جامعة 20 أوت 1955- سكيكدة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

خصوصية منازعات التعمير

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: البيئة و العمران

من تقديم الطالبة:

بودينار دلال

تحت إشراف الدكتور:

بن مشيرح محمد

لجنة المناقشة

1/ غزيوي هندة.....رئيسا

2/ بن مشيرح محمد..... مشرفا و مقررا

3/ باخالد عبد الرزاق.....مناقشا

دورة جوان 2018

بسم الله الرحمن الرحيم

«يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ»

المجادلة:11

إهداء

إلى من لا يمكن للكلمات أن تفي حقها،

و من لا يمكن للأرقام أن تحصي فضائلها، **أمي** الغالية

إلى من عمل بكد و ساندني في مشواري،

أبي العزيز أدامه الله لي وحفظه

إلى أختي العزيزة سارة و زوجها عمار الذي ساعدني كثيرا في هذا البحث،

و ولديهما محمد نبراس و عبد الرحمان حفظهم الله جميعا

إلى إخوتي خير الدين، مهدي، وأحمد أمين، وفقهم الله في دراستهم وحفظهم

إلى كل من علمني وساعدني

إلى جميع الأهل والأقارب والأسرة الجامعية، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة سكيكدة

إليهم جميعا اهدي هذا العمل المتواضع.

دلال

شكر و تقدير

أتقدم بالشكر الجزيل والامتنان العظيم للأساتذة الأجلاء رئيس لجنة المناقشة والأعضاء الممتحنين على تفضلهم بالمشاركة في مناقشة هذا العمل العلمي المتواضع وإثراءه بأفكارهم ومعلوماتهم القيمة التي لن تزيد هذا البحث إلا إنارة ووضوحا

كما ارفع أخلص آيات الشكر والتقدير إلى أستاذي الفاضل

الأستاذ الدكتور **بن مشيرح محمد**.

الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث، ولم يبخل بتوجيهاته القيمة، إذ كانت إرشاداته وملاحظاته سديدة وخير معين لانجاز هذه المذكرة

فتحياتي وتقديري أستاذي الفاضل

الطالبة: بودينار دلال

مقدمة:

يأخذ العمران على أنه المرآة العاكسة أو الواجهة لكل دولة من حيث تقدمها في جميع النواحي سواء الإقتصادية أو السياسية أو الإجتماعية، فهو يبين نمط الدولة في الجانب المعيشي، إذ كان هناك نسيج عمراني منظم يدل على أن الدولة متطورة و متقدمة في فكر مجتمعها، أما إذا كان هناك نسيج عمراني فوضوي يدل على تخلف فكرها.

وعليها يعتبر العمران سياسة منتهجة من طرف السلطات العمومية التي تشرف عليه، و التي تقوم هذه الأخيرة بالسهر على مراقبة تطوره و إقامة مشاريع عمرانية حضرية منتظمة ومنسجمة وذلك من خلال تنظيم عملية البناء و السهر أيضا على مراعاة كل الجوانب سواء البيئية أو مجال التراث الثقافي و التاريخي، و كل هذا مع مراعاة مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير.

حيث جاء في قانون 29/90 المعدل و المتمم بأحكام جديدة و عقوبات صارمة تهدف للتصدي لظاهرة البنايات الغير مشروعة، أو الغش و التدليس في البناء، أو عدم احترام إجراءات الرخص و الشهادات و مواصفاتها.

أهمية الموضوع:

و تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع أن الجهات المخولة لها في إصدار قرارات التعمير المنصوص عليها في القوانين هو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، هي علاقة تكميلية بينهم.

- رغم وجود قوانين ومراسيم تنص صراحة على إجراءات التعمير إلا أن هناك تجاوز لهذه الإجراءات مما أدى إلى ظهور عدة منازعات.
- معرفة الجهة المختصة للفصل في منازعات التعمير، لا سيما الطبيعة المزدوجة للقضاء العادي و الإداري.
- كيفية تطبيق القوانين المتعلقة بالتعمير و تجسيدها بطريقة قانونية حتى لا يكون هناك انعكاس على الجوانب الأخرى منها جانب القطاع الحساس (الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي جدا)، قطاع الغابات، قطاع البيئة، الجانب التراثي و الثقافي و التاريخي وقطاع السواحل.

ويعود اختيارنا لهذا الموضوع إلى عدة أسباب و دوافع، من بينها:

- على إثر التطورات التي تشهدها الجزائر في مجال العمران و المنازعات المتعلقة بها مما دفعنا للبحث عن جوانب ونواحي هذه المنازعات.
- منازعات التعمير تمتاز أيضا بتعدد أوجه و خرق قواعدها سواء من حيث الإدارة في منحها أو تعسفها مما ينشأ منازعات إدارية أو من حيث الأشخاص.
- كما يضبط قانون التعمير جهات مؤهلة قانونا لممارسة الرقابة وضبط المخالفات، و أيضا دور الجهات القضائية.
- و أن السبب الأساسي لسلطة رقابة الإدارة على الأعمال التي تمارسها في مجال الضبط، هو أن منازعة التعمير التي يختص بها القضاء الإداري و القضاء العادي بشقيه المدني و الجزائي.

الهدف من دراسة الموضوع:

- الوصول لمعرفة أسباب التدهور المتزايد للعقار الحضري و للتحسيس السلطات بمدى أهميته و ذلك من أجل ترشيده و التحكم في استهلاكه.
- التشوه العمراني الذي تعيشه الجزائر في أغلب مدنها نتيجة مخالفة قوانين العمران.
- محاولة وضع سياسة عقارية حضارية تهدف إلى تدعيم النسيج العمراني والقضاء على البناء الفوضوي و تسوية البنايات.
- معرفة مدى تطبيق الجهات القضائية في المسائل والمنازعات العقارية للأحكام و الإجراءات سواء الشكلية أو الموضوعية لرفع الدعاوى أمام الجهة المختصة.

الصعوبات:

تظهر أهم الصعوبات في موضوعنا، في قلة المراجع المتخصصة، حتى وإن وجدت فإنها لا تختص في موضوعنا إلا بصفة عامة و هذا راجع إلى حداثة البحث في موضوع التعمير.

كما تتجلى صعوبات و عوائق هذا البحث في كثرة القوانين و المراسيم التي لها علاقة بالعمران و تبعثرها بصورة يصعب التحكم و التمكن منها.

تظهر أيضا أن العراقيل في منازعات التعمير أنه متداخل فيما بينهم و ذلك نظرا لعدم وجود قانون يبين و يحدد إجراءاتها بصفة مباشرة بل يضاف إليها مختلف النصوص القانونية التي لها ترابط و علاقة التي تدخل في هذا المجال سواء من حيث قانون حماية الساحل

و قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة و تهيئة الإقليم و قانون التراث الثقافي و قانون الأملاك الوطنية.

إشكالية البحث:

من خلال ما سبق يطرح إشكالا حول موضوعنا كونه من المواضيع التي لم تحظى بالإهتمام الكافي رغم النزاعات الهائلة التي تشهدها الفترة الأخيرة المحاكم الجزائرية، و من خلال ما سبق يمكننا معالجة هذا الموضوع من خلال الإشكالية التالية:

إلى أي مدى استطاع المشرع الجزائري بسط سلطة القانون لتسوية منازعات العمران أمام القضاء بشقيه؟

و تتفرع عن هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية منها:

ما مفهوم الرخص و الشهادات؟

ما هي الهيئات المختصة بإصدار قرارات التعمير؟

ما هي المنازعات التي تثيرها الرخص و الشهادات و ما هو القضاء المختص بها؟

المنهج المتبع:

و للإجابة عن هذه الإشكالية نتبع المنهج الوصفي و ذلك إثر المنازعات التي تعيشها المحاكم الجزائرية، و أيضا المنهج التحليلي بتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع، و كذا التعرف على الطبيعة القانونية لقرارات التعمير و المنازعات.

و بناءا على الإشكالية المطروحة أعلاه يمكن تقسيم هذا البحث إلى فصلين، نحاول من خلال الفصل الأول التطرق إلى الخصوصية الإدارية لمنازعات التعمير بحيث نقسمه إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول الهيئات المختصة بإصدار قرارات التعمير، و المبحث الثاني الآليات المختصة لإصدار قرارات التعمير.

و في الفصل الثاني نتناول الخصوصية القضائية لمنازعات التعمير و الذي بدوره قسم إلى مبحثين، المبحث الأول منازعات التعمير أمام القاضي الإداري، أما المبحث الثاني منازعات التعمير أمام القاضي العادي.

الفصل الأول

الخصوصية الإدارية لمنازعة التعمير

يعتبر قانون 29/90[1] المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي تطرق إلى الهيئات المختصة بإصدار قرارات التعمير، والمتمثلة في "رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، والوزير المكلف بالتعمير حيث يتدخل كل واحد منهما حسب اختصاصه (المبحث الأول)، كما نص إلى جانب ذلك على وجود آليات محددة لإصدار قرارات التعمير وهي " رخص و شهادات"، وذلك في إطار الرقابة القبلية والرقابة البعدية لحركة النشاط العمراني (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الهيئات المختصة بإصدار قرار التعمير

لقد حدد المشرع الجزائري في قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الهيئات المختصة بإصدار قرارات التعمير، باعتبارها جهات مختصة في نظر وطلب الوثائق، وكذا الملفات المرفقة ومدى مطابقة المشاريع، كما نص المرسوم التنفيذي 19/15[2] على كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، وأيضا المرسوم التنفيذي 176/91[3] المحدد لكيفيات تحضير شهادات التعمير و الرخص، أين تتضح اختصاصات رئيس المجلس البلدي **(المطلب الأول)**، واختصاصات الوالي**(المطلب الثاني)**، و الوزير المكلف بالتعمير **(المطلب الثالث)**.

1- انظر: قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية العدد 52.

2- انظر: المرسوم التنفيذي 19/15، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المؤرخ في 25 يناير 2015، الجريدة الرسمية عدد 7 سنة 2015.

3-انظر: المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 18 ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 26 الصادر في 1991/06/01.

المطلب الأول

رئيس المجلس الشعبي البلدي

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي، المختص إقليميا على مستوى البلدية بقضايا التهيئة والتعمير، وذلك بفحص كل الوثائق والملفات والبث فيها، بعد التشاور مع العديد من المصالح، من أجل الوصول إلى مرحلة المطابقة الكاملة لجميع الإجراءات القانونية.

ونظرا للدور الحساس لرئيس المجلس الشعبي البلدي في هذا المجال استوجب الأمر التعريف به باعتباره ممثلا للإدارة المحلية (الفرع الأول)، وتحديد اختصاصاته في إصدار قرارات التهيئة و التعمير(الفرع الثاني).

الفرع الأول

رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للإدارة المحلية

يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي جهة منتخبة و ذلك طبقا للقانون و حسب سلطاته باسم الجماعة الإقليمية و باسم الدولة.

أولا: تعريف رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا على مستوى كل بلدية وذلك بعد إجراء الانتخابات المحلية، والحصول على أكبر عدد من الأصوات. فبعد توفر هذا الأخير على جملة من الشروط من أهمها أن يكون مقيما بإقليم البلدية، خصوصا وأن من أهم مهامه تنظيم العمران وتهيئة نسيجه[1]، ينصب في مهامه من طرف الوالي، الذي يستدعي في البداية المنتخبين لتنصيب المجلس الشعبي البلدي بعد 15 يوما من تاريخ إعلان نتائج الانتخابات[2]، ثم ينصب رئيس المجلس الشعبي البلدي في مهامه بمقر البلدية في حفل رسمي يرأسه الوالي أو من يمثله خلال 15 يوم على الأكثر من إعلان نتائج الانتخابات.

وعلى اعتبار أنه يمثل الهيئة القاعدية للتمثيل الشعبي في الدولة تطبيقا لمبدأ اللامركزية الإدارية، فإن علاقته بالوالي من المسائل الحيوية لتسيير شؤون البلدية، ومن ثم وجب تسليط الضوء على صلاحياته كما سيأتي.

1- انظر: المادة 63 قانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22، المتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية، رقم 2.

2- انظر: المادة 64، والمادة 67 من القانون 10/11 المصدر نفسه.

ثانيا: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي

أ-بصفته ممثلا للبلدية: يمثل الدولة في جميع المراسم التشريعية، ويسهر على كل الشؤون الحيوية للبلدية، ومصالحها المدنية والإدارية ومؤسساتها العمومية، كما يقوم بتنفيذ مداولات المجلس الشعبي البلدي، وميزانية البلدية، مع تمتعه بصفة الضبطية القضائية.[1]

ب-بصفته ممثلا للدولة: يعتبر الجهة المخول لها السهر على احترام وتطبيق القانون بالنظر إلى محتوى المادة 86 بحيث يعتبر ضابط الحالة المدنية، كما يعمل على اتخاذ كل تدابير والاحتياطات الضرورية الوقائية لضمان سلامة الأشخاص وحماية ممتلكاتهم.[2]

الفرع الثاني

اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرارات التهيئة والتعمير

يعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي الاختصاص بمنح رخص التهيئة والتعمير كرخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع البناءات في القطاع الذي يغطيه مخطط شغل الأراضي وموافاة الوالي بنسخة من الرخصة الممنوحة للمستفيد بصفته ممثلا للدولة، وفي حالة غياب هذا المخطط و بعد موافقة الوالي، وحسب نص المادة 65 من قانون 29/90 المعدل والمتمم، وكذا القانون 10/11 وفي المادة 85 منه «يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء.....[3]»، فهذا الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي يتحدد بقرارات قبلية وقرارات بعدية سنتعرض لها كمايلي:

أولا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في القرارات القبلية:

يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار رخصة البناء حتى وإن لم يكن الاقتطاع أو البناء ضمن قطاع يغطيه شغل الأراضي، فيكون هذا المنح ليس بصفته ممثل للبلدية بل بصفته ممثلا للدولة ولكن مشروط بإطلاع الوالي قبل إتخاذ القرار، وحتى يكون قرار منح رخصة البناء سليما من الناحية التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعمران، لابد من بتقديم طلب رخصة البناء من شخص معين مرفوقا بملف خاص بطلب الاستفادة لدى رئيس المجلس

1- انظر: المواد 77، 78، 79، 80، 83، من القانون 10/11، المصدر السابق.

2- انظر: المادة 85، 89 من القانون 10/11 مصدر نفسه.

3- انظر: المادة 95 من القانون رقم 10/11، مصدر نفسه.

الشعبي البلدي، هذا الملف الذي يجب أن يمر على التحقيق من طرف الجهات الإدارية المختصة، يكون مقدما في ثلاث نسخ بالنسبة للبنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وثمانية نسخ لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، وبعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه ويتم توضيحها بطريقة مفصلة مقابل وصل تسليم[1]، يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي للمعني، و يتم تسجيل تاريخ الإيداع على الطلب في نفس اليوم، فمنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في الطلب المقدم، الذي قلص إلى 15 يوم بعدما كان شهرين[2]، فإذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية،[3] أما إذا كان تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فتتم الدراسة من طرف الشباك الوحيد للولاية[4].

وبعد الانتهاء من التحقيق في طلب الرخصة يقوم رئيس المجلس بإصدار القرار، ومن خلال هذا القرار يتبين ما إذا كانت الأشغال مطابقة للشروط والقواعد التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها والمتعلقة بالعمران، فإذا كان هذا القرار بالموافقة تمنح الرخصة[5]، أما إذا كان القرار بالعكس فتصدر بالرفض وقد يتم تأجيل البث فيها.[6]

ثانيا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرارات البعدية:

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي الجهة المختصة لإصدار رخصة الهدم، حيث تسلم رخصة الهدم لصاحب البناية الآيلة للسقوط أ والانهيار بعدما يقدم طلب باسمه، أو من طرف موكله، و يرسل الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية وذلك مقابل وصل الإيداع، وتقوم مصالح العمران للبلدية المعنية بتحضير الرخصة، وعند الانتهاء من دراسة الطلب يقوم هذا الأخير بإعلان طلب الرخصة على مستوى البلدية للغير لتقديم

1- انظر: المادة 45 المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

2- انظر: المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المصدر السابق.

3- انظر: المادتين 48، 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المصدر السابق

4- انظر: المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المصدر السابق

5- انظر: المادتين 55، 56 من المرسوم التنفيذي 19/15، المصدر السابق.

6- انظر: المادتين 52، 62 من المرسوم التنفيذي 19/15 المصدر نفسه.

اعتراضا حسب ما نصت عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي 176/91 وعند تقديم الاعتراض يسلم رئيس البلدية الرخصة في شكل قرار إداري بعد استشارة مصالح التعمير.[1]

المطلب الثاني: الوالي

للوالي مكانة هامة في جميع الاختصاصات وخاصة في مجال التعمير باعتباره جهة من الجهات المختصة في إصدار القرارات ذات الصلة، إذ يتمتع الوالي بسلطات بصفته ممثلا للولاية وممثلا للدولة، وذلك وفق حدود القانون ونظرا لمكانة الوالي في الهيكل الإداري والتنظيمي للدولة، يستوجب الأمر التعريف به باعتباره ممثلا للإدارة المحلية و الدولة و صلاحياته (الفرع الأول) ومن هنا نقوم ببيان كيفية اصدار الوالي لقرارات التعمير (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الوالي ممثلا للإدارة المحلية والدولة

يعتبر الوالي حسب نص المادة 102 من قانون الولاية المختص إقليميا على نشر المداولات المجلس الشعبي الولائي والسهر على تنفيذها.[2]

أولا: صلاحيات الوالي باعتباره ممثلا للولاية:

يقدم الوالي عند افتتاح كل دورة عادية تقريرا عن تنفيذ المداولات المتخذة خلال الدورات السابقة، كما يطلع المجلس الشعبي الولائي سنويا على القطاعات الغير ممركزة بالولاية[3].

ثانيا: صلاحيات الوالي باعتباره ممثلا للدولة:

فهو مفوض الحكومة، يتولى تطبيق القرارات المتخذة في إطار المهام المشار إليها في المواد 112 و 113 و 114 من قانون الولاية، وذلك بالتنسيق مع نشاطات مصالح الأمن

1- انظر: رحمون فتحي، قصري حمزة، أدوات التعمير الفردي في الجزائر، مذكرة شهادة ليسانس تخصص قانون عقاري، سنة 2011/2010، ص ص 14، 15.

2-انظر: المادة 102 من القانون الولاية رقم 07/12 المؤرخ في 12 فبراير سنة 2012، المتعلق بقانون الولاية، الجريدة الرسمية العدد 12.

3- انظر: المادة 104 من القانون الولاية 07/12، مصدر نفسه.

المتواجدة على إقليم الولاية، كما يعمل ويعالج رفقة المجلس الشعبي الولائي ملفات السكن والتعمير وتهيئة الإقليم.[1]

الفرع الثاني

إصدار الوالي لقرارات التعمير

يعتبر الوالي جهة أو هيئة مختصة في إصدار قرارات التعمير، وقد أشار إليها المشرع في قانون التهيئة والتعمير 29/90، وكذا المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فهي تنقسم إلى أحكام خاصة، وأحكام قبلية وبعدية كما يلي:

أولا: الأحكام الخاصة بالوالي:

يختص الوالي في مجال العمران في إصدار القرارات الوقائية للمحافظة على البيئة و المدينة، فقد أشارت المادة 45 من قانون29/90 على أنه: «يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والتاريخي للساحل، والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، ويجب أن يتم هذا طبقا لأحكام شغل الأراضي.

يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداءً من الشاطئ، غير أنه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب جوار المياه»[2]، وتشير المادة 46 أيضا من نفس القانون على أنه «تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية...للأحكام التشريعية التي تطبق عليها».

كما يختص الوالي أيضا بإصدار القرارات التي تتعلق بالأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي، أو الجيد نظرا لخصوصيتها وهذا طبقا لما جاء في المادة 48 من قانون 29/90 والاقتصار على البناءات الضرورية للممارسة الفلاحة على أن تكون مدرجة في مخطط شغل الأراضي، وتشير المادة 49 من نفس القانون إلى أنه «يمكن في حال غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص ب:

1- انظر: المادة 78 من قانون الولاية 07/12، المصدر السابق؛

2- انظر: المادة 45 من القانون 29/90، المصدر السابق.

- البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.
- البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية، أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.
- التعديلات في البنايات الموجودة».[1]

ثانيا: اختصاص الوالي بإصدار قرارات التعمير سواء القبلية أو البعدية

يتولى الوالي تسليم رخصة البناء طبقا للمادة 66 من قانون 29/90 في الحالات التالية:"

البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية، ومنشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة، وكذلك المواد الاستراتيجية[2]، كما تطرقت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 إلى اختصاص الوالي على أنه «في حال ما إذا كان تسليم رخصة البناء من الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران يكون على رئيس المجلس الشعبي البلدي إرسال ملف الطلب مرفق برأي مصالح التعمير للبلدية في سبعة نسخ إلى مصلحة الولاية المكلفة بالعمران قصد إبداء رأيها في أجل قدره ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، حيث تستند دراسة الملف في هذه الحالة و كذا تحضيره إلى شباك الوحيد على مستوى الولاية»[3].

كما يختص الوالي بتسليم رخصة تجزئة، بنفس الأشكال التي تسلم فيها رخصة البناء حيث يتضمن الملف أربع نسخ تسلم إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لتحضير الملف في أجل مدته شهرين لإعادة ثلاث نسخ منه مرفق برأيها ابتداءً من تاريخ استلام هذا الملف[4]، وتصدر أيضا إذ كانت رخصة تجزئة تتعلق بقرار بلديات مختلفة تمس منشآت قاعدية ذات مصلحة وطنية[5]، وهنا ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بالولاية أربع نسخ في ملف الطلب مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة تجزئة وذلك في أجل أربعة أشهر، و لكن قبل منح الرخصة يجب استشارة المصالح التقنية لإبداء الرأي وهي:

1- انظر: المادة 49 من القانون 29/90، المصدر السابق.

2- انظر: بن عبد الوهاب نورة، رخصة البناء و عدم المشروعية، بحث مقدم لنيل شهادة ماجيستير، كلية الحقوق، جامعة وهران، سنة 2004/2003، ص 62.

3- انظر: المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15، المصدر السابق.

4- انظر: خلادي عبد الحفيظ، رغميت حمزة، منازعة تهيئة و تعمير مذكرة شهادة ليسانس، القانون العقاري، سنة 2011/2010، ص 06.

5- انظر: المادة 77 من القانون 29/90، المصدر السابق.

" مصالح التعمير والبناء للولاية، مصالح الحماية المدنية، مصالح الفلاحة للولاية، المصالح المختصة بالمواقع السياحية، مصالح الصحة، رأي الجمعيات المهتمة بالمشروع يمكن استشارتها عند الاقتضاء[1]، طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 176/91 فإنه يمكن أن تكون بقرار من الوالي المختص إقليميا الذي يتضمن التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب.[2]

المطلب الثالث

الوزير المكلف بالتعمير ممثلا للدولة والحكومة

يعتبر الوزير المكلف بالتعمير جهة مختصة بكل ما يتعلق بأمور التعمير التي تتميز بالنطاق الحساس أو الطبيعة الضخمة، أو في حالة اشتراك بين عدة أقاليم ولائية، أو بين إقليم ولاية مع دولة مجاورة، أو لتجاوز كثافة سكانية معتبرة و هنا نتطرق إلى تعريفه في (الفرع الأول)، فللوزير المكلف بالتعمير صلاحيات يمتاز بها وقد أشارت إلى مهامه العديد من القوانين والمراسيم سواء قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أو المرسوم التنفيذي 19/15[3]، أو القانون المتعلق بالساحل 02/02[4]، أو القانون المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة 20/01[5] (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الوزير المكلف بالتعمير

هو هيئة إدارية تنفيذية يمثل السلطة المركزية لقطاع التعمير و هو عضو من أعضاء مجلس الوزراء يعينه رئيس الجمهورية.

1- انظر: ماحنوسي الصادق، مزاري رشيدة، التهيئة العمرانية وحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة ليسانس، تخصص قانون عقاري، سنة 2010/2009، جامعة المدية، ص 47

2- انظر: المادة 23 من المرسوم التنفيذي 176/91، المصدر السابق.

3- انظر: الفقرة الثالثة من المادة الأولى من المرسوم 19/15، المصدر السابق.

4- انظر: المادتين 03 و 04 من القانون 02/02 المؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل و تثمينه، الجريدة الرسمية رقم 10 المؤرخة في 12 /2002/02.

5- انظر: المادة 19 من القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، الجريدة الرسمية 77 المؤرخة في 2001/12/15.

الفرع الثاني

قرارات التعمير التي يصدرها الوزير المكلف بالتعمير

يتدخل الوزير المكلف بالتعمير إذ تعلق الأمر بخصوصية هامة، أو مناطق حساسة، أو كثافة سكانية محددة، أو إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية.

أولا: صلاحيات الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة:

فلقد حددت المادة 67 من القانون رقم 90 /29 المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاة المعنيين، نشير هنا أن المشرع الجزائري حدد في القانون رقم 29/90 البنايات والمنشآت والمشاريع التي يجب أن يتدخل فيها الوزير المكلف بالتعمير، ولم يذكر حدود ومساحة الأرض التي يتدخل فيها اختصاص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير، ويحدد هذا القرار (رخصة التجزئة) التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات و الارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما يحدد أجال انجاز أشغال التهيئة المقررة، ثم يبلغ القرار الذي يرفق بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب ومصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما توضع مجموعة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي للموقع و وجود الأرض المجزأة وتحفظ الرابعة بأرشيف الولاية، وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة[1].

كما يكون اختصاص الوزير المكلف بالتعمير إصدار قرار شهادة التقسيم في حالة وجود المشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، وهذا بعد استشارة الوالي أو الولاة المعنيين بالمشاريع، ويحدد قرار شهادة التقسيم التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط إجراءات و إرتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المقسمة، كما يحدد أجال انجاز أشغال التهيئة المقررة[2]، كما يبلغ قرار شهادة التقسيم خلال الشهرين التاليين لتاريخ إيداع الطلب إلى صاحب الطلب، ويكون مرفوقا بنسخة من الملف، يبلغ قرار شهادة التقسيم إلى

1- انظر: إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2014، ص 170.

2- انظر: إقلولي أولد رابح صافية، المرجع نفسه، ص ص 203، 204.

مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية[1]، أما النسخة الثالثة من الملف فتوضع تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المقسمة وتحفظ نسخة رابعة بأرشيف الولاية وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت شهادة التقسيم، على أن تقوم السلطة التي وقعت على تقسيم الأرض بنشر القرار المتضمن لشهادة التقسيم بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه، وذلك على نفقة صاحب الطلب، وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها[2].

ثانيا: صلاحيات الوزير المكلف بتعمير رخصة البناء:

يكون الوزير المكلف بالتعمير مختصا حسب نص المادة 67 من القانون 29/90 بإصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء خلال أربعة أشهر من إيداع الطلب بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاة المعنيين دون أن يكون ملزما بها، فقد كانت الغاية من إسناد هذا الإختصاص للوزير المكلف بالتعمير هي ضمان اطلاعه على هذه المشاريع الهامة بمناسبة البث في طلب رخصة البناء، ومن أجل توحيد الرؤية حول ما يعتبر مشروعا ذا مصلحة وطنية أو جهوية، ومهما يكن الأمر بشان مواعيد تسليم رخصة البناء، فإنه يتوقف حساب سريانها على شرط اكتمال ملف الطلب أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، وذلك إبتداءا من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله من تاريخ إستلام هذه النقائص أو المعلومات.[3]

1- انظر: إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 204.

2- انظر: إقلولي اولد رابح صافية، المرجع نفسه، ص 205.

3- انظر: خير الدين بن مشرنن ، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير و حفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومه، الجزائر 2014، ص 91.

المبحث الثاني

الآليات المخصصة لإصدار قرار التعمير

اهتم المشرع الجزائري بحماية الملكية العقارية مجسدا ذلك في جملة من الأدوات التي تمكن دولة من التدخل بطريقة وقائية و رقابية، وذلك من أجل التسيير العقلاني و الإقتصادي للأراضي، الذي يتمثل في تحديد مقاييس شغل الأراضي وفق آليات قانونية تعد رخصاً إدارية وهذا بالنظر إلى الجهات التي تصدرها، تحمل في طياتها الصفة الرقابية تتطلع بها و هيئات خاصة (المطلب الأول)، تتنوع بين آليات رقابة قبلية (المطلب الثاني)، وآليات رقابة بعدية (المطلب الثالث).

المطلب الأول

هيئات مراقبة تنفيذ قرارات التعمير

بالرغم من وجود ترسانة قانونية متكاملة للحفاظ على العمران وطابعه، إلا أنها لم تصل إلى الفعالية المطلوبة، وذلك لانتشار ظاهرة التعدي على مجاله ونسيجه، مما جعل المشرع يقوم بوضع هيئات وأعوان لمراقبة تنفيذ قرارات التعمير، والتحقق من وجود الوثائق القانونية اللازمة، وهنا نقوم ببيان هيئات و أجهزة الرقابة (الفرع الأول) بالمقابل ضبط المخالفات إن وجدت، قصد المحافظة على جمالية العمران ونظامه العام نبين الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات التعمير (الفرع الثاني).

الفرع الأول

هيئات وأجهزة الرقابة

تعتبر أجهزة الرقابة في مجال العمران الجهات المخولة قانونا من أجل السهر على تطبيق الإجراءات المتعلقة بالجانب العمراني من أجل اقتراح كل التدابير الوقائية لتفادي الأخطار.

أولا: الوالي: يتمحور عمل الوالي في هذا المجال في أنه يراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية، ومنها التهيئة و التعمير، كما يسهر على المحافظة على النظام

العام والأمن والسكينة العامة[1]، كما أن له الحق في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها، وإجراء تحقيق وطلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء.[2]

ثانيا: رئيس المجلس الشعبي البلدي: يكمن دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة مشاريع التعمير باعتباره المختص إقليميا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية، والبنايات الجاري إنجازها، ومراقبة وفحص الوثائق، وكذلك معرفة مدى تطابقها مع الرخص والشهادات.[3]

ثالثا: لجنة مراقبة قرارات التعمير: تقوم هذه اللجنة بالتنسيق فيما يخص إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير، والإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة، كما تختص بمتابعة العرائض المقدمة لدى سلطات المختصة في إصدار رخص التعمير، هذه اللجنة نص عليها المرسوم التنفيذي 03/06[4] الذي يحدد كيفيات تحضير الشهادات والرخص.

رابعا: اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء: لا تقوم هذه اللجنة بالمراقبة التقنية إلا عند إعلامها بذلك فهي لا تقوم من تلقاء نفسها ولا يقتصر عملها على جميع السكنات، وإنما تقتصر رقابتها على البنايات والمنشآت العمومية فقط، كما لها دور هام في كل ما يصيب الأبنية والتجمعات السكنية من طوارئ وحوادث سلبية، وقد تأسست بموجب المرسوم رقم 213/86.[5]

خامسا: المفتشيات العامة والجهوية للعمران والبناء: تعتبر هذه المفتشية العامة للعمران هيئة غير ممركزة تعمل على إعادة تنظيم الإدارة الممركزة للسكن، وأسست بموجب المرسوم التنفيذي 388/08[6]، المحدد لمهامها وبذلك نشير إلى مهامها فيما يلي:

- تعمل على تطبيق التشريع والتنظيم كما تقوم بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة، كما تقترح كل التدابير لحماية الإطار المبني.

1- انظر: المادة 108 من قانون الولاية 07/12، المصدر السابق.

2- انظر: المادة 73 من قانون 29/90، المصدر السابق.

3- انظر: المادة 94، 95 القانون 10/11، المصدر السابق،.

4-انظر: المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07 يناير 2006، لجنة المراقبة قرارات التعمير، الجريدة الرسمية عدد 01 سنة 2006.

5- انظر: عماري مريم، بخاري مريم، الآليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي الفارس، المدية، سنة 2013، ص 52.

6- انظر: المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، المحدد للمفتشيات العامة و الجهوية للعمران، الجريدة الرسمية العدد 69 سنة 2008.

- تضمن التنسيق مع أنشطة العمران والبناء وأيضا الاتصال بالهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية.
- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي المتصل بالعمران.
- مكافحة البناء الغير شرعي والفوضوي.[1]

الفرع الثاني

الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات التعمير

أولا: الأعوان المؤهلين طبقا للقانون 29/90: وهم "مفتشو التعمير، والمستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة و العمران، والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

ثانيا: فرق المتابعة و التحقيق: تقوم بالتحري حول إنشاء مجموع سكنات، أو ورشات إنجاز البنايات والقيام بفحصها.[2]

ثالثا: شرطة العمران: أعطاها المشرع لكل مفتشي التعمير، والمهندسين المعماريين والمتصرفين الإداريين والتقنيين السامين صفة ضباط الشرطة، ومن مهامها الموكلة إليه منع كل أشكال البناء الفوضوي.

رابعا: أعوان مراقبة المناطق المحمية: يقوم أعوان مراقبة المناطق المحمية بمهامها المتمثلة في معاينة المخالفات المرتكبة على مستوى الشريط الساحلي وخاصة ما يتعلق بالبناء الغير مرخص.[3]

خامسا: الجمعيات كهيئات مساهمة في الرقابة: لقد أشار إليها في القانون 29/90 في المادة 74 وأيضا المادة 41 من قانون 03/03 وأشار إليها أيضا قانون البيئة 10/03 حيث خصص

1- انظر: المادة 3 من المرسوم التنفيذي 388/08 ، المصدر السابق.

2- انظر: المادة 13 من المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006، المحدد لشروط كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و كذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية العدد 6، لسنة 2006.

3- انظر: المادة 33 من القانون 02/03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحين للشواطئ، الجريدة الرسمية 11، العدد 34.

لها فصل كامل و هو الفصل السادس في المواد 34، 35، 36، 37، 38 منه وذلك في دورها الإعلامي و التحسيسي وأعطى لها الحق في مباشرة لرفع الدعاوى.[1]

المطلب الثاني

الآليات القبلية لقرار التعمير

تتمثل هذه الوسائل في شهادة التعمير كونها شهادة يطلبها الشخص المعني قبل مباشرة البناء، وحيث تعتبر هذه الأدوات الفنية آليات لتنظيم حق البناء الذي يعتبر حق معترف به تكريسا لمبدأ دستوري مقر بحق الملكية[2]، وتعتبر هذه الرخص من أهم آليات الرقابة المسبقة الخاصة بالإدارة وأهمها شهادة التعمير (الفرع الأول)، ورخصة التجزئة (الفرع الثاني)، ورخصة البناء (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف شهادة التعمير وخصائصها:

تعتبر شهادة التعمير الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني تبين فيها حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار.

أولا: تعريف شهادة التعمير: في إطار أحكام المادة 51 من القانون 29/90 التي نصت على الأشخاص الذين لهم الحق في طلب شهادة التعمير، نجد المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 عرفت شهادة التعمير على أنها:

«شهادة التعمير هي وثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، و تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية»[3]، وتعتبر شهادة التعمير وثيقة إعلام حول طبيعة الأرض، تكون قبل الشروع في إجراء أي دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء[4].

1- انظر: القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المؤرخ في 19 يوليو 2003، الجريدة الرسمية 43 المؤرخة في 2003/07/20.

2- انظر: المادة 22 من الدستور الجزائري الصادر في 07 مارس 2016، الجريدة الرسمية العدد 14.

3- انظر: إقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص ص 126، 127.

4- انظر: خشاب نبيلة، الآليات الرقابية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية و الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2016-2017، ص39.

ثانيا: خصائص شهادة التعمير: تتميز شهادة التعمير ببعض الخصائص المتمثلة فيما يلي:

- شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام القانون الإداري.
- هي إجراء إداري اختياري، لأن هذه الوثيقة تسلم للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا.
- تشكل شهادة التعمير بلا شك منفعة تطبيقية وعملية مهمة، قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف الطالب حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها.
- إنها شهادة إدارية صادرة عن البلدية، وتخضع لقواعد و أحكام القانون الإداري كما تخضع في نزاعاتها للقضاء الإداري.1

الفرع الثاني:

رخصة التجزئة :

تعد رخصة التجزئة تقسيم ملكية عقارية واحدة إلى عدة ملكيات، و ذلك من أجل استعمال إحدى القطع أو تشييد بناية.

أولا: تعريف رخصة التجزئة: عرفت المادة 02 من القانون 15/08 التجزئة على أنها «القسمة من اجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من اجل استعمال مطابق لأحكام مخطط للتعمير».[2] وبالتالي فهي: «القرار الإداري الصادر من السلطة الإدارية المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب الملكية العقارية الواحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع من اجل بيعها أو إيجارها أو تشييد بناية عليها إلا ما استثنى بنص خاص»[3]، فهدف التجزئة إذن هو تشييد البنايات، كما تتطلب قسمة حقيقية لوحدة عقارية بطريقة فعلية وفيزيائية، وهي قسمة للعقار وليس للفضاء، وبالتالي فالتجزئة هي عملية تقسيم الملكية إلى قطع بغرض البناء عليها.

لقد اعتبرت عملية التجزئة في فرنسا منذ زمن بعيد عملية ذات طابع خاص، أي يقوم بها الخواص دون تدخل الإدارة إذا هي من مقتضيات ممارسة حق الملكية المنصوص عليها

1- انظر: إقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص ص 127، 128.

2- انظر: بوشنافة جمال، الأثار القانونية المترتبة على نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتورة في القانون العقاري و الزراعي، جامعة سعد دحلب ، سنة 2011، ص 194.

3- انظر: المادة 57 من القانون 29/90، المرجع السابق.

في القانون المدني، غير أنه ابتداء من القرن العاشر اعتبرت التجزئة عملية تهيئة الجماعات العمومية خصوصا عند صدور القوانين اللامركزية، فهده الرخصة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته العقارية الفارغ تمنح لطالبها سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا من السلطة المختصة، التي كانت عبارة عن وحدة عقارية واحدة بأن تتحول إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر لكل منهما حقوق بناء معينة، وارتفاقات، وحدود، وشكل، و مساحة.[1]

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة: خلافا للنطاق المكاني والزماني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء، فإن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، وعليه يمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها، و مع هذا فإن المشرع، وحماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، والامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا من النظام العام، أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليست لها أي سلطة تقديرية، ويعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قرار معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفته للقانون. غير أنه يمكنها أن تقدر عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي، أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.[2]

ثالثا: خصائص رخصة التجزئة: من خلال ما سبق نستخلص خصائص رخصة التجزئة وهي كالاتي:

- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري انفرادي، وهذا بالنظر للجهات التي تصدره وهي جهة إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أوالوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه[3] فقد ألزم المشرع الإدارة على

1- انظر: المادة 04 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 44.

2- انظر: عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، سنة 2005، ص44.

3- انظر: إقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 157.

أن تصدر هذا القرار الإداري في شكل معين، وإجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية، وإذا خرجت الإدارة عن ذلك فقرارها يصبح غير مشروع.[1]

- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، الأمر الذي أكدته المادة 50 من قانون رقم 29/90، فإن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس باحترام تام للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، فرخصة التجزئة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية أرض معينة.
- رخصة التجزئة وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.
- يترتب على اعتبار رخصة التجزئة قرارا إداريا وفي حالة نزاع فالقضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه.
- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، فلا يجوز للإدارة مخالفته.
- رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري الذي يجب أن يكون نهائيا أي محدثا للأثر القانوني.[2]

الفرع الثالث

مفهوم رخصة البناء ونطاق تطبيقها:

تظهر رخصة البناء على أنها أداة رقابية من طرف الإدارة على النشاط العمراني، تفرض على كل من يريد إنجاز بناية أو القيام بأشغال البناء.

أولا: تعريف رخصة البناء: عرف الفقه رخصة البناء بأنها: « قرار يحد من سلطة المالك الفرد على ملكيته، وتصبح الدولة ضامنة لمتطلبات الحاجة الجماعية للسكن »[3]، أو أنها: «الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار حاجز على مساحة أو طريق عمومي، أو تعلية أو توسيع بناء قائم، تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة للمصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير،

1- انظر: حجوم كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة و التقسيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، فرع قانون العقاري الزراعي كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2010، ص 44.

2- انظر: إقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 158.

3- انظر: خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لميل شهادة الماجيستير في القانون الإدارة المحلية، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2012/2011، ص 261.

بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية»[1] وفي تعريف أخر هي « قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدره بشأنه».[2]

ثانيا: عناصر رخصة البناء: من خلال التعاريف السابقة يمكن أن نتطرق إلى عناصر رخصة البناء وهي:

- **صدور قرارا إداري بالبناء من السلطة الإدارية المختصة:** لا يعد ترخيصا بالبناء، أي شكل من التصرفات القانونية التي تتم في صورة قرار إداري، فغالبا ما تثور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية المتعلقة بالبناء هذا ما يجعل مصلحة المستفيد مهددة، ومثال ذلك كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء دون إتباعه للإجراءات التي ينص عليها القانون عند منح الرخصة.
- **أن يكون القرار قبليا:** أعمال البناء تحتاج إلى استصدار رخصة البناء قبل مباشرة الأشغال موضوع الطلب، فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم بدون ترخيص يعتبر بناء غير مشروع، للإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته، وبالتالي فالإدارة تهدف من خلال هذا الترخيص إلى ممارسة الرقابة القبلية المسبقة على إنشاء وتنفيذ أعمال البناء وفقا للتشريع المتعلق بها.[3]
- **أن تشمل الرخصة على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم:** حيث نجد المادة 52 في فقرتها الثانية من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة تنص على أنه: « تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجازها جدار صلب للتدعيم أو التسييج»، وبهذا يكون المشرع قد وضع معنى لأعمال البناء حين نجده في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة البناء، وشهادة

1- انظر: المرجع نفسه، ص262.

2- انظر: عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، سنة 2003، ص 261.

3- انظر: عزري الزين، المرجع السابق، ص 12.

المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، قد اكتفى بذكر: « يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء».[1]

ثالثا: نطاق تطبيق الرخصة: نظرا لأهمية وخطورة حق البناء نتيجة الآثار التي تترتب عليه، خاصة بالنسبة للأراضي ذات الطبيعة الفلاحية فان حرية البناء لم يتركها المشرع على إطلاقها، بل وضع لها قيود وفق نظام قانوني صارم،[2] الأمر الذي يقتضي تحديد نطاق رخصة البناء، أي تحديد مجال تطبيقها سواء من حيث الأشغال المعنية بها، أو من حيث حصر الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء، وبالرجوع إلى القانون 29/90 المؤرخ في 1990/02/01 المتعلق بالتهيئة وتعمير المعدل والمتمم، وعلى وجه التحديد المادتين 50 و52 منه، وكذلك المرسوم التنفيذي 176/91 المحدد لكيفيات تحضير الشهادات والرخص المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 307/09وتحديدا المادتين 33 و34 منه، نتوصل إلى المشرع قد حصر الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء، وأيضا حدد الأشغال المعنية بها.

وعليه نتطرق إلى كل من الأشغال والأشخاص المعنية بضرورة الإستصدار المسبق لرخصة البناء من الإدارة على النحو الآتي:

1- نطاق تطبيق الرخصة من حيث الأشغال: طلب الرخصة البناء يفرض في معظم المشاريع، لذا من الأهمية البالغة تحديد الأشغال المعنية بها في نظر المشرع الجزائري من خلال البعدين الموضوعي و المكاني.[3]

أ/ النطاق الموضوعي للرخصة:

نعني به تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث الموضوع هذه الرخصة أي كونها تتعلق بإنشاء مبني أو تعليته، أو تعديله، أو غيرها وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون التعمير[4]، وهو الأمر الذي نستنتجه من الفقرة الأولى من المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على أنه: «تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات

1- انظر: عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2008، ص 5.

2- انظر: منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، سنة 2010، ص 39.

3- انظر: خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص ص 263، 264.

4- انظر: عزري الزين، قرارات التعمير الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق ص 14.

الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج»، التي تبين أن رخصة البناء تكون ملزمة للقيام ببعض الأعمال دون غيرها، و يمكن تصنيفها إلى فئتين هما: أعمال إنشاء أو تشييد المباني الجديدة، و الأعمال التي تتم على المباني القائمة، فأعمال الإنشاء أو تشييد المباني الجديدة يعني استحداثها وإيجادها من العدم، للشروع في إقامتها لأول مرة على قطعة أرض محددة مهما كان الغرض من استعمال تلك المباني، سواء كان البناء المشيد معداً للسكن أم لا.[1] فالمشرع الجزائري لم يعطي تعريفا لمصطلح البناء (المبنى) في قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بل اكتفى بتبيان بعض معالمه على سبيل المثال فقط، أما القانون 104/11 المؤرخ في 2011/02/27 المتضمن القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية[2]، فقد نصت المادة 02/ف01 على أنه: «البناء هو كل عملية تشيد بناية، أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني، أو التجاري، أو الحرفي أو المهني».

وعليه حتى نكون أمام معنى المبنى الذي يريده المشرع يجب أن يكون من مواد متماسكة كانت طبيعتها من الطوب أو الحجارة أو الإسمنت و أن يتدخل يد الإنسان في إنشائه، فإذا أدت العوامل الطبيعية الجوية والترسبات إلى تكوين حائط مثلا فلا يعتبر ذلك بناء بالمعنى المادي والقانوني المشار إليه ولو اتصل بالأرض اتصال قرار لأنه ليس من صنع الإنسان[3]، كما أن يكون البناء ثابتا ومستقرا ومتصلا بالأرض، بحيث لا يمكن فصله، أو نقله دون هدمه، أو إلحاق الخسارة به، وبذلك يكون مستقرا في وجوده[4]، ولقد ذكر المشرع في المادة 52 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير حالات تشييد البناء وهي: تمديد البنايات

1- انظر: خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 264.

2- انظر: القانون 04/11، المؤرخ في 27 فيفري 2011، المتضمن القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، سنة 2011.

3- انظر: بن مشرنن خير الدين، المرجع السابق، ص 265.

4- انظر: عزري الزين، قرارات التعمير الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 17.

الموجود، تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، تغيير الواجهات المباني المفضية على الساحات العمومية، إنجاز جدار صلب للتدعيم و التسييج.[1]

وعليه فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة البناء، من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالا مخالفة لأحكام القانون مما يستوجب معه إنزال العقوبة المناسبة على المخالفين، وقد تكون هذه الرخصة موضوعا للنزاعات تنشأ بين الأفراد أثناء تنفيذ المرخص له للأشغال، دون الحصول على رخصة، وما قد تنتج عنها من أضرار قد تلحق بالغير كما قد تكون محلا للمخالفات يعاقب عليها القانون باعتبارها جرائم تمس بالنظام العمراني.[2]

وفي مجال التعمير و البناء يمكن القول بأن مظاهر مسؤولية الإدارة في هذا الجانب تبرز في رفضها منح رخصة البناء دون سبب حقيقي، ذلك أن سلطة الجهة الإدارية المختصة قانونا بإصدار قرار رخصة البناء سلطة مقيدة في حال توفر شروط منحها، متى استجمع الطالب الوثائق و المستندات المطلوبة بموجب القوانين و التنظيمات المعمول بها، و لا تملك حق أو سلطة رفضها، و إلا كان قرار الرفض غير مشروع[3].

ب- النطاق المكاني للرخصة: حددت المادة 3 من قانون 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي و الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء و هي:

- المساحات الحضرية و مناطق التوسيع فيه.
- مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسيع.
- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.
- المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيأة.
- المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية.[4]

1- انظر: منصوري كريمة، رخصة البناء كآلية رقابية في مجال التعمير، مذكرة لنيل ماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2015-2016، ص 14.

2- انظر: سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجيستير، جامعة الجزائر 2001-2002، ص 70.

3 -voir : Djillali Adja et Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Berti Editions, 2007, p 267.

4- انظر: عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص ص، 20، 21.

فقد استثنى المشرع من هذه المناطق، أماكن أخرى فلا تكون رخصة البناء إلزامية فيها وهي ما أوردته في المادة الرابعة من القانون المذكور أعلاه و هي:

- المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز للبلديات ما عدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع الأول من المادة الثالثة من هذا القانون.
- بالنسبة للأشغال الترميم والإصلاح وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنايات المدنية المصنفة.
- بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف الشبكات والمنشآت (نقل المحروقات السائلة والغازية والكهرباء، المواصلات السلكية، وأنابيب للتزويد بمياه الشرب، وصرف المياه)[1].

ورغم هذه الاستثناءات التي لم يخضعها المشرع سوى للتصريحات بالأشغال، فإنه يعود مرة أخرى ليجعل من رخص البناء إلزامية في كل عملية بناء مهما كان موقعها إذ تعلق الأمر بما يلي:

- المنشآت الصناعية.
- النقل المدني والبري والجوي والبحري.
- المنشآت المدنية للمواصلات والرصد الجوي والبث التلفزيوني.
- إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية.
- إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية.
- إنتاج المياه معالجتها.
- معالجة النفايات الصناعية وحرقها.
- معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها.
- منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية.
- كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع.

1- انظر: المادة 4 من القانون 02/82 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، المؤرخ في 06 فيفري 1982، الجريدة الرسمية، العدد 6، سنة 1982.

- كل بناء يزيد عدد المساكن المجمعة فيه على العشرة.[1]

فإذا كان هذا التفصيل كان بموجب قانون قد ألغي، فإنه بالرجوع إلى القوانين سارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد تحديدًا للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب نص المادة 53 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث استثنى فقط البنايات التي تحمي سرية الدفاع الوطني التي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.[2]

2- نطاق تطبيق الرخصة من حيث الأشخاص:

إن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس في ظل احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، غير أن الاستعمال والاستغلال بالبناء لا يقتصر على المالك وحده، بل يمتد إلى غيره ممن لهم السيطرة القانونية على العقار قد يستفيدون هم أيضا من الاعتراف بحق الملكية حتى و إن لم تصل درجة علاقتهم بالعقار لحد الملكية[3]، لذلك سوف نتطرق إلى كل صفة على حدة لكي نتمكن من الوقوف على الوضعية القانونية التي تسمح باستصدار رخصة البناء من طرف الشخص صاحب الصفة والمصلحة اتجاه العقار.

أ- المالك أو وكيله: صفة المالك تتحقق بعقد الملكية و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه، الخاضع لإجراءات الشهر بمصالح الحفظ العقاري. أما الوكيل يمكن طلب رخصة البناء لكن بشرط تقديم الوكالة القانونية.[4]

ب- المستأجر: صفة المستأجر لا تكتفي وحدها لطلب الرخصة، و بذلك يجب الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة.[5]

ت- الحائز: تشير المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 في فقرته الأولى إلى إمكانية حصول الحائز لعقار ما على رخصة البناء، و هو ما يفهم من تعبير الفقرة الثانية من نفس

1- انظر: المادة 5 من القانون 02/82، المصدر السابق.

2- انظر: عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 22.

3- انظر: المادة 50 من القانون 29/90، المصدر السابق.

4- انظر: المادتين 324، 574 من القانون المدني المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 لأمر رقم 58/75.

5- انظر: المادة 492 ، المرجع نفسه.

المادة هو إرفاق طلب الرخصة بنسخة من الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 29/90.[1]

ث- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: التخصيص الذي تنص عليه المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 وهو قرار إداري نصت عليه الفقرة من المادة 82 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08[2]، كإحدى طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، فهذه الهيئات والمصالح المخصصة لها قطعة الأرض أو البنايات التي منحتها المادة 34 الصفة القانونية لطلب رخصة البناء من طرف الهيئات أو المؤسسات العمومية كما يقصد بها الهيئات المسيرة للأملاك الوقفية.[3]

المطلب الثالث

الآليات البعدية لقرار التعمير

الآليات البعدية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز البنايات أو تهيئة القطع الأرضية، ولقد نص المشرع في ظل قانون 29/90 المعدل والمتمم على الوسائل والآليات للرقابة البعدية، ومن أهمها شهادة المطابقة (الفرع الأول)، رخصة الهدم (الفرع الثاني)، وشهادة التقسيم (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف شهادة المطابقة

يلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء الأشغال، حتى تقوم هذه الأخيرة بالتحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء حتى تتمكن من منحه شهادة المطابقة بعدية ذات طابع رقابي يحدد مدى التزام صاحب المشروع باللوائح والأنظمة الخاصة بقانون التهيئة و التعمير.

أولا: تعريف شهادة المطابقة: تنص المادة 75 من القانون 29/90 على أنه «يتم عند الانتهاء من أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة

1- انظر: منصوري نورة، المرجع السابق، ص 47.

2- انظر: القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990.

3- انظر: بن مشرنن خير الدين، المرجع السابق، ص ص 45، 46.

من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي»، وعلى هذا الأساس يتعين على المستفيد من رخصة البناء سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ينتمي للقانون العام أو الخاص[1]، أن يكون ملتزما التزاما حرفيا بمحتوى رخصة البناء حتى يحصل على شهادة المطابقة، التي تعتبر قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، فهي رقابة لعملية البناء وفقا لما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 176/91.[2]

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة:

تتميز شهادة المطابقة لكونها وسيلة للرقابة البعدية للتعمير بعدة خصائص منها:

- وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة لها والمحددة قانونا لرئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير حسب كل اختصاصه.
- تعتبر من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء ورخصة تجزئة.
- هي ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع الكوارث.
- هي ليست عملا تقديريا فحسب، وإنما هو من اختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكمية، إذ أنها لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا لأسباب المستخلصة لأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها و يجب أن يكون الرفض معلل تعليلا قانونيا.[3]

الفرع الثاني

تعريف رخصة الهدم و خصائصها

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في القانون 29/90، وبصفة خاصة في المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم، حيث نص في المادة 60 من قانون 29/90 على ما يلي: «يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم».

1- انظر: بن مشرنن خير الدين، المرجع السابق، ص 172.

2- انظر: في المواد 54 و55 و56 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المصدر السابق.

3- انظر: بن مشرنن خير الدين، مرجع سابق، ص ص 180، 181.

أولا: تعريف رخصة الهدم: هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه، فلا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي للبناية دون الحصول على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف، أو في طريق التصنيف، أو في الأملاك التاريخية، أو المعمارية، أو السياحية، أو الثقافية، أو الطبيعية، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سند للبنايات المجاورة.[1]

ثانيا: خصائص رخصة الهدم:

تتميز رخصة الهدم ببعض الخصوصيات التالية:

- أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة فلا يصبح قانونا القيام بعملية الهدم، وفق الشروط المبينة في التعريف سابقا، إلا استنادا إلى القرار الإداري ثم لا يقبل أي ترخيص إداري إذ لم يكن في شكل قرار صادر عن جهة مختصة بمنحه وهي رئيس المجلس الشعبي لبلدي فلا يجوز لهذا الأخير أن يرخص بهدم بناية بموجب أمر شفوي، أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات، والأشكال المنصوص عليها، وبهذا يتعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل والإجراءات.
- أن يكون مضمون قرار إزالة كل أو جزء من البناية إما محو أثر البناء القائم تماما، وهي إزالة كلية أو جزئية، أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفا لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبل التحسين والتعديل لا الهدم.[2]
- تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبناية.
- كما تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون 29/90 والتي تتوفر على مجموعة المميزات الطبيعية و التاريخية و الثقافية، و إما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي[3].

1- انظر: عماري مريم، بخاري مريم، ،المرجع السابق، ص 28.

2- انظر: عزري الزين: قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص ص 57، 58.

3- انظر: إقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص ص 189، 190.

الفرع الثالث

تعريف شهادة التقسيم و خصائصها

نصت المادة 59 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه تسلم لمالك العقار المبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام.[1]

أولا: تعريف شهادة التقسيم: تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، فهي شهادة تخص فقط العقارات المبنية و لا يمكن أن تقع على العقارات الغير مبنية – أرض–[2] فهي ليست شهادة تجزئة فلا تخلق حقوق بناء جديدة كما أنها ليست شهادة تعمير فهي لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار اتجاه الأدوات، فالمشرع ألزم مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا التي تمكنه بذلك ولضمان عدم وقوع أخطاء أو أضرار بالمعني.[3]

كما تعرف أيضا حسب نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91: «تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، فهي وثيقة إدارية تسلمها السلطة المختصة وهذه الوثيقة تحدد شروط إمكانية تقسيم ملكيته المبنية إلى قسمين أو أكثر فهي وثيقة عمرانية مهمة أقرها المشرع الجزائري لحماية أو تنظيم النسيج العمراني».[4]

ثانيا: خصائص شهادة التقسيم

- هي رخصة إدارية.
- مقررة لحق الملكية العقارية باعتبار أن الملكية العقارية الواحدة بعد تقسيمها تنتج عنها ملكيات عقارية أخرى تختلف في تقسيمها و في حدودها عن ملكية الأصل (أي مجموع الملكية).
- تقدم بناء على طلب.

1- انظر: المادة 26 من المرسوم التنفيذي 19/15، المصدر السابق.

2- انظر: منصوري نورة، المرجع السابق، ص 69.

3- انظر: بلعين فرحات، شهادة القسمة في مجال التعمير، مذكرة التكوين التخصص عقاري المعهد الوطني للقضاة السنة الأكاديمية 2002-2003، ص69.

4- انظر: حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص 74.

- كما أنها سند اسمي تقدم باسم الطالب أو موكله القانوني.
- هي شهادة محددة الصلاحية بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.
- طلب شهادة تقسيم يدرس بنفس المقاييس المعتادة لرخصة التجزئة بما في ذلك شروط طرق الاعتراض.
- تبلغ شهادة تقسيم في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ الإيداع.[1]

بعد تحليل الخصوصية الإدارية لمنازعة التعمير، والآليات المعتمدة من طرف المشرع في معالجة ملف التهيئة والتعمير، تتجلى لنا نيته في تحديث المدينة الجزائرية والارتقاء بها مصاف المدن المتطور، لكن الوضع لا يخلو من حدوث منازعات وتجاوزات تستوجب عرضها للقضاء لحلها، الأمر الذي سنتعرض له في الفصل الثاني ضمن الخصوصية القضائية لمنازعة التعمير.

1- انظر: رحمون فتحي، قسري حمزة، المرجع السابق، ص 28.

الفصل الثاني

الخصوصية القضائية لمنازعات التعمير

على إثر التطورات التي تعيشها الجزائر، والتوسيع العمراني التي تشهده من بنايات وتجمعات سكنية ومصانع، يجعل المنازعة حول العقار وتصنيف ملكيته ومراقبته من قبل الجهات الإدارية سواء بالمنح أو المنع، خصوصا عندما تكون قرارات هذه الأخيرة محل للطعن أمام القضاء سواء أمام القضاء الإداري (المبحث الأول)، أو أمام القاضي العادي بشقيه المدني والجزائي (المبحث الثاني).

المبحث الأول

منازعات التعمير أمام القاضي الإداري

يختص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالتعمير وقراراتها عند الطعن فيها بدعوى الإلغاء أو دعوى التعويض (دعوى القضاء الكامل)، اللتان تعتبران دعوتان أساسيتان، على أساس أن دعوى الإلغاء تقوم على الطعن في مشروعية القرار الإداري كشرط أساسي لها، أما دعوى تعويض التي تقوم بالإضافة إلى ذلك، على تعويض الأضرار التي تصيب الأفراد وتمس بحقوقهم، ونظرا للأهمية القانونية والعملية للرقابة القضائية في مجال قانون التعمير، فإن المشرع استوجب من خلال نصوص القانون شروط محددة في الدعاوى الإدارية في مجال التعمير (المطلب الأول)، وإجراءات خاصة الفصل فيها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شروط منازعات التعمير أمام القاضي الإداري:

بالنظر إلى خصوصية الدعوى الإدارية عامة، وتميزها في مجال قانون التعمير خاصة، فإن المنازعات الناتجة في هذا المجال لا تخرج كباقي القضايا الإدارية الأخرى عن دعوى الإلغاء (الفرع الأول)، وعن دعوى التعويض (الفرع الثاني)، ولكن مع بعض الفروق التي سندركها عند تحليلنا الآتي.

الفرع الأول

تعريف دعوى الإلغاء في مجال التعمير و شروطها.

تعد دعوى الإلغاء دعوى تراعي مبدأ المشروعية و دعوى قضائية.

أولا: تعريف دعوى الإلغاء: تعرف دعوى الإلغاء في مجال العمران على أنها دعوى إدارية، وموضوعية وعينية يحركها ويرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة سواء أمام المحاكم الإدارية، أو مجلس الدولة بهدف المطالبة بإلغاء قرار إداري، ونهائي متضمن عقود تعمير غير مشروعة بموجب قرار يحوز على حجية مطلقة.[1]

ثانيا: شروط شكلية لقبول دعوى الإلغاء في التعمير:

تتمثل هذه الشروط في شروط تتعلق بالطاعن، وأخرى تتعلق بالقرار المطعون فيه، بالإضافة إلى شرط الميعاد.

1- **الشروط المتعلقة بالطاعن:** بالرجوع إلى نص المادة 13 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه: «لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفه وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ولقبول الطعن وجب توافر في الطاعن شرطان هما الصفة والمصلحة».[2]

أ- **صفة الطاعن:** وهي أن يكون في مركز سليم يخول له إمكانية التوجه إلى القاضي الإداري، ولدراسة صفة الطاعن ضد القرار المتضمن أحد الرخص الإدارية أو الشهادات العمرانية، وجب التمييز بين الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية والصفة في حالة الأشخاص المعنوية.[3]

- **الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية:** أكدت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسلمها الأشخاص الطبيعيين الذين لهم الحق رفع الطعون الفردية في مجال العمران، حيث لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم صفة في طلب الترخيص الذي صدر القرار المطعون فيه بشأنه وهم: (المالك أو موكله، المستأجر

1- انظر: حماد وفاطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال التعمير و البناء، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة سيدي بلعباس، سنة 2017، ص 135.

2- انظر: المادة 13 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 2008.

3- انظر: محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم و النشر، الجزء الثاني، ص 271.

المرخص له قانونا، لهيئة أو المصلحة العمومية المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، الحائز فهؤلاء لهم صفة مباشرة مختصة في مباشرة الطعن بالإلغاء).[1]

- **الصفة في حالة الأشخاص المعنوية:** تنقسم الأشخاص المعنوية إلى قسمين هما: "أشخاص معنوية عامة والمتمثلة في دولة، الولاية، والبلدية. وهناك أشخاص معنوية خاصة المتمثلة في الجمعيات التي لها علاقة بالبيئة".[2]

ت- مصلحة الطاعن: يقصد بالمصلحة الفائدة العملية المشروعة التي يراد تحقيقها باللجوء إلى القضاء بمعنى انه لا يجوز اللجوء عبثا إلى القضاء دون تحقيق منفعة ما كما يشترط في المصلحة أن تكون محمية قانونا.[3]

2- الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه: لا يكفي للطعن ضد القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران أن تتوافر في الطاعن الشروط السابقة الذكر، بل يجب زيادة على ذلك أن تتوفر في القرار المطعون فيه جملة من الشروط: أن يكون قرار إداريا صادرا من سلطة إدارية مختصة، أن يكون نهائيا محدثا لآثر قانوني معين.[4]

إن هذه الشروط استخلصت من جملة من تعاريف منها:

تعريف راغب الحلو على أنه: «إفصاح عن إرادة منفردة يصدر من السلطة الإدارية ويترتب أثار قانونية».

أ- أن يكون القرار الإداري في مجال عقود التعمير صادر من سلطة إدارية مختصة، فبالرجوع إلى قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجده قد حصر منح هذه الشهادات لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

1- انظر: عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 78.

2- انظر: منصوري نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2010، ص 27.

3- انظر: شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات و الإجراءات أمامها، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2005، ص 265.

4- انظر: عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 91.

ب- أن يكون القرار الإداري في مجال عقود التعمير نهائيا محدثا لآثر قانوني معين حيث يشترط في القرار الإداري المتعلق بالجانب العمراني حتى يكون محل للطعن ونهائيا أي أستنفذ كل المراحل التحضيرية لإصداره.[1]

3- شرط الميعاد: باعتبار دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية يشترط فيها أن ترفع خلال مدة زمنية محددة بموجب القانون وهذه المدة تسمى بميعاد رفع دعوى الإلغاء، فميعاد رفع دعوى حسب ما جاء في المادة 829 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فإنه يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ تبليغ الشخصي من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ النشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي[2].

الفرع الثاني

أوجه دعوى الإلغاء في مجال التعمير

يقصد بأوجه دعوى الإلغاء في مجال العمران الحالات التي يتم الاستناد إليها لإلغاء القرار الإداري المتعلق بالعمران لعدم مشروعيته، وهي كما يلي:

أولا: أوجه عدم المشروعية الخارجية وتتمثل في:

1-عيب عدم الاختصاص: هو العنصر الأول الذي يخضع لتقدير المشروعية لدى بسط القضاء الإداري رقابته على مشروعية القرار المتضمن أحد عقود التعمير، وتجدر الإشارة إلى أن عيب عدم الاختصاص يأخذ ثلاث صور أساسية وهي:

- **عيب عدم الاختصاص الموضوعي:** يتعلق هذا العيب بإصدار قرار إداري من طرف جهة إدارية يتضمن منح رخصة، أو شهادة في مجال التعمير من اختصاص جهة إدارية أخرى خاصة، وقد بين المشرع الجهات المختصة بإصدار قرارات التهيئة والتعمير.[3]
- **عيب عدم الاختصاص الزماني:** يقع على جهات الإدارية المختصة لإصدار قرار إداري المتضمن عقود التعمير خلال مدة محددة، ومثال ذلك ما نص عليه المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وتتمثل في:

1- انظر: عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون، جامعة باجي مختار، عنابة، سنة 2012، ص ص 116، 117.

2- انظر: عليلي زهية، المرجع السابق، ص 54.

3- انظر: بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 31.

- 20 يوم بالنسبة لرخصة البناء.
- شهرين لتسليم رخصة التجزئة.
- شهر لتسليم رخصة الهدم.[1]

2- **عيب الشكل والإجراءات:** لا يكفي أن تصدر الجهة المختصة قراراتها الفردية المعلقة بالعمران في حدود اختصاصها، بل اوجب القانون أيضا أن تصدرها في شكل معين وإجراءات محددة، حيث يجمع الفقه بين شكل والإجراءات في القرار الإداري فعيب الشكل إذن هو: «عدم احترام القواعد الإجرائية، أو الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح، سواء أكان ذلك بإهمال تلك القواعد كلية أو بمخالفتها جزئيا»، وتزداد أهمية قواعد الشكل والإجراءات في مجال العمران بصفة أكبر، لما يترتب عن القرارات الإدارية المتعلقة بها من مخاطر تمس بصفة مباشرة الأرواح والممتلكات[2]، وبالتالي يمكن القول بأن أهمية الشكل والإجراءات التي يحددها المشرع تعتبر في حد ذاتها ضمانة قانونية لحماية حقوق الأفراد من تعسف الإدارة في منح هذه الرخص والشهادات، بالإضافة إلى تحقيق المصلحة العامة العمرانية وذلك من خلال إلزام الإدارة على اتخاذ قرارات مدروسة بما يحافظ على مبدأ المشروعية[3]، كما يكون عيب الشكل في المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار لدى صدوره (الكتابة، التسبيب)، فالأصل أن القرار الإداري لا يتخذ شكلا معينا، إلا أن القانون أحيانا يلزم ذلك، مثل إصدار قرار الترخيص كتابة، فعدم احترام هذه الشكلية يعتبر تجاوزا للسلطة[4].

ثانيا: أوجه عدم المشروعية الداخلية :

1- عيب مخالفة القانون: هو عند إصدار جهة إدارية مختصة قراراها، بمنح عقود التعمير ويكون مشوبا بعيب مخالفة القانون ومثال ذلك المادة 10 قانون 29/90 «لا يجوز استعمال الأراضي، أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون».[5]

1- انظر: حماد وفاطيمة، المرجع السابق، ص 138.

2- انظر: عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 99.

3- انظر: عليلي زهية، المرجع السابق، ص 139.

4- انظر: بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، في العلوم: تخصص قانون، جامعة مولود محمري، تيزي وزو، كلية الحقوق و العلوم السياسية، سنة 2017، ص 30.

5- انظر: عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 105.

2- عيب السبب: يقصد بالسبب الوقائع والظروف المادية والقانونية التي دفعت الإدارة لإصدار قرارها التي تكمن في انعدام الوجود المادي للوقائع والخطأ في الوصف والتكييف القانوني لها، وعليه فالسبب يعد في مجال عقود التعمير والبناء كباقي المجالات الأخرى يعد ركن من أركان القرار الإداري الذي يتضمن أحد الرخص والشهادات في مجال العمران، وهذا ما أكدته المادة 62 قانون 29/90 متعلق بالتهيئة والتعمير.[1]

3- عيب الانحراف في استعمال السلطة: يقصد به استخدام سلطة معينة بواسطة جهة إدارية من اجل تحقيق هدف أخر غير ذلك الذي منحها القانون لأجله، مما يؤدي إلى هذا الانحراف سلطة إلى إلغاء ترخيص أعمال البناء[2]، ومن أمثلة الانحراف في استعمال السلطة ما نجده في القضاء الفرنسي، عندما اعتبر مجلس دولة الفرنسي أن تأخير إعلان الرخصة بمعرفة الإدارة، بهدف منع تنفيذها، لتوقعها صدور تشريع في وقت لاحق يمنع تنفيذها و يعد إساءة و انحراف في استعمال السلطة[3].

ثالثا: آثار دعوى الإلغاء في مجال العمران: لدعوى الإلغاء في مجال العمران العديد من الآثار أهمها:

1- رفض إلغاء القرار المتضمن عقود التعمير: إذا تأكد القاضي الإداري عند الفصل في دعوى إلغاء القرار المعروض أمامه بأنه سليم وخالي من العيوب المشروعية الخارجية والداخلية، قضي برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني، ومنه تأييد قرار الإدارة سواء بمنح تلك التراخيص والشهادات التعمير أو رفض تأجيلها.

2- إلغاء القرار الإداري المتضمن عقود التعمير: إذا رأي القاضي الإداري قرار المعروض أمامه تتوفر فيه أحد عيوب المشروعة سواء الداخلية، أو الخارجية فحكم بإلغائه مهما كان مضمونه إما بالمنح أو تأجيل أو الرفض.[4]

3- وقف تنفيذ القرار: إن القول بقابلية نفاد القرارات الإدارية بمجرد صدورها يترتب عليها أضرار يصعب تداركها خاصة وان دعوى الإلغاء تتطلب وقتا طويلا لصدورها لذلك منح

1- انظر: عليلي زهية، المرجع السابق، ص 139.

2- انظر: كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 78.

3- انظر: بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 38.

4- انظر: حمادو فاطيمة، المرجع السابق، ص ص 140، 141.

المشرع الجزائري للمدعي أن يرفع دعوى ثانية إلى جانب الإلغاء القرار الإداري وهي طلب وقف تنفيذ هذا القرار كإجراء تحفظي إلى غاية الفصل في موضوع دعوى الإلغاء، وهذا ما جاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لمواد الاختصاص كلا من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المتمثلة في المواد من 833 إلى 837 أما الوزير المكلف بالتعمير 911 و912 من نفس القانون.[1]

الفرع الثالث

دعوى التعويض في مجال البناء والتعمير

بالإضافة إلى اختصاص القضاء الإداري بدعوى الإلغاء يختص أيضا بدعوى التعويض، فهذه الدعوى هي الوسيلة الوحيدة والكفيلة لجبر الضرر والحصول على التعويض.

أولا: تعريف دعوى التعويض: تعرف دعوى التعويض بأنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة، أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة، طبقا للشكليات والإجراءات المنصوص عليها قانونا للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل نشاط إداري المشروع وغير المشروع حسب الحالة.[2]

ثانيا: خصائص دعوى التعويض: لدعوى التعويض جملة من الخصائص أهمها:

أ- **دعوى قضائية:** فهي تخضع لشكليات وإجراءات التقاضي مثلها مثل الدعاوي الأخرى، فهي تختلف عن القرار الإداري السابق الصادر من السلطة الإدارية المختصة، كما تختلف عن التظلم الإداري فهو إجراء يقوم به المتظلم مطالبا الجهة الإدارية المختصة بمراجعة قرارها.

ب-دعوى شخصية: لأنها تتحرك على أساس حق، أو مركز قانوني شخصي وذاتي يستهدف مصلحة شخصية.

ج-دعوى من دعاوي قضاء الحقوق: تنعقد دعوى تعويض و تقبل على أساس الحقوق الشخصية المكتسبة لأنها تهدف إلى حماية الحقوق المكتسبة والدفاع عنها قضائيا.

د-دعوى القضاء الكامل: دعوى التعويض تعتبر من دعاوي القضاء الكامل لأن سلطات القاضي فيها واسعة وكاملة، فهي تشمل عملية البحث والكشف عن مدى وجود الحق الشخصي

1- انظر: عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار هومه، الجزائر، ص 114.

2- انظر: عليلي زهية المرجع السابق، ص 64.

لرافع دعوى التعويض، ومدى إصابة الحق الشخصي لرافع دعوى التعويض بفعل النشاط الإداري فمن خلال ذلك يمكن للقاضي تقدير الضرر الذي يحكم به التعويض.

ر- **دعوى تراقب أعمال الإدارة:** وذلك إذا كانت مسببة لإضرار عكس دعوى الإلغاء التي يقتصر دورها على مراقبة مدى المشروعية فقط.[1]

ثالثا: أساس دعوى التعويض

يعتبر الضرر الذي سببه القرار الإداري في مجال التهيئة والتعمير أساس دعوى التعويض المبنية على الخطأ.

1- الخطأ كأساس لقيام دعوى التعويض: تقتضي القاعدة العامة على رافع دعوى التعويض إثبات خطأ الإدارة التي تم الادعاء عليها، وبالتالي عبء الإثبات يقع عليه حتى عند المطالبة بجبر الضرر الناتج عن ذلك الخطأ، الذي يتخذ شكلين أساسيين هما " إما خطأ شخصي أو خطأ مرفقي ".[2]

2- الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة كأساس لقيام دعوى التعويض: إن أساس دعوى التعويض في عقود التعمير يقوم على أساس الخطأ، لكن هذه القاعدة يرد عليها استثناء وهو إمكانية قيام دعوى التعويض بناءا على الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، هذا وتجدر الإشارة إلى أن هذا الإخلال يتخذ صورتان وهما صورة تماطل الإدارة في اتخاذ الإجراءات، أو صورة امتناع السلطة الإدارية عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران.[3]

رابعا: شروط دعوى التعويض: يشترط في دعوى التعويض مثلها مثل باقي الدعاوى القضائية الإدارية الأخرى، لابد لتوافر جملة من الشروط حتى تقبل النظر فيها أمام القضاء الإداري.

1- انظر: بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، سنة 2001، ص 158.

2- انظر: عوابدي عمار، المرجع السابق، ص 110.

3- انظر: عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، جوان 2002، ص 83.

1- اختصاص المحاكم الإدارية بدعوى التعويض: تختص المحاكم الإدارية بالنظر في دعاوى التعويض، إذا كان أي شخص إداري حسب المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية طرفا فيها.[1]

2- ارتباط الدعوى بالضرر: يشترط في الضرر الذي تبنى عليه دعوى التعويض أن يكون صادرا من أحد نشاطات الأشخاص الإدارية التي تصنف ضمن الأعمال المادية والقانونية، وعليه متى كانت هذه الأعمال من شأنها تسبيب أضرار جاز رفع دعوى التعويض بشأنها[2]، فلا يكفي توافر شرط الخطأ وحده من اجل تقرير مسؤولية الإدارة و الحكم عليها بالتعويض، فالقضاء الإداري في إطار المسؤولية في التعمير يشترط في الضرر أن يكون حقيقيا وثابتا ومؤكدا ومباشرا في إطار تعويض على أساس الخطأ.[3]

3- عدم تقادم الحق في دعوى التعويض: يشترط في الحق الشخصي المصاب بضرر و الذي يحميه القانون عن طريق الدعوى القضائية، أن لا يكون قد انقضى بمرور مدة التقادم المقررة قانونا، ويشترط في هذا الحق أن يكون موجودا وحالا وقائما، حيث أن زوال وعدم وجود الحق في فترة رفع الدعوى الإدارية يؤدي إلى زوال و انعدام الميعاد أيضا، لأن دعوى التعويض تتقادم هي الأخرى بتقادم الحقوق.

وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة رفع دعوى التعويض الفرعية المقرونة بدعوى الإلغاء لابد من احترام الميعاد المقرر ب 4 أشهر الذي حددته المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فهذه المدة هي بالأساس متعلقة بآجال رفع دعوى الإلغاء غير أنه في حالة رفع دعوى فرعية خاصة بالتعويض مع دعوى الإلغاء لابد من احترام الميعاد المقرر لدعوى الإلغاء.[4]

4- حالة صدور قرار بالقبول ثم لجوء الإدارة إلى وقف تنفيذ الأشغال: إن المادة 76 من القانون 29/90 قبل إلغائها كانت تنص على أنه في حالة ما إذا تم إنجاز أشغال البناء وكان

1- انظر: المادة 801 من قانون 09/08، المصدر السابق.

2- انظر: عليلي زهية، المرجع السابق، ص 65.

3- انظر: عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المرجع السابق، ص 83.

4- انظر: بوجادي عمر، المرجع السابق، ص 159.

من شانها أن تنتهك الأحكام القانونية والتشريعية المعمول بها في هذا المجال كان بإمكان السلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القضاء المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي.

ويمكن الإشارة إليه هو أن المشرع الجزائري آنذاك قد سلب الإدارة صلاحية التنفيذ المباشر امتيازات السلطة العامة بل اخضع جميع عمليات وقف البناء إلى القضاء عن طريق دعوى استعجالية ترفعها الإدارة، غير انه تم تعديل هذه الإجراءات بموجب المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري والذي تضمن فقط تثبيت الأمر بوقف الأشغال من قبل قاضي الاستعجال، وعليه فإنه فيما عدا حالة انتهاك الأحكام القانونية في مجال التهيئة والتعمير لا يمكن للجهات الإدارية أن تأمر بوقف الأشغال أو تأجيل تنفيذ الرخصة المسلمة بصفة قانونية.

خامسا: آثار ثبوت دعوى التعويض في عقود التهيئة والتعمير: بعد توافر الشروط الشكلية والموضوعية لقيام دعوى تعويض في هذا المجال، ففي هذه الحالة يصدر القاضي الإداري ثلاثة احتمالات وهي:

1- يقرر مسؤولية الإدارة الكاملة عن الضرر اللاحق بالمضرور، سواء كان ذلك الضرر الناتج عن خطئها أو ناتج عن نشاط الإداري.

2- كما قد يتضمن القرار الصادر عن القاضي الإداري في هذا المجال إعفاء الإدارة من المسؤولية وذلك في حالة ثبوت سوء نية طالب عقود التعمير.

3- يقدر تخفيف المسؤولية عن الإدارة كأن تصدر الإدارة رخصة ما، أو شهادة من الشهادات التعمير بناء على وثائق مزورة قدمها لها طالب هذه الشهادة أو الرخصة دون التأكد من صحتها، وبالتالي يوزع أو يقسم القاضي المسؤولية بين طالب الرخصة والجهة المانحة لتلك الرخص والشهادات[1].

1- انظر: عطوي وداد، المرجع السابق، ص 158.

المطلب الثاني

الفصل في منازعات التعمير أمام القاضي الإداري

إن الوضوح الدقيق لأحكام قانون العمران يبرز قواعد ردعية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد والمصلحة العامة العمرانية، إذ نجد القاضي الإداري له سلطة رقابية على أعمال الإدارة في مجال الضبط الإداري، وذلك من خلال إجبار هذه الأخيرة على احترام النصوص التشريعية والتنظيمية، سواء في المنازعات المتعلقة برخصة البناء (الفرع الأول)، المنازعات المتعلقة برخصة تجزئة (الفرع الثاني)، المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها

إن رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري، قابل لأن يكون محل دعوى الإلغاء، كما يمكن للمتضرر منه رفع دعوى التعويض، وقد يكون منح رخصة بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب، وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية وقد يكون بتأجيل الطلب أو بصدور قرار بمنحها ثم تعمد الإدارة على سحبه، أو بصدور قرار بمنحها ثم يتم توقيف الأشغال.

1- حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء: يمكن أن يكون قرار الرفض الذي تصدره السلطة الإدارية المختصة هو رفض منح رخصة البناء وقرار الرفض هذا ينحصر في حالتين هما:

أ- **حالة الرفض الصريح بنص القانون:** تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه لا يمكن أن يرخص بأعمال البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي أو مطابقا لوثيقة تحل محله، وحسب نص المادة السابقة، لابد على الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي وبمفهوم المخالفة يعتبر قرارا إداريا غير مشروع ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء الذي يخالف مخطط شغل الأراضي و بالتالي يكون محلا للطعن فيه بدعوى الإلغاء.[1]

1- انظر: عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 26.

ب- حالات الرفض بناءً على السلطة التقديرية للإدارة: إن منح السلطة التقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91 إنما عندما يكون مشروع البناء واقعا في بلدية ليس بها مخطط شغل أراضي، أو وثيقة تحل محله، أو إذا كان مشروع البناء غير مطابق للتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير، أو التوجيهات المنصوص عليها طبقا لأحكام محددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.[1]

حيث نجد عدة مواد نص عليها المرسوم التنفيذي 176/91 تقضي برفض منح رخصة البناء فيما يخص مظهر البنايات، باحترام القواعد المتعلقة بمظهر البنايات له أثر على جمال العمارة، وبالتالي المحافظة على جمال وتناسق المدينة وبالتالي تحقيق ما يسمى بالمنفعة العامة، لذلك نجد المرسوم أعلاه قد أقر مجموعة من المواد يمكن حصرها من المادة 27 إلى المادة 31، والتي تقضي بضرورة التأكد من أن البنايات والمنشآت المزمع بناؤها لا تمس بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي، لاسيما إذا تعلق الأمر بالمناظر الحضرية، وكذا المعالم الأثرية، أما فيما يتعلق بمقتضيات الأمن والصحة، فإن المادة 2 إلى 4 مرسوم 176/91 قد حددتهم بدقة[2]، فإذا كان من الثابت قانونا أن الإدارة لا يمكنها رفض تسليم الرخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من أحكام القانون 29/90، والمراسيم التنفيذية المطبقة له، وكذا القوانين الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية حسب نص المادة 62 قانون 29/90 وفي حالة الرفض ألزم المشرع الإدارة بتسبيب القرار قانونا وأن يبلغ للمعني، و تجدر الإشارة إلى أن سكوت الإدارة عن الرد على الطلب خلال الأجل المحدد لها قانونا ثم صدور قرار بالرفض بعد انتهاء هذه المدة اعتبره القضاء الجزائري تجاوز للسلطة ويستوجب إلغاء هذا القرار[3].

2 - حالة صدور قرار بالقبول ثم اعتماد الإدارة إلى سحبه: الأصل أن رخصة البناء تنتهي بانتهاء المدة المحددة لنفادها طبقا لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 176/91 التي تنص على ما يلي: «تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يشكل البناء في الآجال المحددة في

1- انظر: عليلي زهية، المرجع السابق، ص 59.

2- انظر: مجاجي منصور، أدوات التهيئة كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي يحي فارس، المدية، 01 نوفمبر 2007، ص 66.

3- انظر: عليلي زهية، المرجع السابق، ص 60.

القرار المتضمن رخصة البناء» وبعد أجال الصلاحية المحددة لابد من تقديم طلب التجديد إلا أنه قد تتدخل الإدارة لإنهاء رخصة البناء و إزالة أثارها القانونية بالنسبة للمستقبل والماضي معا، ولا يجوز للإدارة سحب القرارات لمجرد عدم الملائمة، أو إعادة التحقيق، كما لا يجوز سحب القرارات الإدارية متى كانت قد ولدت حقوق شخصية مكتسبة لأصحابها.

3 – حالة صدور قرار تأجيل البث في طلب رخصة البناء: يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه، بحيث يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخله ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، وأن يصدر قرار التأجيل الأجل المحدد للتحضير بحيث لا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة، و بالتالي إذا رأى طالب الرخصة البناء أن القرار الإداري المتضمن تأجيل البث في طلبه قد تجاوز هذه المدة أي سنة، أو أن التسبيب القرار لم يقنعه يمكنه رفع دعوى إلغاء القرار[1].

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة

في حالة صدور قرار رفض منح رخصة التجزئة فإن الرفض يتم بموجب قرار إداري صريح، أما في حالة سكوت الإدارة وعدم الرد على الطلب خلال الأجل المحدد قانونا، يمكن للطالب رفع دعوى إلغاء القرار، فرخصة التجزئة مثلها مثل رخصة البناء، لا يلغي الحكم القضائي، القرار الإداري محل رخصة التجزئة، بل يكون فقط بإمكان المعني إعادة طلبه من جديد.[2] وعلى اعتبار أيضا أن شهادة التقسيم قرارا إداريا محضا، نطبق عليها القواعد العامة المتعلقة بالقرار الإداري، التي تطبق على رخصة التجزئة[3]، لأن سكوت الإدارة اتجاه البث في الطلب يفسر على أنه قرار ضمني برفض منح الرخصة أو الشهادات لا قبولا ضمنيا لها[4].

1- انظر: عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 28.

2- انظر: عليلي زهية، المرجع السابق، ص 61.

3- انظر: حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص 129.

4- انظر: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومه، الجزائر، سنة 2003، ص 134.

الفرع الثالث

منازعات شهادة المطابقة

يمكن لطالب شهادة المطابقة، أو الغير أن يرفع دعوى إلغاء قرار منح هذه الشهادة إذا كانت غير قانونية، وبالتالي يمكن التفرقة بين الحالتين:

أولا: في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة: حسب نص المادة 60 من المرسوم 176/91 فإنه في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، يمكن لصاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي برسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام، إما إلى وزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة، أو إلى الوالي عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة، ويتعين على السلطة التي يرفع إليها الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي، و إلا عدت شهادة المطابقة ممنوحة للطاعن.

ثانيا: في حالة رفض منح شهادة المطابقة لأسباب غير قانونية: يمكن للمعني أن يرفع دعوى إلغاء قرار السلطة الإدارية للمتعسف في استعمال السلطة، كما يمكن رفع دعوى إلغاء قرار رفض منح شهادة مطابقة من أشخاص آخرين حسب ما قرره مجلس الدولة الفرنسي وهم مشيد البناء إن لم يكن المالك، والشخص الذي ستؤول له ملكية البناية إذا كانت له مصلحة في ذلك.[1]

1- انظر: عليلي زهية، المرجع السابق، ص 63.

المبحث الثاني

منازعات التعمير أمام القاضي العادي

لقد سعى المشرع الجزائري لوضع أحكام لتجريم الأفعال والأعمال التي تمس بالقواعد المنظمة لرخص وشهادات التعمير وذلك إثر بروز جرائم العمران، مما جعل من تدخل القاضي العادي، سواء أمام القاضي المدني الذي يتدخل لجبر الأضرار وتقرير التعويض المناسب (المطلب الأول)، أو القضاء الجزائي من خلال تطبيق عقوبات على المنتهكين لقواعد التهيئة والتعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المنازعات أمام القاضي المدني

للمتضرر الحق في رفع دعوى تعويض أمام القاضي المدني، باعتباره جهة مختصة وذلك عن الأضرار التي تسببها قرارات التعمير الفردية، كالتعدي على الأملاك المجاورة أو البناء أو الهدم أو تجزئة دون رخصة، لكن بشرط أن تسبب هذه الأعمال ضرر شخصي ومباشر للغير، وبالتالي يجوز للغير رفع دعوى التعويض عن تلك الضرر دون المنازعات في صحة قرارات التعمير، هذه الدعوى تأخذ صورتين هما " دعوى في الموضوع (الفرع الأول) أو دعوى استعجالية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أمام قاضي الموضوع

يكون قاضي الموضوع مختصا بالنظر في الدعاوى التي يرفعها الغير من أجل الحصول على تعويض عن الضرر الحاصل بسبب عدم احترام أحكام الرخص المتعلقة بالتعمير، فنجد بعضا من هذه الدعاوى ترفع على أساس انتهاك القواعد العامة للتعمير وارتفاقات المنفعة العمومية، أو بسبب انتهاك قواعد القانون الخاص مع الإشارة إلى أن قاضي الموضوع لا يمكنه أن يناقش مسألة شرعية قرارات التعمير.[1]

1- انظر: مصطفاوي عايدة، منازعات الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجيستير في القانون، الفرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، سنة 2001/2000، ص 287.

وعليه طبقا للمادة 124 من القانون المدني التي تنص " كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"، فإنه يمكن للغير أن يدفع دعوى مدنية ضد الجار يطلب فيها التعويض عن الضرر الذي يحصل عن القرار البناء أو التجزئة وغيرها من قرارات التعمير.[1]

أولا: الدعاوى التي ترفع بسبب انتهاك قواعد القانون الخاص: يعطي القانون الحق للغير في رفع عدة دعاوى كالدعوى التي ترفع بسبب انتهاك حق من حقوق الشخص، والدعوى التي ترفع في حالة مضار الجوار الغير مألوفة، والدعوى المرفوعة على أساس التعسف في استعمال الحق.

1- **الدعوى التي ترفع بسبب انتهاك حق من حقوق الشخص:** المبدأ العام هو أن الترخيصات التي تمنح في إطار قرارات التعمير تمنح للمعنيين تحت طائلة عدم المساس بحقوق الغير والحفاظ عليها، فإذا ما سبب تنفيذ قرارات التعمير أضرار فإنه يمكنهم رفع دعوى تعويض عن الضرر الذي لحق بهم فإذا ما شيدت بناية خرقا لحقوق الغير وسبب لهذا البناء ضرر، أو تهديد على حقوق الملاك المجاورين فإنه يمكنهم رفع دعوى التعويض يطلبوا فيها هدم البناء المتنازع عليه أو التعويض عن الضرر الذي لحق بهم.[2]

2-**الدعوى التي ترفع في حالة مضار الجوار الغير مألوفة:** يمكن للمالك المجاور أن يرفع دعوى على صاحب الرخصة حتى بدون إثبات انتهاك قواعد التعمير يطلب فيها التعويض عن مضار الجوار غير مألوفة[3]، فقد نصت المادة 691 فقرة 2 من ق.م على أنه «ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار غير المألوفة، غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف، وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقار وموقع كل منها بالنسبة للآخرين والغرض الذي خصصت له»، يتبين من نص المادة أن المالك ملزم بالامتناع عن استعمال عقاره فيما يضر بملك الجار ضررا غير مألوف غير عادي، فليس كل

1- انظر: مصطفاوي عايدة، المرجع السابق، ص 53.

2- انظر: موالكية طارق، منازعة التهيئة تعمير على ضوء أحدث تعديلات، مذكرة لنيل إجازة مدرسة العليا للقضاء، دفعة 17، سنة 2008/2007، ص 46.

3- انظر: مصطفاوي عايدة، المرجع السابق، ص ص، 64، 65.

عمل ضار بالجار يوجب مسؤولية المالك، بل يجب التسامح و تحمل الضرر الذي تقتضيه طبيعة الجوار.

أ- **الضرر المألوف:** إن التفرقة بين الأضرار المألوفة المتسامح فيها، والأضرار الغير المألوفة (غير العادية) مسألة نسبية يفصل فيها القاضي في ضوء عدة اعتبارات حددتها المادة 691 فقرة المشار إليها سابقا، وهذه الاعتبارات التي تحدد الضرر المألوف هي: "العرف، طبيعة العقارات، موقع كل عقار بالنسبة إلى العقار الآخر الذي خصص له العقار"، فالعرف هو ما استقر عليه الجيران وما جرت عليه العادة بينهم أن يتحمل بعضهم البعض، مثلا ما يحصل من ضجة في الأعياد والمناسبات والأفراح فهي تشكل أضرار مألوفة، أما عن طبيعة العقارات فمن خلالها تحدد طبيعة الضرر تبعا لطبيعة العقار، فالمقهى أو الفندق أو المعمل يتحمل منهم الضجة والضوضاء أكثر مما يتحمل من السكن[1].

ب- **الضرر غير مألوف:** هو الضرر الذي يلتزم فيه المالك لعدم إلحاقه بجاره وتترتب عليه مسؤوليته من أمثلتها، مالك العقار الذي بناه حديثا، ومنع مالك المنزل المجاور من استخدام مدخنته بسبب هذا البناء الجديد[2]، وقد يترتب الجوار أضرار لا يستطيع الجار تحملها لاسيما في ظل تطور السريع في مجال العمران، مما يترتب عنه خصومات على مستوى القضاء في إطار ما يعرف بنظرية مضار الجوار الغير مألوفة، ويشترط المشرع الجزائري في هذا الصدد، أن يكون الضرر الذي يمس الغير من الأضرار الغير مألوفة وهذا ما أشارت إليه المادة 691 قانون إجراءات مدنية و جزائية.[3]

3- دعوى التعسف في استعمال حق الملكية: يتحقق التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة في الحالات التالية:

أ- **القصد من الاستعمال الإضرار بالغير:** يعتبر المالك متعسفا في استعمال عقاره إذا كان هدفه مجرد إلحاق الضرر بالغير، كالمالك الذي يقيم سياجا ويطليه باللون الأسود لمجرد تعتيم بناء جاره دون أن تعود عليه بفائدة شخصية، أو الذي يقيم منزلا به مدخنة على ارتفاع

1- انظر: خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجيستير في الحقوق فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2008/2007، ص 102

2- انظر: المرجع نفسه، ص 103.

3- انظر: بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 255.

عال رغبة منه في حجب النور عن جاره[1]، ومن الاجتهادات القضائية التي تظهر أن المالك قصد الأضرار بالغير دون أن يعود استعمال حق الملكية عليه بفائدة، مالك الأرض الذي قام بأعمال الحفر في أرضه من أجل تشييد جدار بناء على رخصة البناء وتسببت أعمال الحفر بضرر على ينبوع مياه الجار رغم علمه بتقرير الخبير بأن أعمال الحفر التي يقوم بها في أرضه تسبب أضرارا في ينبوع مياه جاره إذا واصل حفرياته، و هو ما يثبت أنه قصد الإضرار بالجار ويمثل عمله تعسفا باستعمال حق الملكية[2]، لأن الغرض من استعمال هذا الحق هو الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ.

ولقد أورد المشرع تطبيقات متعددة لحالات يتحقق فيها انعدام التناسب بين المنافع التي يجنيها المالك من استعمال حقه، وبين الضرر الذي يلحق الغير ومن بينها ما جاء في المادة 708 من ق. م، فالمشرع وازن بين مصلحة مالك الحائط ومصلحة الجار الذي يستتر بالحائط، واعتبر أن انعدام مصلحة المالك، أو عدم جديته بعدم وجود عذر قوي يجعل المالك الذي يهدم الحائط متعسفا في استعمال الحق، فقد مكن المشرع الغير من رفع دعوى أمام القضاء المدني إذا خالف الشخص المرخص له بالبناء أحكام وبنود الرخصة، ففرض قيودا على الملكيات العقارية المبنية المتجاورة لأن التلاصق والتجاور يثيران مشاكل عديدة بين الجيران، ولعلاج هذه النزاعات الناشئة وضعت قيودا على العقارات السكنية منها ما يتعلق بمراعاة المسافات القانونية حماية للحياة الشخصية للملاك المجاورين، ومنها ما يحصل إلى حد إلزام صاحب الحائط الفاصل إلى تهديم حائطه دون أن يكون له عذر قوي مراعاة لمصلحة الجار الذي يستتر ملكه بالحائط، فالحائط الفاصل يدرج ضمن العقارات المبنية عادة ما يكون متصلا بمنزل[3]، وقد نصت المادة 708 القانون المدني الجزائري« ليس للجار أن يجبر جاره على تحويل ملكه و لا على التنازل عن جزء من حائط أو من الأرض التي يقوم عليها الحائط إلا في حالة المذكورة المادة 697 القانون المدني الجزائري غير أنه ليس لمالك الحائط أن

1- انظر: خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 120.

2- انظر: قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القسم الثالث، رقم 345069، المؤرخ في 2016/04/12، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، الجزائر، ص 383.

3- انظر: خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص ص، 120،121.

يهدمه مختارا دون عذر قوي إن كان هذا يضر الجار الذي يستتر ملكه بالحائط»[1]، يتبين من نص المادة 708 القانون المدني الجزائري أن الجار ليس له أن يجبر جاره على تحويط ملكه، كذلك لا يجوز للجار أن يشترك في ملكية الحائط الفاصل الذي أقامه مالكه على نفقته حتى ولو دفع نصف نفقات الحائط، والحالة الوحيدة التي يجوز فيها للجار أن يجبر المالك على الاشتراك هي حالة الحائط المملوك على الشيوع، ومادام الحائط مملوك ملكية خاصة لأحد الجارين دون الآخر، فمن المفروض أن لصاحبه الحق في هدمه واستعماله كيفما يشاء، ومع ذلك فإن المشرع قيد مالكه في نص المادة 702 الفقرة 2 القانون المدني الجزائري بعدم جواز هدمه إذا لم يكن له عذر قوي وكان الجار يستتر ملكه بالحائط، وبالتالي فإن شروط تقييد سلطة المالك لمصلحة الجار تتمثل في أن لا يكون له عذر قوي لهدمه، و أن يكون الجار مستترا بهذا الحائط، وأن يعود الهدم بضرر على جاره.[2]

ثانيا: دعاوى انتهاك قواعد التعمير في ارتفاقات المنفعة العامة: يمكن لصاحب الارتفاقات أن يرفع دعوى على صاحب رخصة البناء أو تجزئة يطلب فيها الهدم، أو التعويض ضمن الشروط التالية وهي:

1- يجب صدور حكم إلغاء القرار الإداري المتضمن منح الرخصة.

2- انتهاك قواعد التعمير و ارتفاقات المنفعة العامة كما حدد ق 29/90 المتعلق بقواعد تعمير من المادة 3 إلى المادة 8، كما حددها المرسوم 175/91 الخاص بقواعد العامة للتهيئة والتعمير كما في رخصة البناء: "تشييد بناية بدون رخصة، تشييد بنايات لا تطابق رخصة البناء أي بناء لا يوافق في مقاسه وشكله مع ما هو مرخص في رخص البناء المسلمة من طرف المصالح المكلفة بذلك، عدم القيام بإجراءات التصريح والاستعمال".

3- حصول ضرر شخصي ومباشر من جراء مخالفة قواعد التعمير و ارتفاقات المنفعة مع الإشارة أيضا إلى وجوب أن تكون هناك علاقة نسبية بين الانتهاك والضرر الحاصل[3].

1- انظر: المادة 667 من القانون المدني، المصدر السابق.

2- انظر: خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 174.

3- انظر: مصطفاوي عايدة، المرجع السابق، ص 65.

الفرع الثاني:

اختصاص قاضي الاستعجال

يمكن رفع دعوى طلب وقف الأشغال أمام القاضي الاستعجال في انتظار الفصل في الموضوع، حيث للمتضرر تنفيذ رخصة البناء أو رخصة الهدم، أن يرفع دعوى يطلب فيها وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال إلى حين الفصل في الموضوع مع وجود الضرورة الملحة والأمور التي تحتمل مرور الوقت بالنظر لما قد يترتب عنها من أضرار وفي حالة البناء بدون رخصة فإنه لا يشترط رفع دعوى في الموضوع حتى تقبل دعوى بل يكفي إثبات أن البناء يتم بدون ترخيص إداري فهو أمر كاف لوقف الأشغال، في هذا الصدد نجد القرار الصادر عن المحكمة العليا في قرار صادر عنها تحت رقم 984/115 مؤرخ في 1994/11/09 قرر على أنه " قيام بأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الاستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي إلى الأمر بوقف الأشغال".[1]

المطلب الثاني

منازعات أمام القاضي الجزائي

يعتبر القاضي الجزائي المختص بالنظر في الجرائم ومخالفات التعمير، منها جريمة البناء في ملك الغير، أو جريمة البناء بدون رخصة، ولذلك يلعب القاضي الجزائي دورا مهما وحاسما في ردع وقمع الجرائم المتعلقة بالبناء والتعمير حيث يحكم إما بالغرامات، أو بعقوبات سالبة للحرية، وذلك يقع حسب ونوع المخالفة، كمخالفات أحكامالقانون29/90 (الفرع الأول)، ومخالفات التشريع والتنظيم في قانون 15/08 (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مخالفات متعلقة بأحكام القانون 29/90

يعتبر القانون 29/90 ركيزة هامة ومنبع لجميع أعمال التعمير حيث تستند إليه جميع الهيئات والأشخاص، وهي كما يلي:

1- انظر: موالكية طارق، المرجع السابق، ص 47.

أولا: تنفيذ الأشغال بتجاهل القانون: حيث نصت في المادة 77 من القانون 29/90 على جريمة تنفيذ الأشغال، أو استعمال الأرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تتم وفقا لأحكامها، فمن يستعمل أرضا للبناء و يقوم بتنفيذ الأشغال يجب عليه أن يعلن بالالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المطبقة له، كما يجب عليه أن لا يتجاهل الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها[1]، ومثال ذلك جرائم رخصة تجزئة وفقا للمادة 57 و 58 من قانون 29/90 اعتبر أي إخلال بالقواعد المنظمة لها جريمة، لابد لكل عملية تقسيم ملكية عقارية غير مبنية أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو أكثر تشييد بناية و بالتالي يعد كل تجاهل لهذا الالتزام جريمة[2].

أما العقوبة المقررة في المادة 77 أعلاه " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 د.ج و300000 د.ج عن تنفيذ الأشغال أو استعمال الأرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة..."، والحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة، ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين، ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين، أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة».[3]

ثانيا: جريمة الشروع في الأشغال بدون رخصة: إن جريمة الشروع في الأشغال بدون رخصة، أو إنجازها دون احترام مخططات البيانية، و التي سمحت بالحصول على رخصة البناء نصت عليها المادة 76 من القانون 05/04 المعدل لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير «يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء»[4]، ولقد نص المشرع الفرنسي صراحة على جريمة البناء بدون رخصة في المادة 480 فقرة 04 من قانون التعمير، كما اعتبرها من الجرائم العمدية في نص المادة 121 فقرة 01 من قانون العقوبات وهذا هو التكييف الصحيح والأدق للجريمة، مقارنة

1- انظر: المادة 77 من قانون 29/90، المصدر السابق.

2- انظر: بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 174.

3- انظر: المادة 77 من قانون 29/90، المصدر السابق.

4- انظر: المادة 76 من القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 51 سنة 2004.

بالمشرع الجزائري لم يقم بتصنيفها وتكييفها[1]، وطبقا لنص المادة 76 مكرر 3 «يترتب على مخالفة حسب الحالة، إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بالهدم»، وأيضا المادة 76 مكرر 5 الفقرة 2 «في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة.....في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبث في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا من أجل تحدده.....[2]»

ومما تجدر الإشارة إليه أن القاضي الجزائي يتمتع بدور هام في زجر المخالفات الواقعة على استعمال واستغلال السياحيين للشواطئ، حيث ورد في القانون 02/03 المتعلق باستعمال واستغلال السياحيين للشواطئ من المواد 43 إلى 54 منه. حيث نذكر في المادة 49 «يعاقب على كل استغلال سياحي للشواطئ دون حق الامتياز، بالحبس من ثلاثة 3 أشهر إلى سنة واحدة بغرامة تتراوح ما بين مائة ألف دينار (100.000 د.ج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 د.ج) أو بإحدى هاتين العقوبتين»[3].

الفرع الثاني:

مخالفات التشريع والتنظيم في القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات

لقد رصد المشرع الجزائري لكل مخالف لشرط مطابقة للبنايات للمعايير قانونية عقوبات قصد حماية الوعاء العقاري والنسيج العمراني.

أولا: إنشاء تجزئة، أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، أو مخالفة تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة، أو مخالفة المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندسين والطبوغرافيين، أو كل صاحب دراسة أعطى أو أوامر تسببت في هذه المخالفة، فقد نصت عليها المادة 74 و75 و76 من المرسوم 15/08 «كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فإنه يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنتين و غرامة من مائة ألف دينار (100.000 د.ج) إلى مليون دينار (1000.000 د.ج) وفي حالة العود تضاعف العقوبة».[4]

1- انظر: بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 176.

2- انظر: المادة 76 مكرر 3، والمادة 76 مكرر 5 من قانون 05/04 المصدر السابق.

3- انظر: المادة 49 رقم 02/03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية 11.

4- انظر: المواد 74، 75، 76 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2008.

ثانيا: مخالفة بيع القطع الأرضية من التجزئة، أو المجموعة السكنية إذ كانت هذه التجزئة، أو المجموعة السكنية الغير مرخصة، أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع نصت عليها المادة 77 فكل من يقوم بهذه المخالفة المذكورة «يعاقب بالحبس من 06 أشهر إلى سنة و بغرامة مالية من مائة ألف (100.000 دج) إلى مليون دينار (1000.000 د.ج) أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وتضاعف الغرامة في حالة العود».[1]

ثالثا: مخالفة عدم الإنجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء نصت عليها المادة 78، ومخالفة تشييد بناية دون رخصة نصت عليها المادة 79 من نفس القانون «يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 د.ج)، وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة 6 أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة».[2]

رابعا: مخالفة عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد نصت عليها المادة 80 من نفس القانون المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتمم أشغال الإنجاز «يعاقب بغرامات من عشرين ألف دينار (20.000 د.ج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 د.ج)».[3]

1- انظر: عليلي زهية المرجع السابق ص ص 77، 78.

2- انظر: المواد 78، 79 من قانون 15/08، المصدر السابق.

3- انظر: عليلي زهية، المرجع السابق ص 78.

الخاتمة:

و خلاصة القول أن لاشك بأن المجال العقاري، مجال بالغ الأهمية و بالأخص في الوقت الحاضر نظرا لخصوصيته و مميزاته، و ذلك إثر الاعتبارات الاقتصادية و التاريخية و السياسية و الاجتماعية للبلاد، لذلك أصدرت الجزائر العديد من القوانين التي تتعلق سواء باستعمال العقار أو استغلاله أو كيفية حمايته من الاعتداءات، كما تتدخل في إصدار قرارات التعمير التي تكون محل التنازع عن هيئات مختصة سواء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

و في هذا الصدد نجد أن قرارات التعمير سواء قبلية أو بعدية تمتاز بالكثير من المنازعات سواء من طرف صاحب الرخصة أو الشهادة أو من طرف الإدارة حيث تقوم هذه الأخيرة بالمنح أو الرفض أو المنع لأسباب قد تكون مشروعة أو غير مشروعة فهنا يتجسد التعسف في استعمال السلطة من طرف الإدارة لذلك يجب لطالب الرخصة أو الشهادة المطالبة بإلغاء القرار عن طريق رفع دعوى الإلغاء و في حالة عدم استجابة الإدارة لإلغاء القرار يحق لطالب الرخصة برفع دعوى أخرى ألا و هي دعوى التعويض. و ترفع هذه الدعاوى على جهتين قضائيتين سواء على مستوى القضاء الإداري أو القضاء العادي.

و من خلال هذا البحث توصلنا إلى جملة من النتائج أهمها:

- أن رقابة القاضي الإداري على أعمال السلطة الإدارية في مجال العمران لها أهمية بالغة.
- نستنتج أن جميع قرارات التعمير التي تصدر عن جهة إدارية لابد أن تخضع لمبدأ المشروعية، لذلك نجد أن القضاء الإداري هو دور وقائي.
- أن الإدارة هي أيضا مقصرة في أعمالها حيث نجد أغلب القضايا هي تقصير من الجماعات المحلية حيث ترتكب عدة خروقات لقواعد التعمير.
- نستنتج أن القانون عبر صراحة لتوافر شرط المصلحة و الصفة لرفع الدعوى إلا أن هناك تجاوز و هذا نظرا لتداخل النشاط العمراني.
- كما أعطى المشرع صلاحية كاملة لرفع الدعاوى ليس للشخص طالب الرخصة أو المستفيد بل أوسع نطاقها للجمعيات و الجيران.

كما نتوصل من خلال هذه الدراسة إلى التوصيات التالية:

- لابد للمشرع الجزائري أن يجتهد ويسعى جاهدا من أجل حصر جميع النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير في تقنين واحد حتى لا يكون مبعثر، و يسهل للجميع سواء للأشخاص أو المختصين في هذا المجال الرجوع إليه و الاستدلال به.
- على المشرع أيضا تحديد نطاق جريمتي البناء بدون رخصة و الغير مطابق للرخص المسلمة.
- ضرورة توفير الحماية الفعلية للأعوان المكلفين برقابة المخالفات العمرانية، و العمل على وجود نص صريح يشمل جميع الشروط و الإجراءات لمعاينة جرائم العمران و منحهم سلطة الأمر بوقف الأشغال.
- العمل على تدريس قانون التهيئة و التعمير في تكوين القضاة، حيث في حالة نشوء نزاعات معقدة يصعب في الكثير من الأحيان استيعابها، لذلك يجب على القاضي أن يكون مطلع على جميع النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير أو حتى جزء من هذه المفاهيم للفصل فيها بكل عدالة و لا يفوض اختصاصاته للخبير.
- ضرورة ترقية العمل التحسيسي للمواطنين قصد ترسيخ ثقافة عمرانية، لاعتباره مرآة عاكسة للدولة و تطورها و ثقافتها وهذا من خلال التنسيق مع كل الشركاء سواء المجتمع المدني و سلطات المحلية وذلك لمعرفة خطر المخالفات العمرانية و أهمية الرقابة التقنية للبناء و تنظيم حملات تحسيسية لترسيخ هذه الثقافة لدى المواطنين.

المصادر والمراجع

الكتب باللغة العربية

1. إقلولي أولد رابح الصافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014.
2. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر ، سنة 2003.
3. خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية المباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، الجزائر 2014.
4. شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات والإجراءات أمامها، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2005.
5. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، سنة 2005.
6. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، سنة 2003.
7. عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر.
8. محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم والنشر، الجزء الثاني.
9. منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010.
10. منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، سنة 2010.

الرسائل الجامعية:

رسائل الدكتوراه:

1. بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم: تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2017
2. بوجادي عمر، إختصاص القضاء الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، سنة 2011.
3. بوشنافة جمال، الآثار القانونية المترتبة على نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، جامعة سعد دحلب ، سنة 2011.

رسائل المجاستير:

1. بن عبد الوهاب نورة، رخصة البناء وعدم المشروعية، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة وهران، سنة 2004/2003.
2. حجوم كلثوم، النظام القانون لرخصة التجزئة والتقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستر، فرع قانون عقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة ، سنة 2010.
3. خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة، سنة 2008/2007.
4. خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإدارة المحلية، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2012/2011.
5. سبتي محمد رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة الماجستير، جامعة الجزائر 2002/2001.
6. عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة باجي مختار، عنابة، سنة 2012.
7. مصطفاوي عايدة، منازعات الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، سنة 2001/2000.

رسائل الماستر:

1. خشاب نبيلة، الآليات الرقابية في مجال التهيئة و التعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، سنة 2017/2016.
2. عماري مريم، بخاري مريم، الآليات القانوني للرقابة على التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون العقاري، جامعة الدكتور يحي الفارس، المدية ، سنة 2013.
3. منصوري كريمة، رخصة البناء كآلية رقابية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2016/2015.

رسائل الليسانس:

1. خلادي عبد الحفيظ، زغميش حمزة، منازعة التهيئة والتعمير، مذكرة شهادة ليسانس، القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، سنة 2011/2010.

2. رحموني فتحي، قصري حمزة، أدوات التهيئة التعمير الفردي في الجزائر، مذكرة شهادة ليسانس تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، سنة 2011/2010.
3. ماحنوسي الصادق، مزاري رشيدة، التهيئة العمرانية وحماية البيئة في اللتشريع الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الليسانس، تخصص قانون عقاري، سنة 2010/2009، جامعة المدية.

المجلات القانونية:

1. حمادو فاطيمة، الرقابة القضائية على السلطات الضبط الإداري في مجال التعمير والبناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سيدي بلعباس، سنة 2017.
2. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2008.
3. عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، جوان 2002.
4. مجاجي منصور، أدوات التهيئة كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العليمة، معهد العلوم القانونية وإدارية، المركز الجامعي يحي فارس، المدية، 01 نوفمبر 2007.
5. موالكية طارق، منازعة التهيئة والتعمير على ضوء أحدث تعديلات/ مذكرة لنيل مدرسة العليا للقضاء، دفعة 17، سنة 2008/2007.
6. بلعين فرحات، شهادة القسمة في مجال التعمير ، مذكرة التكوين التخصص عقاري، المعهد الوطني للقضاة، سنة الأكاديمية 2003/2002.

القوانين

1. الدستور الصادر في 7 مارس 2016، رقم 01/16 الجريدة الرسمية العدد 14.
2. القانون 02/03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003، يحدد القاواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية العدد 11.
3. القانون 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة. الحريدة الرسمية العدد 43.

4. القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدينة والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، سنة 2008.
5. القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 44.
6. القانون 04/11 المؤرخ في 27 فيفري 2011، المتضمن القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، سنة 2011.
7. القانون 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد 6، سنة 1982.
8. القانون المدني رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.
9. قانون 20/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية 77.
10. قانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51، سنة 2004.
11. قانون 10/11 المرخ في 3 جويلية 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 16.
12. قانون 07/12 المخرخ في 12 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية العدد 12.
13. قانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1991، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، سنة 1991.
14. قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، سنة 1990.
15. قانون02/02 المؤرخ في 5 فبراير سنة 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية رقم 10.

المراسيم

1. المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 7 يناير 2006، لجنة المراقبة قرارات التعمير، الجريدة الرسمية عدد 1 سنة 2006.
2. المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006، المجدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات تشريع والتنظيم في مجال التهيئة وتعمير وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة السمية العدد 6.

3. المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، المحدد المفتشيات العامة والجهوية للعمران، الجريدة الرسمية العدد 69، سنة 2008.
4. المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 7، سنة 2015.
5. المرسوم التنفيذي 176/91، المؤرخ في 18 ماب 1997، المحدد لكيفيات تحضير التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26، سنة 1991.

الاجتهادات القضائية

1. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القسم الثالث، رقم 345069، المؤرخ في 12 أفريل 2016، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، الجزائر.

المراجع باللغة الأجنبية:

1. Djillali Adja et Bernard Drobenko, Droit de l’urbanisme, Berti Editions, France 2007.

الموضوع	الصفحة
المقدمة.....	01
الفصل الأول: الخصوصية الإدارية لمنازعة التعمير.....	04
المبحث الأول: الهيئات المختصة بإصدار قرار التعمير.....	04
المطلب الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي.....	05
الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للإدارة المحلية.....	05
الفرع الثاني: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرارات التهيئة والتعمير	06
المطلب الثاني: الوالي.....	08
الفرع الأول: الوالي ممثلا للإدارة المحلية والدولة.....	08
الفرع الثاني: إصدار الوالي لقرارات التعمير.....	09
المطلب الثالث: الوزير المكلف بالتعمير ممثلا للدولة والحكومة.....	11
الفرع الأول: تعريف الوزير المكلف بالتعمير.....	11
الفرع الثاني: قرارات التعمير التي يصدرها الوزير المكلف بالتعمير.....	12
المبحث الثاني: الآليات المخصصة لإصدار قرار التعمير.....	14
المطلب الأول: هيئات مراقبة تنفيذ قرارات التعمير.....	14
الفرع الأول: هيئات وأجهزة الرقابة.....	14
الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات التعمير.....	16
المطلب الثاني: الآليات القبلية لقرار التعمير.....	17
الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير وخصائصها.....	17
الفرع الثاني: رخصة التجزئة.....	18
الفرع الثالث: مفهوم رخصة البناء ونطاق تطبيقها.....	20
المطلب الثالث: الآليات البعدية لقرار التعمير.....	27
الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة.....	27
الفرع الثاني: تعريف رخصة الهدم و خصائصها.....	28
الفرع الثالث: تعريف شهادة التقسيم و خصائصها.....	30

الفصل الثاني: الخصوصية القضائية لمنازعات التعمير.....	32
المبحث الأول: منازعات التعمير أمام القاضي الإداري.....	32
المطلب الأول: شروط منازعات التعمير أمام القاضي الإداري.....	32
الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء في مجال التعمير وشروطها.....	33
الفرع الثاني: أوجه دعوى الإلغاء في مجال التعمير.....	35
الفرع الثالث: دعوى التعويض في مجال البناء والتعمير.....	38
المطلب الثاني: الفصل في منازعات التعمير أمام القاضي الإداري.....	42
الفرع الأول: رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها.....	42
الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة.....	44
الفرع الثالث: منازعات شهادة المطابقة.....	45
المبحث الثاني: منازعات التعمير أمام القاضي العادي.....	46
المطلب الأول: المنازعات أمام القاضي المدني.....	46
الفرع الأول: أمام قاضي الموضوع.....	46
الفرع الثاني: اختصاص قاضي الاستعجال.....	51
المطلب الثاني: منازعات أمام القاضي الجزائي.....	51
الفرع الأول: مخالفات متعلقة بأحكام القانون 29/90.....	51
الفرع الثاني: مخالفات التشريع والتنظيم في القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات.....	53
الخاتمة.....	55
المصادر و المراجع.....	57
الفهرس.....	62