

جامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان

كلية الحقوق والعلوم السياسية



# آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير

مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام

تحت إشراف:

أ.د. بدران مراد

من إعداد الطالبة:

قارة تركي إلهام

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة تلمسان	أستاذ	- أ.د. تشوار جيلالي
مشرفا ومقررا	جامعة تلمسان	أستاذ	- أ.د. بدران مراد
مناقشا	جامعة تلمسان	أستاذ	- أ.د. دايم بلقاسم

السنة الجامعية : 2012-2013

# شكر وتقدير

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله، فالحمد والشكر لله أولا وأخيرا على فضله وكرمه وبركته الذي أنعم علي بالتوفيق بإنجاز هذا العمل ليضاف إلى ميادين البحث العلمي، والصلاة والسلام على سيد المرسلين وإمام المتقين سيدنا محمد وعلى آله وأصحابه أجمعين.

ويطيب لي عرفانا بالجميل أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى أولئك الذين وقفوا بجانبني طوال فترة دراستي و لم يخلوا علي بمساعدة أو إرشاد أو توجيه، وأخص بالذكر أستاذي المشرف الدكتور "بدران مراد" الذي قدم لي الدعم والإرشاد إلى أن عرفت هذه الرسالة النور. وأتقدم بوافر التقدير وعظيم الإمتنان للجنة المناقشة الأفاضل: الدكتور "تشوار جيلالي" والدكتور "دايم بلقاسم" اللذان شرفاني بقبول مناقشة الدراسة. وكما أتقدم بالشكر الجزيل لكل من ساهم من قريب أو بعيد على إنجاز هذه الدراسة.

# الإهداء

تبارك الذي أهدانا نعمة العقل وأنار سبيلنا بنور العلم ومهد لنا

طريق النجاح بكل تقدير و عرفان

أهدي عملي هذا المتواضع

بسم الله الرحمن الرحيم

قال الله تعالى: "وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحساناً"

إلى أعز ما أملك و ما لدي في الوجود وأقرب الناس إلى قلبي أطال الله في عمرهما والداي

الكريمين

إلى زوجي وعائلته الكريمة وإلى أخي وأختاي الأعزاء حفظهم الله

إلى الأستاذ المشرف أسمى التحية و التقدير الجزيل

إلى زميلاتي من دفعة ماجيستر قانون عام لسنة 2010-2011

إلى كل من شجعني ولو بكلمة طيبة

إلى من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي

إلى كل الأهل و الأقارب والأحباب

جزاكم الله خيرا

وشكرا.

# قائمة بأهم المختصرات

## أولاً: باللغة العربية

1. ج.ر، ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

2. د.م.ج: ديوان المطبوعات الجامعية.

3. ص.: صفحة.

4. ع.: العدد.

5. ط.: الطبعة.

## ثانياً: باللغة الفرنسية

1. Op. cit.: ouvrage précédemment cité.

2. P.: page.

# مقدمة

إذا كان موضوع التهيئة والتعمير من المواضيع الحديثة، إلا أنه في جذوره يجمع بين موضوعين، أحدهما قديم، وهو يتعلق بحق الملكية بوجه عام، وحق الملكية العقارية بوجه خاص، ذلك أن الحق في النشاط العمراني المتمثل أساسا في العمليات المرتبطة بالبناء يعد إحدى مظاهر الحق في الملكية العقارية. أما الموضوع الثاني فيرتبط بالنظام العام في مجال التهيئة والتعمير، الذي يقتضي المحافظة على العناصر التقليدية للنظام العام، وهي الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام، بالإضافة إلى المظهر الجمالي للمدينة، وهو النظام العام بمفهومه الحديث.

فالحق هو استئثار شخص بشيء أو بقيمة، استئثارا يقره القانون. على أن الحق العيني هو إحدى تقسيمات القانون، والذي يقصد به استئثار شخص بشيء معين بالذات استئثارا مباشرا يقره القانون، وهو يقسم إلى حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية. إلا أن ما يهمنا هنا هي الحقوق العينية الأصلية، والتي من بينها حق الملكية<sup>1</sup>.

ويعرف حق الملكية لغة بالملكية نسبة إلى المالك. والملك يعني احتواء الشيء أو القدرة على الإستبداد به. والملكية اسم صيغة من مادة ملك منسوبا إلى المصدر وهو المالك. أما في الإصطلاح، فقد عرف بأنه القدرة التي يثبتها الشارع ابتداء على التصرف إلا لمانع. والملك أو الملكية هي علاقة بين الإنسان والمال، أقره الشرع وجعله مختصا ويتصرف فيه بالتصرفات كلها ما لم يوجد هناك مانع من التصرف<sup>2</sup>.

ولقد عرفت الملكية تطورا تاريخيا طويلا، حيث بدأت في الجماعات القديمة ملكية جماعية للقبيلة، ثم للعائلة، وأخيرا ظهرت الملكية الخاصة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - علي هادي العبيد، الوجيز في القانون المدني والحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، ع5، 2008، ص21-

23

<sup>2</sup> - إكرام فالح الصواف، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة، دراسة مقارنة، دار زهران للنشر والتوزيع، بدون سنة طبع، ص16.

<sup>3</sup> - محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، الكتاب الأول، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، بدون سنة طبع، ص22.

على أن الشريعة الإسلامية كانت هي السباقة في الإقرار بحق الملكية العامة والخاصة، غير أن الأساس الذي تقوم عليه الملكية الخاصة، هو أن الله تعالى هو المالك الأصلي لكل ما يملكه الناس و ينتفعون به ، لأنه هو الذي خلق كل شيء و سخره للإنسان<sup>1</sup> .

ومن الآيات الكريمة التي نسبت الملكية لله تعالى، قوله تعالى: { وَءَاتَوْهُمْ مِّن مَّالِ اللَّهِ الَّذِي ءَاتَكُمْ }<sup>2</sup>، وقوله تعالى: { وَ لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا بَيْنَهُمَا }<sup>3</sup>، وكذلك قوله تعالى: { بَل لَّهُ مَا فِي السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ }<sup>4</sup>. أما الإنسان فجعله الله خليفته في الأرض، حيث أنه بمقتضى ذلك، يكون للفرد حق التملك الشخصي، ينفرد به ويستغل الانتفاع به، دون أن ينازعه أحد في ذلك. ومن آيات الله التي تنسب الملكية للإنسان، قوله تعالى: { وَلَا تَكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ }<sup>5</sup>، وقوله تعالى: { \* لَتُبْلَوْنَ فِي أَمْوَالِكُمْ وَأَنْفُسِكُمْ }<sup>6</sup>، وقوله تعالى: { وَالَّذِينَ يَكْتُمُونَ الذَّهَبَ وَالْفِضَّةَ وَلَا يُنْفِقُونَهَا فِي سَبِيلِ اللَّهِ فَبَشِّرْهُمْ بِعَذَابٍ أَلِيمٍ }<sup>7</sup>.

وبالنسبة للمواثيق الدولية والإقليمية، فلقد بينت الضمانات التي تكفل حقوق الأفراد وحررياتهم في التملك، حيث جاء في نص المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ما يلي: " لكل فرد الحق في التملك... " وكذلك: " لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا"<sup>8</sup> . أما على المستوى الإقليمي، فلقد نصت المادة 21 من الإتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان على حق

<sup>1</sup> - إكرام فالح الصواف، المرجع السابق، ص.30.

<sup>2</sup> - سورة النور، الآية 33.

<sup>3</sup> - سورة المائدة، الآية 17.

<sup>4</sup> - سورة البقرة، الآية 116.

<sup>5</sup> - سورة البقرة، الآية 188.

<sup>6</sup> - سورة آل عمران، الآية 186.

<sup>7</sup> - سورة التوبة، الآية 34.

<sup>8</sup> - قرار الجمعية العامة الصادر في 10 ديسمبر 1948 المتضمن الإعلان العالمي لحقوق الإنسان صادقت عليه الجزائر بموجب دستور 1963.

الملكية بقولها: " لكل إنسان الحق في استعمال ملكه والتمتع به..."<sup>1</sup>، وكذلك المادة 14 من الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب والتي جاء فيها: " حق الملكية مكفول ولا يجوز المساس به إلا لضرورة أو مصلحة عامة..."<sup>2</sup>.

وإذا كانت الشريعة الإسلامية والمواثيق الدولية والإقليمية قد اعترفت بهذا الحق، فإن النصوص الجزائرية قد اعترفت كذلك بالحق في الملكية. فالدستور الجزائري نص في المادة 52 منه على ما يلي: "الملكية الخاصة مضمونة".

وما يلاحظ أنه في العصر الحديث، لم يعد حق الملكية حقا مطلقا، بل أصبح مقيدا بقيود عديدة سواء تعلق الأمر باستغلال الملكية، أو التصرف فيها، أو استعمالها. على أن القيود تكون إما للمصلحة الخاصة أو المصلحة العامة والنظام العام<sup>3</sup>. غير أن ما يهمنا هنا هي المصلحة العامة والنظام العام، خاصة وأن الحق في النشاط العمراني الذي يعد أحد أوجه استعمال الملكية العقارية، كثيرا ما يتعارض مع الصالح العام، ومسألة النظام العام سواء بمفهومه التقليدي أو الحديث.

فالنظام العام بصفة عامة هو مجموعة القواعد القانونية التي تنظم المصالح السياسية أو الإجتماعية أو الإقتصادية أو الخلقية<sup>4</sup>. ويرتكز المفهوم التقليدي للنظام العام على مجموعة من العناصر، هي الأمن العام والسكينة العامة والصحة والنظافة العامة<sup>5</sup>. فالأمن العام هو اطمئنان الجمهور على نفسه وماله من خطر الاعتداءات التي يمكن أن تقع عليه في الطرق والأماكن العامة. فهو عنصر النظام العام الذي يتضمن غياب الأخطار التي تهدد الحياة، وحماية حق الملكية للأفراد، وتدارك أخطار الحوادث. أما المصلحة العامة، فيقصد بها حماية

<sup>1</sup> - الإتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان، الصادرة في 22 نوفمبر 1969.

<sup>2</sup> - قرار مجلس الرؤساء الأفارقة رقم 18، الصادر في يونيو 1981، المتضمن الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب.

<sup>3</sup> - محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص.60.61.

<sup>4</sup> - عادل السعيد محمد أبو الخير، الضبط الإداري وحدوده، شركة مطابع الطوجي التجارية، مصر 1993، ص.188.

<sup>5</sup> - عبد الرحمن عزوي، المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري حاليا، النظام العام الجمالي والنظام العام الإقتصادي، المجلة القانونية التونسية، مركز النشر الجامعي، 2008، ص.3.



المواطنين ضد الأخطار التي تهدد صحتهم من الأوبئة وأخطار العدوى والأخطار الناجمة عن غياب علم الصحة.

أما بالنسبة للسكينة العامة، فهي منع مظاهر الإزعاج والمضايقات التي تتجاوز المضايقات العادية للحياة في الجماعة. فهي إذن عنصر النظام العام الذي يكفل اختفاء كل من النزاعات والمشاجرات المصحوبة بهياج في الشوارع والضوضاء والتجمعات الليلية التي تقلق راحة السكان<sup>1</sup>.

وما تجدر الإشارة إليه، هو أن تطور وظيفة الدولة ودورها المتزايد في المجتمع أدى إلى اتساع مفهوم النظام العام إلى مجالات ومواضيع أخرى، منها موضوع الجمال الذي يشمل جمال المدينة من تنظيم العمران، وكذا العمل على تناسق البناءات وانسجامها مع بعضها البعض، والإشراف على تنظيم النسيج العمراني، وهذا كله يدخل في إطار النظام العام الجمالي أو ما يعرف بنظام الرونق والرواء<sup>2</sup>.

أما عن المصلحة العامة، فهي تلك المطالب والرغبات التي تستدعيها الحياة في مجتمع منظم سياسيا. فالمصلحة العامة هي مصلحة الجماعة الأكثر عددا<sup>3</sup>. ومن أجل المحافظة على النظام العام والمصلحة العامة في مجال الضبط الإداري، منح المشرع الجزائري للجهات الإدارية الحق في فرض مجموعة من الإجراءات لتحقيق ذلك<sup>4</sup>.

وتظهر أهمية الموضوع هنا في الكشف عن مدى حياد المشرع في الموازنة بين المحافظة على النظام العام بصفة عامة، وخصوصا النظام العام الجمالي، وكذا المصلحة العامة، بما يقتضيه من إجراءات وتدابير، وبين صيانة حق الملكية بما فيها الحقوق المتعلقة بالنشاط العمراني، وكذلك مكانة القضاء كوسيط بين الإدارة والفرد كونه الجهة المحايدة

<sup>1</sup> - عادل السعيد محمد أبو الخير، المرجع السابق، ص. 192-195.

<sup>2</sup> - عزاوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص. 4.3.

<sup>3</sup> - عادل السعيد محمد أبو الخير، المرجع السابق، ص. 222.

<sup>4</sup> - عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء ورخصة الهدم، مجلة الفقه والقانون، الجزائر،

ع3، 2013، ص. 2.

والفعالة لحماية حق الفرد في التملك، واستعماله للحقوق المتولدة عن ذلك بما فيها الحق في القيام بالنشاطات العمرانية بصفة عامة، والحق في البناء بصفة خاصة.

فما هي الوسائل والآليات التي منحها المشرع للإدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري لفرض رقابتها على النشاط العمراني من حق في البناء والهدم وتغيير الواجهات وغير ذلك من العمليات المتصلة بذلك، وذلك بغرض المحافظة على النظام العام الجمالي خاصة، وكذا تحقيقها للمصالح العام؟. وما مدى الرقابة التي يمارسها القاضي سواء على الإدارة لتمتعها بامتيازات السلطة العامة وهو حامي الحقوق والحريات، أو الأفراد أمام مخالفتهم للقواعد المنظمة لعمليات البناء والتعمير أو الإضرار بالغير؟.

فإذا كانت هذه الإشكالات تبين بأنّ للموضوع أهمية بالغة، سواء بالنسبة للدراسات القانونية بصفة عامة، أو بالنسبة للإنسان باعتباره إنسانا بصفة خاصة، فإنّ ما تجدر الإشارة إليه هو صعوبة الخوض فيه في الجزائر، وذلك بسبب قلة إن لم نقل ندرة المراجع المتخصصة التي كتبت في هذا الموضوع في الجزائر، خاصة باللغة العربية، هذا من جهة. ومن جهة أخرى فإنّ كثرة النصوص القانونية في هذا المجال صعبت البحث عنها في هذا الموضوع، ما دام أنّ الأمر يتعلّق في الكثير من الحالات بنصوص خاصة يجب قبل الحديث عنها معرفة النصوص العامة.

وبما أن هذا الموضوع يعتمد بالدرجة الأولى على النصوص القانونية، والإجتهادات القضائية، فإنّ هذه الدراسة اعتمدت على منهجين هما المنهج التحليلي، وذلك بتحليل النصوص القانونية، والمنهج الاستدلالي من أجل الاستدلال بالنصوص القانونية والقرائن القضائية.

على أن الإجابة على الإشكاليات التي يثيرها هذا الموضوع، تتطلب التعرض إلى موضوعين أساسيين، فأما الأول فيتمثل في: رقابة الإدارة في مجال التهيئة والتعمير (الفصل الأول)، وأما الثاني فيتعلق ب: رقابة القضاء في مجال التهيئة والتعمير (الفصل الثاني).

الفصل الأول

رقابة الإدارة

في مجال التهيئة والتعمير

يرتبط موضوع التهيئة والتعمير، بموضوع قانوني هام، هو الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير. إن أهمية هذا الموضوع تظهر خاصة بالنظر لتعلقه واتصاله من جهة بحق وحرية المالك أو الحائز في استعمال الأرض المملوكة أو الحائز لها، ومن جهة أخرى لاتصاله بالنظام العام الجمالي والبيئي، وذلك للمحافظة عليه.

فالمحافظة على النظام العام شرط لازم وضروري لإجراء كل ما يتصل بعمليات البناء. وهذا ما جعل الدولة، الممثلة في هيئات الضبط الإداري، تتدخل في مجال البناء والتعمير لتنظم كل الممارسات للحقوق والنشاطات ذات الصلة بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

ومعنى ذلك أن الإدارة تتمتع بحق مراقبة إستغلال وإستعمال الأراضي العمرانية<sup>2</sup>، إذ لا بد من تدخل الدولة لتنظيم طرق البناء والتعمير، بسبب الفوضى العمرانية التي تشهدها المدن<sup>3</sup>. ومن هنا تدخل المشرع الجزائري، بموجب مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية، من أجل منع المساس بكل ما يتعلق بالمجال العمراني، وكل هذا قصد وضع حد لظاهرة البناءات الفوضوية، وتحقيق الإستعمال العقلاني للأراضي.

ومن أجل ضمان فعالية تلك الرقابة، وضع المشرع الجزائري بيد السلطة الإدارية، الممثلة في هيئة الضبط الإداري، تقنيات وميكانيزمات تستعملها في إطار الرقابة القبلية والرقابة البعدية على الأنشطة العمرانية، بغرض المحافظة على تناسق وانسجام المباني، وظهورها بمظهر جمالي لائق، وذلك كله في إطار ما يعرف بالنظام العام الجمالي (جمال الرونق والرواء)<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عزاوي عبد الرحمن، محاضرات في مقياس قانون التهيئة و التعمير، أقيمت على طلبه الماجستير تخصص القانون العام، دفعة 2010-2011، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ص.3.

<sup>2</sup> - أسماين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومه، 2002، ص.216.

<sup>3</sup> - عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي الجزائري، 2009، ص.30-31.

<sup>4</sup> - عزاوي عبد الرحمن، المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري حاليا، النظام العام الجمالي والنظام العام الإقتصادي، المرجع السابق، ص.104-105.

وفي هذا الصدد، فإن تدخل الإدارة، قد يكون إما عن طريق وثائق التعمير، وأدوات التدخل على أصل الملكية (المبحث الأول)، أو عن طريق الشهادات والرخص (المبحث الثاني).

## المبحث الأول :

### رقابة وثائق التعمير وأدوات التدخل على أصل الملكية

في إطار الرقابة القبلية التي تمارسها هيئات الضبط الإداري على عملية البناء والتوسع العمراني، منح القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup>، والنصوص التنظيمية المطبقة له<sup>2</sup>، للجماعات المحلية صلاحيات لانجاز أدوات التعمير (المطلب الأول). فلقد قيد هذا القانون كل مالك أو حائز لمالك عقاري ضمن الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير، بأن يهيئ ويستعمل ملكه طبقا لنوعية الاستعمال التي تسطره أدوات التعمير، حسب المادتين التاليتين :

المادة 2/68 من القانون رقم 25/90<sup>3</sup> التي تنص على : "وفي هذا الإطار يتعين على كل مالك و/أو حائز أن يستعمل ويهيئ ملكه طبقا لنوعية الإستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير".

<sup>1</sup> - القانون رقم 29/90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج.، ع 52، الصادرة في

1990/12/2، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر.ج.ج.، ع 55، لسنة 2004.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر.ج.ج.، ع 26، المؤرخة في 1 يونيو 1991.

المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة وإجراءات المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر.ج.ج.، ع 26، سنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05، المؤرخ في 10 ديسمبر 2005، ج.ر.ج.ج.، ع 62، لسنة 2005.

المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر.ج.ج.، ع 26، سنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05، المؤرخ في 10 ديسمبر 2005، ج.ر.ج.ج.، ع 62، لسنة 2005.

<sup>3</sup> - القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411، الموافق لـ 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج.، ع 49، سنة 1990.

والمادة 2 من القانون رقم 29/29 التي تنص على ما يلي: "يجري استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الإطار المبني في إطار القانون العام للتهيئة والتعمير، وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون".

وبالإضافة إلى ذلك، من حق السلطة العمومية أن تعمل على إثراء الوعاء العقاري للدولة والجماعات المحلية<sup>1</sup>، باستعمالها لأدوات التدخل بسبب المنفعة العمومية، إما بالتقيد الكلي للملكية العقارية الخاصة، أو تقيد كلي من أصل الملكية الخاصة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول:

#### رقابة أدوات التهيئة والتعمير

لقد عرفت المادة 11 من القانون رقم 29/90، أدوات التهيئة والتعمير من خلال الوظيفة التي تؤديها هذه الأخيرة. فحسب تلك المادة، فإن أدوات التهيئة والتعمير هي تلك الأدوات التي تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على وجه الخصوص، الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات، والمحافظة على النشاطات الفلاحية، وحماية المساحات الحساسة، والمواقع والمناظر. ومن جهة أخرى، تعين الأراضي المخصصة للنشاطات الإقتصادية، وذات المنفعة العامة، والبنىات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن. وتحدد أيضا، شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

إذن فأدوات التهيئة والتعمير، هي عبارة عن آليات تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي، وتضبط توقعات التعمير وقواعده. كما تحدد الشروط التي تسمح بترشيد استعمال

<sup>1</sup> - عزاوي عبد الرحمن ، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص.24.

المساحات، ووقاية النشاطات الإجتماعية والإقتصادية ذات المنفعة العامة المتعلقة بالعمران، وتحدد كذلك شروط التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

وحسب المادة 10 من القانون رقم 29/90، تتشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (الفرع الأول)، ومخططات شغل الأراضي (الفرع الثاني). كما أن هذه المخططات لها طبيعة، تتحدد من خلال مجموعة الخصائص التي تتمتع بها (الفرع الثالث).

### الفرع الأول :

#### المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفت المادة 16 من القانون رقم 29/90، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على النحو التالي: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

فهو عبارة عن أداة لتخطيط وتسيير العمران، والذي تحدد فيه التوجهات الأساسية والعامة للتهيئة العمرانية<sup>2</sup>.

إن إعداد هذا المخطط والمصادقة عليه، يتم وفق إجراءات (أولاً). كما أنه يحتوي على مجموعة من الوثائق (ثانياً). إلا أن تعديل المخطط التوجيهي ومراجعتة يتطلب شروطاً (ثالثاً).

<sup>1</sup> - حمادو دحمان، الوسائل غير القضائية للرقابة على أعمال الإدارة المحلية في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2010-2011، ص.120.

<sup>2</sup> - حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، بدون سنة نشر، ص.96.

**أولاً : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه:**

تضمن كل من القانون رقم 25/90 والقانون رقم 29/90، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 177/91، السالف ذكرهم، إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، وفقاً للمراحل التالية:

**1/مداولة تقرر إعداد المخطط التوجيهي :**

يصدر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية (إذا كان المخطط التوجيهي يعني بلديتين أو أكثر) مداولة، التي يقرر بموجبها إعداد المخطط التوجيهي. ويجب أن تبين هذه المداولة:

أ-توجيهات مخطط التهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.

ب-الكيفيات التي تشارك بها الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ت-القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية<sup>1</sup>.

على أن يتم تبليغ الوالي المختص إقليمياً بالمداولة، ويتم نشرها بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية المعنية، وهذا طبقاً للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم.

**2/القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:**

استناداً إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم لمخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه

<sup>1</sup> - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المعدل والمتمم، السابق الإشارة إليه.



المخطط، إما من طرف الوالي المختص إقليمياً، أو من طرف الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية، وذلك على النحو التالي :

### أ- في حالة مجموعة من البلديات تابعة لولاية واحدة:

يحدد الوالي بقرار مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بناء على اقتراح رؤساء المجالس الشعبية البلدية وبعد مداولة المجلس الشعبية البلدية المعنية.

### ب- في حالة مجموعة من البلديات تابعة لولايات مختلفة:

يصدر القرار المشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية، الذي يحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي<sup>1</sup>.

### 3/ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

طبقاً للمادة 24 من القانون رقم 29/90، والمادة 6 من المرسوم التنفيذي المعدل والمتمم رقم 177/91، يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية، أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات ( إذا أسند لهذه المؤسسة مهمة إعداد المخطط من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، حسب نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم)، بإعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

على أن يطلع كتابياً رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات، بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كل من: رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين. ولهؤلاء ( المرسل إليهم) مهلة 15

<sup>1</sup> - المادة 12 من القانون رقم 29/90 والمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم، سابق الإشارة إليهما.

يوماً من تاريخ استلامهم الرسالة، الإفصاح عما إذا كانت لهم رغبة في أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي. وفي حالة ثبوت إرادتهم هذه، أن يقوموا بتعيين ممثليهم<sup>1</sup>.

وبانقضاء المدة السالف ذكرها، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات، والمصالح العمومية، والجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن هذا المشروع، على أن يستشار وجوباً وبعنوانهم:

أ- الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية ب: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.

ب- الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي، بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء.

على أن ينشر هذا القرار، لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويتم تبليغه للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، والمصالح التابعة للدولة المعنية، السالف ذكرها<sup>2</sup>.

وتتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، إذا كان المخطط التوجيهي يغطي بلديتين أو أكثر<sup>3</sup>. على أن يبلغ مشروع المخطط الموافق عليه، إلى كل من الإدارات العمومية، والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، المذكورة

<sup>1</sup> - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم، والمادة 15 من القانون رقم 29/90، سابق الإشارة إليهما.

<sup>2</sup> - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل و المتمم.

<sup>3</sup> - المادة 25 من القانون رقم 29/90 السالف ذكره.

سابقا. ولهذه الأخيرة مدة 60 يوما، لإبداء آرائها أو ملاحظاتها. وإذا لم تجب خلال هذه المدة، يعد سكوتها بمثابة موافقة<sup>1</sup>.

وطبقا للمادة 1/26 من القانون رقم 29/90 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، يتم طرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموافق عليه للاستقصاء العمومي، لمدة 45 يوما. وفي هذا الإطار، يصدر رئيس المجلس الشعبي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، قرارا يتضمن: المكان أو الأماكن التي يمكن مراجعة مشروع المخطط فيه أو فيها، المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، تاريخ انطلاق مدة التحقيق العمومي. على أن يتم نشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، طوال مدة التحقيق، وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا، طبقا لنص المادة 11 من المرسوم رقم 177/91.

وبانقضاء المهلة القانونية، يقفل سجل الإستقصاء، ويقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون بتوقيعه. وخلال 15 يوما الموالية، يعد محضر قفل الاستقصاء، ويتم إرساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية، مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع إستنتاجاته، وذلك حسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.

وبعد إنتهاء التحقيق العمومي، يعدل مشروع المخطط التوجيهي، ليؤخذ في عين الإعتبار عند الإقتضاء الخلاصات التي توصل لها التحقيق، ليرسل بعد ذلك إلى السلطة المختصة للمصادقة عليه (Approbation)، وذلك بعد موافقة (Adoption) المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>2</sup>.

#### 4/ المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يرسل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بعد انتهاء التحقيق العمومي وتعديله عند الإقتضاء والموافقة عليه من المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية

<sup>1</sup> - المادة من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل و المتمم.

<sup>2</sup> - المادة 26 من القانون رقم 29/ 90، والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل و المتمم، السالف ذكرهما.

البلدية المعنية، إلى الوالي المختص إقليمياً، الذي بدوره يتلقى رأي المجلس الشعبي الوطني المختص خلال 15 يوم الموالية لتاريخ استلام الملف، طبقاً لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91.

وتتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مصحوباً برأي المجلس الشعبي الوطني، ب:

أ- قرار من الوالي، بالنسبة للبلدية أو مجموعة البلديات، التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

ب- قرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية، بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، إذا كانت البلدية أو مجموعة البلديات، يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن، ويقل عن 500.000 ساكن.

ت- مرسوم تنفيذي، يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، وبناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير<sup>1</sup>.

كما ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المصادق عليه، باستمرار في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة، وذلك حتى يوضع تحت تصرف الجمهور. على أن يتم تبليغه للجهات المعنية<sup>2</sup>.

### ثانياً: الوثائق التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

طبقاً للمادة 7 من القانون رقم 29/90، والمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، من ثلاث وثائق، هي:

<sup>1</sup> - المادة 15 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم، المادة 27 من القانون 29/90.

<sup>2</sup> - المادة 14 من القانون رقم 29/90، المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91.

1/ تقرير توجيهي: ( rapport d' orientation ):

يقدم في هذا التقرير، تحليل عن الوضع القائم، والإحتمالات الرئيسية للتنمية، بالنظر إلى التطور الإقتصادي والديمقراطي والإجتماعي والثقافي للتراب المعني. كما يقدم قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية.

2/ نظام القواعد المطبقة<sup>1</sup>:

يحدد هذا النظام، القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات، طبقاً لما هو وارد في المادة 20 إلى المادة 23 من القانون رقم 29/90، والمشملة على:  
أ-جهة التخصيص الغالبة للأراضي، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة .

ب-الكثافة الناجمة عن معامل شغل الأراضي.

ت-الإرتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

ث-المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي.

ج-تحديد مواضيع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها، وشروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب، كالساحل والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد.

ح-المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية.

خ-المناطق الزلزالية، وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.

د-الأخطار الكبرى ، المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

<sup>1</sup>- اسماعين شامة، المرجع السابق، ص.175.

**3/ الوثائق البيانية<sup>1</sup>: تشمل هذه الوثائق خاصة على المخططات التالية:**

أ-مخطط الوضع القائم ( Plan d'état de fait )، الذي يبين فيه الإطار المشيد حالياً، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

ب-مخطط تهيئة ( Plan d'aménagement )، الذي يبين حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير، وبعض أجزاء الأرض، ومساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

ت-مخطط الإرتفاقات، التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

ث-مخطط التجهيز ( Plan d'équipement )، الذي يبرز خطوط مرور الطرق، وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير، وتحديد مواقع التجهيزات الجماعية، ومنشآت المنفعة العمومية.

ج-مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار، والمخططات الخاصة للتدخل.

**ثالثاً: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله:**

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو تعديله، إلا في حالتين هما:

1/ إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع.

2/ إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط، يحول دون تحقيق مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية، للأهداف المعنية لها أصلاً.

وتتم المصادقة على تعديلات ومراجعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفقاً

لنفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

وبالإضافة إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يوجد مخطط شغل الأراضي،

وهذا ما سيتم التطرق له في الفرع الثاني.

<sup>1</sup>- المادة 3/17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، سابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup>- المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المادة 28 من القانون رقم 29/ 90.

## الفرع الثاني:

### مخطط شغل الأراضي

إن مخطط شغل الأراضي، هو أداة من أدوات التعمير تحدد فيه وبصفة مفصلة، وفي إطار القواعد العامة التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، قواعد استخدام الأراضي والبناء، من حيث الشكل الحضري للبنىات، والكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المربع من الأحجام، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، وكذا الارتفاقات المقررة عليها، وكذا النشاطات المسموح بها، والمظهر الخارجي للبنىات، والمساحات العمومية الخضراء، والارتفاقات والشوارع<sup>1</sup>.

ولقد تضمن كل من القانون رقم 29/90، والمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، قواعد إعداد هذا المخطط والمصادقة عليه (أولا). وكذا الوثائق التي يتضمنها (ثانيا). بالإضافة إلى كيفية مراجعته وتعديله (ثالثا).

### أولا : إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه:

إن إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه تمر بالمرحل التالية:

#### 1/مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية:

تقرر هذه المداولة إعداد مخطط شغل الأراضي، التي يجب أن تتضمن الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده، وفقا لما حدده المخطط التوجيهي المتعلق به، و كذا بيانا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيآت والمصالح العمومية والجمعيات في إعداده.

ويبلغ الوالي المختص إقليميا بالمداولة، كما يتم نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي

البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- شويخ بن عثمان، دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية (دراسة حالة البلدية)، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2010/2011، ص.112.

<sup>2</sup>- المادة 2 والمادة 3 من الرسوم التنفيذية رقم 178/91، السالف ذكره.

**2/ القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي:**

بالإستناد إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي، يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي، ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي، والمداولة المتعلقة بها، إما من قبل الوالي المختص إقليميا بقرار بناء على اقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة مجموعة بلديات تابعة لولاية واحدة؛ أو من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية، وبقرار مشترك بينهما، في حالة ما إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة<sup>1</sup>.

**3/ مشروع مخطط شغل الأراضي:**

يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات، بإعداد مخطط شغل الأراضي، طبقا للمادة 34 من القانون رقم 29/90، والمادتين 5 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

ويتم إطلاع كل من رؤساء غرف التجارة، ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين، كتابيا بالقرار القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي. ولهؤلاء مدة 15 يوما، تسري من تاريخ استلامهم الرسالة، الإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي<sup>2</sup>.

ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، بانقضاء المدة السالف ذكرها، قرارا يبين قائمة الإدارات العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها، وهذا طبقا للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91. ويتم نشر هذا القرار لمدة شهر، في الأماكن المخصصة لذلك، طبقا لنفس المادة.

<sup>1</sup> - المادة 12 من القانون رقم 29/90، المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم، سابق الإشارة إليهما.

<sup>2</sup> - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم، المادة 15 من القانون رقم 29/90، سابق الإشارة إليهما.



وبعد الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير بمداولة من المجلس الشعبي البلدي، أو من المجالس الشعبية البلدية المعنية، يتم تبليغه إلى الإدارات العمومية والهيآت والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة لتبدي آرائها أو ملاحظاتها في مدة 60 يوما. وفي حالة عدم الإجابة خلالها، يعد سكوتها بمثابة موافقة<sup>1</sup>.

ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، القرار الذي يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي الموافق عليه، لتحقيق عمومي مدته 60 يوما. لينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي. وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا<sup>2</sup>. وفي هذا الإطار، يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص، و موقع من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو أن يعرب عنها مباشرة إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، أو أن يرسل كتابيا له أو لهم. وبانتهاء المهلة المحددة، يقفل سجل الاستقصاء، ويوقعه المفوض المحقق(أو المفوضون المحققون). وخلال 15 يوما الموالية، يقوم المفوض المحقق (أو المفوضون المحققون) بإعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسل إلى المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع استنتاجاته، طبقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم.

#### 4/المصادقة على مخطط شغل الأراضي :

بعد تعديل مخطط شغل الأراضي عند الإقتضاء، يرسل إلى الوالي المختص إقليميا، مرفقا بسجل الإستقصاء، ومحضر قفل الإستقصاء، وكذا النتائج التي استخلصها المفوض

<sup>1</sup> - المادة 35 من القانون رقم 29/90، المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، سابق الإشارة إليهما.

<sup>2</sup> - المادة 10 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 178، المادة 36 / 1 من القانون رقم 29/90، سابق الإشارة إليهما.

المحقق. وعلى الوالي أن يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما من تاريخ استلام الملف. وبانقضائها يعد رأيه موافقة وهذا طبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

وتتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الإقتضاء بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>1</sup>.

ويبلغ مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، إلى كل من: الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، والغرفة التجارية، والغرفة الفلاحية، وذلك حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

كما يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي، القرار الذي يقضي بوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور، ليصبح هذا المخطط نافذا بعد 60 يوما من وضعه تحت التصرف<sup>2</sup>.

### ثانيا: الوثائق التي يتضمنها مخطط شغل الأراضي:

يتكون مخطط شغل الأراضي، طبقا للمادة 32 من القانون رقم 29/90 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 من تنظيم ووثائق بيانية، وذلك على النحو التالي:

#### 1/لائحة تنظيم: (Un règlement)

وتتضمن هذه اللائحة ما يلي:

أ-مذكرة تقديم، يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير، بالإضافة إلى البرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية، تبعا لآفاق تنميتها.

<sup>1</sup> - المادة 2/36 من القانون رقم 29/90، المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم ، سابق الإشارة إليهما.

<sup>2</sup> - المادة 3/36 من القانون رقم 29/ 90 باللغة الفرنسية، لأنه باللغة العربية أستعمل المشرع عبارة " فاقد المفعول" بدلا من "نافذا".

ب- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة، ونوع المباني المرخص بها، أو المحظورة، ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض، مع جميع الارتفاقات المحتملة. كما يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض<sup>1</sup>.

ت- نوع المنشآت والتجهيزات العمومية، وكذا مواقعها، وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية، بالإضافة إلى آجال إنجازها.

## 2/ وثائق بيانية: (Documents graphiques)

وتتألف هذه الوثائق من:

أ- مخطط بيان الموقع (Plan de situation) .

ب- مخطط طوبوغرافي.

ت- خريطة، تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار، وكذلك مساحات الحماية أو الإرتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية.

ث- مخطط تهيئة عامة، يحدد المناطق القانونية المتجانسة، بالإضافة إلى موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العامة، وخط مرور الطرق والشبكات المختلفة، مع إبراز ما تتحمله الدولة منها وما تتحمله الجماعات المحلية، وكذا المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

<sup>1</sup> - معامل شغل الأراضي: عملية حسابية تقنية، يساوي حاصل قسمة المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام ومساحة قطعة الأرض.

. معامل ما يؤخذ من الأرض: الغرض من هذا المعامل هو إلزام صاحب رخصة البناء على إنشاء مناطق خضراء حول البناء المراد انتشاؤه، و يساوي مساحة قطعة الأرض ناقص المساحة الأرضية للمبنى.  
. للمزيد من التفصيل حول المعاملين، أنظر اسماعين شامة، المرجع السابق، ص. 184 - 185.

ج- مخطط التركيب العمراني، الذي يتضمن على وجه الخصوص، عناصر لائحة التنظيم، من مذكرة تقديم ومعامل شغل الأراضي ومعامل ما يؤخذ منها، مصحوبا بحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة لكل قطاع من القطع المحددة والمقصودة<sup>1</sup>.

### ثالثا : مراجعة مخطط شغل الأراضي و تعديله:

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي، سواء كانت المراجعة كلية أو جزئية، إلا لأسباب التالية:

- 1/ إذا لم يتم إنجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه، سوى ثلث الحجم المسموح به من المشروع الحضري، أو البناءات المتوقعة في التقرير الأولي.
- 2/ الإطار المبني الموجود، في حالة خراب، أو في حالة من القدم، تدعو إلى تجديده.
- 3/ الإطار المبني، قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- 4/ بعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه، وطلب مراجعة المخطط، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء الذي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- 5/ الحاجة إلى إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

إن إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه المطروح للمراجعة، يخضع لنفس الشروط المتعلقة بإعداده والمصادقة عليه.

إن كل مراجعة أو تعديل لمخطط شغل الأراضي يتم عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المختص، أو المجالس الشعبية البلدية المختصة إقليميا، وبعد استشارة الوالي المختص إقليميا أو الولاية المختصين إقليميا<sup>2</sup>.

وبعد التعرف على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي، لابد من التعرف على طبيعة هذه الأدوات، وهذا ما سيتم التعرض له في الفرع الموالي.

<sup>1</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 187/91 المعدل والمتمم ، سابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> - المادة 19 والمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، والمادة 37 من القانون رقم 29/90 ، سابق الإشارة إليهما.

## الفرع الثالث:

### طبيعة أدوات التهيئة والتعمير

يتميز كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، بمجموعة من الخصائص، التي تحدد طبيعتها، وهي على النحو التالي:

أولاً : أدوات التهيئة و التعمير هي أدوات ذات أبعاد مجالية :

تضبط السلطة الإدارية المختصة ، حدود الإقليم الذي تتدخل فيه أداة التعمير .

### ثانياً: الطابع التنبؤي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

طبقاً للمادة 16 والمادة 19 من القانون رقم 29/90، يتحلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بطابع التنبؤ والتخطيط المستقبلي. وهذا الطابع يهدف إلى وضع وتحديد الإختيارات الأساسية لسياسة التهيئة العمرانية.

### ثالثاً : الطابع القانوني و التقني لمخطط شغل الأراضي:

وعلى أساس مخطط شغل الأراضي، تصدر رخصة البناء لاحقاً، وهنا يظهر الطابع القانوني للمخطط.

أما الطابع التقني للمخطط، فهو أداة تقنية هامة من أدوات التعمير، فهو يحدد بالتفصيل، قواعد وحقوق استخدام الأراضي بالبناء عليها، والكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح بها بالأمتار المربعة، وهذا طبقاً للمادة 31 من القانون رقم 29/90. على أن يستند في ذلك على المستندات البيانية والخرائط والمخططات الطبوغرافية باعتبارها مسائل تقنية، والتي ترسم وتبني وتوزع على أساسها الشوارع وشبكات الطرق، والكهرباء، والغاز، والصرف الصحي وغير ذلك<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - عزاوي عبد الرحمن ، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص.20.

**رابعاً: الطابع المؤقت لمخططات التهيئة و التعمير:**

يمكن مراجعة مخططات التهيئة و التعمير، حتى يمكن أن تواكب سياسة التخطيط في الدولة، لكن وفق الشروط التي يحددها القانون.

**خامساً: الطابع الملزم لمخططات التهيئة والتعمير:**

من أهم الضمانات التي جاء بها القانون رقم 29/90، هو أنه قنن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للغير، بما فيها الإدارة ذاتها. هذا وتجدر الإشارة إلى أن القواعد التي تحدد إجراءات إعداد تلك المخططات والمصادقة عليها، بما فيها الإستشارة، حتى يشترك الجميع في إعدادها، هي قواعد أمرية ومتصلة بالنظام العام، حيث لا يجوز الإتفاق على مخالفتها. وبعد المصادقة على هذه المخططات، تصبح ملزمة للجميع، بما فيها الهيئات التي أعدتها وصادقت عليها. فهي قابلة للمعارضة بها، ولا يجوز مخالفتها إلى حين إلغائها وهذا طبقاً للمادة 10 من القانون رقم 29/90 والمادة 68 من القانون رقم 25/90.

وما دامت هذه الأدوات تحدد كيفية استعمال الأرض وحقوق البناء، فلا بد من احترام الوجهة القانونية والتنظيمية التي حددتها، وتنفيذ كل الأشغال والأنشطة العمرانية وفقاً لما جاء في هذه الأدوات. فمثلاً: إذا تقرر أن عقاراً، سيخصص لإنجاز شبكات جماعية، فلا يمكن للمالك أن يستعمله لغرض آخر. ومثاله أيضاً: أنه إذا صنف عقار على أنه غير قابل للبناء، فلا يمكن لمالكه أن يحصل على رخصة بناء.

فإذا كانت سلطة الضبط الإداري تتدخل بموجب أدوات التهيئة والتعمير إن طريق وضعها وكذلك ضمان تنفيذها ومراقبتها ومتابعتها<sup>1</sup> لتنظيم عملية البناء، دون أن تحرم المالك أو الحائز من ملكيته أو حيازته، فإن الإدارة قد تضطر لحرمان المالك من ملكه أو الحائز من حيازته، وذلك في سبيل تحقيق الصالح العام، وهذا ما يتم التطرق له في المطلب الموالي.

<sup>1</sup> - مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء هي التي تضمن تنفيذ هذه الأدوات ومراقبتها ومتابعتها على مستوى الولاية، للمزيد من المعلومات انظر: المادتين 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 15 جانفي 2013 يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران، ج.ج.ج، ع 3، سنة 2013..

المطلب الثاني :رقابة أدوات التدخل على أصل الملكية الخاصة لإثراء الملكية العامة

يلعب عنصر الرضا دورا فعالا في العقود الناقلة للملكية<sup>1</sup>. ولقد كانت الشريعة الإسلامية سباقة في تقرير هذه القاعدة العامة، لقوله تعالى: " يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم"<sup>2</sup>. إلا أنه قد ينتزع الملك من صاحبه بغير رضاه، إما لدفع الضرر عن غيره، أو في سبيل النفع العام. وهذه الحالة والأخيرة هي موضوع الدراسة.

فالأصل، هو تحريم اعتداء الإدارة عن الملك الخاص، إلا أنه قد تعمل السلطة العمومية على إثراء الوعاء العقاري للدولة والجماعات المحلية، لخدمة المصلحة العامة، وفي سبيل ذلك تستعمل سلطة واختصاص نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة(الفرع الأول)، أو استعمال حق الشفعة الإدارية (الفرع الثاني)، من أجل اقتناء العقارات اللازمة لإنجاز المشروعات ذات المصلحة العامة<sup>3</sup>، وهذا ما جاء في نص المادة 3/26 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>4</sup>.

الفرع الأول:نزع الملكية الخاصة لتنفيذ عمليات التعمير والتهيئة العمرانية

إذا كانت الملكية الخاصة مضمونة بحكم الدستور(المادة 1/52 من دستور 1996)، إلا أنه يمكن أن يجرد الأفراد من أملاكهم مقابل تعويض عادل عن طريق نزع الملكية للمنفعة

<sup>1</sup> - الإمام محمد أبو زهرة، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، 1996 ، ص.142.

<sup>2</sup> - سورة النساء، الآية 29.

<sup>3</sup> - عزاوي عبد الرحمن، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص.24.

<sup>4</sup> - القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر، ج. ج، ع 52، لسنة 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/ 08، المؤرخ في 20 يوليو 2008، ج. ر، ج. ج، ع 44 لسنة 2008 .

العامة<sup>1</sup>، متى استعصى على الإدارة أن تحصل على حاجاتها بطريق ودي، مما يؤدي إلى تعطيل سير المرافق العامة<sup>2</sup>. فالدولة قد تكون في حاجة ملحة لتنفيذ سياستها وخطتها العمرانية، حيث تحتاج إلى أماكن لتجسد ماديا، المشروعات ذات النفع العام، التي ترمي إلى تحقيقها. إلا أنها قد تصطدم بعدة عراقيل، أهمها عدم حيازتها على ملكية. لذلك تلجأ إلى الخواص المالكين للأراضي، كي يبيعوها لها، إلا أنه غالبا ما يرفض الخواص بيع أراضيهم الخاصة.

وأمام المبدأ العام الذي يقضي بـ " تغليب المصلحة العامة عن المصلحة الخاصة"، تدخل المشرع ليعطي للدولة حق نزع ملكية الأراضي الخاصة التي تكون في حاجة إليها، لتنفيذ مشروعاتها<sup>3</sup>. فعملية نزع الملكية تمثل أحد مظاهر عدم المساواة بين الإدارة التي تتولى الدفاع عن المصلحة العامة، والخواص الذين يدافعون عن مصالحهم الخاصة<sup>4</sup>.

ولهذا الغرض، سيتم تحديد المقصود بنزع الملكية (أولا)، والإجراءات الواجب إتباعها في ذلك (ثانيا).

### أولا: تعريف نزع الملكية الخاصة لأغراض التهيئة والتعمير وخصائصها:

يقصد بنزع الملكية الخاصة للمنافع العامة: حرمان مالك العقار من ملكه جبرا، للمنفعة العامة، نظير تعويضه عما يناله من ضرر"، وذلك طبقا للمواد التالية:

<sup>1</sup> - أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه، بدون سنة طبع، ص.68-73.

<sup>2</sup> - سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة، الكتاب 3، أموال الإدارة العامة و امتيازاتها، دار الفكر العربي، 1989، ص.260 .

<sup>3</sup> - أسامة عثمان، أحكام التصرف في أملاك الدولة العامة والخاصة في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون سنة طبع، ص.28-29 .

<sup>4</sup> - محمد الأعرج، سمير أحيذار، اختصاص القاضي الإداري الشامل في مادة نزع الملكية، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، ع71، 2006.



1/المادة 677 من القانون المدني<sup>1</sup>: " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته، إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية، للمنفعة العامة، مقابل تعويض منصف وعادل ".  
2/المادة 2 من القانون رقم 11/91<sup>2</sup>: " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم، إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية".

وزيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا، إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة، عن تطبيق إجراءات نظامية، مثل : التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط، وتعلق بانجاز تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

وعلى أساس ذلك، يتمتع إجراء نزع الملكية، بمجموعة من الخصائص، هي كالتالي:

#### أ-الإستملاك لا يوجه إلا إلى العقارات:

وبذلك لا تخضع المنقولات لأحكام نزع الملكية الخاصة لأغراض المصلحة العامة<sup>3</sup>.  
على أن هذه العقارات يجب أن تكون مملوكة لأشخاص القانون الخاص.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05، المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج. ر، ج. ج، ع44، لسنة 2005.

<sup>2</sup> - القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة، ج. ر، ج. ج، ع21، لسنة 1991 .

<sup>3</sup> - نزيه كباره، الملك العام والملك الخاص، ( الإستملاك، الأشغال العامة، مسؤولية المهندس )، المؤسسة الحديثة للكتاب، ط1، 2010، ص.165.

**ب-الإستملاك وسيلة استثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الحقوق العينية العقارية :**

قبل اللجوء إلى هذا الإجراء، لابد من محاولة اقتناء الملك بكل الوسائل المشروعة الأخرى (كالعقد، التبادل...) . و متى فشلت هذه المحاولة ، للإدارة أن تلجأ إلى نزع الملكية.

ت-أن يكون المشروع المراد تحقيقه على العقار محل نزع الملكية الخاصة ذا مصلحة عامة، وليس تحقيق الربح، أو ممارسة المضاربة العقارية<sup>1</sup>. وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 157362 بقولها : "نزع الملكية لا يكون ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط وتتعلق بإنجاز تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية"<sup>2</sup>.

**ثانيا : إجراءات نزع الملكية الخاصة**

لقد تضمن كل من القانون رقم 11/91 السالف ذكره، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93<sup>3</sup>، إجراءات نزع الملكية، وهي على النحو التالي :

**1/تكوين الملف المطلوب لنزع الملكية:**

طبقاً لنص المادة 2 من المرسوم رقم 186/93 سالف الذكر، يكون المستفيد ملفاً قبل نزع الملكية، ويجب أن يتضمن الوثائق التالية:

أ-تقريراً يبرر اللجوء إلى إجراء نزع الملكية، ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الإقتناء بالتراضي.

<sup>1</sup> - أحمد يحيى، المرجع السابق، ص.68.69 .

<sup>2</sup> - قرارها رقم 157362 المؤرخ في 13/04/1998 ، المجلة القضائية 1998 ، ع01 ، ص. 88.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27 يوليو 1993، الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 11/91، ج. ر، ج. ج، ع52، سنة 1993، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 248/05، المؤرخ في 10 جويلية 2005.

ب- تصريح يشرح الهدف من العملية، وأن يكون الهدف من التصريح، هو أداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.

ت- مخطط للوضع، يحدد طبيعة وأهمية و موقع الأشغال.

ث- تقرير بياني للعملية وإطار التمويل.

على أن يرسل الملف إلى الوالي المختص.

## 2/ إجراء التصريح بالمنفعة العامة:

يمر هذا الإجراء بمرحلتين، هما:

### أ- التحقيق المسبق على التصريح بالمنفعة العمومية:

بعد دراسة الملف من قبل الوالي، يقوم بتعين لجنة تحقيق تتكون من 3 أشخاص، أحدهم رئيساً، لإجراء التحقيق المسبق من أجل إثبات مدى فعالية المنفعة العمومية<sup>1</sup>.

ويتم اختيار أعضاء اللجنة، من بين الموجودين في قائمة وطنية، تعد سنوياً من قبل وزير الداخلية والجماعات المحلية، استناداً إلى القوائم التي تعدها كل ولاية<sup>2</sup>. ويشترط في المحققين عدم الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية، وعدم وجود أية علاقة فيها مصلحة مع المنزوع ملكيتهم، وهذا حسب المادة 2/5 من القانون رقم 11/91.

ويفتح الوالي التحقيق المسبق، بقرار يتضمن وجوباً: الهدف من التحقيق، تاريخ بدئه انتهائه، وتشكيلة اللجنة، وكيفية عملها، ومخطط الوضعية. على أن يشهر في مركز البلدية المعنية، وفي يوميتين وطنيتين، وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 4 من القانون رقم 11/91، المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم، سابق الإشارة إليهما.

<sup>2</sup> - المادة 5 من القانون رقم 11/91، المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم، سابق الإشارة إليهما.

<sup>3</sup> - المادة 6 من القانون رقم 11/91، المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم، سابق الإشارة إليهما.

كما ترسل اللجنة إلى الوالي في أجل 15 يوما بعد تاريخ انتهاء التحقيق تقريرها، تستعرض فيه استنتاجاتها بشأن المنفعة العمومية التي يراد القيام بها؛ و ترسل نسخة منه إلى الأشخاص المعنيين وجوبا بناء على طلبهم. ويجب على اللجنة أن تفصح عن رأيها بصريح العبارة في مدى فعالية المنفعة العمومية<sup>1</sup>.

### ب-قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم، يكون التصريح بالمنفعة العمومية، بموجب:

**I.** قرار مشترك، أو قرارات مشتركة، بين الوزير المعني، ووزير الداخلية، ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات.

**II.** قرار من الوالي، إذا كانت الممتلكات المراد نزع ملكيتها في تراب ولاية واحدة.

**III.** مرسوم تنفيذي، بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي.

وحتى يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية صحيحا، لا بد أن يحترم هذا القرار مجموعة من الشروط، بعضها شكلي، والآخر موضوعي وهي كالتالي:

### 1.الشروط الموضوعية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية:

يجب أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية، تحت طائلة البطلان ما يلي:

- أهداف نزع الملكية، المزمع تنفيذه.

- مساحة العقارات، وموقعها، ومواصفاتها.

<sup>1</sup> - المادة 9 من القانون رقم 11/91، المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم، سابق الإشارة إليهما.

- مشتملات الأشغال المراد القيام بها .

- تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية .

- الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، الذي لا يتجاوز 4 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، بنفس المدة، إذا تعلق الأمر بعمليات كبرى ذات منفعة وطنية<sup>1</sup> .

أما بالنسبة، للتصريح بالمنفعة الذي يكون بموجب مرسوم تنفيذي، فيجب أن يتضمن تقدير الإعتمادات التي تغطي عمليات نزع الملكية المزمع القيام بها، وإيداعها لدى الخزينة العمومية، وهذا طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم .

## 2. الشروط الشكلية والإجرائية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية:

إن عدم احترام، الشروط الشكلية والإجرائية، يؤدي إلى بطلان قرار التصريح بالمنفعة العمومية، على أن هذه الشروط تتمثل في :

- النشر في الجريدة الرسمية، أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بكل ولاية، وذلك حسب الحالة.

- تبليغ كل واحد من المعنيين.

- التعليق بمقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيتهم لمدة شهر<sup>2</sup> .

وتجدر الإشارة، إلى أنه بالنسبة للعمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، فإنه يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية دون إجراء تحقيق مسبق، ولا يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية للنشر، شريطة أن يبلغ لكل من يحتل نزع ملكيته وهذا طبقا للمادة 12 من القانون رقم 11/91.

<sup>1</sup>- المادة 10 من القانون رقم 11/91، المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، سابق الإشارة إليهما.

<sup>2</sup>- المادة 11 من القانون رقم 11/91، المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم، سابق الإشارة إليهما.

### 3/تحديد الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها و هوية المالكين أو أصحاب

#### الحقوق المعنيين:

يصدر الوالي خلال 15 يوما الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، قرارا بتعيين محافظ محقق لإجراء التحقيق الجزئي<sup>1</sup>، وذلك بغرض تحديد الأملاك والحقوق العقارية، وهوية المالكين، وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم<sup>2</sup>.

ويرسل محافظ التحقيق في حدود الأجل الذي يعينه الوالي المختص إقليميا إلى هذا الأخير ملف التحقيق الجزئي الذي يشتمل على: المخطط الجزئي، المحضر النهائي، الوثائق المشتملة أو المعدة أثناء التحقيق، قائمة العقارات المحقق فيها طبقا لنص المادة 2 من المرسوم رقم 186/93 المتمم.

#### 4/تقدير الأملاك والحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها :

يرسل الوالي إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية ملفا يتكون من: قرار التصريح بالمنفعة العمومية، والمخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين، وأصحاب الحقوق العينية، وذلك حتى تعد هذه المصالح تقريرا تقييما للأملاك والحقوق العقارية لتحديد تعويضات نزع الملكية<sup>3</sup>.

ويجب أن يكون التعويض عادلا ومنصفا، بحيث يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية. على أن تحديده يستند على القيمة الحقيقية للممتلكات يوم إجراء التقييم من مصالح الأملاك الوطنية، نقدا وبالعملة الوطنية. كما يمكن أن يقترح التعويض العيني بدلا من النقد.

وللمستأجر الحق في التعويض، جراء حرمانه من الإنتفاع وعن الرحيل طبقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم.

<sup>1</sup> - المادة 12 من القانون رقم 11/91، المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم، سابق الإشارة إليهما.

<sup>2</sup> - المادة 16 من القانون رقم 11/91، المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم، سابق الإشارة إليهما.

<sup>3</sup> - المادة 20 من القانون رقم 11/91، المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، سابق الإشارة إليهما.

5/ قرار التنازل عن الأملاك و الحقوق موضوع نزاع الملكية:

بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية، يحرر الوالي المختص إقليمياً، بقرار، قابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المراد نزاع ملكيته وفقاً لنص المادة 23 من القانون رقم 11/91 و المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

ويجب أن يتضمن قرار قابلية التنازل، تحت طائلة البطلان، ما يلي :

أ- قائمة العقارات المعنية بالإستناد إلى المخطط الجزئي و الحقوق العينية الأخرى، المراد نزاع ملكيتها.

ب- قائمة المالكين أو أصحاب الحقوق العينية .

ت- مبلغ التعويض وطريقة حسابه <sup>1</sup> .

على أن يبلغ القرار، إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين؛ ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني، يحل محل التعويض النقدي <sup>2</sup> .

6/ قرار نزاع الملكية:

يصدر الوالي قرار نزاع الملكية، في الحالات التالية:

أ- إذا حصل اتفاق بالتراضي، أي إذا لم يعترض المخاطب بنزع الملكية، وسحب المبلغ المودع بالخزينة.

ب- إذا صدر قراراً قضائياً نهائياً، لصالح نزاع الملكية.

ت- إذا انقضى ميعاد الطعن في قرار التنازل، المحدد بشهرين من تاريخ التبليغ <sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 24 من القانون رقم 11/91، المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، سابق الإشارة إليهما.

<sup>2</sup> - المادة 25 من القانون رقم 11/91، المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، سابق الإشارة إليهما.

<sup>3</sup> - المادة 29 من القانون رقم 11/91، المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، سابق الإشارة إليهما.

ويجب أن يبلغ القرار إلى المخاطب بنزع الملكية والمستفيد منه، وأن ينشر في مجموعة العقود الإدارية للولاية، خلال شهر من تبليغه. كما يتم تسجيل وشهر قرار نزع الملكية لدى المحافظة العقارية. وهنا يجب على المنزوع ملكيهم إخلاء الأماكن<sup>1</sup>.

وإلى جانب نزع الملكية الخاصة لأغراض المنفعة العامة، تحوز الإدارة على طريقة استثنائية أخرى لإثراء الأملاك الوطنية، هي استعمالها حق الشفعة الإدارية، وهذا ما سيتم التطرق له في الفرع الموالي.

### الفرع الثاني:

#### الشفعة الإدارية في السوق الحضرية:

الشفعة لغة هي عملية إضافة شيء إلى شيء آخر كان فرضاً أي وتراً ليصبح بعد الشفعة زوجاً أي شفعاً<sup>2</sup>. كما يقصد بها "الضم" أو "الزيادة"، لأن الشفيع يضم ما يمتلكه بهذا الحق إلى ملكه فيزيده. أما في الإصطلاح، فالشفعة هي حق تملك العقار المبيع، ولو جبرا على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات<sup>3</sup>.

ولقد أقر الفقهاء المسلمون بمشروعية الشفعة، نظراً إلى الأحاديث الكثيرة الواردة عن الرسول صلى الله عليه وسلم. ومن ذلك ما روي عن الرسول صلى الله عليه وسلم في الحديثين التاليين:

"الجار أحق بشفعة جاره...".

"جار الدار أحق بالدار"<sup>4</sup>.

أما عن المشرع الجزائري، فقد عرف الشفعة في المادة 794 من التقنين المدني، بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار.

<sup>1</sup> - المادة 30 من القانون رقم 11/91، المواد من 41 إلى 43 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، سابق الإشارة إليهما.

<sup>2</sup> - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ط2، 2011، ص. 57.

<sup>3</sup> - علي هادي العبيد، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2005، ص. 165-166.

<sup>4</sup> - الإمام محمد أبو زهرة، المرجع السابق، ص. 147.



وإذا كان التقنين المدني قد أثبت حق الشفعة لثلاث أشخاص هم: مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة/الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشار إلى أجنبي/ لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها (المادة 795 القانون المدني)؛ فقد تقرر حق الشفعة لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية لأغراض التهيئة والتعمير<sup>1</sup> (أولا) .

ولصحة الشفعة، لابد من توافر مجموعة من الإجراءات، كما أنه هناك حالات، لا تستعمل فيها الشفعة (ثانيا).

### أولاً: حق الدولة وجماعاتها المحلية في الشفعة الإدارية

جعلت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية<sup>2</sup> من حق الشفعة طريقة استثنائية لتكوين الأملاك الوطنية.

وفي مجال الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، منح القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم، للدولة والجماعات المحلية الحق في ممارسة الشفعة، وذلك بغرض توفير حاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل لإجراء نزع الملكية.

ولقد أعطت المادة 71 من القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم، مهمة تطبيق حق الشفعة إلى مصالح وهيئات عمومية معينة، التي تحدد عن طريق تنظيم.

فبالنسبة للجماعات المحلية، فإنّ المرسوم التنفيذي رقم 3405/90<sup>3</sup>، قد خص هذه الجماعات بإنشاء الوكالات المكلفة بتنظيم العقار الحضري بموجب المادة 2 من هذا المرسوم التي جاء فيها:

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، مدعم بقرارات قضائية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، ج1، 2004، ص.166.

<sup>2</sup> - المادة 3/26 من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يحدد الأملاك الوطنية، ج. ر، ج.ج، ع52، سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 يوليو 2008، ج. ر، ج. ج، ع44، لسنة 2008.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 405/90، المؤرخ في 5 جمادي الثانية 1411، الموافق ل 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري وتنظيم ذلك، ج. ر، ج. ج، ع52، سنة 1990.

"يتعين على المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية وحدها أو بالتعاون فيما بينها، إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 73 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990..." .

وقد أعطت المادة 73 من القانون رقم 25/90، للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، مهمة تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار ممارسة حق الشفعة.

فعلى أساس ذلك تكون هذه الوكالات أداة للسياسة العقارية الحضرية المحلية. أما الدولة، فتمارس حقها عن طريق مديرية الأملاك بوزارة المالية والمحافظة العقارية، لعدم وجود نص يبين الجهة المختصة.

### ثانياً : شروط ممارسة حق الشفعة الإدارية

لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، إلا للشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم، وتعيين موضوع الاتفاقية التي يجب أن تحرر في عقد رسمي. أما حق الشفعة الممارس من قبل الدولة والجماعات المحلية، فبالإضافة إلى الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم، فإنها تخضع للأحكام المنصوص عليها في القانون المدني الخاصة بالشفعة<sup>1</sup>.

ولصحة الشفعة الإدارية، لا بد من احترام مجموعة من الإجراءات. على أن هذا الحق لا يمارس في كل الحالات.

### 1/ إجراءات الشفعة الإدارية :

تتمثل الإجراءات الواجب إتباعها لصحة الشفعة الإدارية فيما يلي :

#### أ- الإنذار بنية التعاقد:

ينذر البائع أو المشتري الأشخاص العامة التي لها الحق في ممارسة حق الشفعة عن نيتهم في التعاقد، وهذا طبقاً للمادة 799 من القانون المدني. على أن هذا الإنذار يوجه إلى

<sup>1</sup> - المادة 74 من القانون رقم 25/90 السالف ذكره.

الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضريين، بالنسبة للجماعات المحلية، وإلى مديرية الأملاك بوزارة المالية والمحافظات العقارية بالنسبة للدولة<sup>1</sup>.

ويجب أن يشتمل الإنذار، تحت طائلة البطلان، على البيانات التالية :

**I.** بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بياناً كافياً.

**II.** بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع.

**III.** إسم كل من البائع والمشتري، ولقبه، ومهنته، وموطنه.

**IV.** الأجل الذي قدره 30 يوماً، من أجل الإعلان عن الرغبة في الأخذ بالشفعة، من قبل من يريد ذلك<sup>2</sup>.

#### ب- الإعلان عن الرغبة في الشفعة :

طبقاً للمادة 799 من القانون المدني، تعلن الدولة أو الجماعات المحلية عن رغبتها في الشفعة عن طريق الهيئة المكلفة قانوناً بتطبيق حقها في الشفعة، وذلك في أجل 30 يوماً من تاريخ الإنذار الموجه للشخص المعنوي العام، وإلا سقط الحق في الشفعة.

ويجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بموجب عقد رسمي، يتم الإعلان عنه عن طريق كتابة الضبط، وإلا كان هذا التصريح باطلاً. على أنه لا يحتج بالتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلاً<sup>3</sup>.

#### ت- إيداع ثمن البيع و المصاريف لدي الموثق:

يجب على الشخص المعنوي الذي صرح برغبته في الشفعة أن يودع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق، خلال 30 يوماً على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة. على أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة، وفي حالة عدم الإيداع في هذا الأجل، سقط الحق في الشفعة (المادة 801 / 2 من القانون المدني).

<sup>1</sup> - اسماعين شامة، المرجع السابق، ص. 250-251.

<sup>2</sup> - المادة 800 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> - المادة 1/801 من القانون المدني الجزائري.

وفي حالة قبول الهيئة العمومية بالثمن المحدد في الإنذار الذي يتضمن نية التعاقد، ينعقد العقد بين البائع والهيئة العمومية المعنية، الذي ينبغي أن يحرر في شكل عقد رسمي. أما إذا عرضت هذه الهيئة ثمنا مغايراً، يكون بالطبع أقل من الثمن المصرح به، ورفض البائع ذلك الثمن، تلجأ الهيئة العمومية إلى القضاء لتحديد ثمن العقار المعروض للبيع<sup>1</sup>.

### ث-رفع دعوى الشفعة:

يجب أن ترفع دعوى الشفعة في حالة عدم التراضي، أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار، وذلك في أجل 30 يوماً من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة من قبل الهيئة العمومية.

على أن الحكم النهائي الصادر بثبوت الشفعة يعد سنداً للملكية، لا بد من شهره لدى الجهة المختصة<sup>2</sup>.

### 2/الحالات التي لا تمارس فيها الشفعة:

طبقاً لنص المادة 798 والمادة 807 من القانون المدني، لا تمارس الشفعة في الأحوال التالية:

- أ- إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفق الإجراءات التي رسمها القانون.
- ب- إذا وقع البيع بين الأصول والفروع، أو بين الزوجين، أو بين الأقارب إلى غاية الدرجة الرابعة، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية.
- ت- إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة، أو ليلحق بمحل العبادة.
- ث- حالة سقوط الحق في الشفعة، وذلك ب:
  - I. تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة، ولو قبل البيع.

II. مرور سنة من يوم تسجيل عقد البيع في الأحوال التي نص عليها القانون.

<sup>1</sup>- اسماعين شامة، المرجع السابق، ص. 252.

<sup>2</sup>- المادتين 802 و803 من القانون المدني الجزائري.

**III.** عدم إعلان الدولة أو جماعاتها المحلية عن رغبتهم في الشفعة في الأجل المحدد (30 يوما من تاريخ الإنذار)، وهذا طبقا للمادة 799 من القانون المدني.

**IV.** عدم إيداع الشخص المعنوي ( الشفيع )، ثمن البيع والمصاريف في الأجل المحدد، يسقط حقه في الشفعة<sup>1</sup>.

على أن الرقابة التي تمارسها الإدارة في مجال التهيئة والتعمير، لا تكون عن طريق أدوات التعمير وأدوات التدخل على أصل الملكية فقط، وإنما كذلك عن طريق الشهادات والرخص، وهذا ما سيتم التعرض له في المبحث الثاني.

<sup>1</sup> - المادة 2/801 من القانون المدني الجزائري.

## المبحث الثاني :

### الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات والرخص

من أجل ضمان إحترام أدوات التهيئة والتعمير، (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي)، وتجسيدها على الأرض الواقع، تمنح الجهات الإدارية المختصة مجموعة من المستندات والوثائق، التي تمكن الإدارة من ممارسة مهمتها الرقابية (القبلية والبعدية)، بما فيها الإشراف والتوجيه والإعلام .

وعلى هذا الأساس اشترطت قواعد التهيئة والتعمير<sup>1</sup> على كل شخص، قبل قيامه بأي عمل مادي على ملكيته العقارية، الحصول على رخص إدارية مسبقة. إلا أن الأمر لم يقتصر على تلك الإجراءات الوقائية، وإنما أضافت تلك القواعد، إجراءات لاحقة من أجل مراقبة كل عملية تغيير مادي تقع على العقار، ومدى إحترام المواصفات التي حددتها مخططات التهيئة والتعمير، وكذا عدم المساس بحقوق الغير(كحقوق الارتفاق ، المطل، ممرات عمومية...)<sup>2</sup>.

فعلى أساس ذلك، تتمثل الوسائل العملية التي تحوزها الإدارة من أجل الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، في مجموعة من الشهادات (المطلب الأول) والرخص(المطلب الثاني).

<sup>1</sup> - المادتين 50 و51 من القانون رقم 29/90، المعدل بالقانون 05/04، السالف ذكره . والمرسوم التنفيذي رقم 176/91، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411، الموافق ل 28 ماي 1991، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج. ر، ج. ج، ع 26، لسنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 7 جانفي 2006، ج. ر، ج. ج، ع 1، سنة 2006.

<sup>2</sup> - مسوني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2008/2007، ص.79-82 .

ومع ذلك، فإن المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم حددت الهياكل القاعدية التي تحتّمى بسرية الدفاع وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، وكذا الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات، وجعلت هذه الأخيرة غير معنية بهذه الوثائق .

### المطلب الأول:

#### الرقابة عن طريق الشهادات

إذا كانت المادة 51 من القانون رقم 29/90، قد أجازت لكل شخص طبيعي أو شخص معنوي، قبل أن يشرع في الدراسات، أن يطلب شهادة تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وذلك عن طريق ما يسمى بشهادة التعمير، فإن المادة 75 من ذات القانون، قد ألزمت المعني عند الانتهاء من أشغال البناء، إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، بشهادة مطابقة.

وفي حالة ما أراد المالك تقسيم ملكيته العقارية، ينبغي عليه أن يتقدم بطلب لتسليمه شهادة المطابقة، طبقا لنص المادة 26 والمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم.

وبناء على ذلك، فإن المشرع الجزائري قد أخذ بثلاث أنواع من الشهادات، والتي تتمثل في: شهادة التعمير (الفرع الأول)، شهادة المطابقة (الفرع الثاني)، شهادة التقسيم<sup>1</sup> (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> - القانون رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم، السالف ذكرهما .

الفرع الأول :شهادة التعمير

إن التعرض لشهادة التعمير يتطلب القيام بتعريفها (أولاً)، ثم التعرض إلى إجراءات منح هذه الشهادة (ثانياً).

أولاً: التعريف بشهادة التعمير:

يعرف الفقه الغربي، شهادة التعمير على أنها:

1/"Le certificat d'urbanisme, est un acte indiquant la destination des biens en droit administratif, dont peut postuler la délivrance auprès de l'administration communale"<sup>1</sup>.

2/ "Le certificat d'urbanisme, est un document délivré par la commune, et qui informe sur le statut d'un bien immobilier"<sup>2</sup>.

أما الفقه العربي، فعرفها البعض، على أنها " الشهادة التي تحدد حقوق المالك في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال، وتوضع فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنشاؤها"<sup>3</sup>.

أما في النصوص الجزائرية، فقد تم تعريفها على أنها:

<sup>1</sup> - شهادة التعمير حسب هذا التعريف، هي عمل يبين موقع الأموال العقارية في القانون الإداري، من خلال التقدم بطلب أمام الإدارة المتواجدة على مستوى البلدية، التي تتولى منحه. للمزيد من المعلومات أنظر:

Pierre YVES ERNEUX, Droit Administratif ( Aménagement du territoire, Environnement et opération mobilières des pouvoirs locaux ), LARCIES , 1998, p 222.

<sup>2</sup> - شهادة التعمير هي وثيقة صادرة عن البلدية، التي تعطي معلومات عن حالة ملكية عقارية . أنظر:

Jaki LOUAGE , Environnement ( autorisation et permis ) , WOLTERS KLUWER BELGIUM ,2007 , p.126.

<sup>3</sup> - حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص. 99 .



" شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب، من كل شخص معني، تبين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية " <sup>1</sup>.

### ثانيا: إجراءات منح شهادة التعمير

يتقدم الشخص المعني بطلب أمام الجهة الإدارية المختصة، ليتم دراسته والتحقق فيه، حتى تسلم في الآجال المحددة، وذلك وفقا للمراحل التالية:

#### 1/تقديم الطلب:

قبل الشروع في الدراسات، يمكن لكل شخص طبيعي أو شخص معنوي، أن يتقدم بطلب، يودع بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا. على أن يكون ذلك الطلب مرفقا بالوثائق المطلوبة، حتى تسلم له شهادة تعمير، تبين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية .

ويسلم للمعني بالأمر وصل إيداع ، و ذلك مقابل إيداعه للطلب والوثائق المرفقة به<sup>2</sup>.

وما يمكن ملاحظته، هو أن الطلب المتعلق بشهادة التعمير، له طابع اختياري، وبالتالي فالمعني بالأمر غير ملزم باستصدار هذه الشهادة<sup>3</sup>.

كما يجب أن يتضمن طلب شهادة التعمير، ما يلي:

أ- هوية الشخص المعني.

ب- موضوع الطلب.

ت- اسم مالك الأرض.

<sup>1</sup> - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم ، سابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> - المادة 51 من القانون رقم 29/90، المادة 25 والمادة 2/3 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم ، سابق الإشارة إليهما.

<sup>3</sup> - Henri JACQUOT et François PRIET , Droit de l'urbanisme, 6ème éd , Dalloz, p.697.

ث-العنوان والمساحة، والمراجع المساحية إن وجدت.

ج-تصميم حول الوضعية، وتصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم<sup>1</sup>.

## 2/ دراسة الطلب وتسليم شهادة التعمير:

بعد دراسة الطلب، تسلم شهادة التعمير وفقا للأشكال المقررة لرخصة البناء، وذلك في أجل شهرين من تاريخ إيداع الطلب من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير، طبقا لنص المادة 1 والمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم. على أن تتضمن هذه الشهادة وجوبا ما يلي:

أ-أحكام التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

ب-الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، والأحكام التقنية الخاصة الأخرى.

ت-إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة. الأخطار الطبيعية التي يجب أن تمس الموقع المعني، وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوع على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية، ولاسيما :

I. ظهور شروخ زلزالية على وجه الأرض.

II. حركات التربة.

III. الأراضي المعرضة للفيضانات.

ث-الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة، وقنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 1/3 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المعدل والمتمم.

وتكون هذه الشهادة صالحة لمدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ. وفي حالة عدم اقتناع صاحب الشهادة بالرد الذي يبلغ له، أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الآجال المطلوبة، له أن يتقدم بطعن سلمي أو أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، وفقا للمادة 5 والمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم .

وإلى جانب شهادة التعمير، توجد شهادة المطابقة التي يجب أن يستصدرها المعني بالأمر، وذلك بعد الانتهاء من عملية البناء، وهذا ما نتطرق له في الفرع الموالي.

### الفرع الثاني:

#### شهادة المطابقة

قبل معرفة إجراءات منح شهادة المطابقة (ثانيا)، لابد من التعريف بهذه الشهادة (أولا).

#### أولا : التعريف بشهادة المطابقة

تعرف شهادة المطابقة، على أنها " قرار إداري يتضمن الإقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء مع رخصة البناء"<sup>1</sup>.

فهي تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة لرخصة البناء والمستفيد منها، بحيث تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية، وتتأكد من خلاصها من مدى احترام المرخص له بالبناء بأحكام قانون البناء، وكذا التزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض، والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص.103.

<sup>2</sup> - عزوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران ( شهادة المطابقة )، مجلة العلوم القانونية والإدارية، 4، جامعة سدي بلعباس، 2008، ص.18.

ولقد أوجب المشرع الجزائري على المستفيد من رخصة البناء عند انتهائه من أشغال البناء أن يستخرج شهادة تثبت مطابقة الأشغال المنجزة من رخصة البناء، وذلك في إطار الرقابة التي تقوم بها الإدارة وهذا طبقا لنص المادة 75 من القانون رقم 29/90، والمادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

وتجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة للبناء الذي يكون مخصصا لوظائف اجتماعية أو ترفيهية، أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة، تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، على أن يراعى في ذلك الأحكام التشريعية والتنفيذية في ميدان استقلال المؤسسات الخطرة، أو غير الملائمة، أو غير الصحية<sup>1</sup> .

### ثانيا: إجراءات منح شهادة المطابقة

يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الإنتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين يشهد على الإنتهاء من هذه الأشغال. وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع. على أن ترسل نسخة منه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية<sup>2</sup>.

وتجتمع لجنة مراقبة المطابقة، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها، في أجل 3 أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إن حصل ذلك، وهذا طبقا للمادة 1/58 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.

كما يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى المستفيد من رخصة البناء إشعارا بالمرور، يخطر فيه بتاريخ إجراء المراقبة، وذلك قبل 8 أيام على الأقل، وهذا حسب الفقرة 2 من نفس المادة السابقة.

<sup>1</sup> - المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، سابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> - المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، سابق الإشارة إليه.

وبعد الإنتهاء من عملية مراقبة المطابقة، يعد محضر الجرد، يذكر فيه جميع الملاحظات، وكذلك الرأي الذي أبدته اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها. على أن يوقع على هذا المحضر أعضاء اللجنة، كما يتم إرساله إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة إذا أثبت هذا المحضر مطابقة الأشغال المنجزة. أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادقة عليها، ووفق رخصة البناء، فإنه يتم إعلام المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، وأنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها والأحكام المطبقة. على أن يقوم بذلك في أجل 3 أشهر<sup>1</sup>. وبعد انقضاء هذا الأجل، تسلّم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل ذلك، أو رفضها عند الاقتضاء، وتشرع بالملاحظات القضائية طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم 29/90<sup>2</sup>.

وفي حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالإنتهاء من البناء، يمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالإستلام، إما إلى الوزير المكلف بالتعمير، عندما يكون الوالي هو السلطة المتخصصة بتسليم الشهادة، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى طبقاً لأحكام المادة 60 من المرسوم التنفيذي.

ومن خلال ما تم التعرض له، نجد أنه هناك علاقة وثيقة بين شهادة المطابقة ورخصة البناء وقانون التهيئة والتعمير، مع ضرورة توافق أعمال البناء المنجزة مع أحكام رخصة البناء وقانون التهيئة والتعمير. وأن يكون قرار منح الرخصة أو رفضها قراراً صريحاً، وذلك راجع إلى طبيعة أعمال المعاينة والدراسة والمحضر الذي يُحررُ بشأنها، وإيداء الرأي

<sup>1</sup> - المادة 59 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.

<sup>2</sup> - تحدثت المادة 78 من القانون رقم 29/90 عن أنواع المخالفات المحتمل ارتكابها من قبل الباني وكذا العقوبات المقررة لكل منها بنوعها وبحددها الأدنى والأقصى.

فيه من قبيل مصلحة البناء على مستوى الولاية. فهي أعمال مادية تقنية صادرة عن مختصين قانونيين وتقنيين، والمخولين قانونا بذلك<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث:

#### شهادة التقسيم

لمالك العقار المبني، أن يطلب شهادة التقسيم، عندما يريد تقسيم ملكية العقار المبنية إلى قسمين أو أكثر<sup>2</sup>.

فشهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تبين إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام طبقا للمادة 26 من المرسوم رقم 91-176 والمادة 59 من القانون رقم 90-29. ولتحضير شهادة التقسيم و تسليمها، لابد من احترام الأشكال والآجال والشروط التي جاءت في المرسوم التنفيذي السالف ذكره. فلا بد من التقدم بطلب إلى الجهة الإدارية المختصة (أولا)، ليطم دراسة الطلب بعد ذلك، لتسلم شهادة التقسيم في الآجال المحددة (ثانيا).

#### أولا: تقديم الطلب

يتقدم مالك العقار المبني أو موكله بطلب موقع عليه، ليطلب شهادة التقسيم<sup>3</sup>. على أن يدعم المعني طلبه بنسخة من عقد الملكية إذا كان مالكا أو توكيلا في حالة ما إذا كان موكلا. ويجب أن يرفق طلب شهادة التقسيم بملف، يشتمل على مجموعة من الوثائق الممثلة فيما يلي:

<sup>1</sup> - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007، ص. 635-636.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2001، ص. 93-94 .

<sup>3</sup> - المادة 1/59 من القانون رقم 29/90 والمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

1/تصميم للموقع، يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الإستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2/التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على حدود القطعة الأرضية ومساحتها، ومخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية، والمساحة الإجمالية الأرضية، والمساحة المبنية من الأرض.

بالإضافة إلى بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والموصفات النقدية الرئيسية لذلك، وما تم اقتراحه لتقسيم القطعة الأرضية، وكذا تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

ويتم إرسال طلب شهادة التقسيم، مرفقا بالوثائق السالف ذكرها، في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض. وبعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف، وفقا لما تم النص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 176/91 يسجل تاريخ إيداع الطلب، بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة<sup>1</sup>.

### ثانيا: تحضير الطلب و تسليم شهادة التقسيم

تطبق نفس الأحكام المتعلقة بتحضير طلب رخصة التجزئة وتسليمها وهذا طبقا للمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

وهذا ما سيتم التعرض له عند الحديث عن رخصة التجزئة في المطلب الثاني من هذا المبحث<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 29 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.

<sup>2</sup> - انظر الصفحة 65 من هذه الدراسة.

هذا ولابد من أن تبلغ شهادة التقسيم في أجل الشهرين التاليين لتاريخ إيداع الطلب المتضمن شهادة التسيير. على أن مدة صلاحية هذه الشهادة هي سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني:

#### رقابة الرخص

لقد أخذ المشرع الجزائري في مجال الرقابة الإدارية على أعمال البناء بنظام الرخص. فقد نظم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ذلك عن طريق ثلاثة أنواع من الرخص هي: رخصة التجزئة، ورخصة البناء، ورخصة الهدم.

وما تجدر الإشارة إليه أن من أهم مستحدثات المرسوم التنفيذي السالف ذكره، هو أنه جاء برخصة الهدم (الفرع الثاني). أما بالنسبة لرخصة البناء (الفرع الأول)، والتجزئة (الفرع الثالث)، فقد كانت موجودة قبل هذا التعديل<sup>2</sup>.

### الفرع الأول:

#### رخصة البناء

سيتم التعرض في هذا الفرع إلى التعريف برخصة البناء (أولاً)، ثم إلى إجراءات منح هذه الرخصة (ثانياً)

#### أولاً: التعريف برخصة البناء

يعرف الفقه الفرنسي رخصة البناء على النحو التالي:

<sup>1</sup> - المادة 31، والمادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

<sup>2</sup> - اسماعين شامة، المرجع السابق، ص. 217.



« Le permis de construire est l'autorisation donnée par une autorité administrative d'édifier une construction nouvelle où de modifier une construction existante préalablement à l'exécution des travaux »<sup>1</sup>.

« Le permis de construire est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur »<sup>2</sup>.

وأما الفقه العربي، هناك من يعرفها بأنها : "القرار الإداري الذي تصدره الجهة الإدارية المختصة بتنظيم المباني، حيث بموجبه تأذن بالقيام بإجراء معين، يتعلق بالمبنى ، الذي يصدر القرار بشأنه"<sup>3</sup>.

وهناك من عرف رخصة البناء، بالإعتماد على عناصر هذه الرخصة، وذلك كما يلي: "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"<sup>4</sup>.

فالعناصر هذه الرخصة هي:

1/ صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة.

2/ القرار الصادر يكون سابقاً على عملية البناء.

3/ مضمون الترخيص هو إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.

<sup>1</sup> - فرخصة البناء هي تلك الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية متخصصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء، للمزيد انظر :

-Henri JAQUOT et François PRIET ,Droit de l'urbanisme, Dalloz, 3 éme édition , 1988, p547.

<sup>2</sup> - فرخصة البناء هي التصرف الذي يسبق عملية البناء، تقرر بموجبة السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستقام، تحترم الضوابط القانونية و التنظيمية في مجال العمران.

-G.PEISER, Droit Administratif, Dalloz, 1971, p 88

<sup>3</sup>-أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء، دار النهضة العربية، 1966، ص.1.

<sup>4</sup>-عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المذكر، ع3، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص.11-12.

أما من الناحية القانونية، فطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 176/91، فإن رخصة البناء قد عرفت بأنها: "القرار الإداري الذي تصدره الجهات الإدارية المختصة والتي تم تحديدها قانونا، كل واحد في حدود و نطاق اختصاصه"<sup>1</sup>.

### ثانيا : إجراءات منح رخصة البناء:

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 176/91، يتبين لنا أن المشرع الجزائري قد أخضع كل من الأشخاص العامة والخاصة، إلى نفس الإجراءات المتعلقة بمنح الرخصة<sup>2</sup>. وهي على النحو التالي :

#### 1/التقدم بطلب الحصول على رخصة البناء إلى الجهة الإدارية المختصة<sup>3</sup>:

يجب أن يتقدم المالك، أو موكله، أو المستأجر لديه المرخص له قانونا، أو الهيئة، أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض، أو البناية بطلب رخصة البناء. على أن يتم التوقيع عليها، ودعمها بالوثائق التالية:

أ-نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة طبقا للقانون رقم 29/90.

ب-توكيلا في حالة وجوده طبقا للأحكام الواردة في القانون المدني.

ت-نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية بالإضافة إلى ملف يشتمل على الوثائق التالية:

I. تصميم للموقع، على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة، مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الإستدلال، التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

II. مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 .

<sup>1</sup> - المواد:42،41،40 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 33 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.

<sup>3</sup> - المادة 34 والمادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ، سالف الذكر.

**III.** تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية المشتملة شبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة والواجهات. على أن يرفق الملف بما يلي:

1. رخصة التجزئة، إذا كانت الأرض مبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة.
2. وسائل العمل وطاقة استقبال، وطريقة البناء، ونوع المواد المستعملة، وشرح مختصر لأجهزة التموين، وأدوات الإنتاج، والوسائل الخاصة بالدفاع والحرائق، ونوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميتها المضرة ومستوى الضجيج إذا كان البناء مخصصا لغرض صناعي أو لإستقبال الجمهور.
3. قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنعة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة..
4. دراسة مدى التأثير على البيئة.

## 2/ مشروع البناء:

- يجب أن يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة موضوعا من قبل مهندس معماري معتمدا<sup>1</sup>. إلا أن المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، قد استثنت تأشيرة المهندس المعماري في الحالة التي توجد فيها المباني المراد تشييدها أو تحويلها في المناطق التالية:
- أ- في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقا للأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم.
- ب- لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضه 500 م<sup>2</sup> خارج المبنى.
- ت- لا يتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضه 160 م<sup>2</sup> خارج المبنى.

<sup>1</sup> - المادة 1/55 من القانون رقم 29/90 ، سالف الذكر.

وباستكمال طلب رخصة البناء الملف، بكل بياناته ووثائقه المذكورة، يقوم بتقييمه في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المتواجد محل وجود قطعة الأرض<sup>1</sup>.

### 3/إصدار القرار المتعلق برخصة البناء:

لقد منح المشرع الجزائري، سلطة إصدار القرار المتعلق برخصة البناء إلى 3 جهات هي: المجلس الشعبي البلدي كأصل، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير. وذلك كالآتي:

#### أ-منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء، إما كمثل للبلدية أو كمثل للدولة<sup>2</sup> كما يلي:

#### I. رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للبلدية:

يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للبلدية، في الحالات التي يكون فيها البناء موضوع رخصة البناء واقعة في القطاع الذي يغطيه مخطط شغل الأراضي. على أن يطلع الوالي بنسخة من هذه الرخصة، بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 8 أيام لتاريخ إيداع الملف<sup>3</sup>.

#### II. رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للدولة :

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء باعتباره ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي. على أن يرسل ملف الطلب في 4 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة، وذلك في

<sup>1</sup> - المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 65 من القانون رقم 29/90 ، سابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> - المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 176 /91 ، سابق الإشارة إليه.

أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف. ويجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداعه برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول مشروع البناء<sup>1</sup>.

### ب- منح رخصة البناء من قبل الوالي:

حددت المادة 66 من القانون رقم 29/99 الحالات التي يكون فيها الوالي مختصا بمنح رخصة بناء، وذلك على النحو التالي:

**I.** البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة، والولاية، وهيكلها العمومية.

**II.** منشآت الإنتاج، والنقل، وتوزيع، وتخزين الطاقة، والمواد الإستراتيجية.

**III.** اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

على أن تحضير الطلب يكون وفقا لنفس الإجراءات المتعلقة بإصدار رخصة البناء في الحالة التي يكون فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي يتصرف باعتباره ممثلا للدولة<sup>2</sup>.

وبعد التحضير حسب الشروط والآجال المحددة، ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، 4 نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستنقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء.

### ت- إصدار رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير:

يكون الوزير المكلف بالتعمير مختصا بإصدار رخصة البناء، في الحالة التي تكون فيها مشاريع البناء ذات مصلحة وطنية أو جهوية، وذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين<sup>3</sup>. على أن تحضير الطلب يكون بنفس الإجراءات المتعلقة بإصدار رخصة البناء من

<sup>1</sup> - المادة 41 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.

<sup>2</sup> - المادة 42 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.

<sup>3</sup> - المادة 67 من القانون رقم 29 /90 ، السالف ذكره.

الوالي، أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي في الحالة التي يتصرف فيها كمثل للدولة، وفقا للمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

وما تجدر الإشارة إليه، هو أنه قبل منح رخصة البناء، لابد من التحقيق في الطلب، وذلك للتأكد من مدى مطابقة مشاريع البناء مع أدوات التعمير (P.OS) و (PDAU) (موقع البناية، نوعها، محل إنشائها، خدماتها، حجمها، مدى تناسقها مع المكان....). وذلك من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير.

#### 4/تبليغ القرار المتعلق بالرخصة و صورته:

يتم تبليغ صاحب الطلب بالمقرر المتضمن رخصة البناء، وذلك في أجل 3 أشهر الموالية لتاريخ إيداع طلبه، إذا كانت رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية، وأجل 4 أشهر في الحالة التي يكون فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثل للدولة، وكذا في حالة صدوره من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

وتوقف الآجال السالف ذكرها، إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، وذلك ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص. ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات<sup>1</sup>.

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه بعد الانتهاء من العمليات السابقة على إصدار رخصة البناء (دراسة الطلب والتحقيق فيه)<sup>2</sup> تقوم الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء، على أن هذا الأخير يتخذ أربعة صور، و هي على النحو التالي:

#### أ-القرار المتعلق بمنح رخصة البناء:

وذلك متى كان الطلب المقدم من المعني بالأمر، قد استوفى جميع الشروط القانونية.

<sup>1</sup> - المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - عزري الزين، المرجع السابق، ص.19، سالف الذكر.

**ب- القرار المتضمن رفض طلب منح رخصة البناء:**

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 17/91، نجد أن هناك صورتين للرفض. فقد يكون الرفض وجوباً، وذلك إذا كان المشروع المراد بناؤه مخالفاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقاً لوثيقة تحل محل ذلك.

كما قد يكون للإدارة سلطة تقديرية في منح أو رفض منح الترخيص، وذلك في الحالة التي يكون فيها مشروع البناء يتواجد في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، وكان مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات المنصوص عليها، طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>. ففي هذه الحالة متى اتخذت الإدارة (السلطة المختصة) قراراً يتضمن رفض منح الرخصة، فإن قرارها يكون مشروعاً وسليماً.

**ت- تأجيل منح رخصة البناء:**

يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل، وذلك في الحالة التي تكون فيها أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة، مع تسبب القرار المتضمن ذلك<sup>2</sup>.

**ث- السكوت بعد فوات آجال الرد:**

حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي، فإن الآجال القانونية التي منحت للإدارة من أجل الرد على الطلب الذي تقدم به المعني بالأمر هي، إما ثلاثة أشهر أو أربعة أشهر، وذلك حسب الحالة التي تكون أمامها، في هذا المجال تثار مسألة، ما إذا كان سكوت الإدارة بعد فوات هذه الآجال، يعد قبولاً ضمناً بمنح الرخصة، أم رفضه لذلك.

<sup>1</sup> - المادة 1/44 و2 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، سابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> - المادة 64 من القانون رقم 29/90 والمادة 45 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.

فبالنسبة للقانون الفرنسي رقم 321-22000 المؤرخ في 12 ابريل 2000 المتعلق بحقوق المواطنين في علاقاتهم مع الإدارة، وطبقا للمادة 21 منه وكذلك القانون المتعلق بالقضاء الإداري في المادة 2/421 منه، فإن سكوت الإدارة بعد انقضاء المدة المحددة لها للرد وهي شهرين، يعتبر كأصل عام بمثابة قرار رفض. ومع ذلك، واستنادا على ذلك في حالة تقديم رخصة البناء وفق الشروط القانونية، فإن سكوت الإدارة المختصة عن الرد، بعد فوات المواعيد القانونية، يفسر بأنه قرار ضمني يمنح الرخصة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### رخصة الهدم

تعرف رخصة الهدم بأنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد، حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف<sup>2</sup>.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري، فباستقراءنا للنصوص القانونية التي تنظم رخصة الهدم، فإن هذه الأخيرة تعرف، بأنها "القرار الإداري الذي يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارته هيآت معينة، بموجبه يستطيع طالب الرخصة، القيام بعملية الهدم جزئية أو كلية لبناية قائمة"<sup>3</sup>.

وكغيرها من الرخص والشهادات، فإن منح رخصة الهدم يمر عبر مجموعة من الإجراءات (ثانياً). على أن المشرع الجزائري قد حصر دوافع إيجاد رخصة الهدم في حالتين (أولاً).

<sup>1</sup> - عزري الرين، المرجع السابق، ص. 21.

<sup>2</sup> - عزري الزين، المرجع السابق، ص. 22.

<sup>3</sup> - المادة 68 والمادة 61 والمادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، سابق الإشارة إليه.



أولاً: دوافع إيجاد رخصة الهدم<sup>1</sup>

بالرجوع إلى نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 وتطبيقاً لنص المادة 60 من القانون رقم 29/90، فإنه هناك دافعان لإيجاد رخصة الهدم هما:

1/ حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

2/ حماية البنايات المجاورة، إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سنداً لهذه الأخيرة أي أن البناية الآلية للهدم سنداً لبنايات مجاورة.

وما يلاحظ أن رخصة الهدم، ليست لازمة في كل عملية هدم، وإنما المشرع الجزائري قصرها فقط على المناطق السالف ذكرها أعلى.

وهو نفس الموقف الذي أخذ به المشرع الفرنسي، إذ رفض رخصة الهدم على البلديات التي لها أهمية معينة<sup>2</sup>.

ثانياً: إجراءات منح رخصة الهدم:

تمر إجراءات منح رخصة الهدم بالمراحل التالية :

1/الطلب المتعلق برخصة الهدم:

ينبغي التقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه. على أن يرفق بوثيقة تبين الملكية، الحيازة، أو التوكيل، أو رخصة من العقد الإداري، وذلك على النحو التالي:

أ-إذا قدم الطلب من قبل مالك البناية الآلية للهدم، فيجب أن يقدم نسخة من عقد الملكية.

ب-إذا قدم الطلب من موكل مالك البناية الآلية للهدم، فيجب أن يقدم نسخة من عقد الوكالة.

<sup>1</sup>- اسماعين شامة، المرجع السابق، ص. 223 .

<sup>2</sup>-Jaquelen MORAND-DEVILLER, Droit de l'urbanisme, 4ème édition, Dalloz, 1998, p152.

ت- إذا قدم الطلب من الهيئة العمومية المخصصة، فلا بد من أن يقدم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية<sup>1</sup>.

وبالإضافة إلى ذلك، يجب أن يرفق طلب الهدم بملف يشتمل على ما يلي:

I. تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.

II. تصميم للكتلة يعد على سلم 500/1 من البناية الآيلة للهدم، أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.

III. عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة.

IV. المعطيات حول الشروط الحالية للإستعمال أو للشغل.

V. حجم أشغال الهدم ونوعها.

VI. التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

VII. خبرة تقنية، عند الاقتضاء، لتحديد شروط الهدم المتوقع<sup>2</sup>.

ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، لمحل موقع البناية، خمس نسخ من الطلب المتضمن رخصة الهدم، و كذا الملفات الملحقة به. على أن يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً<sup>3</sup>.

وتقوم المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية، بتحضير طلب رخصة الهدم، باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، لترسل نسخة من هذا الأخير إلى مصلحة الدولة المكلفة

<sup>1</sup> - المادة 1/62 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ، سابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> - المادة 2/62 من المرسوم التنفيذي ، سابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> - المادة 63 من المرسوم التنفيذي ، سابق الإشارة إليه.

بالتعمير على مستوى الولاية، وذلك في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، حتى تبدي تلك المصلحة رأيها في أجل شهر واحد<sup>1</sup>.

وطبقا لنص المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، فقد حددت الآجال لتحضير رخصة الهدم بثلاثة أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.

وما تجدر الإشارة إليه، هو أنه ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي، أن يقوم بإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة تحضير رخصة الهدم<sup>2</sup>.

على أنه خلال هذه الفترة، تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم لدى الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع، الآراء أو الموافقة أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل. وللجهات التي استشارتها المصلحة المكلفة بتحضير الطلب إيداع رأيها شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إيداع الرأي. على أن يكون رأيها معللا قانونا في حالة الرفض، أو متجانسا مع توجيهات خاصة. كما يتوجب عليها في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب إيداع الرأي في الأجل نفسه، طبقا لنص المادة 67 من ذات المرسوم.

## 2/القرار المتضمن رخصة الهدم:

لقد حصر المشرع الجزائري الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي، طبقا لنص المادة 68 من المرسوم التنفيذي، والمادة 68 من القانون 29/90.

<sup>1</sup> - المادة 64 من ذات المرسوم التنفيذي، سابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> - المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، سابق الإشارة إليه.

على أنه وبعد انتهاء مدة التحقيق المحددة بـ 3 أشهر، فقد يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بشأن تلك الرخصة، إما بالموافقة، أو بالرفض، أو الموافقة مع التحفظ، أو أن يسكت عن الرد.

### أ-قرار الموافقة بمنح رخصة الهدم:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد استشارة كل من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، والشخصيات العمومية، والمصالح والهيئات التي تم استشارتها في إطار التشريع والتنظيم الجاري بها العمل. على أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ رخصة الهدم إلى صاحب الطلب(المالك، الموكل، أو الهيئة العمومية المخصصة). وفي هذه الحالة، لا يمكن لهذا الأخير القيام بأشغال الهدم إلا بعد 20 يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، وبعد تقديم تصريح بفتح الورشة<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن رخصة الهدم تنقضي بقوة القانون في الحالات التالية:

- I. إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل 5 سنوات.
- II. إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاثة الموالية.
- III. إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة<sup>2</sup>.

### ب-قرار الرفض أو الموافقة مع تحفظ:

في حالة الإقرار برفض منح الرخصة، أو إبداء رأي بالموافقة على منح رخصة الهدم مرفقة بتحفظات خاصة، يجب أن يبلغ القرار أو الرأي معللا للمعني بالأمر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 68، المادة 69 / 61 والمادة 73 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.

<sup>2</sup> - المادة 74 من المرسوم التنفيذي، السالف ذكره .

<sup>3</sup> - المادة 68 من القانون رقم 29/90 والمادة 69 من القانون رقم 2 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السالف ذكرهما.

إلا أنه لا يمكن رفض رخصة الهدم، عندما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية<sup>1</sup>. فممنح الرخصة في هذه الحالة إجباري، لخطورة البناية على كل من الأرواح والممتلكات.

### ت- سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد بعد فوات الآجال القانونية المحددة لذلك:

لقد منح المشرع الجزائري للمعني بالأمر، وسيلة لإجبار رئيس المجلس الشعبي البلدي على الرد بعد فوات الآجال، إذ أنه طبقا لنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، يمكن لصاحب الطلب أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء آجال التحضير، يطلب فيها الرد على طلبه. وإذا لم يتم تبليغه بأي رد بعد انقضاء أجل 30 يوما الموالية لتقديم العريضة، يمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

إلا أنه على الرغم من الحماية التي أقرها المشرع للمعني بالأمر، خاصة بمنحه حق اللجوء إلى القضاء، فإنه لم يحدد الجهة المختصة، لذلك كان عليه أن يحصرها في القضاء المستعجل، خاصة إذا تعلق سبب الهدم بحالات خطيرة، ليكون الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية، أو أن يأخذ بفكرة رخصة الهدم الضمنية بعد فوات الآجال.

### الفرع الثالث:

#### رخصة التجزئة

تطلب رخصة التجزئة، إذا ما أراد المالك أو موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 66 من المرسوم التنفيذي، السالف ذكره .

<sup>2</sup> - حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص. 102.

ولقد اشترط المشرع الجزائري رخصة التجزئة في كل عملية تتعلق بتقسيم ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات لقطعتين أو عدة قطع، وذلك إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم ستستعمل لتشييد بناية<sup>1</sup>.

وحتى تسلم رخصة التجزئة من طرف السلطة الإدارية المختصة (ثانيا)، لا بد من أن يقدم الطلب من المعني بالأمر حتى يتم دراسته (أولا).

### أولا: الطلب المتعلق برخصة التجزئة

يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة، على أن يكون هذا الأخير موقعا، ومدعما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل<sup>2</sup>، ومرفقا بملف يشتمل على مجموعة من الوثائق تصميم للموقع/تصاميم ترشيديّة/ مذكرة توضح التدابير المتعلقة ب:

1/ طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط.

2/ طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.

3/ تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية/ مذكرة تشتمل على قائمة القطع الأرضية المجزأة، ومساحة كل قطعة أرضية منها، وكذا نوع مختلف أشكال الأرض، وعدد المساكن ومناصب العمل، والعدد الإجمالي للسكان المقيمين، ومجموع الاحتياجات في مجال كل من الماء والغاز، والكهرباء والنقل، وكذا دراسة مدى التأثير على المحيط عند الإقتضاء/ برنامج الأشغال، وشروط تنفيذها، ومقدار تكاليفها وآجال ذلك/ دفتر الشروط.

<sup>1</sup> - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، والمادة 57 من القانون رقم 29/90، السالف ذكرهما.

<sup>2</sup> - المادة 8 من المرسوم التنفيذي، السالف ذكره.

وهذا حسب المادة 96 / 6 والمادة 58 من القانون رقم 90/27 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

ويرسل الطلب المتعلق برخصة التجزئة مرفقا بالوثائق السالف ذكرها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في خمس نسخ، وذلك بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة لتشكيل الملف. على أن يسلم مقابل ذلك وصل يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة<sup>1</sup>.

ويتم تحضير طلب رخصة التجزئة، من قبل المصلحة المختصة المكلفة بذلك، حيث تتولى هذه الأخيرة بجمع الآراء والإتفاقات طبقا لأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل<sup>2</sup>.

وتبدي الشخصيات العمومية والمصالح التي تتم استشارتها رأيها في أجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي. وبانقضاء ذلك الأجل دون رد من قبل تلك الشخصيات والمصالح، يعد ذلك بمثابة موافقة، وفي كل الحالات، يتوجب عليها أن تعيد الملف مرفقا بطلب إبداء الرأي في أجل شهر واحد<sup>3</sup>.

وفي هذا الشأن يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة، الأمر بإجراء تحقيق عمومي. وعند الإقتضاء كيفية المساهمة في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات التي تفرض على صاحب الطلب<sup>4</sup>.

وترسل الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة التجزئة نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وذلك وفق ما يلي:

<sup>1</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.

<sup>2</sup> - المادة 12 / 1 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.

<sup>3</sup> - المادة 12 / 2 و 3 ، من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.

<sup>4</sup> - المادة 12 / 4 والمادة 13 ، من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.

أ- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وذلك في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع هذا الملف. وتكف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير بالبلدية باسم البلدية بتحضير الملف (المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91).

ب- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، حتى تبدي رأيها بالموافقة، وذلك في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف (المادة 15/1 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91).

على أن يبدي رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوباً رأيه حول الانعكاسات التي يمكن أن تنتج عن انجاز الأراضي المجزأة، في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الطلب (المادة 15/2 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91).

وفي هذه الحالة تتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، تحضير الملف، ويتوجب عليها أن تعيد ثلاث نسخ من الملف مرفقا برأيها، في أجل مدته شهران ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف (الفقرة 3 من المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91).

ت- يرسل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة، نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف. وبعد تحضيرها للملف، ترسل أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة، قصد تسليم رخصة التجزئة طبقاً للمادة 16.



ثانياً: المقرر المتضمن رخصة التجزئة

إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية هو المختص بمنح رخصة التجزئة، فإن هذه الأخيرة تسلم إلى صاحب الطلب في أجل 3 أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب، أما إذا كان ممثلاً للولاية أو كان الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير مختصاً، فإن الأجل المحدد لذلك هو أربعة أشهر<sup>1</sup>.

غير أن الآجال السالف ذكرها، تتوقف في حالتين:

1/ عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها.

2/ عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي.

إلا أنه تسرى هذه الآجال مفعولها مجدداً، ابتداءً من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات، أو بعد إجراء التحقيق العمومي<sup>2</sup>.

ويجب أن تتضمن رخصة التجزئة، إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال وهذا طبقاً لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

وما تجدر الإشارة إليه، هو أنه يمكن أن لا يسلم الترخيص بالتجزئة، أو أن يمنع، وذلك في الحالات التالية:

أ- إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله، فهنا لا يسلم الترخيص.

<sup>1</sup> - المادة 1/18 والمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، والمواد: 65، 66، 67 من القانون رقم 29/90 .

<sup>2</sup> - المادة 2/18 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.

ب- يمكن أن يمنع الترخيص بالتجزئة، في البلديات التي لا تملك مخطط شغل الأراضي، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، على النحو الذي يحدد التنظيم الجاري به العمل<sup>1</sup>. كما يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل، يتم الفصل فيه خلال سنة على الأكثر، من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة، وذلك عندما تكون أدوات التهيئة والتعمير في حالة الإعداد. على أن قرار تأجيل الفصل يجب أن يصدر خلال الآجال المحددة للتحضير<sup>2</sup>.

وبالإضافة إلى ذلك، فإن القرار المتضمن رخصة التجزئة، قد يكون محل انقضاء، وذلك إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال أجل ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ الإعلان عن هذا القرار. وتعتبر هذه الرخصة لاغية، إذا لم تكتمل أشغال التهيئة المقررة خلال الآجال المحددة في القرار، والتي يجب أن لا تتجاوز ثلاث سنوات<sup>3</sup>.

إذا كانت الإدارة تفرض رقابتها في مجال البناء والتعمير عن طريق مجموعة من الوسائل والآليات الإدارية والتقنية، فإن القضاء له دور كذلك في هذا المجال سواء بالرقابة على الإدارة أو ذوي الحقوق الواردة على استعمال الحق في البناء والتعمير، وهذا ما سيكون محور الدراسة في الفصل الموالي.

<sup>1</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السالف ذكره.

<sup>2</sup> - المادة 19 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره، المادة 64 من القانون رقم 29/90.

<sup>3</sup> - المادة 24 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره.

الفصل الثاني

رقابة القضاء

في مجال التهيئة والتعمير

تتمثل غاية المشرع في كافة أنحاء العالم في إيجاد نقطة التوازن بين سلطة الإدارة التي تسعى إلى تحقيق الصالح العام والنظام العام، وبين حقوق الأفراد التي تبررها المصالح الشخصية لهم، ومن بينها ممارسة الحقوق الواردة على الملكية كحق البناء. أما القضاء فيعد الرقيب الفعلي الوحيد على التوازن المطلوب بين حقوق الإدارة وحقوق الأفراد العاديين سواء كان قضاء عاديا أو كان قضاء إداريا<sup>1</sup>.

إن القاعدة العامة في هذا المجال هي أن القضاء الإداري يحكم المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها بوصفها صاحب السلطة والسيادة. فالمحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتفصل فيها كأول درجة كقاعدة عامة بحكم قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة. أما القضاء العادي، فهو الذي يحكم في المنازعات التي تنشأ بين الأفراد العاديين فيما بينهم أو بين الإدارة عندما تتجرد من امتيازات السلطة العامة والأفراد العاديين، أي في الحالة التي تسلك فيها الإدارة مسلكا شبيها بسلوك الأفراد. على أنه توجد درجتين للنقاضي في القضاء العادي هي المحاكم الابتدائية والمجالس القضائية، أما المحكمة العليا فهي محكمة قانون لا موضوع<sup>2</sup>.

وما تجدر الإشارة إليه هو أن قطاع التعمير يشكل مجالا خصبا للمنازعات، وذلك نظرا لتعدد القواعد الموضوعية والشكلية التي تؤطر هذا النظام القانوني، الأمر الذي يترتب عليه وجود الكثير من المنازعات، وبالتالي اللجوء إلى القضاء قصد إيجاد السبل الكفيلة لوضع حد للنزاع<sup>3</sup>.

فبالنسبة للقرارات التي تصدرها الإدارة في هذا المجال، فإنها تخضع لرقابة القاضي الإداري سواء من حيث مدى مشروعيتها أو من حيث مدى المسؤولية المترتبة عليها

<sup>1</sup> - مصطفى عبد العزيز الطراونة، القرائن القضائية لإثبات عدم مشروعية القرار المطعون فيه، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، 1432هـ-2011م، ص.21.

<sup>2</sup> - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الخصومة، التنفيذ والتحكيم، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 57، ص 58.

<sup>3</sup> - أحمد أجعون، المنازعات المتعلقة برخص البناء، فقه المنازعات الإدارية، سلسلة متخصصة في العلوم والمنازعات الإدارية، منشورات مجلة الحقوق المغربية، ع 1، 2011، ص.29.

(المبحث الأول). أما بالنسبة للتصرفات الصادرة من الإدارة مجردة من إمتيازات السلطة العامة والتي تضرّ الغير أو تكون مخالفة لأحكام القانون العمراني، فإنها تخضع لرقابة القاضي العادي سواء كان جزائيا أو مدنيا ( المبحث الثاني).

## المبحث الأول:

### رقابة القضاء الإداري في مجال البناء والتعمير

تعتبر مسألة فرض إحترام قواعد التهيئة والتعمير من مقتضيات النظام العام. وفي هذا المجال حملت القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير رئيس البلدية مهمة تسليم مجموعة من التراخيص (رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم) باسم البلدية. لذلك تعد البلدية الفاعل الرئيسي في ميدان المحافظة على قواعد التعمير، وملزمة بتطبيق قواعد السياسة الوطنية للتعمير. ومن أجل ذلك تصدر البلدية قرارات إدارية مختلفة، والتي قد تكون عرضة لمنازعة إدارية في هذا المجال، على أن معظمها تتعلق بدعوى المشروعية (المطلب الأول)<sup>1</sup>. وإلى جانب رئيس البلدية، يلعب كل من الوالي والوزير المعني دورا في مجال التهيئة والتعمير، وذلك في المجالات المخصصة لهم، حيث يتمتع هؤلاء بحق إصدار القرارات الإدارية لتنظيم ذلك إذا تعلق الأمر بعمليات البناء التي تكون لصالح الدولة أو الولاية<sup>2</sup>.

ولما كانت الإدارة العامة هي المخولة قانونا بحماية المصلحة العامة العمرانية، مستعملة في ذلك وسائل السلطة العامة المادية والقانونية، والتي تتجسد من خلال قواعد

<sup>1</sup> - عادل بن عبد الله، أثر توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، الملتقى الدولي الخامس حول "دور الجماعات المحلية في الدول المغاربية"، المنعقد يومي 03 و06 ماي 2009 من طرف مخبر الاجتهاد القضائي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة الاجتهاد القضائي، ع6، 2009، ص.207-208.

<sup>2</sup> - محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مخبر المغرب الكبير للاقتصاد والمجتمع، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، جانفي 2008، ص.42.

وأحكام قانون العمران، فإنها في سبيل تحقيق ذلك، تكون مسؤولة قانوناً عما تحدثه من أضرار للأفراد من جراء تدخلها هذا (المطلب الثاني)<sup>1</sup>.

وما يجب الإشارة إليه هو أن المنازعات في هذا المجال لا تخص الشهادات والرخص فقط، وإنما تخص كذلك أدوات التدخل على أصل الملكية من شفعة ونزع الملكية. إلا أنه ونظراً لغزارة وتشعب الموضوع، فإنه سيتم التعرض فقط إلى المنازعات الخاصة بالشهادات والرخص.

### المطلب الأول:

#### منازعات المشروعية<sup>2</sup> في مجال العمران

تتعلق منازعات المشروعية في مجال العمران، بمنازعات رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم<sup>3</sup>. غير أن معظم ما يعرض على القاضي الإداري في هذا المجال، يتعلق بدعوى إلغاء قرار متعلق برخصة بناء غير مشروع بسبب التجاوز في استعمال السلطة<sup>4</sup>.

وقبل الحديث عن النتائج المترتبة على رفع دعوى الإلغاء (الفرع الثاني)، لا بد من التطرق إلى المرحلة السابقة على ذلك، وهي رفع دعوى الإلغاء (الفرع الأول).

<sup>1</sup> - عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، ع 2، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2002، ص.83.

<sup>2</sup> - منازعات المشروعية هي الوسيلة التي تقود القاضي الإداري للبحث عن صحة القرارات الإدارية التي تتخذها الإدارة، للمزيد من التفاصيل، انظر:

François Charles BERNARDS, Pratique des contentieux de l'urbanisme, Procédures administratives et judiciaires, 2éme édition, Le moniteur, Paris 2001, p.23.

<sup>3</sup> - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعة الإدارية، نظرية الاختصاص، ج 3، دم.ج، الجزائر، ط3، 2005، ص.416.

<sup>4</sup> - العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج، المدرسة العليا للقضاء، 2005-2006، ص.40.

الفرع الأول:رفع دعوى الإلغاء

حتى تقبل الطعون الموجهة ضد القرارات المتعلقة بالبناء والتعمير، لا بد من توافر مجموعة من الشروط، فمنها ما يكون تطبيقاً للأحكام العامة للمنازعة الإدارية، ومنها ما يكون خاصاً بالمنازعات العمرانية<sup>1</sup> (أولاً).

على أن أغلب حالات رفع دعوى الإلغاء ضد قرار متعلق بإحدى الرخص أو الشهادات هو عدم رضا الطاعن بموقف الإدارة. وهذا يأخذ عدة صور، حيث يطلق عليها حالات رفع دعوى الإلغاء (ثانياً).

أولاً: شروط دعوى الإلغاء

تتمثل الشروط الواجب توافرها لقبول دعوى الإلغاء في مجال البناء والتعمير في شروط شكلية، وأخرى شروط موضوعية.

1/ الشروط الشكلية:

تدرج تحت الشروط الشكلية في هذا المجال الشروط المتعلقة بشخص الطاعن وكذا الشروط المتعلقة بالتظلم ومواعيد الطعن القضائي.

أ- الشروط المتعلقة بالطاعن:

لقد حددت المادة 13 والمادة 65 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup> الشروط الواجب توافرها في الطاعن وهي: الأهلية، الصفة، المصلحة.

I. الأهلية:

بالرجوع إلى المادتين 40 و50 من التقنين المدني الجزائري فإنه يتم التمييز بين أهلية الشخص الطبيعي، وأهلية الشخص المعنوي.

<sup>1</sup> -François Charles BERNARD, op.cit., p25.

<sup>2</sup> - القانون رقم 09/08، المؤرخ في 18 صفر 1472، الموافق ل 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، ج ج، ع 21، سنة 2008.

وعلى أساس ذلك لا يكون الشخص الطبيعي أهلا لمباشرة حقوقه إلا إذا بلغ سن الرشد المحدد ب 19 سنة كاملة، على أن يكون متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه، بحيث متى توافرت فيه هذه الشروط، فإنه تكون له أهلية رفع دعوى الإلغاء سواء تعلق الأمر بإحدى الرخص ( الهدم- التجزئة- البناء)، أو الشهادات (التعمير- المطابقة- التقسيم). أما في حالة نقص الأهلية أو فقدانها فإن دعوى الإلغاء، ترفع من طرف الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر، ومن القيم في حالة الحجر<sup>1</sup>.

أما عن الشخص المعنوي، فإنه يتمتع بحق التقاضي عن طريق ممثله القانوني الذي يعبر عن إرادة هذا الشخص المعنوي، على أن يكون هذا الممثل متمتعا بأهلية التقاضي . فالممثل القانوني للولاية هو الوالي سواء كانت الولاية مدعية أو مدعى عليها<sup>2</sup>. فالوالي له أن يرفع دعوى الإلغاء ضد قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقضي بمنح رخصة البناء، وذلك في الحالات التي يكون فيها منح رخصة البناء لا يدخل ضمن اختصاصاته، وإنما ضمن اختصاصات الوالي<sup>3</sup>، وهذا ما يدخل في الحالات التي حددتها المادة 66 من القانون رقم 29/99 سابق الإشارة إليه.

أما البلدية، فقد جعلت المادة 89 من قانون البلدية، رئيس المجلس الشعبي البلدي نائبا لها، فلهذا الأخير أن يرفع دعوى باسم البلدية<sup>4</sup>. أما بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، وكذا الهيآت الوطنية العمومية...، فممثلا يحدده قانونها الأساسي، فقد يكون المدير أو الرئيس،...

<sup>1</sup> - المادة 42 و 43 من التقنين المدني الجزائري.

<sup>2</sup> - المادة 106 من القانون رقم 07/12، المؤرخ في 2012/2/21، المتضمن قانون الولاية، ج. ر، ج.ج، ع12، سنة 2012.

<sup>3</sup> - العربي رابح أمين، المرجع السابق، ص. 40.

<sup>4</sup> - القانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتضمن قانون البلدية، ج. ر، ج. ج، ع37، سنة 2011.



**II. الصفة والمصلحة:**

طبقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. فالأصل هو أن الدعوى ترفع مباشرة من قبل طالب الرخصة الذي رفض طلبه. ومعنى ذلك أن الشخص الذي له الحق في ممارسة دعوى تجاوز السلطة أمام القاضي الإداري، يجب أن يثبت مصلحته أو حقه في إلغاء القرار محل الطعن، وذلك من خلال علاقة المدعي بطلبه والقرار المطعون فيه، وبالتالي يجب تكون هناك مصلحة شخصية لرافع الدعوى<sup>1</sup>.

إلا أنه في مجال البناء والتعمير، فيجوز للغير كذلك رفع هذه الدعوى، وذلك على النحو التالي:

**1. الغير صاحب المصلحة:**

ففي مجال رخصة البناء، يجب أن يراعى عند منحها حقوق الغير. والغير هو صاحب المصلحة المباشرة والمشروعة في طلب إيصال الترخيص، عندما يمس هذا الأخير بحالة يحميها القانون. ومثاله أن لجار المستفيد من رخصة البناء الحق في أن يطلب إلغاء قرار منح رخصة البناء نتيجة حرمانه من حق المطل.

**2. الشريك في الشبوع:**

لا يجوز للشريك في الأرض الشائعة البناء على الجزء المفرز من الأرض الشائعة قبل قسمتها إلا بعد أن يوافق على ذلك أصحاب ثلاث أرباع الأرض<sup>2</sup>، حتى وإن كان قد حصل على رخصة البناء.

<sup>1</sup>- François Charles BERNARD, op. cit., p.28-29.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 717 من التقنين المدني الجزائري.

وعلى أساس ذلك إذا قام أحد الشركاء بالبناء على جزء قد فرز من الأرض الشائعة، دون أن يحصل على موافقة أصحاب ثلاث أرباع الأرض، فإنه يجوز لباقي الشركاء، أو أحدهم أن يرفع دعوى، يطالب فيها بوقف البناء وإلغاء قرار منح الرخصة.

### 3.الجمعيات:

يمكن للجمعيات المشكلة بصفة قانونية، والتي تنشط في إطار التهيئة والتعمير وكذا حماية البيئة، بموجب قانونها الأساسي أن تطلب إبطال قرار الترخيص<sup>1</sup>.

#### ب-التظلم الإداري وميعاد الطعن القضائي:

يعد التظلم الإداري إجراء إختياريا في رفع الدعوى، وذلك طبقا للأحكام العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>، على أن هذا التظلم يوجه إلى الجهة مصدرة القرار.

ولقد كان القانون رقم 29/90 سابقا ينصّ على جوازية التظلم الإداري، وهذا ما قرره المادة 63 منه، حيث نصت على ما يلي:

" يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم الغير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة كوت السلطة السلمية أو رفضها له."

فالتظلم قبل رفع الدعوى في مجال العمران هو إختياري، إذا ما تعلق الأمر برخص البناء أو التجزئة أو الهدم.

وبناء على ذلك إذا إختار المعني بالأمر التظلم قبل رفع الدعوى، فإن مدة هذا التظلم هي أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار. فإذا سكتت الجهة الإدارية المتظلم أمامها

<sup>1</sup>- تنص المادة 74 من القانون رقم 29/90 على ما يلي: " يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية، تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحيلة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير."

<sup>2</sup>- تنص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: " يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية، مصدرة القرار ..."

مدة شهرين من تاريخ تقديم التظلم، فإن ذلك يدل على رفض ذلك التظلم. وفي هذه الحالة للمتظلم الحق في تقديم طعنه القضائي في أجل شهرين تسري ابتداء من تاريخ إنتهاء الشهرين. أما إذا كان رد الجهة الإدارية المتظلم أمامها بالرفض، كان الأجل القضائي يسري ابتداء من تاريخ تبليغ الرفض<sup>1</sup>. أما إذا اختار المعني بالأمر الطريق القضائي مباشرة، فإن ميعاد رفع الدعوى هو أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار<sup>2</sup>.

## 2/ الشروط الموضوعية:

متى توافرت الشروط السالف ذكرها، فإن القاضي الإداري يقبل الطعن الموجه ضد القرار الإداري من الناحية الشكلية<sup>3</sup>، لينتقل بعد ذلك للبحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية. على أن أوجه الإلغاء هي ذات العيوب التي تصيب القرار الإداري بصفة عامة والمتمثلة فيما يلي:

### أ- عيب عدم الاختصاص:

عيب الاختصاص هو عدم الأهلية الشرعية لسلطة إدارية لإتخاذ قرار أو إبرام عقد لا يدخل ضمن صلاحيتها.

ويعتبر هذا العيب أقدم سبب من أسباب الحكم بالإلغاء الذي يصيب القرارات الإدارية من حيث ركن الاختصاص<sup>4</sup>، ومن أخطر العيوب لكونه أكثرها تناقضا مع النظام العام، لأن فرضية الإختصاص هي أساس القانون العام القائم على توزيع الإختصاص<sup>5</sup>. ولأن المشرع هو الذي يحدد قواعد الإختصاص، أي يحدد السلطات المختصة بإصدار قرار معين، بحيث متى تمت مخالفة تلك الأحكام، نكون أمام عيب عدم الإختصاص.

<sup>1</sup> - تقلص المدة إلى 30 يوما بالنسبة لرخصة الهدم نظرا لخصوصية هذه الأخيرة.

<sup>2</sup> - أنظر المواد 629 و630 رقم 09/08 المتضمن من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعة الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، ط 2005، ص.154.

<sup>4</sup> - عمار عوايدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هوم، الجزائر، 2005، ص.

192.

<sup>5</sup> - لحسن بن شيخ آث ملويا، دعوى تجاوز السلطة، دار ربحانة، ط1، الجزائر، 2004، ص.58-86.

إلا أنه في مجال العمران وبالضبط في مجال تراخيص البناء، فإن هذا العيب هو نادر الوقوع لأن المشرع الجزائري قد حصر الجهات الإدارية المختصة بمنح هذه الرخصة، وحدد اختصاص كل جهة. غير أن الذي يثار هنا هو احتمال وقوع التداخل وتجاوز الاختصاص بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، ذلك لو رجعنا إلى المادة 65 الفقرة 3، والمادة 66 من القانون رقم 29/90، والمادتين 41 و42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 سابق الإشارة إليهم، نجد أن هذا التداخل يقع خاصة عندما يتعلق الأمر بإنجاز بعض الإنشاءات ذات المنفعة الجهوية أو الوطنية على مستوى البلدية، وذلك لأنهما يشتركان في صفة تمثيل الدولة، ويتصرفان باسمها في العديد من الحالات<sup>1</sup>.

ومن التطبيقات القضائية في هذا المجال، القضية المتعلقة برخصة البناء، والتي تدور وقائعها في أن شركة الإنتاج والإستثمار تحصلت على جميع الرخص الإدارية والتقنية لإنجاز مشروع بناء على قطعة أرض بالأبيار، وتحصلت على رخصة بناء من بلدية الأبيار، إلا أن مديرية التهيئة العمرانية لولاية الجزائر قامت بإلغاء رخصة البناء، وقد جاء في نص قرار المجلس ما يلي:

" حيث أن القرار رقم 1052 المتضمن إلغاء رخصة البناء المسلمة للمستأنف عليها ليس من صلاحيات هذه المديرية الولائية التي ارتكبت بالتالي تجاوزا في ممارستها للسلطة، وأنه عن صواب قام قضاة الدرجة الأولى بإلغائه"<sup>2</sup>.

### ب- عيب الشكل و الإجراءات:

تتمثل القاعدة العامة في أن القرارات الإدارية التي تتخذها الإدارة لا تقتضي إتباع إجراءات معينة أو اتخاذ أشكال محددة. إلا أنه من أجل حماية الحقوق والحريات وضمان المصلحة العامة، قد تجد الإدارة نفسها ملزمة بإتباع إجراءات وأشكال معينة، سواء كان ذلك

<sup>1</sup> - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007، ص.637.

<sup>2</sup> - القرار الصادر عن مجلس الدولة في 2002/02/11، أنظر لحسن بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج3، دار هومو للطباعة والنشر، الجزائر، 2007، ص.205-217.

بموجب نص القانون أو كان بنص التنظيم. وفي حالة مخالفة الإدارة لذلك، فإن القرار الإداري الذي تتخذه يصاب بعيب الشكل والإجراءات، وبالتالي يشكل وجها من أوجه الإلغاء<sup>1</sup>. إن هذا الأمر يحقق ضمانات للأفراد ضد احتمالات تعسف الإدارة<sup>2</sup>.

فبالنسبة للإجراءات، فهي تلك التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذ القرار، وأهم صورها: الاستشارة والتحقيق، وذلك على الشكل التالي:

### I. الإستشارة:

قد تكون الإستشارة اختيارية، وقد تكون إلزامية في حالة وجود نص قانوني يلزم الإدارة بأن تلجأ إلى الإستشارة قبل اتخاذ القرار. ومن تطبيقات ذلك في مجال العمران ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 176/91، وذلك على النحو التالي:

1. تنص المادة 39 من ذلك المرسوم على ما يلي: "تجتمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير رخصة البناء، لكي تفصل باسم السلطة المختصة، الإتفاقات والآراء تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنفيذية الجاري بها العمل، لدى الشخصيات العمومية أو المصالح عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع.

إن الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات عند الإقتضاء، التي تتم استشارتها ولم تصدر رداً في أجل شهر، ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي تعد كأنها أصدرت رأياً بالموافقة...".

2. كما تنص المادة 41 من ذات المرسوم على ما يلي: "عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للدولة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب في أربعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة في أجل ثمانية أيام لتاريخ إيداع الملف...".

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص. 172.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسر للنشر، ط1، 2009، ص. 185.

وبناء على ذلك، يعد الرأي السابق على اتخاذ قرار منح رخصة البناء إجراء شكلياً جوهرياً مطابقاً. إذ أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم باتخاذها، لأن صحة ومشروعية القرار الذي سيصدره يتوقف على طلبه، وكذا الأخذ به. فلو صدر القرار (بالمناح أو الرفض) دون أن تتخذ الإدارة المختصة هذا الإجراء بعين الاعتبار، يكون القرار معيباً بعيب الشكل والإجراء، وبذلك يكون محلاً للطعن بالإلغاء<sup>1</sup>.

## II. التحقيق:

قد تخالف الإدارة إجراء التحقيق، ومثال ذلك مخالفة إجراءات التحقيق من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالسياحة بالنسبة للبناء في المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي<sup>2</sup>.

أما العيب الشكلي، فيتمثل في عيب التسبيب، والذي لا يكون لازماً إلا إذا أوجب القانون ذلك، بحيث يتطلبه القانون في القرار لصحته، وهذا ما جاء في نص المادة 62 الفقرة 2 من القانون رقم 29/90 بشكل صريح، بقولها: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون.

في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً".

كما أكدت المادة 44 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على ذلك، والتي جاء فيها: "عندما تمنع الرخصة أو تشمل على تحفظات يجب أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة معللاً"

فعلى أساس ذلك، في حالة رفض رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم دون تعليل ذلك، أو في حالة التحفظ دون تسببيه، فإن القرار الصادر يكون مشوباً بعيب شكلي، يمنح المعني بالأمر الحق في أن يطعن فيه قضائياً.

<sup>1</sup> - عزاوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص. 640.

<sup>2</sup> - القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 جانفي 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المناطق السياحية ، ج. ر.، ج. ج.، ع. 11. الصادرة بتاريخ 19 جانفي 2003.

**ت- عيب مخالفة القانون:**

يصيب هذا العيب محل القرار الإداري<sup>1</sup>، لأنه حتى يكون المحل صحيحاً لا بد أن يكون ممكناً ومشروعاً، غير مخالف للنظام القانوني السائد في الدولة، وذلك ضماناً لمبدأ المشروعية<sup>2</sup>.

فعند مخالفة القانون مباشرة، وكذلك في حالة الخطأ في تطبيق القانون أو تأويله، فإننا تكون أمام العيب المخالف لمبدأ المشروعية الذي يؤدي إلى إلغاء القرار الصادر. ويتحقق هذا العيب كذلك في مجال العمران، عندما تتجاهل الإدارة قاعدة قانونية. ومثاله الحالة التي ترفض فيها الإدارة منح الرخصة بحجة أن تصاميم البناء لم يتم التأشير عليها من قبل مهندس معماري معتمد بالرغم من أن مشروع البناء متواجد في إقليم البلديات المصنفة، ففي هذه الحالة تكون الإدارة قد خالفت المادة 55 من القانون رقم 29/90 والمادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

**ث- انعدام السبب:**

عيب السبب هو انعدام الحالة أو الواقعة المادية أو القانونية في إصدار قرار معين<sup>3</sup>. ومن الأمثلة على ذلك في مجال العمران، أن ترفض الإدارة منح رخصة البناء أو الهدم على أساس أن مشروع البناء أو الهدم يقع في أماكن محمية ذات طابع تاريخي أو أثري، إلا أنه يثبت بعد ذلك عدم وجود هذه الحالة القانونية التي نصت عليها المادة 69 من القانون رقم 29/90.

<sup>1</sup> - سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص. 151.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، القرار الإداري، (دراسة تشريعية، فقهية وقضائية)، جسور للنشر و التوزيع، بدون سنة طبع، ص. 153-154.

<sup>3</sup> - عمار بوضياف، دروس في القانون الإداري، د.م.ج، ط2، 1984، ص. 243.

**ج- الإحراف في استعمال السلطة:**

يتحقق هذا العيب في حالة ما إذا استهدفت الإدارة غرضاً يختلف عن الغرض الحقيقي الذي من أجله أصدرت الإدارة القرار<sup>1</sup>. ومن أمثلته في مجال العمران، رفض الإدارة منح رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم على أساس أن تلك البنائيات من شأنها المساس بالسلامة والأمن العمومي<sup>2</sup>، إلا أن الغرض الحقيقي هو شخصي.

**ثانياً: حالات الإلغاء**

إن وسائل التنظيم في مجال التهيئة والتعمير من رخص وشهادات، لا تتخذ دائماً مسارها القانوني دون إشكاليات أو تبعات قانونية سلبية. فهناك احتمال أن يكون موقف السلطة الإدارية المختصة بدراسة الطلب وإصداره، بالرفض، أو التأجيل، أو السكوت بدلاً من الموافقة، وذلك على الشكل التالي:

**1/ حالة رفض منح الرخصة أو الشهادة:**

من الثابت قانوناً أن الإدارة لا يمكنها رفض تسليم الرخصة أو الشهادة إلا لأسباب مستخلصة من أحكام القانون رقم 29/90، والمراسيم التنفيذية المطبقة له. فمتى كان الطلب مستوفياً للشروط القانونية، فإنه يتعين على الجهة الإدارية المختصة إصدار قرارها بالموافقة على منح الرخصة أو الشهادة<sup>3</sup>. أما في حالة الرفض، فقد ألزم المشرع الإدارة تسبب القرار تسبباً قانونياً وأن يبلغ للمعني.

ومثاله بالنسبة لرخصة البناء أن يكون محل مشروع البناء غير مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليها<sup>4</sup>، إلا أن الإدارة رفضت منح الرخصة على أساس أن ذلك المشروع مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه. فعلى أساس ذلك، يعتبر

<sup>1</sup> - نفس المرجع، ص. 253.

<sup>2</sup> - المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، سابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> - الزين العزري، المرجع السابق، ص. 33.

<sup>4</sup> - المادة 44 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 سابق الإشارة إليه.



قرار الرفض غير مشروع، ويكون بالتالي محلاً للطعن بالإلغاء. وكمثال عن ذلك رفض منح رخصة التجزئة في غير الحالات المتعلقة بالمنع القانوني.

ومثال ذلك أيضاً أن ترفض الإدارة المختصة منح شهادة المطابقة مستندة في ذلك على أسباب أخرى، وليس على أساس أن عمليات البناء التي تمت غير مطابقة لأحكام رخصة البناء، وكذا أحكام قانون البناء.

### 2/ حالة تأجيل البت:

إذا أصدرت الإدارة المختصة قراراً يقضي بتأجيل البت في طلب رخصة البناء دون أن تغل ذلك، أو أن يكون التعليل غير قانوني مستندة على أسباب أخرى تقضي بأنه يتم تأجيل البت لكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية<sup>1</sup>، فإن القرار يكون هنا غير مشروع، قابلاً للطعن فيه بالإلغاء.

على أن نفس الأمر ينطبق على رخصة التجزئة، وبذلك يكون القرار في هذه الحالة غير مشروع وبالتالي محلاً للإلغاء.

### 3/ حالة سكوت الإدارة بعد فوات آجال الرد:

في حالة سكوت السلطة المختصة بعد فوات آجال الرد المطلوبة، للمعني بالأمر الخيار في أن يتقدم بطعن سلمي، أو أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة. وبعد الحديث عن شروط وحالات الإلغاء، فإنه سيتم التطرق فيما يلي إلى النتائج المترتبة على رفع دعوى الإلغاء.

### الفرع الثاني:

#### النتائج المترتبة على رفع دعوى الإلغاء

سيتم الحديث في هذا الفرع عن طبيعة الرقابة التي يمارسها القاضي الإداري على قرارات الإدارة المتعلقة بالعمران (أولاً)، ثم إلى سلطات القاضي الإداري في مواجهة الإدارة (ثانياً).

<sup>1</sup> - الزين العزري، المرجع السابق، ص. 35.

**أولاً: طبيعة الرقابة التي يمارسها القاضي الإداري على قرارات الإدارة المتعلقة بالعمران**

يتأكد القاضي الإداري في مجال العمران من أن القرار المتخذ من قبل الإدارة يحترم قواعد الشكل، والإختصاص والإجراءات، ويسعى لتحقيق الهدف المحدد بالنصوص القانونية، وقائم على وقائع مادية حقيقية. وفي إطار الرقابة التي يمارسها القاضي الإداري على الوقائع، قد تكون تلك الرقابة واسعة (الرقابة العادية)، وقد تكون ضيقة (الرقابة المحدودة)<sup>1</sup>.

**1/ الرقابة العادية:**

وهي الحالة التي تكون فيها سلطة القاضي واسعة، حيث يقوم بالتكيف القانوني للوقائع التي استند عليها القرار الذي أصدرته الإدارة. ولقد اعترف مجلس الدولة الفرنسي بهذا المبدأ بمناسبة منازعة عمرانية في قرار يسمى GOMEL<sup>2</sup>.

على أن رقابة القاضي الإداري هنا تكون واسعة، وذلك في حالتين:

**أ- اختصاص الإدارة المقيد:**

في هذه الحالة تكون الإدارة ملزمة بتطبيق القواعد الآمرة الموجودة في الأنظمة الوطنية للتعمير أو المحلية للتعمير. ومن أمثلة ذلك أن سلطة الإدارة المختصة قانوناً تكون مقيدة في حال توافر شروط منح رخصة البناء، وليس لها الحق في رفضها، وإلا كان القرار المتضمن الرفض غير مشروع. ففي حالة الرفض يجب أن يكون القرار معللاً.

**ب- الإدارة تتمتع بسلطة خاضعة لشروط قانونية:**

كلما تم النص على أنه يمكن أن تكون رخصة البناء أو التجزئة محل رفض، أو لا يمكن منحها إلا تحت شرط احتياطي خاصة إذا لم تتوافر بعض شروط المشروع في حد ذاته، أو شروط إدراجه في الموقع، فيقوم القاضي بمراقبة هل أحسنت الإدارة تقدير هذه

<sup>1</sup>-عزاوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص.636.

<sup>2</sup>-C.E., 4 avril 1914, Gomel, Rec., p.488, S. 1917.3.25, note Hauriou, voir aussi Henri JAQUOT et François PRIET, Droit de l'urbanisme, Dalloz, 4<sup>ème</sup> édition, 2001, p.726.

الشروط، وهل تمكنت من تحقيق هذه الشروط الخاصة<sup>1</sup>. ومن أمثلة ذلك ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 حيث اعتبرت أنه من الشروط الخاصة الواجب توافرها لمنح رخصة البناء بالنسبة للبناء المخصص لغرض صناعي أو لإستقبال الجمهور أن يرفق الملف المتضمن الطلب بوسائل العمل وطاقة الاستقبال وطريقة البناء ونوع المواد المستعملة وغيرها.

## 2/ الرقابة المحدودة:

وهي الحالة التي تتمتع الإدارة فيها بسلطة تقديرية في منح الرخص والشهادات أو رفضها (استثناء)<sup>2</sup>.

ويتحقق ذلك عندما لا يوجد أي شرط قانوني يؤطر السلطة التقديرية للإدارة. ففي هذه الحالة يأخذ القاضي الإداري بالتكليف الذي اعتمده الإدارة، بشرط أن لا تكون هذه الأخيرة قد ارتكبت خطأ جسيما في هذا التكيف، إذ إذا تحقق الخطأ الجسيم وكان واضحا وخطيرا، يلغي القاضي القرار<sup>3</sup>.

ومن أمثلة ذلك في التشريع الجزائري، ما قضت به المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، ذلك أنه إذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موضوعها ومالها أو حجمها، من طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، فللإدارة المختصة السلطة التقديرية في أن ترفض رخصة البناء، أو أن تمنحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة.

<sup>1</sup> - Henri JAQUOT et François PRIERT ,op. cit., p.727.

<sup>2</sup> - إن أساس تمتع الإدارة بالسلطة التقديرية هنا، هو أن قانون البناء و التعمير يسعى إلى التوفيق بين المصالح الخاصة (حق البناء) و المصلحة العامة ( احترام تنظيم المباني و المرافق العمومية، حقوق الارتفاق وحماية البيئة، المحيط والطبيعة...)، أنظر عزاوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص.637.

<sup>3</sup> - Henri JAQUOT et François PRIERT, op,cit., p. 728-729.

**ثانياً: سلطات القاضي الإداري في مواجهة الإدارة**

إن محل دعوى الإلغاء في مجال التهيئة والتعمير، هو إلغاء قرار رفض منح الرخصة أو الشهادة أو رفض ذلك. على أن الغالب هو أن المعني بالأمر يرفع دعواه لتسليم تلك الرخصة أو الشهادة، والقاضي ليس مؤهلاً لمنحه ذلك، فهل يمكنه إلزام الإدارة بذلك؟.

لقد اختلف الفقهاء عند الإجابة على هذا السؤال وذلك على الشكل التالي:

**1/عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الجزائري:**

بتوجيه القاضي الأوامر للإدارة، فإنه بذلك يحل محلها، وهذا يكون مخالفاً لمبدأ الفصل بين السلطات. وبالإضافة إلى ذلك لا يمكنه توجيه أوامر لها لأنه ليس له الآليات القانونية الكفيلة بجعل الإدارة تخضع للقرار الإداري المتضمن إلزامها منح الرخصة أو الشهادة، وإنما له فقط إلغاء قرار الرفض. ومع ذلك تجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قد منح القاضي الإداري سلطة منح أوامر للإدارة في مجال تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الإدارية طبقاً للمواد من 978 إلى 989 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما المحكوم له، فله إما التقدم بطلب جديد وفقاً لإجراءات جديدة، أو رفع دعوى القضاء الكامل للحصول على التعويض في حالة عدم صدور قرار إداري جديد بالقبول، أو أن يتابع الموظف الإداري شخصياً استناداً للمادة 138 من قانون العقوبات على أساس جريمة الإمتناع عن تنفيذ حكم قضائي، وذلك لأن الإدارة لا تستطيع أن تعرض جميع تصرفاتها على القضاء بدعوى حماية الأفراد أو المحافظة على ضماناتهم، وإلا أدى ذلك إلى شل نشاط الإدارة مما يصيب المجتمع بضرر بليغ.

أما بخصوص إلزام الإدارة بتسليم الرخصة أو الشهادة في حالة سكوت الإدارة، فقد اعتبرت الغرفة الإدارية لمجلس قضاء وهران في قرارها الصادر بتاريخ 2004/11/06، أنه لا يمكن رفع دعوى لإلزام الإدارة لتسليم الرخصة أو الشهادة دون طعن في القرار الإداري الراض لمنحها: حيث جاء فيه: "حيث أن رئيس بلدية أرزيو وجه إلى المدعي

قرارا مكتوبا فيه أن مقاطعة التعمير والبناء لدائرة أرزيو رفضت طلب الرخصة على أساس عدم وجود قرار التجزئة وأن الأرض تعتبر مساحة خضراء، وحيث أن ذلك يعتبر قرارا بالرفض وكان على المدعي أن يطعن فيه، مما يجعل دعواه سابقة لأوانها"<sup>1</sup>.

## 2/ جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري:

إن الإدارة خصم في مواجهة الأفراد، ومادامت ملزمة بتعليل قراراتها الصادرة بالرفض أو التأجيل، فإن ذلك سيخضع بالضرورة إلى رقابة القاضي الإداري تطبيقا لمبدأ المشروعية، وحماية حقوق الأفراد وحررياتهم الأساسية، وهذه هي النتيجة التي يسعى قانون التهيئة والتعمير إلى تحقيقها. وعليه يجوز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الجزائري مبدئيا.

إلا أنه بالنسبة لإلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء، فقد جاء في قرار صادر عن مجلس الدولة ما يلي: "حيث أن المستأنف عليها أقامت دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لمعسكر من أجل إصدار قرار يلزمه بتسليم رخصة البناء لتهيئته محل ممارسة نشاط صيدلية، حيث أن دعوى المستأنف عليها الأصلية بتسليم رخصة بناء تدرج ضمن القضاء الكامل.... حيث أن القاضي الإداري الذي رفعت أمامه دعوى القضاء الكامل لا يمكنه تقدير الوقائع ما دام القرار بالتجميد لم يكن محل طعن بالإبطال... ولم يطعن في قانونيته أمام القاضي الإداري... أنه يتعين رفض دعوى المستأنف كونها سابقة لأوانها"<sup>2</sup> فبمفهوم المخالفة، فإنه يمكن إلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء بمناسبة الطعن في قرار الرفض.

وما تجدر الإشارة إليه، أنه إذا كان هناك غياب لنص قانوني يسمح أو يمنح القاضي الإداري الجزائري بتوجيه أوامر للإدارة، فإن المشرع الفرنسي عكس ذلك قد منح للقاضي الإداري هذه الصلاحية صراحة في سنة 1955، فمتى تبين للقاضي الإداري، وفي جميع الحالات أن الملف المقدم مطابق لما نصت عليه أدوات التعمير وقوانينه، ولا يوجد أي مانع

<sup>1</sup> - أشارت إليه ليلي زروقي، محاضرات أقيمت على الطلبة القضاة، مقياس رخصة البناء والمنازعات المترتبة عنها.

<sup>2</sup> - قرار صادر بتاريخ 2003/03/11، المنشور بمجلة مجلس الدولة، ع3، سنة 2003.

شرعي أو مادي لتبرير رفض الإدارة تسليمه الرخصة أو الشهادة، فللقاضي أن يكيف الرفض ويعتبره تعددًا، لأن الأمر يتعلق بالتمتع بحق الملكية التي لا يمكن أن تقبل التعويض، ويلزم الإدارة بتسليمه تلك الرخصة أو الشهادة، وأن يعتبر ذلك بمثابة حلول محلها. ومن تطبيقات ذلك، قضية السيدة "F LANAND" التي توجهت إلى البلدية بطلب رخصة البناء، فأصدرت الإدارة قرارًا بتأجيل البت، فطعنت السيدة في هذا القرار، فقامت المحكمة الإدارية بباريس في قرارها رقم 1249 لسنة 2004، بإلغاء القرار ووجهت للإدارة أمرًا بإعادة دراسة طلب الرخصة خلال مدة شهرين<sup>1</sup>. وبعد التعرض إلى دعوى الإلغاء في مجال البناء والتعمير، فإنه سيتم التعرض إلى دعوى المسؤولية في المطالب الموالي.

### المطلب الثاني:

#### دعوى المسؤولية في مجال البناء والتعمير

إن دعوى التعويض أو المسؤولية الإدارية من أهم دعاوى القضاء الكامل، والتي يكون فيها القاضي الإداري متمتعًا فيها بسلطات كبيرة. والغرض من هذه الدعوى هو المطالبة بالتعويض، وجبر الأضرار المترتبة عن أعمال الإدارة المادية أو القانونية<sup>2</sup>. وبخلاف دعاوى المشروعية التي تهدف إلى إبطال القرارات التي تتخذها الإدارة، تهدف منازعات المسؤولية بالأساس إلى إلزام السلطات الإدارية على دفع مقابل مالي لجبر الضرر الناجم عن أعمالها<sup>3</sup>.

وطبقًا لنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الثانية، فإن الإختصاص في دعاوى التعويض يعود إلى المحاكم الإدارية.

<sup>1</sup> - للمزيد من المعلومات حول هذا القرار، أنظر:

Chrèstan DEBONY et Hugues Pèrinet MARQUET , Contentieux de l'urbanisme , Droit de l'aménagement de l'urbanisme de l'habitat , le moniteur, Paris, p.608.

<sup>2</sup> - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص.198.

<sup>3</sup> - عادل بن عبد الله، المرجع السابق، ص.207.

والإدارة العامة في مجال العمران، تكون كذلك مسؤولة عما تحدثه من أضرار للأفراد من جراء تدخلاتها لحماية المصلحة العامة العمرانية مهما كان أساس مسؤوليتها (الفرع الأول). وطبقاً للمبدأ القائم على أن "لا مسؤولية بدون ضرر" فإن المسؤولية لا تقوم إلا بتوافر الضرر الذي لا تعويض بدونه (الفرع الثاني).

### الفرع الأول:

#### الأفعال المسببة للمسؤولية

حتى تقبل دعوى المسؤولية، ولكي يتمكن القاضي الإداري من الحكم بقيام المسؤولية الإدارية، لا بد من توافر مجموعة من الشروط، وهي وجود قرار إداري سابق، وأن ترفع الدعوى من قبل المضرور في الآجال المحددة<sup>1</sup>.

والأصل أن مسؤولية الإدارة قائمة على الخطأ، لأنه لا يمكن إجبار الإدارة على التعويض إلا بناء على خطيئتها (أولاً). إلا أنه أحياناً تكون المسؤولية بدون خطأ، إما لكون الضرر صادراً عن فعل الإدارة بالرغم من كونها لم ترتكب الخطأ، أو لكون نشاط الإدارة ذو مخاطر خصوصية (ثانياً)<sup>2</sup>.

#### أولاً: المسؤولية على أساس الخطأ

تعد المسؤولية على أساس الخطأ الأكثر شيوعاً في مجال دعاوى المسؤولية<sup>3</sup>. وعن مدى مسؤولية الإدارة وإلزامها بالتعويض عن تبعات الأضرار المترتبة عن قراراتها المتعلقة بتراخيص البناء، فعلى خلاف الاتجاه الذي يؤسس تلك المسؤولية على أساس المخاطر في

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص. 203.

<sup>2</sup> - لحسن بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، الكتاب الأول، المسؤولية على أساس الخطأ، دار الخلدونية، ط1، 2007، ص. 21.

<sup>3</sup> - Bernard DROBENKO , Droit de l'urbanisme ,(les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement, le financement , le contentieux) , 3<sup>ème</sup> édition , Gualino édition, Paris, 2006, p.304.

مجال المسؤولية في القانون الإداري كقاعدة، فإن كل من القضاة المصريين والفرنسي، قد أقامها على أساس الخطأ فيما يتعلق بتراخيص البناء<sup>1</sup>، ومن تلك الحالات:

### 1/ صدور قرارات بالبناء غير مشروعة لمخالفتها قواعد التنظيم العمراني والبناء:

تعتبر القرارات غير المشروعة أخطاء مرفقية تؤسس عليها مسؤولية الإدارة. ومن أمثلة ذلك عدم المشروعية لعب الشك والإجراءات والإختصاص. إلا أنه ليست كل هذه الأخطاء موجبة للتعويض، لأن على القاضي الإداري أن يفحص محتوى التنظيم العمراني المطبق في هذه الحالة.

### 2/ رفض إصدار قرارات البناء دون مبرر قانوني:

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

### 3/ التأخر في إصدار قرارات البناء غير المبررة أو تجاوز الحد الزمني المعقول: وذلك بان

تجاوز الإدارة المكلفة بإصدار القرارات المتضمنة رخصة البناء أو الشهادات وفق الآجال المحدد قانوناً لذلك.

### 4/ السحب غير المشروع للرخصة أو الشهادة.

<sup>1</sup> - عزاوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص. 648.

<sup>2</sup> - عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المرجع السابق، ص. 83.



## 5/ إصدار قرار غير مشروع يوقف أعمال البناء أو الهدم على الرغم من وجود رخصة البناء<sup>1</sup>:

ومن تطبيقات هذه الحالة ما صدر عن مجلس الدولة في القرار التالي:

"من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.

ولما كان ثابتا في قضية الحال، أن البلدية 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 محضر إثبات حالة، على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية.

وعليه، فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف<sup>2</sup>.

أما عن شروط التحقيق أو الإغفاء من المسؤولية في مجال البناء والتعمير، فهي نفسها تلك المأخوذة من القانون العام في المسؤولية الإدارية وهي:

أ- تصرف الضحية، قد يكون الضحية هو المتسبب بالضرر الذي لحق به، وفي هذه الحالة لا يستحق التعويض إذا كان الضرر ناتجا كله عن خطئه.

ب- فعل الغير، إذا كان الخطأ يرجع إلى شخص ثالث أجنبي عن الضحية والإدارة، فمسؤولية الإدارة تختفي تماما. إلا أنه يستثنى من هذه الحالة إذا كان الخطأ شخصا للموظف، وذلك في حالة ارتكابه الخطأ أثناء أداء مهامه و بوسائل المرفق.

<sup>1</sup> - عزري الزين، المرجع السابق، ص.84.

<sup>2</sup> - القرار رقم 167252 المؤرخ في 1998/04/20، المنشور بالمجلة القضائية، ع1، سنة 1998.

ت-القوة القاهرة، حيث تعتبر سببا من أسباب إعفاء الإدارة من المسؤولية، وحتى تكون القوة القاهرة كذلك، لا بد من أن تتوافر فيها مجموعة من الشروط وهي:

I. عدم إمكانية التنبؤ بالقوة القاهرة.

II. عدم إمكانية مقاومة القوة القاهرة.

III. أن تكون القوة القاهرة ظاهرة.

إن هذه الشروط تخضع للسلطة التقديرية للقاضي الإداري، فهو الذي يقدر بدقة مدى توافرها<sup>1</sup>.

### ثانيا: المسؤولية بدون خطأ.

تقوم المسؤولية الإدارية حتى في غياب الخطأ، إذ هي مسؤولية قائمة بقوة القانون بسبب الضرر الحاصل. فالضحية معفى من إثبات الخطأ. وتجدر الإشارة إلى أن هذه المسؤولية من النظام العام، إذ بإمكان الضحية التمسك بها في أية مرحلة كانت عليها الإجراءات، وللقاضي أن يفصل من تلقاء نفسه بموجب هذه المسؤولية<sup>2</sup>.

على أن هذه المسؤولية قد تؤسس إما على أساس المخاطر أو على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة<sup>3</sup>، وذلك على الشكل التالي:

### 1/المسؤولية على أساس المخاطر:

المسؤولية على أساس المخاطر هي رمز المسؤولية بدون خطأ، لدرجة تعتبر أحيانا كأنها مختلطة معها. وفي هذه المسؤولية يكون الضرر نتيجة لتحقق مخاطر، والتي ارتأى

<sup>1</sup> –François Charles BERNARD, op.cit.,p. 117-118.

<sup>2</sup> – لحسن بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، الكتاب 3، ( المسؤولية بدون خطأ)، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، ط1، 2007، ص.5.

<sup>3</sup> – Bernard DROBENKO, op.cit.,p.904.

فيها القاضي الإداري أو المشرع ولعدة أسباب مختلفة أنه من العدل أو الإنصاف أن ينتج عن وجود خطر في حدوث ضرر إنشاء نظام للمسؤولية بدون خطأ<sup>1</sup>.

ومن صور هذه المسؤولية، نجد المسؤولية بفعل الأشغال العمومية، بحيث تعتبر المنازعات الناشئة عنها الميدان الأول الممنوح للمحاكم الإدارية نظراً لكثرتها كونها تؤدي إلى الأضرار بالأموال والأشخاص. ويمكن أن تنتج هذه الأضرار إما عند تنفيذ هذه الأشغال، أو بعد إنشاء البنايات العمومية. فلصعوبة إثبات الخطأ هنا طبق القضاء نظرية المخاطر<sup>2</sup>.

فقد ينتج عن الأشغال العامة التي تقوم بها الدولة، كالجسور والممرات السريعة، مضايقات للجوار، أي الأماكن المجاورة لهذه الأشغال، وحتى يكون هناك تعويض لأصحاب هذه المساكن، يجب أن يتوافر شرطين:

أ- يجب أن تتجاوز هذه المضايقات الحالة الطبيعية أي غير عادية .

ب- أن تؤثر هذه المضايقات على عدد محدود من الناس أي أضرار خاصة<sup>3</sup> .

## 2/ الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة:

إنّ المساواة أمام الأعباء العامة هو مبدأ من المبادئ العامة للقانون الإداري، يطبقه القضاء الإداري ولو في غياب النص. ودور هذا المبدأ مهم كونه يعترف بالمسؤولية بدون خطأ للأشخاص العامة، عندما تحمل هذه الأخيرة أعضاء الجماعة تكاليف خصوصية. فلتحقيق المساواة ، يتم دفع تعويض لتلك الجماعة.

<sup>1</sup>- لحسن بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص.7.

<sup>2</sup>- لحسن بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص.8.

<sup>3</sup> - François Charles BERNARD, op.cit., p.122.123.

ومن تطبيقات هذه الحالة، المسؤولية عن فعل القرارات الإدارية والتي أسسها مجلس الدولة الفرنسي، على أن الأمر يتعلق هنا بالقرارات الإدارية المشروعة أصلاً، أو بسبب انقضاء ميعاد رفع دعوى تجاوز السلطة ضدها، لأنه لا يمكن إقامة هذه المسؤولية على أساس الخطأ ما دام أن قرارات الإدارة مشروعة<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للجزائر، فلقد أقر المشرع الجزائري بعض التطبيقات عن ذلك بنصوص صريحة. ومن ذلك في مجال التهيئة والتعمير، التعويض عن قرار نزع الملكية لأغراض المنفعة العامة<sup>2</sup>. فالتعويض هنا ليس على أساس الخطأ، وإنما على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.

أما بالنسبة لشروط الضرر الناتج عن الإخلال بذلك المبدأ فإنها تتمثل في أن يكون الضرر غير عادي (anormal) وأن يكون خاصاً (spécial)<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني:

#### الضرر الموجب للتعويض

تتحمل الإدارة مسؤولية إصلاح الأضرار الناتجة عن جميع قراراتها غير المشروعة، ومنها تلك المتعلقة بالبناء والتعمير. كما أن مسؤوليتها تقوم حتى وإن كانت القرارات مشروعة وسببت ضرراً للغير.

وما تجدر الإشارة إليه، وعلى خلاف بعض النظم القانونية التي تقدر مدى مسؤولية الإدارة عن أعمالها بالنظر إلى إهمالها في فرض رقابتها على النشاط الفردي باعتبارها سلطة ضبط إداري، فإنه في الجزائر لم يرد أي نص خاص ينظم موضوع التعويض. وبذلك

<sup>1</sup> - لحسن بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص. 107.90.

<sup>2</sup> - المادتين 1 و 2 من القانون رقم 11/91 والمادة 72 من القانون رقم 25/90.

<sup>3</sup> - François Charles BERNARD, op.cit., p.173.

فإن إرادة المشرع هي إخضاعه للأحكام العامة للمسؤولية الإدارية عن أعمالها الضارة بالغير<sup>1</sup>.

وحتى تقوم مسؤولية الإدارة العامة، لا يكفي توافر الخطأ، أو الخطر، أو الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، بل يجب أن يسبب ذلك ضرراً للطاعن<sup>2</sup>.

ويعرف الضرر عموماً بأنه " اعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق"، أو هو " الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له، أو بحق من حقوقه"<sup>3</sup>.

على أن الضرر الموجب للمسؤولية في مجال العمران، لا بد أن تتوافر فيه مجموعة من الشروط هي :

### أولاً : يجب أن يكون الضرر حقيقياً

ويكون الضرر حقيقياً، إذا أثبت الضحية حقيقة الضرر. إلا أنه لا يمكن إعطاء تعريف إيجابي للضرر الحقيقي، وهذا ما جعل القضاء الفرنسي يلجأ إلى التحديد السلبي، وذلك بإيراد بعض الأمثلة التي تنعدم فيها صفة الضرر الحقيقي، وهي كالتالي:

### 1/المساوئ العادية للحياة العمرانية:

لا تشكل المساوئ التي تنتج عن السير العادي للحياة العمرانية أضراراً حقيقية، و ذلك راجع إلى الحياة الاجتماعية المعاصرة التي تفرض تحمل العديد من المضايقات و المساوئ دون المطالبة بتعويض عن هذه الأضرار التي قد تلحقه من جراء الأعمال التنظيمية للبلديات

<sup>1</sup> - عزوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص.648.

<sup>2</sup> - Henri JAQUOT et François PRIERT,op.cit., p.744.

<sup>3</sup> - عزوي الزين، المرجع السابق، ص.84.83.

في إطار تدخلها لضبط السوق العقارية. فهنا صورة الضرر الحقيقي منعدمة، و بالتالي مسؤولية الإدارة غير قائمة لا على أساس الخطأ ولا بدون خطأ<sup>1</sup>.

## 2/إلغاء قرار رفض غير شرعي و عدم المشروعية لعيب الشكل أو الاختصاص:

بالنسبة لإلغاء قرار غير شرعي للرخصة، فإن القضاء الفرنسي يقرر مبالغ صغيرة للتعويض.

أما عن حالة عدم المشروعية لعيب الشكل أو الإختصاص، فإنها ليس كلها موجبة للتعويض. فالقاضي الإداري يتدخل من أجل فحص التنظيم المعمول به في هذا المجال، لأن الضرر الناتج عن رفض الترخيص لا يعتبر شرطا كافيا للتعويض، لأنه ليس ضررا حقيقيا. أما في القضاء الجزائري فإنه لا توجد أحكام تقرر هذا الشرط للضرر<sup>2</sup> على حد علمنا.

## ثانيا : يجب أن يكون الضرر قابلا للتقييم بالنقود

حتى يتم التعويض نقديا لابد من أن يكون الضرر قابلا للتقييم بالنقود، و ذلك بأن يأخذ الضرر شكلين:

### 1/الضرر المادي:

ويتعلق بالذمة المالية المنقولة أو العقارية، أو الاعتداء المادي على شخص ما.

### 2/الضرر المعنوي:

وقد يكون جمالي أو ألم نفسي أو المساس بالشرف<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عزري الزين، المرجع السابق، ص.85.

<sup>2</sup> - عزري الزين، المرجع السابق، ص.86.

<sup>3</sup> - أحمد محيو، المنازعة الإدارية، د.م.ج، الجزائر، ط5، ص.243.

إلا أنه في مجال العمران، فإن أنواع الضرر الأكثر تعويضا هي الأضرار المادية، والتي يمكن أن تتعلق بانخفاض القيمة المالية التجارية، أو ارتفاع تكاليف الاقتراض، أو التشييد، أو نقص الإطلالة والتهوية والإضاءة الطبيعية بسبب بناء غير قانوني، أو تكاليف اكتساب الملكية العقارية، أو أتعاب المهندس وغيرها.

أما الأضرار المعنوية التي تثار عادة من طرف الجمعيات، فيمكن أن تكون محلا للتعويض<sup>1</sup>.

### ثالثا: أن يكون الضرر ثابتا و مباشرا

بالإضافة إلى الشرطين السابقين، يجب أن يتوافر في الضرر الثبوت و أن يكون مباشرا، وذلك على الشكل التالي:

#### 1/الضرر ثابتا:

ويقصد بذلك أن يكون الضرر مؤكدا أو أكيدا. فوجود الضرر هو الذي يبرر الحق في التعويض. غير أن خاصية التأكيد لا يعني أن يكون الضرر حاليا بالضرورة لأن الضرر المستقبلي قابل للتعويض إذا كان محقق الوقوع<sup>2</sup>.

أما في مجال المنازعة العمرانية، فبالنسبة لمنح رخصة البناء لم يكن معوضا، بالنظر لوقائع القضية، خسارة المؤجرين، أو المساعدات التي كان يمكن الحصول عليها إذا سلمت الرخصة بصفة مشروعة، فكان الموضوع يدور حول الأضرار التجارية الناتجة عن تفويت الأرباح المتوقعة من بيع أو تشغيل المباني التي تم وقف الأشغال فيها بصفة غير مشروعة. ففي البداية كان القاضي يعتبر أنه ضرا مباشرا ليس له طابع احتمالي و ليس محلا للتعويض.

<sup>1</sup> – Henri JAQUOT et François PRIERT, op.cit., p.747.

<sup>2</sup> – أحمد محيو، المرجع السابق، ص.240.

لكن الاجتهاد القضائي تغير لاحقا حيث أصبح يقبل التعويض عن الحرمان من الأرباح المتوقعة من العملية العقارية، مع التحقق حالة بحالة من أن المشروع الذي عرقله هو قرار الإدارة، فإنه يكون منطقيا، وعلى الصعيد القانوني أن يحقق ربحا وذلك بالنظر لوضعية سوق العقار.

وعلى العكس من ذلك، فإنه في حالة القرار بمنح رخصة البناء المحكوم بعدم مشروعيته فيتم التعويض عن تفويت الأرباح طالما أن الباني لا يتمتع بالحق في البناء الذي حرمه منه القرار<sup>1</sup>.

## 2/ الضرر المباشر:

يكون الضرر مباشرا إذا كان نشاط الإدارة هو السبب المباشر فيه، أي أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ أو نشاط الإدارة. والسبب المباشر هو السبب المنتج و المؤلف الذي يحدث الضرر في العادة. أما السبب العارض غير المؤلف الذي يحدث عرضا في تسلسل غير مرتب الأحداث، فلا يكفي لتقرير المسؤولية<sup>2</sup>.

ومن أمثلة ذلك القرار الذي صدر عن المحكمة الإدارية الذي نشر بالمجلة الجزائرية 1966، فالشركة المدعية تطلب التعويض عن الضرر بسبب أشغال البناء التي تم القيام بها لمدة طويلة بشكل غير مؤلف، والتي ترتب عنها انخفاض في إيجارات المساكن واستحالة الدخول إلى مركب الشركة، حيث أجابت المحكمة الإدارية بخصوص الحالة الأولى بأنه من غير الثابت أن الضرر المثار يمكن نسبته إلى الأشغال محل النزاع، لأنه آنذاك حصل انخفاض عام في جميع الإنجازات، ومن الصعب إثبات علاقة مباشرة بين الأشغال والضرر. أما الحالة الثانية، فهناك بالفعل علاقة مباشرة مع الأشغال مما يترتب عنها حق التعويض<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> – Henri JAQUOT et François PRIERT, op. cit., p.744.

<sup>2</sup> – عزري الزين، المرجع السابق، ص.89.

<sup>3</sup> – أحمد محيو، المرجع السابق، ص.241.



رابعاً: أن يكون الضرر خاصاً و غير عاد

تكمن الطبيعة الخاصة للضرر في خصوصية الضرر في إصابته لفرد واحد أو لعدد محدود من الأفراد. فإذا كان للضرر مدى واسعاً، فإنه يشكل عبئاً عاماً يتحمله الجميع مانعاً بذلك الحق في التعويض<sup>1</sup>.

غير أن الواقع، هو أن شرط الضرر غير العادي والخاص نادراً ما يتحقق في مادة العمران، وقرارات الرفض في هذا المجال هي الأكثر، كما أن التعويض مفروض. فعندما يعرض الضحية نفسه لخطر، لا يمكن تجاهله لأن الضرر ناتج عن فعل الضحية، و ليس عن فعل الإدارة<sup>2</sup>.

الفرع الثالث:إصلاح الضرر

إذا تقررت مسؤولية شخص ما اتجاه شخص آخر، فيتوجب إصلاح الضرر الذي أصاب المضرور أو الضحية. على أن نظام إصلاح الضرر يختلف من حيث الشكل. فقد يكون إما إصلاحاً عينياً، أي بإعادة الشيء إلى ما كان عليه سابقاً، وهذا يتعلق بالأضرار المادية القابلة للإصلاح وقد يكون الإصلاح بمقابل، أي التعويض الذي يتمثل في حصول المضرور على مبلغ من المال يتناسب مع الضرر الذي تعرض له. كما أن التعويض يمكن أن يكون كلياً أو جزئياً. كما قد يكون التعويض إما على شكل رأسمال يدفع للمضرور مرة واحدة كاملاً، أو على شكل عائد دوري.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن إصلاح الضرر يثير في هذا المجال مشكل تحديد تاريخ تقييم الضرر. والمبدأ أن القاضي يقيم الضرر ابتداءً من يوم حصوله، وليس من يوم النطق

<sup>1</sup> - أحمد محيو، المرجع السابق، ص.244.

<sup>2</sup> - Henri JAQUOT et François PRIERT, op.cit., p.746.

بالحكم، هذا بالنسبة للأضرار التي تصيب الأموال. أما بالنسبة للأضرار التي تصيب الأشخاص، فيتم تقييم التعويض من يوم النطق بالحكم<sup>1</sup>.

وعند تحديد القاضي للقيمة النهائية للتعويضات، يجب عليه أن يأخذ بعين الاعتبار التعويضات التي يمكن أن يمنحها المؤمن للضحية. وللمؤمن أن يحل قانونا محل الضحية في حقوقها.

وبالإضافة لذلك، فإنه هناك حالة أخرى للحلول، إلا أنها تكون لمصلحة الإدارة، وذلك في حالة تسليم شهادة مطابقة البناء بفعل خاطئ، فتحل السلطة العامة هنا محل المشتري للمطالبة بالتعويضات التي منحتها للمشتري.

على أن القاضي يقوم بخصم الأرباح التي جناها الباني من عدم المشروعية التي منحت بها الرخصة من مبلغ التعويض<sup>2</sup>.

والتساؤل الذي يثار هنا، هو عما إذا كان طالب الرخصة على علم بأنها غير مشروعة، فهل ذلك يجعله جزء من المسؤولية والتعويضات؟، فالواقع أنه إذا كان إلغاء رخصة البناء ممنوعة، فإن ذلك يرتب بالضرورة مسؤولية الإدارة. فإذا علم طالب رخصة البناء بأنها غير مشروعة، فلا يعفي أو ينقص من مسؤولية الإدارة طالما أن الأشغال التي قام بها طالب الرخصة مطابقة للرخصة، وبالتالي فطالب الرخصة لم يرتكب أي خطأ أو إهمال يجعله يتحمل جزء من المسؤولية مع الإدارة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مراد بدران، محاضرات في المنازعات الإدارية، ألفت على طلبه السنة الثالثة ليسانس في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009/2008.

<sup>2</sup> - Henri JAQUOT et François PRIERT, op.cit., p. 747-748.

<sup>3</sup> - Chrèstan DEBONY et Hugues Pèrinet MARQUET, op.cit., p.619.

وإذا كانت المنازعة الإدارية في مجال العمران ذات شقين (إداري وقضائي)، فإن المنازعة العادية في هذا المجال تتكون أيضا من شقين (مدني وجزائي)، وهذا ما سيكون محور الدراسة في المبحث الثاني.

## المبحث الثاني:

### رقابة القضاء العادي في مجال البناء والتعمير

إن التسبب في القصور والإهمال أثناء عمليات البناء والتعمير، يؤدي إلى العديد من الحوادث والمشاكل في مجال الإسكان، وكذا المساس بسلامة الأفراد، وتعرض أموالهم وأرواحهم للعديد من المخاطر، وهذا ما يترتب عليه قيام مسؤولية من تسبب في ذلك تجاه المضرور<sup>1</sup>.

وتعرف المسؤولية<sup>2</sup> لغة بأنها: "كل ما يتحمله مسؤول تناط بعهدته أعمالا تكون تبعة نجاحها أو إخفاقها عليه". أما من الناحية القانونية فيقصد بالمسؤولية الجزاء الذي يترتب على المرء عند إخلاله بقاعدة من قواعد السلوك<sup>3</sup>. على أن هذا الجزاء يختلف باختلاف نوع القاعدة المخل بها، فقد يتعلق الأمر بقاعدة جزائية، فتكون المسؤولية جزائية، ويتمثل الجزاء في العقوبة، ويكون الإختصاص للقاضي الجزائي (مطلب ثاني). أما إذا كانت القاعدة المخل بها مدنية، فتكون المسؤولية مدنية والجزاء في الغالب هو التعويض، ويعود الإختصاص إلى القاضي المدني (مطلب أول).

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1999، ص. 7.

<sup>2</sup> - منجد الطلاب في اللغة والأعلام، عربي عربي، 2007.

<sup>3</sup> - علي فيلالي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، موفم للنشر، ط2، 2007، ص. 6-7.

## المطلب الأول:

### المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير

إن المسؤولية المدنية هي إلزام المدين بتعويض الضرر الذي ترتب على إخلاله بالتزام يقع عليه<sup>1</sup>. فالمسؤولية المدنية هي مجموعة القواعد التي تلزم من ألحق ضررا بالغير يجبر هذا الأخير عن طريق تعويض يقدمه للمضرور<sup>2</sup>.

على أن هذه المسؤولية قد تكون عقدية، ومن ذلك مثلا المسؤولية التي تقوم بين المالك والمستأجر المضرور من عمليات البناء، لوجود علاقة عقدية تربط بينهما. وقد تكون المسؤولية تقصيرية، ومصدرها العمل غير المشروع. ومثال لذلك الضرر الذي يصيب أحد المارة من جراء عمليات البناء أو الهدم<sup>3</sup>.

ومن أجل التعرف أكثر على هذه المسؤولية في مجال البناء والتعمير، فإنه سيتم التعرض إلى عناصر دعوى المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير (الفرع الأول) ، ثم التعرض إلى إحدى التطبيقات الشائعة في هذا المجال وهي المسؤولية عن تهدم البناء (الفرع الثاني).

### الفرع الأول:

#### عناصر دعوى المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير

تتمثل عناصر الدعوى في هذا المجال في المدعي المضرور من عمليات البناء والتعمير (أولا) والمدعى عليه (ثانيا) إلى جانب سبب الدعوى وموضوعها (ثالثا).

<sup>1</sup> - بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، د.م.ج.، ج.2، ط4، 2007، ص.7.

<sup>2</sup> - علي فيلاي، المرجع السابق، ص. 18.

<sup>3</sup> - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص. 7- 8.

**أولاً: المدعي المضرور من عمليات البناء والتعمير**

المدعي في دعوى المسؤولية المدنية هو المضرور<sup>1</sup>. والمضرور بمناسبة عمليات البناء يتمثل عادة في الغير الأجنبي عن العملية تماماً. إلا أنها قد تصيب الأشخاص الذين لهم صلة بالعملية نفسها<sup>2</sup>، وهذا ما سيتم التعرض له فيما يلي:

**1/ الغير الأجنبي عن عمليات البناء:**

الغير هو الأجنبي عن عمليات البناء. ويتمثل في المارة والجيران، وتعويضهم يكون طبقاً للمسؤولية التقصيرية.

**أ- المارة:**

إن الضرر الذي يصيب المارة من جراء عمليات البناء قد يقع إما على جسمهم أو ماله، ففي الحالة الأولى كأن يسقط عليهم مثلاً شيء مما يستخدم في التشييد. أما الثانية كأن تسقط مثلاً إحدى أدوات التشييد على سيارتهم، وإما أن تكون عابرة أو واقفة. وللمار المتضرر الرجوع على الحارس إما على أساس المسؤولية عن حراسة البناء، أو على أساس مسؤولية حارس الأشياء<sup>3</sup>.

**I. المسؤولية على أساس حراسة البناء:**

وهي حالة توافر أحكام المسؤولية عن حراسة البناء، بأن يكون الضرر قد وقع نتيجة التهدم الكلي أو الجزئي للمبنى. وهذا ما جاء في نص المادة 140 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، د.م.ج، 2009، ص. 228.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص. 43-56.

<sup>3</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص. 43-44.

<sup>4</sup> - تنص المادة 140 الفقرة 2 من القانون المدني على ما يلي: "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداماً جزئياً..."

**II. مسؤولية حارس الأشياء:**

تطبق أحكام المسؤولية الشئئية في بعض الحالات التي ينشأ فيها الضرر بمناسبة عمليات البناء والتعمير، من ذلك وضع مواد وأدوات البناء في مكان غير معد لذلك، فتسبب ضرا لأحد المارة، أو القيام بدهن السلم بمادة لزجة دون اتخاذ الاحتياطات التي تمنع الغير من الانزلاق، أو انفجار إحدى الآلات حتى وإن أدى ذلك الانفجار إلى تهدم البناء<sup>1</sup>. ففي هذه الحالة تثور مسؤولية حارس الأشياء<sup>2</sup>.

وما تجدر الإشارة إليه، هو أنه في حالة ما إذا اتخذ الحارس الاحتياطات اللازمة بهدف منع إصابة الغير بأضرار بسبب عمليات البناء (كتابة لافتة لتحذير المارة بعدم الاقتراب مثلا)، ومع ذلك يصاب المارة بأضرار معينة، فإن محكمة النقض المصرية في هذا الصدد استقرت على مبدأ عام، هو أن خطأ المضرور هو العامل الأول في إحداث الضرر الذي أصابه بالغا بذلك قدرا من الجسامة بحيث يستغرق خطأ المسؤول، وعليه فإنه يعفى من المسؤولية، على أن ذلك يخضع لسلطة القاضي تحت رقابة محكمة النقض<sup>3</sup>.

**ب- الجيران:**

يعتبر الجار من الغير بالنسبة لعمليات التشييد والبناء. على أن الضرر يمكن أن يصيب مصالحه المادية (تلف الأموال مثلا، تهدم المنازل،...) أو مصالحه الأدبية (كالإزعاج بسبب الضجيج، حجب الرؤية،...).

ومن أجل إصلاح الضرر الذي يصيبه، فإنه يرجع على الحارس إما على أساس حراسة البناء، أو الحراسة الشئئية كما هو الحال في حالة المارة<sup>4</sup>. وبالإضافة إلى ذلك، فإن

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص. 238.

<sup>2</sup> - تنص المادة 138 الفقرة 1 من القانون المدني على ما يلي: "كل من تولى حراسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة، يعتبر مسؤولا عن الضرر الذي يصيبه ذلك الشيء".

<sup>3</sup> - للمزيد من المعلومات حول هذا القرار انظر: محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص. 46.

<sup>4</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص. 49-54.

المشرع قد ميز الجار بوضع خاص يتعلق بنظرية مضار الجوار غير المألوفة. وفي هذا الصدد نصت المادة 691 من القانون المدني على ما يلي:

"يجب على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بذلك الجار، وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة، غير أنه يجوز أن يطلب إزالة المضار إذا تجاوزت الحد المألوف. وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخرين والغرض الذي خصصت له".

ومن هنا يمكن القول بأنه من الطبيعي أن تسبب عمليات البناء بعض المضايقات للجيران كالضجيج والأتربة، إلا أنه إذا تجاوزت تلك المضايقات الحد المألوف، فإن ذلك سيكون محلاً للمساءلة. ومن ذلك أن تستمر الأعمال المتعلقة بالبناء إلى ساعات متأخرة من الليل على نحو مزعج ومقلق للراحة. على أن تحديد المضار غير المألوفة هي من اختصاص قاضي الموضوع، مستعيناً في ذلك بالعرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين، وكذلك الغرض الذي خصصت له<sup>1</sup>. أما المسؤولية عن مضار الحوار، فإذا تجاوزت الحد المألوف، فإنها تقوم على أساس الضرر، وليس على أساس إثبات الخطأ<sup>2</sup>.

## 2/ الضرر ذو صلة بعمليات البناء:

إن الأضرار الناجمة عن عملية البناء أو مناسبتها، قد تصيب الأشخاص الذين لهم صلة بالعملية ذاتها، ومن هؤلاء المستأجر والمالك نفسه وأفراد أسرته<sup>3</sup>، وذلك على النحو التالي:

### أ- المستأجر:

إن الأضرار التي قد تصيب المستأجر بمناسبة عمليات البناء، تكون إما قبل تسلمه الوحدة السكنية، أو بعد تسلمه للوحدة السكنية<sup>4</sup>، وذلك على الشكل التالي:

<sup>1</sup> - قرار رقم 90943 المؤرخ في 14/06/1992، المجلة القضائية 1995، ع 1، ص. 101.

<sup>2</sup> - القرار رقم 345069 مؤرخ في 12/04/2006 مجلة المحكمة العليا، ع2، 2006، ص. 383.

<sup>3</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص. 56.

<sup>4</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص. 58.

**I. الأضرار التي تصيب المستأجر قبل تسلم الوحدة السكنية:**

يعتبر المستأجر في هذه الحالة من الغير، وتطبق عليه نفس الأحكام السالف ذكرها المتعلقة بالغير الأجنبي عن عمليات البناء. ومن ذلك مثلا أن يصاب المستأجر خلال ترده على العين في فترة البناء للاطمئنان والمعاينة. ولكونه من الغير، فإنه يستطيع الاستناد على المسؤولية التقصيرية في حق حارس البناء، أو الآلات والأشياء الخطرة. فالمستأجر ليس له الحق بأن يحتج بالعقد ليطبق أحكام المسؤولية العقدية، كون أن عقد الإيجار لم يدخل بعد في دور التنفيذ، ولأن العين المؤجرة لم تسلم له بعد، بالإضافة لكون الضرر الذي أصابه ليس ناشئا عن الإخلال بالالتزام بالصيانة، وإنما ناتجا عن الإخلال بالحراسة<sup>1</sup>.

**II. الأضرار التي تصيب المستأجر بعد تسلم الوحدة السكنية:**

إذا أصيب المستأجر مثلا بأضرار بسبب تهدم البناء بعد تسلمه للوحدة السكنية المستأجرة، فإن المستأجر في هذه الحالة يستند على أحكام المسؤولية العقدية، لأن الضرر هنا هو ناجم عن الإخلال بإحدى الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، والمتمثلة في الالتزام بالصيانة<sup>2</sup>.

**ب- المالك وأفراد أسرته:**

يتم التمييز هنا بين حالتين هما:

**الحالة الأولى: المالك هو الحارس لعمليات البناء:**

إذا ما أصيب المالك أو أحد أفراد أسرته بأضرار، وكان المالك هو الحارس لعمليات البناء، فإن الخطأ هنا يكون مفترضا في جانب المالك نفسه. والافتراض هنا يكون لمصلحة المضرور، بما في ذلك أفراد أسرته. والمضرور هنا يستطيع الرجوع على المالك كحارس

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص. 60 .

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص. 58-59.



للبناء. وللمالك المضرور الحق في أن يرجع على التابع وهو العامل لديه، والذي يكون المتسبب المباشر في هذا الضرر، وذلك بأن يثبت المضرور، وهو المالك، الخطأ في جانب العامل.

### الحالة الثانية: المقاول أو المهندس حارس عملية البناء:

في حالة ما كانت الحراسة للمقاول أو المهندس، وأصيب المالك أو أحد أفراد أسرته بأضرار، فإنه يحق للمالك ومن باب أولى أفراد أسرته، الحصول على تعويض عن الأضرار التي أصابت المالك أو أحد أفراد أسرته، وذلك استناداً على أحكام المسؤولية التقصيرية القائمة على الخطأ، سواء في حق حارس البناء، أو حارس الآلات بحسب مصر الضرر. أما عن الحالات التي يأخذ فيها المالك حكم الغير، والتي يستند في دعوى التعويض إلى المسؤولية التقصيرية، فإننا نجد منها:

I. الأضرار الجسدية التي تصيبه في موقع العمل.

II. الأضرار التي تصيب المالك في أمواله التي لا صلة لها بعمليات البناء كتلك التي تصيب سيارته.

III. الأضرار الناجمة عن الإخلال بأحد الالتزامات الداخلة في مضمون العقد، وكان هذا الإخلال يشكل غشاً أو خطأ جسيماً<sup>1</sup>.

### ثانياً: المدعى عليه في دعوى المسؤولية المدنية

إن المدعى عليه، هو المسؤول الذي ترفع هذه الدعوى بصفته مسؤولاً عن فعله الشخصي، أو مسؤولاً عن غيره، أو عن الشيء الذي في حراسته<sup>2</sup>.

أما عن المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير، فإن المدعى عليه هنا، هو حارس البناء. فقد يكون إما المالك، أو المقاول، كما قد يكون حارس الأشياء المتعلقة بالبناء هو المسؤول هنا، أي المدعى عليه.

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص. 63.

<sup>2</sup> - فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص. 230.

غير أن دعوى التعويض تسقط بمضي 15 سنة من يوم وقوع الفعل الضار، أي أنه إذا لم ترفع الدعوى ضد المدعى عليه في أجل 15 سنة من يوم وقوع الفعل الضار، فإنه يسقط حق المضرور في التعويض<sup>1</sup>.

### ثالثاً: سبب الدعوى وموضوعها

إن سبب الدعوى وموضوعها، هما عنصران من عناصر الدعوى القضائية إلى جانب المدعى المضرور والمدعى عليه المراد الحكم عليه بالتعويض، اللذان يشكلان أشخاص الدعوى، وذلك على الشكل التالي:

#### 1/ سبب الدعوى:

السبب هو الواقعة القانونية أو التصرف القانوني الذي تولد عنه الالتزام، أو الحق، فهو إذن الأساس القانوني الذي يبنى عليه الطلب، سواء كان السبب يستند على عقد أم إرادة منفردة، أم فعل غير مشروع، أم إثراء بلا سبب، أو نص في القانون<sup>2</sup>. فالضرر في مجال المسؤولية المدنية عموماً، والمسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير خصوصاً، هو سبب الدعوى، إذ أنه حيث لا ضرر لا مصلحة، وحيث لا مصلحة فلا دعوى. فسبب دعوى المدعي المتمثل في الضرر هو تعويض ما أصاب المضرور في حق من حقوقه، أو في مصلحة مشروعة له<sup>3</sup>.

#### 2/ موضوع الدعوى:

إن موضوع الدعوى أو محلها، هو ما يطلبه المدعي في دعواه، أي ما يطلب القضاء به على المدعى عليه أو في مواجهته<sup>4</sup>. فهو إما ما يطلبه المدعي من تعويض كما يراه، وهنا

<sup>1</sup> - المادة 133 من القانون المدني.

<sup>2</sup> - نبيل صقر، المرجع السابق، ص. 35.

<sup>3</sup> - فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص. 228.

<sup>4</sup> - نبيل صقر، المرجع السابق، ص. 34.

فالقاضي ملزم بأن يقضي بما يطلبه منه المدعي أو بأقل من ذلك، لأنه لو حكم بأكثر من ذلك، فإنه يكون قد حكم بما لم يطلب الخصوم<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### المسؤولية عن تهم البناء

لقد كانت الأضرار الناشئة عن تهم البناء موضوع بحث رجال القانون منذ القدم، لأن الأبنية التي عيب بناؤها، أو أهمل ترميمها تشكل خطرا كبيرا على الغير. وما تجدر الإشارة إليه هو أن المسؤولية الناشئة عن تهم البناء قد مرت بتطورات مختلفة حتى أصبحت بمرور الزمن نظرية قائمة بذاتها<sup>2</sup>.

وسيتّم الطرّق هنا إلى المقصود بتهم البناء (أولا)، ثم إلى أحكام المسؤولية المدنية في هذا المجال (ثانيا).

#### أولا: انهدام البناء

يقصد بانهدام البناء، تفكك الأجزاء المكونة للبناء عن بعضها البعض وانفصالها عن الأرض. ويعرف كذلك بأنه انهيار البناء، أي سقوط كل أجزائه أو بعضها. ومثال ذلك سقوط حائط منزل أو شرفة عمارة، أو سقوط المنزل أو العمارة بأكملها<sup>3</sup>.

وما تجدر الإشارة إليه، هو أنه يخرج من هذا الموضوع انهدام البناء الذي يقع بإرادة المالك ليتفادى خطر انهياره، أو ليقوم بتشديد بناء آخر، أو سبب ما آخر، وهذا ما تشير إليه المادة 140 من القانون المدني.

#### ثانيا: أحكام المسؤولية عن تهم البناء

يدفعنا الحديث عن أحكام المسؤولية الناجمة عن تهم البناء إلى التطرق إلى شروط هذه المسؤولية، ثم أسسها ووسائل دفعها. على أن التشريع الجزائري منح لمن هو مهدد

<sup>1</sup> - فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص. 232.

<sup>2</sup> - محمود جلال حمزة، العمل الغير المشروع باعتباره مصدرا للإلزام (القواعد العامة، القواعد الخاصة)، دراسة مقارنة بين القانون المدني السوري والقانون المدني الجزائري والقانون المدني الفرنسي، د.م.ج، الجزائر، 1985 ص. 326.

<sup>3</sup> - علي فيلالي، المرجع السابق، ص. 252.

بضرر نتيجة التهدم المتوقع للبناء، دعوى وقائية في هذا المجال. ومن هنا سيتم التعرض إلى شروط المسؤولية عن تهدم البناء، ثم أساس المسؤولية ووسائل دفعها، وأخيرا الدعوى الرقابية، وذلك على الشكل التالي:

### 1/ شروط المسؤولية عن تهدم البناء:

تنص المادة 140 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري على أن: "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداما جزئيا...". انطلاقا من نص الفقرة الواردة أعلاه، يتبين أنه لقيام المسؤولية عن تهدم البناء لابد من توافر شرطين هما: ملكية البناء والضرر الناتج عن تهد البناء.

#### أ- ملكية البناء:

المالك هو المسؤول عما يحدثه البناء من ضرر للغير، بحيث متى كان هناك مالك للبناء، قامت مسؤولية هذا المالك. ويعرف المالك، بأنه ذلك الشخص الذي له السيطرة الفعلية على البناء، حتى ولو كان ذلك البناء في حيازة المستأجر<sup>1</sup>. ومسؤولية مالك البناء هي شخصية لمجرد كونه مالكا، لأنه من المفروض هو الذي يقوم بالسيطرة الفعلية عليه، وهو المتصرف في أمره، سواء كان المالك شخصا طبيعيا أم شخصا اعتباريا<sup>2</sup>.

ومالك البناء طبقا للتشريع الجزائري، هو من اشتراه وقام بتسجيله طبقا لأحكام القانون المدني. فبائع العقار يكون هو المالك القانوني قبل تسجيل عقد البيع حتى ولو كان المشتري هو الحائز، وهذا وفقا لنص المادة 793 قانون مدني جزائري. ويدخل كذلك في حكم المالك من يقيم المنشآت على أرض الغير، سواء كان ذلك بحسن نية أو سوء نية، ما دام أن صاحب الأرض لم يطلب إزالتها ولا استبقائها وهذا طبقا لنص المادة 784 من القانون المدني الجزائري.

<sup>1</sup> - فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص. 269.

<sup>2</sup> - بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الواقعة القانونية، د.م.ج، ج2، ط4، 2007، ص.

كما أن الرهن لعقاره رهنا حيازيا، يبقى مالكا للعقار حتى ولو انتقلت حيازته للدائن المرتهن، وبالتالي يظل الرهن هو المسؤول عن تهدم البناء تطبيقا لنص المادتين 953 و954 من القانون المدني الجزائري.

وعلى أساس ما سبق ذكره، لا يعتبر صاحب حق الانتفاع، ولا صاحب حق الاستعمال، ولا صاحب حق السكنى مالكين، وبالتالي غير مسؤولين عن تهدم البناء.

### **ب-الضرر الناتج عن تهدم البناء:**

حتى تقوم المسؤولية عن تهدم البناء، يجب أن يتوافر شرط ثاني إلى جانب ملكية البناء، والمتمثل في الضرر الذي يجب أن ينشأ عن تهديم البناء، وأن يكون راجعا إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء أو عيب فيه<sup>1</sup>.

وحتى تقوم المسؤولية يكفي أن يكون التهدم جزئيا، إذ لا يقصد بتهدم البناء خرابه التام، إلا أنه يشترط أن يكون التهدم راجعا للبناء ذاته، وأن يقع فعلا<sup>2</sup>.

### **2/أساس المسؤولية ووسائل دفعها:**

متى اجتمعت الشروط الواجب توافرها لقيام المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء، وتحققت أركانها السالف ذكرها، قامت مسؤولية المدعى عليه، وهو مالك البناء، وبالتالي التزم بالتعويض للمضرور بسبب الضرر الذي لحقه عن تهدم البناء<sup>3</sup>. وفي هذه الحالة فإن السؤال المطروح يتمثل في ما هو الأساس الذي تقوم عليه مسؤولية المالك؟.

فبالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أن مسؤولية مالك البناء تقوم على الخطأ المفترض في جانب المالك، ولا يلتزم المضرور بإثباته. ويتمثل الخطأ المفترض في جانب المسؤول في الإهمال في صيانة البناء، أو قدمه أو وجود عيب فيه.

فمتى وقع الضرر نتيجة تهدم البناء، افترض الخطأ المنسوب لمالكة نتيجة إهماله في صيانة البناء، أو في تجديده، أو في إصلاحه. على أن هذا الافتراض لا يقبل إثبات العكس،

<sup>1</sup>- فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص. 269.

<sup>2</sup>- فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص. 270.

<sup>3</sup>- محمود جلال حمزة، المرجع السابق، ص. 340.

بحيث متى أثبت المضرور أن الضرر الذي لحقه كان نتيجة تهدم البناء، قامت مسؤولية مالك البناء الذي لا يستطيع أن ينفى خطأه المفترض.

إلا أن المالك يستطيع أن يتخلص من المسؤولية ويدفعها عنه، إذا أثبت أن البناء ليس بحاجة إلى صيانة أو تجديد أو إصلاح، وذلك بأن ينفى علاقة السببية بين الخطأ المفترض المنسوب له، والضرر الذي وقع، وذلك عن طريق إقامة الدليل على أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء أو عيب فيه، وإنما يرجع إلى سبب آخر أجنبي لا يد له فيه. ففي هذه الحالة تنتفي مسؤولية المالك<sup>1</sup>.

### 3/الدعوى الوقائية:

لم يكتف المشرع الجزائري بالنص على المسؤولية عن تهدم البناء، بل أضاف إلى ذلك حكما وقائيا لمواجهة حالة لا يكون فيها البناء قد تهدم فعلا، بل يكون مهددا بالتهدم في جزء منه، أو في مجموع أجزائه. فلقد أجاز القانون المدني<sup>2</sup> لمن يهدده ضرر من جراء تهدم البناء، أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية لدرء ذلك الخطر<sup>3</sup>. إلا أنه إذا لم يحم المالك بذلك، جاز له أن يحصل على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه، وهذا وبناء على ما سبق ذكره، ويجوز لمن يهدده البناء بضرر نتيجة لتهدمه المتوقع، في مجموعه أو في بعض منه، أن يلجأ إلى القضاء، بأن يرفع دعوى وقائية، ليس الغرض منها التعويض، وإنما مطالبة المالك فيها باتخاذ ما يلزم من التدابير الوقائية والإصلاحات الضرورية لدرء الخطر الذي يهدده. وفي حالة عدم استجابة مالك البناء إلى ذلك، للمحكمة أن تأذن لمن هو مهدد بالضرر اتخاذ هذه التدابير الوقائية على نفقة المالك<sup>4</sup>.

وبعد الحديث عن المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير، يأتي الدور للحديث الآن عن المسؤولية الجزائية التي تترتب على المخالفات في هذا المجال.

<sup>1</sup>- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص. 427-428.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 140 / 3 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup>- محمود جلا حمزة، المرجع السابق، ص. 343.

<sup>4</sup>- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص. 426.

## المطلب الثاني:

### المسؤولية الجزائية في مجال البناء والتعمير

لقد تعددت التعاريف الواردة بشأن المسؤولية الجزائية. إلا أن التعريف الذي نجده يتلاءم مع موضوع بحثنا هو الذي عرف المسؤولية الجزائية بأنها: "علاقة بين الفرد والقاعدة القانونية، بمقتضاها يلتزم الفرد بتحمل النتائج المترتبة على عمله إذا خالف أوامر المشرع"<sup>1</sup>. وعلى أساس ذلك نجد أن المسؤولية الجزائية تقوم على شقين، الأول هو السلوك المادي الذي يحظره التشريع تحت وصف الجريمة، والثاني هو الإرادة الآثمة التي توجه هذا السلوك مما يستوجب العقاب<sup>2</sup>.

وفي مجال البناء والتعمير قام المشرع الجزائري سواء في قانون العقوبات، أو في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، بوضع قواعد ردية لكل من تسول له نفسه أن يخالف ما جاءت به هذه الأخيرة من التزامات وقواعد أمره، مما يؤدي إلى ارتكاب جرائم تعرض أرواح الناس إلى الخطر إما عمدا أو إهمالا (الفرع الأول)، وذلك بأن وضع على عاتق كل من يشترك في عمليات البناء المسؤولية الجزائية<sup>3</sup> (الفرع الثالث)، مما يحدد الطبيعة القانونية لتلك الجرائم (الفرع لثاني).

### الفرع الأول:

#### جرائم البناء والتعمير

سيتمّ التطرق هنا إلى الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات (أولا)، ثمّ إلى الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير (ثانيا).

<sup>1</sup> -محمد علي سويلم المسؤولية الجنائية في ضوء السياسة الجنائية، دراسة مقارنة بين التشريع والفقهاء والقضاء، دار المطبوعات الجامعية، ط1، 2007، ص. 10.

<sup>2</sup> - فخرى عبد الرزاق الحديثي وخالد حمدي الزعبي، شرح قانون العقوبات، القسم العام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2009، ص. 253.

<sup>3</sup> - سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد (المالك، المقاول، المهندس المعماري)، مكتبة ومطبعة الشعاع الفنية، 2000، ص. 5-6.

أولاً: الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات

من المعلوم أن قانون العقوبات يقسم الجرائم إلى جنایات، جنح ومخالفات. فبالنسبة للجرائم التي تتعلق بالبناء والتعمير، فقد وضعها في باب المخالفات، بحيث باستقراء المواد المتعلقة بذلك نجد نوعين من الجرائم، الأولى منصوص عليها في المادة 441 مكرر فقرة 5، والثانية في المادة 462 فقرة 3، وذلك على النحو التالي:

1/ إصلاح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات:

طبقاً لما تم التعرض له سابقاً، رأينا بأن القيام بأعمال البناء يتطلب تراخيص مسبقة من الإدارة، وذلك حتى تتمكن هذه الأخيرة من القيام بمهامها المتمثلة في الرقابة الإدارية لفرض احترام الإجراءات الوقائية من الحوادث التي قد تصاحب أحد العمليات المتعلقة إما بإقامة البناء، أو إصلاحه، أو هدمه<sup>1</sup>.

وفي هذا الشأن قام المشرع الجزائري في المادة 441 مكرر فقرة 5 من قانون العقوبات بتجريم ومعاقبة كل من أقام، أو أصلح، أو هدم بناء دون أن يتخذ في ذلك الاحتياطات الضرورية لتلافي الحوادث، وذلك بغرامة من 100 إلى 1000 دج. كما أجاز أن تكون العقوبة هي الحبس من 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر.

2/ رفض أو عدم إطاعة الإنذار الصادر من السلطة الإدارية في حالة الخطر:

إذا كان المشرع في التقنين المدني قد منح لمن هو مهدد بضرر عن تهدم محتمل للبناء بموجب دعوى وقائية، أن يطلب من المالك إصلاح البناء الآيل للسقوط، فإنه في قانون العقوبات منح للسلطة الإدارية الحق في أن توجه للمعني بالأمر إنذاراً بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط. فمتى رفض المعني بالأمر ذلك، أو أهمل إطاعة ذلك الإنذار، فإن ذلك

<sup>1</sup> - أنظر إلى الفصل الأول من هذه المذكرة، ص. من 42 إلى 70.



يشكل جريمة يعاقب عليها طبقا للمادة 462 بغرامة من 30 إلى 100 دج، كما يجوز أن يعاقبه بالحبس لمدة 3 أيام على الأكثر<sup>1</sup>.

### ثانيا: الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير

بالرجوع إلى القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير في شقها المتعلق بالمسؤولية الجنائية، نجد أن هذه الجرائم تقسم إلى جنح ومخالفات، وهذا ما سيتم التعرض له تبعا.

#### 1/ الجنح المتعلقة بجرائم البناء:

سيتمّ التعرض هنا إلى كل من القانون المتعلق بالترقية العقارية، وكذلك قانون التهيئة العمرانية، والقانون الذي يحدّد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

#### أ- الجنح الواردة في القانون المتعلق بالترقية العقارية:

بموجب القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، قام المشرع بتعداد الجرائم التي تتعلق بالترقية العقارية، إلا أنه تم إلغاء ذلك التعداد بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93<sup>2</sup>، حيث أحالت المادة 31 منه إلى تطبيق قانون العقوبات، أي الجريمتين التي سبق الإشارة إليهما عند الحديث عن الجرائم الواردة في قانون العقوبات، مادام أن القانون رقم 03/93 لم يحدد نوع المخالفات المعاقب عليها.

#### ب- الجنح الواردة في قانون التهيئة والتعمير:

قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 07/94<sup>3</sup>، كانت المادة 76 من القانون رقم 29/90 تنص على نوعين من المخالفات هما البناء بدون رخصة، وإنجاز بناء غير مطابق للرخصة. إلا أنه تم إلغاء المادة 76 بموجب المادة 54 من المرسوم التشريعي السالف ذكره.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج.ر.ج. ج ، ع 84.

<sup>2</sup> - القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الملغى بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري، ج.ر.ج. ج ، ع 14، 1993.

<sup>3</sup> - المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 15 أوت 2004، ج. ر. ج. ج.، ع 51، سنة 2004.

وبذلك أصبح القانون رقم 29/90 ينص على جريمة واحدة والواردة في المادة 77 منه وهي "جريمة تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض بتجاهل الإلتزامات التي يرفضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها". لذلك يجب على من يستعمل أرضا للبناء، ويقوم بتنفيذ أشغال، أن يعلم بالالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة للتطبيق. ويجب أن لا يتجاهل الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها<sup>1</sup>. فكل من تجاهل القانون أو الرخصة يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و300000 دج. كما أنه في حالة العودة إلى المخالفة، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر، وذلك بحكم سواء ضد مستعملي الأراضي، أو المستفيدين من الأشغال، أو المهندسين المعماريين، أو المقاولين، أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال السالف ذكرها، طبقا للفقرتين 2 و3 من المادة 77. ومع ذلك تجدر الإشارة إلى أنه تم تعديل وتتميم القانون رقم 29-90 مرة أخرى بالقانون رقم 05/04<sup>2</sup> الذي أعاد مرة أخرى المادة 76.

### ج- في القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>3</sup>:

لقد تناول القسم الثاني من الفصل الثالث من قانون العقوبات، مجموعة من الأفعال المعاقب عليها بعقوبات جزائية من ذلك :

<sup>1</sup>- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومه للطباعة والنشر، ط2، 2006، ص. 101.

<sup>2</sup>- القانون رقم 29-90 الصادر في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج. ر.، ج. ج.، ع 55، سنة 2004.

<sup>3</sup>- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب 1429، الموافق ل20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج. ر.، ج. ج.، ع 44، ص. 19.

## I. انجاز تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، أو تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة<sup>1</sup>:

فبالنسبة لمن ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة، فتم معاقبته بعقوبة الحبس من 6 أشهر إلى سنتين، وبغرامة من 100.000 د.ج إلى 1.000.000 د.ج، وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

أما الشخص الذي يقوم بتشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة، فيعاقب بغرامة من 100.000 د.ج إلى 1.000.000 د.ج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة. إلا أنه بالنسبة للمقاوم الذي أنجز الأشغال، والمهندس المعماري، والمهندس والطبوغرافي، أو كل صاحب دراسة الذي أعطى أوامر تسببت في إحدى الجرح السالف ذكرها، فإنه تطبق على من أعطى الأمر العقوبات المذكورة أعلاه.

## II. عدم إنجاز بناية في الأجل المحدد في رخصة البناء:

من المعلوم أنه يحدد في رخصة البناء الأجل الذي يجب أن تشيد فيه البناية، إذ أنه في حالة عدم إنجاز البناية في ذلك الأجل المحدد، فإن صاحب الرخصة سيعاقب بغرامة تتراوح بين 50.000 د.ج إلى 100.000 د.ج<sup>2</sup>.

## III. تشييد بناية أو محاولة تشييد بناية دون رخصة:

إن جريمة البناء بدون ترخيص، هي الجريمة التي يقوم فيها الجاني بتشييد وإنشاء مبنى جديد، أو إقامة أعمال توسيع، أو تعلية، أو ما شابه ذلك، قبل أن يحصل على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بذلك<sup>3</sup>. فكل من قام بتلك الأفعال يعاقب بغرامة من 50.000 د.ج إلى 100.000 د.ج، وفي حالة العود، فيعاقب بالحبس لمدة 6 أشهر إلى سنة، وتضاعف الغرامة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المواد 74، 75، 76 من القانون رقم 15/08 سابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> - المادة 78 من القانون رقم 15/08 سابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> - محمد المنجي، جرائم المباني، منشأة المعارف بالسكندرية، 2002، ص. 24.

<sup>4</sup> - المادة 79 من القانون رقم 15/08 سابق الإشارة إليه.

**IV. شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها:**

يعاقب كل شخص يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها بواسطة شهادة المطابقة، بغرامة تتراوح ما بين 20.000 د.ج إلى 50.000 د.ج، كما يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً. غير أنه في حالة عدم امتثال المخالف لذلك الأمر، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة 6 أشهر إلى 12 شهراً، كما تضاعف الغرامة المذكورة أعلاه<sup>1</sup>.

**V. عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة:**

كل شخص لم يصرح ببناية غير متممة، أو تتطلب تحقيق المطابقة، يعاقب بغرامة من 100.000 د.ج إلى 300.000 د.ج، وفي حالة عدم امتثال المخالف، فإنه يمكن الأمر بهدم البناية، على أن المصاريف تقع على عاتق المخالف<sup>2</sup>.

**VI. الربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة :**

كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي، دون أن يحصل مسبقاً على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، فيعاقب بغرامة من 50.000 د.ج إلى 100.000 د.ج. على أن نفس العقوبة تطبق على المقاول الذي أنجز أشغال الربط، أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك.

غير أنه في حالة العود، تضاعف الغرامة، كما يمكن للجهة القضائية أن تصدر أمراً للمخالف يتضمن إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية مع تحمله مصاريف ذلك<sup>3</sup>.

**2/ المخالفات المتعلقة بجرائم البناء:**

سيتم التعرض هنا إلى كل من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل، وكذلك إلى القانون رقم 08-15، من حيث المخالفات الواردة في كل واحد منها.

<sup>1</sup> - المادة 82، الفقرات: 1، 2، 3 من القانون رقم 15/08 سابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> - المادة 83، الفقرتين 1 و2 من القانون رقم 15/08 سابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> - المادة 88 من القانون رقم 15-08 سابق الإشارة إليه.

**أ- المخالفات الواردة في المرسوم التشريعي رقم 94-07:**

قبل تعديل المرسوم التشريعي رقم 94-07، نصت المادة 50 منه على ثلاثة مجموعات من المخالفات، كما يلي:

**I. جريمة تشييد بناية بدون رخصة :**

في حالة عدم امتثال المعني بالأمر بالالتزام المفروض عليه قبل تشييد البناية، وهو المتمثل في الحصول على رخصة البناء<sup>1</sup>، فإنه تتم معاقبته وفقا للحالات التالية:

1. حالة تشييد بناية بدون رخصة على أرض تابعة لأملاك عمومية وطنية، فالعقوبة هي 2.000 د.ج.

2. حالة تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأملاك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير، فالعقوبة هي 1.500 د.ج.

3. حالة تشييد بناية على أرض خاصة، العقوبة هي 1.000 د.ج.

**II. جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء:**

تختلف الغرامة هنا حسب الحالة التي بلغها التجاوز، فإذا كان تجاوز المعامل يقل عن نسبة 10% فإن الغرامة هي 400 د.ج. أما إذا كان تجاوز المعامل يفوق نسبة 10% فإن الغرامة تحدد بـ 900 د.ج .

غير أنه في حالة عدم احترام الارتفاع المرخص به، فإن الغرامة تكون 900 د.ج عن كل مستوى، أو 300 د.ج عن كل متر يضاف انطلاقا من الحد المرخص به .

أما إذا تم الاستيلاء على ملك الغير، فمقدار الغرامة هي 800 د.ج. وفي حالة ما إذا تم إنجاز منفذ، فقيمة الغرامة هي 700 د.ج. وتدفع غرامة 500 د.ج في حالة تعديل الواجهة.

<sup>1</sup> - الفاضل خمار، المرجع السابق ، ص.105 سابق الإشارة إليه.

**III. عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار:**

يتعلق الأمر هنا بـ:

**1. عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء:** إن الهدف من وضع اللافتة في مكان ظاهر عن الشروع في عمليات البناء، هو ضمان قيام المقاول والمهندس بالتنفيذ طبقاً لما هو موجود في الرسومات والمواصفات. وهو إجراء يزرع الطمأنينة لدى أصحاب الشأن، ويسمح للهيئات الإدارية المختصة بالمراقبة<sup>1</sup>. ففي حالة عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء، فإنه يتعرض صاحبها لعقوبة الغرامة المقدرة بـ 200 د.ج.

**2. عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال:** ففي هذه الحالة تحدد الغرامة كذلك بـ 200 د.ج.

إلا أنه وبموجب التعديل الذي طرأ على هذا المرسوم التشريعي بالقانون رقم 04-06، فإنه تم إلغاء المادة 50 التي تضمنت هذه العقوبات.

**ب- المخالفات الواردة في القانون رقم 08-15:**

إلى جانب الجرح التي وردت في القانون رقم 08-15، فإن هذا الأخير تضمن كذلك مجموعة من المخالفات التي هي على النحو التالي:

**I. عدم القيام بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد:**

يعاقب كل من لم يتم بتحقيق مطابقة البناء التي تم إنجازها في الأجل المحدد قانوناً، بغرامة تتراوح بين 5.000 د.ج و 20.000 د.ج<sup>2</sup>.

**II. وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي:**

في حالة وضع مواد البناء، أو الحصى، أو الفضلات على الطريق العمومي، يعاقب فاعل ذلك بغرامة من 5.000 د.ج إلى 20.000 د.ج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، ط2، 1994، ص. 143.

<sup>2</sup> - المادة 81 من القانون رقم 08-15.

<sup>3</sup> - المادة 91 من القانون رقم 08-15.

الفرع الثاني:الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير

ينظر إلى الطبيعة القانونية لجرائم المباني من خلال وجهات مختلفة، وهي جسامتها النسبية، وركنها الشرعي، وكذلك ركنيها المادي والمعنوي، وكذلك الحق المعتدى عليه في هذه الجرائم<sup>1</sup>.

أولاً: جرائم المباني بالنظر إلى جسامتها النسبية

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها النسبية إلى جنايات وجنح ومخالفات. على أن ضابط التفرقة بينها هي العقوبة الأصلية المقررة لكل واحدة منها، بحيث إذا كان العقاب المقرر في الجريمة هو الإعدام أو السجن المؤبد أو السجن المؤقت لمدة تتراوح بين 5 سنوات و 20 سنة، فإن هذه الجريمة هي جناية. أما إذا كانت العقوبة هي الحبس لمدة تتجاوز الشهرين إلى 5 سنوات أو الغرامة التي مقدارها 20.000 د.ج فإن الجريمة هي جنحة. أما إذا كانت العقوبة المقررة هي الحبس من يوم واحد على الأقل إلى شهرين على الأكثر أو الغرامة من 2.000 د.ج إلى 20.000 د.ج فإن الجريمة هي مخالفة<sup>2</sup>.

وبتطبيق ذلك على الجرائم الواقعة في مجال البناء والتعمير، نجد أن المشرع الجزائري قد أخذ بالجنح والمخالفات، إذ أنه في قانون العقوبات أخذ بالمخالفات، أما القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير فقد قسم جرائم البناء والتعمير إلى مخالفات وجنح.

ثانياً: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها الشرعي

تتقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى ركنها الشرعي إلى الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات والجرائم المنصوص عليها في التشريعات الجنائية الخاصة، إذ أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات منها ما تم النص عليه في قانون العقوبات، ومنها ما

<sup>1</sup> - محمد المنجي، المرجع السابق، ص. 24.

<sup>2</sup> - المادتين 5 و 27 من القانون رقم 23/06 المتضمن قانون العقوبات السابق ذكره.

تم النص عليه في التشريعات الخاصة التي تنظم موضوع متخصص التي تمليه الحاجة المتجددة للمجتمع<sup>1</sup>.

فعلى أساس ذلك، فإن الركن الشرعي لجرائم البناء والتعمير، نجده في قانون العقوبات، وكذلك القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير.

### ثالثاً: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المادي

الركن المادي للجريمة هو الفعل أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون. وتقسّم الجرائم بالنظر إلى ركنها المادي إلى جرائم ايجابية وجرائم سلبية، بحيث إذا كان نشاط الجاني يتكون من فعل إيجابي المتمثل في القيام بعمل ينهى عليه القانون، فالجريمة تكون إيجابية. أما إذا كان نشاط الجاني يتمثل في الامتناع عن القيام بعمل ينهى عنه القانون، فالجريمة تكون سلبية<sup>2</sup>.

فبتطبيق ذلك على جرائم المباني، فإن هذه الأخيرة هي من الجرائم الايجابية، ذلك لأن نشاط الجاني يتكون من فعل إيجابي، والمتمثل في قيامه بعمل إيجابي ينهى عنه القانون، وهو القيام بأعمال البناء أو الهدم أو التجزئة... دون أن يحصل على رخصة أو شهادة.

### رابعاً: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المعنوي

تقسّم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى ركنها المعنوي إلى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية، إذ أن القصد الجنائي هو عنصر التمييز بينهما. فالجرائم العمدية هي التي يتطلب القانون فيها توافر القصد الجنائي، بخلاف الجريمة غير العمدية<sup>3</sup>.

وبتطبيق ذلك على جرائم المباني، فإن هذه الأخيرة جرائم عمدية، لأن نشاط الجاني فيها يتمثل في إنشاء المبنى، أو التوسع، أو التعلية، أو التعديل، أو الهدم، أو التجزئة... قبل حصوله على ترخيص لذلك من الجهة الإدارية المختصة.

<sup>1</sup> - محمد المنجي، المرجع السابق، ص. 26.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص. 28-30.

<sup>3</sup> - نفس المرجع، ص. 32.



خامسا: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى طبيعة الحق المعتدى عليه

جرائم المباني هي من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة، لأن نشاط الجاني فيها مخالف للقواعد المرسومة في قوانين العمران، مما يهدد صلاحية المباني من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية، وبالتالي التأثير على جمال المدينة ورونقها<sup>1</sup>.

الفرع الثالث:المسؤولون جزائيا عن المخالفات

هل أن المالك الذي له الحق في طلب رخصة البناء هو المسؤول جزائيا عن جريمة البناء بدون ترخيص، أو المخالف لأحكامها، أم المهندس المعماري والذي يجب أن توضع وتؤشر مشاريع البناء وتصاميمها من قبله، أم مقاول البناء الذي يعهد له عمل التشييد في إطار عقد المقاولة طبقا للقانون المدني؟.

إن المبدأ هو أن واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض أي صاحب المشروع، أو من في حكمه، وليس على المقاول، أو المهندس المعماري. وعليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الأرض. وأما المهندس، أو المقاول، فإنهما يقومان بدور مادي في عمل البناء و التشييد في إطار عقد معين. إلا أنه و مع ذلك نجد أن المشرع قد جعل كل من المهندسين المعماريين، أو المقاولين، أو الأشخاص الآخرين مسؤولين عن تنفيذ الأشغال<sup>2</sup>.

وعلى أساس ذلك، فإن المشرع قد وسع من دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم. و من ناحية ثانية دون الربط بين ملكية الأرض و المسؤولية الجزائية كما في الحق في البناء.

وبالإضافة إلى ذلك فإن كلا من المقاول والمهندس ليسا فاعلين أصليين لهذه الجرائم، إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي، ويعاوناه على تحقيق الركن المادي للجريمة، أي التشييد

<sup>1</sup> - محمد المنجي، المرجع السابق، ص. 36.

<sup>2</sup> - المادة 77 من القانون رقم 90-29.

بدون رخصة أو مخالفة لأحكامها. وبدونها قد لا يمكن للمعني القيام بها و هذا لكونهما شركاء<sup>1</sup>.

أما بالنسبة لمسؤولية الشخص المعنوي، فقد أغفل القانون رقم 90-29 والمراسيم المطبق له التعرض للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي.

---

<sup>1</sup> - المادة 41 من قانون العقوبات.

# خاتمة

لقد اهتمت النصوص القانونية الجزائرية، سواء الصادرة عن السلطة التشريعية، أو الصادرة عن السلطة التنفيذية، بتنظيم العمليات المتعلقة بالتهيئة والتعمير. هذا ما يلاحظ من خلال العديد من القوانين المتتالية والمتتابعة، وهي كما رأينا تتمثل في القانون رقم 29/90 والمراسيم المطبقة له بما فيها التعديلات التي طرأت عليها. وهذا كله يوحى بالملاحقة الدائمة والمستمرة التي يقوم بها المشرع الجزائري لهذا الموضوع، وذلك حتى يتمكن من التحكم فيه أكثر، وبالتالي وضع ضوابطه<sup>1</sup>.

على أن ذلك نجده من خلال منح المشرع للإدارة، باعتبارها سلطة ضبط إداري، حق الرقابة على الأعمال التي تقام في مجال البناء والتعمير، كون أن هذه الأخيرة ترتبط بحق التشييد والهدم. والتي هي إحدى الصور التي تترتب على الحق في استعمال الملكية العقارية واستغلالها، والتي غالبا ما تتعارض مع المصلحة العامة والنظام العام في بعده الجمالي خاصة، أو ما يعرف بجمال الرونق والرواء .

فمن أجل إقامة التوازن بين تلك المصلحتين المتعارضتين، تتمتع الإدارة بالرقابة القبليّة والبعدية على العمليات المتعلقة بالتهيئة والتعمير. فوضع مخططات التهيئة والتعمير، وفرض الرخص والشهادات قبل وبعد الشروع في تلك العمليات، تعد الوسيلة الإدارية والقانونية التي تسمح بالتفرقة هنا بين البناءات الشرعية وغير الشرعية.

إذ أنه في حالة البناءات غير الشرعية تترتب مسؤولية المعني بالأمر، وهو ذلك الشخص الذي لم يحترم مخططات التهيئة والتعمير، أو لم يطلب من الإدارة المعنية الرخصة أو الشهادة المطلوبة. وإن كان المشرع الجزائري، بموجب القانون رقم 15/08 الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، قد منح للمخالفين فترة 5 سنوات من أجل القيام بتسوية ومطابقة البناءات غير الشرعية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عزاوي عبد الرحمن، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص. 2.

<sup>2</sup> - المادة من القانون رقم 15/08، سابق الإشارة إليه.

وأمام ذلك، هناك نقطتان يثيرهما هذا القانون: فالأولى هي؛ ما مصير البناءات التي لم تتم تسويتها بعد؟ أما الثانية فهي تتعلق بالعقوبات الجزائية التي جاء بها، حيث أنه بانتهاء مفعولية القانون رقم 15/08، فإنه لا يبقى التعداد القانوني المفصل لجرائم البناء والتعمير، وكذا العقوبات المقررة لكل واحدة، ماعدا تلك الواردة في القانون رقم 29/90 في المادة 76 منه التي نصت على جريمتين، وهي البناء بدون رخصة وإنجاز بناء غير مطابق للرخصة، بالإضافة إلى المادة 77 التي نصت على جرائم التعمير بصفة عامة.

وإلى جانب المسؤولية الجنائية للمعني بالأمر، فإنه يكون مسؤولاً مدنياً أيضاً، إذ أنه ملزم بالتعويض شخصياً أو الحارس عن عمليات البناء كالمقاول مثلاً، لمن تضرر من عمليات البناء. فالجار مثلاً له الحق في التعويض عن مضار الجوار التي لحقت به .

أما عن الإدارة فهي ليست معفاة من المسؤولية، إذ أن رفضها لمنح الرخص أو الشهادات بدون مبرر شرعي، وكذلك في حالة نزع الملكية الخاصة، والشفعة خارج أغراض الصالح العام، يجعل قرارها محلاً للإلغاء أو التعويض أمام القضاء الإداري المختص.

لذلك إذا كانت الإدارة تتدخل من أجل تنظيم حركة البناء، بغرض التوفيق بين الحق في البناء الذي هو من الحقوق المضمونة، والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام وجمال المدينة ورونقها من خلال التنسيق العام في البناء والمظهر الجمالي للمدينة، وكذا تحقيق الصالح العام، فإن الجهات القضائية تتدخل من أجل التوفيق بين هيئات الضبط الإداري لما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة، والأفراد باعتبار القضاء حامى الحقوق، هذا من جهة، إلى جانب كونه الجهة القضائية المكلفة بزجر جرائم البناء من جهة أخرى.

تمَّ بحمد الله

# قائمة المراجع

أولاً: الكتب

1/ المراجع العامة:

أ-باللغة العربية:

1. الإمام محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، 1996.
2. أحمد محيو، المنازعة الإدارية، د. م. ج.، الجزائر، ط5، بدون سنة نشر.
3. إسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومه، الجزائر، 2002.
4. امير يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه، الجزائر، بدون سنة طبع.
5. إكرام فالح الصواف، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة، دراسة مقارنة، دار زهران للنشر والتوزيع، بدون سنة طبع.
6. بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، د. م. ج.، ج2، ط4، الجزائر، 2007.
7. حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، بدون سنة طبع.
8. حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2001.
9. سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة، الكتاب3، أموال الإدارة العامة وامتيازاتها، دار الفكر العربي، 1989.

10. عادل السعيد محمد أبو الخير، الضبط الإداري وحدوده، شركة مطابع الطوجي التجارية، مصر، 1993.
11. علي فيلالي، الإلتزامات، الفعل المستحق للتعويض، موفم للنشر، ط2، 2007.
12. علي هادي العبيد، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2005.
13. علي هادي العبيد، الوجيز في القانون المدني والحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، 2008.
14. عمار بوضياف، القرار الإداري، (دراسة تشريعية، فقهية وقضائية)، جسور للنشر والتوزيع، بدون سنة طبع.
15. عمار بوضياف، دروس في القانون الإداري، د. م. ج.، الجزائر، ط2، 1984.
16. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسور للنشر، الجزائر، ط1، 2009.
17. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2005.
18. فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، د. م. ج.، الجزائر، 2009.
19. فخري عبد الرزاق الحديثي وخالد حمدي الزغبى، شرح قانون العقوبات، القسم العام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2009.
20. لحسن بن شيخ آث ملويا، دعوى تجاوز السلطة، دار ريحانة، ط1، الجزائر، 2004.



21. لحسن بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج3، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2007.
22. لحسن بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، الكتاب الأول، المسؤولية على أساس الخطأ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، ط1، 2007، 1.
23. لحسن بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، الكتاب الثالث، المسؤولية بدون خطأ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، ط1، 2007.
24. مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، مدعم بقرارات قضائية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، ع1، 2004.
25. محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعة الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
26. محمد علي سويلم، المسؤولية الجنائية في ضوء السياسة الجنائية، دراسة مقارنة بين التشريع والفقه والقضاء، دار المطبوعات الجامعية، ط1، 2007.
27. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، الكتاب الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، بدون سنة طبع.
28. محمد جلال حمزة، العمل الغير المشروع باعتباره مصدرا للالتزام، (القواعد العامة، القواعد الخاصة)، دراسة مقارنة بين القانون المدني السوري والقانون المدني الجزائري، د.م.ج، الجزائر، 1985.
29. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعة الإدارية، نظرية الاختصاص، ج3، د.م.ج، الجزائر، ط3، 2005.

30. مصطفى عبد العزيز الطراونة، القرائن القضائية لإثبات عدم مشروعية القرار المطعون فيه، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، 1432هـ، 2011م.

31. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الخصومة، التنفيذ والتحكيم، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، بدون سنة طبع.

### ب-باللغة الفرنسية:

1. G. PEISER, Droit Administratif, Dalloz, 1971.

### 2/المراجع الخاصة:

#### أ-باللغة العربية:

1. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، ط2، 2006.

2. أسامة عثمان، أحكام التصرف في أملاك الدولة العامة والخاصة في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون سنة طبع.

3. أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء، دار النهضة العربية، 1996.

4. حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، ط2، 1994.

5. سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في تهدم البناء والهدم، (القائمين بالتشييد، المالك، المقاول، المهندس المعماري)، مكتبة ومطبعة الشعاع الفنية، 2002.

6. ليلي طالبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ط2، 2011.

7. محمد المنجي، جرائم المباني، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2002.

8. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1999.

9.نزیه كباره، الملك العام والملک الخاص، (الإستهلاك، الأشغال العامة، مسؤولية المهندس)، المؤسسة الحديثة للكتاب، ط1، 2010.

ب-باللغة الفرنسية:

1. Bernare DROBENKO, Droit de l'urbanisme, (les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, L'aménagement, le financement, le contentieux), 3ème édition, Gualino édition, Paris, 2006.
2. Chrétan DEBONY et Hugues perinet MARQUES, Contentieux de l'urbanisme et de l'habitat, Le moniteur, Paris.
3. François charles BERNARD, Pratique des contentieux de l'urbanisme, procédures administratives et judiciaires, 2ème édition, Le moniteur, Paris, 2001.
4. Henri JAQUOT et François PRIET, Droit de l'urbanisme, Dalloz, 3ème édition, 1998.
5. Henri JAQUOT et François PRIET, Droit de l'urbanisme, Dalloz, 4ème édition, 2001.
6. Henri JAQUOT et François PRIET, Droit de l'urbanisme, Dalloz, 6ème édition.
7. Jaki LOUAGE, Environnement (autorisation et permis), WOLTERS KLUWER BELGIUM, 2007.
8. Jaquelin MORNARD DEVILLER, Droit de l'urbanisme, 4ème édition, Dalloz, 1998.
9. Pierre YVESRNEUX, Droit administratif, (aménagement du territoire, environnement et opération mobiliers des pouvoirs locaux), LARCIES, 1998.

ثانيا: أطروحات ومذكرات

- 1.العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، 2005-2006.

2. حمادو دحمان، الوسائل غير القضائية للرقابة على أعمال الإدارة المحلية في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية.

3. شويخ بن عثمان، دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية، (دراسة حالة البلدية)، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2010-2011.

4. عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007.

5. مسوني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2007-2008.

### ثالثا: المقالات

1. أحمد أجمعون، المنازعات المتعلقة برخص البناء، فقه المنازعات الإدارية، سلسلة متخصصة في العلوم والمنازعات الإدارية، منشورات مجلة الحقوق المغربية، ع1، 2011.

2. عبد الرحمن عزوي، المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري حاليا، النظام العام الجمالي والنظام العام الإقتصادي، المجلة القانونية التونسية، مركز النشر الجامعي، 2008.

3. عبد الرحمن عزوي، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، ع4، 2008.

4. عادل بن عبد الله، أثر توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، الملتقى الدولي الخامس حول دور الجماعات المحلية في الدول المغاربية المنعقد يومي 03 و04 ماي 2009 من طرف مخبر الاجتهاد القضائي، مجلة الاجتهاد القضائي، ع6، 2009.
5. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المذكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ع3، بدون سنة طبع.
6. عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ع2، 2002.
7. عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الإجتهد القضائي، الجزائر، 2009.
8. عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء ورخصة الهدم، مجلة الفقه والقانون، الجزائر، ع3، 2013.
9. محمد العرج، سمير أحيدار، اختصاص القاضي الإداري الشامل في مادة نزع الملكية، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، ع71، 2006.
10. محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مخبر المغرب الكبير للاقتصاد والمجتمع، جانفي 2008.

### رابعاً: محاضرات

1. عزوي عبد الرحمن، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، أقيمت على طلبت الماجستير تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بلقايد، تلمسان، دفعة 2010-2011.
2. ليلي زروقي، محاضرات في مقياس رخصة البناء والمنازعات المترتبة عليها، أقيمت على طلبتة القضاة، المدرسة العليا للقضاء.

3. مراد بدران، محاضرات في مقياس المنازعات الإدارية، أقيمت على طلبة السنة الثالثة ليسانس في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، دفعة 2008-2009.

### خامسا: المصادر

#### 1/المصادر الداخلية:

1. دستور 1996.
2. القانون رقم 07/86، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الملغى بالمرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتضمن النشاط العقاري، ج.ر، ج.ج، ع4، 1993.
3. القانون رقم 25/90، المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411، الموافق لـ 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، ج.ج، ع9، 1990.
4. القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، ج.ج، ع55، 2004.
5. القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، ج.ج، ع52، المعدل والمتمم بالقانون 14/08، ج.ر، ج.ج، ع44، 2008.
6. القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد بالقواعد المتعلقة بنزع الملكية لاجل المنفعة العامة، ج.ر، ج.ج، ع21، 1991.
7. القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17 جانفي 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، ج.ر، ج.ج، ع11، الصادر في 19 جانفي 2003.
8. القانون رقم 09/08، المؤرخ في 18 صفر 1472، الموافق لـ 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، ج.ج، ع27، 2008.

9. القانون رقم 15/08، المؤرخ في 17 رجب 1429، الموافق لـ 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر، ج.ج، ع44، 2008.
10. القانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتضمن قانون البلدية، ج.ر، ج.ج، ع37، 2011.
11. القانون رقم 07/12، المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتضمن قانون الولاية، ج.ر، ج.ج، ع12، 2012.
12. الأمر رقم 156/66، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 23/06، المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج.ر، ج.ج، ع84، 2006.
13. الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في يونيو 2005، ج.ر، ج.ج، ع44، 2005.
14. المرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل بالقانون رقم 06/04، المؤرخ في 15 أوت 2004، ج.ر، ج.ج، ع51، 2004.
15. المرسوم التنفيذي رقم 405/90، المؤرخ في 05 جمادى الثاني 1411، الموافق لـ 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري وتنظيم ذلك، ج.ر، ج.ج، ع56، 1990.
16. المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج.ر، ج.ج، ع26، المؤرخة في 01 يونيو 1991.
17. المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411، الموافق لـ 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر، ج.ج، ع26، 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06، المؤرخ في 07 جانفي 2006، ج.ر، ج.ج، ع1، 2006.

18. المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، ج.ج، ع 26، 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05، المؤرخ في 10 ديسمبر 2005، ج.ر، ج.ج، ع 62، 2005.

19. المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر، ج.ج، ع 26، 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05، المؤرخ في 10 ديسمبر 2005، ج.ر، ج.ج، ع 62، 2005.

20. المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27 يونيو 1993، يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 11/91، ج.ر، ج.ج، ع 52، 1993، المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 248/05، المؤرخ في 10 جويلية 2005.

21. المرسوم التنفيذي رقم 13/13، المؤرخ في 15 جانفي 2013، يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران، ج.ر، ج.ج، ع 03، 2013.

## 2/المصادر الدولية والإقليمية:

1. قرارات الجمعية العامة، الصادر في 10 ديسمبر 1948، المتضمن الإعلان العلمي لحقوق الإنسان.

2. الإتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان، الصادر في 22 نوفمبر 1969.

3. قرار مجلس الرؤساء الأفارقة رقم 18، الصادر في يونيو 1981، المتضمن الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب.



# الفهرس

الفهرس

1.....	مقدمة
8.....	الفصل الأول : رقابة الإدارة في مجال التهيئة والتعمير
10.....	المبحث الأول : رقابة وثائق التعمير و أدوات التدخل على أصل الملكية
11.....	المطلب الأول: رقابة أدوات التهيئة والتعمير
12.....	الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
20.....	الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي
26.....	الفرع الثالث: طبيعة أدوات التهيئة والتعمير
28.....	المطلب الثاني : رقابة أدوات التدخل على أصل الملكية الخاصة لإثراء الملكية العامة
28.....	الفرع الأول: نزع الملكية الخاصة لتنفيذ عمليات التعمير و التهيئة العمرانية
37.....	الفرع الثاني: الشفعة الإدارية في السوق الحضرية
43.....	المبحث الثاني : الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات والرخص
44.....	المطلب الأول: الرقابة عن طريق الشهادات
45.....	الفرع الأول : شهادة التعمير
48.....	الفرع الثاني: شهادة المطابقة
51.....	الفرع الثالث: شهادة التقسيم
53.....	المطلب الثاني : رقابة الرخص
53.....	الفرع الأول: رخصة البناء
61.....	الفرع الثاني: رخصة الهدم
66.....	الفرع الثالث: رخصة التجزئة
72.....	الفصل الثاني : رقابة القضاء في مجال التهيئة والتعمير
74.....	المبحث الأول: رقابة القضاء الإداري في مجال البناء والتعمير
75.....	المطلب الأول: منازعات المشروعات في مجال العمران
76.....	الفرع الأول: رفع دعوى الإلغاء

86.....	الفرع الثاني: النتائج المترتبة على رفع دعوى الإلغاء
91.....	المطلب الثاني: دعوى المسؤولية في مجال البناء والتعمير
92.....	الفرع الأول: الأفعال المسببة للمسؤولية
97.....	الفرع الثاني: الضرر الموجب للتعويض
102.....	الفرع الثالث: إصلاح الضرر
104.....	المبحث الثاني: رقابة القضاء العادي في مجال البناء والتعمير
105.....	المطلب الأول: المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير
105.....	الفرع الأول: عناصر دعوى المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير
112.....	الفرع الثاني: المسؤولية عن تهمد البناء
116.....	المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية في مجال البناء والتعمير
116.....	الفرع الأول: جرائم البناء والتعمير
124.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير
126.....	الفرع الثالث: المسؤولون جزائيا عن المخالفات
128.....	<b>خاتمة</b>
131.....	<b>قائمة المراجع</b>
142.....	<b>الفهرس</b>

## ملخص:

إن الحق في النشاط العمراني، المتمثل أساسا في عملية البناء، يعد أحد مظاهر ممارسة حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى.

وفي مقابل هذا الحق، يوجد ما يعرف بالنظام العام في مجال التهيئة والتعمير، الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام، بالإضافة إلى المظهر الجمالي للمدينة.

ومن أجل التوفيق بين الحق في النشاط العمراني، والمحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير، لا بد من تفعيل جميع النصوص التي تدخل في إطار التهيئة والتعمير وتكريسها من الناحية العملية، انطلاقا من الإدارة باعتبارها سلطة للضبط الإداري للمحافظة على النظام العام، وصولا إلى الجهات القضائية لفض النزاعات التي قد تثور في هذا المجال باعتباره حامي الحقوق.

**كلمات مفتاحية:** النشاط العمراني، عمليات البناء، النظام العام، سلطة الضبط الإداري، القضاء.

## Résumé:

Le droit à l'activité urbaine et qui consiste principalement en la construction, est considéré comme l'un des phénomènes d'exercice du droit de propriété foncière et des autres droits réels.

En contre partie, il existe ce qu'on appelle « ordre général » dans le domaine de la structuration et de l'urbanisme, qui vise à préserver la santé publique, l'ordre général et la sécurité, en plus de l'aspect esthétique de la ville.

Afin de concilier le droit à l'activité urbaine et la préservation de l'ordre général dans le domaine de la structuration et urbanisation, il est nécessaire d'actualiser l'ensemble des textes entrant dans le cadre de la structuration et l'urbanisation et de faire usage de leur côté opérationnel en commençant par l'administration en la considérant telle une notoriété de contrôle administratif, visant à préserver l'ordre général et allant vers les juridictions afin de résoudre les conflits qui peuvent naître dans ce domaine.

**Mots clés :** L'activité urbaine, la construction, l'ordre public, l'administration, les juridictions.

## Summary:

The right to the urban activity consisting mainly of the construction is considered as one of the phenomena of practicing the right of landed property and other real rights.

In the other side, there is what we call "general order", in the domain of structuring and urbanization which aims to preserve the public health, general order, the security in addition to the city aesthetic aspect.

In the other to reconcile the right to the urban activity and the preservation of the general order in the domain of structuring and urbanization, it is necessary to update the whole of texts which belong to the bound of structuring and urbanization and to use their operational side beginning by the administration considering it as a notoriety of administrative control aiming to preserve the general order, arriving to jurisdiction to resolve the conflicts which can result from this domain.

**Key words:** The urban activity, the construction, general order, the administration, jurisdiction.