

جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

المنازعات المتعلقة بالقرارات الفردية للهيئة والتعمير

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذ:
د/ ضيفي نعاس

إعداد الطالبة:
مبخوتي فاطمة

لجنة المناقشة :

- | | |
|--------|--------------------|
| رئيسا | 1 أ بن الصادق أحمد |
| مقررا | 2 أ ضيفي النعاس |
| مناقشا | 3 أ حمزة عباس |

السنة الجامعية

2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

شكر

مقدمة

يعتبر العمران مظهر من مظاهر الحضارة و تطور الحياة في المجتمعات ، ففي السابق لم يكن الفرد يولي اهتماما بالعمران ، ولم يكن بحاجة لقواعد قانونية تنظم و تحمي الملكية العقارية، و ذلك راجع لطبيعة المساكن آنذاك ، فكانت المساكن عبارة عن كهوف و أكواخ و كانت العقارات متوفرة للجميع و بمساحات شاسعة ، إضافة إلى الترحال المستمر قصد البحث عن القوت، إلا أنه و مع التطور الحضارات فكان لابد من انتهاج سياسة عمرانية صارمة قصد حماية الملكية العقارية، و التي أصبحت ضرورة ملحة لأجل حماية العقارات من المعتدين ، فأخذت المجتمعات تفكر في الملكية وتضع لها قواعد قانونية تنظمها وتحميها.

و لقد سن المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى ترسانة من القواعد القانونية قصد تنظيم أعمال التهيئة و التعمير، من أجل القضاء على البناءات الفوضوية التي لم تحترم أي معيار من معايير البناء و للحد من انتشار التجاوزات و المخالفات العمرانية ، و ما ظهر من نتائجها الملموسة على أرض الواقع من انهيارات و تصدعات في المباني، و التي تهدد سلامة و أمن المواطنين ، و لعل الأحداث التي ظهرت في الجزائر مؤخرا من انهيارات و سقوط ضحايا فيضانات هما خير دليل على ما يمكن أن تسببه الكوارث الطبيعية اذا لم يتم احترام قواعد البناء من طرف الأفراد، الأمر الذي يجعلنا نقول بأن قانون التهيئة و التعمير يعتبر من القوانين ذات أهمية بالغة و ذلك لكون معايير تطور وازدهار أي دولة تعكسه قواعد التهيئة و التعمير المتبعة ومدى احترام المعايير المعمارية التقنية والجمالية والحضارية في إقامة وتشيد البناءات و لهذا فان عملية الرقابة السابقة و اللاحقة لأشغال التهيئة و التعمير تعمل على إحداث التوازن بين حق الأفراد في البناء باعتباره حقا مرتبطا بحق الملكية الذي حماه الدستور و بين الحقوق الفردية و الجماعية المحمية قانونا كذلك وذلك من خلال تقييد ممارسة الفرد لحقه في الملكية قصد ضمان تكافؤ المصالح و عدم تصادمها.

ومن النصوص القانونية الخاصة بالتنظيم العمراني التي عرفت الجزائر هي: الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصتي البناء والتجزئة لأجل البناء و القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصتي البناء و تجزئة الأرض لأجل البناء ، ثم جاء القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 و الذي أتى بأحكام و قواعد منظمة لظاهرة تفشي البناءات غير القانونية و الفوضوية التي تشوه المظهر الجمالي للمدينة و التي من شأنها المساس

بملكيات الغير والمرسوم التنفيذي له 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء و المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها دون أن ننسى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام انجازها و الذي جاء من أجل تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي في طور الانجاز.

و تمثل القرارات الفردية المتعلقة بالتهيئة و التعمير المنصوص عليه في القانون 29/90 و المرسوم التنفيذي له آليات نظمها المشرع قصد ضبط النشاط العمراني و هي بمثابة قرارات إدارية صادرة عن سلطة إدارية من أجل بسط الرقابة السابقة و اللاحقة لأشغال البناء أين منح للإدارة سلطة الرقابة على أشغال التهيئة و التعمير من خلال فرض استخراج تلك الرخص و الشهادات، إلا انه قد تثار عن هذه القرارات نزاعات اختلفت جهات الفصل فيها بين قضاء إداري لكون طبيعة تلك القرارات الفردية هي قرارات إدارية استنادا إلى المعيار العضوي ، و بين القاضي العادي الذي ينظر في النزاعات التي تثار بعد سوء استغلال هذه القرارات وإحداث ضرر للغير ، و هو أساس المسؤولية المدنية طبقا لأحكام القانون المدني كما قد تشكل هذه القرارات المخالفة لقواعد التهيئة و التعمير جريمة يعاقب عليها القانون و يعود الاختصاص فيها للقاضي الجزائي.

يستوحي هذا الموضوع أهميته من خلال تبيان دور الإدارة في تنظيم عملية البناء و تشييد التجمعات السكنية و القضاء على البناءات الفوضوية ، و ذلك من خلال بسط رقابتها السابقة و اللاحقة على أعمال التهيئة و التعمير، و ذلك من خلال القرارات الفردية التي تصدرها ، كما يعالج أهم النزاعات التي تطرح أمام القضاء و كيفية تسويتها أمام الجهات القضائية مع تحديد الأسس القانونية التي يستند إليها رافع الدعوى قصد حماية ملكيته.

إن أسباب اختياري للموضوع هو من أجل التعرض لأهم المنازعات المرتبطة بقرارات التهيئة و التعمير الفردية و كيفية معالجتها و لكونه يتعلق بحق الملكية، و الحق في الحياة لكونه مهدد بالاعتداء عليه بأدنى خطأ في أشغال البناء ، و كذلك نظرا لحدثة الموضوع و مواكبته للعصر ، كما أن الدافع الشخصي لاختياره كونه يعالج دور القضاء في مراقبة أعمال التهيئة و التعمير و هو الأمر الذي يساعدني في مساري المهني .

ولقد شكّلت جملة من الصّعوبات عائقا في دراسة هذا الموضوع، منها الكم الهائل من المراجع التي تناولت في جزء منها قواعد التّهيئة و التعمير بصفة عامة، و منها التي ركّزت على رخصة البناء فقط، و نقص الدّراسات حول التشريع الجزائري فيما يتعلق بالرّخص و الشّهادات. و لقد تم اعتماد المنهج الوصفي، بطرح مختلف النّصوص المنظّمة لأدوات الرّقابة من خلال الرّخص و الشّهادات و ردع المخالفات المتعلقة بها و تسوية المنازعات الناشئة عنها، والمنهج التحليلي، بعرض النصوص القانونيّة و تحليلها، والمنهج التاريخي، من خلال إبراز تطور وتغيّر التوجهات التشريعيّة و التنظيميّة التي مسّت أشغال التّهيئة و التّعمير.

إن أهم الإشكاليات التي يطرحها هذا الموضوع تكمن في :

✓ ما هي النزاعات التي تثيرها القرارات الفردية المتعلقة بالتّهيئة و التعمير وكيف يتم تسويتها ؟

✓ هل أن هذه القرارات تعتبر رقابة فعلية سابقة و لاحقة على النشاط العمراني؟ وهل يمكن أن تتعارض مع الحقوق و الحريات الفردية؟

وللإجابة عن هذه الإشكاليات اقترحنا خطة ثنائية الفصل تعرضنا في الفصل الأول للمنازعات المتعلقة برخص التعمير أين تم التطرق في المبحث أول إلى المنازعات المتعلقة برخصة البناء و المبحث ثاني المنازعات المتعلقة برخص التّهيئة و في الفصل الثاني تم الحديث عن المنازعات المتعلقة بشهادات التعمير و هذا في مبحثين تعرضنا في المبحث الأول إلى المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة و في المبحث الثاني إلى المنازعات المتعلقة بشهادتي التعمير و التقسيم.

الفصل الأول

المنازعات المتعلقة برخص التعمير

تعد رخص التعمير من أهم الوسائل و الآليات الإدارية ذات الفعالية من أجل بسط الرقابة على نشاط الفرد في مادة التعمير، فالمشرع قيد من حرية الفرد عند استغلال ملكيته و ذلك بإلزامه باللجوء إلى الجهة الإدارية المختصة قصد استصدار هذه الرخص ، و يتعلق الأمر بكل من رخصة البناء ، رخصة التجزئة و رخصة الهدم التي نص القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير على الحالات التي يشترط فيها هذه الرخص، كما بين المرسوم التنفيذي له رقم 15/ 19 كيفية تحضير هذه الرخص و تسليمها، إلا ان هذه الرخص تثير العديد من النزاعات بين الراغبين في إحداث أشغال التهيئة و التعمير و الإدارة المعنية ، و بين الافراد فيما بينهم كما قد يشكل عدم احترام قواعدها أفعال ذات وصف اجرامي.

و لهذا سوف نتطرق في هذا الفصل الى المنازعات المتعلقة برخص التعمير و الذي قسمناه الى مبحثين نتطرق في المبحث الاول الى المنازعات المتعلقة برخصة البناء و في المبحث الثاني المنازعات المتعلقة برخص التهيئة.

المبحث الأول : المنازعات المتعلقة برخصة البناء

نصت المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير قانون رقم (29/90) أن رخصة البناء تشترط من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج و يتم تحضيرها و تسليمها بالإشكال المحددة قانوناً.

فرخصة البناء إجراء ضروري مسبق لتشييد بناء، و لرقابة حركة البناء و التوسع العمراني¹ وبدونها لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء ، لذلك تدخلت أغلب التشريعات لفرض احترام قواعد قانون العمران وفرضت على كل من يرغب في إنشاء مبنى جديد أو القيام بترميم وتدعيم مبنى وتحديثه أو تعديله أو توسيعه إستخراج رخصة بناء ، ويستوي في ذلك الأشخاص الطبيعية أو المعنوية وكل مصالح الدولة العامة والخاصة ، فالكل أمام رخصة البناء سواسية بدون تفرقة بين فرد أو مصلحة حكومية²، فرخصة البناء تضمن احترام قواعد العمران و التخفيف من البناء العشوائي الذي يفتقر لأي معيار من معايير القانونية المفروضة ، إذ أن من أهم الأسباب المباشرة للبناء الفوضوي هي مباشرة الأشغال بدون الحصول المسبق على قرار رخصة البناء من الإدارة المعنية ، فهي الآلية القانونية بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي

¹ - اقلولي اولد رايح صافية . قانون العمران الجزائري . اهداف حضرية ووسائل قانونية . دار هومة . الجزائر . الطبعة الثانية 2015 ص142

² - عزري الزين . منازعات القرارات الفردية في مجال العمران . رسالة دكتوراه في القانون . كلية الحقوق . جامعة منتوري قسنطينة . ص12

والتجزئات التي تحول الافكار و البيانات الصماء إلى شيء واقعي مادي محسوس على ارض الواقع¹.

تثير رخصة البناء العديد من المنازعات و تختلف الجهات القضائية الفاصلة فيهاكل حسب اختصاصه،فرخصة البناء في حد ذاتها تعتبر قرارا اداريا صادرا عن الإدارة وينظر القاضي الاداري في الطعونالمرفوعة ضدها طبقا للمادتين 800 و 801 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية،كما أن هذه الرخصة قد تسبب ضررا للغير الأمر الذي يمنح لهم الحق بالمطالبة بالتعويض أمام القاضي المدني ،وقد تكون محلا لمخالفات معاقب عليها قانونا يختص بها القضاء الجزائي وعليه سوف نتعرض لمنازعات رخصة البناء أمام القاضي العادي و منازعات الرخصة أمام القاضي الاداري في مطلبين متتاليين:

المطلب الأول : منازعات رخصة البناء أمام القضاء العادي

قبل التطرق للمنازعات المتعلقة برخصة البناء المطروحة أمام القضاء العادي يتعين التعرف على هذه الرخصة و ذلك بتحديد مفهومها في فرع أول ثم المنازعات رخصة البناء أمام القاضي المدني و الجزائي في الفرعين الثاني و الثالث.

¹ - لعويجي عبد الله .قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري . مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون اداري و ادارة عامة . جامعة باتنة

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

أولاً: تعريف رخصة البناء:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في القانون 29/90 المعدل والمتمم والمتعلق بالتهيئة و التعمير بل اكتفى في المادة 52 منه بالنص على انها رخصة تشترط لتشييد البنايات ... وهو المحتوى الذي جاء في نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والتي نصت على "يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والإستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم"¹ والملاحظ من هذه المواد أنها لم تعرف رخصة البناء وإنما نصت عليها بصفة عامة وذلك بتحديد نطاق رخصة البناء أي الأعمال التي تشترط الحصول على هذه الرخصة وبذلك ترك تعريف رخصة البناء للفقهاء.

وبالرجوع الى الفقه فهناك من عرفها بأنها "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم "و هناك من عرفها بأنها " الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال

¹ و لقد نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 على: تخص أحكام المرسوم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المبينة في المواد المعنية من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وذلك فيما يتعلق بتحضير هذه الرخص والشهادات وتسليمها إلى من يطلبها

البناء " وعرفت أيضا بأنها " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"¹، وبأنها " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم ستحترم الضروريات القانونية و التنظيمية في مجال العمران و بأنها قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه " و هي عبارة في التشريع العمراني الجزائري عن " قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة و محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه"² وعليه نستخلص من هذه التعاريف الخصائص التالية لرخصة البناء وهي كالتالي:

1 رخصة البناء هي عبارة عن قرار إداري صادر عن سلطة إدارية: فهي تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط وإجراءات³، قصد إحداث أثر قانوني يتمثل في الترخيص بالبناء، اذ ان شكل أي تصرف قانوني لا يتم في صورة قرار إداري لا يمكن اعتباره ترخيصا بالبناء، وكثيرا ما تثار نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بخصوص البناء بسبب عدم احترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار قراراتها، مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة

محمد الصغير بعلي . تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية . عدد 2007 ص 18¹

² حمدي باشا عمر . حماية الملكية العقارية الخاصة طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام دار هومة . الجزائر . الطبعة

العشرة 2014 . ص 109

³ عمار بوضياف . منازعات التعمير في القانون الجزائري . رخصة البناء و الهدم . مجلة الفقه و القانون . تاريخ النشر 01 يناير 2013 . العدد

الثالث . ص 03

مهددة، كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيصا بالبناء دون إتباع الإجراءات التي يستلزمها القانون لمنح الرخصة كعدم وجود ملف طلب الرخصة اصلا¹.

2. أن تكون الرخصة تسبق اعمال البناء :فرخصة البناء تمنح بموجب قرار قبل الشروع في تلك الأعمال و ليس أثناء الأشغال أو بعدها و عليه يجب الحصول على الرخصة قبل بداية أشغال البناء.

3- أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم: إن رخصة البناء لا تقتصر على إقامة بناء جديد فقط بل تشمل أيضا عمليات التغيير في بناء قائم ، اذ انالمشروع إشتراط رخصة البناء لتشييد البناءات الجديدة و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على الساحة العمومية أو لإنجاز جدار صلب للتدعيم او التسييج وعليه فلم تقتصر رخصة البناء على إقامة بناء جديد فحسب و هذا ما أكدته المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحديد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها التي نصت على انه " يشترط كل تشييد لبناية جديدة او كل تحويل لبناية تتضمن اشغالها تغيير مشتملات الارضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال او الواجهة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء"، و عليه فان رخصة البناء تشترط من أجل:

1. تشييد بناية جديدة: ويقصد بكلمة تشييد بناية هو القيام ببناؤها و معنى البناية طبقا للمرسوم التنفيذي المحدد لقواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 في المادة 02 " كل بناية او منشأة يوجه استعمالها للسكن او التجهيز او النشاط

¹عزري الزين . النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري . مجلة العلوم الانسانية . جامعة محمد خيضر بسكرة . العدد الثامن . ص

التجاري أو الانتاج الصناعي التقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات، تدخل البنايات و المنشآت والتجهيزات العمومية في اطار تعريف هذه المادة "و عليه عملا بنص هذه المادة فانه يستوي نوع المبنى سواء كانت عمارة أو منزل أو حتى مستودع لأن المادة استعملت مصطلح منشأة و يستوي الغرض من المبنى لأن المشرع ذكر مجموعة من أوجه الإستعمال على سبيل المثال كما أنه ساوى بين مختلف الملكيات بأن أكد على الأملاك العمومية تخضع هي الأخرى لرخصة البناء للبناء عليها أضف الى ذلك أنه لم يبال بموقع المبنى الذي يمكن أن يكون مشيدا على سطح الارض أو في باطنها مثل الانفاق ومحطات المترو أو في مياه البحر مثل السدود و القنوات و الجسور¹.

2. تمديد البنايات الموجودة : و يقصد بها التوسعة سواء كان عموديا أو أفقيا اي بالتعلية أو عن طريق التوسع.

3. تغيير البناء: و يقصد بالتغيير تعديل معالم البناء القائم و قد يكون إما:

✓ تغيير يمس الحيطان الضخمة منه و التي تحمل الأساس و يشترط هنا الحصول على

رخصة البناء كرقابة قبلية من الإدارة قصد ضمان السلامة و الأمن.

✓ التغيير في الواجهات المطلة على الساحة العمومية فلا يستطيع الشخص المساس بالواجهة

المطلة على الساحة العمومية إلا بعد الحصول على الرخصة و المغزى من الحصول عليها

هو حماية المظهر الجمالي و التنسيق العمراني.

1 قزاتي ياسمين . النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا. دار هومة الجزائر طبعة 2016 ص 45.

✓ إنجاز جدار صلب و قد يكون إنجاز هذا الجدار إما للتدعيم أو التسييج و يقصد بالتدعيم تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل مثل هدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله ،أما بخصوص التسييج فهو إقامة جدار صلب يحيط بالبناء الخارجي للمبنى.

ثانيا الاشخاص الملزمون بالحصول على رخصة البناء:لقد نصت المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية،و بالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة ،الا ان المشرع الجزائري أضاف أشخاصا آخرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي، إذ نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه".

كما أنقانون التوجيه العقاري¹ أجاز لصاحب شهادة الحياة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام المادة 41 الفقرة الثانية من المرسوم على أن يحصل على رخصة بناء و التي نصت على " يجب أن يقدم صاحب الطلب، لدعم طلبه :

✓ إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

✓ أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.

¹ - قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم جريدة رسمية رقم 42

✓ أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

✓ أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا".

كما أن المادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 والمتضمن قانون المالية

لسنة 1998 قد أضافت شخصا آخر له الحق في طلب رخصة البناء و هو صاحب حق الامتياز

على الأملاك الوطنية الخاصة.

كما نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام الخاصة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم

الإشهار العقاري على أن شهادة التقييم العقاري المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص

عليها في مجال شهادة الحيازة و بالتالي يمكن لصاحبها طلب الحصول على رخصة بناء¹ و عليه

نلخص الأشخاص المطالبين بالحصول على رخصة البناء في:

1- المالك أو وكيله: إن تكريس المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير و كذا المادة 41 من

المرسوم التنفيذي رقم 19/15 لمبدأ ملكية الأرض من أجل ممارسة حق البناء ، و ذلك بإرفاق

ملف طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي المشهر طبقا لنص

المادة 324 مكرر من القانون المدني²، أما بالنسبة للعقود العرفية الثابتة التاريخ و المحررة قبل

01 جانفي 1971 فإنها اكتسبت صيغتها الرسمية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ

في 1976/03/25 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري و ذلك دون الحاجة إلى اللجوء إلى

الجهات القضائية لغرض إثباتها إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره في

¹ - ليلي زروقي . محاضرات متعلقة بمنازعات برخصة البناء . المدرسة العليا للقضاء . الدفعة 14

² والتي تنص على أنه : " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه . "

المحافظة العقارية المختصة مع اعفائها من إجراء الإشهار المسبق ،أما بالنسبة للوكيل فيشترط أن يقدم وكالة خاصة قصد الحصول على رخصة البناء بدون هذه الوكالة لا يمكن له استصدار هذه الرخصة.

2المستأجر المرخص له:يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا الأخير عبارة عن قطعة أرضية أو بناية أن يطلب رخصة بناء و ذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك ، على أن يكون الإستغلالباسم المستأجر و لحسابه.

3الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية :فتطبيقا لنص المادة 41 من المرسوم المذكور أعلاه فان الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها طلب رخصة بناء، وقرار التخصيص هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وتعرفه المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية¹ بأنه استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام ،ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.

4. الحائز : فطبقا للمادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 من كان حائزا لعقار يمكن له طلب رخصة البناء امام الجهات المختصةو يقدم لاثبات حيازته شهادة الحيازة التي نصت عليها المادة 39 من قانون التوجيه العقاري25/90 الصادر في 1990/11/18 التي نصت على أنه يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم

¹- القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية جريدة رسمية رقم 52.

تحرر عقودها بشرط أن تكون هذه الحيازة مستمرة، غير متقطعة، هادئة وعلنية لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة " و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.

5 صاحب حق الامتياز : المادة 51 من القانون رقم 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 نصت على أنه : " يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف لمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي و المؤسسات ذات الطابعالاقتصادي والأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص، يعطي المنح بإعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول"

6. الحائز على شهادة الترقيم المؤقت : لقد نص قانون المالية لسنة 2004 في الاحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري على انه يمكن تسليم شهادة الترقيم المؤقت بناء على طلب المعنيين و ان شهادة الترقيم العقاري المؤقت ترتب نفس الاثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة بموجب احكام المواد من 42 الى 46 من قانون التوجيه العقاري¹.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء امام القاضي المدني

قد يؤدي القيام بأشغال بناء بموجب رخصة أو بدونها إلى الإضرار بمصالح الغير الذي يحق له طلب إصلاح هذا الضرر الناتج عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير، وذلك برفع دعوى أمام

¹ عمر حمدي باشا زروقي ليلي . المنازعات العقارية . طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام . دار هومة . الجزائر . الطبعة الثانية 2006 ص 49

القاضي المدني التي يجب أن تكون مبنية على أساس وجود أفعال تسبب ضررا بسبب مخالفتها لقواعد العمران التي تكون سارية المفعول وقت الحكم المدني ،مثل إقامة أشغال بناء بدون رخصة أو مخالفة الرخصة المسلمة ،و أن يترتب عن هذه الأفعال ضررا يمس المدعي شخصيا أو بأملكه وإذا انتفت العلاقة بين الضرر والأشغال المقامة لا تقوم مسؤولية القائم بها و عند اثبات المدعي الضرر اللاحق به يمكن له اللجوء الى الجهة القضائية المختصة¹.

يجدر الاشارة أن المشرع الجزائري لم يخصص نصوصا خاصا للدعوى المدنية لحل المنازعات المتعلقة برخصة البناء رغم وجود الكثير من الاعتداءات المتعلقة بالتعمير والتي تمس بالمصلحة الخاصة للأفراد إلا أنه و بالرجوع الى المادة 124 من القانون المدني فإن المشرع كفل للغيرحماية من أي ضرر يمس مصالحه دون أن يحصر نوع الضرر أو الفعل المسبب له ،بل ترك الأمر مطلقا قصد مطالبة المتضرر بتعويض عادل و منصف لجبر الضرر من جراء خطأ الغير ،فيكفي وجود خطأ و ضرر و علاقة سببية بينهما لقيام المسؤولية المدنية ،و عليه فإن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني هي الدعوى التي يرفعها الغير استنادا الى حق خالص او ضرر شخصي طبقا لنص المادة 124 من القانون المدني التي تنص على "كل عمل أيا كان يرتكبه المرء و يسبب ضررا للغير يلتزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض " و عليه فإنه لقيام المسؤولية المدنية يشترط توفر اركانها و المتمثلة في الخطأ ، الضرر ، العلاقة السببية ،فيتمثل الخطأ إما في اطار جريمة البناء بدون رخصة في الخطأ الجزائي في حالة الإدانة لإرتكابها أو في مجرد مخالفة قواعد البناء و التعمير و يمكن إثبات هذا الخطأ بالحكم أو القرار الجزائي النهائي أو

¹- ناصري عماد الدين . منازعات البناء و العمران . مذكرة التخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء . دفعة 23

بمحضر معاينة او أثبات حالة وجود البناء و عدم شرعيته،و كذا الحال بالنسبة لإقامة أشغال بناء مخالفة للرخصة المسلمة بشأنها و عليه نقول بأن الخطأ قد يقوم بمناسبة البناء بدون رخصة أو البناء برخصة مع عدم إحترام ما جاء فيها من قواعد، كأن يقوم البناء بموجب رخصة ويحدث منشآت على ملك الغير ،و يتمثل الضرر في الضرر المادي الذي يخل بمصلحة المضرور و يشترط أن يكون محقق و شخصي ، بإستثناء الجمعيات فلا يشترط الضرر الشخصي لقيام المسؤولية المدنية فلها الحق بالمطالبة بالتعويض على اساس الضرر غير الشخصي ،و يتمثل الضرر في الحق الذي يتم الاعتداء عليه نتيجة البناء بدون رخصة أو بموجبها مثال المساس بالمطل او الحرمان من الإنارة أو من دخول الشمس أو الانقاص في قيمة الأرض الفلاحية أو العقار أو بالاعتداء على حق الملكية بالبناء على ملك الغير طبقا لحكام المادة 784 من القانون المدني¹ ، ويجب اثبات قيام العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر، اي يجب ان يكون البناء هو المصدر المباشر لإلحاق الضرر بالمعتدى عليه (المضرور).

من حق المضرور رفع دعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليميا، الذي بعد أن يتأكد من شروط قبول الدعوى الشكلية المنصوص عليها في المادة 13 و 40 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و المتعلقة بالصفة،المصلحة والأهلية ،ينظر في أساس الدعوى المطروحة أمامه و الذي يجب أن يبنى على أساس وجود خرق لقواعد العمران و مخالفة بنود الرخصة من قبل المرخص له ، و إلحاق ضرر شخصي و مباشر بالغير في مفهوم القانون المدني ، و بدون مناقشة مسألة شرعية الرخصة أو في محتواها، فان القاضي يصدر حكما بإعادة الحالة الى ماكانت

¹ - قرآتي ياسمين . المرجع السابق . ص 192.

عليها اذا ما ثبت قيام الاعتداء و يكون عادة بعد تعيين خبير مختص للتأكد من وقوع الاعتداء من عدمه فإن ثبت وقوع الإعتداء بموجب تقرير الخبرة ، فإنه يتم بعد المصادقة على تقرير الخبير المعين الحكم بصفة أصلية بازالة ذلك الضرر المادي كالحكم بازالة حائط أو غلق مطل غير مصرح به أو ازالة المنشآت التي تمت على ملك الغير ، مع إلزام المعتدي بدفع تعويض يتناسب و الضرر اللاحق بالمعتدى عليه ، فالعبرة من احترام الرخصة هو البناء وفقا لقيود تهدف للحفاظ على حقوق الغير .

✓ قد يحدث أن تكون أعمال البناء المرخص بها مصدر الضرر مطابقة لاحكام رخصة البناء و كانت هذه الاخيرة مخالفة لقواعد التهيئة و التعمير فانه حسب القانون الفرنسي لا يمكن الحكم ضد صاحب بناية تمت وفقا لبنود رخصة البناء بأي إلزام إلا إذا تم إلغاء هذه الرخصة مسبقا أمام جهات القضاء الاداري ، و بذلك يكون للمعني دعويين دعوى لالغاء القرار الإداري و دعوى ترفع أمام القاضي المدني .

✓ وينعقد اختصاص قاضي الإستعجال في المنازعات المتعلقة برخصة البناء إذا ما قام المتضرر من تنفيذ رخصة البناء برفع دعوى استعجالية أمام القاضي ذلك لطلب وقف الاشغال إلى حين البت في القضية المطروحة أمام قاضي الموضوع باعتباره تدبير وقائي لا يمس بأصل الحق و بعد توافر عنصر الاستعجال قصد درء ضرر لاحق فهنا يتم الأمر بصفة إستعجالية بوقف تلك الأشغال .

✓ ان المتضرر من مخالفة قواعد التعمير له الحق في المطالبة بهدم البناء المخالف إذا كان الضرر لا يمكن دفعه إلا بإزالة هذا البناء، وذلك كون القواعد العمرانية من مصادر الالتزام و

تتشارك أحكامها مع المصادر الأخرى حسب نص المادة 173 من القانون المدني و إذا تم البناء في ملك الغير يمكن لصاحب الأرض طلب إزالة المنشآت أو إبقائها مقابل قيمة ما تم بناؤه أو ما زاد عن قيمته طبقاً لنص المادة 784 من القانون المدني.

ومن التطبيقات القضائية لماسبق قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2007/09/12 ملف رقم 410719 أين قضت الغرفة العقارية بنقض و ابطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء بجاية على أساس المبدأ المتمثل في انه لا يحق لمالك العقار التمسك بالرخص و مطابقة الأشغال لقواعد العمران قصد إعفائه من مسؤولية مضار الجوار ، تسلم هذه الرخصة تحت شرط مراعاة حقوق الغير¹.

وكذا قرار صادر بتاريخ 2007/06/13 ملف رقم 404069 والمبدأ هو يشكل صورة من صور مضار الجوار غير المألوفة البناء المتسبب في جعل مسكن جار غير لائق للسكن حتى و لو تم انجاز هذا البناء طبقاً لرخصة البناء و التصاميم و القرار الصادر بتاريخ 2007/09/12 ملف رقم 406647 الذي جاء فيه " حيث يتضح بالفعل من القرار المنتقد انه مبني فيما قضى به ، على اعتبار البناء الذي شيده الطاعن مخالف لرخصة البناء و مضر بمسكن المطعون ضده ، لكن لم يتبين من حيثياته ما هو الضرر المذكور ، خاصة ما دام من معطيات الخبرة ان البناء لم يتجاوز حدود الملكية ، كما لم يتبين موطن المخالفة لرخصة البناء ، بالاضافة الى عدم توضيح

مجلة محكمة العليا . عدد خاص . الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية . الجزء الثالث . قسم الوثائق 2010 . ص 353¹

صفة المطعون ضده في المطالبة باحترام الطاعن لمواصفات رخصة البناء، حيث تعد هذه النقائص قصورا في التسبب و انعدامها للاساس القانوني¹.

و كذا قرار صادر عن محكمة تمالوس بتاريخ 1996/12/29 فهرس رقم 96/65 و جاء فيه " حيث جاء في المادة 52 من القانون 29/90 انه تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ، حيث ان المدعي لم يقدم للمناقشة رخصة بناء المنزل المزعوم بحجة ان مقر سكنه يقع بمنطقة ريفية لا يتطلب البناء فيها الحصول على رخصة بناء لكن حيث ان المادة 53 من القانون 29/90 تؤكد على أنه لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي يجبان يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء، وتبعاً لذلك فإن البنايات الوحيدة المعفاة من الحصول على رخصة البناء هي تلك التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأسباب تتعلق بأمن الدولة الجزائرية وسيادتها، وبالتالي يبقى إدعاء المدعي منعدم الأساس القانوني فضلا عن ذلك أن المحكمة لا يمكنها بسط الحماية القضائية علمساكن أقيمت بطريقة مخالفة للقواعد القانونية المعمول بها في مجال البناء والعمران لأن وظيفة القضاء هيرد الأمور إلى نصابها ،و دفع المواطنين إلى إحترام القانون و الخضوع له بصفة صارمة ، حتى لا تبقى النصوص مجرد حبر على ورق"²

الفرع الثالث: منازعات رخصة البناء امام القاضي الجزائري

مجلة محكمة العليا . المرجع السابق . ص 343 و 345¹

²حمدي باشا عمر . القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا . دار هومة الجزائر .

لا تقوم الجريمة إلا بتوافر الركنين المادي و المعنوي فلا بد من ان تتبلور الجريمة ماديا و تتخذ شكلا معيناً و هو الركن المادي للجريمة الذي يمكن تعريفه على أنه عبارة عن المظهر الخارجي لنشاط الجاني و الذي يتمثل في السلوك الإجرامي الذي يجعله منوطاً و محلاً للعقاب، الا أن الركن المادي لا يكفي لإسناد المسؤولية إلى شخص معين بل يجب أن يكون الجاني قد اتجه بإرادة حرة و بمعرفة تامة إلى اظهار الجريمة إلى حيز الوجود ، و في وجه الذي حصلت فيه أو بمعنى اخر يجب أن تتوفر لديه النية الجرمية التي تشكل الركن المعنوي للجريمة الذي قد يأخذ أيضا صورة الخطأ الناتج عن إهمال أو رعونة أو عدم احترام الانظمة و بالاضافة الى الركنين المادي و المعنوي لابد من نص قانوني يجرم الفعل اذ لا جريمة بغير قانون فالنص القانوني هو الذي يحدد مواصفات الفعل الذي يعتبره القانون جريمة و بدون النص القانوني يبقى الفعل مباحاً¹. وعليه للتحدث عن النزاع الجزائي المتعلق برخصة البناء يجب التأكد من توافر اركان جريمة البناء بدون رخصة و هي كالتالي:

اولا الركن الشرعي للجريمة: لقد نصت المادة 01 من قانون العقوبات على "لا جريمة و لا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون" فليقيام الجريمة يجب وجود النص الاجرامي الذي يجرم الفعل، فجريمة البناء بدون رخصة تخضع إلى مجموعة من النصوص القانون المجرمة و المعاقبة للفعل ، فقد نصت المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناء الجديدة مهما كان إستعمالها و لتمديد البناء الموجودة" و لقد نصت المادة 77 من نفس القانون على "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 و 300.000 دج عن

احسن بوسقيعة . الوجيز في القانون الجزائي العام . دار هومة . الجزائر . الطبعة 12 . 2013/2012 . ص163

تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ، و يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر الى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ، و يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة." و عليه فان النص المجرم و المعاقب لجنة البناء بدون رخصة هي المادتين 52 و 77 المذكورتين اعلاه و يجدر الاشارة الى ان أغلب الأحكام و القرارات الجزائية تغفل عن ذكر المادة 52 و تكتفي بالنص المعاقب و هي المادة 77 لذا يجب ذكر المادتين معا في الأحكام و القرارات المعاقبة لهذه اللجنة، و يجب التمييز بين فعلين متشابهين في التسمية و مختلفين في تجريمهما ألا و هما البناء بدون رخصة البناء والبناء بدون ترخيص فبينما ينتج عن الفعل الأول جريمة البناء بدون رخصة فإن الثاني يتعلق بالترخيص الخاص الذي يتعين طلبه عند البناء في المناطق الخاصة من الوزارة او السلطة الوصية المختصة حسب نوع أو صنف الأرض أو البناية وهذا الترخيص إجراء سابق للحصول على رخصة البناء، و يشكل البناء بدون الحصول على ترخيص جريمة أخرى مستقلة عن جريمة البناء بدون رخصة و لها ركنها الشرعي الخاص بها في كل القوانين المتعلقة

بهذه الاراضي والبنائيات¹ ويتعلق الأمر بالبنائيات الواقعة في الأملاك الوطنية الغائبة و كذا البنائيات الواقعة في الممتلكات العقارية الثقافية و كل تغيير يقع على مؤسسة فندقية².

كما يدخل ضمن الركن الشرعي ما نص عليه القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البنائيات و اتمام انجازها في المادة 79 منه فقد جرمت فعل البناء بدون رخصة³ و لقد نصت المادة 79 على " يعاقب بغرامة من خمسين الف دينار 50.000 دج الى مائة الف دينار 100.000 دج كل من يشيد او يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء "مع العلم أنه لم يتم تفعيل هذه المادة أمام المحاكم و بقي التعامل بنص المواد 52 و 77 من القانون 29/90 السالفتي الذكر و عليه نقول بأن الركن الشرعي لجنحة البناء بدون رخصة تدخل ضمن المادتين 52 و 77 من قانون التهيئة و التعمير و المادة 79 من القانون 15/08.

ثانيا الركن المادي للجريمة: و تتمثل الأفعال المجرمة في التالي:

1. تنفيذ أشغال بناء تخضع لإلزامية الحصول على رخصة البناء: لقد نصت المادة 52 المذكورة اعلاه على مضمون تلك الاشغال التي يشترط الحصول على رخصة بناء قصد انشائها و التي سبق و ان تم ذكرها في الفرع الأول .

2. غياب رخصة البناء: إن العبرة بغياب رخصة البناء تكون وقت ارتكاب الفعل المجرم باعتبار ان المشرع اشترط الحصول على رخصة البناء قبل القيام بالبناء، أي الرخصة السابقة للبناء و

¹ .قزاتي ياسمين . المرجع السابق . ص 33

. للمادة 27 و 29 مايليها و المادة 77 من القانون 1284 المتضمن النظام العام للغابات المعدل و المتمم و كذا المادة 99 من 04/98² المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي و المادة 79 من القانون 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة

. لقد نصت المادة 94 من القانون 15/08 على انه يسري احكام هذا القانون لمدة 05 سنوات ليمدد اجل هذه المدة لـ 03 سنوات اضافية³

(قانون 08/13)

ليس اللاحقة له فلا يمكن للمتهم التذرع بأنه اودع طلب رخصة البناء وأنه بدأ بتشديد البناء أثناء إنتظار رد الإدارة عن طلبه ،فان قام بالبناء بدون أن تكون لديه الرخصة أثناء القيام بالأشغال فهنا يتوفر الركن المادي للجريمة.

وهناك حالات أخرى تقوم الجريمة وهيالبناء في حالة إنتهاء الأجل المحدد لرخصة البناء أو عدم تجديدها،تجاوز الأشغال المرخص بها في رخصة البناء، كما تقوم جريمة البناء بدون رخصة في حالة غياب الرخصة لتجميدها من طرف الادارة او سحبها او الغاء قرار منح الرخصة او حالة وقف تنفيذ رخصة البناء.

■ لقد نص المشرع الجزائري في مادة 67 من القانون 29/90 على انه يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة¹ و هو فعل مجرم و يتمثل الشروع في القيام بأفعال لا لبس فيها تؤدي البارتكاب الفعل المجرم و لكن الجريمة لا تتحقق لأسباب لا دخل للجاني فيها ،و يتمثل الشروع في مرحلة التنفيذ في البناء بدون رخصة كالقيام بافتتاح ورشة و الحفر أو تحضير مواد البناء و لا يتمكن الجاني من التنفيذ لظروف خارج عن ارادته و هي المعبر عنها بالجريمة الخائبة.

و يجدر الملاحظة إلى أن جريمة البناء بدون رخصة هي جريمة مستمرة² و ليست وقتية فضابط التفرقة بين الجريمتين ان الجريمة الوقتية تتكون من فعل واحد يحدث في وقت محدود و ينتهي بمجرد إرتكابها أما الجريمة المستمرة فهنا النشاط الاجرامي يتكون من فعل متجدد و مستمر.

¹ - كذلك المادة 79 من القانون 15/08 جرمت الشروع في البناية بدون رخصة

² - التقادم في الجريمة الوقتية يبدأ حسابه من تاريخ وقوع الجريمة اما الجريمة المستمرة فيبدأ حساب الانتهاء من الفعل المجرم

و يشترط لتحريك الدعوى العمومية ضرورة معاينة المخالفة من طرف العون المخول قانونا بذلك و

ضرورة تحرير محضر معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل الذي قام بالمعاينة الميدانية.¹

ثالثا الركن المعنوي للجريمة : و يتمثل في علم الجاني بأن هذا الفعل هو فعل مجرم و معاقب عليه قانونا و مع ذلك تتجه ارادته الى القيام بهذا الجرم.

■ يثور بعد توفر اركان الجريمة التساؤل حول من هو الشخص المسؤول عن هذا الفعل المجرم فالمبدأ العام ان واجب الحصول على رخصة البناء يقع على مالك الارض ،صاحب المشروع ،أو من في حكمه و ليس على المقاول او المهندي المعماري و عليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الارضو أما المهندس او المقاول فانهما يقومان بدور مادي في عمل البناء و التشييد في اطار عقد معين ، الا انه و مع ذلك نلاحظ ان المادة 77 من القانون 29/90 قد وسع في دائرة الاشخاص الذين يشملهم التجريم هذا من ناحية و من ناحية ثانية حال دون الربط بين ملكية الارض و المسؤولية الجزائية كما في حق البناء ،يضاف إلى ذلك فإن كلا من المقاول و المهندس ليسا فاعلين اصليين إلا انهما يساعدان الفاعل الاصلي على تحقيق الركن المادي للجريمة أي التشييد بدون رخصة او مخالفة احكامها و بدونهما لا يمكن للمعني القيام بها²

¹ - صالبيع سعد . سلطات الضبط الاداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران . دراسات قانونية . ص 310

² - العيزوزي احسان . احكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها. مذكرة التخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء بالدفعة 23 . 2

رابعاً: الجزاءات المقررة لهذه المخالفات

بالرجوع إلى نص المادة 77 من قانون 29/90 المعدل و المتمم نجدها تعاقب على كل المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير بما فيها تلك المتعلقة برخصة البناء بغرامة مالية تتراوح ما بين 3.000 دج إلى 300.000 دج، كما يمكن الحبس لمدة 6 أشهر في حالة العود إلى المخالفة، غير أنه بصدور القانون رقم 15/08 جاء بالعقوبات المتعلقة بمخالفات البناء و المتمثلة:

- 1- عدم انجاز البناية في الأجل المحدد لرخصة البناء: طبقاً لنص المادة 78 من قانون 15/08 فإنه يعاقب على هذه الجريمة بغرامة مالية تتراوح ما بين 50.000 دج إلى 100.000 دج.
- 2- تشييد أو محاولة تشييد بناية بدون رخصة بناء¹: يعاقب عليها طبقاً لنص المادة 79 من نفس القانون المذكور بغرامة مالية تتراوح ما بين 50.000 دج إلى 100.000 دج، ويمكن الحبس لمدة 6 أشهر إلى سنة، و تتضاعف الغرامة في حالة العود.

المطلب الثاني: منازعات رخصة البناء أمام القضاء الإداري

إن جهات القضاء الإداري تكون مختصة في المنازعات التي تثيرها رخصة البناء بإعتبار أن هذه الرخصة هي عبارة عن قرار اداري، و ذلك لما تتوفر على خصائص القرار الاداري فقد يثور منازعة حول شرعية القرار الاداري كان يكون مشوباً بعيوب من عيوب دعوى الالغاء، و قد يتعلق الأمر بالمطالبة بتعويض عادل و منصب يتمشى و الضرر و هو ما يعبر عنها بدعوى التعويض

2 لقد نصت المادة 06 من قانون 15-08 على انه يمنع تشييد بناية مهما كانت طبيعتها دون رخصة بناء

و عليه سوف نتطرق لكل من دعوى الإلغاء دعوى التعويض المطروحة امام القاضي الإداري في فرعين متتالين:

الفرع الاول:دعوى الالغاء

تعرف دعوى الالغاء بأنها الدعوى القضائية التي ترفع امام جهة القضاء الاداري للنظر في طلبات ذوي المصلحة بإلغاء القرارات الادارية لعدم مشروعيتها وبموجبها ينصب النزاع على قرار اداري غير مشروع يطلب الطاعن فيها إلغاء و إبطال هذا القرار¹ ، فقرارات الإدارة المتعلقة بطلبات الحصول على تراخيص البناء تخضع شأنها شأن القرارات الإدارية الأخرى للرقابة القضائية ،سواء كانت هذه القرارات إيجابية بمنح الرخصة أو سلبية برفض منحها بحسب طبيعة المصلحة المراد حمايتها ،لسبب بسيط وهام في ذات الوقت يتمثل في كون مشروعية هذه القرارات تفترض انسجامها مع القوانين و الأنظمة الخاصة بالمناطق المراد البناء عليها².

يشترط لقبول دعوى الإلغاء مجموعة من الشروط و هي الصفة و المصلحة و الاهلية طبقا لقواعد قانون الاجراءات المدنية و الادارية فبدونها يحكم بعدم قبول الدعوى شكلا و هي من النظام العام يثيرها القاضي تلقائيا في أي مرحلة كانت عليها الدعوى مع وجوب ارفاق القرار المطعون مع العريضة الافتتاحية ،و تؤسس دعوى الالغاء موضوعا على اساس العيوب التقليدية التالية:

¹ لنقار بركاهم سمية . منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير . الديوان الوطني للاشغال التربوية .

الجزائر . طبعة 2004ص76

² كمال محمد الامين . اختصاص القضاء في مادة التعمير و البناء . اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه . جامعة لبي بكر بلقايد تلمسان

. 2016/2015 .

✓ عيب عدم الاختصاص: ويقصد بعدم الاختصاص بوجه عام عدم القدرة القانونية على القيام بتصريف معين ، و في نطاق القرارات الإدارية هو صدور القرار من موظف ليس له سلطة إصداره طبقا للقوانين والتنظيمات النافذة¹ أو يكون في حالة ما إذا كانت الجهة الإدارية المصدرة للرخصة ليست هي الجهة المختصة أي حالة اعتداء جهة على اختصاص جهة ادارية اخرى ، و مثالها تسليم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين ان الاختصاص هو للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .

✓ عيب الشكل و الاجراءات: و يكون في حالة عدم إحترام الإدارة لإجراء معين من الاجراءات المحددة في المرسوم 19/15 كما يقوم عيب الشكل في حالة إغفال الإدارة عن تسبيب قرار رفض او تأجيل منح رخصة البناء .

✓ عيب مخالفة القانون: و هو يتمثل في تجاهل الإدارة للقاعدة القانونية.

✓ عيب الانحراف في استعمال السلطة: إن السلطات الممنوحة للإدارة هي لتحقيق هدف معين، و نكون بصدد إنحراف بالسلطة عندما تستعمل السلطة الإدارية سلطاتها لتحقيق هدف أجنبي عن الهدف الذي منحت لها من أجله تلك السلطات² ، و عليه فالدعوى تؤسس على أساس الانحراف في استعمال السلطة إذا كانت الجهة الإدارية المختصة تستهدف غرضا يختلف عن الغرض الحقيقي

¹محمد رفعت عبد الوهاب . القضاء الاداري . قضاء الالغاء او الابطال قضاء التعويض و اصول الاجراءات . منشورات الحلبي الحقوقية . الطبعة الاولى

لحسن بن شيخ اث ملويا . دروس في المنازعات الادارية " وسائل المشروعية " . دار هومة . الجزائر . الطبعة الاولى 2006 ص296²

الذي من أجله أصدرت القرار كما في حالة رفض رئيس بلدية ما الترخيص بالبناء كون أن صاحب الطلب لم يقدّم بالحملّة الانتخابية أو الدعاية لهمساندا في ذلك جهات أخرى¹ عيب انعدام السبب: و يكون في حالة إنعدام سبب منح او رفض منح الرخصة و مثالها رفض منح الرخصة بحجة كون المكان يدخل ضمن المناطق المحمية ذات طابع تاريخ أو اثري.

- و عليه يمكن للمعني بطلب الرخصة في حالة صدور قرار بالرفض الصريح أو الضمني أو بالتأجيل أن يرفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار، يؤسسها على أحد العيوب المذكورة أعلاه، و ذلك بعد رفع تظلم أمام الجهة مصدرة للقرار خلال الأجل القانوني، و يمكن للقاضي الإداري إلغاء القرار المطعون فيه أين يمكن للمعني تقديم طلب جديد للحصول على رخصة البناء، و قد يرفض الطلب ويحكم بصحة القرار.

و يمكن تلخيص حالات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري في التالي:

1. حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء: فانه من الثابت قانونا ان الإدارة لا يمكنها رفض تسليم رخصة البناء الا للأسباب المستخلصة من احكام القانون 29/90 و هذا ما نصت عليه المادة 62 بنصها انه " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء او التجزئة او الهدم الا لأسباب مستخلصة من هذا القانون و في حالة الرفض او التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على ان يكون معلا قانونا" و عليه فطبقا لهذه المادة فان الإدارة ملزمة بتسبيب رفضها منح رخصة البناء لطالبها وهو الامر الذي اكدته المادة 50 من المرسوم التنفيذي 19/15 و التي نصت كذلك على انه " في حالة الرفض المسبب، يبلغ القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب.

² مسعود شيهوب . محاضرات غير منشورة القيت على الطلبة القضاة في المدرسة العليا للقضاء . الدفعة 12

2. حالة صدور قرار بقبول تسليم رخصة البناء ثم قيام الإدارة بسحبه: كأن يتم السحب من قبل السلطة الادارية مبررا لعدم مشروعيته فهنا ثارت العديد من النزاعات امام القاضي الاداري بسبب قيام الادارة بسحب رخصة البناء و من بين هذه القرارات قرار صادر عن الغرفة الادارية بالمحكمة العليا مؤرخ في 1990/07/18 مجلة قضائية 01 لسنة 1992 و جاء في القرار " من المقرر قانونا استحالة سحب القرار الاداري الصحيح الذي تتخذه السلطة و يكون منشأ للحقوق و من ثم فالقرار البلدي الملغي لرخصة البناء لمجرد ادعاء لوجود نزاع في الملكية يعد قرار مشوبا بتجاوز السلطة و من الثابت في قضية الحال أن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن البناء يكتسي الصيغة التنفيذية و يترتب حقوق للمستفيد منه و الذي دون أن يكون مشوبا بأي مخالفة فان الطاعن كان على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المشوب بتجاوز السلطة " .

3. حالة وقف الادارة للأشغال : و يثور هنا منازعة حول إصدار الإدارة قرار بوقف تنفيذ اشغال بعد تسليم رخصة بناء .

. و من بين التطبيقات القضائية عن المنازعات المتعلقة برخصة البناء أمام مجلس الدولة قرار صادر بتاريخ 2008/10/01 فهرس رقم 458 و جاء فيه " حيث أن المجلس بالرجوع إلى وثائق الطرفين والقرار المعاد يتضح بأن المسألة تتعلق بشرعية رخصة البناء و أنه لتسليم هذه الرخصة الملكية ضرورية لكنها ليست كافية لأن منح الرخصة يتطلب شروطا أخرى لم تتوفر في قضية الحال و هي عدم الاضرار بالجيران و عدم البناء على قنوات صرف المياه القذرة او على ممر و عليه فان هذا ثابت بمقتضى الوثائق المقدمة من طرف المستأنف عليه و هذا ثابت

بمقتضى محضر مفتش التعمير... و عليه يستنتج من ذلك بأن قضاة الدرجة الاولى أصابوا في قضائهم و عليه يتعين تأييد القرار المعاد و هناك قرار متعلق بالطعن في رخصة البناء ثابت للشريك على الشيوخ صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2004/01/06 فهرس رقم 11 حيث جاء في القرار المذكور مايلي " حيث انه لا يمكن لرخصة البناء مخالفة مقتضيات المرسوم 666/83 المؤرخ في 1983-12-12 الخاص بتسيير الاملاك المشاعة و الجماعية و ان البلدية بتسليمها رخصة البناء المتنازع عليها ارتكبت تجاوزا للسلطة و حيث ان قضاة الدرجة الاولى اخطأوا برفضهم دعوى المستأنفين مؤسسين قرارهم على غياب الضرر يكون قد الحق بهم بفتح الباب المتنازع عليه في حين ان المدعين يملكون بالاشتراك العمارة و بصفتهم هذه يتمتعون بحقوق مكرسة بموجب النصوص اعلاه و حيث انه يتعين الغاء القرار المستأنف و ابطال القرار البلدي المتضمن رخصة البناء"¹.

الفرع الثاني: دعوى التعويض :

للمتضرر من قرارات الإدارة أن يرفع دعوى تعويض ضد هذه القرارات أمام المحكمة الادارية المختصة إلى جانب طلب إلغاء القرار و منح الرخصة و ذلك على أساس خطأ الادارة بأن يكون القرار غير مشروع و مشوب بأحد أوجه الالغاء التي ذكرناها سابقا واثبات ان الضرر الناتج عنه هو شخصي و مباشر ووجود علاقة سببية بين خطأ الادارة و الضرر.²

¹- عمار بوضياف . المرجع السابق

²- ناصري عماد الدين . المرجع السابق

المبحث الثاني : المنازعات المتعلقة برخص التهيئة

وارتأينا أن نقسم هذا المبحث الى المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة والمنازعات المتعلقة برخصة الهدم في مطلبين متتابعين أين نتعرض لمفهوم كل رخصة والمنازعات المتعلقة بكل واحدة من الرخص أمام الجهات القضائية.

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة

إذا كانت رخصة البناء تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام ،فان رخصة التجزئة ليست أقل أهمية من رخصة البناء ،و لهذا وحد المشرع بين هاتين الرخصتين في العديد من الأحكام ،فقد نص المشرع على رخصة التجزئة في المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير و جاء فيها "تشتترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها" ،كما ان المرسوم التنفيذي 19/15 قد تعرض لرخصة التجزئة في المادة 07 منه بنصها " في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، تشتترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية."

فكل عملية تقسيم لملكية عقارية مهما يكن موقعها تشتترط الحصول على رخصة تجزئة الا اننا نشير الى هذه العملية لا يمكن بأي حال من الاحوال اشتراطها في حالة الهياكل القاعدية ذات

الطابع السري لتعلقها بمقتضيات الدفاع الوطني و الهياكل القاعدية العسكرية المتخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما تشمل الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا و التابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات و المؤسسات التي تحدد عند الاقتضاء بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالتجهيز و الوزير المعني او الوزراء المعنيين بهذه الهياكل¹ وعليه سوف نتطرق لمفهوم هذه الرخصة و المنازعات المتعلقة بها أمام كل من القاضي العادي والاداري.

الفرع الاول: مفهوم رخصة التجزئة

ولتحديد مفهوم رخصة التجزئة يجب التطرق لتعريفها وخصائصها واهميتها والاجراءات المتبعة قانونا من اجل تحضرها وتسليمها.

اولا تعريف رخصة التجزئة :

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة كما فعل مع باقي الرخص و بذلك ترك تعريف هذه الرخصة الى الفقه " فرخصة التجزئة هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم الى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية فهذا تمكن من إنجاز بناء جديد أو ادخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد و أدوات التعمير"².

¹ - اقلولي اولاد رايح صافية . المرجع السابق . ص 165

² - بلخير حلومي . دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة . مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر . جامعة قاصدي مرياح ورقلة . السنة

فرخصة التجزئة هي عبارة عن وثيقة تفصح عن الرخصة الممنوحة من قبل السلطة الإدارية المختصة لإجراء قسمة أرض معينة تشكل وحدة عقارية تعود ملكيتها لشخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص أو مملوكة في الشيوخ إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر و تعتبر رخصة التجزئة عبارة عن قرار إداري منشئ للحق و ذلك باعتبار أن القطع الأرضية الناتجة عن التجزئة تمنح للمالك حق البناء فوقها و لقد عرفها الدكتور عزري الزين بأنها "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله ان يقسمها الى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية" ، كما عرفت بأنها "عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليها ، ولقد نص المشرع على أن رخصة التجزئة تتعلق بتقسيم اراضي غير مبنية وهو وجه الاختلاف الاهم بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم التي تخص تقسيم ارض مبنية و لا اهمية لعدد القطع في كل منها¹.

ومن هنا نستشف خصائص رخصة التجزئة وهي:

1. رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار اداري انفرادي : و هذا بالنظر للجهة التي تصدره و هي جهة إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي² الوالي او الوزير المكلف بالتعمير³ كل في نطاق اختصاصه فلقد ألزم المشرع الإدارة على أن يصدر هذا القرار الاداري في شكل معين و إجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد.

2. رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار :

¹ - عابدة ديرم . المرجع السابق ص 80

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19.15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها²

³ - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19.15 السابق الذكر.³

هذا ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 29/90 فإن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس باحترام تام للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، كما يخضع لرخصة البناء أوالتجزئة أو الهدم، فرخصة التجزئة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الارض.

3. رخصة التجزئة عبارة عن وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الاداري .

4. يترتب على اعتبار رخصة التجزئة قرارا اداريا وفي حالة النزاع فالقضاء الاداري هو المختص بالنظر فيه.

5. تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام فلا يجوز للإدارة مخالفته .

6. رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري الذي يجب ان يكون نهائيا أي محدثا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية الى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية¹.

7. رخصة التجزئة تتعلق بتجزئة عقار غير مبني إلى مجموعة من الحصص.

ثانيا الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة :

تصدر رخصة التجزئة من السلطة الادارية المختصة بممارسة الرقابة القبلية على أشغال التجزئة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية او الدولة او الوالي و كذا الوزير المكلف بالتعمير كعمل انفرادي محدثة اثرا قانونيا بتقسيم الملكية العقارية لتشييد بناية عليها و

¹ - اقلولي اولد رايح صافية . المرجع السابق . ص 168

بذلك تنطبق عليها شروط القرار الاداري و يخضع النزاع المتعلق بها للقضاء الإداري باعتباره الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاعات الادارية التي تكون الإدارة طرفا فيها أخذا بالمعيار العضوي.

ثالثا :اهمية رخصة التجزئة

إن الهدف من التجزئة هي تقسيم الأرض إلى مجموعة أجزاء قصد تشييد بناء عليها مهما كان نوع و طبيعة البناء و سواء كان الغرض منه السكن او ممارسة نشاط صناعي او تجاري ، فرخصة التجزئة تهدف الى تحويل قطعة أرض الى وحدتين أو أكثر و لديها أثر مباشر في تغيير العناصر المادية و القانونية المحتواة في البطاقة العقارية بالمحافظة العقارية وعليه يجب شهرها، الا أن المشرع الجزائري قد أورد استثناء فيما يخص منح الرخصة و هو ما نصت عليه المادة 01 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 19/15 و التي نصت على " ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات."

رابعا :اجراءات تسليم رخصة التجزئة

تمر عملية تسليم رخصة التجزئة بعدة مراحل بدءا من تقديم الطلب إلى غاية صدور قرار بشأنه و عليه سوف نتعرض لتقديم طلب الرخصة و كيفية دراسة الطلب و البت فيه.

1. تقديم طلب الرخصة :

يتعين على طالب الرخصة ان يكون ذا صفة من اجل قبول طلبه و يجب ان يقدم ما يثبت انه مالكا او موكله بموجب وكالة خاصة و يكون الطلب محددًا وفقا لنموذج مرفق مع المرسوم التنفيذي رقم 19/15¹.

▪ . كما يرفق معه مجموعة من الوثائق المحددة في المادة 09 منه و التي نصت على "يرفق

طالب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية :

تصميم للموقع، يعد على سلّم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

التصاميم الترشيدية المعدة على سلّم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الآتية:

❖ حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

❖ منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق

المختلفة.

❖ تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب

والحريق و صرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة

العمومية.....

¹ - نصت المادة 08 منه التي نصت على "يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجا بهذا المرسوم ويوقع عليه ،يجب أن يدعم المعني طلبه إما :بنسخة من عقد الملكية. أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والذکور أعلاه. أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا"

و يرسل الطلب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي المختص و يسلم للمعني وصل يرد فيه تاريخ وضع الطلب و الوثائق المرفقة .

2. دراسة طلب رخصة التجزئة:

بعد ايداع الطلب لدى الجهة الادارية المختصة تقوم المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة بأخذ الآراء والموافقات تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها و يقوم الأشخاص الذين يتم استشارتهم و يتعلق الأمر بالمصالح التقنية المختصة بابداء رأيهم في ظل 15 يوم من تاريخ استلام الطلب و في حالة عدم الرد يعتبر سكوتهم موافقة ضمنية للطلب و يجدر الاشارة أن هذه المدة قد تم تقليصها فبعدما كانت مدة شهر في ظل المرسوم السابق رقم 176/91 اصبحت 15 يوم¹ ، ينبغي على الأشخاص العموميين والمصالح التي تم استشارتها بارجاع الملف في جميع الحالات ضمن الآجال نفسها اي في مدة 15 يوم .

و يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي و يتم هذا التحقيق العمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية، وذلك في إطار التشريع المعمول به.

3. البت في طلب رخصة التجزئة :

يحول الملف المتعلق بطلب رخصة التجزئة للجهة المختصة و التي تصدر قرارا إما بقبول أو رفض الطلب فالأشخاص المؤهلين بالبت في هذا الطلب هم :

¹-لمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

رئيس المجلس الشعبي البلدي :أوكلت المادة 65 من القانون 29/90 لرئيس المجلس الشعبي مهمة تسليم رخصة التجزئة كسيطة تتمتع بصلاحيات الرقابة على هذه الاشغال بصفته ممثلاً للبلدية او الدولة كما يلي :

. بصفته ممثلاً للبلدية : يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بمنح رخصة التجزئة خلال 03 اشهر ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات او البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي و يكون ملزماً بإطلاع الوالي بنسخة من الرخصة.

- بصفته ممثلاً للدولة :في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً بمنح رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للدولة¹.

الوالي : لقد نصت المادة 66 من القانون 29/90 أن الوالي يختص بمنح رخصة التجزئة في الحالات الآتية:

- ✓ البناءات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها.
- ✓ منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و المواد الاستراتيجية.
- ✓ البناءات الواقعة في المناطق المشار إليها بالمواد 44،45،46،48،49 و التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي و حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 نصت على ان الوالي يختص بمنح الرخصة بالنسبة ل:

❖ المشاريع ذات الأهمية المحلية،

❖ المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه.

¹ - عايدة دبيرم . المرجع السابق . ص 85

ويتم تبليغ القرار (رخصة التجزئة) بنسخة من الملف الى المعني في ظرف شهرين إن كان مصدر القرار هو رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلاً للبلدية و الولاية أما في الحالات الأخرى فيبلغ للمعني في ظرف ثلاثة أشهر و هو الامر الذي اكدته المادة 16 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي نصت على " يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين (2) المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، بإعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، وفي غضون ثلاثة (3) أشهر في جميع الحالات الأخرى".

ويتم تسليم القرار الى المعني بعد صدوره من الجهة المختصة و يتضمن هذا القرار التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب مع ضبط الاجراءات و ارتفاعات المصلحة العامة التي تطبق على الاراضي المجزأة وكذا تحديد اجال انجاز هذه الاشغال¹، و يبلغ إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية و يتم ارفاق معه نسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف :

✓ مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

¹- و هو ما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19.15 السابق الذكر.

✓ المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران و يتم وضع نسخة مؤشر عليها لكي يطلع عليها الجمهور بمقر مجلس الشعبي البلدي الذي تقع بدائرة اختصاصه الارض المجزأة و نسخة رابعة يتم الاحتفاظ بها على مستوى ارشيف الولاية و نسخة اخرى على مستوى الجهة المصدرة لهذا القرار دون نسيان القيام بنشر هذا القرار بمكتب الحفظ العقاري في مهلة شهر من تاريخ تبليغ المعني بالقرار .

و طبقا للقاعدة العامة للشهر العقاري ، لرخصة التجزئة أثر قانوني يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية و إنشاء وحدات عقارية جديدة، و في هذا الصدد نشير إلى ان المادة 32 من المرسوم لتنفيذي رقم 19/15 تعلق عمليات البيع و ايجار القطع الارضية المتضمنة في التجزئة على تسليم السلطة التي منحت رخصة التجزئة شهادة قابلية الاستغلال و التعليمات المفروضة في القرار المتضمن رخصة التجزئة فلا تكون قطع الارضية الناتجة عن التجزئة قابلة للتصرف إلا بعد الحصول على شهادة التهيئة بناء على دفتر الشروط اذ تنص المادة 32 الفقرة 3 على ذكر مراجع شهادة قابلية الاستغلال التي يسلمها رئيس البلدية ضمن عقد بيع قطع التجزئة ، و تسليم هذه الشهادة لا تعفي المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية، لاسيما فيما يتعلق بالتنفيذ الأمثل للأشغال وعند الإنتهاء من أشغال قابلية الاستغلال و التهيئة ، على المستفيد من رخصة التجزئة أن يطلب شهادة قابلية الاستغلال و التهيئة و هو ما جاءت به المادة 24 من المرسوم التنفيذي¹.

¹ - قلولي اولاد رايح صافية . نفس المرجع . ص 181

الفرع الثاني: منازعات رخصة التجزئة امام القاضي العادي

هناك نزاعات تتعلق برخصة التجزئة تطرح امام المحاكم القضائية قد تكون مدنية بطبيعتها يختص القاضي العقاري بالنظر فيها ،وقد يكون محلها جريمة معاقب عليها قانونا يختص القاضي الجزائي بالنظر فيها،و لهذا سوف نتطرق للمنازعات المتعلقة برخصة التجزئة امام القاضي المدني و المنازعات المطروحة امام القاضي الجزائي.

أولا :المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة امام القاضي المدني

تقوم النزاعات أمام القاضي المدني على أساس الخطأ و الضرر و العلاقة السببية فمتى نتج عن استغلال رخصة التجزئة سواء كانت صحيحة ام لا فالقاضي العادي لا يناقش صحة تلك الرخصة بل يعالج النزاعات التي تسببت فبأحداث ضرر للغير جراء هذه الرخصة ومثالها عند ما يقوم صاحب رخصة التجزئة بعملية بيع أو إيجار لقطعة أرضية موجودة داخل أرض مجزأة بعد حصوله على شهادة إدارية مرجعية ترخص له بذلك، و يقوم النزاع إذا ثبت المالك انه لم يتم بتنفيذ الإلتزامات و إنجاز الأشغال و مطابقتها مع التوجيهات و الأحكام التي تضمنتها رخصة التجزئة وأحدث ضررا بموجبها للغير.

ثانيا:المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة امام القاضي الجزائي

يترتب عن إنتهاك قواعد التهيئة و التعمير بصفة عامة المسؤولية الجزائية للمخالفين ،و هنا يمكن التساؤل حول طبيعة المخالفات المعروضة أمام القاضي الجزائي و تكييفها القانوني و معابنتها و الجزاءات المقرر لها.

1. طبيعة هذه المخالفات:

إن نص المادة 77 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير يمثل الركن الشرعي لجرائم التهيئة و التعمير بصفة عامة، و هو جاء عام و غير واضح، إلا أن المشرع الجزائري و بموجب قانون 15/08 المذكور سابقا حدد هذه المخالفات و لاسيما تلك المتعلقة برخصة التجزئة، من خلال المواد 54 و 75 و 77 منه و تتمثل في :

1/ إنشاء تجزئة¹، أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة.

2/ تشييد بناية داخل تجزئة غير مرخصة، أو مرخصة بدون انتهاء أشغال الشبكات و التهيئة المتضمنة رخصة التجزئة.

3/ بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية مرخصة أو بدون التسليم المؤقت لأشغال الانتفاع.

أما بالنسبة لتكييفها القانوني، فمن خلال النصوص الجزائية سواء في أحكام القانون 29/90 أو قانون 15/08 فهي كلها تشكل جناحا، على اعتبار أن العقوبات المقررة لها هي عقوبات جنحية، و لقد نصت المادة 62 من قانون 15/08 بأنه يتم معاقبة الجرائم المتعلقة بقواعد التهيئة و التعمير عموما و منها الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة من طرف:

¹ - المادة 01 من قانون 15-08 التي عرفت التجزئة بأنها «القسم من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير

ضباط و أعوان الشرطة القضائية¹، فرق الأعوان المكفون بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات، و هم الموظفون التابعون لمديرية التعمير والبناء في الولاية والمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية، و يقومون في مجال البحث و التحري و المعاينة بـ:

✓ زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية و البناءات.

✓ القيام بالفحص و التحقيقات.

✓ استصدار الوثائق التقنية.

✓ تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة.

ويقوم العون المؤهل قانونا بتحرير المخالفة في محضر يدون فيه تصريحات المخالف و يوقع على هذا المحضر كل من العون و المخالف و في حالة رفض المخالف التوقيع يبقى المحضر صحيحا إلى ان يثبت العكس و يرسل هذا المحضر الى الجهة القضائية المختصة في ظرف 72 ساعة و يرسل نسخة من المحضر حسب الحالة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي او المدير المكلف بالتعمير و البناء المختص اقليمي في اجل 07 ايام من تاريخ معاينة المخالفة و هو ما نصت عليه المادة 66 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها .

2. الجزاءات المقررة لهذه المخالفات:

1/ إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة:

¹ - المادة 76 مكرر من قانون 29/90

طبقا لنص المادة 74 من قانون 15/08 فإن عقوباتها الحبس من 06 أشهر إلى عامين و بغرامة من 100.000 دج إلى مليون دج، في حالة العود تضاعف العقوبة.

2/ تشييد بناية داخل تجزئة بدون رخصة: فيعاقب عليها بغرامة من مئة ألف 100.000 دج إلى 1.000.000 مليون دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة طبقا لنص المادة 75 من قانون 15/08 و تطبق العقوبات السابقة على كل منالمقاول الذي أنجز الأشغال و المهندس المعماري و المهندس الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى اوامر تسببت بالمخالفة¹.

3/ بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع :المعاقب عليها بالحبس من 6 أشهر إلى سنة واحدة والغرامة من 100.000 دج إلى مليون دج أو بأحدهما، و في حالة العود يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى 5 سنوات و تضاعف الغرامة².

الفرع الثالث : منازعات رخصة التجزئة امام القاضي الاداري

كما سبق و رأينا في رخصة البناء فان الجهة الادارية المختصة قد ترفض منح هذه الرخصة و قد توجل البت في طلب الرخصة لأسباب ما،أو قد تسكت عن الرد في الآجال المحددة قانونا و إن السكوت دليل على رفض طلب منح الرخصة هنا يجد المعني نفسه بعد قيام الادارة بتبيلغه بقرار الرفض الذي يجب أن يكون مسببا طبقا لنص المادة 62 من قانون 29/90 فقرة (2) الثانية³ ، و في حالة اذا لم يرض المعني بقرار الرفض المسبب يكون له الحق باللجوء الى التظلم الاداري

¹ - المادة 76 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها

² - المادة 77 من القانون 15/08 .

³ - «في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي أخذته السلطة المختصة على أن تكون معللا قانونا»

المسبق و هو تظلم سلمي ، و في حالة عدم رد الإدارة أو رفضها للتظلم يمكن له اللجوء إلى رفع دعوى امام القضاء الاداري باعتباره قرارا اداريا قصد إلغاء هذا القرار و يكون التأسيس على أحد أسس دعوى الالغاء و هي العيوب التي سبق و تحدثنا عنها في المبحث الاول و إذا تم إلغاء قرار الرفض فإن القرار القضائي لا يحل محل رخصة التجزئة بل للمعني حق تقديم طلب جديد و هو

ما أكدته المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19/15

و من التطبيقات القضائية فيما يخص رخصة التجزئة قرار الصادر بتاريخ 1998/02/23 تحت رقم 160949 عن الغرفة الادارية وهو غير منشور جاء فيه " حيث أنه لما تكون المساحات الخضراء مقررة في مخطط التجزئة ، فإن هذه المساحات تشكل تهيئة ذات منفعة جماعية ، بالنتيجة فانه عندما يستفيد شخص من قطعة ارضية داخلية في التجزئة و كانت محل مقرر ولائيفانه يستفيد في نفس الوقت من استعمال جميع المنشآت للمنفعة الجماعية المقررة في رخصة تجزئة الأرض لاجل البناء ... حيث أنه و أخيرا يستخلص من الخبرتين المأمور بهما من قبل المجلس القضائي بأن القطعة الأرضية محل مقرري الوالي الذين رخصا بهذه التجزئة لا يمكن للمحكمة العليا من اجراء رقابة دقيقة ، حيث أنه و من جهة أخرى فإن عدم وجود مخطط التجزئة لا يمكن كذلك من تقدير عناصر القضية تقديرا صائبا ، حيث انه و بالنتيجة و من اجل حسن سير مرفق القضاء يتعين اجراء خبرة ثالثة ."¹

¹ - حمدي باشا عمر . المرجع السابق . ص 142

المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

لقد نصت المادة 60 الفقرة الاولى من القانون رقم 29 /90 المتعلق بالتهيئة و التعمير على انه :
 " تخص كل هدم كلياً و جزئياً للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه
 أو كلما إقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية " و عليها خضع المشرع كل هدم كلياً و جزئياً للبناء
 الحصول على رخصة مسبقة للهدم من الجهة الإدارية المختصة و انطلاقاً من هذا النص ، فان
 رخصة الهدم على غرار رخصة البناء و التجزئة ، يجب ان تصدر في شكل قرار اداري ولذلك
 ينبغي ان نتعرف عليها و على خصائصها ، وعلى إجراءات إصدارها و هذا في الفرع الاول ثم
 نتطرق الى المنازعات المتعلقة بها في الفرع الثاني و الثالث.

الفرع الاول: مفهوم رخصة الهدم

تطبيقاً للاحكام المادة 60 المذكورة أعلاه ، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية للبنية
 دون الحصول على رخصة الهدم و ذلك لضمان إنجازها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة
¹ فمن بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه الحصول على رخصة الهدم، فلا
 يمكن القيام بأي هدم جزئياً و كلياً لبنية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون
 هذه البنية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو
 المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البنية الآيلة للهدم سند لبنيات مجاورة
²، و عليه ولهذا فاننا سوف نتطرق لتعريف هذه الرخصة.

¹ - حمدي باشا عمر. المرجع السابق . ص 112

² - بلخير حلبي . المرجع السابق

أولاً: تعريف رخصة الهدم

لم يعط المشرع الجزائري تعريفاً لرخصة الهدم وإنما حدد نطاق هذه الرخصة، و إجراءات منحها و لقد عرفها الدكتور عزري الزين بأنها " القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة ، و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف "فالمقصود بهدم البناء هو تفكك البناء و انفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالاً قاراً و الهدم إما أن يكون كلياً أو جزئياً.

ثانياً: التمييز بين عملية الهدم و عملية الترميم

تختلف عملية الهدم عن الترميم لكون عملية الهدم تزيل العقار بصفة نهائية سواء كان كلياً أو جزئياً ، أما عملية الترميم فهي تكون دائماً على المباني أو البنايات القائمة التي بها تصدعات .

ثالثاً: خصائص رخصة الهدم تتميز رخصة الهدم ببعض الخصوصيات التالية :

أ- رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية الهدم سواء كان الهدم الجزئي أو الكلي للبنية.

ب- تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي الحصول عليها مسبقاً قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبنية.

ج- كما تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من

القانون رقم 29/90.

د- كما تتميز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية ،
و مهما يكن إستعمالها¹.

رابعاً : أهمية رخصة الهدم و نطاق تطبيقها

لقد نص المشرع الجزائري على هدف رخصة الهدم و دوافعها و من أهمها:

✓ حماية البنايات الواقعة ضمن المناطق المصنفة ضمن الأملاك التاريخية أو المعمارية أو

السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

✓ حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه البناية.

وهكذا يكون المشرع قد حد من نظام تطبيق رخصة الهدم، أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم

بل قصرها على مناطق معينة.

خامساً: مدة صلاحية رخصة الهدم : تنقضي مدة صلاحية رخصة الهدم في الحالات الآتية :

. اذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمسة ايام .

. اذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة .

. اذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من القضاء

سادساً : إجراءات تحضير و تسليم رخصة الهدم : و تتمثل في الإجراءات التي نص عليها

المرسوم التنفيذي 19/15 و تتمثل في الآتي:

¹ - اقلولي اولاد رايح صافية . المرجع السابق . ص 200

1. طلب رخصة الهدم :

لقد نصت المادة 72 و ما يليها على إجراءات تسليم رخصة الهدم و قد نصت على "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم، عند الإقتضاء، الوثائق الآتية: نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، طبقاً لأحكام القانون رقم 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، . توكيل، طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه،

. نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية،

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً" و يشمل الملف على الوثائق المحددة وفقاً لنص المادة من بينها تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع ، مخططاً للكتلة بعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم.

- تقرير و تعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل و الوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة..

2إيداع الملف لدى الجهة المختصة :

يرسل طلب رخصة الهدم والوثائق المرفقة به في ثلاثة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، و يسلم وصلاً لصاحب الطلب بعد إيداع الملف، و يتم التحقيق في الطلب و هذا بعد قيام الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير الطلب من أجل إرساله خلال الأيام الثمانية التالية

لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والتي لديها 15 يوما لإبداء رأيها، و يحدد أجل التحضير بشهر واحد فقط ابتداء من تاريخ إيداء الطلب.

3. اصدار القرار :

طبقا للمادة 68 من القانون رقم 29/90 تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري و أنه طبقا للمادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فقد نصت أنه من اختصاص رئيس المجلس البلدي تسليم رخص الهدم بعد استشارة الشباك الوحيد .

يتم تبليغ المعني بالقرار المتخذ و في حالة الرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب¹، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم قصد تمكين المواطنين القيام بالاعتراض على هذا القرار كتابيا لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص و يجب أن يكون الاعتراض مدعوما بأسانيد مرفقة مع الاعتراض.

و في حالة رفض الإدارة منح الرخصة أو لم يرض المعني بها، أو حالة سكوت الإدارة في الآجال المحددة قانونا فيحق له أن يقدم طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية و للإدارة الرد في ظرف 15 يوم وفي حالة الرفض أو السكوت، فللمعني الحق في تقديم طعن ثانياً أمام الوزارة المكلفة بالعمران و لها أجل 15 يوم من أجل البت في الطلب، و يتمثل قرارها إما بأمر مصالح التعمير

¹-المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15

الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب أو بالرفض المبرر، و للمعني رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة و هي القضاء الاداري¹.

الفرع الثاني :منازعات رخصة الهدمأمام القاضي العادي

يختص القاضي العادي بالنظر في النزاع الذي يقوم بين المستفيد من الرخصة و الغير المتضررمن عملية الهدم، كمالك البناية المجاورة للبناية محل الهدم دون التعرض لمشروعية القرار المتعلق بمنح هذه الرخصة فإن توفر الخطأ و الضرر و العلاقة السببية هنا تقوم أساس المسؤولية التقصيرية التي بموجبها يلزم محدث الضرر بدفع تعويض للمتضرر من جراء أعمال الهدم.

الفرع الثالث :منازعات رخصة الهدم امام القاضي الاداري:

عند رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة الهدم بموجب قرار صريح فإنه يمكن للمعني اللجوء إلى القضاء برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة و في حالة سكوت الإدارة بعد فوات الآجال المقررة قانونا للردّ فيحقّ للمعني تقديم عريضة تظلم أمام نفس الجهة (رئيس البلدية)، و بعد فوات 15 يوما يعتبر سكوتها رفضا ضمنيا و يحق له رفع دعوى إلغاء ، و إذا وجد القاضي الإداري أن القرار بالرفض غير مشروع و تتوفر فيه أحد أسباب إلغاء القرار الاداري يلغيه، و يأمر الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة الهدم، كما يمكن للمعني رفع دعوى تعويض في حالة رفض منح هذه الرخصة بدون مبرر ، كما يحق للغيرفي حالة منح رخصة الهدم و سببت ضررا له الاعتراض على ذلك أمام الجهة الإدارية المختصة ضمن الآجال القانونية، ثم يمكنه رفع دعوى إلغاء ضد قرار المنح.

¹ - المادة 82 من المرسوم التنفيذي 19/15

و من بين التطبيقات القضائية لرخصة الهدم قرار الغرفة الادارية بالمحكمة العليا مؤرخ في 1998/04/27 و جاء فيه أنه " من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ، و لما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار و تحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك ، بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر برخصة البناء و محضر إثبات حالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية ، و عليه فان البلدية تتحمل مسؤوليةخطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف".

الفصل الثاني

المنازعات المتعلقة بشهادات

التعمير

تعدّ نوعية البناءات وشكلها وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعيّة والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على السواء ، وقد تطوّرت هذه المفاهيم لتصبح قوانين قائمة بذاتها تشمل وضع القواعد القانونية الرامية إلى كيفية تنظيم المدن وإنجاز التجمّعات السكنية العمرانية، وتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وإنجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض، مع تحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية (زراعة، صناعة، سكن) والمحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضاري وهذا بموجب سياسة وإستراتيجية عامة تحدّد على أساسها القوانين ،وتنفذ عن طريق أدوات التهيئة والتعمير، هذا مايسمى بشهادات التعمير التي تعتبر النوع الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير والمعبر عنها بالشهادات ،وتتمثّل في "شهادة المطابقة وشهادة التقسيم وشهادة التعمير"، يظهر دورها الأساسي في إظهار معلومات عن طبيعة ومحتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير، على هذا الأساس تم تقسيم الفصل إلى مبحثين الأول تناولنا فيه المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة وقسمناه لمطلبين يتعلق الأول منهما بالمنازعات أمام القضاء العادي وفي المطلب الثاني المنازعات أمام القضاء الإداري ،وتناولنا في المبحث الثاني المنازعات المتعلقة بشهادتي التعمير والتقسيم وقسمناه لمطلبين يتعلق الأول بالمنازعات المتعلقة بشهادة التعمير والثاني بالمنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم .

المبحث الأول: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة

لقد أوجب المشرع على القائم بأشغال البناء عند الإنتهاء منها التقدم أمام الجهة الإدارية المختصة لاستخراج شهادة المطابقة التي تؤكد سلامته وعدم مخالفته لرخصة البناء ولقواعد التعمير، وذلك كإجراء للرقابة البعدية عليها، وسوف نتطرق لهذه الشهادة من حيث مفهومها و تحديد المنازعات المتعلقة بها.

لقد نضم المشرع الأحكام المتعلقة بشهادة المطابقة ضمن المواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19 / 15، إضافة إلى الأحكام الواردة في القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90، وفي هذا الإطار جاء القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ليحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها وأيضا المراسيم التنفيذية له²، وذلك لوضع حلول لتسوية وضعية البناء المنجزة بصفة غير قانونية بما فيها غير المتممة.

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة امام القاضي العادي

قبل التعرض للمنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة أمام جهات القضاء العادي (المدني و الجزائي) وجب التطرق أولا لتحديد مفهوم هذه الشهادة ثم كيفية تسوية النزاع الناتج عنها قضائيا.

¹ أنظر الجريدة الرسمية رقم 44 سنة 2008.

² المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، جريدة رسمية رقم 27، سنة 2009.

المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناء وكيفية سيرهما، جريدة رسمية رقم 27.

المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية ورشات البناء وسيرها.

الفرع الاول: مفهوم شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة بمثابة قرار إداري وكاشف لحقوق البناء أو لأشغال البناء أو التهيئة، فهي تكشف عن الحدود المرخص بها قانونا من طرف السلطة المختصة، إذ تصدر بإرادة منفردة عن هذه الأخيرة وتحدث أثرا قانونيا بتأكيد شرعية البناء ومطابقته لأحكام الرخصة وقواعد التهيئة والتعمير، وبذلك يختص بنظر المنازعات المتعلقة بها القضاء الإداري¹ باعتبار أن الإدارة طرفا فيها، بحيث أن رخصة البناء ترخص بتشديد البنائيات لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية² فيتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن إقتضى الأمر ذلك إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

أولا: تعريف شهادة المطابقة

نصت المادة 75 من القانون 29/90 على أنه " يتم عند انتهاء أشغال البناء اثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي "وعليه فعلى كل شخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا شخصا عاما أو خاصا استفاد من رخصة بناء وقام بتشديد هذا البناء أن يقوم بإعلام الإدارة بانتهاء البناء وهذا لغرض إجراء عملية المطابقة بين الأشغال المنجزة ورخصة البناء المقدمة له سابقا.³

¹ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية (الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثالث، طبعة 2003، ص 417.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 94 .

³ و هو ما نصت عليه المادة 65 من قانون 29/90 التي نصت على " يجب على المالك او صاحب المشروع ان يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لسلم له شهادة مطابقة "

تبعاً لذلك فشهادة المطابقة تعد وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها ، تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوباً بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع الرخصة ، فهذه الوثيقة تعلن عن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابقة لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة ضمن رخصة البناء. أي أنها تثبت انتهاء أشغال بناء كانت موضوع رخصة بناء طبقاً لمخطط مصادق عليه سلفاً من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء ، وتأسيساً على ذلك تعد شهادة المطابقة قراراً إدارياً صادراً عن سلطة إدارية مختصة تثبت من خلاله مطابقة الأشغال المتعلقة بها والتي تم إنهاؤها لرخصة البناء الصادرة بشأنها.¹

لكن بصدور القانون رقم 15/08 فقد أخذ مفهوم شهادة المطابقة نطاقاً واسعاً حيث عرفت على أنها " تلك الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أولم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير " كما تم توسيع الحالات التي تعطى فيها شهادات المطابقة وأصبحت تشمل البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، وكذا البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، وكذا البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، إضافة إلى البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

¹ عايدة ديرم . المرجع السابق . ص 107

هذا وقد تعرض المرسوم التنفيذي رقم 19/15 في المواد 63 و 64 و 65 لشهادة المطابقة كأداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير ومخططات التهيئة والتعمير و حسب المادة 2 الفقرة 7 من قانون رقم 15/08 عرف شهادة المطابقة بانها " هي الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها او لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الاراضي و قواعد التعمير "

كما نص هذا القانون على تحقيق مطابقة البناءات عن طريق شهادة المطابقة المسلمة في إطار إحترام أحكام قانون رقم 29/90 و تضيف المادة 10 من القانون نفسه على منع استغلال او شغل اي بناية الا بعد الحصول على شهادة المطابقة ، و الجدير بالذكر ان قانون 15/08 جاء بشيء جديد المتمثل في تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة المتحصل على رخصة البناء و لكن غير مطابقة لأحكام هذه الشهادة على سبيل التسوية و هذا مستخلص من المادة 20 منه التي تنص على " دون الاخلال باحكام القانون 29/90 يمكن ان يستفيد صاحب البناية المتممة و المتحصل على رخصة البناء و لكنها غير مطابقة لاحكامه من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون"¹

ثانيا :الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة و أهميتها

شهادة المطابقة هي قرار اداري صادر عن سلطة ادارية مختصة بارادتها المنفردة وتحدث أثرا قانونيا و ذلك لكون شهادة المطابقة تصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد رقابة مدى

¹أقلولي اولاد رايح صافية . المرجع السابق . ص186

مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة وعليه فان أثرها القانوني يتمثل في تأكيد شرعية اشغال البناء ومطابقتها لاحكام رخصة البناء و قواعد التهيئة و التعمير و عدم وجود مخالفات بشأنها. كما تتمثل اهمية هذه الشهادة في كونها تعد ترخيصا من طرف الادارة لصاحب البناية قصد استغلال العقار في حدود القانون و أن عدم إستخراج هذه الشهادة يؤدي إلى منع المعني من إستغلال الأمكنة ،كما تعتبر تجسيدا لرقابة بعيدية من طرف الادارة على أعمال البناء.

ثالثا :نطاق تطبيق شهادة المطابقة

يشترط استخراج شهادة المطابقة بمجرد انتهاء اشغال البناء مهما كان نوعه من الجهة الادارية المختصة بالرقابة عليها، و مهما كان القائم بها سواء شخصا عاما أو خاصا شرط توافر مطابقة الاشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها ،حيث تتحقق من ذلك الجهة المختصة من خلال إجراء المعاينة ، كما تتناول في حالة البنايات المشيدة مراقبة مطابقة اشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء و بالتالي يتحدد نطاقها في اشغال البناء المرخص بها و اشغال التهيئة في حالة البنايات المشيدة محل رخصة البناء.

كما اضافت المادة 11 من القانون 15/08 إمكانية تسليم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة في حالة انجاز بنايات على شكل حصص¹.

رابعا: خصائص شهادة المطابقة

ان لشهادة المطابقة مجموعة من الخصائص تميزها باعتبارها وسيلة للرقابة الادارية البعيدية للتعمير تتمثل في مايلي:

¹. عابدة ديرم . نفس المرجع . ص108

1. هي وثيقة ادارية صادرة عن سلطة ادارية و تحدث اثرا قانونيا و هو الأمر الذي نصت عليه المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي نصت على ان " تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران".

2. تعتبر من رخص الضبط التي تستند الإدارة إليها قصد بسط رقابتها على أعمال التهيئة و التعمير.

3. عبارة عن رقابة وقائية بعدية قصد تفادي وقوع الكوارث في حالة عدم إحترام بنود رخصة البناء المسلمة.

4. هي شهادة تلتزم الإدارة باستخراجها فليست تقديرية للإدارة يمكن تسليمه أم لا لكون عدم تسليمها يحرم صاحب البناء من استغلال ملكيته، فالإدارة لا يمكن لها رفض طلب شهادة المطابقة و في حالة الرفض يجب ان يكون الرفض معللا.

خامسا :اجراءات تسليم شهادة المطابقة

لقد نظم المرسوم التنفيذي 19/15 اجراءات تحضير و تسليم شهادة المطابقة فقد نصت المادة 66 منه على انه " في إطار أحكام المادة 54 أعلاه، يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، و محضر تسليمها لأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء ، و بالنسبة للتجهيزات و البنيات المستقبلية للجمهور، و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس

اليوم"، اذا فعلى المعني القيام في مهلة 30 يوم من تاريخ الانتهاء من الأشغال أن يبعث بتصريح بانتهاء تلك الأشغال لمقر المجلس الشعبي البلدي و محضر تسليم الأشغال من طرف الهيئة المذكورة اعلاه ،و يسلم للمعني وصل بالاستيلاء و تسلم نسخة من التصريح الى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة ، و في حالة عدم إيداع هذا التصريح يتم إجراء المطابقة وجوبا بأمر من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

و يتم التحقق من مطابقة البناية من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية، لا سيما الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة ،و تسمى هذه اللجنة بلجنة المطابقة التي تجتمع بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم باستدعائها في اجل 15 يوم من تاريخ ايداع التصريح بانتهاء الاشغال¹ ، و بعد إجتماع اللجنة يتم اخطار المعني بتاريخ اجراء عملية المطابقة من طرف اللجنة المذكورة أعلاه و ذلك في اجل 08 ايام على الأقل ،و بعد اجراء العملية يتم تحرير محضر بما تم القيام به و بمدى مطابقة البناية و يتم التوقيع على المحضر من طرف اللجنة بنفس تاريخ المراقبة .

سادسا :تسليم شهادة المطابقة

يقوم رئيس المجلس الشعبي بتسليم شهادة المطابقة و هي عبارة عن نموذج مرفق مع المرسوم التنفيذي 19/15 و يكون على أساس محضر لجنة المطابقة في أجل 08 ايام من يوم تحرير المحضر بمطابقة الاشغال ،و في حالة عدم مطابقة الأشغال يخطر السلطة المختصة بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له و أنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم

¹ المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15

المصادق عليها، و يتم تذكير المعني بالعقوبات التي سيتعرض لها وفقا لاحكام القانون 29/90 و يمنح له مهلة ثلاثة أشهر قصد القيام باجراء المطابقة وبعدها إما يسلم له شهادة المطابقة أو ترفض الادارة تسليمها له.¹

و هنا تبدأ مرحلة المتابعات القضائية المنصوص عليها قانونا فقد نصت المادة 69 على انه " يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما ، يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن ، يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة."

الفرع الثاني: منازعات شهادة المطابقة أمام القاضي المدني

يجوز للمتضرر من شهادة المطابقة رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر طبقا للمادة 124 من القانون المدني والمتعلقة بالمسؤولية التقصيرية، فمن يتسبب بإحداث ضرر للغير يلزم بالتعويض، و عليه فان أي ضرر يلحق بالأشخاص المجاورين لمشروع ناتج عن منح عقود التعمير بما فيها

¹ المادة 68 من المرسوم التنفيذي السابق .

شهادة المطابقة والتي تمت مخالفتها فيجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر دون المنازعة في صحة هذه الشهادة.

ويختص القاضي المدني بالنظر في النزاع أما بصفته قاضي موضوع او قاضي استعجال فيفصل بصفته قاضي موضوع عندما ترفع على مستوى المحكمة الناظرة في القضايا العقارية دعوى من المتضرر أساسها انتهاك حقه و إلحاق ضرر شخصي و مباشر به حسب احكام القانون المدني كإقامة بناية أو طابق يحجب النور أو الهواء عن الجار أو فتح مطل أو نافذة مواجهة للملكية الغير على مسافة لا تقل عن مترين أو عدم إلتزام المعني بقيود الارتفاق.

وهنا تجب الملاحظة ان قاضي الموضوع غير مؤهل لمناقشة مدى شرعية عقود التعمير ، والمبدأ العام هو أن الترخيصات التي تمنح في إطار عقود التعمير تمنح للمعنيين تحت طائلة عدم المساس بحقوق الغير والحفاظ عليها ، فإذا تسبب تنفيذ عقود التعمير أضرار فإنها تقع تحت طائلة المسؤولية المدنية الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية لمن منحت له عقود التعمير ، فإذا ثبت ذلك فإنه يمكن للمتضرر أن يطلب على أساس المادة 124 من القانون المدني باصلاح الضرر الناتج عن المساس الحقوق الخاصة من أجل الحكم له بالتعويض العادل والمناسب¹.

الفرع الثالث: منازعات شهادة المطابقة أمام القاضي الجزائري

بعد القيام بعملية المراقبة من اللجنة المختصة بالمطابقة فإن الإدارة تعلم صاحب رخصة البناء بأن عليه القيام بإجراء المطابقة ، و تتشكل هذه اللجنة من ممثل عن رئيس البلدية ، و ممثل عن مصلحة التعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح الأخرى لاسيما الحماية المدنية و

¹موالكية طارق منازعات التهيئة و التعمير على ضوء احداث التعديلات . مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء . الدفعة 17 . 2009.

البيئة، وفي حالة عدم قيام الشخص بذلك فإنه يكون محل متابعة جزائية، وقد تتجسد بمخالفة أو بجنحة حسب الحالة كما قد تكون ناجمة عن مخالفة لقانون التهيئة والتعمير أو مخالفة القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات.

أولا: حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير

إذا تبين للجهة الإدارية المختصة بمنح شهادة المطابقة من خلال المراقبة الميدانية القائمة بها اللجنة أن الأشغال المنجزة غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها ورخصة البناء، تقوم بإعلام المعني بالأمر بإجراء المطابقة، وإذا لم يقم بذلك فيتم متابعته قضائيا، إذ يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر ضبط المخالفة المرتكبة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، ونسخة منه إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي خلال إثنان وسبعين (72) ساعة.

وفي هذه الحالة على القاضي الجزائي البت في الدعوى العمومية، إما بإلزام المعني القيام بالمطابقة، وفي حالة عدم امتثاله للقرار القضائي الصادر في الآجال المحددة يقوم رئيس البلدية أو الوالي المختصين بتنفيذ الأشغال المحددة في القرار على نفقة الشخص المخالف مع إمكانية تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، وإما القضاء بالهدم الكلي أو الجزئي في أجل محدد.

عند إنجاز أشغال بناء انتهكت بصفة خطيرة للأحكام القانونية والتنظيمية سارية المفعول في هذا المجال، يمكن للسلطة الإدارية رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الإستعجالي التي ينص عليها القانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، وكذا المادة 77 من القانون 29/90 التي تنص "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج

و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يعرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن أيضا الحكم بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة " .

كما تقرر محكمة الجرح التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، أما في حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر من العدالة في الأجل المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف¹، وهذا المقتضى يشكل خروجاً عن القواعد العامة في الإجراءات إذ يجعل حكم محكمة الجرح قابلاً للتنفيذ حتى و ان كان ابتدائيا او اثناء استئنافه. كما أن القانون أعطى صلاحية للبلدية في هدم الأشغال المرتبطة بأمر توقيف الأشغال الصادر عن الأعوان المختصين دون اللجوء إلى إصدار قرار بالهدم من القضاء في حالة توفر الشروط التالية:

- أ- معاينة الأعوان المؤهلين لإرتكاب صاحب البناية لمخالفة القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير .
- ب-معاينة تلك المخالفات بواسطة محضر يحرره هؤلاء الأعوان المؤهلون .
- ج- صدور أمر بتوقيف الأشغال عن هؤلاء الأعوان وتبليغه لصاحب البناية .

¹ لعويجي عبد الله . مرجع سابق . ص 151 .

د- مواصلة صاحب المشروع أو البناء للأشغال منتهكا بذلك أمر توقيف الأشغال¹.

ثانيا: حالة مخالفة القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات

نلمس دور القضاء الجزائي أيضا في حالة مخالفة القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات فلقد نص القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على مخالفات جديدة لم يسبق للقانون رقم 29 / 90 أن نص عليها ، ووسع من دائرة الأفعال التي جرمها القانون مثل الحالات التالية :

- ✓ إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.
- ✓ بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الإستلام المؤقت لأشغال الإنتفاع .
- ✓ عدم إنجاز البناءة في الأجل المحددة في رخصة البناء
- ✓ تشييد أو محاولة تشييد بناءة دون رخصة البناء .
- ✓ عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز .
- ✓ عدم تحقيق مطابقة البناءة في الأجل المحدد .
- ✓ كل من يشغل أو يستغل بناءة قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة .
- ✓ عدم التصريح ببناءة غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون ...²

و يجدر الإشارة الى أن المشرع قد حدد بموجب القانون 15/08 البناءات المعنية بتحقيق المطابقة و ذلك من اجل الحفاظ على انسجام الاشكال و نوعية واجهات البناءات بما فيها تلك

¹ لعويجي عبد الله . المرجع سابق . ص 152 .

² القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

المتعلقة بالمساحات الخارجية، و رغبة منه لوضع حد لحالات عدم انتهاء البناء وتحقيق اطار مبني ذي مظهر جمالي مهياً بانسجام و لهذا عمد المشرع لاصدار هذا القانون محدداً بذلك البنائيات المعنية بتحقيق المطابقة و هي المنجزة كلياً او جزئياً قبل صدور هذا القانون¹.

طبيعة المخالفات و الجزاءات المقررة لها: لمعرفة المخالفات التي نص عليها هذا القانون لأبد من تحديد طبيعتها والجزاءات المقررة.

بالرجوع إلى نصوص المواد من 80 إلى 91 من القانون 15/08 تبين أن هناك مخالفات

تتعلق بتحقيق المطابقة ، و مخالفات متعلقة بإتمام الانجاز، و هي تتمثل في :

1. عدم أتمام أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز ، طبقاً لنص المادة 80 من قانون 15-08 فعقوبتها الغرامة وقدرها من 20.000 دج عشرون ألف دينار جزائري إلى 50.000 دج خمسون ألف دينار جزائري.

2. عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد :عقوبتها طبقاً لنص المادة 81 من نفس القانون المذكور أعلاه غرامة تتراوح من 5 آلاف دج إلى عشرين ألفاً دج .

3. شغل أو إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها : عقوبتها طبقاً لنص المادة 82 من نفس القانون غرامة تتراوح ما بين عشرين ألف و خمسين ألف دج ، و يمكن للجهة القضائية الأمر بإخلاء الأماكن فوراً ، و في حالة عدم امتثال المخالف يمكن الحكم عليه بعقوبة الحبس تتراوح ما بين 6 أشهر إلى 12 شهراً و تضاعف الغرامة .

¹دوار جميلة . البنائيات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري . مجلة الحقوق و الحريات . ملتقى وطني حول اشكالات العقار و اثرها على التنمية في الجزائر . جامعة بسكرة.

4. عدم التصريح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة : بالرجوع إلى نص المادة 83 من نفس القانون فعقوبتها غرامة تتراوح ما بين 100.000 دج مئة ألف إلى 300.000 دج ثلاث مائة ألف دينار جزائري ، و يمكن الأمر بالهدم في حالة عدم امتثال المخالف .
5. الإدلاء بتصريح كاذب متعلق بإتمام إنجاز الأشغال: بالرجوع إلى قانون العقوبات فعقوبتها طبقا لنص المادة 223 منه، الحبس من 03 أشهر إلى 03 سنوات وغرامة تتراوح بين 500 دج إلى 5000 دج خمسة آلاف دينار جزائري.
6. استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتة : عقوبتها طبقا لنص المادة 85 من القانون المذكور هي الغرامة من 50.000 دج خمسين ألف إلى 100.000 دج مائة ألف دج و تضاعف في حالة العود .
7. عدم الإيقاف الفوري للأشغال : عقوبتها بموجب نص المادة 86 من نفس القانون غرامة قدرها من خمسة آلاف إلى 20.000 دج عشرين ألف دينار جزائري¹.
8. عدم إيداع طلب إتمام الانجاز أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد : بالرجوع إلى نص المادة 87 من نفس القانون عقوبتها غرامة تتراوح ما بين 50.000 دج خمسين ألف إلى 100.000 دج مائة الف دج.
9. الربط المؤقت أو النهائي للبنائة الغير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة : عقوبتها الغرامة ما بين خمسين ألف و مئة ألف دج طبقا لنص المادة 88 من نفس القانون ، ويمكن تطبيق نفس العقوبة

¹موالكية طارق . المرجع السابق.

على المقاول المنجز للأشغال أو عون المؤسسة المرخص بذلك وقد تضاعف الغرامة في حالة العود، وقد تصدر الجهة القضائية أمر للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية على نفقته.

10. فتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لاقطة تدل على أشغال اتمام الانجاز : عقوبتها الغرامة ما بين خمسة آلاف وعشرة آلاف دج طبقا لنص المادة 89 من نفس القانون ، وتضاعف الغرامة في حالة العود .

11. عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز بالرجوع إلى نص المادة 90 من نفس القانون عقوبتها الغرامة من 10.000 دج عشرة آلاف إلى 30.000 دج ثلاثين ألف دينار جزائري .

12. وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي : عقوبتها طبقا لنص المادة 91 من نفس القانون غرامة قدرها من خمسة آلاف إلى عشرين ألفا دج و تضاعف في حالة العود .

13. عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل القانوني : طبقا لنص المادة 92 من قانون 08-15 عقوبتها الغرامة من عشرة آلاف إلى خمسين ألفا دج، وتضاعف في حالة العود .

المطلب الثاني : منازعات شهادة المطابقة أمام القاضي الإداري

يختص القضاء الإداري بإلغاء القرارات الإدارية فلصاحب طلب شهادة المطابقة أن يرفع دعوى لإلغاء قرار منح شهادة المطابقة غير القانونية وذلك في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة أو رفض منحها لأسباب غير قانونية كما يختص أيضا القضاء الإداري بدعوى التعويض للمطالبة بالتعويض عن الأضرار بفعل النشاط والأعمال الإدارية لذلك قسمنا الدراسة لفرعين الأول يتعلق بدعوى الإلغاء والفرع الثاني بدعوى التعويض .

الفرع الأول :دعوى الالغاء

إذا رفضت الجهة الإدارية المختصة منح شهادة المطابقة بموجب قرار إداري صادر عنها، فيمكن للمعني رفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار أمام المحكمة الإدارية المختصة سواء كان صادرا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي عندما يكون مختصا بإصدارها طبقا للقانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك خلال شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرار، وبإثبات خطأ الإدارة يطلب التعويض عن التأخير في استغلال المبنى، لكون هذه الشهادة هي بمثابة ترخيص الاستغلال كون شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان مخصصا لوظائف إجتماعية تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة¹ وفي هذا الإطار فقد ذهب مجلس الدولة في أحد قراراته إلى القضاء بعدم قبول دعوى

¹ حماني ساجية . الرقابة التقنية للبناء . مذكرة لنيل شهادة الماجستير . جامعة الجزائر . كلية الحقوق . السنة الجامعية 2007-2008 . ص

إلزام وزير السكن بمنح المدعي شهادة المطابقة شكلاً، كون هذه الدعوى لا تتعلق ببطلان قرار أو بمدى مشروعيتها إحدى الإجراءات التي تكون المنازعة فيها من اختصاص مجلس الدولة¹.

الفرع الثاني: دعوى التعويض

إن مسؤولية السلطة العامة في مجال العمران تقوم أساساً على الخطأ، وهي تشمل جميع نشاطات العمران، ابتداءً من تشكيل وثائق العمران وعلماً بالخصوص بعدم مطابقة شهادة التعمير أو الرخص المختلفة (رخص البناء، رخص التجزئة، الهدم...) أو الأشكال غير المشروعة لهذه الرخص كما تكون أيضاً من خلال مراقبة الأشغال خاصة غير المنتظمة منها، فمسؤولية الإدارة هنا تقوم على أساس الخطأ، هذا الأخير الذي يمكن أن يكون سببه عدم المشروعية، أو مرتبط ببعض التصرفات الإدارية المختلفة².

تعتبر دعوى التعويض من دعاوى الشخصية و على ذلك يجب على المدعي إثبات خطأ ينسب للإدارة و أنه قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون و كذا العلاقة السببية.

وعليه نقول بأن شهادة المطابقة لها أهمية تظهر في أنها وسيلة لمراقبة مدى إحترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، وهي تعلن على أنّ إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لرخصة البناء، كما أنها تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور إذا كان البناء مخصصاً للسكن أو لاستقبال الجمهور.

¹ راجع في ذلك: القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الأولى. تحت رقم 02/07547 بتاريخ 2002/06/24. مجلة مجلس الدولة، العدد

02 سنة 2002 ص 135 و 136.

² موالكية طارق. المرجع سابق. ص 50 و 51.

المبحث الثاني : المنازعات المتعلقة بشهادتي التعمير و التقسيم

لقد فرض المشرع الجزائري رقابة من أجل متابعة وفرض إحترام قواعد التهيئة والتعمير أثناء إنجاز البناء أو الهدم أو التقسيم، وتستمر إلى غاية الإنتهاء من الأشغال وفتح المنشأة لإستقبال الجمهور، و حتى بعد ذلك وهي التي تمارس من طرف مديرية التهيئة والتعمير والبلدية إلى جانب شرطة التعمير والأعوان المؤهلين قانونا، ونظرا لتشعب منازعات التهيئة والتعمير وإقتسام الإختصاص فيها بين القضاء الإداري و العادي ونظرا للتعديلات الهامة في هذا المجال فكان لزاما علينا التطرق إلى المنازعات التي تثيرها شهادتي التعمير والتقسيم في هذا المجال، فقسمنا المبحث لمطالبيين الأول يتعلق بمنازعات شهادة التعمير والمطلب الثاني المنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم.

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير

تختلف شهادة التعمير عن باقي الرخص والشهادات من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار ويعود أصل نشأتها إلى القانون الفرنسي ، وتعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور على أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك ، وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها إختيارية يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات ، ان يطلب

شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة.. ، لذلك المشرع لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها¹.

تعتبر شهادة التعمير وثيقة إدارية تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء فيمكن إثارة الطعن في هذه الوثيقة درءاً للطعون التي قد تنشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء، فرقابة القاضي الإداري تتصرف إلى مراقبة مدى إحترام القرارات العمرانية ومن بينها شهادة التعمير ، وقد مكن المشرع طالب شهادة التعمير غير المقتنع برد الجهة المختصة أو في حالة سكوتها عن طلبه رفع طعن سلمي ، وأن يقوم برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة فإذا إختار الطريق القضائي فإنه يمكنه أن ينازع موقف الإدارة بأن يرفع دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض.

و سوف نتطرق لمفهوم شهادة التعمير و المنازعات المتعلقة بها في فرعين متتاليين:

الفرع الاول : مفهوم شهادة التعمير

و نتطرق في هذا الفرع الى التعريف بهذه الشهادة و تبيان خصائصها و اجراءات الحصول عليها

أولاً: تعريف شهادة التعمير

لم يعرف المشرع الجزائري شهادة التعمير في قانون 29/90 بل نص على الاشخاص الذين لهم الحق في طلب هذه الشهادة و بالرجوع الى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 فقد نصت على انه " في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي

¹ لعويجي عبد الله . مرجع سابق . ص 156 و 157.

تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء ولإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية".

فشهادة التعمير هي قرار اداري صادر عن ادارة مختصة للشخص سواء كان طبيعي او معنوي بطلب منه تهدف إلى إعلام الغير صاحب الطلب حول قابلية قطعة الأرض للبناء من عدمها و الارتفاقات القانونية أو الاتفاقية التي يمكن أن تخضع لها الأرض.

تعد شهادة التعمير جوابا لسؤال مطروح فهي تبين إذا كانت الأرض قابلة للبناء أو اذا كان بالامكان تحقيق عملية معينة ، فهي تمنح للفرد معلومات خاصة بأحكام و قواعد التعمير و حقوقه المتعلقة بتلك القطعة من الارض و جميع الارتفاقات المتعلقة بها.

فشاهدة التعمير وثيقة معلوماتية و توضيحية من جهة و من جهة اخرى ضبطية للتوسع العمراني حسب المقاييس و المواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الادارة المختصة ، و كذا توفير محيط عمراني متجانس عن طريق الرقابة على مشروع البناء بتحديد الكثافة المستهلكة و المتبقية من القطعة الارضية.¹

ثانيا :خصائص شهادة التعمير

(1)شهادة التعمير هي وثيقة ادارية تبنى على أساس أحكام رخصة البناء فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام و قواعد القانون الاداري.

(2)هي إجراء إداري إختياري و ليس إجباري تسلم للشخص الذي يطلبه فالمشروع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة.

¹ - اقلولي اولاد رايح صافية . نفس المرجع . ص 133

3) تشكل شهادة التعمير منفعة تطبيقية و عملية مهمة يطلبها كل شخص قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء و الارتفاعات التي تخضع لها الارض التي يريد البناء فوقها و بالتالي تعتبر شهادة معلومات حول القطعة الارضية و الارتفاعات المرتبطة بها .

4) انها شهادة ادارية صادرة عن البلدية تخضع لقواعد و احكام القانون الاداري كما تخضع في نزاعاتها للقضاء الاداري¹ .

ثالثا: اجراءات تحضير و تسليم شهادة التعمير

لقد نص المشرع على اجراءات تحضير و تسليم شهادة التعمير في المواد من 03 الى 06 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 و عليه فان اجراءات تحضير و تسليم هذه الشهادة كالآتي:

يقدم المعني طلب للحصول على شهادة التعمير و قد يكون المالك شخصا أو موكله أو أي شخص معني و الطلب يتضمن مجموعة من البيانات المحددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي التي نصت على "يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية:

- ✓ طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب،
- ✓ إسم مالك الأرض،
- ✓ تصميميا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية،
- ✓ تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

يتضمن طلب " بطاقة المعلومات " نفس البيانات ماعدا هوية المالك."

¹أقلولي اولاد رايح صافية . المرجع السابق . ص 134

ويتم ايداع الطلب بمقر مجلس الشعبي البلدي المختص في نسختين مرفق بالوثائق السابقة و يسلم للمعني وصل ايداع يسلم له في نفس اليوم الذي قدم به الطلب¹.

و يتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير لتسلم للمعني بعد ذلك شهادة التعمير و بطاقة المعلومات و هذا ما أكدته المادة 03 المذكورة أعلاه بنصها "يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية إعتقادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها.

يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الإستعانة، عند الحاجة، بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية. تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني".

و يتم ابلاغ المعني بهذه الشهادة في ظرف 15 يوم من الطلب²، و صلاحية هذه الشهادة مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الاراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الاراضي ، و تحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة اشهر³.

فبعد اعلام المعني بشهادة التعمير في ظرف 15 يوم فإن لم يرض برد الادارة او في حالة عدم رد الادارة على طلبه له الحق بالطعن امام الولاية و في حالة عدم الرد في الطعن الاول له الحق بالطعن مرة ثانية امام الوزارة المكلفة بالعمران ، و في حالة الرفض يحق له اللجوء الى القضاء الإداري و هو الأمر الذي أكدته المادة 06 من المرسوم التنفيذي التي نصت على "يمكن صاحب

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

³ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن.

وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخثاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة".

الفرع الثاني: تسوية المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير

بإمكان صاحب الطلب الذي لم يرض برد الإدارة أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرار الرفض أمام القضاء الإداري وفي حالة إلغاء القرار بإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية قصد الحصول على شهادة التعمير و يؤسس دعوى الإلغاء على أساس العيوب التي تشوب القرار الإداري ، كما له ان يرفع دعوى تعويض بقصد إقامة مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ المرفقي وهذه المسؤولية تنشأ إما في حالة :

✓ التأخر في منح الشهادة .

✓ رفض منحها أو منحها بموجب قرار غير مشروع وتم إلغاؤه بموجب قرار قضائي و

بموجبها يحصل المتضرر على تعويض منصف.

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام، وشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية وتختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي، ومن هنا يتضح أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلاً معداً للبناء أي أنه عقار قد سبق تعميمه بناءً على وثائق رسمية كشهادة التعمير ورخصة البناء، وإنما يكون مشتملاً على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى إحترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير، وهذه الرخصة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم، لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم لمواصفاتها ومشمولاتها وحدودها الجديدة وبالتالي الحق في الإنتفاع بها بكل الطرق القانونية¹، ومنها البناء وحق التصرف في كل جزء بمعزل عن الآخر، كما أنها ليست شهادة للتعمير فهي لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير².

الفرع الأول : مفهوم شهادة التقسيم

¹ لعويجي عبد الله . المرجع السابق . ص 153، 154 .

² أنظر المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير .

و سوف نتعرض الى التعريف بشهادة التقسيم و تحديد طبيعتها القانونية مع التمييز بينها و بين بعض الرخص و الشهادات المشابهة لها و اجراءات الحصول عليها

أولا: تعريف شهادة التقسيم

لقد نصت المادة 59 من القانون 29/90 على شهادة التقسيم التي تسلم لمالك العقار الذي يريد قسمة عقاره الى قسمين او عدة اقسام و هذا بعد التأكد من كون الملكية العقارية قابلة للقسمة كما نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على انه "في إطار أحكام المادة 59 من القانون رقم 29-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري: شهادة المطابقة أو غيرها".

هناك من عرفها بانها "وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء تخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية " كما عرفت على أنها " رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني الى وحدتين او عدة وحدات عقارية"¹

ثانيا: التمييز بين شهادة التقسيم و شهادة التعمير و رخصة التجزئة: تختلف شهادة التقسيم عن شهادة التعمير بالنظر الى موضوع المراد تحقيقه و هو التقسيم لملكية عقارية، بينما موضوع شهادة التعمير يتمثل في منح الفرد معلومات خاصة بأحكام و قواعد التعمير و حقوقه المتعلقة

¹عابدة دبير . المرجع السابق . ص 101

بتلك القطعة الارضية و تعد وجوبا لسؤال مطروح كونها تعين حقوق الفرد في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الارض المعينة¹.

وتختلف عن رخصة التجزئة في كون رخصة التجزئة هي رخصة رسمية بتجزئة قطعة ارض او اكثر غير مبنية الى عدة حصص بغرض اقامة بنايات عليها أما شهادة التقسيم فتشترط لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون القطع الارضية.

ثالثا: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

شهادة التقسيم هي عبارة عن وثيقة ادارية تصدر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية او الولاية وكذا الوالي و الوزير المكلف بالتعمير تحدث اثرا قانونيا يتمثلي تقسيم وحدة قانونية متمثلة في عقار الى اقسام متفرقة.

رابعا: أهمية شهادة التقسيم

هذه الشهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق ، لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها و مشتملاتها و حدودها الجديدة و بالتالي حق الانتفاع بها و التصرف فيها وفق القانون .

وبالتالي يترتب عليها تقسيم وحدة عقارية الى جزئين او أكثر من أجل إنشاء حصص مبنية مما سيظهر دورها في الرقابة على تحويل طبيعة الوحدة العقارية².

¹أقلولي اولد رايح صافية . المرجع السابق . ص 210

²عايدة دبيرم . المرجع السابق . ص 102

خامسا: اجراءات تحضير و تسليم شهادة التقسيم

لقد نظمت المواد 34 الى 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 اجراءات تحضير و تسليم شهادة التقسيم و نذكرها كالاتي:

يتقدم صاحب المصلحة و هو المالك او موكله بتقديم طلب شهادة التقسيم في خمس نسخ الى مقر المجلس الشعبي البلدي متضمنا احدى الوثائق التالية تدعيما لطلبه :

✓ نسخة من عقد الملكية.

✓ التوكيل، طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.

✓ بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

ويكون الطلب في شكل نموذج مرفق مع المرسوم التنفيذي المذكور اعلاه¹.

. يجب ارفاق الطلب بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ويشتمل على وثائق يؤشر عليها حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي والذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها و تتمثل الوثائق فيما مايلي:

أ- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع،

ب- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الآتية:

▪ حدود القطعة الأرضية ومساحتها،

¹ المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

▪ مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض،

▪ بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك،

▪ إقتراح تقسيم المساحة الأرضية،

▪ تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم¹.

ويسلم للمعني وصل مقابل ايداعه الطلب والوثائق الواجبة تسليمها ويسلم له هذا الوصل رئيس المجلس الشعبي البلدي بنفس اليوم الذي قدم فيه الطلب ،وذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه و يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل².

▪ تبلغ للمعني شهادة التقسيم في شهر الموالي لدفع الطلب و تكون مدة صلاحية هذه الشهادة بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها³.

كما نصت المادة 40 من المرسوم التنفيذي على انه" يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوما.

¹ المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

² المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

³ المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، إبتداء من تاريخ إيداع الطعن ،يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة".

الفرع الثاني : تسوية المنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أن للمعني في حالة رفض الجهة الإدارية المختصة تسليم شهادة التقسيم أو في حالة عدم ردّها أن يقوم بالطعن اداريا و يحق له اللجوء الى الجهات القضائية المختصة و هي المحكمة الادارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل القسمة فان كان القرار صادرا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي فينعتد اختصاص المحكمة الادارية و إن كان القرار صادرا عن الجهة المركزية وهو الوزير المكلف بالتعمير فهنا يختص مجلس الدولة بالفصل في النزاع و يكون موضوع الدعوى هو دعوى الغاء قرار رفض تسليم رخصة التقسيم الذي يكون مشوبا بأحد عيوب القرار الاداري السابقة الذكر في الفصل الاول فهنا يفصل القاضي بالغاء هذا القرارو للمعني كذلك رفع دعوى تعويض للمطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر جراء تعسف الادارة في قرارها.

خاتمة

لقد بذل المشرع الجزائري جهودا كبيرة لمكافحة المخالفات التي يرتكبها الأفراد في مجال العمران و القضاء على البناء الفوضوي وكذا تشديد الرقابة الادارية على هذه الاشغال، وهذا بوضع الآليات التي تضمن رقابة على أشغال البناء قصد تحقيق التوجّهات العمرانية العامة ، و تجسيد السياسة العمرانية سواء بصفة قبلية من خلال رخص البناء والتجزئة والهدم وشهادتي التعمير و التقسيم ، أو بصفة بعدية من خلال شهادة المطابقة.

كما أن المشرّع لتحقيق أهداف السياسة العمرانية ، أنشأ جهاز للشرطة العمرانية وفرقا للتحقيق و المتابعة للقيام بالرقابة الميدانية من خلال المعاينة، كما أنشأ في إطار تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها لجنة الدائرة ولجنة الطّعن مكلفتين بالبتّ في تحقيق المطابقة ، كما أنه أقرّ إجراءات صارمة من أجل تجنّب مخاطر الكوارث الطبيعية باشتراط دراسة دقيقة وفقا لمعايير محددة وإسناد الاختصاص في إعداد المشاريع و طلبات رخص وشهادات التعمير لمهندسين ذوو خبرة و كفاءة.

وبذلك يكون المشرّع من خلال أدوات التهيئة و التعمير قد حدّ من حرّية الأفراد و قيدها بإجراءات وقواعد من خلال الضبط الإداري، بهدف حماية حقوق الغير وتنظيم الأشغال وخلق التوازن بين الحق في النشاط العمراني و المحافظة على النظام العام وتحقيق المصلحة العامة ، كما أسند للجهات القضائية مهمة تسوية النزاعات التي تقوم بمناسبة استغلال الرخص والشهادات وحتى النزاعات بين الفرد والادارة في حالة تعسفها وعدم تمكينها لذوي المصلحة من هذه الرخص و الشهادات، وبذلك أعطى ضمانا لطالب الرخصة أو الشهادة وللمتضرر منها المتمثل في الغير قصد حماية حقه باستغلال ملكيته بدون أي منازع.

إلا أنه يجدر الاشارة أنه في ارض الواقع نجد تفشي ظاهرة البناءات بصفة فوضوية وبدون التحصل على الرخص و الشهادات السابقة الذكر ، الامر الذي يطرح التساؤل عن مدى فعالية الرقابة في ارض الواقع.

ان اهم الملاحظات التي يمكن طرحها بخصوص هذا الموضوع هي كالتالي:

✓ ان المشرع قد نص على إجراءات معقدة من شأنها تقادي المواطن السعي امام الادارة للحصول على الرخص و الشهادات اللازمة.

✓ ان الكثير من الصلاحيات الممنوحة لرئيس البلدية في مجال حماية النظام العام العمراني تبقى غير مفعلة فعليا ، وذلك بانعدام الجانب الردعي مما نتج عن ذلك انتشار مدهل للبنىات الفوضوية.

وفي الأخير يمكن تقديم بعض الاقتراحات المتمثلة في :

1. ضرورة إدخال نص عقابي في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم و ذلك في حالة تقاعس رئيس البلدية عن إصدار قرار الهدم بالنسبة للبنىات غير المرخص بها.
2. القيام بمعاينات دورية فعلية على ارض الواقع من طرف الاعوان المختصين لبسط رقابة الادارة على اعمال البناء في المناطق التابعين لها اقليميا وتحرير محاضر تشمل جميع المخالفات المعاينة من طرفهم و هذا كاجراء ردعي لتقادي تجدد المخالفات من طرف المواطنين.
3. ضرورة إجراء دورات تدريبية لرؤساء البلديات حول قانون التهيئة والتعمير لإدراك مهامهم في هذا المجال وأدائها بصورة فعّالة.
4. ضرورة تحسيس القضاة بالدور المنوط بهم في مجال حماية النظام العام العمراني وتكثيف الدورات التكوينية في هذا المجال من اجل خلق قضاة متخصصين في مجال العمران قصد التصدي للقضايا بكل صرامة.
5. التزام الهيئات الإدارية بتطبيق القانون فيما يتعلق بتحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها ولاسيما تسوية وضعية البنىات المنجزة بصفة غير قانونية .
6. التزام القاضي الإداري بتطبيق القانون ومنح أوامر للإدارة في هذا المجال لكونه يمثل اكثر جهة قضائية تفصل في القرارات الفردية للتهيئة والتعمير والتي يستجد بها المواطن.
- 7- تبسيط الاجراءات القانونية قصد الحصول على هذه الرخص والشهادات من اجل تسهيل استخراجها من طرف الأفراد و لتقادي تهريبهم من استخراجها و بهذا يتم ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير.

قائمة المراجع

اولا :الكتب

1. اقلولي اولد رابح صافية . قانون العمران الجزائري . اهداف حضرية و وسائل قانونية . دار هومة . الجزائر . الطبعة الثانية 2015.
2. احسن بوسقيعة . الوجيز في القانون الجزائري العام . دار هومة . الجزائر . الطبعة 12 . 2013/2012.
3. جمال سايس . الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري . الجزء الاول . منشورات كليك . الجزائر . الطبعة الثانية 2013.
4. جمال سايس . الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري . الجزء الثاني . منشورات كليك . الجزائر . الطبعة الثانية 2013.
5. حمدي باشا عمر زروقي ليلي . المنازعات العقارية . طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام . دار هومة . الجزائر . الطبعة الثانية 2006.
6. حمدي باشا عمر . القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا . دار هومة . الجزائر . طبعة 2012.
7. حمدي باشا عمر . حماية الملكية العقارية الخاصة طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام دار هومة . الجزائر . الطبعة العشرة 2014.
8. عايدة ديرم . الرقابة الادارية على اشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري . دار قانة للنشر و التوزيع . الجزائر . الطبعة الاولى 2011.
9. قزاتي ياسمين . النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة (بين القانون و تطبيقه عمليا و مختلف مواقف المحكمة العليا) . دار هومة . الجزائر . طبعة 2016.
10. لحسن بن شيخ اث ملويا . دروس في المنازعات الادارية " وسائل المشروعية " . دار هومة . الجزائر . الطبعة الاولى 2006.
11. لنقار بركاهم سمية . منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير الديوان الوطني للاشغال التربوية . الجزائر . طبعة 2004.
12. محمد رفعت عبد الوهاب . القضاء الاداري . قضاء الالغاء او الابطال قضاء التعويض و اصول الاجراءات . منشورات الحلبي الحقوقية . الطبعة الاولى 2005.

13. مسعود شيهوب . المبادئ العامة للمنازعات الإدارية . ديوان المطبوعات الجامعية . الجزء الثالث . طبعة 2003 .

ثانيا: المذكرات و الرسائل الجامعية

1. العيزوزي احسان . احكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها . مذكرة التخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء . الدفعة 23 . 2012-2015
2. بلخير حلومي . دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة . مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر . جامعة قاصدي مرباح ورقلة . السنة الجامعية 2012-2013
3. حماني ساجية . الرقابة التقنية للبناء . مذكرة لنيل شهادة الماجستير . جامعة الجزائر . كلية الحقوق . السنة الجامعية 2007-2008
4. عليي زهية . المنازعات المتعلقة بقرارات التهيئة والتعمير . مذكرة لنيل شهادة الماستر . تخصص قانون عقاري . جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة كلية الحقوق . السنة الدراسية 2012 .
5. عزري الزين . منازعات القرارات الفردية في مجال العمران . رسالة دكتوراه في القانون . كلية الحقوق . جامعة منتوري قسنطينة
6. كمال محمد الامين . اختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء . اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه . جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان . 2015/2016
7. لعويجي عبد الله . قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري . مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون اداري و ادارة عامة . جامعة باتنة .
8. موالكية طارق . منازعات التهيئة و التعمير على ضوء احدث التعديلات . مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء . الدفعة 17 . 2009
9. ناصري عماد الدين . منازعات البناء و العمران . مذكرة التخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء . دفعة 23

ثالثا: المجالات القانونية

1. دوار جميلة . البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري . مجلة الحقوق و الحريات . ملتقى وطني حول اشكالات العقار و اثرها على التنمية في الجزائر . جامعة بسكرة .

2. صليلع سعد . سلطات الضبط الاداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران .
دراسات قانونية
3. عمار بوضياف . منازعات التعمير في القانون الجزائري . رخصة البناء و الهدم . مجلة الفقه و
القانون . تاريخ النشر 01يناير 2013 . العدد الثالث
4. عزري الزين . النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري . مجلة العلوم الانسانية .
جامعة محمد خيضر بسكرة . العدد الثامن
5. مجلة محكمة العليا . عدد خاص . الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية . الجزء الثالث . قسم الوثائق
2010
6. محمد الصغير بعلي . تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري مجلة العلوم الاجتماعية
والانسانية . المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي عدد 2007

رابعا :النصوص القانونية

أولا النصوص التشريعية:

1. قانون 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات المعدل و المتمم
جريدة رسمية رقم 30
2. قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم
جريدة رسمية رقم 49
3. قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة و التعمير جريدة رسمية رقم 52
معدل و متمم بالقانون رقم 05/04 الصادر بتاريخ 2004/08/14 جريدة رسمية رقم 51.
4. قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتضمن قانون الاملاك الوطنية جريدة رسمية رقم 52
5. قانون 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي جريدة رسمية رقم 44.
- قانون 01/99 المؤرخ في 1999/01/06 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة جريدة رسمية رقم 89.
6. قانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن لقانون الاجراءات المدنية و الادارية
جريدة رسمية رقم 21
7. قانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها جريدة
رسمية رقم 44.

ثانيا المراسيم التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، جريدة رسمية رقم 27
2. المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطنع المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما، جريدة رسمية رقم 27.
3. المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية ورشات البناء وسيرها.
4. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

الفهرس

الصفحة	الموضوع
أ - ج	مقدمة
04	الفصل الأول : المنازعات المتعلقة برخص التعمير
05	المبحث الأول : المنازعات المتعلقة برخصة البناء
06	المطلب الأول : منازعات رخصة البناء أمام القاضي العادي
06	الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء
11	الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة برخصة البناء أمام القاضي المدني
15	الفرع الثالث : المنازعات المتعلقة برخصة البناء أمام القاضي الجزائي
18	المطلب الثاني : منازعات رخصة البناء أمام القضاء الإداري
19	الفرع الأول : دعوى الإلغاء
22	الفرع الثاني : دعوى التعويض
23	المبحث الثاني : المنازعات المتعلقة برخص التهيئة
23	المطلب الأول : المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة
24	الفرع الأول : مفهوم رخصة التجزئة
30	الفرع الثاني : منازعات رخصة التجزئة أمام القاضي العادي
32	الفرع الثالث : منازعات رخصة التجزئة أمام القاضي الإداري
33	المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة برخصة الهدم
33	الفرع الأول : مفهوم رخصة الهدم
37	الفرع الثاني : منازعات رخصة الهدم أمام القاضي العادي
37	الفرع الثالث : منازعات رخصة الهدم أمام القاضي الإداري
39	الفصل الثاني : المنازعات المتعلقة بشهادات التعمير
40	المبحث الأول : المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة

40	المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة أمام القاضي العادي
40	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
45	الفرع الثاني: منازعات شهادة المطابقة أمام القاضي المدني
46	الفرع الثالث: منازعات شهادة المطابقة أمام القاضي الجزائي
50	المطلب الثاني: منازعات شهادة المطابقة أمام القاضي الإداري
51	الفرع الأول: دعوى الإلغاء
51	الفرع الثاني: دعوى التعويض
53	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادتي التعمير و التقسيم
53	المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير
54	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير
56	الفرع الثاني: تسوية النزاعات المتعلقة بشهادة التعمير
57	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم
57	الفرع الأول : مفهوم شهادة التقسيم
60	الفرع الثاني: تسوية المنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم
63	خاتمة
65	قائمة المراجع.
69	الفهرس