

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون العام

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

رقابة القاضي الإداري على مشروعية عقود التعمير و البناء

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون إداري

الشعبة: حقوق

تحت إشراف الدكتور:

من إعداد الطالب :

مشرفي عبد القادر

كوميشي محمد

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ.....بلحاج جيلالي.....رئيسا

الدكتور..... مشرفي عبد القادر.....مشرفا مقرا

الأستاذبن عودة نبيل..... مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

نوقشت يوم: 2020/10/07

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الكريمين

أطال الله في عمرهما

إلى الزوجة و الأبناء و الإخوة

شكر

أقدم بالشكر إلى الأستاذ المشرف

" الدكتور مشرفي عبد القادر "

على المجهود الذي بذله لإتمام هذا العمل

و الوقت الثمين الذي خصه له

مقدمة

تستهدف السلطات الإدارية في الدولة من أجل تقييد حق الملكية العقارية بضرورة استصدار ترخيص إداري للقيام بأعمال البناء، تحقيق أهداف النظام العام العمراني والجمالي للمدينة، لأن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران ، هي أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء محافظة في الوقت ذاته على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار، ولما كانت عقود التعمير والبناء تشكل عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني ،فقد تدخل المشرع الجزائري من اجل فرض احترام قواعد العمران ويشترط من كل راغب في إنشاء مبنى جديد أو القيام بترميم وتدعيم المبنى أو تحديثه أو تعديله أو توسعيه أو هدمه ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من السلطات والهيئات المختصة.

فقد ألزم المشرع ومن ورائه السلطة التنظيمية الباني ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من قبل سلطات الضبط الادارية المتمثلة في الوزير المكلف بالعمران على المستوى المركزي أو الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي على المستوى المحلي، عند القيام بأشغال البناء ابتداء او التعلية او التوسيع او التعديل في بنار قائم ¹.

ويجده موضوع البحث أساسه من القانون رقم 29/90 الصادر في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، المعدل والمتمم ومراسيمه التطبيقية لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 19 / 15 الصادر في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها³. وتتمثل هاته العقود في رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم شهادة التعمير شهادة التقسيم شهادة المطابقة ورخصة الهدم.

¹ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة البناء والتعمير ، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2016/2015

² - جريدة رسمية العدد 52 لسنة 1990

³ - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير 2015 يحدد كيفيات تحضير

عقود التعمير وتسليمها الجريد الرسمية عدد07

وعليه سنتناول في موضوع بحثنا هذا الشروط وإجراءات منح عقود البناء والتعمير ورقابة القاضي الإداري على مدى مشروعيتها.

وفي هذا الإطار، فإن فعالية هذه النصوص لا تكون مجدية وفعالة إلا حينما تخضع جميع الأنشطة العمرانية من أعمال البناء أو الهدم أو التجزئة أو الأشغال العامة ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية سواء لفائدة الأشخاص الخاصة أو العامة إلى ترخيص إدارية يمارس المستفيدون منها حقوقهم في البناء بحسب أهدافهم، وبالتالي تمكين الإدارة من حفظ النظام العام العمراني، وهو الأمر الذي كرسه المشرع الجزائري في مادة البناء والتعمير، حيث مكن الأفراد من الحصول على هذه التراخيص بعد استيفاء الشروط المنصوص عليها في قانون البناء، في المقابل ألزم الإدارة بإصدار القرارات المتعلقة بالبناء وفقا لهذه الإجراءات احتراماً لمبدأ المشروعية وتحقيقاً لتلك المصالح المختلفة من البناء. ومع ذلك فإن أزمة العمران في الجزائر لازلت تهدد حياة الأفراد وتلحق بممتلكاتهم أضراراً بليغة بسبب عدم احترام الإدارة لمبدأ المشروعية في إصدار تراخيص أعمال البناء، وهذا ما يدل على أن الإدارة لا تحترم غالباً الإجراءات والقيود والشكليات التي وضعها التشريع والتنظيم لمنح التراخيص الإدارية المتعلقة بالبناء¹.

وتكمن أهمية هذا الموضوع كونه يعالج احد صور أعمال الإدارة في مجال البناء والتعمير، وبالتالي نتج عنه ارتباطه بين أهداف سلطات الضبط الإداري في المجال العمراني من جهة، وضرورة الحفاظ على حقوق وحرية الأفراد في ممارسة أعمال البناء والتعمير جهة ثانية، وهنا يكمن الدور البارز للقاضي في التوفيق والموازنة بين المتناقضين الحرية والسلطة والسعي لضمان الحفاظ على مبدأ المشروعية.

فللقضاء الإداري دور فعال في مجال التعمير والبناء وهو دور ذو طبيعة مزدوجة، حماية الأفراد من أعمال الإدارة غير المشروعة باعتباره حامي الحريات والساھر على السلطة ضمان

¹ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 12

حقوق الأفراد اتجاه الإدارة ، في المقابل تتجلى دوره كرادع لمخالفات باني لأعمال التعمير والبناء من خلال التصريح بمشروعية قرارات التعمير الصادرة عن السلطة الإدارية¹.

ويقصد بمبدأ المشروعية عموماً خضوع الدولة والأفراد لحكم القانون بدرجة متساوية، أما في موضوع بحثنا فيقصد به تطابق أعمال الإدارة مع نصوص قانون البناء، نظراً للصلاحيات المخولة لها لتنظيم حركة البناء والتعمير من أجل الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية من خلال تقييد حقوق الأفراد في استعمال واستغلال ملكيتهم العقارية بوسائل الضبط الإداري في المجال العمراني ومن بينها عقود التعمير والبناء. ولذلك ينبغي أن تخضع الإدارة للرقابة القضائية على كل ما من شأنه المساس بالنظام العام العمراني أو حقوق وحرية الأفراد².

فنظراً لأهمية هذا الموضوع، ارتأينا دراسته من عدة جوانب أهمها :

- ضبط المفاهيم العامة المتعلقة بالبناء والتعمير في ظل قواعد التهيئة والتعمير ودور السلطات المختصة بمنح عقود التعمير، مع تسليط الضوء على أحدث القوانين والتنظيمات التي تنظم البناء

- تساهم دراسة هذا الموضوع في مدى نجاعة عقود التعمير كآلية من آليات التنظيم العمراني وتحديد مدى اختصاص الهيئات الإدارية المركزية أو المحلية في تنظيم الحركة العمرانية والإجراءات المتبعة من أجل منح عقود التعمير.

، دور القاضي الإداري في ضبط سلطات الإدارة في مجال البناء والتعمير من خلال رقابته على مشروعية هذه العقود .

¹ - الشريف بقال، رقابة القاضي الإداري على مشروعية قرارات وقف الأشغال والهدم ، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية عدد مزدوج 62-63 ماي 2005 ص72

² - بوالشعور وفاء سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء، مذكرة ماجستير تخصص قانون عام، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق ، السنة الدراسية 2010-2011، ص1

وبناء عليه، نطرح إشكالية موضوع البحث :

ما مدى فاعلية رقابة القاضي الإداري على قرارات الإدارة في مجال عقود البناء والتعمير؟

وفي سبيل الإجابة على إشكالية موضوع البحث اعتمدنا على المنهجين الوصفي (والتحليلية للتوصل إلى النتائج المقترحة والتحليل القانوني السليم لنصوص قانون البناء ومراسية التطبيقية

ومن الصعوبات التي واجهتنا في إطار إعدادنا لهذا الموضوع البحث، قلة المراجع الأكاديمية الجامعية على الرغم من الاهتمام السياسي والتشريعي بهذا الموضوع وتعدد النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة له.

وبناء عليه سنعالج موضوع البحث من خلال فصلين الأول نتناول فيه الإطار القانوني لعقود التعمير، أما الفصل الثاني نخصه الفصل الثاني نخصه لرقابة القاضي الإداري على مشروعية عقود التعمير.

الفصل الأول

الإطار القانوني لعقود البناء والتعمير

الفصل الأول : الإطار القانوني لعقود البناء والتعمير

تعتبر عقود البناء والتعمير من آليات ووسائل الضبط الإداري العمراني، وعليه وبالرجوع إلى قوانين التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية نجد أن المشرع الجزائري - ومن ورائه السلطة التنظيمية - قد اخضع جميع الأنشطة العمرانية لإستراخيص وشهادات إدارية حتى تتمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية ومتابعة الحركة العمرانية وتنظيمها كما يلزم الباني بضرورة الحصول عليه قبل القيام بأعمال البناء.

وبناء عليه، سنتطرق في هذا الفصل لتسليم عقود البناء والتعمير (مبحث أول) والتحقيق في عقود البناء والتعمير (مبحث ثان).

المبحث الأول : تسليم عقود البناء والتعمير

تتمثل عقود البناء والتعمير في الرخص والشهادات التي يتحصل عليها المالك أو مله السيطرة القانونية على العقار للقيام بأعمال البناء أو الهدم، وهي عبارة عن قرارات صادرة من سلطات الضبط الإداري من أجل تنظيم وحماية المجال العمراني وتتمثل هذه الرخص: في رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم أما الشهادات فتتمثل في، شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة.

وعليه، سنتطرق في هذا المبحث إلى شروط تسليم عقود البناء والتعمير (الشروط الشخصية لتسليم عقود التعمير والشروط الموضوعية لتسليم عقود البناء والتعمير) أما المطلب الثاني فسننتظر فيه الإجراءات منح شهادة المطابقة (الأهمية العملية والقانونية الشهادة المطابقة، مسؤولية الضبط الإداري في منح شهادة المطابقة).

المطلب الأول : شروط تسليم عقود البناء والتعمير

حتى يتمكن طالب عقود البناء والتعمير من الاستفادة منها لا بد من توفر شروط شخصية تتصل بصفة الطالب وأخرى موضوعية تتعلق بمضمون الطلب ومكوناته.

الفرع الأول : الشروط الشخصية المتعلقة بطالب عقد البناء والتعمير

يقصد بالشروط الشخصية من له الصفة والمصلحة في طلب عقود وتراخيص أعمال البناء والتي يمكن تلخيصها من خلال الفقرات الموالية:

أولاً: المالك

ربطت المادة 50 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، حق البناء ومنه بالنتيجة الحصول على رخصة البناء والهدم والتجزئة بحق ملكية الأرض.

فحق الملكية حددته المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أنها : " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لاتستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة".

كما عرفها الفقه على أنها "حق ملكية شيء هو حق الاستئثار باستعماله وباستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون¹.

فالمالك هو الشخص الذي يحوز سند يثبت ملكيته للعقار وبالتحديد عقد الملكية الذي يستوجب إشهاره لمصلحة الشهر العقاري

غير انه بالبحث في مختلف النصوص القانونية ذات الصلة بالبناء والتعمير، نجد حق الملكية ليس هو الشرط المقيد، بل توجد حقوق عينية أخرى ناجمة عن أوضاع وترتيبات قانونية أخرى، كقرار تخصيص الذي تخصص بموجبه قطعة ارض لجهة معينة، او عن طريق حيازة العقار حيازة قانونية طبقاً لأحكام القانون المدني².

ثانياً: الحائز

طبقاً للمادة 823 من القانون المدني الجزائري فان الحائز لحق يفترضانه صاحب لهذا الحق حتى يتبين العكس، بمعنى الحائز لحق عيني على عقار يفترض انه مالكة أو صاحبة الحقيقي إلى أن يثبت العكس، الأمر الذي يمكنه أن يمارس على هذا المال

¹ - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، اطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، الجزائري السنة الجامعية 2014-2015 ص151

² - كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير "رخصة البناء" نموذجاً"، مذكرة ماجستير في قانون الإدارة المحلية جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2011-2012، ص105.

العقار) الاختصاصات والصلاحيات التي يقرها ويمنحها حق الملكية بالرغم من عدم كونه مالكا للعقار¹.

فالحائز هو الذي يحوز العقار بشكل مستمر وبصفة علنية وهادئة، حيث يتمتع الحائز بالصفة والمصلحة في الحصول على رخصة البناء أو التجزئة في العقار موضوع شهادة الحيازة، وهذا خلافا لأحكام المادة 50 من القانون 29/90 المذكورة أعلاه، والتي تنص على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ، علما انه وطبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير فان رخصة البناء لأتمنح إلا للمالك أو بترخيص منه وعليه فان الحائز يعامل معاملة المالك².

أما في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، لم تذكر الحائز ضمن الأشخاص الذين لهم الحق في طلب عقود البناء والتعمير لكنها نصت على ضرورة إرفاق الطلب بنسخة من شهادة الحيازة بالنسبة للحائز³.

ثالثا: المستأجر المرخص له

طبقا لأحكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يمكن للمستأجر المرخص له أن يستفيد من عقود البناء والتعمير ويكون الترخيص من مالك العقار.

¹ - اكمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير...، المرجع السابق، ص 105

² - دليلى زروقي وعمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع طبعة 2016 بوزريعة الجزائر، ص 90

³ - المادة 42 المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجريد الرسمية عدد 07.

رابعاً : الوكيل المأذون له بالبناء

هو الشخص الذي يفوضه مالك العقار للقيام بأعمال على عقاره فالوكالة حسب نص المادة 571 من القانون المدني الجزائري فان الوكالة أو الإنابة هي عقد بمقتضاه يفوض شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه.

وعليه يكون المالك العقار إن يوكل شخصا آخر للحصول على رخصة البناء أو الهدم أو أي عقد من عقود البناء والتعمير.

خامساً: المرقى العقاري

عرفت المادة الثالثة من القانون 04/11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 المحدد القواعد المنظمة للترقية العقارية المرقى العقاري "يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيلا وإعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب احد التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها¹.

وعليه فإن نشاط الترقية العقارية يشمل مجال التصميم والتهيئة والبناء المحددة في قانون البناء لقواعد التهيئة والتعمير².

وبالاستناد إلى نص المادة 05 من القانون 04/11 يتضح بأن للمرقى العقاري الصفة والمصلحة للحصول على رخص البناء قبل البدء في المشروع المزمع القيام به³.

¹ - المادة 03 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية جريدة الرسمية عدد 4 لسنة 2011.

² - كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، المرجع السابق ص 113 و114

³ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 157

سادسا : الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض

قرار التخصيص نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، هو قرار إداري نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 82 من القانون 30 / 90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 08 / 14 المؤرخ في 20/07/2008¹، كإحدى طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، حيث قضت بأنه: "يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام ، ويتمثل في وضع احد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لإحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها².

وبذلك فقرار التخصيص بمقتضاه يضع شخص عام (الدولة، الولاية البلدية) المال المنتمي إلى أملاك الدولة الخاصة تحت تصرف شخص عام أو مصلحة عامة من اجل خدمة الصالح العام ، وان هذه الهيئات والمصالح المخصصة لها قطعة الأرض أو البنايات التي منحها المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 لطلب رخصة البناء يقصد بها الهيئات العمومية كما يقصد بها الهيئات المسيرة للأملاك الوقفية ، لأنها تعتبر في حكم المالك³.

¹ - جريدة الرسمية عدد 44 سنة 2008

² - المادة 82 من القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية جريدة الرسمية العدد 52

³ - خير الدين بن مشرن، رخصة البناء لأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العقاري العام ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر طبعة 2014 ، ص 46

سابعاً : متولي الوقف

الولاية على الوقف كإدارة داخلية هي: إقامة من يتولى امره (الوقف ويرعى شؤونه ويدبر أحواله ويحفظ أعيانه ويقوم بعمارتها وصيانتها والحفاظ عليها واستثمارها على الوجه المشروع، الذي يحقق غرض الواقف ويعود بالخير والمعنة على الموقوف عليهم وتحصيل ريعها وثمرتها وتوزيعها على مستحقيها ،والدفاع عن الوقف والمطالبة بحقوق الواقف من شروط معتبرة شرعا¹.

وعليه يمكن لمتولي الوقف طلب رخصة البناء للقيام بأعمال بناء المساجد.

الفرع الثاني : الشروط الموضوعية المتعلقة بملف طلب عقود البناء والتعمير

أولاً: الملف الإداري لعقود البناء والتعمير

1- شهادة التعمير²:

تعتبر شهادة التعمير وثيقة إدارية تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ،تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها قطعة الأرضية³، وهي عادة وغالبا من طرف المرقين الخواص وأيضا تطلب من طرف البنوك إذا ما كانت هذه الأخيرة ترغب في شراء ارض و تشييدها وإعادة بيعها أو في حالة طلب قروض من اجل تغطية طوابق بالبنائة⁴.

¹ - اكمال محمد الأمين ، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 115.

² - انظر الملحق رقم 01

³ - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.

⁴ -بورعدة حورية، مداخلة بعنوان: "سيرورة الإجراءات الإدارية للملفات من اجل استخراج عقود التعمير على مستوى البلدية"، يوم دراسي حول قوانين البناء والتعمير في الجزائر بين النصوص التقليدية وضرورة مواكبة العولمة يوم14/04/2017. ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ابن خلدون تيارت

واستنادا للمادة 03 من المرسوم رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فان الملف الخاص بطلب شهادة التعمير يتكون ملف طلب شهادة التعمير مما يلي:

طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب

- اسم مالك الأرض.
- تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني¹.

رخصة التجزئة²:

هي وثيقة في شكل قرار صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، تسلم بناء على طلب المالك أو من له السيطرة القانونية على العقار، لتقسيم ملكية عقارية إلى جزأين أو عدة أجزاء، من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية. لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة الوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، وتعتبر الرخصة ملغاة بعد 3 سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.

أما عن الملف الخاص بطلب برخصة التجزئة: فيتكون مما يلي :

- نموذج طلب رخصة التجزئة موقع عليه.
- نسخة من البطاقة التعريف الوطنية + شهادة ميلاد للمعني (حالة شخص طبيعي).
- نسخة من عقد الملكية.
- تصميم هندسي للموقع يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

¹- انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره

²- انظر الملحق رقم 02

- تقرير وصفي يتضمن حدود القطعة الأرضية و مساحتها، تحديد القطع الأرضية مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه و صرفها و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء والهاتف و الإنارة العمومية.

لاويودع الملف في خمس (5) نسخ بمصلحة التعمير و البناء على مستوى البلدية، يسجل تاريخ إيداع الطلب و يسلم وصل إيداع للمعني و يدرس الملف من طرف لجنة الشباك الوحيداً¹.

3- شهادة التقسيم².

هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، تحدد صلاحيتها ب 3 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

أما عن الملف الخاص بطلب شهادة التقسيم فيتشكل من :

نموذج طلب خاص بشهادة تقسيم موقع عليه. نسخة لبطاقة التعريف الوطنية + شهادة ميلاد للمعني (حالة شخص طبيعي). نسخة من عقد الملكية. نسخة عن الفريضة في حالة ملكية وراثية أو نسخة عن عقد هبة في حالة هبة.

- مخطط هندسي معماري يبين كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض مع توضيح اقتراح تقسيم المساحة الأرضية .

¹- بورعدة حورية، المرجع السابق

²- انظر الملحق رقم 03

بيان وصفي يبين شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك¹.

يودع الملف بخمس (05) نسخ بمصلحة التعمير و البناء على مستوى البلدية، يسجل تاريخ إيداع الطلب و يسلم وصل إيداع للمعني، و يدرس الملف من طرف لجنة الشباك الوحيد².

4-رخصة الهدم³: هي وثيقة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ترخص بالقيام بعملية هدم جزئية أو كلية لبناية آيلة للانهايار او الساندة لبنايات مجاورة⁴.

الملف الخاص بطلب رخصة هدم : يتكون من⁵ :

- نموذج طلب للهدم ممضي من طرف المعني.
- وثيقة تثبت ملكية العقار
- مخطط هندسي لمراحل الهدم و أجزاء الهدم.
- تقرير وصفي لعملية الهدم. يودع الملف ب (04) نسخ بمصلحة التعمير و البناء على مستوى البلدية، يسجل تاريخ إيداع الطلب و يسلم وصل إيداع للمعني ، يدرس الملف من طرف لجنة الشباك الوحيد.

¹ - انظر المادة 34 من المرسوم 19/15 السابق ذكره .

² - المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15

³ - الملحق رقم 04 المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 مؤرخ في 25/01/2015 السابق ذكره

⁴ - المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 مؤرخ في 25/01/2015 السابق ذكره

⁵ - المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 مؤرخ في 25/01/2015 السابق ذكره

ثانياً: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية يشمل ما يلي:

مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع. مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحته تقل أو تساوي 500م² أو على سلم 500/1 التي مساحتها تتعدى 1000/1 وعلى سلم 1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م² .

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية القطعة الأرضية .
- نوع طوابق البناءات المجاورة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية .
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض. بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها .
- الكشف الكمي الوصفي والتقديري للأشغال.

ثالثاً : الملف التقني

- نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على أنه يجب إرفاق طلب رخصة بالبناء بملف تقني في حالة المنشآت الصناعية والسكنات غير الفردية ويشمل الملف التقني ما يلي:
- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
 - طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة .
 - وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة
 - وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية .

- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق -نوع المواد المستعملة في البناء ومدى تأثيرها على الصحة والبيئة¹.

ويودع الملف بخمس (04) نسخ بالنسبة لطلبات الخاصة بالسكنات وب (08) نسخ بالنسبة لطلبات المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية (مثل إسطنبول، قاعة حفلات، وحدات إنتاج...)²، يودع بمصلحة التعمير والبناء على مستوى البلدية، يسجل تاريخ إيداع الطلب و يسلم وصل إيداع للمعني، ويدرس الملف من طرف لجنة الشباك الوحيد.

جديدة أو تغيير في البناء أو تهيئة طابق علوية³ تحدد صلاحيتها ب (02) سنتين ابتداء من تاريخ تبليغها.

المطلب الثاني : إجراءات منح شهادة مطابقة البناءات

يقوم الأفراد على حد سواء بطلبات رخص البناء بغرض التشييد وبعد الانتهاء من المشاريع يلزم الباني المرخص له بعملية البناء بضرورة استصدار شهادة المطابقة بغرض تمكينه من استغلال المبنى.

فشهادة المطابقة تعتبر وثيقة إدارية ووسيلة رقابة بعدية تتأكد من خلالها الإدارة مدى احترام المرخص له بالبناء بالتزامات ومواصفات رخصة البناء حسب المواد 73 إلى 78 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴.

¹ - المعرفة تفاصيل أكثر عن الوثائق التي تتطلبها رخصة البناء انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

² - انظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

³ - انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

⁴ - عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه دكتوراه في قانون العام ،كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2007، ص.657

من جانب آخر تعتبر شهادة المطابقة نتوجبا لأعمال البناء المرخص تشهد فيه الإدارة مانحة رخصة البناء بأن الباني قد التزم بمضمون قرار الترخيص بالبناء وقوانين البناء. وفيما يلي بيان لأهميتها العملية والقانونية ومسؤولية سلطات الضبط الإداري في منحها.

الفرع الاول : الأهمية العملية والقانونية لشهادة المطابقة

الشهادة المطابقة أهمية كبيرة إذ تعتبر قرينة على مشروعية أعمال البناء المرخص بها، ويتوقف على استيفائها شغل البناية أو ربطها نهائيا بشبكات الانتفاع، ولذلك فهي تمثل في نفس الوقت رخصة للسكن واستقبال الجمهور¹.

كما تعتبر شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لضمان مطابقة البنايات المنجزة لرخصة البناء، فهي تهدف إلى ضمان المصلحة العامة العمرانية من خلال الزام الباني من احترام قانون العمران والحفاظ على النظام العام العمراني من جهة ومراعاة المصلحة الخاصة للمستفيد من الرخصة.

كما تساهم القواعد المتعلقة بمطابقة البنايات في حماية البيئة، فهي تضي الجانب الجمالي على الإطار المبني وتخلق تجانس في النسيج العمراني نظرا لما لها من أثر على جمال ورونق المدينة من خلال المحافظة على جمال وتناسق المدينة والمحافظة على التراث الحضري والمحيط المبني تحقيقا للمنفعة العامة مع مراعاة الأصول الفنية في البناء تجنباً للبناء الفوضوي أو كما يسميه البعض بالتلوث البصري².

وإضافة إلى الدور البارز للقواعد المتعلقة بمطابقة البنايات في المحافظة على التراث الحضري والمعالم الأثرية والتاريخية والبيئة من خلال منع منح رخص التي تشمل تحقيق مطابقة البنايات أو إتمام انجازها خاصة إذا كانت المشاريع المراد انجازها على

¹ - انظر المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره ورقلة

² - بالخير حلومي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة ماستر قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح 2013 ص

حساب المساحات الخضراء أو إذا كان المشروع ينجر عنه قطع عدد كبير من الأشجار¹.

كما تعد شهادة المطابقة أهم وسيلة لكفالة النظام العمراني العام الذي نص عليه القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون رقم 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها وانسجامها مع التصاميم المصادق عليها وكذا بنود رخصة البناء، وكذلك إعلام الإدارة وإخطارها ببدء الأشغال لتتمكن من ممارسة رقابتها البعدية لحماية للغير والجوار ومراعاة للمصلحة².

الفرع الثاني : مسؤولية سلطات الضبط الإداري في تسليم شهادة المطابقة

إن الالتزامات القانونية الواقعة على السلطات الإدارية ومسئوليتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات الضبط الإداري حيث يناط بها عمل (رقابي مستمر وقائي ورقابي وتقويمي يسبق ويتخلل أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها كي تتأكد من اتساق هذه الأعمال وتطابقها مع قانون البناء والتهيئة العمرانية³.

أولاً: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة

بالرجوع للمادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد أنها منحت الاختصاص بتسليم شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

¹ - نفس المرجع، ص 14

² - دردوري زوليخة ، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة ماستر قانون إداري ،جامعة قاصدي مرياح ورقلة

2014 ص 11

³ - عزاوي عد الرحمن ، المرجع السابق ، ص 662

حيث يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وجوبا المبادرة بإجراء المطابقة في حالة عدم قيام الباني بذلك¹.

ثانيا : قرار شهادة المطابقة

1- منح شهادة المطابقة² :

طبقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه، تمنح شهادة المطابقة خلال اجل 30يوم ابتداء من تاريخ إتمام الأشغال ويودع المستفيد التصريح بإتمام الأشغال في نسختين بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية لمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني أو الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي .

وسواء تم التصريح من طرف المستفيد من رخصة البناء أو عدم تصريحه، يحل رئيس المجلس الشعبي البلدي محل الباني والقيام بمهامه من خلال لجنة المراقبة والمصلحة المكلفة بالتعمير ومراقبة البناء المنجز ومدى مطابقتها لأحكام قانون التهيئة والتعمير³.

ويتم التحقيق في مضمون شهادة المطابقة ومدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى

¹ - انظر المادة 66 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

² - انظر ملحق رقم 05

³ - عربي باي يزيد المرجع السابق، صفحة 238

لاسيما الحماية المدنية في الحالات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹.

وفي هذا الإطار، نصت المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على انه تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في اجل 15 يوم بعد انتهاء الأشغال ، على انه يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار المطابقة بناء على محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجها إذ تبين مطابقة المنشآت مع رخصة البناء في اجل 08 أيام من تاريخ خروجها².

حيث يعد محضر جرد بعد عملية مراقبة المطابقة ويتم تدوين جميعا الملاحظات³.

2- رفض منح شهادة المطابقة :

حسب نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 إذا ما أبرزت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء،تبلغ السلطات المعنية المستفيد بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة،حيث يؤجل منح شهادة المطابقة وعلى السلطة المختصة إخطار المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه وحالات عدم المطابقة⁴.

ويمنح للمعني اجل (03) أشهر من اجل استكمال المطابقة، وبعد انتهاء الأجل يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة أو يرفضها وذلك طبقا للمادة 68 الفقرة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير والبناء.

¹ - انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

² - انظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

³ - انظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

⁴ - عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 238

كما يمكن أن يتعرض المعني بالأمر إلى عقوبات حسب نص المادة 76 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير متمثلة في غرامات تتراوح ما بين 3000 إلى 300000 دج وبالحبس من شهر إلى ستة أشهر.

3- في حالة سكوت الإدارة عن الرد

نصت المادة 01/69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: "يمكن صاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية)

حيث جاء في المادة 69 المذكورة أعلاه انه في حالة عدم رد الإدارة لطالب شهادة المطابقة بعد انقضاء ثلاثة أشهر يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعن إداري.

حيث يقوم صاحب طلب شهادة المطابقة أن يقدم طعنا أو تظلما سلميا موصي عليه مع وصل الاستلام إلى الوزير المكلف بالتعمير في حالة اختصاص الوالي بمنح شهادة مطابقة، ويقدم التظلم أمام الوالي إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا¹.

حيث جاء في الفقرة الثانية من المادة 69 من ذات المرسوم على انه تسلم الرخصة او ترفض خلال 15 يوم من تاريخ تقديم الطعن على أن يكون الرفض مبررا، كما يمكن تقديم طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة رفض الطلب أو سكوت عن الإجابة خلال 15 يوم .

حيث تأمر مصالح الوزارة بناء على المعلومات المرسلّة إليها وفي غضون 15 بتسليم شهادة المطابقة أو رفض تسليمها على إن يكون الرفض مبرر².

¹ - اعربي باي يزيد المرجع السابق ص111

² - المادة 68 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15/17

المبحث الثاني : التحقيق في عقود البناء والتعمير

بعد استيفاء الطالب للشروط الشخصية والموضوعية في طلب عقود البناء والتعمير، يبقى على السلطة الإدارية المختصة بمنح عقود البناء والتعمير دراسة الطلبات والتحقيق فيها ثم البت في الطلب إما بقبول الطلب أو رفضه أو تأجيل المنح، حيث سنتطرق في المطلب الأول إلى سلطات الضبط الإداري المختصة بمنح عقود البناء والتعمير أما المطلب الثاني نتناول فيه التحقيق في عقود البناء والتعمير .

المطلب الأول : سلطات الضبط الإداري المختصة بمنح عقود البناء والتعمير

تولى قانون التهيئة التعمير تحديد جهات الإدارية المختصة بإصدار عقود البناء والتعمير بحيث خول الاختصاص في منحها إلى جهات وسلطات إدارية مركزية ولا مركزية بناء على طبيعة الأشغال ومدى أهميتها من الناحية المحلية أو الوطنية. وفيما يلي تفصيل لهذه السلطات المختصة بمنح عقود البناء والتعمير

الفرع الأول : على المستوى المحلي

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي الجهتان المختصتان في منح عقود البناء والتعمير .

أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

بالرجوع للمادة 95 من قانون البلدية 10/11² يتبين لنا انه قد منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي منح الرخص المتعلقة بالتعمير حيث جاء فيها: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة منح رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بها ". وتدعيما لذلك، نصت المادة 65 من القانون 29/90 يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية لجميع البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي (P.O.S) وفي هذه الحالة يوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي بنسخة من عقد البناء والتعمير كما يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا الدولة في طلبات العقود البناء في رقعة لا يغطيها وشغل الأراضي ولا يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره إلا بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي لأنه بهذه الصفة يكون خاضعا للسلطة السلمية المتمثلة في الوالي طبقا للمادة 65 الفقرة 03 من القانون 90/29³.

ثانياً: الوالي⁴.

طبقا للمادة 66 من قانون 90/28 يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات

التالية :

1- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية أو الهياكل العمومية.

¹ - انظر الملحق رقم 06

² - القانون رقم 11/10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ 22 يونيو سنة 2001 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية عدد 37

³ - خير الدين بن مشرن ، المرجع السابق ، ص 90

⁴ - انظر الملحق رقم 07 و 08

2- اقتطاعات الأرض والبنىات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي والجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي¹.

كما نصت المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بعض المشاريع التي يسلمها الوالي رخصة البناء وهي:

3- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العمومية محلية.

4- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 2000 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية

الفرع الثاني : على المستوى المركزي

الوزير المكلف بالعمران)

يختص وزير العمران بمنح عقود البناء والتعمير التي تكتسي طابعا وأهمية وطنية حيث جاء في المادة 67 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على أنه تمنح رخصة البناء للمشاريع ذات الأهمية الوطنية أو الجهوية.

ولا يصدر قرار إلا بعد أخذ رأي الوالي المعني بالأمر².

بالعمران تسليم رخصة البناء وجميع عقود

ويكون من اختصاص الوزير المكلف بالبناء والتعمير في الحالات التالية :

¹ - عزري الزين ، إجراءات إصدار رخصة البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر العدد الثالث عشر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خضير ، بسكرة ، صفحة 21

² - انظر المادة 67 من القانون رقم 29/90 السابق ذكره.

- 1- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية .
- 2- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز. 3- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة .

المطلب الثاني : عملية إصدار عقود التعمير والبناء

بعد التحقيق ودراسة ملفات طالبي عقود البناء والتعمير تقوم الجهات المختصة بمنح عقد البناء والتعمير أو رفض المنح وفق معطيات ومبررات قانونية أو تأجيل المنح إلى غاية استكمال واستيفاء الشروط المنصوص عليها في قانون البناء مثلما سنوضحه من خلال ما يلي

الفرع الأول : صدور قرار بمنح عقد التعمير والبناء

يتطلب إصدار عقد التعمير دراسة لجنة مختصة قبل منحه للمعني بالأمر وذلك طبقا للقانون المعمول به وهذه اللجنة هي لجنة الشباك الوحيد

1- لجنة الشباك الوحيد:

يتم فتح الشباك الوحيد على مستوى البلدية حيث يتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مدعويين

- الأعضاء الدائمين الدائمون

- رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله رئيس

- رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء أو ممثله
- مفتش البناء و التعمير للدائرة المختص إقليميا
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله
- ممثل القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله الأعضاء المدعويين عند الاقتضاء:
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله
- رئيس القسم الفرعي للسكن
- رئيس وحدة الحماية المدنية أو ممثله
- ممثل مديرية البيئة للولاية
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز)
- ممثل مديرية السياحة للولاية يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و إفادته في أعمالها¹.
- أما على مستوى الولاية فيتكون الشباك الوحيد من:
- ممثل الوالي
- المدير المكلف بالعمران ، رئيسا أو ممثله .
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله
- مدير أملاك الدولة أو ممثله .
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله .
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله مدير الأشغال العمومية أو ممثله
- مدير الموارد المائية أو ممثله. مدير الحماية المدنية أو ممثله

¹- انظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

- مدير الطاقة والمناجم او ممثله
- مدير سونلغاز او ممثله. مدير البيئة او ممثله .
- مدير السياحة او ممثله مدير الثقافة او ممثله
- مدير الصحة والسكان أو ممثله¹.

بعد اجتماع اللجنة يقوم الشباك الوحيد بتحرير محضر اجتماع الجلسة حيث يتم فيه تبليغ قرار قبول الطلب أو رفضه أو وضع تحفظات عليه. و يتم ذلك بناء على دفاتر الشروط المخططات العمرانية الخاصة بكل منطقة و عموما يركز في دفتر الشروط على النقاط التالية

- يحدد رقم القطعة و مساحتها .

- يحدد نوع النشاط الخاص بالقطعة الأرضية حسب موقعها (مثال: نشاط تجاري، مقهى، حمامات، مرشات....).

- وجوب تصميم حديقة أمامية - احترام حق الجار من حيث (احترام على الحائط الفاصل، عدم فتح نوافذ مطلة على ساحة الجار...)

¹- انظر المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

- احترام العلو المسموح به حسب دراسة التراب الخاص بكل منطقة (مثل: عدم تجاوز 12م للبناء)
- احترام الإنارة في كل غرفة (عدم ترك الغرفة مظلمة)
- يستوجب استعمال قرميد مرسليليا في حالة ما إذا كانت دراسة التراب للمنطقة تنص على أن الأرض غير صالحة لبناء عدة طوابق.
- وضع فتحات التهوية في المراحيض و الحمامات
- في حالة ما إذا كان موقع البناء قريب من مكان سريع الالتهاب يستلزم عدم غلق النوافذ بالسياج الحديدي لتبقى كمنفذ في حالة حريق¹.

2-التحقيق في طلبات عقود البناء و التعمير :

يشترط في عقود البناء والتعمير تطابقها مع أدوات التعمير ممثلة في مخطط شغل الأراضي (P.O. S) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) وأبقيّة التعليمات المتعلقة بالعمران، فلا بد أن يشتمل التحقيق في ملفات طلبات عقود التعمير مدى مطابقتها مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناء ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان ، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة².

فالمقصود بمخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب البلدية تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد استعمال الأرض وضبط حقوق وكيفيات البناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أما هذا الأخير فالمقصود منه انه أداة تخطيط وتسيير العمران تحدد فيه التوجهات

¹- بورعدة حورية ، المرجع السابق

²- عزري الزين ، المرجع السابق ، ص 22

الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي¹.

وحيث يتم إرسال ملف إلى لجنة الشباك الوحيد خلال (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب وبعد التحقق من مطابقة طلب عقد التعمير لنصوص القانونية والتنظيمية حيث تقوم بإبداء رأيها في أجل 15 يوم الموالية لإيداع الطلب حسب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها².

فإذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا فان الجهة المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح عقد التعمير.

فبالنسبة لرخصة البناء مثلا، نصت المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه: "يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن تأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف:

-مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

-المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي .

المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران ."

¹ - اليلي زروقي وحمدى باشا ، المرجع السابق ص 347-348

² - انظر المواد 12-49-67-77 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

كما جاء في نفس المادة المذكورة أعلاه على انه توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور حيث يمكن عليهم الاطلاع عليها، حيث تنشر نسخة من القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي حيث يمكن الاطلاع على الملف الطلب الى غاية انقضاء سنة وشهر¹.

الفرع الثاني : صدور قرار إداري برفض منح عقد البناء والتعمير

يمكن لسلطة الضبط الإداري المختصة رفض منح عقد التعمير إذا كان المشروع المزمع القيام به مخالفا لأحكام القانون والتنظيم المعمول بهما، حيث جاء في المادة 17 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير والبناء، على أنه يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تكون متوافقة مع مخطط شغل الأراضي أو كانت الأرض المجزأة غير متطابقة مع المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير².

أما فيما يتعلق برخصة الهدم فقد أشارت المادة 79 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على انه يمكن رفض تسليم رخصة الهدم بشرط أن يكون الرفض معللا³.

أما فيما يخص رخصة البناء فقد جاء في المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه لا يمكن الترخيص بالبناء في حالة عدم موافقة مشروع البناء لمخطط شغل الأراضي أو مخطط التهيئة والتعمير .

¹ - انظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

² - انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

³ - انظر المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

كما يمكن رفض تسليم رخصة البناء إذا كان البناء يتعلق ببنائة شاهقة الارتفاع أو مؤسسات تشغيل الجمهور فرخصة البناء لايمكن منحها إلا إذا رعيت قواعد السلامة الخاصة بمثل هذه الأبنية، كما أن الإدارة ملزمة برفض رخص البناء إذا كان البناء يتعارض مع مخططات التنظيم ومع القواعد المتعلقة بإفراز الأراضي والتجمعات السكنية أو القواعد المتعلقة بالصروح التذكارية والمناظر الطبيعية¹.

أما في يخص شهادة المطابقة فلا يمكن تسليم مثلا شهادة المطابقة فالبنائيات التالية:

- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها كالبنائيات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه، أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.

- البنائيات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني .

- البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع أو التي تضر بالمحيط أو المنظر العام للمواقع ويتعلق الأمر بوجه الخصوص بالبنائيات العشوائية والفوضوية تلك التي لا تضمن فيها شرط البناء متانة واستقرار المنشآت².

أما فيما يخص حالات رفض تسليم عقد البناء والتعمير يمكن للمعني بالأمر إيداع طعن أمام الجهات المختصة إذاكنا بصدد قرار الرفض صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي فهنا يودع الطعن بالولاية أما إذا كنا بصدد قرار الرفض صادرا عن الوالي فيتم الطعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران فقد نصت المادة 63 من قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير " يمكن

¹ - اعزري الزين ، المرجع السابق ، ص 27

² - الشريف بحماوي، محال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البيانات الفوضوية ، بحلة دفاقر السياسية والقانون العدد

الحادي عشر جوان 2014، جامعة ورقلة، ص 172

طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهات القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

حيث جاء في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد 6-13-40-62-69-82 من تمكين طالبي عقود تراخيص أعمال البناء (رخصة البناء، رخصة الهدم، رخصة التجزئة شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة تقديم طعن من اجل تسليم عقد التعمير أو الرفض خلال 15 يوم¹.

كما يمكن تقديم طعن ثان في حالة عدم رد الإدارة على الطعن الأول حيث يودع لدى الوزارة المكلفة بالعمران وهنا تأمر الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الولائية بالرد بالإيجاب أو الرفض مع تسبيب الرفض في اجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن .

الفرع الثالث : في حالة تأجيل منح عقد البناء والتعمير

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح عقود البناء والتعمير ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون 29/90 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير" يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة إعداد "وعليه فالقرار ينبغي أن يكون معللا، أي يكون أساس التأجيل مثلا كون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير²، حيث لا

¹ - اكمال محمد الأمين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، المرجع السابق ، ص 48

² - عزري الدين ، المرجع السابق ، ص 28

يمكن أن يتجاوز مثلاً قرار التأجيل في رخصة البناء سنة واحدة¹.

فواضح أن الجهات المختصة بتسليم رخصة البناء أو في تقديرها للأمر، بالتدخل في الوقت المناسب لجعل مواصفات تراخيص البناء ومضامينها والبنائيات المزمع انجازها تتماشى والترتيبات المحددة والأهداف المسطرة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ، إذ توجد السلطة الإدارية عادة في يسمح لها إعمالاً سلطتها التقديرية بالموازنة بين أهداف المصلحة العامة والمصالح الخاصة للأفراد².

أما في يخص شهادة المطابقة فيمكن تأجيل منح شهادة المطابقة إلى غاية قيام المعني بالأمر العمل على جعل البناء يتطابق مع التصاميم المصادق عليها على أن يتجاوز ثلاثة (03) أشهر قصد القيام بالمطابقة³.

¹ - انظر المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

² - عزاوي عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 632

³ - انظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

خلاصة الفصل الأول

أن عقود البناء والتعمير (رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم وشهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة تقوم بواسطتها الإدارة بمراقبة الحركة العمرانية وبالتالي تضبط حرية الفرد في مجال العمران حيث أولى المشرع الجزائري ومن خلال قانون 29/90 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير وتسليم عقود التعمير عناية خاصة عن طريق إجراءات تسليمها ومدى تماشيها مع أدوات التهيئة والتعمير حيث لا يمكن منح رخصة البناء والتجزئة إلا إذا كانت موافقة لمخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيه والتعمير أما فيما يخص شهادة المطابقة و لأهميتها الكبيرة وباعتبارها وسيلة رقابة بعدية لعملية البناء فقد نص المشرع على أنه وفي حالة مخالفة مطابقة البناء فإنه يمكن للمستفيد من رخصة البناء من عقوبات جزائية . أعطى المشرع الجزائري طالب عقد التعمير حق التظلم أو اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة في حالة رفضه تسليم عقد التعمير .

الفصل الثاني

أوجه علم المشروعات لعقود البناء والتعمير

يقصد بمبدأ المشروعية أو الشرعية سيادة القانون، أو التطابق مع القانون ،أو سمو القانون كما عبر عن ذلك الدستور الجزائري في الديباجة.

وطبقا لهذا المعنى يقصد بالمشروعية الإدارية تطابق أعمال الإدارة مع القانون ليس بمفهومه الضيق فقط بل يجب أن يكون عمل الإدارة مطابق حتى للأحكام القضائية الصادرة ضد الإدارة.

وتخضع قرارات الإدارة التي لا تكون مطابقة لمبدأ المشروعية الرقابة القضائية وهي الرقابة التي تباشرها المحاكم الإدارية عن طريق الدعاوى القضائية التي يرفعها الأفراد ضد القرارات الغير المشروعة عن طريق رفع دعوى الإلغاء دعوى تجاوز السلطة ،ودعوى تقدير المشروعية ،دعوى تفسير القرارات الإدارية ،ودعاوى القضاء الكامل.

ولا أحد ينكر وجود علاقة متينة بين دعوى الإلغاء ومبدأ المشروعية فهذه الدعوى بالتحديد تمكن القاضي الإداري من أن يمارس دوره في المحافظة على مبدأ المشروعية وسلامة الأعمال الإدارية وملائمتها مع القوانين الدولية ، وأيضا هي الدعوى التي تمكن الأفراد من حماية حقوقهم ومصالحهم من تعسف الإدارة .

ولقد عرف الفقيه الفرنسي A - deboubadere دعوى الإلغاء بأنها :

الطعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري"، أما الفقه العربي فلقد تعددت تعريفاته حول دعوى الإلغاء نذكر منها "هي الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون"

التي تميزها عن بقية الدعاوى وتجعلها وتتميز دعوى الإلغاء بمجموعة من الخصائص تستقل بذاتها، ومن بين هذه الخصائص :

من صنع القضاء الإداري ، حيث أنشأت قبل إنشاء مجلس الدولة وذلك استنادا إلى نص قديم هو قانون 1417 أكتوبر 1990.

دعوى الإلغاء تتسم بالصفة القانونية ودعوى قضاء المشروعية، دعوى موضوعية وعينية، وأخيرا دعوى الإلغاء تحكمها إجراءات خاصة.

وهناك شروط يجب توفرها لقبول دعوى الإلغاء وتنقسم هذه الشروط الى شروط شكلية وشروط موضوعية.

فبالنسبة لشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء هي جملة الشروط التي يتطلبها القانون حتى يمكن للقضاء الفصل في الدعوى ، وهذه الشروط تعتبر من النظام العام ، بحيث يمكن للقاضي الإداري إثارتها من تلقاء نفسه ، ويمكن للأفراد إثارتها في أية مرحلة كانت عليها الدعوى، وهذه الشروط تنقسم إلى ثلاثة:

شروط تتعلق بأطراف الدعوى وتتمثل في الأهلية *Capacité* والصفة *Qualité* وشروط تتعلق بميعاد الطعن فبرجعنا إلى القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده قد حدد آجالا للدعوى المرفوعة أمام مجلس الدولة والدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية فبالنسبة لآجال دعوى الإلغاء المرفوعة أمام المحكمة الإدارية حدد بأربعة أشهر تسري من تاريخ تبليغ القرار الفردي أوي من نشر القرار الجماعي التنظيمي طبقا لنص المادة 829.

أما بالنسبة لميعاد دعوى الإلغاء المرفوعة أمام مجلس الدولة فلقد أحالت المادة 901 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحديد الميعاد إلى المواد من

829-832 وهذا يعني أربعة أشهر من تاريخ القرار أو نشره.

أما بالنسبة للشروط الموضوعية لدعوى الإلغاء أو ما يعرف بأوجه الإلغاء أو أسباب البطلان ، فالقرارات الإدارية تتمتع بقرينة المشروعية حتى يثبت عكس ذلك من طرف صاحب الشأن الطاعن من أن يقيم الدليل على القرار الإداري مشوب بعيب من العيوب المشروعية.

ويقصد بأوجه الإلغاء في مجال العمران الحالات التي يتم الاستناد عليها لإلغاء ذلك القرار الإداري المتعلق بالعمران لعدم مشروعيته وتتمثل أوجه عدم المشروعية في عقود البناء والتعمير فيمايلي:

عدم المشروعية الخارجية والتي تتمثل في عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات.

و وعدم المشروعية الداخلية والتي تتمثل في عيب مخالفة قانون التعمير والخطأ في تأويله، وعيب الانحراف بالسلطة وإساءة استعمالها ، وعيب انعدام السبب في عقود البناء والتعمير ، وسوف نفصل في ذلك من خلال هذا الفصل.

المبحث الأول : أوجه عدم المشروعية الخارجية لعقود البناء و التعمير

يقصد بعدم المشروعية الخارجية القرارات البناء والتعمير هي العيوب المرتبطة بمتخذ القرار أي الجهة المصدرة للقرار والعيوب المتعلقة بالشكل والإجراءات .
و بصفة عامة فإن القرار المتعلق بعقود البناء و التعمير يشوبه من العيوب ما يشوب أي قرار إداري.

المطلب الأول : عدم الاختصاص

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف عدم الاختصاص القرارات الإدارية بصفة عامة ولقرارات عقود البناء والتعمير في الفرع الأول وفي الفرع الثاني نتطرق إلى صور عدم الاختصاص.

الفرع الأول : تعريف عدم الاختصاص

يقصد بعدم الاختصاص "القدرة أو المكنة أو الصلاحية المخولة لشخص أو جهة إدارية للقيام بعمل معين على الوجه القانوني¹ .

ويقصد به عدم القدرة القانونية على القيام بتصرف معين ،وفي نطاق القرارات الإدارية هو صدور القرار من موظف معين ليس له سلطة إصداره طبقا للقوانين والتنظيمات النافذة² .
وقد عرف هذا العيب الأستاذ لافيريير كما يلي "...هو عدم الأهلية الشرعية لسلطة إدارية لاتخاذ قرار أو إبرام عقد لا يدخل ضمن صلاحياتها"، أما الفقيه بونار فقد عرفه كما يلي:

¹ - محمد الصغير بعلي ، القضاء الإداري مدار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، طبعة 2010 ص 290.

² - كمال محمد أمين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير ، المرجع السابق، ص 54 .

"يكون القرار منسوباً بعيب عدم الاختصاص وإذا كان من الممكن اتخاذه بكنه اتخذ من طرف عون آخر وغير العون الذي كان من الممكن أن يتخذ من طرفه¹.

موضوع الاختصاص في إصدار القرارات الإدارية المتعلقة بالبناء و التعمير موضوع قانوني محوري في العمل الإداري ، من حيث الأهلية القانونية التي تتمثل في إرادة الإدارة الملزمة من أجل إحداث أثر قانوني، فإذا صدر القرار عن غير صاحب الاختصاص فإنه يعتبر باطلا . و الملاحظ أن عيب عدم الاختصاص من العيوب النادرة الوقوع في مجال البناء والتعمير، لأن القانون يقوم بحصر الجهات الإدارية المختصة بإصدار عقود البناء على المستوى الوطني والمحلي².

إن عنصر الاختصاص هو العنصر الأول الذي يخضع لتقدير المشروعية لدى بسط القضاء الإداري رقابته على مشروعية القرار المتضمن أحد عقود التعمير والسبب في ذلك هو تعلق هذا العنصر بالنظام العام . فالقاضي الإداري يثيره من تلقاء نفسه و في أية مرحلة من مراحل النزاع³.

فعدم احترام قواعد التعمير و البناء سواء في الصورة الايجابية لعدم الاختصاص ، أين لا تحترم الجهات المختصة سلطاتها المخولة لها قانوناً، أو بممارسة العمل السلبي بدعوى عدم اختصاصها ، و هو ما يشكل حرمان الأفراد من ممارسة أحد مظاهر حق الملكية العقارية " الحق في البناء" مما يؤدي بهم إلى مخالفة قواعد البناء و اللجوء إلى بناء بدون ترخيص ولذا فإن دور القاضي الإداري مهم في أعمال سلطته الرقابية بإلغاء القرار المعيب بعدم الاختصاص وتقرير المسؤولية عنه ، أو بتقريره مسؤولية الإدارة مباشرة عندما لا تقوم بمنح الرخصة بدون سبب أو مبرر قانوني.

¹ - عمار عوابدي ، دروس في المنازعات الإدارية ، وسائل المشروعية ، الطبعة الرابعة ، دار هومة للنشر و التوزيع ، 2009 ، ص 68

² - عزوي عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 637

³ - خضراوي أمال ، منازعات رخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع الإدارة و المالية ، جامعة ، بن يوسف بن خدة ، 2010 ، ص 39

الفرع الثاني : صور عدم الاختصاص

ينقسم عدم الاختصاص تبعاً لجسامة المخالفة القانونية إلى فئتين تتمثل الأولى في أحوال اغتصاب السلطة والثانية في أحوال عدم الاختصاص البسيط وليس لهذا التقسيم من أثر إلا بالنسبة لدرجة البطلان التي تصيب القرار فأحوال غصب السلطة من شأنها أن تجعل القرار منعماً لا يتحصن بميعاد و يعد بمثابة عقبة مادية لا يمكن لأي قاضي تجاوزها سواء كان قاضياً مدنياً أو إدارياً¹.

أما حالة عدم الاختصاص البسيط فمن شأنها أن تجعل القرار باطلاً فقط وليس منعماً ، أي أنه يتحصن بمضي ستين يوماً من علم صاحب الشأن والفارق بين الحالتين أمر يتحكم فيه القضاء الإداري. وسوف نحاول التفصيل في ذلك فيما يلي:

أولاً: عيب عدم الاختصاص الجسيم "اغتصاب السلطة".

ويعبر عنه بغصب السلطة أو الوظائف، وهو أشد العيوب جسامة ، حيث لا يؤثر فقط إلى اعتبار القرار باطلاً وإنما منعماً لا يتحصن ضد دعوى الإلغاء بميعاد وتتمثل حالات هذا العيب في :

- حالة صدور قرار عن شخص لا علاقة له بالوظيفة إطلاقاً ، غالباً ما تحدث في حالات استثنائية حيث تقدم إدارة ما على اتخاذ قرار إداري يرتب حقوقاً و أوضاعاً . وفي مثل هذه الحالة، يقبل القاضي دعوى تجاوز السلطة ضد هذا القرار ليزيل شبهة قيامه حيث يقرر أن القرار باطلاً ولا أثر له.

¹- سليمان الطماوي ، كتاب دعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري، أسباب إلغاء القرارات الإدارية وفقاً لأحكام المحكمة الإدارية العليا والكتاب الثاني دار الكتب القانونية شتان ، مصر للمنشورات الحقوقية بيروت ، 1998 صفحة 39.

حالة الاعتداء على اختصاص السلطتين التشريعية والقضائية .كأن يتناول قرار إداري موضوعا في القانون، ويتعلق الأمر بعدم احترام المجالات المحددة لكل من القانون و التنظيم كمحاولة جهة إدارية حل نزاع هو من اختصاص القضاء¹.

ثانيا : عدم الاختصاص البسيط .

يعتبر عيب عدم الاختصاص البسيط الصورة الأكثر شيوعا لعيب عدم الاختصاص و هو يحدث داخل السلطة التنفيذية نفسها و بين إدارتها و موظفيها ، و يقصد به مخالفة قواعد الاختصاص في نطاق الوظيفة الإدارية من حيث الموضوع أو الزمان ، أو المكان².

1-عدم الاختصاص الموضوعي

ويتحقق في حالة اعتداء هيئة إدارية على اختصاصات هيئة إدارية أخرى بما يشكل مخالفة لقواعد توزيع الاختصاص داخل الإدارة ، والملاحظ أن صور عدم الاختصاص الجسيم ،أي عصب السلطة تعد من قبيل عدم الاختصاص الموضوعي ، غير أنها أشد جسامة ،وتؤدي إلى أن القرار المتخذ لا يشكل عملا قابلا للإبطال ، و إنما معدوما.

و يكون هذا العيب في مجال التعمير عندما تقوم جهة إدارية غير مختصة في مجال التعمير ، و لم يصرح لها القانون بهذا الاختصاص بإصدار قرار إداري متضمن منح رخصة أو شهادة .

¹- خضراوي أمال منازعات رخصة البناء بمذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع إدارة ومالية جامعة الجزائر ،2002، ص 41

²- بو الشعور وفاء ، مرجع سابق ، ص 71.

و لعيب عدم الاختصاص الموضوعي صورتان :

أ- الصورة الإيجابية: و يتعلق الأمر هنا عندما تقوم جهة إدارية باتخاذ قرار هو من اختصاص إدارة أخرى ، كقيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة بناء هي في الأصل من اختصاص الوالي.

بالصورة السلبية: عندما تمتنع الإدارة عن القيام بوظيفتها ، كأن تمتنع الإدارة المختصة من تسليم رخصة البناء مع توافر كل الشروط.

إن مسألة تحديد الاختصاص من أعمال المشرع حيث ورح صلاحيات منح تلك الرخص والشهادات على كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير و هذا ما أكده مجلس الدولة من خلال قراره الصادر بتاريخ 2003/01/07 الذي قبل الاستئناف الذي قدمه الطاعن بإبطال رخصة البناء الصادرة عن ديوان الترقية و التسيير العقاري باعتبار أن الجهات المخولة لها بإصدار رخصة البناء هي رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير فقط و أن هذه الجهة ليست مختصة بإصدار هذه الرخصة و بالتالي اعتدت على اختصاص هذه الهيئات¹.

ومن ثم فإن عدم الاختصاص في مجال تراخيص البناء و التعمير من العيوب النادرة الحصول بسبب وضوح اختصاص كل جهة حسب نصوص القانون وأن احتمال وقوع التداخل وتجاوز الاختصاص يكون عادة بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ، وخاصة عندما يتعلق الأمر بإنجاز بعض الإنشاءات ذات المنفعة الجهوية أو الوطنية على مستوى البلدية، حيث يشتركان في صفة تمثيل الدولة ويتصرفان باسمها في حالات كثيرة².

¹ - محمد السبتي ، رخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، فرع إدارة و مالية ، جامعة الجزائر ، 2002، ص

² - عزاوي عبد الرحمان ، مرجع سابق ، ص 637.

و يأخذ عدم الاختصاص المادي الأشكال التالية :

• إعتداء جهة إدارية على اختصاص جهة إدارية موازية لها أي لهما نفس المستوى دون وجود سلطة رئاسية أو وصائية.

• إعتداء جهة إدارية دنيا على اختصاص جهة إدارية عليا

و هنا تقوم هذه السلطة الدنيا بإصدار قرار هو أصلا من اختصاص الإدارة العليا دون وجود مبرر قانوني " التفويض " ، و لدينا قضية في هذا الشأن : حيث أن الرد الصادر عن المجلس الشعبي البلدي لبلدية باب الزوار و المتعلق برفض التظلم الذي أجراه المدعي بخصوص قضية تسليمه رخصة البناء ، كان موقعا من طرف عضو غير مفوض بالتوقيع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و المفروض أن يكون موقعا من طرف رئيس البلدية أو نائبه الأول أو الثاني أو الثالث¹.

فبرجعنا إلى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها اختصاص كل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير ورئيس المجلس الشعبي البلدي . فلقد نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه: " تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا ، أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة" وأيضا المادة 49 من نفس المرسوم المذكور أعلاه على أنه "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق في الثمانية أيام الموالية لتاريخ ايداع الطلب ... يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع التالية:

¹ - خضراوي أمال ، مرجع سابق ، ص 40 .

- ✓ التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة خاصة .
- ✓ مشاريع السكنات العمومية الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل 600 وحدة سكنية.
- يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الأتية:
- ✓ التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- ✓ مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية .
- ✓ الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز.
- ✓ المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة. ويكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي .
- ✓ وبالتالي نجد أن المشرع الجزائري ومن ورائه السلطة التنظيمية حدد الاختصاص في مجال العمران في منح تراخيص أعمال البناء السلطات الضبط الإداري الممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ،الوالي الوزير المكلف بالعمران وورغم ذلك فقد تتدخل بعض المديريات الولائية في اختصاصها ففي التطبيق القضائي قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 02/11/2002 بأن: " حيث أنه بموجب عقد إداري تحت رقم 55 مؤرخ في 03/17/1998 الشهر بتاريخ 05/15/1998 منحت مديرية أملاك الدولة للمستأنف عليها حق الامتياز بقطعة أرضية تبلغ مساحتها 2206 م² الكائنة (بملكية قايد) الأبيار من إنجاز تعاونية عقارية¹.
- حيث أنه بموجب مقرر رقم 98 / 87 مؤرخ في 12/19/1998 الصادر عن الدائرة الحضارية للأبيار ، سلمت رخصة البناء للشركة المستأنف عليها بموجب قرار تحت رقم

¹ - كمال محمد أمين ، الاختصاص القضائي في مادة البناء و التعمير ، المرجع السابق ، ص57.

99 / 1052 مؤرخ في 02/08/1999 قامت مديرية تهيئة الإقليم و العمير و الوقاية و السكن الوضع بإلغاء رخصة البناء المذكورة و هذا لاعتبارات تقنية.

لكن حيث أن هذه المديرية و التي تعد مديرية ولائية ليست مختصة بإلغاء مقرر رخصة بناء ، و فضلا عن ذلك فإن المديرية التي طلب منها إبداء رأيها التقني قبل تسليم رخصة البناء ، أعطت موافقتها بتاريخ 06/12/1998 من أجل تسليم رخصة البناء المتنازع عليها ، كما يستخلص ذلك من تأشيريات رخصة البناء¹.

2- **عدم الاختصاص الزمني :** تتحقق هذه الصورة في حالة اتخاذ هيئة إدارية قرارا إداريا في وقت لم تكن فيه مؤهلة لاتخاذها ، ومن صور ذلك اتخاذ موظف قرارا قبل تنصيبه أو بعد توقيفه عن العمل².

و يقصد به عدم قدرة الإدارة على القيام بتصرفات أو أعمال خارج المدة التي يكون مخول لها فيها القيام بتصرفاتها أو تتصرف بعد أن أصبحت غير مختصة بسبب فقدانها لممارسة اختصاصاتها³.

3- **عيب عدم الاختصاص المكاني :**

إن مسألة توزيع الاختصاص المكاني على الجهات الإدارية لإصدار عقود التعمير مسألة يقتضيها التنظيم الإداري بناء على المعيار الجغرافي و عليه يتحقق عيب عدم الاختصاص المكاني إذا أصدر رئيس البلدية قرارا بمنح أحد عقود التعمير محل رئيس بلدية أخرى و ذات الشيء بالنسبة للوالي لكنه أقل حدوثا إذ أغلب السلطات الإدارية في الدول تعرف جيدا إختصاصاتها الإقليمية⁴.

¹ - نفس المرجع ، ص 57

² - عبد القادر عبدو ، المنازعات الإدارية ، دار هوما للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2012 ، ص 146

³ - بو الشعور وفاء ، مرجع سابق ص 70

⁴ - خضراوي أمال ، مرجع سابق ، ص 44.

المطلب الثاني : عيب الشكل والإجراءات

يعتبر عيب الشكل والإجراءات الصورة الثانية لأوجه المشروعية الخارجية لقرارات البناء و التعمير فسوف نحاول التفصيل في هذا العيب من خلال فرعين ففي الفرع الأول نتطرق إلى تعريف عيب الشكل والإجراءات وأهميته بالنسبة للإدارة وبالنسبة للفرد ،وفي الفرع الثاني نتطرق التفريق بين الشكليات والإجراءات الجوهرية والشكليات والإجراءات الغير جوهرية

الفرع الأول : تعريف عيب الشكل والإجراءات وأهميته

أولاً: المقصود بعيب الشكل

يقصد بعيب الشكل عدم مراعاة الإدارة الشكليات المفروضة أثناء تحرير القرار الإداري.

ثانياً : المقصود بعيب الإجراءات

يتعلق الإجراءات كما تدل على ذلك تسميته ، وفق الفقيه الفرنسي Viedel ،بالإجراء الذي جرى اتخاذ القرار استناد إليه¹.

و يعرف الفقيه دولاباير عيب الشكل و الإجراءات بأنه " إهمال أو عدم صحة الإجراءات الشكلية الواجب اتباعها في العمل الإداري " ، و لقواعد الشكل و الإجراءات أهمية كبيرة في إصدار القرارات الإدارية لأنها تحقق المصلحة العامة و الخاصة ، فالمصلحة العامة تجنب الإدارة إصدار القرارات المتسرفة و تعطيها مهلة للتروي و التدبير ، و المصلحة الخاصة للأفراد بأنها تحقق لهم ضمانات².

¹ - عبد القادر عدو ، مرجع سابق ، ص 149 و 154

² - بو الشعور وفاء ، مرجع سابق ، ص 72.

والقرارات المتعلقة بعقود البناء والتعمير مثلها مثل أي قرار إداري يجب أن تحترم القواعد التي بشكله من جهة ،ومن التي تخص الإجراءات التي تمر بها من جهة أخرى.

فقد يحدث عيب الشكل في إهمال الإدارة لإجراء جوهرية مثل حالة عدم تسبب قرار رفض تسليم رخصة البناء عند إصداره المادة 62 من القانون 29/90¹.

تكمن أهمية اشتراط القواعد الشكلية و الإجرائية للقواعد الشكلية و الإجرائية أهمية بالغة فهي مقررة للمصلحة العامة.

فبالنسبة للإدارة تساعد في إصدار قرارات سليمة غير معيبة بعيب التعسف.

أما بالنسبة للفرد إن التزام الإدارة بشكليات والإجراءات التي يقرها القانون يعني التزام المخاطب بها وتنفيذها طوعا واختيارا على أساس قرينة السلامة².

الفرع الثاني: التفرقة بين الشكليات والإجراءات الجوهرية و الشكليات والإجراءات الغير الجوهرية

أولا: التفرقة بين الشكليات الجوهرية

والغير الجوهرية لقد فرق القضاء الإداري بين الأشكال الجوهرية ، والأشكال الغير الجوهرية . فرتب على مخالفة الأشكال الجوهرية بطلان القرار الإداري . أما الأشكال الغير الجوهرية لم يرتب عليها البطلان ، وأرجع معيار التمييز بين الشكل الجوهرية والشكل غير الجوهرية هو درجة جسامه عيب الشكل³.

و تكون الشكليات جوهرية إذا كانت مقررة لحماية مصالح الأفراد في النشر و التبليغ والتسبب و الكتابة .

¹ - محمد السبتي ، مرجع سابق ص 74

² - خضراوي أمال ، مرجع سابق ، ص 41

³ - عبد القادر عدو ، مرجع سابق ، ص 151.

أما بالنسبة للشكليات الثانوية و التي لا تؤثر على بطلان القرار الإداري ومن بين هذه الشكليات الثانوية فما ذهب إليه القضاء الإداري :

- الشكليات المقررة لحماية الروتين الإداري الداخلي و مصالح الإدارة و لا علاقة لها بالمصلحة الفردية .

- الشكليات التي تستطيع الإدارة تداركها و إصلاحها بسهولة و سرعة¹.

و من أهم مظاهر الشكليات الجوهرية التي يترتب على عدم مراعاتها بطلان القرار المتعلق بالعقود البناء والتعمير .

تسبب القرار:

ومن أهم مظاهر العيوب الشكلية التي تصيب القرار المتعلق بالبناء والتعمير منحا أو منعا هو التسبب، مع فارق في النتيجة القانونية بحسب ما إذا كان التسبب إلزاميا أو غير إلزامي. . فالقاعدة العامة هي عدم إلزام السلطة الإدارية المختصة في الفصل في تراخيص وشهادات البناء و التعمير بتسبب قراراتها².

وذلك استنادا لقرينة السلامة والمشروعية للقرارات الإدارية . إستثناءا من ذلك قد يلزمها القانون المنظم لرخصة البناء على سبيل المثال بذكر الأسباب التي بنت عليها قرارها. -المادة 02/62 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نصت على ما يلي: في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار " فالقانون ألزمت الإدارة في حالة رفضها بتسليم رخصة البناء أو في حالة التحفظ على أن يكزن قرارها معللا.

¹- بو الشعور وفاء ، مرجع سابق ، ص 76.

²- عزاوي عبد الرحمان ، مرجع سابق ، ص 640 .

ثانيا: التفرقة بين الإجراء الجوهري والإجراء الغير جوهري

فالقضاء الإداري أيضا فرق بين الإجراء الجوهري ،والإجراء غير الجوهري ، والذي يترتب عن مخالفته البطلان والإجراء الغير الجوهري، والذي لا يترتب عن مخالفته البطلان و من أهم مظاهر الإجراءات المتبعة في إصدار قرارات البناء و التعمير استشارة الهيئات الجماعية ، فقد يفرض القانون قبل اتخاذ قرار إداري اتباع إجراء الاستشارة و قد يكون اختياريا أو إجباريا فالاستشارة الاختيارية تجعل الإدارة غير مقيدة بالرأي الصادر عن الهيئة الجماعية فيمكن لها أن تدخل عليها تعديلات تراها لازمة عن مشروع قرارها ، أما الاستشارة الإجبارية فتكون عندما يأمر المشرع الإدارة ضرورة استشارة هيئة جماعية قبل إصدارها لقرارها و لا يمكن للإدارة أن تتخذ قرارها إلا بموافقة الهيئة الاستشارية ، و تعتبر هذه الأخيرة مشاركة للإدارة في سلطة اتخاذ القرار¹.

ومثال ذلك ما قضت به المادة 39 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 14 مايو 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل بالقانون رقم 06/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 بأن : "تدلي اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني برأيها في ملفات طلب رخص البناء عندما تستشار في ذلك" فبالرغم من عدم النص القانوني على كون طلب هذا الرأي الاستشاري إلزاميا أم اختياريا من حيث الأخذ به ، فإن ولاشك بأن له قيمة علمية وعملية تقنية عند صياغة القرار الإداري المتضمن رخصة البناء².

وبرجعنا إلى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، نص على ضرورة أخذ رأي جهة معينة قبل اتخاذ قرار منح الرخصة و ذلك من خلال نص المادة 47، 48، 49.

¹ - بو الشعور وفاء ، مرجع سابق ، ص 73

² - كمال محمد أمين ، الاختصاص القضائي في مادة البناء و التعمير ، مرجع سابق ، ص 63

فيما يخص تحضير وتسليم رخصة البناء المادة 47 من المرسوم التنفيذي المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها : "...يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من :

مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري ، وبصفة عامة ، كل بناية تستعمل الاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة ، لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

- المصالح المختصة بالأماكن والأثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية ، في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ الموافق أول ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه.

مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف الشباك الوحيد للبلدية ، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ، حيث يتم تحديد تشكيلاته و كفاءات سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم ، في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب (.....) .

المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير للبلدية في سبعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق و ذلك في أجل الثمانية أيا الموالية من تاريخ إيداع الطلب".

أما فيما يخص رخصة الهدم فقد نصت المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها على استشارة بعض الجهات المعنية قبل اتخاذ قرار الهدم¹.

¹ - المادة 77 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 " تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها. لدى الأشخاص العموميين و المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج .."

المبحث الثاني : أوجه عدم المشروعية الداخلية لعقود البناء والتعمير

يقصد بعدم المشروعية الداخلية لقرارات البناء والتعمير العيوب التي تصيب محل القرار أو مضمون القرار .

بحيث يراقب القاضي الإداري في عدم المشروعية الداخلية سلامة القرار الإداري من عيب مخالفة القانون والانحراف بالسلطة وتمتد رقابته الى مراقبة سبب صدور القرار الإداري ، بحيث يجب أن يكون موجودا وصحيحا .

وسوف نحاول معالجة هذا الموضوع في المطلب الأول مخالفة قانون التعمير و الخطأ في تطبيقه و تأويله المطلب الثاني الانحراف في استعمال السلطة وإساءة استعمالها المطلب الثالث عيب انعدام السبب .

المطلب الأول : مخالفة قانون البناء والتعمير والخطأ في تأويله

ومن أهم العيوب التي ترتكبها السلطة المختصة بمنح عقود البناء والتعمير مخالفة القواعد القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير مما يجعل قراراتها خاضعة لرقابة القاضي الإداري . وهذا ما سوف نتطرق اليه في هذا المطلب بالتفصيل .

الفرع الأول : المقصود بعيب مخالفة القاعدة القانونية والخطأ في تطبيقها وتأويلها.

يتميز عيب مخالفة القانون بتعلقه بموضوع القرار ، فرقابة القاضي الإداري على المشروعية الخارجية للقرار تكون على الاختصاص والشكل الإجراء، أي العناصر الخارجية للقرار الإداري ، أما مخالفة القانون فهي وسيلة للقاضي الإداري لبسط رقابته على مضمون القرار الإداري ويأخذ عيب مخالفة القانون معنى ضيق ومعنى واسع.

فالمعنى الضيق هو العيب الذي يشوب محل القرار ،ومراد ذلك كل العيوب التي تلحق القرار الإداري بدءا بعيب الاختصاص وانتهاء بعيب الانحراف بالسلطة .

أما المعنى الواسع لعيب مخالفة القانون مخالفة كل قاعدة قانونية تشكل مصدرا لمبدأ المشروعية¹.

ويعتبر عيب مخالفة القاعدة القانونية من صنع القضاء يعود وجوده إلى القرن 19 و 20 وهناك من سماه بعيب انعدام الأسباب ، مخالفة القانون ،والحقوق المكتسبة، وهو ليس من النظام العام أي لا يثيره القاضي الإداري من تلقاء نفسه بل يتمسك به صاحب المصلحة².

"وهو يتمثل في تجاهل الإدارة لقاعدة قانونية كما في حالة رفض الإدارة منح رخصة البناء بحجة أن البناء يوجد في منطقة عشوائية"

ويؤدي مخالفة القرارات المتعلقة بعقود البناء والتعمير القوانين المتعلقة بالعمران إلى البطلان ، ويتحقق ذلك عندما تتجاهل الإدارة المرخص لها بمنح التراخيص المتعلقة بالتهيئة والتعمير

¹ - عبد القادر عدو ، مرجع سابق ، ص 156.

² - خضراوي أمال ، مرجع سابق ، ص 44.

القواعد المتعلقة بالتعمير ، أو مخافة مخططات شغل الأراضي ، أو مخططات التنظيم بحماية الصروح التذكارية ، والمناطق الأثرية ، والقواعد المتعلقة بالطرق وقواعد السلامة العامة البحرية وقواعد الصحة ، وإفراز وتجزئة الأراضي والمساحات الخضراء¹.

و مثال ذلك المادة 10 من القانون 29 / 90 " لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون².

الفرع الثاني : صور عيب مخالفة القانون

لعيب مخالفة القانون صورتان أساسيتان هما المخالفة المباشرة للقانون والخطأ في تفسيره وسوف نحاول التفسير في ذلك .

أولاً: المخالفة المباشرة القانون ويكون ذلك عندما تقدم الإدارة إلى انتهاك القاعدة القانونية التي يجب التقيد بها، إما بالامتناع عن عمل بما تفرضه القاعدة القانونية أو القيام بمخالفتها ويؤدي ذلك إلى الإبطال³.

و مثال ذلك عن عيب مخالفة القانون قرار مجلس الدولة الصادر في 2008 /04/30 الذي أيد المستأنف و تتلخص هذه الوقائع في أن المستأنف منحت له رخصة بناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل التنازل عن تنفيذ قرار قضائي كان قد قضى على البلدية بتعويضه بمبلغ 250.000 دج و منه رئيس المجلس الشعبي البلدي منح هذه الرخصة مخالفة للقانون⁴.

¹ - كمال محمد أمين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير ، مرجع سابق ، ص 72.

² - قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير

³ - د عبد القادر عدو ، مرجع سابق ، ص 157 56 .

⁴ - أميمة بومجداف ، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر) ، مذكرة

لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون إداري ، جامعة تبسة ، 2016 ، ص 58.

ثانياً: الخطأ في تفسير القانون

وتتحقق مخالفة القانون في ذلك عندما تقدم الإدارة إلى تأويل النصوص القانونية بما يخالف إرادة المشرع ومقصوده ، والسبب الغالب للتفسير الخاطئ هو ذلك الغموض الذي يشوب القاعدة القانونية أحيانا ولكن قد يكون السبب في التفسير الخاطئ لا إلى غموض القاعدة القانونية وإنما إلى سوء نية الإدارة¹.

ويندرج تحت الخطأ في التفسير التوسع في مدلول بعض القواعد حتى يمكن تطبيقها على حالات لم تتجه إرادة المشرع إلى تطبيق هذه النصوص عليها.

وتخطئ الإدارة في تطبيق القواعد القانونية في عقود البناء والتعمير عندما تطبق قواعد غير سارية المفعول وقت توقيع الرخصة ، وأيضاً عندما تعتقد خطأ بأن النص القانوني يخول لها صلاحية منح الرخصة مع أن الحقيقة غير ذلك أو أن تعطي الإدارة مفهوم النص القانوني غير المفهوم الحقيقي الذي كان يقصده المصراع . كمفهوم البناء الفردي ، أو التجمع السكني ، أو مفهوم لا يتضمنه النص القانوني بمناسبة الاستثناءات على مخططات التنظيم والمسافات التي يجب احترامها الأبنية المتجاوزة أو ارتفاعها².

مظاهر الخلل وإصلاح الأضرار التي تلحق بواجهة المبنى بارز عن خط التنظيم فهذه الأعمال الأخيرة لا تحتاج القيام بها إلى ترخيص مسبق فإذا اشترطت الإدارة ضرورة الحصول على رخصة البناء من أجل إنجاز مادة الأعمال بمقتضى دورها في رقابة المياني أو أوقفت من شرع فيها من إتمام ما أقدم عليه من صيانة وترميم ، فإنها تكون بذلك قد أخطأت في تأويل القانون وفي تطبيقه التطبيق الصحيح³.

¹ - عبد القادر عدو ، مرجع سابق، ص 158

² - كمال محمد امين ، الاختصاص القضائي في مادة البناء و التعمير ، مرجع سابق، 72

³ - اعزوي عبد الرحمان ، مرجع سابق ، ص 644

المطلب الثاني : الانحراف في استعمال السلطة وسوء استعمالها

يعتبر عيب الانحراف بالسلطة حالة من حالات عدم المشروعية الداخلية التي تصيب القرارات الإدارية بصفة عامة .

ويعتبر عيب الانحراف بالسلطة عيب احتياطي لأنه آخر عيب يبحث فيه القاضي الإداري لإبطال القرار الإداري لأن الأمر يتطلب البحث في نية الإدارة .

وسوف نتطرق في هذا المطلب إلى عيب الانحراف بالسلطة بالتفصيل وذلك من خلال فرعين ، الفرع الأول نتناول فيه تعريف الانحراف بالسلطة وإساءة استعمالها وفي الفرع الثاني نتطرق فيه لصور الانحراف بالسلطة .

الفرع الأول : تعريف الانحراف بالسلطة وإساءة استعمالها

أولاً : الانحراف بالسلطة وإساءة استعمالها "يتحقق عيب الانحراف بالسلطة في الحالات التي يمارس فيها صاحب الاختصاص سلطته التحقيق غاية مغايرة لتلك الغاية التي قررها القانون"¹.

وعيب الانحراف بالسلطة هو ملازم للسلطة التقديرية الممنوحة للإدارة من قبل المشرع ومن ثم تعد السلطة التقديرية المجال الطبيعي لظهور عيب الانحراف بالسلطة².

أما إساءة استعمالها السلطة فيقصد بها ، انحراف الإدارة في استعمال صلاحياتها التقديرية التحقيق غاية غير الغاية المحددة قانوناً.

فالانحراف بالسلطة قد يؤدي إلى إلغاء تراخيص البناء والتعمير وذلك بعدما يتأكد القاضي الإداري بأن الإدارة خرجت أو انحرفت عن المسار أو الهدف الذي حدده لها القانون ومثالها القرارات المتسارعة التي تصدرها الإدارة دون مراعاة مخطط شغل الأراضي أو اقتراح

¹ - عبد القادر عدو، مرجع سابق صفحة، 159

² - بوالشعور وفاء ، مرجع سابق ، ص 79.

تعديله ، وتسيء الإدارة في استعمال سلطتها عندما تتعمد التعطيل أو التأخير في منح تراخيص أعمال البناء مثلا دون مبرر قانوني¹.

ويعتبر الانحراف بالسلطة نظام قضائي أي من صنع القضاء الإداري الفرنسي في مجلس الدولة ظهر في القرن 19. ولا يعتبر الانحراف في السلطة وسوء استعمالها من النظام العام أي فلا يثيره القاضي الإداري من تلقاء نفسه بل تكون إثارته من طرف المدعي². كما يعتبر من العيوب الدقيقة و التي يصعب للقاضي التعرف عليها لأنها تتعلق بالنية الحقيقية التي تدفع رجل الإدارة إلى إصدار مثل هذا القرار³.

ثانيا :خصائص عيب الانحراف بالسلطة

يتميز عيب الانحراف بالسلطة بالخصائص التالية :

- 1- أنه عيب يقع على الغاية والهدف المراد تحقيقها من القرار، وهو عيب ذاتي يمكن الكشف عنه من خلال البحث في هدف القرار الإداري وغاية مصدره وأنه لم يكن يهدف الى تحقيق غرضا آخر غير المصلحة العامة.
- 2- أنه عيب بنفسية مصدره و نواياه⁴.
- 3- عيب الانحراف بالسلطة عيب احتياطي فإن اعتماد المدعي في إبطال القرار الاداري على عيب الانحراف بالسلطة هو أمر نادر وذلك لصعوبة اثباته باعتباره مرتبط بنية الإدارة وفق تعبير Marceau Lang : "فإن إدانة الإدارة بالانحراف بالسلطة يظل السلاح النهائي للقاضي الاداري عندما لا يوجد أساس آخر للإدانة"⁵.

¹ - كمال محمد أمين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، مرجع سابق، ص 78.

² - خضراوي أمال ، مرجع سابق ، ص 42.

³ - أميمة بومجداف ، مرجع سابق ، ص 60.

⁴ - بوالشعور وفاء ، مرجع سابق ، ص 80

⁵ - عبد القادر عدو ، مرجع سابق صفحة 160.

الفرع الثاني : صور الانحراف بالسلطة

و يأخذ عيب الانحراف بالسلطة واساءة استعمالها الصور التالية:

أولاً: تحقيق أو استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة (المصلحة العمرانية)

إن الغاية من الوظيفة الإدارية بصفة عامة هو تحقيق المصلحة العامة ، فيعتبر القرار الإداري مشوباً بعيب الانحراف بالسلطة إذا كانت الغاية من وراءه تحقيق المصلحة الخاصة¹. وحتى تكون القرارات المتعلقة بالبناء و التعمير سليمة ولا يشوبها عيب الانحراف بالسلطة وسوء استعمالها يجب أن يكون الهدف من وراء إنشائها هو المحافظة على المصلحة العامة والنظام العام العمراني².

وهذا ما جاء في نص المادة الأولى من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد الرامية إلى تنظيم انتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأرض و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة والصناعة أيضا ، ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير"

وقد يكون مصدر القرار من تجاوز حدود المصلحة العامة بتحقيق منافع شخصية كاستعمال القرار بقصد الانتقام "وهو ما ذهب اليه رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية باب الزوار الذي رفض تطبيق القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الجزائر والقاضي بتسليم رخصة بناء للطالب ،حيث جمد الرئيس تطبيق القرار وكان على نائبه تنفيذ القرار بعدما اعتقل رئيس البلدية ، ويقول المجلس في هذا الشأن : "إن رفض تسليم رخصة البناء لطالبيها يعد تعسفا في استعمال الحق وفق ما تنص عليه المادة 17 من القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 و المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء بقولها: "لا يجوز

¹ - عبد القادر عدو، مرجع سابق، صفحة 161.

² - اكمال محمد أمين الإختصاص القضائي في مادة البناء و التعمير ،، مرجع سابق صفحة 79

رفض رخصة البناء إلا لأسباب تستمد من الأحكام المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون ،ولما ترفض رخصة البناء وتكون محل تحفظات يجب إبلاغ صاحب الطلب بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً¹.

ثانياً: الخروج على قاعدة تخصيص الأهداف

رغم أن الإدارة تهدف دائماً إلى تحقيق المصلحة العامة إلا أنه قد يرسم المشرع للموظف العمومي هدفاً معيناً يجب عليه التقيد به في إصدار قراراته والخروج عن هذه الأهداف إلى أهداف أخرى حتى وإن كانت هذه الأخير تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة يعتبر انحرافاً بالسلطة².

وبالتالي يجب على الإدارة في إصدارها لقرارات البناء والتعمير أن تلتزم بتحقيق الأهداف العامة والخاصة التي قصدها التشريع والتنظيم من منحها سلطة الضبط ، ولا يمكن للجهاز الإداري - مع تعدد فروع ومسؤولياته - أن يترك لأحد أعضائه مهمة تحقيق المصلحة العامة جملةً كيفما شاء.

فقرارات البناء والتعمير تهدف إلى المحافظة على النظام العام العمراني وتحقيق الصالح العام طبقاً لقاعدة تخصيص الأهداف وبالتالي ليس للإدارة أن تخرج عنها أو تتخذ منها ستار للوصول إلى أهداف أخرى مشروعة كانت أو غير مشروعة³.

ثالثاً : الانحراف في الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص أعمال البناء والتعمير

بحيث تتبع الإدارة إجراءات غي مقرر قانوناً من أجل تحقيق أهداف معينة أي تنحرف عن الإجراءات التي حددها القانون من أجل تحقيق تلك الأهداف ، ومضمون هذه الحالة "الانحراف في الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص أعمال البناء والتعمير" ، أن تلجأ الإدارة

¹ - خضراوي أمال ، مرجع سابق ، ص 43

² - عبد القادر عدو ، مرجع سابق، صفحة 162

³ - كمال محمد أمين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، صفحة 81

بقصد تحقيق غاية معينة إلى إجراء قرره القانون لغاية أخرى ، وهذا بقصد التخلص من شكليات معينة أو ضمانات مقررة للأفراد¹.

فعندما تستعمل الإدارة إجراءات في غير موضوعها ، ولغير الهدف المحدد لها، تكون قد أساءت في استعمال الإجراءات وانحرفت بها.

وقد يتبادر إلى الأذهان بأن إساءة استعمال الإجراءات و الانحراف بها يدخل في حالات عدم المشروعية الخارجية لاتصالها بالإجراء الواجب إتباعه في إصدار القرار، و لكن الأمر في الحقيقة على خلاف ذلك لأن موضوع البحث لا يتعلق بصحة الإجراءات من عدمها ، وإنما يتعلق بمدى تناسب الإجراء بالنسبة إلى الغاية التي تريدها الإدارة².

المطلب الثالث : انعدام السبب

على خلاف العيبين السابقين مخالفة القاعدة القانونية و الخطأ في تطبيقها و تأويلها و عيب الانحراف بالسلطة فإن عيب السبب ليس مسلما بوجوده كعيب قائم بحد ذاته من طرف جميع الفقهاء ، إذ أن بعضهم يجعله حالة من حالات مخالفة القانون و الانحراف بالسلطة . حتى يكون القرار الإداري سليم وغير معيب بعيب عدم مشروعية الداخلية يجب أن يستند على سبب موجود فعلا وصحيحا.

وسوف نحاول أن نفصل في عيب انعدام السبب من خلال التطرق إلى تعريف انعدام السبب في الفرع الأول وإلى صورته في الفرع الثاني.

¹ - عبد القادر عدو ، مرجع سابق ، ص 146

² - كمال محمد أمين ، الاختصاص القضائي ، مرجع سابق ، ص 82.

الفرع الأول : تعريف انعدام السبب

في البداية يجب التفريق بين التسبب كإجراء شكلي يتطلبه القانون الصحة القرار والسبب الذي يبرره من حيث وجوده القانوني و المادي من شأنه إحداث تغيير أو أثر في الوضع أو النظام القانوني القائم.

فالتسبب لا يكون لازما إلا إذا اشترطه القانون ، أما السبب فيجب أن يكون موجودا و صحيحا¹.

يشترط لمشروعية القرار الإداري أن يقوم على سبب موجود فعلا وصحيحا².

فتدخل أسباب القرار الإداري في عدم المشروعية الموضوعية أو المادية أي بوجوده المادي كعمل إرادي إداري قانوني ، فيجب أن يكون القرار مستندا إما إلى قاعدة قانونية أو إلى حالة واقعية أو موضوعية معينة يجب توفرها.

وتكون القرارات المتعلقة بعقود البناء و التعمير معيبة بعيب انعدام السبب في حالة انعدام الحالة أو الواقعة المادية و القانونية التي اعتمدت عليها الإدارة في إصدار هذه القرارات و مثال ذلك رفض منح رخصة بناء بسبب أن المشروع يقع في أماكن ذات طابع أثري ثم يتبين انعدام وجود هذه الأسباب القانوني³.

و من أهم تطبيقات قضاء مجلس الدولة الفرنسي التي تشير إلى عيب انعدام السبب كسبب من أسباب الحكم بقرار قضاء رخصة البناء ، حكم جوميل Gomel.

¹ - عزاوي عبد الرحمان ، مرجع سابق ، ص 641.

² - عبد القادر عبدو ، مرجع سابق ، ص 166

³ - ميلود بوطريكي ، مقالة حول منازعات رخصة البناء بين إختصاص القضاء الإداري و القضاء العادي ، مجلة الرقيب ، العدد 2 نوفمبر 2012 ، ص 46.

و قضى حكم مجلس الدولة الفرنسي الصادر بتاريخ 4 أبريل 1924 في قضية Gomel بإلغاء قرار يتضمن رفض منح رخصة البناء للسيد Gomel على أساس أن الأماكن ذات طابع أثري و لأسباب تتعلق بالمحافظة على النظام العام ، و لكن ثبت من خلال عملية التحقيق أن ميدان بوفو Beauveau الذي أراد السيد Gomel أن يبني فيه ليس ذا طابع أثرياً¹.

وبتالي يجب على الإدارة في إصدارها للقرارات البناء والتعمير أن تلتزم بتحقيق الأهداف العامة والخاصة التي قصدها التشريع والتنظيم من منحها سلطة الضبط ، ولا يمكن للجهاز الإداري مع تعدد فروع ومسؤولياته ، أن يترك لأحد أعضائه مهمة تحقيق المصلحة العامة جملة كيفما شاء.

فقرارات البناء والتعمير تهدف إلى المحافظة على النظام العام العمراني وتحقيق الصالح العام طبقاً لقاعدة تخصيص الأهداف وبتالي ليس للإدارة أن تخرج عنها أو تتخذ منها ستاراً للوصول إلى أهداف أخرى مشروعة كانت أو غير مشروعة.

الفرع الثاني : صور عيب انعدام السبب

ويأخذ عيب السبب الصور التالية :

أولاً: الغلط في الوجود المادي للوقائع

فتمتد رقابة القاضي الإداري إلى التأكد من الوجود المادي للوقائع ، وذلك من خلال التدقيق في ملفات التراخيص والشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير فإن لم تقتنع الإدارة المختصة من وجود هذه الوقائع يمكن لها أن تلجأ إلى إجراء آخر كما هو الحال في رخصة البناء بحيث تقوم الإدارة بإجراء التحقيق من خلال تكليف الخبراء أو زيارة الأماكن من أجل التأكد من احترام المباني لقواعد الارتفاع مثلاً أو تحديد الأضرار التي تلحق بالمنطقة من جراء البناء².

¹ - محمد سبتي ، رخصة البناء ، مرجع سابق ، ص 76

² - كمال محمد أمين ، الاختصاص القضائي ، مرجع سابق ، ص 72

ثانيا: الخطأ في التكيف القانوني للواقعة

فعمل القاضي الإداري في هذه المرحلة هو التأكد من أن الواقعة الموجودة فعلا تتضمن

الوصف القانوني الذي من شأنه تسوية القرار¹.

مثال: "ما ذهبت إليه الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قضية "أبل" ضد رئيس المجلس

الشعبي البلدية القبة ووالي ولاية الجزائر ، حيث أن السيد "بل" كان قد استفاد من رخصة البناء

رقم 12 بتاريخ 14/02/1978 وأنه بموجب عقد رسمي مبرم بالجزائر بتاريخ 27/11/1976

اشترى قطعة أرض للبناء مساحتها 1090 مترا مربعا متواجدة بالقبة .

وفي 14/02/1978 حصل المعني بالأمر على رخصة بناء منزله من مصالح التعمير وأخيرا

بموجب المادة 13 من هذه الرخصة بدأ أشغال البناء ولكن رئيس المجلس الشعبي لبلدية القبة

أصدر قرار بتاريخ 19/05/1981 بسحب رخصة البناء من السيد اب ل" الممنوحة مع إرسال

إنذار بوقف أشغال البناء وكان ذلك بتاريخ 30/05/1981 فرجع المعني بالأمر تظلما إداريا

أمام وزير الداخلية ووزير البناء ووالي الجزائر ، ثم رفع دعوى إلغاء ضد قرار رئيس المجلس

الشعبي البلدي لبلدية القبة أمام الغرفة الإدارية للمحكمة العليا والتي أصدرت قرارها

بتاريخ 27/11/1982 يتضمن إلغاء قرار رئيس بلدية القبة لمخالفته القانون في شكل مخالفة

للحق الشخصي المكتسبة².

ثالثا : رقابة ملائمة القرار الإداري للوقائع

و يقصد بها مراقبة القاضي الإداري للوقائع التي تدعيها الإدارة لقراراتها و مدى تناسبها مع

الإجراء المتخذ و منه يصبح القاضي الإداري قاضي ملائمة لأنه لا ينظر إلى تطبيق قواعد

القانون فحسب و إنما ينظر إلى الظروف و المعطيات التي أحاطت بالقرار المتخذ و مدى

تقدير الإدارة لهذه الظروف³.

¹ - عبد القادر عبدو ، مرجع سابق ، ص 168.

² - خضراوي أمال ، مرجع سابق ، ص 46.

³ - أميمة بومجداف ، مرجع سابق ، ص 67.

خلاصة الفصل

من خلال تحليل ما سبق حول أوجه إلغاء قرارات البناء والتعمير ،خلصنا إلى أن عقود البناء والتعمير مثلها مثل أي قرار إداري يخضع للرقابة القضائية لفحص مدى مشروعيته وإبطال القرار المخالفة للقانون .

فإن أول شيء يتصدى إليه القاضي الإداري قبل الخوض في موضوع الدعوى المقدمة أمامه هو التأكد من مدى توفر الشروط الشكلية لقبول الدعوى.

فإذا استوفت العريضة جملة الشروط الشكلية يقبلها شكلا ثم يعمد إلى دراسة موضوع النزاع المطروح أمامه، ويراقب أوجه مشروعية القرار الإداري، فسلطات القاضي الإداري في مراقبة عقود البناء والتعمير تنصب على أوجه الإلغاء و التي تتمثل في عدم المشروعية الخارجية للقرار الإداري "عيب عدم الاختصاص ، وعيب الشكل والإجراءات"، وعدم المشروعية الداخلية لعقود البناء و التعمير والتي تتمثل في عيب مخالفة قانون البناء والتعمير والخطأ في تأويله وعيب الانحراف بالسلطة، وسوء استعمالها، وعيب انعدام السبب.

وقد تمتد رقابة القاضي الإداري إلى رقابة ملائمة القرار الإداري للوقائع، فالقاعدة العامة تقول بأن الإدارة هي المؤهلة بتقدير مدى ملائمة القرار وأن دور القاضي الإداري يتمثل في مراقبة أوجه المشروعية فقط، أما الاستثناء من القاعدة العامة فإنه يمكن للقاضي الإداري ممارسة رقابة الملائمة.

خاتمة

تناولت هذه المذكرة رقابة القاضي الإداري لمشروعية عقود البناء والتعمير ولقد تم معالجة هذا الموضوع من خلال فصلين. والذي تم

الفصل الأول كان تحت عنوان الإطار القانوني لعقود البناء والتعمير تقسيمه إلى
مبحثين:

المبحث الأول: تسليم عقود البناء والتعمير.

المبحث الثاني: التحقيق في عقود البناء والتعمير.

أما الفصل الثاني كان تحت عنوان أوجه عدم المشروعية للعقود البناء والتعمير وهو أيضا تم تقسيمه إلى مبحثين.

المبحث الأول: أوجه عدم المشروعية الخارجية لعقود البناء والتعمير.

المبحث الثاني: أوجه عدم المشروعية الداخلية لعقود البناء والتعمير.

فلقد خلصنا من هذه المذكرة بأنه:

كل هذه الرخص والشهادات على اختلاف درجاتها وأهميتها أحاطتها قوانين التهيئة والتعمير بمجموعة من الشروط اللازمة في صفة طالبا.

كما أنه تتميز هذه الرخص والشهادات بخصوصية من حيث إجراءات تحضيرها وتسليمها وفق قانون التهيئة والتعمير.

الإدارة في منحها التراخيص وشهادات التعمير تمارس السلطة المقيدة لا السلطة التقديرية، فمتى توافرت الشروط المنصوص عليها في القانون والنصوص التنظيمية منحت هذه الرخص والشهادات.

إذا كانت مختلف القوانين العالمية اعترفت للإدارة بسلطة إصدار قرارات إدارية تتمتع بالطابع التنفيذي ، وأن هذه الأخيرة لا تحتاج إلى اللجوء لسلطة أخرى ، فقد اعترفت من جهة أخرى للفرد بحقه في اللجوء للقضاء لرد المظالم ووضع حد لكل تعسف قد يلاقه من جانب الإدارة

يكون القرار الإداري المتعلق بالبناء والتعمير غير مشروع إذا كان معيبا بأوجه عدم المشروعية سواء عدم المشروعية الخارجية والتي تتمثل في عدم الاختصاص، وعيب الشكل والإجراء

أو عدم المشروعية الداخلية والتي تتمثل في : عيب مخالفة قانون البناء والتعمير أو الخطأ في تأويله ، أو عيب الانحراف في استعمال السلطة وإساءة استعمالها، أو عيب انعدام السبب.

إذا أصدرت الإدارة المختصة بالتعمير قرار غير مشروع ، فإنه يمكن لصاحب المصلحة أن يرفع دعوى الإلغاء أمام القضاء المختص نوعيا وهو القاضي الإداري ، كما يمكن له قبل اللجوء إلى القضاء أن يقدم تظلما إداري "رئاسيا أو ولائيا " .

من الآثار التي تترتب على دعوى الإلغاء:

رفض إلغاء القرار الإداري المتضمن عقود التعمير ، وذلك إذا تأكد القاضي الإداري بأن القرار المطروح أمامه سليما من عيوب المشروعية الخارجية والداخلية، وتأيدته للقرار الإدارة المتضمن رفضها ، أو تأجيل الرخصة أو الشهادة في مجال العمران .

إلغاء القرار الإداري المتضمن عقود البناء والتعمير وذلك إذا رأى القاضي الإداري بأن القرار يشوبه عيب من عيوب المشروعية .

وقد يكون أيضا من نتائج دعوى الإلغاء وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن عقود

التعمير ، وذلك باعتبار أن دعوى الإلغاء وتأخذ وقتا طويلا للفصل فيها ، فيمكن للمدعي أن يرفع دعوى أخرى إلى جانب دعوى الإلغاء وهي وقف تنفيذ هذا القرار كإجراء تحفظي .

ولحماية لمبدأ المشروعية وسيادة القانون من جهة وحماية الحقوق والحريات من جهة أخرى، فلقد مكن القانون الشخص المتضرر من عقود البناء، والتعمير رفع دعوى التعويض ضد الإدارة المصدرة للقرار .

وتعرف دعوى التعويض في مجال عقود التعمير على أنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحررها، ويرفعها الأشخاص أصحاب المصلحة الطالب عقود التعمير ،والغير المتضرر من هذه الرخصة "ضد الجهة الإدارية المصدرة لهذه العقود أمام المحكمة الإدارية.

الذي تقوم عليه مسؤولية الإدارة في مجال البناء والتعمير تقوم على أساس الخطأ.

فالقاعدة العامة في القانون الإداري أن مسؤولية الإدارة في القانون الإداري تأسس على أساس المخاطر .

إلا أنه في مجال التعمير يقيم القضاء الإداري في كل من فرنسا ، ومصر المسؤولية على أساس الخطأ تطبيقا للقاعدة العامة في المسؤولية المدنية تكون بناء على خطأ".

وذلك عندما تصدر قرارات غير سليمة "غير مشروعة" أو عندما ترفض إصدارها بدون مبرر قانوني أو التأخير في تسليمها أو في حالة سحبها...

ولكن يمكن أيضا أن يرفع المتضرر دعوى التعويض على أساس آخر ،وهو الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة ويتخذ هذا الأساس صورتان:

صورة تماثل الإدارة في اتخاذ الإجراءات التي كانت وعدت بها .

* صورة امتناع السلطة عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران.

فبالنسبة لدعوى التعويض بسبب المماثلة فلأصل أن ممارسة الإدارة السلطاتها وصلاحياتها لا يمنح لنتائجها الحق في التعويض، غير أنه إذا تماثلت الإدارة في ممارسة اختصاصاتها ونتاج عنها أضرار يقرر القاضي الإداري قيام دعوى التعويض .

وتقوم دعوى التعويض أيضا بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران.

فلإدارة سلطة منحها لها المشرع للحفاظ على إحترام القوانين ، ومعاقبة كل شخص لا يحترم القوانين والتنظيمات .

فبرجعنا إلى المادة 115 من قانون 10/11 المتعلق بالبلدية والتي نصت: اضمن الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعول بها وبمساهمة المصالح التقنية للدولة تتولى البلدية:

التأكد من احترامات تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها.

السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء

والمادة 78 من القانون رقم 07 / 12 المتعلق بالولاية والتي نصت يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية ، ويراقب تطبيقه تطبيقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها"

نستنج أن الإدارة ملزمة بمراقبة قواعد العمران ، وأنها تسلم تلك الشهادات والرخص وفقا للقانون.

إن أساس قيام دعوى التعويض لا يكفي للتعويض بل يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط ، والتي تتمثل في الضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

فالقضاء الإداري في مجال العمران يشترط في الضرر أن يكون حقيقا ، وثابتا، ومؤكدا ، وماديا ، وما يشترط في إطار التعويض على أساس الخطأ.

أن يكون خاصا وغير عادي في إطار التعويض بدون خطأ.

فبعدها يتأكد القاضي الإداري من توفر الشروط الشكلية ،والموضوعية لقيام دعوى التعويض فإنه يصدر قراره والذي يأخذ إحدى الاحتمالات التالية :

يقرر القاضي الإداري المسؤولية الكاملة للإدارة عن الضرر اللاحق بالمضورر سواء كان ذلك الضرر ناتج عن خطأها أو ناتج عن النشاط الإداري ولو في غياب الخطأ، وذلك في إطار المسؤولية.

أن يقرر تخفيض المسؤولية عن الإدارة كأن تصدر الإدارة رخصة بناء على وثائق مزورة دون التأكد من صحة هذه الوثائق ،فالقاضي الإداري هنا يوزع المسؤولية بين طالب الرخصة والجهة المانحة.

أن يقرر القاضي إعفاء الإدارة من المسؤولية إعفاء كاملا ، وذلك في حالة ثبوت سوء النية.

ولتمييز بين الاحتمال الثاني والثالث ،وهو حالة إفاء الإدارة من المسؤولية أو تخفيف المسؤولية عن الإدارة ، هذا حسب نية طالب الرخصة ،أو الشهادة المتعلقة بالتعمير.

هل قدم تلك الوثائق الخاطئة بحسن نية أو سوء نية ، وهنا تدخل السلطة التقديرية للقاضي الإداري.

وفي الأخير نأمل أن يكون هذا البحث قد أحاط بصفة وافية بمختلف جوانب الموضوع، ووصل به إلى درجة من الوضوح ،وأن يكون فاتحة لجهود تبذل في هذا المجال

تم هذا العمل بعون الله وتوفيقه.

قائمة المراجع

قائمة المصادر و المراجع

النصوص القانونية والمراسيم :

قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1929 الموافق ال15 فيفري 2008

-الأمر 58 / 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ الموافق أول ديسمبر 1990

- القانون 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المتعلق بالترقية العقاري

القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.

- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 22 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود البناء وتسليمها.

قائمة الكتب:

- عبد القادر عدو ، المنازعات الإدارية ، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2012.

- محمد صغير بعلي ، القضاء الإداري ، دعوى الإلغاء، دار العلوم لنشر والتوزيع.

سليمان الطماوي ، دعوى الإلغاء ، أمام القاضي الإداري والكتاب الثاني مدار الكتب القانونية شتان ، مصر للمنشورات الحقيقية بيروت.1998.

عمار عوابدي ، دروس في المنازعات الإدارية ، رسائل المشروعية ، الطبعة الرابعة مدار هومة لنشر والتوزيع، 2009.

ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام دار هومة للطباعة والنشر طبعة 2016.

خير الدين بن مشرين رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تدمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر طبعة 2014.

الأطروحات والمذكرات:

-عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة الدكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، 2007.

-كمال محمد أمين ، الإختصاص القضائي في مادة التعمير ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، جامعة تلمسان، الجزائر، 2016.

-عربي باي يزيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة النيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق ، قانون عقاري.جامعة باتنة ،كلية الحقوق والعلوم الانسانية 2015

-خضراوي أمال ، منازعات رخصة البناء مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع الإدارة والمالية، جامعة بن يوسف بن خدة ، 2010.

بوالشعور وفاء سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه،جامعة عنابة، 2011

-محمد السبتي ،رخصة البناء ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ،إدارة ومالية، جامعة الجزائر 2002.

كمال محمد امين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير "رخصة البناء نموذجا" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، جامعة تلمسان 2012

- أميمة بومجداف ، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران دراسة تطبيقية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، 2016.

بالخير حليمي دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة ماستر ،قانون إداري ،جامعة ورقلة، 2013

دردوري حليلة ، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء مذكرة ماستر ، قانون إداري ،جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، 2014

المقالات والمدخلات :

-بورعدة حورية،مداخلة بعنوان ، الإجراءات الإدارية للملفات من أجل استخراج عقود التعمير على مستوى البلدية، يوم دراسي حول قوانين البناء والتعمير في الجزائر بين النصوص التقليدية، وضرورة مواكبة العولمة، يوم 17/04/ 2017 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت

- الشريف بقالي مقالة رقابة القاضي الإداري على مشروعية قرار وقف الأشغال، والهدم ،المجلة المغربية ، الإدارة المحلية والتنمية، عدد مزدوج، 62، 63 ، ماي 2005.

-عزري الزين ،مقالة حول إجراءات إصدار رخصة البناء والهدم في التشريع الجزائري مجلة المفكر العدد الثالث عشر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة.

الشريف بحماوي مجلة تدخل قانون المطابقة 08/15 في تسوية البناءات الفوضوية، تسوية مجلة دفاتير السياسة والقانون، العدد الحادي عشر جوان جامعة ورقلة، 2014.

ميلود بوطريكي مقالة حول منازعات رخصة البناء بين اختصاص بين الإختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي. مجلة الرقيب ،العدد 2 نوفمبر 2012

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم :
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....
السكن (ة) بـ
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
 تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....
 الساكن (ة) بـ :
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
 للتحفظات الآتية :

.....

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما ابتداء من تاريخ الحصول
 على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ: / أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
الساكن (ة) بـ :
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير .
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة. إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /
الوالي /
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
داائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
الساكن(ة) بـ.....
بخصوص أشغال :.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في.....والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :
.....
.....
.....
.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

.....
.....
.....
.....
.....

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
الساكن(ة) ب.....
بخصوص أشغال :.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ.....
وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ.....
بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
تحت رقم بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناءية :

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

..... /1
..... /2
..... /3
..... /4
..... /5
..... /6
..... /7
..... /8
..... /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكان(ة) بـ
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى /
وبمقتضى
وبمقتضى

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و/أو المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتعمير .

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :
الارتفاع الأقصى :
المواصفات الأخرى :
.....
.....

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الفهرس

إهداء

شكر

01.....	مقدمة
06.....	الفصل الأول : الإطار القانوني لعقود البناء والتعمير
07.....	المبحث الأول : تسليم عقود البناء والتعمير
07.....	المطلب الأول : شروط تسليم عقود البناء والتعمير
07.....	الفرع الأول : الشروط الشخصية المتعلقة بطالب عقد البناء والتعمير
12.....	الفرع الثاني : الشروط الموضوعية المتعلقة بمف طلب عقود البناء والتعمير
17.....	المطلب الثاني : إجراءات منح شهادة مطابقة البناءات
18.....	الفرع الأول : الأهمية العملية والقانونية لشهادة المطابقة
19.....	الفرع الثاني : مسؤولية سلطات الضبط الإداري في تسليم شهادة المطابقة
23.....	المبحث الثاني : التحقيق في عقود البناء والتعمير
23.....	المطلب الأول : سلطات الضبط الإداري المختصة بمنح عقود البناء والتعمير
23.....	الفرع الأول : على المستوى المحلي
25.....	الفرع الثاني : على المستوى المركزي
26.....	المطلب الثاني : عملية إصدار عقود التعمير والبناء
26.....	الفرع الأول : صدور قرار بمنح عقد التعمير والبناء
31.....	الفرع الثاني : صدور قرار إداري برفض منح عقد البناء والتعمير

33.....	الفرع الثالث : في حالة تأجيل منح عقد البناء والتعمير.....
35.....	خلاصة الفصل
37.....	الفصل الثاني:أوجه عدم المشروعية لعقود البناء والتعمير.....
40.....	المبحث الأول : أوجه عدم المشروعية الخارجية لعقود البناء و التعمير
40.....	المطلب الأول : عدم الاختصاص.....
40.....	الفرع الأول : تعريف عدم الاختصاص.....
42.....	الفرع الثاني : صور عدم الاختصاص.....
48.....	المطلب الثاني : عيب الشكل والاجراءات
48.....	الفرع الأول : تعريف عيب الشكل والاجراءات وأهميته
	الفرع الثاني: التفرقة بين الشكليات والاجراءات الجوهرية و الشكليات والاجراءات الغير
49.....	الجوهرية
54.....	المبحث الثاني : أوجه عدم المشروعية الداخلية لعقود البناء والتعمير.....
54.....	المطلب الأول : مخالفة قانون البناء والتعمير والخطأ في تأويله
55.....	الفرع الأول : المقصود بعيب مخالفة القاعدة القانونية والخطأ في تطبيقها وتأويلها
56.....	الفرع الثاني : صور عيب مخالفة القانون.....
58.....	المطلب الثاني: الانحراف في استعمال السلطة وسوء استعمالها.....
58.....	الفرع الاول : تعريف الانحراف بالسلطة وإساءة استعمالها
60.....	الفرع الثاني : صور الانحراف بالسلطة.....

62.....	المطلب الثالث : انعدام السبب
63.....	الفرع الأول : تعريف انعدام السبب
64.....	الفرع الثاني : صور عيب انعدام السبب
66.....	خلاصة الفصل
68.....	خاتمة
74.....	قائمة المراجع

ملاحق

ملخص مذكرة الماستر

تتمتع هيئات الضبط الإدارية في مجال العمران ، والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير بسلطات واسعة ، تتمثل في إصدار تراخيص وشهادات البناء والتعمير والرقابة الإدارية أثناء عمليات البناء وبعدها ، من اجل ضمان المصلحة العامة العمرانية والنظام العام العمراني ، لكن عند تعسفها في استعمال سلطاتها فنن المشرع ضمانة الكفل الحقوق تتمثل في الرقابة القضائية على أعمال العمران ، باللجوء إلى القضاء وخاصة القضاء الإداري محل بحثنا ، وذلك برفع الطاعنين أصحاب المصلحة أو الغير الدعاوى المشروعية بإلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة ، ووقف تنفيذها لتفادي الأضرار الناجمة عن التنفيذ ، أو اللجوء إلى دعوى المسؤولية الإدارية للتعويض عن الأضرار الناجمة عن أخطاء الإدارة أو نشاطها في مجال عقود البناء والتعمير .

الكلمات المفتاحية :

1/ دعوى الإلغاء2/ المسؤولية الإدارية 3/ أدوات البناء والتعمير 4/ تراخيص وشهادات البناء والتعمير .

Abstract of The master thesis

Administrative control bodies in the field of urbanization, represented by the president of the Municipal People's Council, the governor and the minister in charge of reconstruction, enjoy wide powers, represented in issuing building and construction permits and certificates and administrative control during and after construction operations, in order to ensure the urban public interest and the urban public order, but when they are abusive in their use Its powers are the legislation of the legislature. The guarantee of guaranteeing rights is represented in judicial control over construction works, by resorting to the judiciary, especially the administrative judiciary in question, by raising appellants, stakeholders or third parties, to cancel legitimate administrative decisions, and stopping their implementation to avoid damages resulting from implementation, or resorting to a lawsuit Administrative responsibility to compensate for damages resulting from errors of the administration or its activities in the field of construction and reconstruction contracts.

key words :

1 / Cancellation lawsuit 2 / Administrative responsibility 3 / Building and construction tools 4 / Building and reconstruction licenses and certificates.