراء شكلي يمثل ضمانا للأفراد تسمح لهم ولل قضاء بمراقبة مدى مشروعية القرارات الإدارية من حيث السبب⁴⁷.

أما عيب مخالفة الإجراءات فهو يستلزم إتباع إجراءات معينة ينص عليها القانون كإصدار قرار منح أو رفض منح رخص التعمير المختلفة قبل إرسال ملف الطلب إلى المصالح المكلفة بالتعمير لدراسته وإعطاء رأيها حول ذلك، الأمر الذي اشترط المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر بالنسبة لرخص التعمير، ولذلك ألزم المشرع قبل إصدار القرار استشارة المصالح المعنية

⁴⁶ قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 07 جانفي 2003

⁴⁷ عزري الزين ، المرجع السابق، ص.27.



عندما تكون الاستشارة ملزمة⁴⁸، كما أن عدم احترام الآجال القانونية للرد على طالب رخصة البناء يعد خطأ جوهريا في الشكل يعيب القرار ويعرضه للإلغاء ومن ثم تقوم مسؤولية الإدارة عن ذلك⁴⁹.
3- عيب مخالفة القانون الذي يشوب محل قرارات التعمير محل دعوى الإلغاء: يتعلق عيب مخالفة القرار بمحل قرار، وبالتالي يكون القرار الإداري مشوبا بعيب مخالفة القانون إذا كان موضوعه غير مطابق للمشروعية وبالتحديد القواعد القانونية التي صدر القرار استنادا إليها، وفي مجال العمران فإن مخالفة القانون يشمل النصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم النشاط العمراني والتهيئة والتعمير والبناء، ومثال ذلك حالة التقدير الخاطئ في منح الرخصة، كأن تمنح السلطة المختصة رخصة بناء مسكن بجوار مصنع خطير يلحق ضرر بالبيئة، حيث ألزم المشرع ضرورة تحديد بالتفصيل حقوق استخدام أراضي و البناء وذلك في المادة 31 من القانون 90-29 المعدل، أو ترفض منح إحدى رخص التعمير والبناء في حالة استيفاء الشروط القانونية للحصول على ذلك، أو عدم تبرير قرار الإدارة بالرفض أو التأجيل، أو عدم احترام القيود المتعلقة بمنح رخص البناء التي قد ترخص مثلا بالبناء بالمخالفة مع أحكام مخطط شغل الأراضي، أو إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير.⁵⁰

كما يعد عيب مخالفة القانون في حالة مخالفة اللوائح و التنظيمات المعمول بها كأن ترخص الإدارة ببناء يفوق العلو المسموح به تنظيميا، مثلما ما جاء في أحكام القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل، والمرسوم التنفيذي 91-175 المعدل، في أنه يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البنايات المجاورة أو إيقافا على أحكام خاصة تحدد القوانين والتنظيمات المعمول بها في المناطق المبنية بعد جزئيا، والتي تمثل وحدة في المظهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها المخطط العمراني قيد الموافقة⁵¹.

⁴⁸المادة 47 و 48 و 49 و 50 و 58 و 67 و 68 و 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015

⁴⁹بن عبد الوهاب نورة، رخصة البناء ومبدأ المشروعية، مذكرة ماجستير، 2003-2004 جامعة وهران، ص 98

⁵⁰المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015
⁵¹قانون 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتعمير معدل و متمم بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 وبالقانون



4- عيب السبب الذي يشوب قرارات التعمير محل دعوى الإلغاء: تلزم الإدارة بذكر الوقائع أو الأسباب التي استندت عليها لإصدار قرارها الإداري في مادة التعمير والبناء، كما تلزم الإدارة كذلك في حالة رفض منح رخص التعمير والبناء أو الموافقة مع تحفظات أو تأجيل الطلب، بضرورة تبرير قرارها بالرفض أو التأجيل، على أن عدم رد الإدارة يعد سلوكا سلبيا يمنح لطالب الرخصة حق الطعن في ذلك القرار السلبي، أو اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لإلزام الإدارة من تمكينه من ممارسة حقه في البناء، وعموما أن الإدارة غير ملزمة بتسبيب قراراتها إلا في الحالات التي يوجب القانون ذلك، فيصبح بذلك السبب عنصر من عناصر القرار وشرط لصحته، وهذا ما ينطبق على القرارات الفردية الصادرة في مجالات العمران، حيث أوجبت المادة 62 من قانون 90-29 المعدل بضرورة التزام الإدارة حال إصدارها في مادة التعمير والبناء بتسبيب قراراتها في حالة الموافقة على الطلب أو رفضه أو الموافقة مع وجود تحفظات، وتتركز رقابة القضاء الإداري على مدى مشروعية هذه القرارات من حيث السبب في مراقبة مدى ملائمة الدوافع مع الحالة الواقعية والقانونية.⁵²

5- عيب انحراف السلطة الذي يشوب قرارات التعمير محل دعوى الإلغاء: يرتبط هذا العيب ويمس عنصر الغاية في القرار الإداري الصادر في مادة التعمير والبناء، وهو ما يعبر عليه في القانون الإداري بعيب الانحراف في استعمال السلطة الإدارية، والذي يتخذ صورتين أساسيتين: الأولى مرتبط بخروج غاية القرار الإداري في المجال العمراني عن غايات المصلحة العامة، أو مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف المحددة :

- استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية لأن الهدف هو المصلحة العامة العمرانية ولا يجب إصدار قرارات تتعلق بالبناء أو الهدم أو التجزئة تمس بهذا الهدف العام، أو من شأنها منع أو فرض قيود على ممارسة الحق في البناء إضرارا بصاحب ذلك الحق، أو منح رخص التعمير لا تتوافر على الشروط المنصوص عليها في تشريعات وقوانين وتنظيمات التعمير والبناء المعمول بهما لفائدة فرد أو فئة معينة دون مراعاة الأحكام والقواعد المنظمة للنشاط العمراني والتعمير والبناء.

⁵² عزري الزين ، المرجع السابق ، ص.28.



- صدور القرار الإداري في مجال التعمير والبناء والعمران بالمخالفة مع قاعدة تخصيص الأهداف المحددة التي نص عليها قانون العمران، فلإدارة حق رفض منح رخصة إذا كان هناك مساس بالموقع و بالتزصيف أو بالجوار .

-إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص التعمير والبناء والعمران كقرار سحب رخصة بناء دون احترام الإجراءات والشروط والأحكام والقواعد والضمانات المنصوص عليها قانونا للقيام بذلك، وقرار هدم البناية دون احترام القانون كذلك.⁵³

ويتجلى دور القضاء الإداري في دعوى الإلغاء المقامة ضد القرارات الإدارية في مجال التعمير والبناء والعمران، المستوفية لشروطها الشكلية والموضوعية، في النظر في مدى مشروعية تلك القرارات، ويتحدد دوره في الحكم إما بمشروعية تلك القرارات ورفض الدعوى لانتفاء أوجه الإلغاء، وفي الحالة العكسية يصدر القاضي الإداري حكما إداريا يقضي بعدم مشروعية القرار الإداري الصادر من قبل السلطة المختصة، الذي يحوز حجية الشيء المقضي فيه وقوة تنفيذية اتجاه السلطة مصدرة القرار الإداري غير المشروع، وتبعا لذلك تعد رقابة القضاء الإداري في دعوى الإلغاء آلية حقيقية لضمان التزام الإدارة بأحكام القانون والتنظيم المعمول بهما في مجال التعمير والعمران والبناء، ووسيلة فعالة من شأنها تمكين صاحب الحق في البناء من ممارسة حقه وفقا للشروط والأحكام المنصوص عليها في قوانين التعمير والعمران والبناء، بشكل يجعل من دعوى الإلغاء أداة للموازنة بين مقتضيات الحفاظ على النظام العمراني وضرورات التمتع بممارسة الحق في البناء.

المحور الثاني: دور القضاء الإداري في دعوى التعويض الناشئة عن منازعات التعمير والبناء

تعد دعوى المسؤولية، أو دعوى التعويض المظهر الثاني لتدخل القضاء الإداري في مجال ممارسة الرقابة على الأعمال والقرارات الإدارية الصادرة في مجال التعمير والعمران والبناء، وذلك بالنظر إلى خضوع أعمال الإدارة بصفة عامة وفي مادة التعمير بصفة خاصة لرقابة القضاء الإداري ولقواعد المسؤولية الإدارية للإدارة، التي يمكن أن تبنى المسؤولية فيها على أساس الخطأ أو بدون خطأ، وفي هذا المجال يراعى مبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة ويظهر تطبيق

⁵³ بن عبد الوهاب نورة، رخصة البناء ومبدأ المشروعية ، مذكرة ماجستير ، 2003-2004 جامعة وهران، ص 98



ذلك في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، كما تقوم المسؤولية الإدارية بدون خطأ أيضا على أساس فكرة المخاطر وتحمل التبعة .

أولاً: أساس المسؤولية الإدارية الناشئة عن منازعات التعمير والبناء

المسؤولية الإدارية قد تكون على أساس الخطأ، كما قد تكون مسؤولية بدون خطأ.

1- المسؤولية على أساس الخطأ: تقوم المسؤولية على أساس وجود عدة أركان تشمل أساسا الخطأ، الضرر، العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر المترتب عليه، أي أن يكون هذا الضرر نتج مباشرة عن خطأ الإدارة.

- الخطأ: يقصد بركن الخطأ في مسؤولية الإدارة عن أعمالها وقراراتها الصادر في مادة التعمير والبناء هو أن تقوم هذه الأخيرة بعمل مادي أو قرار إداري، ويكون هذا العمل أو القرار مخالفا لنصوص القوانين أو اللوائح التي كان على الإدارة مراعاتها في نشاطها الإداري، حيث يرتبط الخطأ بالمخالفة القانونية لعمل مادي أو قرار إداري صدر عن جهة إدارية، فعدم مشروعية قرار رخصة البناء يعتبر دائما خطأ ينتج إما نتيجة التقدير الخاطئ أو التصرف غير مشروع للإدارة، كأن تكون السلطة الإدارية التي وجه لها طلب رخصة البناء قد تأخرت في اتخاذ قرارها وتجاوزت الميعاد القانوني المحدد لها، أو إصدار قرار معيب بتأجيل البت في الطلب، أو لجوء الإدارة إلى إعطاء وعود لا تلتزم بها أو معلومات خاطئة، على أنه يمكن دفع المسؤولية الإدارية عن الإدارية كليا أو جزئيا تأسيسا على خطأ طالب رخصة البناء، أو بسبب قوة قاهرة أو قد تكون المسؤولية مخففة مثلا عندما يقوم المستفيد من رخصة البناء بمواصلة الأشغال رغم أن مشروعية رخصة البناء متنازع فيها أمام القاضي، خاصة في حالة الطعن في عدم مشروعيتها من قبل الغير.

كما قد تكون المسؤولية الناشئة في المجال العمراني على أساس الخطأ العقدي، وتتخذ صورة المسؤولية العقدية، التي تكون نتيجة الإخلال بصفقات انجاز الأشغال العمومية المتعلقة بالتهيئة العمرانية من قبل إحدى المقاولات لفائدة الإدارة ، أو صورة المسؤولية التقصيرية، فالمسؤولية التقصيرية تؤسس على كل الأخطاء التي ترتب مسؤولية الجماعات العمومية وهذه الأخطاء يمكن حصرها في إحدى المجموعتين: أعمال عدم المشروعية و أفعال التعدي، وتظهر الأعمال الإدارية غير المشروعة في العيوب التي تصيب قرارات الإدارة مثل رخصة البناء



المؤسسة على معلومات خاطئة أو منحرفة، والخطأ الإداري الذي يأخذ به القاضي في مادة التعمير عامة وفي مجال البناء خاصة هو الخطأ البسيط الذي يترتب مسؤولية الإدارة العامة⁵⁴، ويقع على القاضي الإداري مسؤولية البحث في ذلك والاستعانة بالخبرة والتحقيق لتحديد مدى وجود انحراف بالسلطة أو تعدي ناتج عن الأعمال الإدارية غير المشروعة للإدارة إضرار بحقوق الغير، أو حتى إهمال أو تقصير الإدارة الذي يعد سببا في حدوث ضرر واجب التعويض.

- **الضرر:** إذا ارتكبت الإدارة خطأ في حق أحد الأفراد المرتبط أساسا بعمل مادي أو قرار إداري غير مشروع، فإن الخطأ وحده لا يكفي للمطالبة بالحق في التعويض، بل يجب أن يترتب ذلك الخطأ ضرر أو أضرار محددة للمعني التي يمكن تحديدها وتقديرها لمعرفة طبيعة الأضرار الحاصلة وحجم الخسائر الناشئة عنها، ولتقرير مسؤولية الإدارة في دعوى التعويض وجب أن يكون الضرر الذي يتمسك به طالب الرخصة صاحب الحق في البناء أو المتضرر من القرارات الإدارية في المجال العمراني (لاسيما الغير)، ناتج مباشرة من خطأ الإدارة، وهذا ما لا ينطبق مثلا في حالة تمسك طالب الرخصة بالضرر الناتج عن فشل العملية المزمع القيام بها، والتي لا تعود إلى عدم مشروعية الرخصة التي سحبت ولكن يعود فشلها إلى وجود ارتفاق على قطعة الأرض وهو ما يدل على وجود صعوبات مادية، كما أن المقاول الذي يشكو من عدم إمكانية مواصلة الأشغال المتوقعة بسبب قرار توقيف الأشغال المشروعة، لا يمكن أن يتحصل هذا المقاول على التعويض عن الضرر الذي لحقه لأن هذا الأخير غير ناتج مباشرة من عدم مشروعية قرار توقيف الأشغال، غير أنه يمكن أن يطالب بنوع آخر من التعويض لاعادة التوازن المالي لعقد الأشغال العمومية.

وكما هو الحال بالنسبة للمجالات الأخرى التي تترتب مسؤولية الإدارة، لا تقبل دعوى مسؤولية المجموعات العمومية في مادة التعمير إلا إذا كان هناك ضرر محقق ومباشر، **فالضرر المحقق**، وهو الذي يتم التحقق بوقوعه وإثباته، وبالتالي لا يأخذ قاضي التعمير بالضرر الاحتمالي مثل الإدعاء بضياع حق الإيجار بسبب عدم منحه رخصة البناء لصاحب المشروع في وقتها، أو ضياع مصلحة اقتصادية تتمثل في تفويت الفرصة في بيع البناية لو أنجزت في وقتها بسبب تجميد الفصل في طلب رخصة البناء أو سحبها تعسفا من قبل الإدارة، ذلك أن الضرر لا يؤخذ

⁵⁴ - المنازعات المتعلقة بالعمران، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، ص 88، 2008



به في هاتين الفرضيتين لأن له طابعا احتماليا ومع ذلك تبقى مسألة ثبوت تحقق الضرر تدرس من قبل القاضي الإداري حالة بحالة دون أن يكون مصدر للإثراء بدون سبب.

أما الضرر المباشر، فتقدر العلاقة السببية المباشرة في مادة التعمير بين التصرف الإداري والضرر اللاحق بالمدعي المتضرر تقديرا دقيقا من قبل القاضي الإداري، الذي لا يأخذ إلا بالضرر اللاحق بصاحب البناء ولا تقبل دعوى المهندس المعماري المشرف على الإنجاز أو دعوى المقاول المكلف بالأشغال المؤسسة على رفض طلب رخصة البناء أو سحبها، لأن الضرر الحاصل في هذين المثالين متى وجد يظل غير مباشر عن تصرف الإدارة باعتباره ناتج مباشرة عن العلاقة العقدية التي تربط أولئك المهنيين المذكورين بصاحب المشروع المعطل⁵⁵.

* - **العلاقة السببية:** يشترط لتحقيق المسؤولية الإدارية في المجال العمراني ضرورة تحقق العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، وفي هذا المجال رفض القضاء تعويض كل الضرر الناتج عن طلب معين لرخصة بناء، تمت استجابة معينة له بسبب العيب المرتبط بالطلب ولكن في هذه الحالة تجزأ المسؤولية بين الطرفين، إلا أنه يلاحظ على القضاء الفرنسي أنه يفصل في شروط الضرر حالة بحالة كما يقرر مبالغ صغيرة للتعويض.

2- المسؤولية بدون خطأ: لا تقوم المسؤولية الإدارية على الخطأ وإنما على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، وهي حالة لا يمكن إسنادها إلى خطأ مرفقي أو مخاطر غير عادية، حيث ينتج عن هذا الوضع تحميل شخصا ما عبئا أو ارتفاعا مع استفادة العامة منه، كما في حالة تضمن أدوات التعمير أن القطاع المحدد لا يشكل خرقا لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، ويمكن البناء عليه لأنه سيكون موضوع لانجاز مشروع ذو منفعة وطنية وعليه فهو قطاع غير قابل للتعمير، وهو الأمر الذي يسبب لطالب الرخصة المستوفي لجميع الشروط القانونية والتقنية المطلوبة، ضررا من جراء قرار رفض تسليم الرخصة بشكل يمنح للمعني رفع دعوى التعويض أمام القضاء الإداري للمطالبة بالتعويض الكلي لجبر كل الأضرار المترتبة على قرار الإدارة.

ثانيا: أثر المسؤولية الإدارية الناشئة عن منازعات التعمير والبناء

⁵⁵تويري عبد العزيز ، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء ، مجلة مجلس الدولة ، 89



إن من أهم النتائج المترتبة على تقرير المسؤولية الإدارية الآثار الناتجة لصالح أو اتجاه الإدارة، أو من صدره لصالحه الحكم القضائي الذي يحوز حجية الشيء المقضي وقوة تنفيذية تجعله قابلاً للتنفيذ في مواجهة أطرافه.

أ- مسؤولية الإدارة عن أعمالها أو قراراتها الصادر في مادة التعمير والبناء: يستطيع القاضي حال فصله في دعوى التعويض المرفوعة ضد الأعمال أو القرارات الإدارية في المجال العمراني، وتوافر أركانها، تقرير مسؤولية الإدارة عن تصرفها القانوني المنحرف أو عملها المادي الذي يتخذ شكل التعدي، فيصدر القاضي الإداري قراره بتحميل الإدارة مسؤوليتها الكاملة عن الضرر اللاحق بالغير، والحكم بالتعويض الذي يغطي الأضرار الناشئة ويجبرها، غير أنه يمكن البحث في مدى مسؤولية المتضرر (صاحب المشروع أو المقاول) ومساهمته في الأضرار اللاحقة به، فإذا ثبت له مساهمة المتضرر في ذلك يخفض التعويض بحسب درجة أو مساهمته في حدوث تلك الأضرار، أو إعفاءها من المسؤولية في الحالة يكون سبب الضرر هو خطأ المتضرر وليس الإدارة، ويحدث ذلك مثلاً في حالة تسليم الإدارة رخصة البناء لطالبتها تأسيساً على معلومات أو وثائق خاطئة أوردتها المعني بملف طلبه مما أدى إلى إيقاع الإدارة في خطأ، فهنا يمكن تخفيف المسؤولية عن الإدارة من خلال توزيع المسؤولية بين الإدارة وبين صاحب الحق في البناء المتضرر، الذي يتحمل مسؤوليته عن الخطأ في تقديم معطيات أو معلومات خاطئة أو غير سليمة، غير أن ذلك لا يؤدي بالضرورة إلى إعفاء الإدارة التي يتوجب عليها قانوناً التحري والتحقق من صحة البيانات والمعلومات المقدمة من طلب الرخصة تحت مسؤوليتها، على أنه يمكن إعفاء الإدارة من المسؤولية في حالة ثبوت سوء نية طالب الرخصة في تمرير المعطيات المقدمة في ملفه محاولاً إيقاع الإدارة في المحذور عن طريق تقديم تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة خصوصاً بعدما تتم متابعة و إدانته جزئياً⁵⁶.

ويجوز للقاضي الإداري أن يوزع المسؤولية بين السلطات العمومية نفسها (البلدية والدولة) كما هو الحال عند إقدام البلدية على هدم بناية أنجزت بموجب رخصة قانونية مستندة في ذلك على محضر معيب لشرطة التعمير، أو عندما تمتنع مصالح التعمير عن تحرير محضر عن البناء بدون رخصة، ويمتنع رئيس البلدية عن إصدار قرار بهدم البناء المضر بالغير، كما يعد الوالي

⁵⁶تويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة مجلس الدولة، ص.90.



مسؤولا على عدم القيام بسلطة الإشراف والرقابة والحلول في حالة امتناع أو تقاعس أو عدم تدخل الجهات الإدارية المختصة وفقا لأحكام قانوني الولاية والبلدية، وقانون التهيئة و التعمير، مع العلم أن الضرر الذي يترتب مسؤولية الإدارة في مادة التعمير والبناء هو بطبيعة الحال غالبا ما يكون ضررا ماديا، غير أنه يمكن للقاضي في مادة التعمير أن يقضي بالتعويض للمدعي عن باقي الاضطرابات التي يثبت حدوثها له، متى كانت ناتجة مباشرة عن التصرف الخاطئ للإدارة، كما يمكنه أن يقضي كذلك بالتعويض عن الأضرار المعنوية اللاحقة بالجمعيات التي تدافع عن المحافظة على البيئة العمرانية واستدامتها وعن إطار المعيشة.

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

ومما سبق يمكن القول أن سلطة قضاء التعويض في المنازعات العمرانية أوسع نطاقا مقارنة بسلطته في دعوى الإلغاء، وهو ما يجعله يمنح التعويض للمتضرر عن الأعمال الإدارية أو القرارات الإدارية الصادرة عن الإداري في المجال العمراني، بما يؤدي إلى جبر الأضرار الناتجة عن عمل أو قرار الإدارة ضد المتضرر، الأمر الذي يجعل دعوى التعويض ضمانا حقيقية لتعويض المتضرر وجبر الأضرار المترتبة على تصرفات أو قرارات السلطة الإدارية في مادة التعمير والبناء.



خاتمة

من دراستنا للموضوع توصلنا إلى جملة من النتائج أفرزت أهمية الموضوع، خاصة وأنه يربط بين متناقضين، السلطات الواسعة للإدارة في مجال الحفاظ على النظام العام العمراني والبيئي، وتمكين صاحب الحق في البناء من ممارسه حقه المنصوص عليها قانونا وفقا للشروط والضوابط والإجراءات المحددة بمقتضى قوانين وتنظيمات التعمير المعمول بهما، وهو أمر يجعل رقابة القضاء الإداري آلية حقيقية للموازنة بين سلطة الإدارة في التدخل للحفاظ على النظام العام العمراني والبيئي، وممارسة الحق في البناء المحمي والمنظم قانونا، خاصة وأن قواعد التهيئة و التعمير هي قواعد تنظم استعمال حق الملكية من خلال تنظيم عملية البناء ، وضبط شروط الحصول على رخص التعمير والبناء (رخصة البناء أو رخصة الهدم أو شهادة التعمير أو شهادة التقسيم أو شهادة المطابقة)، التي تهدف إلى الحفاظ على النظام العام العمراني وتحقيق الاستدامة العمرانية.

تعد دعوى المسؤولية، أو دعوى التعويض المظهر الثاني لتدخل القضاء الإداري في مجال ممارسة الرقابة على الأعمال والقرارات الإدارية الصادرة في مجال التعمير والعمران والبناء، وذلك بالنظر إلى خضوع أعمال الإدارة بصفة عامة وفي مادة التعمير بصفة خاصة لرقابة القضاء الإداري ولقواعد المسؤولية الإدارية للإدارة، التي يمكن أن تبنى المسؤولية فيها على أساس الخطأ أو بدون خطأ، وفي هذا المجال يراعى مبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة ويظهر تطبيق ذلك في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، كما تقوم المسؤولية الإدارية بدون خطأ أيضا على أساس فكرة المخاطر وتحمل التبعة.

يتجلى دور القضاء الإداري في دعوى الإلغاء المقامة ضد القرارات الإدارية في مجال التعمير والبناء والعمران، المستوفية لشروطها الشكلية والموضوعية، في النظر في مدى مشروعية تلك القرارات، ويتحدد دوره في الحكم إما بمشروعية تلك القرارات ورفض الدعوى لانقضاء أوجه الإلغاء، وفي الحالة العكسية يصدر القاضي الإداري حكما إداريا يقضي بعدم مشروعية القرار الإداري الصادر من قبل السلطة المختصة، الذي يحوز حجية الشيء المقضي فيه وقوة تنفيذية اتجاه السلطة مصدرة القرار الإداري غير المشروع، وتبعاً لذلك تعد رقابة القضاء الإداري في دعوى الإلغاء آلية حقيقية لضمان التزام الإدارة بأحكام القانون والتنظيم المعمول بهما في مجال التعمير



والعمران والبناء، ووسيلة فعالة من شأنها تمكين صاحب الحق في البناء من ممارسة حقه وفقا للشروط والأحكام المنصوص عليها في قوانين التعمير والعمران والبناء، بشكل يجعل من دعوى الإلغاء أداة للموازنة بين مقتضيات الحفاظ على النظام العمراني وضرورات التمتع بممارسة الحق في البناء.

أن سلطة قضاء التعويض في المنازعات العمرانية أوسع نطاقا مقارنة بسلطته في دعوى الإلغاء، وهو ما يجعله يمنح التعويض للمتضرر عن الأعمال الإدارية أو القرارات الإدارية الصادرة عن الإداري في المجال العمراني، بما يؤدي إلى جبر الأضرار الناتجة عن عمل أو قرار الإدارة ضد المتضرر، الأمر الذي يجعل دعوى التعويض ضمانا حقيقية لتعويض المتضرر وجبر الأضرار المترتبة على تصرفات أو قرارات السلطة الإدارية في مادة التعمير والبناء

ورغم الطابع الوقائي و العقابي أو الردعي الذي يميز القواعد القانونية في ميدان التعمير، إلا أن الوقع العملي يؤكد صعوبة احترام هذه القواعد سواء من جانب السلطة الإدارية المختصة أو من جانب المستفيد من الرخص، وذلك بسبب عدم وضوح السياسة العمرانية والأوضاع الاقتصادية والاجتماعية إلى جانب النمو الديمغرافي وعدم تطابقه مع التوسع العمراني والنزوح الريفي وهذا ما خلق فوضى عمرانية متجلية في البناء الفوضوي و القضاء على المساحات الخضراء والزراعية، وعدم احترام أدنى شوط البناء وقواعد التهيئة و التعمير.

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

المراجع

قانون 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتعمير معدل ومتمم بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 وبالقانون 04-05

-المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015، ج ر العدد 7 بتاريخ 12 فبراير 2015

بن عبد الوهاب نورة، رخصة البناء ومبدأ المشروعية، مذكرة ماجستير، 2003-2004 جامعة وهران.



عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات و المواعيد في منازعات العمران، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، عدد4، جامعة تلمسان.

بالجيلالي خالد، بالجيلالي نور الهدى، متطلبات تشييد وبناء المدن الجديدة في الجزائر -الواقع والآفاق، يوم دراسي حول المدن المستدامة،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيارت، 2020

بالجيلالي خالد. بالجيلالي نور الهدى، متطلبات تشييد وبناء المدن الجديدة في الجزائر(دراسة حول القانون رقم08-02، اليوم الدراسي حول بناء المدن الجزائرية في إطار التنمية المستدامة(الواقع والتحديات)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، 3فبراير 2020،

بالجيلالي خالد، الترخيص بالبناء في الأراضي الفلاحية والغابية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، العدد4، 2015.

بالجيلالي خالد. بالجيلالي محمد، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم15/08، مجلة التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، العدد، ديسمبر 2017.

قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 07 جانفي 2003

المنازعات المتعلقة بالعمران، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، 2008

- عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء، مجلة مجلس الدولة، 2008

نوري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة مجلس الدولة، 2008

بالجيلالي محمد، الآليات القانونية لحماية الموروث الحضاري والثقافي في الجزائر، ملتقى دولي حول حماية البيئة بين القانون الدولي والتشريع الجزائري"يومي 09 و10فيفري 2022، جامعة خنشلة