



جامعة كلي، منذ اولحاج - البويرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام



مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري

تحت عنوان:

الرقابة القضائية على القرارات الإدارية

المتعلقة بعقود التعمير

تحت إشراف الاستاذة:

- غازي خديجة

عداد الطالب:

- توفيق بلقاسم

لجنة المناقشة:

الرقم	الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
1	الأستاذ: كمون حسين	أستاذ محاضر أ	جامعة البويرة	رئيسا
2	الأستاذة: غازي خديجة	أستاذة محاضر أ	جامعة البويرة	مشرفا
3	الأستاذة: بن صوط صورية	أستاذة محاضر أ	جامعة البويرة	ممتحنا

السنة الجامعية 2025-2026م



إهداء

الحمد لله وكفى والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى ومن وفي أما بعد:
إلى التي بجانها ارتويت وبدفئها احتميت ولحقتها ما وفيت، إلى من يشتهي
اللسان نطقها، إلى من دائما تتمنى رؤيتي وأنا أحقق النجاحات،
إلى أمي الغالية حفظها الله وأدامها الله تاجا فوق رأسي.
إلى روح والدي الطاهرة رحمه الله وأسكنه فسيح جناته.
إلى سندي: أختي وزوجها وأبنائها: سيرين، محمد ونزهة.
إلى من جمعني بهم القدر، وتحلوا بالإخاء وتميزوا بالوفاء: يوسف، أحمد جمال.
إلى كل أستاذتي الكرام كل باسمه ومقامه، وأخص بالذكر أستاذتي المشرفة
الأستاذة: غازي خديجة.
إلى كل الأهل والأصدقاء وخاصة إلى طاقم متوسطة الشهيد ميلودي عبد
الهادي من عمال، طاقم تربوي، طاقم إداري، أستاذة وعلى رأسهم أستاذتي
المدير حوتي جمال.
إلى كل الزملاء في دفعة 2025-2026 تخصص قانون إداري.
إلى كل من ساندني من قريب أو بعيد ولو بالدعاء.

الطالب: توفيق بلقاسم

شكر وعرفان



أول من يشكر ومن يحمد آناء الليل وأطراف النهار،
هو العلي القهار الأول والآخر،
الذي أغرقنا بنعمه التي لا تحصى، وأغدق علينا برزقه الذي لا يفنى،
وأنا دروبنا، فله جزيل الحمد والثناء العظيم،
هو الذي أنعم علينا إذ أرسل فينا عبده ورسوله محمد بن عبد الله عليه أركى
الصلوات وأطهر السلام، أرسله بقرآنه المبين، فعلمنا ما لم نعلم،
وحثنا على طلب العلم أينما وجد.

لله الحمد كله والشكر له أن وفقني لإنجاز هذا العمل المتواضع.
ومصادقا لقوله من لا يشكر الناس لا يشكر الله ...
أتوجه بالشكر الجزيل والعرفان إلى كل معلم أفادنا بعلمه، من أولى المراحل
الدراسية حتى هذه اللحظة.

كما أتوجه بكلمات الشكر إلى استاذتي المشرفة "غازي خديجة"،
التي ساعدتني على إنجاز هذا العمل وعلى كل النصائح والتوجيهات.
كما لا يفوتني المقام أن أتقدم بجزيل الشكر لأعضاء لجنة المناقشة
لقبولهم مناقشة مذكرة التخرج.

الطالب: توفيق بلقاسم

مقدمة

يعتبر التطور في المجال العمراني أحد مقومات الحضارة وثقافتها وتراثها، فهو يعكس مدى تقدم الأمم وتطورها عبر الأزمنة، وهذا ما تجلّى في حضارات العصور السابقة، كالحضارة المصرية واليونانية وكذا حضارة بلاد الرافدين، من خلال تشييدها لمختلف المعالم العمرانية التي بقيت شاهدة إلى يومنا هذا، كما يعتبر واجهة الدولة، إذ يبين مدى تطورها ومستوى التحضر فيها، لذلك تسعى مختلف الدول للظهور بمظهر حسن لمدنها ونسيج عمراني راقٍ، ولأجل ذلك وضعت مقاييس تستجيب لها البنايات و تشييد على أساسها مختلف المنشآت العمرانية، ومتى كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها متطور و مميز، إلا أن العكس يحدث في الدول المتخلفة، التي تعرف حالة من الفوضى وعدم التنظيم في مجال العمراني.

وعلى شاكلة باقي الدول المتقدمة في العالم، سعت ولازالت تسعى الحكومة الجزائرية إلى تحقيق تنظيم ونسق عمراني يعكس صورة البلاد، وفرضت جملة من القيود على تشييد مختلف البنايات، حيث يخضع أي تشييد لبناء في المحيط عمراني أو منطقة عمرانية جديدة لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية التي حددها المشرع بقواعد تنظيمية مضبوطة، ومن أجل ذلك ميز المشرع الجزائري مواد التعمير بطابع خاص واستثنائي لاسيما أنها تكفل الحقوق والحريات الأساسية للأفراد في ميدان التعمير من خلال تقنين مختلف قواعد استصدار مختلف الرخص والشهادات.

تعد ترسانة القوانين والتشريعات في ميدان التعمير إحدى الضمانات القانونية لحماية حقوق المواطنين من خلال ضبط وسائل الحصول على تراخيص البناء والتعمير على ملكياتهم العقارية، حيث أن المبدأ العم و السائد أن الإنسان حر في ملكيته، حيث يمارس عليها ما شاء من التصرفات كونها من الحقوق الشخصية، غير أن التسليم بهذا المبدأ العام مطلقا يجعل صاحب الحق يتعسف في استعمال حقه دون الأخذ بعين الاعتبار ما يترتب عن هذه الأنشطة التي يمارسها أو الأشغال التي يباشرها من أضرار للغير، و بالتالي فإن موضوع التعمير يكتسي أهمية بالغة في الوقت الحالي نظرا للتوسع العمراني الذي تشهده مختلف المدن و التطور الحاصل في الميدان.

إن القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير التي نظمها و أقرها المشرع في مختلف القوانين المنظمة للتعمير، تعبر عن سلطة الإدارة في تنظيم مختلف العمليات المتعلقة بالبناء وتهدف أيضا للقضاء على أشكال البناء الفوضوي، الذي يبرز بصورة أكبر كلما تخلت الإدارة عن إصدار مثل هذه القرارات التنظيمية المتمثلة أساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك مخطط شغل الأراضي، وفي ذات السياق في القرارات الفردية المتمثلة أساسا في رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم وكذا شهادة التعمير وشهادة المطابقة وكذا شهادة التقسيم.

تعد رقابة القضاء الإداري على أعمال الإدارة في مجال التهيئة والتعمير خصوصا، بمثابة ضمانة لتحقيق جملة من الأهداف منها التأكد من مشروعية الأعمال الإدارية، لأن الجهات الإدارية المسؤولة عن منح الرخص والشهادات المتعلقة بعقود التعمير قد تتعسف في تعاملاتها مع المواطن، كأن تمتنع عن منحه إحدى هذه الرخص دون مبرر، وقد تتماطل في إصدارها مما يؤدي ذلك إلى ضياع حقوقه، فقوم الهيئات القضائية بمراقبة مدى تطابق القرارات مع القواعد المنظمة في الميدان، والتي من خلالها خول المشرع لأصحاب الحق الطعن في هذه القرارات من خلال جملة من الدعاوى القضائية المتمثلة في دعوى الإلغاء وفحص المشروعية وكذا دعوى تفسير القرارات الإدارية بالإضافة لدعوى التعويض أو دعوى المسؤولية الإدارية الناجم عن إصدار القرارات الإدارية المتضمنة عقود التعمير.

لقد ركزنا في بحثنا على دعوى الإلغاء وكذا دعوى المسؤولية الإدارية عن القرارات الإدارية وهذا راجع لطابعها الغالب على مختلف الدعاوى المتعلقة بالتعمير المرفوعة أمام مختلف المحاكم الإدارية أو المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر العاصمة، حيث أن حساسية الموضوع و طابعه الاستثنائي و المراكز القانونية المنشئة بمختلف هذه القرارات، وهذا ما لمسناه من خلال زيارتنا لبعض المحاكم الإدارية و بعض الهيئات القضائية المختلفة، حيث يلجأ المواطن مباشرة لرفع دعوى الإلغاء عوض رفع دعوى فحص المشروعية أو دعوى التفسير التي غالبا ما يلجأ بعدها صاحب الطعن لرفع دعوى الإلغاء للقرار و بالتالي قد يجد نفسه أمام هاجس مسابقة الزمن من أجل انتظار البث في القضية والذي قد يطول لعدة أشهر خاصة في ظل مبدأ النفاضي على

درجتين في حالة الاستئناف، وهذا ما قد يمدد من مدة معالجة القضية، بالإضافة إلى اللجوء لدعوى دعوى التعويض لجبر الأضرار الناجمة عن مسؤولية الإدارة عن قراراتها المتضمنة عقود التعمير.

- أسباب اختيار الموضوع:

أ- الأسباب الذاتية:

- تعود أسباب اختيارنا لموضوع هذا وذلك لرغبة في البحث عن دور الرقابة القضائية الإدارية في فرض القانون وتطبيقه عن طريق ألياتها.
- الرغبة الشخصية في دراسة رقابة القضاء في ميدان التعمير من أجل الحد من تعسف الإدارة ومدى تطبيقها وكذا مراعاة مدى احترام الإدارة للقوانين والتنظيم المعمول به على أرض الواقع.
- معرفة الآليات والتشريعات التي تخول للقضاء الفصل في دعاوى الإلغاء والتعويض في مجال التعمير.

- توضيح الرؤية وإعطاء صورة دقيقة للدور الرقابي للقضاء في مجال التهيئة والتعمير.

- دراستي السابقة لميدان الهندسة المعمارية وكذا القليل من الخبرة الميدانية في التعمير حاولت تقديم الإضافة اللازمة في الموضوع من خلال ربط تخصصي الحقوق بالهندسة المعمارية في مشروع مذكرة التخرج.

ب- الأسباب الموضوعية:

- إبراز أهمية القواعد القانونية للتهيئة والتعمير، وفي نفس الوقت إبراز دور رقابة القضاء الإداري والإضفاء على كلا من دعوى الإلغاء والتعويض الممنوحة للفرد جراء التعسف الإداري لحماية حقوقه وحرية في الحصول على مختلف الرخص ولشهادات، وكذا معرفة ما مدى فعالية هذه الرقابة على سلطات الضبط الإداري في مجال التعمير، خاصة في ظل التعديلات التي جاء بها القانون 13-22 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا مختلف التعديلات التي جاءت بها القوانين المتضمنة تحضير عقود التعمير وتسليمها.

-أهمية الموضوع:

- يعتبر موضوع الرقابة القضائية الإدارية في مجال التهيئة والتعمير تستحوذ اهتمام التشريع القضاء على أشغال البناء والتعمير فتتمثل في:
- حماية المواطن من تعسف الإدارة أثناء تعاملها برخص وشهادات التعمير لضمان مبدأ المشروعية.
 - القيمة العلمية للبحث ودراسته دراسة قانونية مدعمة بالاجتهادات القضائية، والوقوف على الدور الذي يلعبه القضاء الإداري في مواجهة تجاوزات الإدارة أثناء إصدارها لقرارات التعمير.
 - رقابة الإدارة بالمنح أو المنع والذهاب الى طريق الطعن بالإلغاء أو التعويض.
 - الإشكالية: فيما تتمثل الرقابة القضائية على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير في الجزائر؟

و للإجابة على الإشكالية المطروحة و الإلمام بحيثيات الموضوع و متطلبات البحث تم إدراج مضامينه، وعرض محتوياته في فصلين، حيث تناولنا في الفصل الأول الرقابة القضائية على مشروعية القرارات الإدارية المتضمنة عقود التعمير و الذي تضمن مبحثين، ففي المبحث الأول تطرقنا لدعوى إلغاء القرارات المتعلقة بالتعمير من خلال ماهية هذه الدعوى وحيثياتها و المبحث الثاني خصصناه للاستعجال الإداري في وقف تنفيذ القرارات المتعلقة بعقود التعمير، تطرقنا فيه لإبراز سلطات القضاء الإداري في التحقيق و البحث و تنفيذ قراراته وأوامره لتقاضي الخطر الذي يصعب تداركه، بينما في الفصل الثاني تناولنا دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة بعقود التعمير، بحيث قمنا بتقسيم الفصل إلى مبحثين اثنين، الأول دعوى التعويض في مجال التعمير، تناولنا فيه مفهوم دعوى التعويض و خصائصها و كذا شروط وإجراءات رفعها خاصة في مجال التعمير، أما المبحث الثاني تناولنا فيه أحكام دعوى تعويض في مجال التعمير من خلال التطرق لقيام المسؤولية الإدارية على أساس خطأ أو بدون خطأ و كذا لكيفية إثبات المسؤولية الإدارية و الجهات المسؤولة عن التعويض.

أما المنهج المتبع في البحث للإجابة على الإشكالية المطروحة سابقا، فقد جمعنا بين المنهج الوصفي والمنهج التحليلي وذلك لشرح بعض المفاهيم القانونية العلمية التي تضمنتها ونقتضيها الدراسة وذلك من خلال التطرق لتعريف مختلف الدعاوى وتمييزها وكذا مختلف الشروط والإجراءات التي تضمنها البحث وكذا بعض المفاهيم تفسيرها، والمنهج التحليلي الذي يركز على عرض المشكلة ودراستها من الناحيتين القانونية والتقنية من خلال التعرض إلى النصوص القانونية التي تعالج موضوع البحث وتحليلها و شرحها لتوضيح كيفية معالجتها وتطرقها لمختلف مضامين البحث.

الفصل الأول

رقابة القضاء الإداري على مشروعية
القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير

لقد أخضع المشرع عمل الإدارة إلى الرقابة القضائية من خلال القضاء الإداري وهذا حماية للأفراد وحقوقهم من تعسف الإدارة في استعمال السلطة أثناء ممارستها لمهامها، حيث يعد منح القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير من اختصاص الإدارة، إلا أن المشرع ألزمها باحترام قواعد التهيئة والتعمير التي جاء بها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19²، ومختلف التعديلات التي مست قوانين التهيئة والتعمير، والتي نستنتج من خلالها مدى نية المشرع في ضمان الضوابط التي يجب توافرها و الاستناد عليها في اصدار مختلف القرارات المتعلقة بالتعمير، إذ يعتبر هذا الأخير من بين الواجهات التي تظهر تطور الدول، بحيث لا يمكن للمجتمعات التطور و النهوض و في مجال التعمير دون احترام مختلف الضوابط المتعلقة بالسلامة والأمن من كل التعديات و الخروقات للقوانين المنظمة للمجال العمراني، لأنه في سبيل ذلك تقع على الإدارة مسؤولية تنظيم كل عمليات الأشغال المتعلقة بالتعمير من خلال عملية تحضير عقود التعمير و تسليمها.

حيث سنتناول في هذا الفصل دعوى إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير كمبحث أول، بينما في المبحث الثاني نتناول دعوى الاستعجال الإداري في وقف تنفيذ القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير.

¹ قانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 01-12-1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، الصادر في سنة 1990.

² مرسوم تنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها المؤرخ 25 يناير 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 7 الصادر في 25 يناير 2015.

المبحث الأول

دعوى إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير.

لقد خول القانون للقاضي الإداري صلاحية الفصل في جل المنازعات ذات الصيغة الإدارية وبالخصوص في مختلف القضايا التي تتعلق بالقرارات الإدارية سواء كانت فردية أو جماعية، و التي من بينها القرارات المتعلقة بعقود التعمير، وهذا عن طريق إلغاء القرارات غير المشروعة، إذ تعد دعوى الإلغاء من الدعاوى الإدارية التي تهدف إلى حماية سلامة القرار الإداري وضمان مبدأ المشروعية، الأمر الذي يستدعي التطرق لدراسة دعوى الإلغاء، حيث سنتطرق في المطلب الأول إلى مفهوم دعوى إلغاء القرارات الإدارية، وشروط وإجراءات رفع دعوى إلغاء القرارات الإدارية في التعمير في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم دعوى إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير.

يقتضي مبدأ المشروعية أن تكون تصرفات الإدارة المختصة بمنح عقود التعمير في إطار وحدود ما يسمح به القانون وذلك لحماية الأفراد وحررياتهم، فلا يكفي لحماية هذه الأخيرة أن تتحقق سيادة القانون فقط، بل يستلزم الأمر أيضا أن تكون أعمال الإدارة مشروعة، وإلا لكانت عرضة للإلغاء القضائي¹، ولتحديد مفهوم دعوى إلغاء القرارات المتعلقة بعقود التعمير لابد التطرق أولا إلى تعريف دعوى الإلغاء مع ذكر أهميتها ثانيا وثالثا التطرق لخصائص دعوى إلغاء القرارات المتعلقة بعقود التعمير.

- الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء

إن دعوى الإلغاء إحدى أنواع المنازعات الإدارية التي تكون السلطة الإدارية طرفا فيها بوصفها سلطة عامة، فإنها تدخل في صلاحيات القضاء الإداري في ظل هذا النظام، ونعني بالمنازعة الإدارية أنها الوسيلة القانونية التي كفلها المشرع للأشخاص سواء كانت طبيعية أو معنوية لحماية حقوقهم في مواجهة الإدارة عن طريق القضاء، إذ تتميز دعوى الإلغاء بطابعها

¹ عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2011، ص ص 61-

الموضوعي، لأنها تنصب وتتعلق بالقرار الإداري المطعون فيه بالإلغاء وليس بالموظف أو بالجهة المصدرة للقرار¹.

كما عرفت كذلك على أنها دعاوى توجه ضد القرارات الإدارية غير المشروعة بهدف إلغائها دون أن يكون للقضاء سلطة، سواء في تعديل العمل أو استبداله أو القضاء بالآثار الناشئة عن إلغاء القرار الإداري أو الحكم بأية حقوق محددة للطاعن²، فهي دعوى مشروعية تهدف إلى فحص مشروعية القرار المطعون فيه أمام القضاء، ولذلك وصفت دعوى الإلغاء بأنها دعوى القانون العام لإلغاء القرارات الإدارية بشكل عام³.

وتأسيساً على ما سبق يمكن تعريف دعوى الإلغاء في القرارات المتعلقة بمختلف رخص وشهادات التعمير على أنها دعوى قضائية إدارية موضوعية عينية، يحركها ويرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام جهات قضائية مختصة في الدولة "المحاكم الإدارية والمحاكم الإدارية للاستئناف" في إطار شروط شكلية وإجرائية وموضوعية بهدف المطالبة بإلغاء قرار إداري نهائي⁴، متضمن رخص وشهادات التعمير المشروعة بموجب قرار يحوز على حجية مطلقة.

- الفرع الثاني: أهمية دعوى الإلغاء

يلجأ الأشخاص سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين إلى القضاء، برفع دعاوى قضائية الهدف منها حماية ما يدعون من حقوق ومصالح مشروعة، وهذه الحقوق مطلقة ومكفولة دستوريا لكافة الأشخاص.

إن دعوى إلغاء القرارات الإدارية سواء كانت مركزية أو لا مركزية هي الدعوى الوحيدة والأصلية لإلغاء القرارات غير المشروعة فلا توجد دعوى إدارية تحل محل دعوى الإلغاء للقيام بالوظيفة المسندة لهذه الأخيرة وهي الإلغاء القضائي للقرار الإداري غير المشروع، فلا يمكن تحقيق احترام مبدأ المشروعية بصورة كلية، إلا بإلغاء هاته القرارات الإدارية غير المشروعة، لمخالفتها النظام القانوني، فله إذن دعوى مشروعية ويقتصر دور قاضي الإلغاء في البحث عن

¹ محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 37.

² سام جمال الدين، الدعاوى الإدارية وإجراءات أمام القضاء الإداري، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1991، ص 13.

³ عمان أحمد الخطيب، شرط المصلحة في دعوى القضاء العيني لدى المحكمة العليا، مجلة الشريعة والقانون، العدد 37، جامعة الامارات العربية المتحدة، جانفي 2009، ص 136.

⁴ وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الأردن، 2016، ص 187.

مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه المتعلق برخص وشهادات التعمير فإذا تأكد من أن ركنًا أو أكثر من أركانه غير مشروع حكم بإلغاء ذلك القرار¹، فإذا خرجت الإدارة عن الضوابط التي حددها لها القانون في منح القرارات المتعلقة بعقود التعمير، أصبح قرارها غير مشروع ويمكن الطعن فيه من صاحب المصلحة أمام القضاء الإداري²، لأن القاضي هنا يعد بمثابة حارس مشروعية القرار الإداري وحام حقوق الأفراد وحرّياتهم ضد تعسف الإدارة، أي مكلف بحماية المصلحة العامة من جهة والمصلحة الخاصة من جهة أخرى³.

- الفرع الثالث: خصائص دعوى الإلغاء

تتميز دعوى الإلغاء بمجموعة من الخصائص عن بقية الدعاوى الأخرى كونها الوسيلة الفعالة لحماية المشروعية وأهم هذه الخصائص:

أولاً: دعوى إلغاء القرارات المتعلقة بعقود التعمير دعوى موضوعية:

تتميز دعوى الإلغاء بالطبيعة والصفة الموضوعية والعينية، فهي وخلافاً للدعاوى القضائية تنصب كلياً وأساساً على القرار الإداري المطعون فيه بعدم الشرعية من ذوي الصفة والمصلحة، بغض النظر عن السلطة أو الجهة المصدرة له، فالهدف الرئيسي والأساس من دعوى الإلغاء هو حماية مبدأ الشرعية من خلال حماية شرعية القرارات من مظاهر وأسباب عدم المشروعية.

إن الخصومة في دعوى الإلغاء هي خصومة عينية تلحق القرار الإداري المتضمن قرار التعمير، المطعون فيه بما لا يدع حاجة لإقامتها ضد المستفيد من القرار، فهذه دعوى الإلغاء هو حماية القواعد القانونية وضمن عدم مخالفتها⁴، وبالتالي على صاحب الطعن في القرار أن يثير مسائل تخص القرار في شكله وموضوعه، كما له أن يثير مسائل تتعلق بالجوانب الإجرائية أو بشروط القرار، ألا وهي دعوى تركز على القرار ومضمون موضوعه، و بالتالي علي رافع

¹ محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 38.

² عزري الزين، دور القضاء الإداري في منازعات ترخيص البناء والهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، منازعات متعلقة بالعمران، 2008، ص 25.

³ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 189.

⁴ عبد العالي حفظ الله، دراسة تحليلية لاختصاص القضاء الإداري الجزائري بالفصل في منازعات التعمير، مجلة الرسالة للدراسات والبحوث الإنسانية، المجلد 07، العدد 05، المسيلة سبتمبر 2022، ص 25.

الدعوى إلغاء التركيز على ابراز عيوب القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير والبناء دون الاهتمام بالشخص المصدر للقرار.

ثانيا: دعوى إلغاء القرارات المتعلقة بالتعمير دعوى مشروعية:

إن دعوى الإلغاء هي من دعاوى قضاء المشروعية ذلك لأنها تتحرك وترفع على أساس مخالفة القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير لمبدأ المشروعية في اعدادها واصدارها، فتتصب على القرارات الإدارية من حيث شرعيتها وتطالب بإلغائها في حال مخالفتها لمبدأ الشرعية أيضا، فإذا خالفت الإدارة القواعد القانونية المنظمة لعملية تحضير القرارات المتعلقة بعقود التعمير وتسليمها وكذا طرق الطعن الإدارية فيها، شابها عيب من عيوب المشروعية التي بسببها يسمح لصاحب الحق رفع دعوى الإلغاء لعدم مشروعية القرارات.

فالهدف الأساسي والجوهرى لدعوى الإلغاء إذن هو حماية مبدأ المشروعية بصفة عامة وحماية شرعية القرارات الإدارية بصفة خاصة وتأسيسا على ذلك فإن دعوى الإلغاء هي الوسيلة الأساسية للكشف عن مدى التزام الإدارة بمبدأ المشروعية، ونتيجة لذلك تتحقق نتيجتين هامتين أولهما تقويم عمل الإدارة واجبارها على احترام مبدأ المشروعية، والنتيجة الثانية حماية حقوق الأفراد وحريةهم عن طريق إلغاء القرارات الإدارية المعيبة¹، والالغاء هنا هو إعدام القرارات المتعلقة بالتعمير غير المشروعية أيا كانت الجهة المصدرة لها وهذا لتكريس لدولة القانون².

ثالثا: دعوى إلغاء القرارات المتعلقة بالتعمير دعوى قضائية ذات إجراءات خاصة:

لقد تعرفنا سابقا أن مهمة القاضي الإداري في دعوى الإلغاء تتركز على فحص مشروعية القرار الإداري المطعون فيه بالإلغاء، وفيما إذا كان هذا القرار مشوبا بعيب من العيوب التي تجعله قرارا غير مشروع، أم أنه قرار سليم وغير مخالف للقانون، ونظرا لما لدعوى الإلغاء من خطورة على استقرار أعمال الإدارة، أصبح من الضروري إخضاعها لإجراءات خاصة سواء دعاوى الإلغاء المرفوعة أمام المحاكم الإدارية أو تلك المرفوعة أمام المحاكم الإدارية للاستئناف،

¹ قاسي الطاهر، الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2012، ص 12.

² عمار عوادي، الوسيط في قضاء الإلغاء، ط 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 60.

فتخضع بذلك دعوى الإلغاء إلى عديد من الشروط الخاصة إضافة إلى الشروط العامة الواجب توافرها في أي دعوى قضائية.

لعل أهم القواعد التي يجب احترامها هي قواعد الاختصاص، وكذا احترام المواعيد المحددة بالقانون والتي تعتبر قصيرة نسبيا، وكذلك يجب احترام شرط التظلم الإداري المسبق وإن اعتبره قانون الإجراءات المدنية والإدارية شرطا وجازيا، شرط إرفاق عريضة دعوى الإلغاء بالقرار المطعون فيه، ولقد خصها المشرع الجزائري بجملة من الإجراءات سواء على مستوى المحاكم الإدارية إذا تعلق الأمر بقرار صادر من رئيس البلدية أو الوالي في مجال عقود التعمير أو على مستوى المحكمة الإدارية للاستئناف بالعاصمة، إذا تعلق الأمر بقرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير.

المطلب الثاني: شروط وإجراءات رفع دعوى إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير.

لا يمكن لأي شخص كان أن يرفع دعوى قضائية مهما كان نوعها مالم تتوفر فيه جملة من الشروط سواء كانت شكلية أو موضوعية، وكذلك الحال بالنسبة لدعوى إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير، ولمباشرة رفع الدعوى عليه كذلك اتباع جملة من الخطوات والإجراءات، حيث سنتناول في الفرع الأول شروط رفع دعوى الإلغاء وفي الفرع الثاني تطرق لأسباب رفع الدعوى وإجراءات رفع دعوى الإلغاء للعقود الإدارية المتعلقة بالتعمير في الفرع الثالث.

- الفرع الأول: شروط رفع دعوى إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير

حتى يتمكن القاضي الإداري من التدخل والرقابة على مشروعية القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير المختلفة، وجب رفع دعوى الإلغاء من طرف الأشخاص سواء كانت طبيعية أو معنوية، والتي بدورها تستوجب مجموعة من الشروط وجب توافرها، هاته الشروط يتحقق منها القاضي الإداري قبل الخوض في فحص مشروعية القرار من عدمها، واتي سنتطرق إليها فيما يلي:

أولا: الشروط العامة لقبول دعوى إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير:

إن الشروط العامة لقبول دعوى إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير هي نفسها الشروط المتعلقة برفع جميع أنواع الدعاوى الإدارية، وقد نصت المادة 13 من قانون الإجراءات

المدنية والإدارية على أنه لا يمكن للأفراد اللجوء إلى القضاء مالم تتوفر الصفة، والمصلحة القانونية التي يمكن أن تكون قائمة أو محتملة، واعتبر المشرع الصفة من النظام العام حيث يمكن إثارتها تلقائياً من طرف القاضي¹، ومنه وحسب المادة سالفه الذكر فإن شروط رفع دعوى الغاء القرارات المتعلقة بالتعمير هي كما يأتي:

1- شرط الصفة:

لم يعرف قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصفة، لكنه جعلها من النظام العام حيث يمكن إثارتها في أي مرحلة تكون عليها الدعوى، والقصد بالصفة صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات القضائية ورفع الدعوى سواء بنفسه أو عن طريق ممثله القانوني كتمثيل الوكيل، وهذا ما ذهب إليه الدكتور عمار عوابدي بأن الصفة القانونية في رفع دعوى الإلغاء تمتزج بالمصلحة حيث صاحب الصفة هو نفسه صاحب المصلحة في هذه الدعوى².

والصفة أيضاً أن يكون الطاعن أو المدعي في الدعوى الإدارية في وضعية ملائمة تسمح بمباشرة دعواه، أي إن يكون في مركز قانون سليم يخول له إمكانية التوجه للقاضي الإداري³، حيث لا يمكن أن تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم صفة في طلب الترخيص وصدقتهم ثابتة، ولهم مصلحة شخصية أو مباشرة في الحصول على مختلف القرارات المتعلقة بعقود التعمير، كما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19: وهم المالك أو المؤجر والمستأجر المرخص له قانوناً والهيئة أو المصلحة العمومية المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية الحائز⁴.

¹ المادة 13 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون 22-13، المؤرخ في 12 جويلية 2022، ج ر ج ج عدد 48، الصادرة في 17 جويلية 2022.

² وداد عطوى، مرجع سابق، ص 195.

³ المرجع نفسه، ص 196.

⁴ المالك: هو صاحب الحق الأساسي، ويجب أن يثبت ملكيته بوثيقة رسمية (عقد ملكية، دفتر عقاري).

-وكيل المالك: وذلك عن طريق تقديم وكالة يوكل فيها مالك البناء شخص آخر ليقوم مقامه بذلك عن طريق وكالة رسمية وفقاً للقانون المدني الجزائري.

-المستأجر المرخص له للمستأجر الذي يرغب في إقامة أشغال بناء على العين المؤجرة أن يتقدم بطلب رخصة البناء، مرفقاً بترخيص مالك الغير المؤجرة.

-الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: التخصيص هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بمقتضاه بوضع عقار تابع لأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية أو خاصة كالجهاز المستفيدة من نزع

كما يجوز للغير أن يرفع دعوى إلغاء القرار الإداري، كالجيران مثلا شريطة إن يثبتوا مصلحتهم الشخصية المباشرة، وهذا ما أثبتته مجلس الدولة عندما منح للجار الذي له مصلحة شخصية ومباشرة الحق في إلغاء القرارات الادارية الخاصة بالتعمير بناء على القرار رقم 689 الصادر بتاريخ 19-02-2007، عن مجلس الدولة¹.

2- شرط المصلحة:

إن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وضع شرطا آخر لقبول الدعوى، ألا وهو شرط المصلحة والتي تعني الفائدة التي يرجى تحقيقها من اللجوء إلى القضاء الإداري بغية إلغاء القرار الإداري الذي يرى فيه صاحب الصفة أنه مشوب بعيب عم المشروعية، فيجب على رافع الدعوى أن تكون له منفعة مبررة من وراء رفع هذه الدعوى القضائية، ويشترط المشرع الجزائري أن تكون المصلحة قانونية أي أن تستند إلى حق أو حرية يحميها القانون، وقد يكون هذا الطعن ضد القرار الإداري المتضمن سواء رفض أو منح مختلف الشهادات والرخص المتعلقة بالتعمير، فإن مقدم الطلب هو الذي يكون له مصلحة في رفع الطعن بالإلغاء لأي قرار من الإدارة، بسبب تضرره من تلك القرارات، والتي يعتبر له الحق في طلب الغائها بحكم أن مصلحته في إبعاد الضرر المحتمل أن يلحق به من جراء تطبيق القرار في الواقع.

ويقصد بالمصلحة الفائدة العملية المشروعة التي يراد تحقيقها رافع الدعوى أو صاحب الحق من خلال اللجوء إلى القضاء، وشرط المصلحة لا يجب توفره في الدعوى القضائية فحسب بل في كل طلب أو رفع أو طعن أو أي إجراء من إجراءات الخصومة أمام القضاء، ويشترط التطبيق القضائي الإداري في أن يتميز شرط المصلحة في دعوى البطلان أو الإلغاء بخاصيتين اثنتين حتى إذا تعلق الأمر في مجال التعمير وهما الطابع الحال للمصلحة والطابع الشخصي لها، لأنه لا دعوى من دون مصلحة، ولا قبول لدعوى الإلغاء ما لم يتوفر في واقعها شرط

الملكية للمنفعة العمومية وأصحاب حق الامتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أو معترف بمنفعتها العمومية.

-الحائز: هو الشخص الذي يضع يده على شيء معين أو عقار ويسيطر عليه سيطرة فعلية، سواء كان هذا الشخص مالكا حقيقياً أو غير مالك.

¹ أورده حمادو فاطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مجلة التعمير والبناء، مجلد 01، عدد 02، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، جوان 2017، ص 136.

المصلحة فإن المصلحة لا تكفي لقبول دعوى الإلغاء بل يجب أن تكون هذه المصلحة شخصية أثر فيها القرار المطعون فيه بالإلغاء.

إن شرط المصلحة في دعوى الإلغاء، يتسم بنوع من المرونة والانتساع نظرا للطبيعة الموضوعية لتلك الدعوى، وحتى يشجع الأفراد على الدفاع على دولة الحق والقانون، ولعل أهم خصائص ص ومميزات المصلحة بأنها تتمثل في كونها شخصية ومباشرة وقائمة وحالة، سواء كانت مادية أو معنوية، فشرط المصلحة لا يتوفر إذا لم يؤثر القرار المطعون فيه في المركز القانوني للطاعن بصورة مباشرة وفعلية¹.

3- شرط الأهلية:

تعد الأهلية شرطا جوهريا لضمان صحة الإجراءات التي يتخذها الخصم أو توجه إليه أي قدرة الخصم في مباشرة الدعوى والسير فيها أي القدرة على التصرف أمام القضاء لدفاع عن حقوقه ومصالحه، أما أهلية التقاضي فتعد شرطا إجرائيا يترتب على عدم وجودها البطلان وعليه فإن التشريع والتنظيم المعمول به خول للأشخاص الطبيعية والمعنوية صلاحية رفع دعوى الإلغاء مع مراعاة الشروط الواردة في المادة 40 من القانون المدني، التي تنص على تحديد سن الرشد القانوني والشرط الأساسي لكامل الأهلية: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة"².

ثانيا: الشروط المتعلقة بالقرار الإداري المتعلق بالتعمير المطعون فيه:

لقد اشترط المشرع الجزائر توفر شروطا أخرى إضافة لشرطي الصفة والمصلحة لرفع الدعوى المتعلقة بالإلغاء في مجال التعمير، والشروط المتعلقة بالقرار الإداري موضوع الطعن سواء كانت رخص أو شهادات وقد يتعلق الأمر بالمنح أو الرفض، ممثلة فيما يلي:

¹ محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 76.

² قانون رقم 05-07 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر ج، عدد 31، السنة 2007.

1- أن تكون الرخص وشهادات التعمير صادرة من سلطة إدارية مختصة:

لقد منح المشرع للإدارة صلاحية إصدار القرارات المتعلقة بالتعمير، ممثلة في رئيس المجلس الشعب البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فبالرجوع الى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قد منح الاختصاص بإصدار القرار الإداري المتضمن رخصة التجزئة لكل من رئيس المجلس الشعب البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير حسب المادة 14 و15 منه والمادة 65 من قانون 90-29 المعدل والمتمم أما شهادة التعمير ورخصة الهدم كون الاختصاص محصورا فقط على رئيس المجلس الشعب البلدي، وفقا لنص المادة 3 والمادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أما رخصة البناء وشهادة المطابقة كون الاختصاص إما من قبل رئيس المجلس الشعب البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة¹.

وبالتالي نستنتج أن القرار الإداري في مجال عقود التعمير يجب أن يصدر من جهات أو هيئات إدارية مختصة وإلا لا يعتد به².

2- أن تكون الرخص وشهادات التعمير صادرة بإرادة منفردة للإدارة:

إن الإدارة وفي سبيل القيام بمهامها تنتج نوعين من الأعمال القانونية، تتمثل في العقود والقرارات وهذه الأخيرة تنتج عن الإرادة المنفردة للإدارة باعتبارها السلطة العامة، ويخضع هذا العمل الى رقابة القضاء حتى لا يحد عن النطاق والسياق القانوني المنظم له، وبما أن القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير تعتبر من أعمال الإدارة ومن وسائل الضبط الإداري، فهي لا تسلم إلا بموافقة الإدارة أو السلطة المختصة بإصدارها لأن القرارات الإدارية فردية و إلزامية، لا تصلح لأعمال القانونية الثنائية التي تتوقف على إرادة طرف آخر فأعمال الضبط الإداري تشمل دائما على امتيازات لصالح الإدارة وحدها.

فالمبادرة الصادرة من جانب طالب رخصة أو شهادة ليس إلا شرطا وضعه القانون حتى تمارس السلطة الإدارية المختصة اختصاصها بالتعبير عن إرادتها الفردية، فالمرخص له ملزم

¹ المواد 65 و66 و67 من قانون 90-29 المعدل والمتمم الخاصة برخصة البناء والمادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19، الخاصة بشهادة المطابقة، سالف الذكر.

² وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة باجي مختار، عنابة، سنة 2012، ص116.

باحترام الشروط المنصوص عنها في قانون التعمير من حيث مكونات الملف وتسببه لكل رخصة أو شهادة والإدارة ملزمة بدراسته على أن تصدر القرار بإرادتها المنفردة سواء تعلق بمنح الرخصة أو الشهادة أو رفضها أو قرار التأجيل في البث في الموضوع، وهذا حسب ما أعطى لها المشرع من صلاحيات جاءت بها النصوص القانونية الخاصة بالتعمير.

3- أن تكون الرخص وشهادات التعمير قرارات نهائية ومحدثة لأثر قانوني:

إن القرار الإداري هو إفصاح عن إرادة منفردة بقصد إحداث أثر قانوني حيث يشترط في القرار الإداري المتعلق بالجانب العمراني حتى يكون محلا للطعن أن يكون نهائيا أي استنفذ كل المراحل التحضيرية لإصداره، ومنه لا تعتبر الآراء الاستشارية ولا التحقيقات التي تسبق عملية إصدار القرار الإداري محلا للطعن وإنما يجب أن يحدث أثارا قانونيا إما بإنشاء مركز قانوني أو إلغائه، فكل قرار من قرارات المتعلقة بعقود التعمير سواء كان رخصة أو شهادة بمجرد إصداره ينشأ معه أثره القانوني، كتشييد بناية أو هدمها سواء كلياً أو جزئياً، وكذا تقسيم أو تجزئة قطعة أرض، فهذه كلها قرارات إدارية في ميدان التعمير ذات أثر قانوني وبسببه يجوز الطعن فيها بالإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة إذا كانت معيبة.

ثالثاً - شرط الميعاد:

لقد ألزم المشرع الجزائري الإدارة بالرد إما بالقبول أو بالرفض المسبب والمعلل لصاحب طلب استصدار الرخص، شرط أن يكون الرد صريحاً لا ضمناً، فمن خلال القواعد العامة التي تنظم عملية منح وإصدار القرارات المتعلقة بعقود التعمير طبقاً للمرسوم التنفيذي 15-19، عكس ما جاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي كان يعتبر سكوت الإدارة بمثابة قرار رفض¹، إلا أن المرسوم سالف الذكر ألزم الإدارة بالقبول أو الرفض المسبب، وسمح كذلك لطالبي القرار من الطعن سواء كان عن طريق التظلم الإداري أو الطعن القضائي أمام الجهات القضائية المختصة حسب السلطة المصدرة للقرار، فإذا كان القرار صادراً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي كان رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية للولاية وهذا طبقاً لنص المادة 801

¹ قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، سالف الذكر.

من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم¹، وإذا كان القرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير فالدعوى يجب أن ترفع أمام المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر العاصمة وهذا طبقا لنص للمادة 900 مكرر من القانون 22-13 الذي يعدل ويتم القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، حيث منحها المشرع الاختصاص بالفصل ابتدائيا في القضايا التي تكون السلطات المركزية طرفا فيها.

إن القرار الإداري المتضمن عقود التعمير كبقية القرارات الإدارية مرتبط بميعاد محدد من أجل الطعن فيه، وهذه المدة محددة بأربعة أشهر، وذلك من تاريخ التبليغ إذا كان القرار الإداري فرديا، أو من تاريخ النشر إذا كان القرار الإداري قرارا إداريا جماعيا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة³، حيث تخضع كل القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير مهما كانت الجهة المصدرة للقرار لها نفس مدة الطعن أمام الجهات القضائية والمحددة بأربع أشهر من تاريخ التبليغ أو النشر.

يترتب على انقضاء الميعاد الخاص بأجال الطعن تحصن القرار الإداري ضد الإلغاء، ويترجم هذا الميعاد القصير حرص المشرع من خلاله على تحقيق الاستقرار للقرارات الإدارية من خلال منع بقائها معرضة للإلغاء لمدة طويلة، كما أنه يحقق الاستقرار للمراكز القانونية التي نشأت للمستفيدين بناء على هذا القرار.

- الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى الإلغاء.

بما أن دعوى الإلغاء للقرارات الإدارية من القانون العام، وهو ما ينطبق على القرارات الإدارية المتضمنة عقود التعمير، ومهمة القاضي في هاته الدعوى هو احقاق العدل والعدل بين

¹ المادة 801: تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في: دعاوى إلغاء وتفسير وفحص مشروعية القرارات الصادرة عن: الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية، المنظمات المهنية الجهوية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

² المادة 900 مكرر: "تختص المحكمة الإدارية للاستئناف بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية وتختص أيضا بالفصل في القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة وتختص المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر بالفصل كدرجة أولى في دعاوى إلغاء وتفسير وتقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية. ...

³ حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2018، ص 221.

الفرد في مواجهة الدولة ممثلة في البلدية أو الولاية أو الوزارة، ولأن الدولة تتميز بالسمو على الفرد خلافا لما يقضي فيه القاضي في القضاء العادي بين الافراد من نفس المستوى ولا لأحد منهما سيادة على الآخر، فهما في وضع قانوني متوازن، فالقاضي الإداري أمام تحدي الوفاق بين السلطة الإدارة ومشروعية قراراتها وكذا حماية حقوق المواطنين، إذ ينظر القاضي الإداري في دعوى المدعي الموضوعة أمامه وجب أن تحترم هذه الدعوى جملة من الإجراءات القانونية.

لا ترفع الدعوى القضائية الخاصة بإلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير إلا بموجب عريضة، تودع لدى كتابة الضبط للمحكمة الإدارية الموجودة في إقليم كل ولاية أو على مستوى المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر العاصمة في حالة الطعن في القرارات الصادرة عن الهيئات المركزية، على أن تكون هاته العريضة مكتوبة والتي يجب أن تتضمن ما يلي¹:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- اسم ولقب المدعي وموطنه.
- اسم ولقب وموطن المدعي عليه.
- الإشارة الى تسمية الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
- الإشارة عند الاقتضاء إلى الوثائق أو المستندات المؤيدة للدعوى.
- عرض موجز للوقائع أو الوسائل التي تأسست عليها الدعوى، ويجب أن وقع الدعوى من طرف محامي معتمد لدى المجلس القضائي إذا تعلق الأمر بقضية أمام المحكمة الإدارية، ومحامي معتمد لدى مجلس الدولة إذا تعلق الأمر بدعوى أمام المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر العاصمة².

وبناء على مبدأ الاختصاص الإقليمي والنوعي للمحاكم، فعلى المدعي أن يرفع دعواه أمام الجهة القضائية المختصة بالنظر في القضية، ففي البداية القاضي الإداري يتأكد أولا من أن النزاع يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري وإلا رفض تحت طائلة عدم الاختصاص، ثم ينظر في النزاع وموضوعه فإذا كانت القضية من اختصاص المحكمة الإدارية أو المحكمة الادارية

¹ قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، سالف الذكر.

² وداد عطوي مرجع سابق، ص 215.

للاستئناف بالعاصمة، فحسب نص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية يحدد وفقا للمادتين 37 و38 من القانون سالف الذكر¹. وبالرجوع للمواد 800 و801 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، نجد أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص الأصيل كأول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع المنازعات الإدارية التي يكون أحد أطرافها الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية²، كما أكدت المادة 801 على أنها تختص في كل الدعاوى الخاصة بإلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الولاية والمصالح غير المركزية على مستوى الولاية التابعة للدولة، البلدية، المنظمات المهنية الجهوية والمؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية³.

إلا أن القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير التي يكون من صلاحيات السلطات المركزية إصدارها والمتمثلة في الوزير المكلف بالتعمير في بعض الحالات في رخص التجزئة وكذا رخص البناء، فإن الاختصاص القضائي في هذه الحالة من اختصاص المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر العاصمة للبت في القضية كدرجة أولى من التقاضي.

- الفرع الثالث: أسباب رفع دعوى الإلغاء للقرارات الإدارية المتضمنة عقود بالتعمير

تخضع القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير الرقابة القضائية من القضاء الإداري كغيرها من القرارات الإدارية الفردية الأخرى، والهدف منها مثلما سبق وان تطرقنا اليه هو أن القاضي يتحقق من مدى مشروعية هذه القرارات التي يشترط القاضي مجموعة من الشروط سواء لقبول الدعوى المتعلقة بإلغائها سواء من حيث الاختصاص أو الشكل أو الاجراءات المقررة قانونا، وهذه الشروط لازمة لقبول الدعوى وبعدها ينتقل لفحص موضوع الدعوى والبحث في مشروعية القرار من عدمه.

فالقرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير سواء تعلق الأمر بالرخص أو الشهادات وباختلاف مضمونها كان بالرفض أو القبول، والتي وجب على المدعي ان يستند إلى سبب

¹ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص224.

² المادة 800 من القانون رقم 08-09، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

³ المادة 801 من القانون رقم 08-09، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

والمتمثل في العيب الذي يرى فيه أنه قد أصاب القرار في أحد أركانه، لأن المشرع أجبر السلطة الادارية في اصدارها لمختلف القرارات المتعلقة بعقود التعمير اتباع جملة من القواعد التنظيمية، لذلك ان العيوب التي تعيب القرار الاداري وتجعله غير مشروع أو تؤدي به إلى الإلغاء فهي الشروط الموضوعية لدعوى الإلغاء، وأسباب بطلان القرارات الادارية المتعلقة بعقود التعمير تتمثل فيما يلي:

- عيب عدم الاختصاص.

- عيب مخالفة الشكل والإجراءات.

- عيب مخالفة القاعدة القانونية.

- عيب الانحراف في استعمال السلطة.

أولاً: عيب عدم الاختصاص:

إن الاختصاص هو مختلف الصلاحيات المخولة قانوناً للإدارة قصد استعمالها أو اتخاذها في سبيل ما يلزم من قرارات اثناء القيام بمهامها، وغير مرتبط بفرد او شخص معين، بل هو يمنح بمناسبة الوظيفة¹.

إذ من خلال فهم معنى الاختصاص نستنتج فهم معنى عدم الاختصاص انطلاقاً من القول القائل بأن المعاني تعرف بأضدادها، فمعنى عيب عدم الاختصاص يعتبر أحد صور عدم المشروعية الخارجية للقرارات الإدارية، و عيب عدم الاختصاص فيما يتعلق بالقرارات الادارية المتعلقة بعقود التعمير هو حالة صدورها من غير السلطة المخولة قانوناً، وبالرجوع الى المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها و كذا القانون رقم 90-29 المتعلق بالتعمير المعدل والمتمم، حدد السلطات المخولة بإصدار مختلف القرارات المتعلقة بالتعمير وتم تحديدها في رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الوالي و الوزير المكلف بالتعمير، لكن قد يحدث ان تتجاوز سلطة صلاحياتها الى سلطة اخرى ويحدث كثيرا في نفس الولاية بين الاجهزة التنفيذية فيقوم مثلا رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة بناء وهي ليست من صلاحياته وهذا طبقاً للقانون.

¹ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص226.

وبما أن الاختصاص هو ركن من أركان القرار الإداري، ويتعلق بالنظام العام فإنه لا يمكنه الاتفاق على مخالفة قواعده، ويمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه وأن يثيره في أي مرحلة كانت عليها الدعوى ولا يمكن تصحيحه لاحقاً¹، ويأخذ عيب الاختصاص شكلين هما: عيب الاختصاص الجسيم (اغتصاب السلطة) وعيب الاختصاص البسيط.

1- عيب الاختصاص الجسيم (اغتصاب السلطة):

يتم تمييز عيب الاختصاص الجسيم أو ما يسمى بعيب اغتصاب السلطة، بأنه قيام أي سلطة مكان سلطة أخرى في إصدار القرارات الإدارية أو قيام فرد لا يحمل صفة الموظف اطلاقاً بمهام موظف ويصدر قراراً إدارياً، أو مثلاً تدخل الجمعيات والأحزاب السياسية في ممارسة مهام وسلطة الإدارة المخولة قانوناً بإصدار القرارات المتعلقة بعقود التعمير، وهنا ينعدم القرار الصادر من الأشخاص سالف الذكر، لأنه لا يحمل صفة القرار الإداري، ولا يعبر عن إرادة الإدارة وسلطتها في إصدار القرار، وبالتالي أي قرار يصدر من أي هيئة ليس لها صلاحية إصدار ذلك القرار فهو معيب بعيب عدم المشروعية، والقرار الصادر عن الهيئة غير المختصة بإصداره معيب عيباً جسيماً يؤدي على انعدامه مثلاً اعتداء سلطة قضائية على صلاحيات السلطة التنفيذية كون القرارات المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير تدخل في اختصاص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب ما تم تبيانه سابقاً، وأي قرار يتم إصداره من غير هاته السلطات الثلاث يعتبر معيباً بعيب عدم الاختصاص الجسيم، وتعدياً خطيراً على مبدأ الفصل بين السلطات وهذا ما يسمح بالطعن فيه أمام الجهات القضائية².

2- عيب الاختصاص البسيط:

وهو العيب الأكثر انتشاراً وشيوعاً في الإدارة أثناء ممارسة مهامها، خاصة ما تعلق بسلطات منح القرارات المتعلقة بعقود التعمير، ويقوم على مخالفة قاعدة توزيع الاختصاص بين الهيئات الإدارية التي تقوم عليها السلطة التنفيذية، وذلك بإحدى الحالات الآتية:

¹ محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 32.

² كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2015-2016، ص 60.

2-1- عيب الاختصاص الموضوعي:

ويبرز هذا العيب في حال إصدار هيئة إدارية رخصة أو شهادة في مجال التهيئة والتعمير لا تدخل ضمن صلاحياتها المخولة لها قانونا، وإنما تدخل في صلاحيات هيئة إدارية أخرى موازية لها أو أعلى أو أدنى منها درجة¹، ويتمحور عيب عدم الاختصاص الموضوعي في إصدار الهيئة الموظفة لقرار خارج نطاق اختصاصها وخارج صلاحياتها المحددة قانونا²، فبالرجوع للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، نجد أنه حسب المادة 66 منه يختص الوالي في إصدار رخصة البناء في حالة البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكل ومجالات أخرى، بينما تتحدث المادة 67 من نفس القانون أنه يختص الوزير بمنح رخص البناء إذا تعلق الأمر بالمشاريع ذات الطابع الوطني أو الجهوي³.

2-2- عيب الاختصاص المكاني:

لقد حدد المشرع أن سلطة إصدار القرارات الإدارية المتعلقة بالرخص والشهادات المتضمنة عقود التعمير تنحصر في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير، وكل منهم يمارس مهامه في إطار اختصاص إقليمي محدد قانونا، فلا يمكن لرئيس المجلس الشعبي لبلدية معينة أن يصدر قرارا يتضمن عقود التعمير في بلدية غير البلدية التي يرأسها والتي لا تخضع لسلطته، و أن تجاوز النطاق الإقليمي في إصدار القرار يعتبر تعديا صارخا على سلطة أخرى في إصدار القرار، وكذلك لا يمكن للوالي أن يصدر قرارا خارج إقليم ولايته، و إذا حدث فهذا القرار معاب بعيب عدم الاختصاص المكاني الذي يمنع ذلك الشخص (الوالي) من إصدار القرار إلا في إقليم الولاية التي تحت سلطته.

¹ وردة حميري، منير بومعروف، شروط تدخل القاضي الإداري لمراقبة مشروعية الرخص والشهادات في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 12، العدد 02، جامعة محمد خيذر بسكرة، الجزائر، 2024، ص 205.

² بعلي محمد صغير، الوسيط في المنازعات الإدارية، الجزائر، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2009، ص 183.

³ مزاي ليدية، جامعي سهيلة، منازعات البناء والعمران بين اختصاص القضاء الإداري، دعوى الإلغاء والقضاء الجزائي، جريمة البناء بدون رخصة، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، المجلد 15، العدد 01، جامعة بجاية، الجزائر، مارس 2026، ص

2-3- عيب الاختصاص الزمني:

من خلال مجموعة القوانين المنظمة لعمل الإدارة في ميدان تحضير عقود العمير وتسليمها ونظرا للأهمية البالغة التي تكتسبها القرارات وتأثيرها على البيئة والنشاط العمراني وكذا حياة المواطنين بصفة عامة، حدد المشرع المدة الزمنية القانونية لتسليم مختلف هذه القرارات من طرف الإدارة للمواطن، فالمشرع ألزم هذه الجهات بتبليغ قراراتها طبقا للقانون، وبالمقابل فإن الموظف الذي يقوم بتسليم هذه القرارات له علاقة مع الإدارة صاحبة السلطة، فإن صدور القرار خارج فترة اختصاصهم يؤدي إلى عدم مشروعية القرار وذلك لمخالفة الضوابط المحددة للاختصاص من حيث الزمان مثل أن يصدر قرار رخصة البناء أو تجزئة أو الهدم من سلطة سحب منها هذا الاختصاص أو انتهت مهامها طبقا للقانون فقراراتها تكون مشوبة بعيب عدم الاختصاص الزمني ، وهنا نميز حالتين:

- إذا صدر من جهة إدارة مختصة ولكن زالت الصفة الممنوحة لها لسبب من أسباب كالاتقالية أو تقاعد أو إنهاء المهام.

- إذا صدر القرار المتعلق برخص وشهادات التعمير خارج المدة التي قررها القانون حسب كل رخصة أو شهادة، ونميز الحالات التالية، وهذا طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد قواد تحضير القرارات المضمنة عقود التعمير وتسليمها، ويتحقق هذا العيب عند إصدار موظف لرخصة أو شهادة تتعلق بمجال التهيئة والتعمير خارج الآجال الممنوحة له قانونا، والتي تتمثل في¹:

- 15 يوم بالنسبة لشهادة التعمير.
- شهرين بالنسبة لرخصة التجزئة.
- شهر بالنسبة لشهادة التقسيم.
- 20 يوم بالنسبة لرخصة البناء.
- 8 أيام بالنسبة لشهادة المطابقة.

¹ المواد 4، 16، 38، 51 و68 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

ثانيا: عيب مخالفة الشكل والاجراءات:

لقد ألزم المشرع الإدارة اتباع جملة من الإجراءات في سبيل اصدار القرارات الإدارية، وحدد له جملة من الأركان، ويعاب القرار الإداري إذا مس أحد أركانه عيب من عيوب المشروعية، لأن الإدارة هنا مجبرة على اتباع الإجراءات التي حددها المشرع وإلا لأصبح القرار معابا، فعيب الشكل والإجراءات هو مخالفة الشكل المحدد وكذا الإجراءات الواجب اتباعها، فلا يمكن منح أي رخصة أو شهادة تتعلق بالتعمير سواء كانت للبناء أو الهدم أو التجزئة أو التقسيم، ما لم يتم اتباع الخطوات والإجراءات الشكلية القانونية لطلب هذه القرارات من الإدارة سواء من طرف صاحب الطلب أو من طرف الإدارة صاحبة السلطة في اصدار القرار، و يعرف عيب الشكل بأنه: >> عدم احترام القواعد الإجرائية أو الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية، و اللوائح سواء كانت بإهمال تلك القواعد كليا أو مخالفتها جزئيا>>¹.

كما يعرفه سليمان محمد الطماوي: >> الصورة الخارجية التي تحتم اللوائح والقوانين أن يفرغ فيها القرار الإداري>>²، ويعرف أيضا بأنه المظهر الخارجي الذي تسعى الإدارة للتعبير عن ارادتها والإفصاح عن القرار والإجراءات التي تتبعها في سبيل إصداره في الصورة أو القالب الذي يحدده القانون، ولكن الأصل أنه لم يشترط شكل خاص للقرارات الإدارية ما لم ينص المشرع على ذلك، كالإزام الإدارة بنموذج معين في قرارات معينة أما الإجراءات فهي الخطوات التي يجب اتباعها ومراعاتها في اصدار القرار الى غاية تبليغه، وتبرز أهمية الشكل والإجراءات في مجال رخص وشهادات أكثر نظرا لارتباطهم بالعديد من المجالات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية³.

1- عيب مخالفة الشكل:

على الرغم من أن الأصل في القرارات الإدارية لا يلزم في إصدارها شكل معين أو محدد، غير أن المشرع قد حدد للجهات و السلطات المختصة بإصدار القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير و جوب التعليل لجميع قراراتها سواء كانت بالرفض أو القبول أو بالتحفظ، وهذا ما جاءت به المادة 62 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أنه لا يمكن

¹ عزري الزين، مرجع سابق، ص 30.

² سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء الالغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1996، ص 461.

³ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 233.

رفض أي طلب متعلق بقرارات التعمير إلا لأسباب مستمدة من القانون، و إذا حدث و أن رفضت الإدارة أو السلطة المختصة الطلب و جب أن يبلغ للمعني القرار المتخذ في هذا الشأن و يكون معللا بصفة قانونية، كما أن المادة 52 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، نصت على أنه أي قبول أو رفض أو تحفظ للقرار الإداري المتضمن عقود التعمير يجب أن يكون معللا.

ومنه نستنتج أن المشرع أمر وألزم مختلف السلطات المختصة بإصدار القرارات المتعلقة بالتعمير بتسبيب قراراتها وأن تظهر في الشكل الخارجي الذي يبلغ للمعني، ويكون تحت طائل البطلان في حالة عدم تسبيب القرار، فذكر السبب كإجراء شكلي يمثل الضمانة التي منحها القانون للأفراد وتسمح لهم وللقضاء بمراقبة مشروعية القرارات الإدارية المتضمنة عقود التعمير¹.

2- عيب مخالفة الإجراءات:

يحدث وأن تخالف الإدارة أو السلطة المكلفة في ميدان التعمير الإجراءات المتبعة في إصدار القرارات المتعلقة بالتعمير، وهذا ما يجعل القرارات الصادرة عنها عرضة للإلغاء أمام الهيئات القضائية تحت طائل عدم احترام الإجراءات القانونية، حيث حددت المادة 11 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19، المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، إجراءات وشكليات عند إصدار أي شهادة أو رخصة تتعلق بمجال التهيئة والتعمير ومثالها رخصة التجزئة التي تستوجب مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتعليمات مخطط شغل الأراضي، أو لإرشادات المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية أو التوجيهات المحددة بموجب القواعد العامة القانونية للتهيئة والتعمير²، فمثلا عدم القيام بالسلطة المختصة بإعداد موجز التأثير أو مدى التأثير عندما يتعلق الأمر بمشاريع قد تمس بالبيئة، وهذا إجراء يجب القيام به من أجل دراسة الخطر الذي يشكله إقامة هذا المشروع على البيئة مثلا خاصة عندما يتعلق الأمر بالبنائيات ذات الطابع الصناعي فهنا عدم القيام به يعتبر مخالفة الإدارة لإجراء من الإجراءات قبل منح القرار بالموافقة أو الرفض للطلب.

¹ شريف بقال، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال العمران، الطبع الأولى، دار القلم سنة 2006، ص 19.

² وردة حميري، منير بومعروف، مرجع سابق، ص 206.

ثالثاً: عيب مخالفة القاعدة القانونية:

إن السلطات الإدارية المختصة في إصدار القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير تستند لجملة من القوانين المنظمة للعملية، و هي قوانين التهيئة والتعمير وكذا قانون المدينة، والتي على الإدارة احترامها وتلتزم بعدم مخالفتها ولا تزيع عنها، وإلا أصبح القرار الإداري مشوباً بعيب مخالفة القواعد القانونية أو الخطأ في تطبيقها و تأويلها، و هذا العيب من عيوب عدم مشروعية القرار و بالتالي الإدارة ملزمة بتطبيق ما جاءت به قوانين التعمير و المراسيم التنظيمية لذلك، لما تضمنه من الأمن العام والسكينة والصحة العامتين، غير أن عيب مخالفة القاعدة القانونية لا يقتصر فقط على قوانين التعمير فقط فهناك قوانين مثل قوانين البيئة و القوانين المتعلقة بحماية التراث الثقافي والطبيعي، لذلك تنصب رقابة القاض الإداري على البحث مدى احترام الإدارة لأحكام قانون العمران أثناء إصدارها لمختلف القرارات وهذا ما أشارت إليه المادة 10 الفقرة 2 من القانون 90-29 المعدل والمتمم¹.

فمثلاً على الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفاً لأحكام مخطط شغل الأراضي وبمفهوم المخالفة تعتبر قرار اداري مشروع مخالف للقانون ذلك الذي صدر بالموافقة على البناء مخالفاً لمقتضيات مخطط شغل الأراضي ويمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء وكذلك الحال إذا كان مشروع البناء مقام على أرض مجزأة وكان هذا المشروع مخالفاً لتوجهات رخصة التجزئة².

رابعاً: عيب الانحراف في استعمال السلطة:

إن عيب الانحراف في استعمال السلطة هو الإساءة في استعمال الصلاحيات المخولة قانوناً والهدف منها تحقيق غاية أو مصلحة خاصة من غير المتعلقة بالمنفعة العامة، سواء لصالح رجل الإدارة أو لصاحب الطلب، وعيب الانحراف في استعمال السلطة هو عيب يمس ركن الغاية في القرار الإداري ويعرضه للبطلان، ويعبر عنه أحياناً بالتعسف في استعمال السلطة أو إساءة استعمال السلطة³.

¹ القانون 90-29 المعدل والمتمم، سالف الذكر .

² عزري الزين، النظام القانون لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية العدد 08، جوان 2005، ص32.

³ عزري الزين، مرجع سابق، ص 37.

ويقصد به أنه: >> هو أن تستعمل هيئة إدارية سلطتها لغرض مغاير لذلك الذي منحت من أجله السلطة¹.

والانحراف في استعمال السلطة في القرارات المتعلقة بعقود التعمير، يعني أن الإدارة في إصدار القرارات تحيد عن الهدف الذي حدده القانون، ويهدف لتحقيق اغراضا لا تتعلق بالصالح العام ويرتكز انحراف الإدارة في استعمال السلطة في القرارات المتعلقة بعقود التعمير في مخالفة أحكام قانون التعمير و التي يمنح فيها المشرع السلطة التقديرية للإدارة في إصدار القرار²، حيث يواجه القاضي الإداري صعوبة في البحث عن عيب الانحراف في استعمال السلطة في مجال الدعاوى ذات الصلة بالقرارات المتعلقة بعقود التعمير، فيعتبر القاضي من أجل إثبات أن القرار مشوب بعيب الانحراف في استعمال السلطة على عاتق المدعي، و هذا الأخير مطالب على الأقل بإيجاد وتقديم قرائن تسمح بإثبات عيب الانحراف ويمكن الاستناد عليها، و بالمقابل على الإدارة أن تثبت عكس ذلك من أجل المحافظة على سلامة قرارها من الطعن الموجه له.

فالقاضي الإداري يفرض رقابة مشددة على الإدارة إذا ما كانت قراراتها تتضمن فرض قيود على الحرية الفردية فلا يسمح لها بإصدار قرار إلا إذا كان هذا القرار ملائما مع المصلحة العامة بمختلف القرارات العمرانية المتعلقة بعقود التعمير، التي تهدف إلى المحافظة على المصلحة العامة العمرانية التي أوضحتها المادة الأولى من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، قاعدة ملزمة للإدارة، بحيث لا يجب إصدار قرارات تتعلق سواء بالبناء أو الهدم أو التجزئة تمس بهذا الهدف العام، فإذا أصدرتها الإدارة مستهدفة أي مصلحة بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية كانت قراراتها مشوبة بعيب الانحراف بالسلطة و بالتالي قابلة للإلغاء في حالة الطعن فيها³.

¹ محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر سنة 2003، ص 191.

² عزري الزين، مرجع سابق، ص 115.

³ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 244.

المبحث الثاني

دعوى الاستعجال الإداري لوقف تنفيذ القرارات الإدارية المتعلقة بعقود

التعمير.

إن الرقابة القضائية على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير و الغاية منها حماية حقوق الافراد وحررياتهم وكذا إلزام الإدارة على تطبيق القوانين المنظمة للتعمير، حيث أن الدعاوى المتعلقة بالتعمير هي دعاوى موضوعية من خلال فحص مشروعية هاته القرارات ومدى احترام السلطة المصدرة لها لمختلف الاجراءات القانونية المنظمة من أجل إصدارها، إلا أن الوقت الذي تأخذه مختلف مراحل الدعوى إلى غاية الفصل فيها قد يغير من بعض المراكز القانونية وأثرها، ولتفادي ذلك شرع المشرع القضاء الاستعجالي كآلية استثنائية تتطلب اتخاذ إجراءات وقتية وتدبير سريعة لا تمس بأصل الحق، وانما تدابير تحفظية بغية تجنب بعض النتائج التي قد يصعب تداركها فيما بعد، خاصة في مجال التعمير.

إن القضاء الاستعجالي الإداري هو قضاء استثنائي عادي، يتم اللجوء إليه في حالات استثنائية وذلك لتوفر عنصر الاستعجال الذي يبرز تدخل قاض الاستعجال في المنازعة الإدارية وخاصة المتعلقة بالتعمير و هذا لتوفير الحماية القضائية بصفة مؤقتة دون اكتساب حق أو إهداره ذلك عن طريق مباشرة إجراءات قضائية استثنائية وخاصة مختلفة عن تلك الإجراءات التي تبشر بها الدعاوى الإدارية¹، وكقاعدة عامة يختص القاضي الاستعجالي بنظر منازعات التعدي لما يقوم عليه هذا الفعل من عنصر الاستعجال، كقيام الإدارة بتنفيذ قرارات غير مشروعة أو اللجوء إلى هدم المباني دون إتباع الإجراءات التي نص عليها قانون التهيئة التعمير²، و لتبيين ماهية الاستعجال الإداري لوقف تنفيذ القرارات الادارية في مجال التعمير سنتطرق في المطلب الأول إلى شروط وإجراءات رفع دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير وأثار دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير في المطلب الثاني.

¹ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 278.

² كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 90.

المطلب الأول: شروط وإجراءات رفع دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلقة بعقود التعمير.

لقد منح المشرع الجزائري للقاضي الإداري الاستعجالي صلاحيات منح الأمر بوقف تنفيذ القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير، للمحافظة على صحة وسلامة مشروعية مختلف القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير، لكن بالمقابل لم يكن المجال مفتوحا والصلاحيات مطلقة بل كانت مقيدة حتى لا يسمح للطعون غير الجدية ضد هذه القرارات بأن تشمل نشاط الإدارة والتي قد تكون عابقا أمام تحقيق المصلحة العامة وعرقلة سير الإدارة، حيث أخضع المشرع اللجوء إلى الاستعجال لوقف القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير إلى إجراءات استثنائية و خاصة و في حدود ضيقة وبشروط محددة، حيث أجاز للمدعي أن يرفع دعوى وقف التنفيذ ضد القرارات التي قد تتضمن رخص البناء والهدم وكذا التقسيم والتجزئة، وذلك بسبب احتمالية حدوث مخاطر أو أضرار يصعب التراجع عنها أو تداركها لاحقا لما قد تخلفه بعد تنفيذها في أرض الواقع بحكم أنها وقائع مادية، و هذا طبقا لإجراءات و شروط يحددها القانون، و يعد كونه إجراء مؤقت و سريع لحماية مصالحه قبل أن تتعرض لنتائج يصعب تداركها.

لقد نصت المادة 833 من قانون إجراءات المدنية والإدارية أنه >> لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، مالم ينص القانون على خلاف ذلك، إلا أنه يمكن للقاضي الإداري أن يأمر ببناء على طلب المدعي بوقف تنفيذ القرار الإداري¹، لأن القرارات الإدارية لا يوقف تنفيذها في الأصل، إلا في حالات استعجالية يقدرها القاضي ويمكن فيها وقف تنفيذها ولكن بشروط وإجراءات محددة في القانون والتي سوف نتطرق إليها من خلال هذا المطلب، حيث سنتناول شروط قبول دعوى وقف تنفيذ القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير في الفرع الأول، إجراءات رفع دعوى الاستعجال لوقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير في الفرع الثاني.

¹ المادة 833 من القانون رقم 08-09، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

-الفرع الأول: شروط قبول دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري.

على الرغم من منح المشرع للقاضي الإداري الاستعجالي في إطار اختصاصه، صلاحية الأمر بوقف تنفيذ القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير في القضايا المرفوعة أمامه، كما أشارت المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لقاضي الاستعجال الأمر بوقف تنفيذ القرارات الإدارية والآثار المترتبة عنها متى توافرت ظروف الاستعجال، إلا أنه لا يمكن الحكم بذلك ما لم تتوفر مجموعة من الشروط التي أقرها المشرع، هذه الأخيرة تنقسم إلى قسمين شروط شكلية وشروط موضوعية.

أولاً: الشروط الشكلية:

وتتمثل الشروط الشكلية لرفع دعوى وقف التنفيذ فيما يلي:

1- تزامن طلب وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن عقود التعمير مع دعوى مرفوعة في الموضوع (دعوى الإلغاء):

وجب على الطاعن قبل اللجوء إلى القضاء المستعجل من أجل رفع دعوى وقف التنفيذ عليه رفع دعوى في الموضوع مع إرفاق طلبه الرامي إلى وقف التنفيذ بنسخة من عريضة دعوى الموضوع، أما في حالة ما إذا قدم المدعي تظلماً إدارياً للإدارة مصدرة القرار، يتوجب إرفاقه بعريضة الدعوى كذلك، وهذا ما أكدته الغرف مجتمعة لمجلس الدولة في قرارها رقم 018743 الصادر بتاريخ 15-06-2004، عندما اشترطت أن طلب وقف تنفيذ القرار يجب أن يرتبط حتماً بدعوى إلغاء سابق أو متزامنة معه، حيث يجوز لقاضي الاستعجال الإداري أن يفصل في الدعوى الاستعجال الرامية إلى وقف تنفيذ قرار عقود التعمير إذا كان المدعي لم يرفع دعوى الإلغاء ضد هذا القرار أمام قاضي الموضوع¹، حيث جاء في المادة 836 من قانون الإجراءات المدنية 08-09 المعدل والمتمم، على أنه تفصل في جميع الأحوال التشكيلة التي تنتظر في الموضوع في الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بأمر مسبب، وينتهي وقف التنفيذ بالفصل في دعوى الموضوع.

¹ قراره رقم 018743 الصادر بتاريخ 15-06-2004، عم مجلس الدولة الغرف المجتمعة، مجلة مجلس الدولة العدد 05، سنة 2004، ص ص 247-251.

2- رفع الدعوى المتضمنة طلب وقف تنفيذ القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير أمام الجهات المختصة قانونا:

تختص المحكمة الإدارية إذا كانت الرخصة أو الشهادة صادرة من رئيس المجلس الشعب البلدي أو الوالي أما إذا كان صادرا من الوزير المكلف بالتعمير تكون من اختصاص المحكمة الإدارية للاستئناف، قابلة للاستئناف انطلاقا من مبدأ التقاضي على درجتين في آجال 15 يوما من قرار تبليغ قرار وقف التنفيذ وهذا طبقا للمادة 837 من قانون الإجراءات المدنية 08-09 المعدل والمتمم¹.

3- أن يكون طلب وقف التنفيذ للقرار المتضمن عقود التعمير في شكل دعوى مستقلة:

حيث جاء في المادة 834 من قانون الإجراءات المدنية 08-09 المعدل والمتمم على أنه: << تقدم طلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة >> وهذا طبقا للمادة 919 من نفس القانون²، حيث حسم المشرع الجزائري في شأن هذا الشرط، حيث اوجب تقديم الطلبات الرامية إلى وقف تنفيذ القرار بدعوى مستقلة، ولا بد من رفع الدعوى بناء على طلب الطرف المعني، وذلك طبقا للقانون.

ثانيا: الشروط الموضوعية:

إضافة للشروط الشكلية المذكورة أعلاه، يتطلب أن تتضمن دعوى وقف التنفيذ شروطا أخرى تتعلق بموضوع النزاع وتتمثل في:

1- شرط الضرر الصعب تداركه:

إن تنفيذ القرار الإداري المتضمن عقود التعمير المطعون فيه أو الذي هو محل وقف التنفيذ قد ينجم عنه أضرارا يصعب تداركها وهو أبرز شرط موضوعي يبرر طلب وقف التنفيذ القرار المطعون فيه بالإلغاء، خاصة في حالات الهدم أو البناء والذي قد يترتب عنه خسائر مادية اقتصادية وربما بيئية، ويعبر عن شرط الضرر بشرط الاستعجال وهو ضرورة على الحماية

¹ المادة 837 من القانون رقم 08-09، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

² المادة 919 من القانون رقم 08-09، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

القانونية العاجلة التي لا تتحقق من إتباع الإجراءات العادية للمتقاضي نتيجة توافر ظروف تمثل خطرا على حقوق الخصم أو تتضمن ضررا قد تعذر تداركه وإصلاحه¹، وبالتالي فإن طلب وقف تنفيذ رخصة أو شهادة أو أي قرارات تصدرها الإدارة منها وخاصة حالة قرار الهدم، الذي غالبا ما تستجيب له المحكمة بالقبول وذلك تقاديا للضرر الذي قد يحصل ويصعب تداركه، إلى غاية الفصل في الموضوع.

وقد أشارت المادة 919 قانون الإجراءات المدنية 08-09 المعدل والمتمم، إلى حالة الاستعجال لكن دون التطرق إلى تعريفه تاركا المجال للاجتهاد القضائي وفي الحقيقة إن أي محاولة من المشرع لتعريف حالة الاستعجال أو إعطابه قائمة حصرية بحالاته فهذا يقيد القاضي وإنما ترك الأمر للسلطة تقديرية له وبالتالي فإن حالة استعجال تقوم بمجرد وجود وضعية يخشى أن تصبح غير قابلة للإصلاح²، وقد قضى مجلس الدولة الجزائري قراره رقم 017892، الصادر بتاريخ 2004/05/25 على أنه : >> المستأنف خرق عمدا القانون من خلال شروعه في البناء قبل الحصول على رخصة البناء، والقاضي الاستعجال تمسك عن صواب باختصاصه لمعاينة الحالة المستعجلة التي تميز طلب البلدية لوقف أشغال البناء المقامة من المستأنف لا سيما أن مواصلة هذه الأشغال المتنازع عليها سينتج ضرر لا يمكن إصلاحه<<³.
فحالة الاستعجال تقوم بمجرد وجود وضعية يخشى أن تصبح غير قابلة للإصلاح، كما هو الحال عند زوال الواقعة التي سببت الضرر.

2- شرط الجدية أو المشروعية:

وهي تلك الأسباب التي من شأنها أن ترجع مسألة إلغاء قرار المتعلق بعقد التعمير من قبل القاضي، وليست تلك التي يراد من ورائها المماطلة وكسب الوقت أو التعطيل من أجل غاية وهدف مخفي غير ظاهر، كلما كان من شأن القرار يسبب للمدعي أضرارا يصعب جبرها في

¹ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 283.

² Pierre Falck, Tribunaux administratif et cours administratives d'appel, Berger levrant, Paris, 1990, p.161 et p.162.

³ قرار رقم 017892، الصادر بتاريخ 2004/05/25 عن مجلس الدولة، الغرفة الخامسة، مجلة مجلس الدولة العدد 05، سنة 2004، ص 232.

حالة إلغاء القرار توفر شرط الاستعجال الجدي، أو كلما كان ضرر تنفيذ القرار جسيماً، حيث ينبغي أن يؤسس وقف التنفيذ على أوجه جدية¹، وهذه الأسباب يجب أن تكون مشروعاً وليست مجرد أسباب واهية، ومتى ظهر لقاضي الاستعجال في المادة الإدارية من أن التحقيق لديه وجه خاص من شأنه أحداث شك جدي حول مشروعية القرار، إذ تكمن الغاية من اشتراط المشرع لهذا الشرط تحقيق توازن بين مصلحة الإدارة من جهة ومصلحة المخاطبين بقراراتها من جهة أخرى.

فمن خلال القرارات الصادرة من المحاكم الإدارية نستنتج بأنها تستجيب لطلب وقف تنفيذ القرارات الإدارية عندما تتأكد من جدية الوسائل المعتمدة ف دعوى الإلغاء وبالتالي فإن إيقاف القرار استعجالياً الشك في جدية القرار الإداري².

وبما أن الاستثناء هو الإيقاف و الأصل في القرارات الإدارية هو نفاذها، فوقف التنفيذ يتطلب بتوافر شرطين أولهما وجود أسباب جدية المبررة له و أن يكون من شأن تنفيذ القرار إلحاق أضرار لا يمكن تداركها حيث إن المحكمة بعد اطلاعها على الوسائل المعتمدة في هذا المقال وتلك التي سطرته العارضة بمقال دعوى الإلغاء من ذلك عدم تبليغها بمحضر المخالفة وبالأمر الفوري بإيقاف الأشغال وهي كلها وسائل جدية تبرر الاستجابة للطلب كما أن من شأن تنفيذ القرار أن يلحق بها أضرار يتعذر تداركها وحيث إنه تبعاً لذلك يتعين الاستجابة للطلب وذلك بإيقاف القرار المطعون فيه إلى حين البث في دعوى الإلغاء المرفوعة سلفاً³.

ولإثبات الجدية في الموضوع لذي المستند عليه، يجب على قاضي الاستعجال الإداري حتى يأمر بوقف تنفيذ القرار المتعلق مثلاً برخصة البناء أو الهدم أن تتفحص الدفوع المقدمة في موضوع الدعوى الأصلية أي دعوى الإلغاء، حيث يستند إلى السندات والوثائق والوقائع المقدمة لفحص مدى مشروعية القرار المطعون فيه بالإلغاء ولكن ليس للفصل في الموضوع.

¹ كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص ص 102-103.

² بن عائشة نبيلة، تنفيذ القرارات القضائية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2013، ص 24.

³ شريف بقال، مرجع سابق، ص ص 207-208.

2- شرط عدم المساس بأصل الحق:

إن الفصل في قضايا الاستعجال المتعلقة بوقف تنفيذ القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير، يجب فيها على القاضي المختص في ذلك بأن لا يمس بأصل الحق المكفول قانوناً للأفراد، حيث أن قاضي الاستعجال يأمر بتدابير مؤقتة، ولا ينظر في أصل الحق، أي أنه إذا رأى بأن الشروط الشكلية متوفرة والشروط المتعلقة بالجدية والمشروعية وكذا شرط الاستعجال أو الضرر الذي يصعب تداركه كلها محققة يقضي بوقف التنفيذ ولا يتجاوزه للمساس بأصل الحق، إلى غاية البث في الموضوع المتعلق بقضية إلغاء القرار الطعون فيه من عدمها¹.

ومن منطلق نص المادة وتعريف أصل الحق فإنه على القاضي الاستعجالي ألا يمس بأصل الحق لأنه يعد المساس بالحق عن جدية النزاع ويعيد الاختصاص لقاضي الموضوع لأنه حقا أو إلزاما على عاتق أحد الخصوم فعلى قاضي الاستعجال أن يصدر الأمر الاستعجالي بوقف التنفيذ دون التطرق لدراسة موضوع النزاع على أن يكون هذا الأمر تدبيرا مؤقتا إلى غاية الفصل في النزاع².

- الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى الاستعجال لوقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير:

إن الدعوى الإدارية الاستعجالية دعوى وقتية فيمكن تطبيق الإجراءات العامة لرفع الدعاوى أمام القضاء سواء العادي أو الإداري، ولأن تطبيق هذه الإجراءات سوف يؤدي إلى ضياع حقوق الأفراد فعنصر الاستعجال يعني السرعة والعجلة، وهو ما يهدف القاضي إلى التعجيل باتخاذ الإجراءات المناسبة لتسوية وضعية المتقاضي في أسرع وقت ممكن، كما أن تقدير الظروف الاستعجالية من شأنه حمل المشرع إلى تحديد أجال قصيرة³.

إن القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير قد تكون إيجابية وقد تكون سلبية، فالقرارات التي تكون محل وقف التنفيذ في الأصل هي الإيجابية لما لها قوة تنفيذية في حين القرارات السلبية

¹ المادة 918 من القانون رقم 08-09، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

² حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص283.

³ René Chapus, Droit du contentieux administratif, Montchrestien- E.J.A, 4eme édition, 1993, p926.

والمتمثلة في رفض تسليم رخصة أو شهادة لا تخضع لأي إيقاف كونها لا ينجم عنها أي ضرر يصعب إصلاحه.

وما يمكن أن نستنتجه أن كل حكم قضائي صادر يوقف تنفيذ هو أمر موجه إلى الإدارة، سواء تعلق الأمر بوقف قرار إيجابي أم بقرار سلبي من قرارات الإدارة المتعلقة بعقود التعمير، عندما يتعلق الأمر بقرار إداري ولو يرفض، ويكون موضوع طلب إلغاء كلي أو جزئي يجوز لقاضي الاستعجال، أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار أو وقف آثار معينة منه متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك، ومتى ظهر له من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار¹.

ولوقف تنفيذ مختلف القرارات المتعلقة برخص وشهادات التعمير لابد أن نتبع الإجراءات التالية:

بعد توافر الشروط الشكلية والموضوعية فالحصول على أمر استعجالي يوقف تنفيذ القرارات المتعلقة برخص وشهادات التعمير يستوجب تقديم طلب وقف التنفيذ بناء على دعوى استعجاليه بموجب عريضة مستقلة أمام قاضي الاستعجال الإداري على أن تتضمن العريضة إلى الرامية لاستصدار تدابير استعجاليه عرضا موجزا للوقائع والأوجه المبررة للطابع الاستعجالي للقضية²، كما يجب أن ترفع العريضة الرامية إلى إيقاف تنفيذ القرار الإداري أو بعض آثاره، بنسخة من عريضة دعوى الموضوع و إلا تقع تحت طائلة عدم القبول أي رفض الدعوى شكلا و هذا ما نصت عليه المادة 926 من الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم و لو قارنا ذلك مع مشروع المصري فقط اشترط أن يرد طلب وقف التنفيذ في صحيفة الدعوى بقوله « إنه يجوز للمحكمة أن تأمر بوقف القرار المطعون فيه إذا طلب ذلك في صحيفة الدعوى و رأت المحكمة أن نتائج التنفيذ قد يتعذر تداركها³، كما يتم تسجيل الدعوى والتحقيق فيها من تطابقها و القواعد والإجراءات المتبعة أمام القضاء الاستعجالي.

¹ المادة 919 من القانون رقم 08-09، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

² المادة 925 من القانون رقم 08-09، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

³ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 289.

كما يجوز تخفيض آجال التكليف بالحضور في المواد المستعجلة 24 ساعة وفي حالة استعجال القسوى يكون أجل تكليف بالحضور من ساعة إلى ساعة وسيدعى الخصوم فوراً لحضور الجلسة، ويصدر القاضي الاستعجال بالفصل في هذه الدعوى أمراً استعجالياً بوقف تنفيذ القرار المتعلق بعقود التعمير الذي يكون مشمولاً بالنفاذ المعجل رغم قابلية للاستئناف ويمكن أن ينفذ هذا الأمر بموجب مسودته الأصلية حتى قبل تسجيله¹، و يجب أن يكون قرار وقف التنفيذ مسبباً من طرف القضاء الصادر عنهم حيث تفصل التشكيلة التي تنظر في الموضوع في الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بأمر مسبب حسب نص المادة 836 ق إ م و إ، و بعد فصل في القضية و صدور أمر بوقف تنفيذ القرار يبلغ لكل الوسائل في أقرب الآجال و يرتب آثاره من تاريخ التبليغ الرسمي أو التبليغ للخصم المحكوم عليه كما يجوز للقاضي أن يقرر تنفيذه فور صدوره²، وينتهي آثاره بالفصل في دعوى الموضوع و يجوز استئناف أمر وقف التنفيذ طبقاً للمادة 937 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، حيث جاء في المادة أنه تكون الأوامر الصادرة عن المحكمة الإدارية في مادة الاستعجال قابلة للطعن بالاستئناف أمام المحكمة الإدارية للاستئناف خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي أو التبليغ وفي هذه الحالة، تفصل المحكمة الإدارية للاستئناف في أجل لا يتجاوز عشرة أيام.

تكون الأوامر الاستعجالية الصادرة في أول درجة عن المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر العاصمة قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي أو التبليغ وفي هذه الحالة، يفصل مجلس الدولة في أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوماً³.

-المطلب الثاني: آثار دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير.

بعد توافر الشروط الشكلية والموضوعية لدعوى وقف تنفيذ رخصة أو شهادة وبعد تحقق القاضي الإداري الاستعجالي من وجود أسباب حقيقية تبرر إلغاء قرار متعلق برخص وشهادات التعمير أمام قاضي الموضوع، في حالة موافقة المحكمة على طلب وقف تنفيذ القرار المتضمن

¹ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 289.

² المواد 933، 934، 935 من القانون رقم 08-09، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

³ المادة 925 من القانون رقم 08-09، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

عقد التعمير عقود التعمير إذا كان مؤسس قانوناً، تصدر أمراً بوقف التنفيذ إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء لتفادي التبعات التي يمكن أن تترتب من جراء تنفيذه، لذلك يكون لوقف تنفيذ الأشغال الخاصة بالقرارات المتضمنة عقود التعمير أثر مباشر سواء بالنسبة للمستفيد من قرار المتضمن عقود التعمير وهذا ما سنتناوله في الفرع الأول، أو بالنسبة للإدارة المصدرة للقرار وهذا ما نتناوله في الفرع الثاني.

- الفرع الأول: أثر وقف تنفيذ القرار المتضمن عقود التعمير بالنسبة للمستفيد

يتعين على كل مستفيد من رخصة التعمير والبناء والذي صدر أمر قضائي بوقف تنفيذه، مثال ذلك وقف أعمال البناء وإلا سيعامل معاملة الباني غير المرخص له¹، وإلا عد مخالفاً للالتزامات المقررة في رخصة أو شهادة وقد تترتب عليه متابعة قانونية، وعلى الإدارة أيضاً احترام إجراء وقف التنفيذ، إلى غاية صدور حكم نهائي بالموضوع ومثال ذلك صدور قرار هدم بناية مرخص لها، حيث يمكن للإدارة أن تخطئ وهذا وارد باعتبار أن رخصة بناء سليمة.

وكذلك في الحالة التي يقوم بها شخص بعملية البناء، لحيازته على مقرر يقضي بذلك، إلا أنه في حالة مخالفته الشروط المنصوص عليها في القانون فإنه يجوز للبلدية إصدار بوقف الأشغال لمخالفتها المخططات، ويمكن للبلدية اللجوء إلى القضاء للمطالبة بوقف الأشغال وإلغاء رخص البناء، وعليه يتعين على المستفيد من قرار رخصة البناء الموقوف تنفيذه بموجب قرار قضائي أن يتوقف عن عملية البناء، وإلا يعد بمثابة من يقوم بالأشغال دون رخصة²، وفي حالة صدور أمر من القضاء الإداري الاستعجالي يقضي بوقف العمل برخصة البناء، فإنه يجب وقف الأشغال المرخصة بناء على تلك الرخصة، وفي حالة استمراره في عملية البناء فإنه يمكن اللجوء للمرة الثانية للقضاء الاستعجالي للمطالب بالغرامة التهديدية.

وحسب نص المادة 981 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "في حالة عدم تنفيذ أمر أو حكم أو قرار قضائي، ولم تحدد تدابير التنفيذ، تقوم الجهة القضائية المطلوب منها ذلك، بتحديد لها، ويجوز لها تحديد أجل للتنفيذ والأمر بالغرامة التهديدية"³.

¹ كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 96.

² وداد عطوي، مرجع سابق، ص 245.

³ المادة 925 من القانون رقم 08-09، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

فالقاضي الإداري المختص بالنظر في طلبات وقف التنفيذ رخصة البناء ليس له أن يأمر المستفيد من الرخصة بوقف أشغال البناء، وإنما كل ما يمكن فعله هو تعليق الطابع التنفيذي لقرار منح رخصة البناء¹، ومنه أبرز يترتب على وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن عقود التعمير وخاصة القرارات الإدارية الإيجابية منها على المستفيد من القرار هو وقف كل عملية متعلقة بالقرار خاصة عملية البناء الهدم تقاديا للضرر الذي يصعب تداركه.

-الفرع الثاني: أثر وقف تنفيذ القرار المتضمن عقود التعمير بالنسبة للإدارة المصدرة للقرار

تتميز أن الإدارة بصفتها شخص معنوي عام وتتمتع بامتيازات السلطة العامة على الأفراد ولحماية حقوق هؤلاء الأفراد من تعسف وتجاوزات الإدارة، على أن الإدارة رغم تمتعها بامتيازات السلطة العامة لها الحق في تنفيذ قراراتها منذ صدورها لكن هدفها هو تحقيق المصلحة العامة، لكن قانونا على إدارة أن تلتزم بعدم تنفيذ قرارها الذي صدر فيه أمرا استعجاليا بوقفه إلى غاية الفصل في موضوع دعوى الإلغاء بموجب قرار قضائي نهائي، ومتى خالفت ذلك فهي تكون في وضعية المتجاوز للسلطة، وبالتالي تتعرض لتحمل المسؤولية عن تصرفها اللاحق أمام القضاء الإداري سواء كان تصرفا ماديا أم تصرفا قانونيا، كما هو الحال عندما تتمتع البلدية عن منح رخصة البناء إلى المعني متى قضى له بها، ففي ظل القانون الوضعي يمكن تحميلها مسؤولية تبعية التعويض².

ومن التطبيقات القضائية ما قضى به مجلس الدولة الجزائري بتاريخ 2004/05/11 حيث أنه يزعم مالكا لعقار تقدم لدى مصالح البلدية من أجل طلب رخصة بناء دكاكين، وبعد دراسة الملف تحصل على هذه الرخصة من طرف رئيس البلدية، وبعدها بلغ بأمر وقف الأشغال بحجة أنه لا يجوز على رخصة، ثم بلغ بقرار هدم البناية، فرفع دعويين استعجالية وفي الموضوع بموجب أمر قضائي استعجالي تم توقيف الهدم، ولكن مصالح البلدية قامت بالهدم ولم تتوقف عن الهدم، ثم أصدرت الغرفة الإدارية قرار برفض الدعوى لعدم التأسيس بحجة أنه قام بالبناء خارج السياج، وبعد استئنافه صدر قرار عن مجلس الدولة بتعيين خبير من أجل التحقيق من

¹ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 289.

² نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة مجلس الدولة عدد خاص، المنازعات المتعلقة بالتعمير، منشورات الساحل، 2008 ص 101.

وجود خرق لصاحب البناء، حيث أنه ونظرا لكل هذه العناصر يعتبر قرار رئيس البلدية تعسفي ويتعين إذا إبطاله، والحكم على البلدية بأن تدفع مبلغ عن الهدم وكذا مصاريف الخبرة¹.

¹ أشار إلى هذا القرار، محي الدين بربيع، دور القضاء الإداري الاستعجالي في حماية البيئة العمرانية، مجلة تشريعات التعمير، العدد الثاني جوان 2017، جامعة وهران 2، الجزائر ص 230.

الفصل الثاني

دعوى المسؤولية الإدارية على
القرارات المتعلقة بعقود التعمير.

لم تكتف هيئات الضبط الإدارية التي تختص بإصدار القرارات الفردية في مجال التعمير بممارسة سلطتها في إصدار قراراتها، بل يتعدى دورها إلى السهر على مراقبة تنفيذها، ومدى التزام مصدرها بما ورد فيها وحتى الأمر بوقف تنفيذها عن تطلب الأمر ذلك، ونظرا لهذه الصلاحيات الواسعة وحماية لحقوق الأفراد من تعسف الإدارة، شرع المشرع الجزائري ونظم آليات قانونية وقضائية تكفل من خلالها الجهات القضائية الإدارية حماية مبدأ المشروعية وحماية المصالح الفردية على حد السواء ومدى ملائمتها، وكذا المصلحة العامة ولاسيما حماية البيئة والمحيط العمراني، ومن خلال دور القاضي الإداري في إلغاء القرارات الفردية في مجال العمران، وهذا ما تطرقنا إليه في الفصل السابق من البحث، ولكن هذا الوجه من النزاعات لا قيمة ولا معنى له إذا لم تكن هناك آليات تكفل جبر الضرر المترتب عن هذا القرارات الإدارية، وذلك عن طريق منازعات المسؤولية الإدارية أو دعوى التعويض محل بحثنا في هذا الفصل، حيث سنتناول فيه إلى مفهوم دعوى التعويض (دعوى المسؤولية الإدارية) خصائصها، وإجراءات رفعها في المبحث الأول، و أحكام المسؤولية الإدارية المتعلقة بعقود التعمير في المبحث الثاني.

المبحث الأول

دعوى التعويض على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير.

إن دعوى التعويض التي ترفع ضد الإدارة في مجال التعمير، و هذا كون الإدارة كثيرا ما تلجأ إلى التنفيذ المباشر لقراراتها الأمر الذي يستوجب معه جبر الضرر المترتب عن تنفيذ هذه القرارات، ذلك أن الإقرار بمسؤولية الإدارة عن أعمالها دليل ومظهر من مظاهر دولة القانون وضمانة من ضمانات حماية مبدأ الشرعية، كما يعد تقريرها مجال من مجالات خضوع الإدارة لرقابة القضاء أعمال وبما أن الإدارة العامة مخولة بحماية المصلحة العامة العمرانية فإنها تعتمد على امتيازات على السلطة العامة سواء كانت مادية أو قانونية، بالإضافة إلى أن تطبيق المسؤولية الإدارية في مجال العمران يعد الجانب الموضوعي في دعوى التعويض التي تساهم مع بقية الدعاوى القضائية الإدارية الأخرى في حماية الحقوق والحريات العامة من الأعمال الغير الشرعية الضارة الصادرة عن هيئات الضبط الإداري في عقود البناء والتعمير.

حيث سنتطرق في المطلب الأول لمفهوم دعوى التعويض (المسؤولية الإدارية)، بينما في المطلب الثاني نتطرق لشروط وإجراءات قبول رفع دعوى التعويض (المسؤولية الإدارية)، على القرارات الإدارية.

المطلب الأول

مفهوم دعوى التعويض على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير.

تعد دعوى المسؤولية الإدارية من أهم دعاوى القضاء الكامل فهي ضمانات من ضمانات مبدأ المشروعية وفرض رقابة القاضي الإداري على أعمال أو نشاط الإدارة وهذا لحماية حقوق المتضرر من قرار الإدارة المتضمن الرخص أو الشهادات، أي من مجمل الأخطاء التي ترتكبها السلطة الإدارية من أعمال عدم المشروعية وأفعال التعدي لذلك وجب دراسة مفهوم المسؤولية الإدارية في مجال رخص وشهادات التعمير.

ولمعرفة مفهوم دعوى التعويض سوف نتطرق إلى تعريف دعوى التعويض في الفرع الأول ثم ذكر خصائصها في الفرع الثاني.

- الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض:

فالقاعدة العامة المعمول بها في قضاء التعويض هي: "حيث لا مسؤولية لا تعويض"، فإذا كان الخطأ هو أساس المسؤولية، فإن الضرر الناجم عنه هو شرط التعويض ومن ثم يقع على الضحية إثبات مسؤولية الإدارة المخطئة من أجل الحصول على تعويض الأضرار التي أصابته، غير أن تقرير المسؤولية الإدارية يستتبعه أصلاً الضرر الناجم عن طريق دعوى ذلك فإن تحصيل هذا التعويض لا يكون إلا وفق مبادئ كرسها القضاء.

دعوى التعويض الإداري هي دعوى شخصية يرفعها المضرور إلى القضاء مطالباً بتضمين ما أصابه من ضرر سواء كان مادياً أو معنوياً نتيجة تصرف الإدارة غير المشروع وتعرف دعوى التعويض بأنها الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتضمين ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة¹.

كما تعرف بأنها "الدعوى التي يطالب فيها صاحب الشأن بحق شخصي تجاه الإدارة، ويرتب القضاء فيها جميع النتائج القانونية عن القرار غير المشروع، فيكون له حق الحكم بالتعويض عن الأضرار اللاحقة بما في ذلك تقويم أو تعديل القرار الإداري غير مشروع².

¹ الطباخ شريف أحمد، التعويض الإداري في ضوء الفقه والقضاء وأحكام المحكمة الإدارية، ط 1، دار الفكر الجامعي، القاهرة، 2006، ص 5.

² أبو العثم فهد عبد الكريم، القضاء الإداري بين النظرية والتطبيق، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005، ص 545.

وعرفها الدكتور عمار عوابدي بأنها «هي حالة قانونية التي تلتزم فيها الدولة أو المؤسسات والمرافق والهيئات العامة الإدارية نهائيا بدفع التعويض عن الضرر أو الأضرار التي تسبب للغير بفعل الأعمال الإدارية الضارة سواء كانت هذه الأعمال الإدارية الضارة مشروعة أو غير مشروعة، ذلك على أساس الخطأ المرفقي أو الخطأ الإداري أساسًا، وعلى أساس نظرية المخاطر في نطاق النظام القانوني لمسؤولية الدولة والإدارة العامة»¹.

كما عرفت كذلك بأنها «مسؤولية قانونية تقوم في إطار نظام القانون الإداري والمتعلقة بمسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة فهي تترتب ضررها من جراء أعمال الإدارة العامة المختلفة الأعمال القانونية الأعمال القانونية هي تلك الأعمال التي تتجمع فيها إرادة الإدارة أو تلك التي تحدث مركز قانوني كالقرارات الفردية الصادرة عنها والمتعلقة بالرخص والشهادات التعمير والأعمال المادية التي تهدف في مجالها إلى تحقيق المصلحة العامة»².

مما سبق ومن خلال استعراضنا لهذه التعاريف نجد أن قضاء التعويض ما اصطح الفقهاء على تسميته القضاء الكامل أو الشامل يهدف إلى حماية المراكز القانونية الفردية والحقوق الشخصية للأفراد ويستند إلى حق اعتدى عليه أو مهدد بالاعتداء عليه من جانب الإدارة العامة، ويقوم المتضرر بالمطالبة بجبر الضرر الذي أصابه نتيجة تصرف الإدارة والذي يجب أن يكون غير مشروع.

ويمكن تعريف المسؤولية الإدارية في التعمير والتعويض على القرارات الإدارية المتضمنة عقود التعمير على أنها دعوى قضائية شخصية أي ذاتية يحركها الأشخاص أصحاب الصفة والمصلحة والمتمثل في طالب الرخصة أو شهادة ومن قبل الغير ضد جهة إدارية مصدرة لهذه القرارات أمام المحكمة الإدارية وهذا للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم (طالب الرخصة والغير) بفعل قرار الإدارة باعتباره نشاط إداري ضار³.

¹ عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ط 1، دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 24.

² قروف جمال، الرقابة القضائي على أعمال الضبط الإداري، مذكرة ماجستير شعبة القانون الإداري والمؤسسات الدستورية، قسم قانون العام جامعة باجي مختار عنابة، جانفي 2006. ص 127.

³ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 251.

إن دعاوى المشروعية ولا سيما دعوى الإلغاء لا تكف وحدها لضمان وكفالة مختلف الحقوق العامة وأهمها حق الملكية العقارية، فلا بد من إتباعها بدعوى ثانية تجبر مختلف الآثار والأضرار المادية المترتبة عنها، والتي لا يمكن تحصيلها من دعوى إلغاء القرار غير المشروع وحدها.

- الفرع الثاني: خصائص دعوى التعويض:

تتميز دعوى التعويض على القرارات الإدارية المتضمنة عقود التعمير، على غرار دعاوى التعويض الإدارية عموماً بعدة خصائص وهي¹:

1- دعوى التعويض في مجال التعمير هي دعوى قضائية: تختلف عن الطعن الإداري، و التظلم الإداري وتطبق بشأنها الإجراءات القضائية وترفع أمام جهة قضائية مختصة المحكمة الإدارية أو المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر العاصمة وفق شكليات وإجراءات محددة قانوناً، بالإضافة إلى أن القضاء الإداري هو الذي ساهم في تطورها، حيث يعتبر القضاء الإداري المصدر الرئيسي لوضع القواعد الإجرائية لهذه الدعوى ويظهر ذلك أيضاً من خلال الخصائص العامة لإجراءات التقاضي أمام الجهات القضائية الإدارية، حيث يقوم القاضي الإداري بدوره الإنشائي، كما هو الوضع بالنسبة لقواعد القانون الإداري الموضوعية.

2- دعوى المسؤولية الإدارية حديثة وسريعة التطور: ظهرت في نهاية القرن التاسع عشر، ومرت بعدد من المراحل يتدرج فيها تطبيق المسؤولية الإدارية، حيث من مسؤولية الموظف العام الشخصية إلى مسؤولية الدولة عن الأخطاء الإدارية الجسيمة، ثم مسؤولية الدولة عن كل خطأ إداري مرفقي، ثم تطورت مسؤولية الإدارة العامة عن الأعمال الضارة بدون خطأ، وفي كل هذه المراحل يجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض لتحميل المسؤولية للإدارة عن أعمالها².

3- دعوى التعويض في مجال التعمير من دعاوى الحقوق: تهدف دعوى التعويض إلى قضاء الحقوق إذ ترفع من صاحب الصفة والمصلحة الشخصية أو الغير أمام السلطات القضائية المختصة وفق دوافع وأسس قانونية شخصية، لتأكيد وجود حق من الحقوق الشخصية المكتسبة

¹ عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 256.

² قروف جمال، مرجع سابق، ص 128.

ولاسيما المتعلقة بأعمال البناء والتعمير محل بحثنا وفي مواجهة هيئات ضبط إدارية، كما تهدف إلى الحكم قضائيا بتعويض لما سببته الإدارة من أضرار، وهذا ما يميزها عن دعوى الإلغاء التي تهاجم عدم مشروعية الأعمال الصادرة عن الإدارة حماية لمبدأ المشروعية.

4- دعوى التعويض في مجال التعمير هي من دعاوى القضاء الكامل: وذلك لأن سلطات القاضي الإداري فيها أوسع من سلطاته في دعاوى المشروعية من حيث البحث عن وجود الحق والضرر أو تقييمه وكذا تقدير التعويض والحكم به.

5- دعوى التعويض في مجال التعمير هي دعوى ذاتية شخصية: ترفع هذه الدعوى لمصلحة شخصية وذاتية ومن أجل مركز شخصي وذاتي وبغية تحقيق فوائد مادية أو معنوية لجبر وتعويض الضرر الناجم عن القرارات الإدارية وتحديدًا مختلف التراخيص والشهادات المتعلقة بالتعمير والتي أصابت الحقوق والمراكز القانونية وبالتالي فهي دعوى تقابل وتحد من تعسف الجهة الإدارية مصدرة القرار وليس القرار في حد ذاته.

6- تتحرك دعوى التعويض وتنعقد على أساس مركز قانوني شخصي وذاتي لرافعها: بقصد تحقيق مصلحة شخصية وذاتية والمتمثلة في تحقيق فوائد أو مكاسب مادية أو معنوية شخصية وذاتية للتعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية التي أصابت الحقوق والمراكز القانونية، كما أنها تهاجم الجهات الإدارية صاحبة النشاط الإداري غير المشروع والضرر هذا ما يميز دعوى المسؤولية الإدارية عن دعوى الإلغاء هذه الأخيرة تهاجم القرار الإداري غير المشروع دون مهاجمة الجهات الإدارية¹.

إن دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخص وشهادات التعمير تعد من أهم الدعاوى الإدارية نظرا لما تتمتع من أهمية من حيث حمايتها للحقوق والحريات العامة، وفي مواجهة أعمال السلطات الإدارية الضارة عن طريق تمكين الأفراد من المطالبة بالتعويض عن كل الأضرار المترتبة عن القرارات الإدارية المتضمنة رخص وشهادات التعمير الصادرة من الجهات الإدارية المحددة في القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير.

¹ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 251.

-المطلب الثاني: شروط وإجراءات قبول رفع دعوى التعويض على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير.

إن دعوى التعويض أو دعوى المسؤولية الإدارية كغيرها من الدعاوى القضائية، ولأجل رفعها أمام الجهات القضائية المختصة وقبولها يجب توفر جملة من الشروط اشترطها المشرع طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذلك اتباع مجموعة من الإجراءات في سبيل ذلك، وهذه الشروط تتمثل في شرط الصفة والمصلحة وشرط وجود القرار الإداري السابق وشرط الميعاد وبتوفر هذه الشروط تتم إجراءات رفع دعوى أمام القضاء الإداري، حيث سنتناول شروط رفع دعوى التعويض على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير في الفرع الأول، وإجراءات رفع الدعوى في الفرع الثاني.

-الفرع الأول: شروط قبول دعوى التعويض على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير.

للقد ألزم المشرع رافع دعوى المسؤولية الإدارية أو دعوى التعويض في مجال العمران مراعاة جملة من الشروط لقبول دعواه والمتعلقة أساساً به بصفته رافعاً للدعوى، وكذا بشرط القرار السابق وشرط ميعاد الطعن القضائي.

حيث سنعرض الشروط المتعلقة بالطاعن، وتلك المتعلقة بالقرار السابق وكذا شرط الميعاد لرفع دعوى التعويض المتعلقة بالقرارات الإدارية المتضمنة عقود التعمير.

أولاً: الشروط المتعلقة برفع دعوى التعويض (الطاعن):

إن من خصائص دعوى المسؤولية الإدارية (دعوى التعويض) في مواد التعمير من الدعاوى الشخصية كما سبقت الإشارة إليه، مما يوجب على الطاعن رافع الدعوى إثبات أن نشاط الإدارة من خلال عقود التعمير قد مس بحق ذاتي له وسبب له ضرر، و حتى يتم قبول دعواه يجب أن تتوفر فيه شرط الصفة و المصلحة وفقاً لنص المادة 13 من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية و ما يمكن ملاحظته أن هذه الشروط تتوافر في جميع أنواع الدعاوى سواءً المدنية أو الجزائية أو الإدارية فالمدعي من وجود ضرر قد يكون صاحب الرخصة أو الشهادة أو يكون من الغير¹.

¹ حجوج كلثوم مرجع سابق، ص 253.

1- شرط الصفة:

شرط الصفة بالنسبة لجهة الإدارة تقتصر على الإدارة صاحبة النشاط المادي العمراني أو المختصة بتسليم القرار الإداري المتضمن عقدا من عقود التعمير موضوع دعوى التعويض، وبذلك تكون إما إدارة مركزية أو محلية، مدعية أو مدعى عليها، ومهما يكن لا يمكن أن تخرج عن أحد الأشخاص المعنوية الثلاثة الآتية: وزير العمران بصفته الممثل القانوني لوزارة العمران، الوالي بصفته الممثل القانوني للولاية، رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته الممثل القانوني للبلدية¹. وعن الصفة في المتضرر، إما أن تكون للمستفيد من رخصة أو شهادة تعمير فترتبط بالشخص الذي له الحق في طلبها، فقد يكون شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص، وهذا ما أشارت إليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وما أكدته كذلك المادة 63 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 بخصوص رخص البناء والهدم والتجزئة².

2- شرط المصلحة:

يستشف من نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن شرط المصلحة يتمثل في الغاية المستهدفة من طلب الحماية القضائية، فلا تقبل دعوى التعويض ممن لم يتضرر فعلا من أعمال الإدارة، سواء كانت أعمال قانونية أو مادية. ويجب أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة بمعنى لا تقبل إلا ممن تضرر فعلا من القرار الإداري المتضمن لعقد التعمير³، إلا أن ذلك قد يكون غير كافيا لحماية مصلحة غير المتضرر إذا كان هذا الضرر غير مألوف وغير عادي، ومن ثم لا يكتفي الغير بطرح النزاع على أساس قواعد المسؤولية المدنية عما أصابه من ضرر بل يطالب بإلغاء القرار الإداري موضوع الترخيص⁴.

ومن التطبيقات القضائية التي تتكلم عن المصلحة، نجد القرار رقم 003639، الصادر عن مجلس الدولة، والمؤرخ في 01-10-2002، والذي جاء فيه: "وحيث أن المجلس بالرجوع

¹ المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

² المادة 63 من القانون 90-29، السالف الذكر.

³ عادل بوضياف، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، كليك للنشر، الجزائر، 2012، ص 31.

⁴ عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه القانون العام كلية الحقوق، جامعة الجزائر،

2007، ص 393.

إلى وثائق الطرفين والقرار المعاد يتضح بأن المسألة تتعلق بشرعية رخصة البناء وأنه لتسليم هذه الرخصة فإن الملكية ضرورية لكنها ليست كافية لأن منح الرخصة يتطلب شروط أخرى لم تتوفر في قضية الحال وهي عدم الإضرار بالجيران¹.

فشرط المصلحة لابد أن تكون قانونية أي تستند على حق مشروع وأن تكون شخصية ومباشرة أي أن يكون صاحب المركز القانوني ذاتي أو حق شخصي مكتسب وهو رافع دعوى وأن تكون المصلحة قائمة وحالة بمعنى أن يكون صاحب الحق أو المركز القانوني الذاتي قد وقع عليه بالفعل الضرر وأن الضرر ما زال قائماً وموجوداً فلا يعتد بالضرر المحتمل مثلاً لا يأخذ القاضي بادعاء ضياع مصلحة اقتصادية تتمثل في تفويت فرصة بيع بناية لو أنجزت في وقتها بسبب السحب التعسفي لرخصة البناء².

أما ما تعلق بالأهلية فهذا الشرط هو أن يكون كل من المدعي والمدعى عليه يحوزان على أهلية التقاضي قانوناً أمام القضاء، أي أن يكون الشخص الطبيعي بالغاً من السن 19 سنة ولم يحجر عليه، حسب ما تشترطه المادة 40 من القانون المدني³، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية العامة، فلا بد أن تتمتع بالشخصية المعنوية، وإلا ما أمكن لها التقاضي أو مقاضاتها.

والأشخاص المعنوية العامة التابعة للقانون العام محددة بنص المادة 49 من القانون المدني وهي: الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، فالدولة في مجال التعمير محددة في وزارة العمران عن طريق ممثلها القانوني وزير أو من يمثله بتفويض منه، أما الولاية فيمثلها الوالي حسب ما هو منصوص عليه في قانون الولاية⁴، والبلدية يمثّلها رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب قانون البلدية⁵، لما يتعلق الأمر بإصدار تراخيص تعمير انطلاقاً

¹ قرار مجلس الدولة رقم 003639 الصادر في 01-10-2002، عن الغرفة الثالثة، مجلس الدولة، أورده عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري "رخصة البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، عدد 03، 2013، ص 06.

² نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 89.

³ محمد صغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2012، ص 160.

⁴ تنص المادة 06 من قانون الولاية رقم 12-07 المؤرخ في 21-02-2012 المتعلق بالولاية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12، 2012، على ما يلي: "يمثل الوالي الولاية أمام القضاء".

⁵ تنص الفقرة 01 من المادة 82 من القانون 11-10، الذي يتعلق بالبلدية المؤرخ في 22-06-2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، 2011، على أن من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي التقاضي باسم البلدية.

من شغل الأراضي، غير أنه إذا تعلق الأمر بتسليم رخص تتعلق بالتعمير ولم يكن مخطط شغل الأراضي موجودا، فإنه كرئيس بلدية وبعد موافقة الوالي يتصرف بصفته ممثلا للدولة¹، وذلك في الحالات التي تنص عليها قوانين التعمير مثل حالة المادة 65 من قانون التهيئة والتعمير².

ثانيا: شرط الميعاد:

إن دعوى التعويض باعتبارها دعوى من دعاوى الحقوق، وباعتبارها دعوى شخصية وذاتية، تتقادم وتسقط بمدد سقوط وتتقادم الحقوق التي تتصل بها وتحميها، ومن ثم كانت مدد سقوط وتقادم الحقوق، هي مدد سقوط وتقادم دعوى التعويض التي تحمي قضائيا وتتصل هذه الحقوق.

فقد يترتب عن إصدار الإدارة قرارات رفض أو تأجيل بالنسبة لرخص أو شهادات التعمير أضرار تلحق بصاحب الرخصة أو الشهادة الناتج عن رفض غير شرعي أو منح غير قانوني لها فعلى صاحب الرخصة أو الشهادة أن يرفع دعوى التعويض ضد السلطة الإدارية مصدرة القرار³. إلى جانب شرط الميعاد يشترط لقبول دعوى المسؤولية الإدارية عموما وفي مجال رخص وشهادات التعمير خصوصا أن يكون الحق الذي تتعلق بحمايته الدعوى موجودا حقيقة، ولم يسقط بمدة السقوط ولم يتقادم بمدة التقادم المقررة في القوانين السارية المفعول، لأن دعوى التعويض تسقط بمدة سقوط الحقوق التي تربط بها وتحميها وتتقادم بمدة تقادم هذه الحقوق⁴.

ثالثا: شرط القرار الإداري السابق:

إن المقصود بشرط وجود قرار سابق هو قيام الشخص المتضرر بفعل النشاط الإداري غير المشروع والضرر باستشارة السلطات الإدارية المختصة بواسطة شكوى أو تظلم إداري طبقا للشكليات والإجراءات القانونية المقررة ومطالبة هذه السلطات الإدارية بالتعويض الكامل والعادل المرغوب فيه كتعويض وإصلاح الأضرار التي سببتها وقائع الأعمال الإدارية الضارة.

¹ تنص المادة 95 من القانون من القانون 11-10، سالف الذكر، الذي يتعلق البلدية، من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة على ما يلي: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة حسب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

² المادة 65 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

³ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 256.

⁴ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 258.

لقد خول المشرع للمحاكم الإدارية الفصل في دعاوى القضاء الكامل، وما نصت عليه المادة 819 على أن ترفق العريضة بالقرار الإداري المطعون فيه، وهو القرار الأصلي الصادر عن الجهات الإدارية وليس القرار السابق، وبالتالي فإن القانون 08-09 المعدل والمتمم اعتبر شرط التظلم في بعض المنازعات الإدارية، وبالتالي إلغاء فكرة القرار الإداري السابق وأصبح التظلم إجراء جوازي في كل من المحاكم الإدارية والمحاكم الإدارية للاستئناف.

- الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى التعويض على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير.

إن دعوى التعويض في مجال البناء والتعمير كغيرها من الدعاوى القضائية يجب أن تتبع جملة من الإجراءات في رفعها حيث لا تقبل إلا بعد إيداع عريضة افتتاح دعوى مكتوبة وموقعة ومؤرخة لدى قسم كتاب ضبط المحكمة الإدارية، أو المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر العاصمة حسب الاختصاص لكل محكمة، ولا تقبل إلا بعد إيداع عريضة افتتاحية مكتوبة وموقعة ومؤرخة لدى قسم كتاب ضبط المحكمة الإدارية المعنية، وهذا مقابل وصل يثبت تسجيلها¹، حيث تتضمن العريضة حسب المادة 16 من القانون رقم 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، البيانات المنصوص عليها في المادة 15 والمتمثلة في:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- اسم ولقب المدعي وموطنه.
- اسم ولقب المدعى عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له، والإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني.
- عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى، الإشارة عند الاقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

ولقد أعفت المادة 827 من القانون رقم 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية كل من الدولة والولاية والبلدية من التمثيل بمحامي سواء في الدفاع أو الادعاء أو التدخل، ويشترط في المحامي الاعتماد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة بالنسبة للقضايا المرفوعة أمام المحكمة الإدارية للاستئناف، وتجدر إشارة إلى أن دعوى المسؤولية الإدارية في

¹ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 2، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص

مجال رخص وشهادات التعمير وإن كانت ترفع أمام المحكمة الإدارية إلا أنها تختلف من ناحية توجيهها ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران¹.

غير أنه يجب الإشارة على أن دعوى التعويض في مجال البناء والتعمير ترفع أمام المحكمة الإدارية، إلا أنها تختلف من ناحية توجيهها ضد رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير فإذا كان قرار رخصة البناء صادرا من الوزير المكلف بالتعمير توجه الدعوى ضد الدولة، وإذا كان قرار رخصة البناء صادرا من الوالي توجه الدعوى ضد الولاية أما إذا كان قرار رخصة البناء صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، فهنا نميز بين حالتين نتيجة الازدواج الوظيفي: -إذا كان قرار رخصة البناء صادرا من رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية توجه دعوى التعويض ضد البلدية.

-إذا كان قرار رخصة البناء صادرا من رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة توجه دعوى التعويض ضد الدولة ممثلة في الوزير المكلف بالتعمير.

¹ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 258.

المبحث الثاني

أحكام المسؤولية الإدارية المتعلقة بعقود التعمير.

تخضع الإدارة أثناء ممارسة مهامها إلى قواعد المسؤولية في القانون العام بالنسبة لقراراتها المتضمنة مختلف الرخص و الشهادات المتضمنة عقود التعمير، فمهما تعددت الجهات المسؤولة عن إصدارها سواء كانت من طرف الهيئات المركزية في الدولة ممثلة في الوزير المكلف بالتعمير أو الهيئات المحلية ممثلة في الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، إلا أن المسؤولية الإدارية في مجال رخص وشهادات التعمير تبنى على أساس الخطأ كما يمكن أن تبنى هذه المسؤولية بدون خطأ وهذا مع مراعاة مبدأ مساواة المواطنين أمام جل الأعباء العامة سواء كانت هذه القرارات مشروعة أم غير مشروعة، وبالتالي فالمسؤولية الإدارية في مجال التعمير تلزم الإدارة المصدرة للقرارات الإدارية المتضمنة عقود التعمير بالتعويض عن الأضرار التي تلحق بالغير نتيجة لقراراتها، و تختلف الجهة المسؤولة عن التعويض وطبيعته باختلاف الهيئة المصدرة للقرار.

حيث سنتناول في المطلب الأول أساس المسؤولية الإدارية على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير، وفي المطلب الثاني نتطرق للجهات المسؤولة عن التعويض على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير.

-المطلب الأول: أساس المسؤولية الإدارية على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير.

إذا كانت مسؤولية الإدارة في مجال التعمير مستمدة من القواعد العامة للمسؤولية الإدارية، و المقصود بالمسؤولية عن التعويض هي السبب الذي من أجله يضع القانون عبء تعويض الضرر على عاتق شخص معين، أي أنها الأسباب التي تجمع التشريعات لتقييم الالتزام بتعويض الضرر الذي يصيب الغير¹، فالمسؤولية الإدارية في مجال التعمير تبنى على ركن الخطأ كما يمكن أن تقوم أو تحقق هذه المسؤولية في حالات معينة حتى بدون خطأ²، إلا أن المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ هي الإطار و رغم التطور الحاصل الذي شهدته المسؤولية بدون خطأ، فالتعويض الملزم عن الضرر الذي ألحقه بالمتضرر نتيجة المسؤولية الإدارية على أساس

¹ عزري الزين، مرجع سابق، ص 138.

² كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 106.

الخطأ، ليس قاعدة مطلقة تطبق في كل حالات أخطاء الإدارة بحيث لا تكون الإدارة مسؤولة عن كل خطأ شخصي ارتكبه الموظف في حين تلتزم الإدارة بالتعويض عن الخطأ المرفقي. قد تنجم عن الأعمال المادية المشروعة للإدارة في مجال التعمير أضراراً قد تمس بالغير، فلا تقوم مسؤوليتها الإدارية في هذه الحالة على أساس الخطأ بل تتعقد بمجرد إحداث أعمالها المادية المشروعة المسببة لأضرار دون أن تكون الإدارة قد ارتكبت خطأ فيها، ولكن تبني مسؤوليتها على أساس فكرة المخاطر¹، ووفقاً لذلك سنتناول المسؤولية الإدارية للإدارة على أساس الخطأ في الفرع الأول ثم المسؤولية الإدارية للإدارة بدون خطأ في الفرع الثاني.

- الفرع الأول: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ:

إن الخطأ هو أساس ترتيب المسؤولية الإدارية للإدارة، حيث تقوم المسؤولية الإدارية في مجال عقود التعمير على نظرية الخطأ باعتبار أنها دعوى شخصية²، والخطأ الذي يعتبر أساس المسؤولية الإدارية هو الذي لا يمكن فصله عن المرفق العام، و عنصر الخطأ يظهر كشرط أساسي في هذا النوع من المسؤولية لإقامة المسؤولية الإدارية للإدارة في مجال التعمير، ذلك لما تتصرف الإدارة سواء كانت مركزية كوزارة العمران والمدينة أم محلية كالولاية والبلدية كل حسب اختصاصها- بإصدار قرارات إدارية تتضمن شهادات أو رخص تعميم، سواء تعلق الأمر بالتسليم أو الرفض أو السحب بعد التسليم أو تأجيل منح تلك الرخص أو الشهادات، وفي كل هاته الحالات كانت الإدارة تتصرف بالطريقة الخطأ ومخالفة لمبدأ المشروعية.

وبناء ذلك يجب على المدعي صاحب الدعوى (المتضرر) إثبات الخطأ الذي ينسبه للإدارة، وأنه قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون، فالسلطة العامة من واجباتها احترام القوانين واحترام مبدأ المشروعية في إصدار قراراتها، فإذا أخرجت ذلك استوجب الأمر قيام مسؤوليتها عن الأضرار التي تلحقها بالغير، حيث تخضع المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ إلى القواعد العامة للمسؤولية الإدارية، مع بعض الخصوصيات في مجال التعمير³.

¹ رشا مقدم، شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع واجتهاد قضاء مجلس الدولة، مجلة المفكر للدراسات القانونية، المجلد 4، العدد 2، جامعة الجيلالي بونعامة- خميس مليانة، 2021، ص 29.

² عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 567.

³ ميمونة سعاد، أسس المسؤولية الإدارية والتعويض عن الأضرار في مجال التعمير والبناء، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، عدد 03، الجزائر، 2019، ص 118.

وقد تتمثل في أفعال التعدي، والخطأ الإداري الذي يأخذ به القاضي الإداري في مجال التعمير، الخطأ البسيط الذي يرتب مسؤولية الإدارة، غير أنه متى التبس الأمر على القاضي فهو يلجأ إلى أهل الخبرة لتكوين القناعة الكاملة وتحديد مدى وجود انحراف في استعمال سلطة الإدارة أو تعدي ناتج عن الأعمال الإدارية غير المشروعة للإدارة أضر بحقوق الغير¹، وتظهر صور المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ من خلال منح الإدارة لمختلف القرارات المتضمنة عقود التعمير غير المشروعة، أو تتمثل في تعطيل منحها بدون مبرر قانوني.

أولاً: المنح غير المشروع للقرارات المتضمنة عقود التعمير:

تبنى مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في حالة منح مختلف قرارات التعمير غير المشروعة وذلك بسبب مخالفتها لمختلف القواعد المنظمة لعملية منح هاته القرارات سواء تعلق الأمر بمخطط شغل الأراضي أو قواعد التهيئة والتعمير، كما تتقرر المسؤولية في حالة توقيف الأشغال المتعلقة بالبناء دون مراعاة الإجراءات القانونية المعمول بها، وكذا عدم قيام الإدارة بدورها في مختلف المراحل المتعلقة بالمعينة والمراقبة على أعمال البناء في مختلف الورشات في إقليم البلدية وهذا ضماناً لتطابقها مع النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير. تتقرر مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال تحديد المناطق والتنظيمات القانونية المتعلقة بمخططات شغل الأراضي، فأى منح لمختلف القرارات المتضمنة لعقود التعمير الذي لم يراع فيه بدقة التنظيم القانوني فالواجب إدراجه في مخطط شغل الأراضي يعتبر قراراً غير مشروع وهذا وفقاً للمادة 31 الفقرة 1، من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، حيث جاء فيها التي جاء فيها ما يلي: "يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي".

وكذلك ما جاء في المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، التي كانت أكثر وضوحاً عندما ألزمت الإدارة بمنع منح مختلف القرارات المتضمنة عقود التعمير من رخص وشهادات، وهذا عندما لا يتوافق وأحكام مخطط شغل الأراضي، أو إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير.

¹ نويرة عبد العزيز، مرجع سابق، ص 88.

² كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 110.

كما يتجلى كذلك المنح غير المشروع لمختلف العقود المتضمنة عقود التعمير، على سبيل المثال في عدم احترام الإجراءات المتضمنة منح شهادة مطابقة الأشغال، من حيث التأكد من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء وكذا مكان تشييد البناية ومقاساتها واستعمالها واحترام مختلف الارتفاقات، بحيث يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لمراقبة تطابق البنائيات وبعض الهيئات مثل الحماية المدنية وكذا ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة¹.

استناداً لما سبق يصدر القاضي الإداري حكمه بتحميل الإدارة المسؤولية عن الضرر اللاحق بالغير، كما يمكن تحميل المسؤولية المدعي في نفس الوقت من خلال خطأ صاحب المشروع أو من يمثله للتقليل من مسؤولية الإدارة أو حتى إعفاؤها من المسؤولية الكاملة ويحدث ذلك في حالة منح رخصة استناداً إلى وثائق خاطئة أو مزورة تضمنها ملف طلب الرخصة مما أدى إلى خطأ الإدارة، ففي هذه الحالة يمكن تخفيف المسؤولية وتوزيعها بينهما، بما أن الإدارة تقاعست عن التحقيق في طلب الترخيص، كما يمكن إبعاد المسؤولية كاملة عن الإدارة عند ثبوت سوء نية الطالب محاولة إيقاع الإدارة في المحذور مع مراعاة المتابعة الجزائية².

ثانياً: تعطيل منح القرارات المتضمنة عقود التعمير بدون مبرر قانوني:

لم تعد سلطة الإدارة أو اختصاصها امتياز لها تباشره متى أرادت ذلك وكيفما شاءت، خاصة في مجال التعمير، حيث نظمه المشرع من خلال جملة من القوانين المنظمة لعملية تحضير ومنح القرارات المتضمنة عقود التعمير، ولأن امتناع الإدارة عن أداء واجباتها والتزاماتها القانونية قد يلحق بذلك أضراراً بالغير، وأي رفض من الإدارة المختصة في منح أو تعطيل منح مختلف هذه القرارات بطريقة غير مشروعة، دون مبرر قانوني، فإن ذلك يخول لطالب الرخصة الحق في طلب التعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء الرفض أو التعطيل.

لقد حدد المشرع آجال الرد على طالبي القرارات المتعلقة بعقود التعمير، لكن ما جاء به للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، هو قصر

¹ كمال محمد الأمين، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2017، ص 51.

² كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير والبناء، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، مجلة علمية دورية تصدرها كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأغواط، العدد 02، 2015، ص 389.

المدة المتعلقة بمدة اصدار الرخص والشهادات المتضمنة عقود التعمير، عكس المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق المحدد كفاءات إعداد وتسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة المعدل والمتمم¹، الذي كانت المدة طويلة نسبيا. إن عدم رد الإدارة المختصة على طالبي الرخص والشهادات رغم فوات المواعيد القانونية يعد امتناعا قد يترتب مسؤوليتها إذا نتج عن ذلك ضرر وهو ما يفهم من نص المادة 62 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي تفرض التزاما على الإدارة في حال الرفض أو التحفظ، إذ يجب على الإدارة أن تبلغ صاحب الطلب بذلك تبليغا و يجب أن يكون معللا، ولها أن توجل استثناء الفصل في طلب المعني مدة سنة عندما تكون أداة من أدوات التهيئة والتعمير في حالة إعداد، وهذا طبقا لما جاءت به المادة 64 من القانون سالف الذكر، فإن هي تجاوزت هذه المدة ولم تجب الطالب فسر ذلك امتناعا منها².

حيث تجدر الإشارة على أنه وطبقا لنص المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها، بإمكان الإدارة تأجيل البت في الطلب لاعتبارات تتعلق بتحضير المخططات العمرانية أو تغيير مرتقب في القواعد التنظيمية المتعلقة بالتعمير، إلا أنه لا يجب أن يتجاوز مدة سنة على أقصى تقدير، وإلا اعتبر ذلك امتناعا غير مشروع من طرف الإدارة، لكن ما يمكن ملاحظته ومعايشته في الواقع العملي هو أن التأجيل يمتد لأكثر من المحددة قانونا، هذا ما يترتب عنه ضرر للمعني بقرار التعمير، وهو ما يمنحه الحق في اللجوء للقضاء طلبا للتعويض³.

ثالثا: التعطيل من خلال السحب غير القانوني للقرارات المتضمنة عقود التعمير:

لقد أجاز الاجتهاد القضائي الجزائري للعدالة سحب القرارات التي قامت بإصدارها لكن في حالات معينة، ويرجع السبب لكون أن الإدارة رأت بأن هذه الرخصة أو الشهادة لا تتوافق والقواعد القانونية المنظمة في هذا المجال، وذلك في الآجال المقررة في هذا الصدد، لأن المركز القانوني

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق المحدد كفاءات إعداد وتسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم

ورخصة البناء وشهادة المطابقة المؤرخ في 28 ماي 1991، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26 الصادر في 28 ماي 1991.

² عزري الزين، مرجع سابق، ص 175.

³ ميمونة سعاد، مرجع سابق، ص 125.

لصاحب الشأن في فترة السحب يظل مهددا إلى غاية انقضاء المواعيد المقررة للسحب، وعند انقضائها يكتسب القرار الحصانة، ولا يمكن سحبه أو إلغاؤه، حفاظا على الحقوق المكتسبة للأفراد. حيث أنه وحسب ما سار عليه القضاء يستوجب على الإدارة القيام بسحب القرارات المتضمنة رخص وشهادات التعمير حيث أنه يجب أن يتم سحب القرار خلال مدة الطعن القضائي والمحددة بأربعة أشهر من تاريخ إصداره أو تبليغه، وعليه كل سحب خارج المدة القانونية المقررة يعد سحب غير مشروع، تتقرر عليه مسؤولية الإدارة وبناء عليه يحق المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بصاحب القرار المتضرر من عملية السحب وذلك لمساسه بحقوق الأفراد¹. فالسحب المطابق للقانون لوروده على القرار المخالف للقانون، والذي تم إجراؤه خلال المواعيد المقررة للسحب قانونا، فإن المدعي في هذه الحالة لا يستحق تعويضا على السحب لانقضاء ركن الخطأ الذي يبرر الحق في التعويض².

-الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية بدون الخطأ:

تعتبر المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ الأصل العام والأساسي للمسؤولية الإدارية، إلا أن المسؤولية بدون خطأ تحمل طابع قانوني استثنائي بحيث يستحيل على المتضرر إثبات دليل ملموس لوجود خطأ، فإن المسؤولية الإدارية بدون خطأ تقوم وفق اعتبارات مختلفة كما هو الحال في مجال التهيئة والتعمير، حيث تتمتع الإدارة بامتيازات السلطة العامة والسلطة التقديرية الكاملة لضمان سير المرفق العام بانتظام، كما تقوم بالتعويض عن الأضرار الجسيمة للفرد أو لفئة معينة من الأفراد.

وعلى خلاف المسؤولية على أساس الخطأ، فإن هذا النوع من المسؤولية يعفي المتضرر من إقامة الدليل على وجود الخطأ، طالما أن المسؤولية تقوم بدون خطأ، لذلك ينبغي على المتضرر إثبات العلاقة بين عمل الإدارة والضرر الذي أصابه، فقد تتقرر مسؤولية الإدارة عن

¹ محمد سبتي، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001 - 2002، ص 83.

² قهار كميلى، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد الثاني، 2017، ص 163.

تعويض الأضرار نتيجة عدم تدخلها ولو لم ترتكب خطأ باعتبارها سلطة ضبط إداري هدفها كفالة وحفظ النظام العام العمراني¹.

كما تتقرر مسؤولية الإدارة بدون خطأ على تحمل الأفراد الأعباء العامة الناتجة على ممارسة الإدارة لنشاطها، ذلك أنه لا يمكن تحميل أشخاص معينين أعباء أكثر من غيرهم بناء على أساس مبدأ المساواة في الحقوق والحريات، إذ أن جميع الأفراد على حد سواء سواسية في الحقوق والحريات العامة، وهذا المبدأ كرسه الدستور² في نص المادة 35 التي تنص على أنه "تضمن الدولة الحقوق الأساسية والحريات" تستهدف مؤسسات الجمهورية ضمان مساواة كل المواطنين والمواطنات في الحقوق والواجبات بإزالة العقبات التي تعوق تفتح شخصية الإنسان، وتحول دون المشاركة الفعلية للجميع في الحياة السياسية والاقتصادية والاجتماعية، والثقافية".

نظرا لذلك فإنهم متساوون يتحمل التكاليف والأعباء العامة وبالتالي يجب على الإدارة إنصاف جميع الأفراد بتحملهم الأعباء بالتساوي من أجل تخفيف العبء وتحقيقا للصالح العام، حيث يمكن تقسيم المسؤولية دون خطأ إلى المسؤولية على أساس المخاطر، وعلى أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.

أولاً: المسؤولية على أساس المخاطر:

تتقرر مسؤولية الإدارة على أساس نظرية المخاطر من خلال مختلف التعاملات التي تقوم بها الإدارة مع طالبي التراخيص في أعمال البناء كحدوث الأضرار نتيجة لممارستها لسلطتها الرقابية على أعمال البناء وتنظيم مختلف العمليات المتعلقة بالتعمير وضبطها، وبالتالي يقع على عاتقها التعويض للمتضررين نتيجة هذا الضرر الذي أصابهم دون أي اشتراط لحدوث خطأ إداري، بحيث يكفي فقط بإثبات الضرر والعلاقة السببية بين الضرر والعمل المحدث للضرر³، فغالبا ما تشكل أشغال البناء خطرا على الأشخاص وممتلكات مثل سقوط بعض مواد البناء على المارة أو ممتلكاتهم أو تراجع القيمة المادية للعقارات المجاورة نتيجة أعمال البناء.

¹ كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 141.

² المادة 35، مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، ج ر ج ج، العدد 82، ص 12.

³ كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 142.

إن المخاطر المتعلقة بالعمران و التي نعني بها الأعمال المتعلقة بالأموال العامة العقارية من حيث إنشائها أو ترميمها أو صيانتها كشق الطرق بناء سد ترميم بناية¹، و نظرا للمخاطر الناتجة عن تلك الأشغال العامة فإن مسؤولية الإدارة تقوم خاصة بالنسبة للغير بدون حاجة لإثباته لخطأ الإدارة، لكن التشريع و القضاء يشدد أن التوسيع في المسؤولية على أساس المخاطر حيث لا ينبغي أن تتابع الإدارة في كل مرة سعت فيها إلى تحقيق النظام العام العمراني و المصلحة العامة العمرانية من خلال مختلف أنشطتها المختلفة بدعوى التعويض عن الأضرار التي تلحقها بالأفراد²، فالقضاء الإداري لا يلجأ إلى هذه النظرية كلما انتهى ركن الخطأ لأن القضاء مقيد في إطار النظر و الفصل في المسؤولية الإدارية بدون خطأ بالظروف الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية في الدولة، الأمر الذي أدى إلى تدخل المشرع لتحديد نطاق أعمال هذه المسؤولية حتى لا يتوسع فيها³.

ثانيا: مبدأ الإخلال بالمسؤولية أمام الأعباء العامة:

يعتبر مبدأ الإخلال بالمسؤولية أمام الأعباء العامة في ميدان التعمير من المبادئ العامة للقانون الإداري، حيث يطبقه القاضي ولو في غياب النص القانوني، فليس من المساواة أن يتحمل بعض الأفراد أعباء عامة لوحدهم أكثر من بقية الأفراد، على أن الأعباء العامة التي تفرضها السلطة تحقيقا للمصلحة العامة تفرض على أفراد المجتمع على حد سواء، كما أن تحمل الشخص المتضرر هذا العبء يعني تكليفه بجل إضافي إلى جانب العبء الضريبي، وفي هذا مساس وإخلال بمبدأ المساواة بين المواطنين أمام الأعباء العامة⁴.

تسمح المسؤولية بسبب الإخلال بمبدأ المساواة أمام أعباء العامة بالتعويض عن الأضرار الناشئة عن تصرفات و أعمال الإدارة بدون خطأ، كما هو الحال عند تطبيق قواعد قانون البناء و استخدام الإدارة لسلطتها التقديرية في منح أو منع تقديم رخصة أو شهادة و الأضرار الناجمة عن امتناع الإدارة بتنفيذ الأحكام والقرارات القضائية بداعي المحافظة على النظام العام العمراني

¹ محمد صغير بعلي، مرجع سابق، ص 104.

² عزري الزين، مرجع سابق، ص 187.

³ شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 262.

⁴ كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 145.

أو المصلحة العامة، ما يميز هذه المسؤولية بأن الضرر محل المطالبة بالتعويض ليس ناشئاً عن حادث كما هو الحال بالنسبة للمسؤولية على أساس المخاطر و إنما نتيجة طبيعية و حتمية لبعض الأوضاع و التدابير بسبب آثارها على بعض الأفراد تمت التضحية ببعض من حقوقهم و منها حق البناء¹، و يأخذ هذا المبدأ صورتان :

1- مسؤولية الإدارة بسبب المماثلة

إن تماثل الإدارة في اتخاذ القرارات أو صورة امتناع السلطة الإدارية عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران مما يستوجب في كلتا الحالتين مسؤولية الإدارة إذا نتج عن هذا التماثل والامتناع ضرراً بالنسبة للغير².

و تتجلى مظاهر مماثلة إدارة أثناء ممارسة اختصاصاتها مما يسبب أضراراً، يتيح للقاضي الإداري أن يقرر في هذه الحالة قيام دعوى التعويض دون أن تبنى على أساس الخطأ لأن الضرر الذي أصاب صاحب الرخصة أو الشهادة ضرر غير طبيعي ناتج من الإدارة و لكن هذا التماثل كان من أجل تحقيق المصلحة العامة و مثال ذلك تماثل في منح رخصة البناء و هذا ليتأكد بان هذه القطعة ستكون محل نزاع الملكية للمنفعة العامة مثلاً، وهنا الإدارة كانت تماثل في اتخاذ إجراءات أخرى ترتب عنها ضرراً، وبالتالي القاضي الإداري يلزم بالتعويض عن الضرر على أساس المسؤولية بدون خطأ.

إن مماثلة الإدارة سلوك وموقف سلبي غير مشروع سواء بالامتناع أو التأخر عن أداء واجب جاء به القانون وفرضه على الجماعة والذي يلحق ضرراً بالغير يترتب عليه مساءلتها والزامها بتعويض الأضرار اللاحقة بالأشخاص.

2- مسؤولية الإدارة بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران:

تتيح المسؤولية بسبب الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة بالتعويض عن الأضرار الناشئة عن تصرفات الإدارة بدون خطأ، كان تتحمل الإدارة مسؤولية امتناعها عن اتخاذ الإجراءات الضرورية والقانونية من أجل الحفاظ على النظام العام العمراني، وهذا بسبب بتقاعسها في القيام

¹ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 268.

² عطوي و داد، مجلة القانون العقاري والبيئة، مجلة سداسية محكمة في الدراسات القانونية، جامعة مستغانم، عدد 04، 2015، ص 145.

بدورها الرقابي على مختلف أعمال البناء والتعمير على مستوى إقليم اختصاصها، ففي هذه الحالة و بما أن القيام بهذا الإجراء من عدمه يعتبر من السلطات التقديرية للإدارة، لكن في المقابل تظل مسؤولية الإدارة بدون خطأ قائمة في مواجهة المتضرر نتيجة عدم احترام قواعد البناء والتعمير¹. ونصت المادة 115 من قانون 10-11 المتعلق بالبلدية على: ضمن الشروط المحددة

في التشريع والتنظيم المعمول بهما وبمساهمة المصالح التقنية للدولة تتولى البلدية:

-التأكد من احترام تخصيص الأراضي وقواعد استعمالها.

-السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناءات ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن.

-السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية، وأيضا المادة 78 من قانون 07-12 المتعلق بالولاية على أنه: "يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية ويراقب تطبيقه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها".

ومن خلال قراءة في المادتين أعلاه نجد أن الإدارة ملزمة بمراقبة مخالقات قواعد العمران من أجل المحافظة على النظام العام والمحافظة على جمال المدينة ورونقها، ومن ثم فإن أي إخلال من الإدارة بهذا الالتزام وعدم تدخلها للقيام بالواجب المفروض عليها يترتب عليه قيام مسؤوليتها.

-المطلب الثاني: إثبات المسؤولية الإدارية والجهات المسؤولة عن التعويض على القرارات

الإدارية المتعلقة بعقود التعمير.

إن قيام المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ أو بدونه يترتب هذا الفعل ضررا ما يصيب أحد الأفراد، فالشيء الأكيد أن قيام المسؤولية الإدارية بأنواعها هو بثبوت الضرر (الأثر) الذي يقوم و يبنى عليه التعويض، لهذا فهو يعتبر من المسائل المعقدة في نظام المسؤولية، فمسألة الضرر القابل للتعويض هو ضرورة إثبات وجود ضرر ناجما عن الخطأ وقابلا للتعويض حتى يتسنى للقضاء الحكم بالتعويض، إلا أن هذا الأخير لا يقبل بالتعويض في المجال العمراني ما لم يتوفر فيه شروط معينة لإثبات تلك المسؤولية، وهذه الشروط تتعلق بنسبة الضرر وطبيعته حسب أساس المسؤولية، كما يمكن تحديد الجهات المسؤولة عن التعويض انطلاقا من سلطتها

¹ عبان عبد الغني، الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2017-2018، ص 262.

و صلاحياتها في اصدار القرارات المتضمنة عقود التعمير، حيث سنتطرق في الفرع الأول لإثبات المسؤولية الإدارية و في الفرع الثاني نتطرق للجهات المسؤولة على التعويض عن المسؤولية الإدارية.

-الفرع الأول: إثبات المسؤولية الإدارية:

إن دعوى المسؤولية أو دعوى التعويض من طرق الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة، حيث كفلها المشرع للأشخاص المتضررين من نشاط الإدارة، وتحديدًا في مجال العمران، فهي الدعوى القضائية التي تهدف إلى الحكم على الإدارة بالتعويض للمتضرر وتعرف أيضا بالجزاء الذي يفرض على الشخص المسؤول عن الضرر جبرا لما أحدثه من ضرر، إلا أنه ليس بمجرد وقوع الفعل الضار ينشئ الحق في التعويض، بل يجب توفر أركان المسؤولية، سواء الخطأ والضرر وكذا العلاقة السببية¹، وبناء على ذلك سنتطرق في هذا الفرع أولا إلى إثبات خطأ الإدارة و ثانيا إلى إثبات وجود ضرر وفي الأخير إلى إثبات وجود علاقة سببية.

أولا: إثبات خطأ الإدارة:

نظرا للعدد الكبير لطلبات التراخيص المتعلقة بعقود التعمير الواردة إلى الإدارة مع زيادة الرخصة في الحصول عليها في ظل التطور الحاصل في مجال العمران وظهور ما يسمى بالترقيات العقارية والاستثمار في مجال العقار السكني، وتشعب العمل الإداري قد تصدر قرارات مخالفة لمبدأ المشروعية، وهو ما يفسح المجال للمتضرر لطلب التعويض عن كل مخالفة بعد إلغاء القرار المطعون فيه، وكمراقبة لذلك يسلك القضاء الإداري منهجا توفيقيا بين المحافظة على مصالح الأفراد وحماية المصلحة العامة، حيث تتعدد المخالفات التي ترتب المسؤولية الإدارية². ومسؤولية الإدارة تقوم في أغلب الحالات بسبب قراراتها غير المشروعة، وعلى هذا الأساس فهي معرضة بالتالي لإجبارها على دفع مبالغ تعويضية عن الأضرار التي تتسبب فيها لفائدة المتضررين، وأن عدم المشروعية يكون بالأساس في صورة خطأ مرفقي تقوم به مسؤولية الإدارة³.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول: مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 862.

² ميمونة سعاد، مرجع سابق، ص 134.

³ عزري الزين منازعات القرارات الفردية في مجال العمران أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2004-2005، ص 150.

حيث أن طالب التعويض غير ملزم بأن يثبت أن ذلك الخطأ قد ارتكب عن قصد، بل يكفي أن تتوفر عدم مشروعية القرار المتخذ.

ففي بعض الحالات والأكثر شيوعاً في الآونة الأخيرة، أن تمنح الإدارة رخصة بناء لتشييد بنايات يحجب ارتفاعها أشعة الشمس عن الجيران، وهو خطأ يثير مسؤولية الإدارة اتجاه طالب الرخصة أو الغير، لذا وجب على الإدارة احترام مخطط التهيئة والتعمير وشغل الأراضي والالتزام بقواعد التصنيف والارتفاقات العمرانية والإدارية والملك العام، لأن كل تجاوز لها يعتبر مخالفة ومساس بالصالح العام وبحقوق الأفراد.

ثانياً: إثبات وجود الضرر:

يعتبر الضرر عنصراً رئيسياً في قيام المسؤولية بجميع أنواعها، سواء كانت المسؤولية مدنية أم إدارية، وسواء قامت على أساس الخطأ أم بدون خطأ، فالضرر في رأي جانب من الفقه هو الأساس الحقيقي للتعويض، ودون الضرر لا توجد مسؤولية، فالإدارة لا تكون مسؤولة إلا إذا ثبت أنها قد ارتكبت خطأ مرفقياً، وفي حالات حصرية أخرى يمكن أن تقوم مسؤوليتها بدون خطأ، إذ يكفي بالضرر الذي لا بد من توفر شروط معينة فيه¹.

والضرر بشكل عام هو ما يصيب الشخص في حق من حقوقه أو مصلحة مشروعته له، ويحظى الضرر بأهمية كبرى في مجال انعقاد المسؤولية بصفة عامة، فليس كافياً لانعقادها أن يقع الخطأ، بل من الضروري أن يحدث ضرراً لأنه النتيجة التي تنتج من أجلها².

إن المسؤولية الإدارية في مادة التعمير والبناء تستوجب إثبات وجود ضرر وليس ضرراً محتملاً أو متوقع الحدوث، بل أكيد وقابل للتقدير وناتج عن سريان أو تطبيق القرار المطعون في مشروعيته، فإثبات الضرر يتحمله المتضرر.

ثالثاً: إثبات وجود العلاقة السببية بين الخطأ والضرر:

إن التعويض عن الأضرار الناجمة عن الأعمال القانونية والمادية للإدارة لن يكون فقط بأن ينسب إليها ارتكاب خطأ معين وضرر نجم عن هذا الخطأ، بل يجب أن يتوفر ركن ثالث وهو العلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

¹ ميمونة سعاد، مرجع سابق، ص 137.

² شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 280.

العلاقة السببية شرط ضروري في المسؤولية، سواء كان أساسها الخطأ أو دون ذلك، فمن البديهي أن الإدارة شأن أي شخص لا تسأل إلا عن الأضرار التي تعتبر نتيجة للخطأ أو النشاط الإداري الذي سبب الضرر¹.

وقد ذهب الفقه إلى أن العلاقة السببية تمثل الرابطة القانونية بين الخطأ أو الفعل الإداري والضرر الحاصل، فهذه العلاقة هي التي تبرر تحميل الإدارة عبء التعويض، فإذا غاب هذا الرابط تنتفي المسؤولية حكماً، حتى ولو ثبت وقوع ضرر²، وعندما يتعلق الأمر بقرارات تعطيل أو منح غير مشروع أو رفض تجديد رخصة، تكون العلاقة السببية محل النزاع، ويقع على المتضرر وجوب إثبات الضرر الذي لحق به جراء هذا التعسف وأن يكون مؤكداً.

وتكتسي أهمية بالغة عملية إثبات العلاقة السببية المباشرة في دعاوى المسؤولية الإدارية بين الخطأ والضرر، فحتى في حال وجود ضرر لا تقام المسؤولية إلا إذا كانت علاقة سببية تربط بين الخطأ أو الفعل الضار والضرر، ومن خلال ما سبق التطرق إليه نستنتج إنه لقيام المسؤولية الإدارية واستحقاق التعويض لأبد من توفر عنصر الضرر، وكذلك عنصر العلاقة السببية بين خطأ الإدارة أو نشاطها والضرر الذي لحق بالمتضرر رافع دعوى التعويض.

-الفرع الثاني: الجهات المسؤولة عن التعويض:

إن لقيام المسؤولية الإدارية في المجال التعمير يطرح الكثير من التساؤلات حول الجهة التي تتحمل التعويض الناتج عن الأضرار التي لحقت بالأفراد جراء القرارات الصادرة عن الإدارة، ونظراً لتعدد الهيئات أو السلطات المتدخلة في مجال التهيئة والتعمير من البلديات والولايات والوزارة المكلفة بالتعمير، حيث يؤدي هذا التداخل في المسؤوليات أو حتى التهرب من تحمل أعباء الأفعال أو القرارات غير المشروعة.

إن ربط المسؤولية الإدارية بهيئة معينة وتحميلها عبء التعويض في ميدان التعمير، عادة ما يعتمد القاضي الإداري فيه على تطبيق النظرية العامة للمسؤولية الإدارية من أجل تحديد الهيئة العمومية المسؤولة عن الضرر، و يعتمد القاضي معياراً عضوياً هيكلياً يمكنه من معرفة الجهة الإدارية المتسببة في الضرر، ولكن يتدخل المشرع أحياناً ليحدد الجماعة العمومية التي

¹ عزري الزين، مرجع سابق، ص 186.

² عبد الحميد بورايو، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 112.

يجب عليها التعويض، وهي عادة الجهات المختصة بمنح الرخص و الشهادات العمرانية أو القرارات المتعلقة بها، وهي في الأصل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتؤول استنادا إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير¹.

أولا: مسؤولية البلدية في مجال التعمير:

تعد البلدية الركيزة الأساسية في التنظيم الإداري المحلي حيث تمارس صلاحيات واسعة في مجال التهيئة والتعمير، وتعتبر محور جل العمليات المتعلقة بالتعمير وهذا بموجب القوانين والتنظيمات السارية وعلى رأسها قانون البلدية رقم 11-10 وكذا قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، والمرسوم التنفيذي 15-19، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وفي ظل هذه الصلاحيات الواسعة التي تقع على عاتق البلدية والمسؤولية القانونية المباشرة عن الأضرار الناتجة عن قراراتها أو أفعالها المختلفة في مجال التعمير متى توفرت الشروط القانونية للمسألة سواء على أساس الخطأ أو بدونه.

وبالرجوع إلى نص المادة 65 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية نجد أن رئيس المجلس الشعبي البلدي "يمثل البلدية في جميع أعمال الحياة المدنية والإدارية، وهو الأمر بالصرف ويمارس سلطته على موظفي البلدية"، ونصت المادة 65 من القانون 90-29 على أن: أن رخصة البناء أو الهدم تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أو من الوالي في الحالات التي يحددها التنظيم.

لتقرير مسؤولية البلدية يشترط أن يكون الخطأ الذي ارتكبه من النشاط الذي قامت به، سواء سوء أداء لمهامها أو الامتناع عن القيام بمهامها أو أنها تهاونت وأبطأت في أداء مختلف التزاماتها وفي الآجال المقررة قانونا للقوانين والأنظمة المتعلقة بالتعمير سبب ضررا للأشخاص الخاضعين لقراراتها².

وبما أن المشرع منح للبلدية صلاحيات ومسؤوليات واسعة في مجال التعمير فتقع عليها المسؤولية الإدارية وتحمل عبء التعويض الناجم عن الضرر من خلال القرارات الإدارية المتضمنة عقود التعمير.

¹ شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 301.

² ميمونة سعاد، مرجع سابق، ص 145.

ثانياً: مسؤولية الوالي والوزير في مجال التعمير:

حيث يتمتع الوالي بمقتضى قانون البلدية والولاية بصلاحيات إشراف ومتابعة على مختلف الهيئات المحلية ومنها البلدية، خاصة فيما يخص احترام المخططات العمرانية وتنفيذ التعليمات الوزارية المرتبطة بالتعمير، ويمثل الوالي الدولة على المستوى المحلي، ويتدخل في إجراءات إلغاء أو تعديل رخص البناء في حال مخالفتها للقانون بناء على الطعون والتظلمات المقدمة إليه¹، وتترتب مسؤولية الوالي متى ثبت تقصيره في اتخاذ الإجراءات اللازمة ضد مخالفة واضحة، أو إذا تجاهل الشكاوى التي يتقدم بها المواطنون بشأن خروقات عمرانية تهدد النظام العام أو السكينة أو البيئية ويعد امتناعه عن التدخل إخلالاً بواجباته الرقابية ويشكل خطأ مرفقياً يوجب التعويض². إن الحالات التي يختص فيها الوالي والوزير المكلف بالتعمير بإصدار القرارات المتعلقة بالرخص العمرانية تتضح من خلال المادتين 66 و 67 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إضافة إلى المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير العقود وتسليمها، فمن خلال هذه النصوص السابقة فإن المشرع خول لكل من الوالي والوزير المكلف بالعمران صلاحيات متعلقة بإصدار بعض القرارات المتعلقة بالتعمير من رخص وشهادات عمرانية بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الإستراتيجية، سواء كانت محلية أو وطنية ويبدو أنها اختصاصات متداخلة، إذ على الوزير المكلف بالتعمير في إطار هذا الاختصاص المخول له أن يطلع على رأي الوالي، أي أن اختصاصه في هذا المجال سوى اطلاعه على هذه المشاريع الهامة التي تقتضي تنسيقاً مع الجماعات المحلية لتوحيد الرؤى في المجال التهيئة العمرانية وبالتالي متى كانت الرخص العمرانية من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران غير مشروعة، أثرت المسؤولية العمرانية بهذا الصدد³.

إلا أنه تقوم المسؤولية بمهام التخطيط العمراني على المستوى الوطني، وإعداد النصوص التنظيمية الخاصة بالتعمير وإصدار التعليمات الوزارية المشتركة المتعلقة بالمخططات العمرانية والتراخيص، كما يتولى المصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير مما يضع على

¹ المواد من 96 إلى 98 من القانون 12-07 المتعلق بالولاية، سالف الذكر.

² عبد القادر بالعربي، المسؤولية الإدارية للسلطات المحلية في التعمير، مجلة القانون والمدينة، العدد 6، 2021، ص 74.

³ ميمونة سعاد، مرجع سابق، ص 146.

عاقبه مسؤولية قانونية وأخلاقية تجاه المجتمع¹، وقد تكون المسؤولية قائمة في حال إصدار تنظيمات غير واضحة أو متناقضة أو في حال تأخره في المصادقة على مخطط عمراني يعطل مشاريع تنموية أو استثمارات عقارية مشروعة، كما تقام مسؤولية الوالي والوزير المكلف بالعمران دون خطأ، إذا تعلق الأمر بمخاطر العمران نتيجة الأشغال العمرانية ذات الطابع الجهوي أو الوطني.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178، المؤرخ في 28 مايو 1991، المتعلق بمخططات شغل الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 27، سنة 1991.

خاتمة

إن الرقابة القضائية على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير تعد ضماناً قانونية لحماية حقوق الأفراد وحرّياتهم في استغلال ملكياتهم الفردية، وكذا ضبط العملية المتعلقة باستغلال هاته الملكيات في مجال التعمير وفقاً للقوانين والتنظيمات سارية المفعول في هذا الشأن، وبالتالي فإن القضاء الإداري يبقى صاحب الصلاحية الكاملة في الرقابة على القرارات المتعلقة بعقود التعمير سواء ما تعلق بدعوى الإلغاء أو دعوى وقف التنفيذ لتلك القرارات وكذا دعوى التعويض الناجمة عن الأضرار من جراء تطبيق القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير.

من خلال دراستنا لموضوع رقابة القضاء الإداري على قواعد التهيئة والتعمير نجد أن المشرع قد حرص على تحقيق التوازن والتوفيق بين سلطة الإدارة والضبط الإداري والأفراد بما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة، في تنظيم مجال التعمير وضرورة حماية حقوق الأفراد من تجاوزات الإدارة وتعسفها أثناء ممارسة مهامها وإقرار مسؤوليتها الإدارية، ووفقاً لما سبق التطرق إليه في مختلف مباحث هذا الموضوع توصلنا إلى النتائج الآتية:

- يلعب للقاضي الإداري دوراً محورياً هاماً في ضبط سلوك الإدارة في هذا المجال، حيث أسهمت آليات الطعن عبر دعوى الإلغاء التي تؤدي إلى إعدام القرار الإداري غير المشروع أو المخالف للقانون وزوال آثاره القانونية.

- دور القضاء الإداري الاستعجالي الذي يمارس دوراً وقائياً في حماية المتضررين من مختلف القرارات الإدارية المتضمنة عقود التعمير غير المشروعة وكبح حدوث الأضرار والأخطار غير القابلة للتدارك مستقبلاً من خلال وقف تنفيذها إلى غاية البث في دعوى الموضوع.

- منع تعسف الإدارة في استعمال سلطتها وهذا لخضوعها لرقابة القاضي الإداري وترتيب مسؤوليتها الإدارية، التي تلزم فيها الإدارة بدفع تعويض عن الأضرار التي تسببت للغير بفعل أعمالها الضارة سواء كانت هذه الأعمال مشروعة أو غير مشروعة.

- إقرار مسؤولية الإدارة في مجال التعمير، والتي تعتبر أبرز صور مسؤولية الإدارة في مجال إصدار القرارات الفردية بحث تقوم على أساس الإخلال بالواجبات القانونية المتعلقة بضبط

وتنظيم التعمير، وكذا السكوت عن مخالفات جسيمة دون اتخاذ التدابير اللازمة أو غياب دور الإدارة الرقابي على مختلف أعمال البناء في اقليمها.

وبناء على ما سبق نقترح جملة من الاقتراحات:

- إلزامية خضوع الإدارة لأوامر القضاء الإداري في حالة تعسفها في اصدار قراراتها خاصة ما تعلق بحق الملكية الخاصة، ووضع حد لتصرفاتها غير المشروعة في حق الغير من خلال إلزامها بتطبيق القوانين المنظمة لمجال التعمير.

- التشديد في العقوبات المفروضة للمخالفين للقواعد العمرانية لتجنب البناء المخالف للقواعد والقوانين العمرانية لضمان السلامة العامة والأمن العام، وتسهيل عمل الإدارة من خلال التزام طالبي الرخص بمختلف اللوائح والتنظيمات، خاصة ما تعلق بشهادة المطابقة.

- وجوب تبسيط الإجراءات والشروط القانونية المتعلقة بمنح الرخص والشهادات العمرانية من خلال الشباك الموحد والمنصة الالكترونية، وذلك لتسهيل عملية البناء للمواطن بشكل قانوني، وتجنب البناءات المخالفة للقانون العمراني وما يرافقه من سلبيات.

- فرض القيام بالمراقبة الميدانية الدورية من قبل المصالح التقنية ومكتب التعمير وتفعيل دور شرطة العمران لتجنب انتشار البناءات غير القانونية والوقاية من حدوث المخاطر قبل وقوعها لضمان الأمن والسلم للحياة العامة.

- احداث هيئات استشارية على مستوى المحاكم في مختلف الغرف والأقسام مكونة من أشخاص في الاختصاص من مهندسين وخبراء وقانونيين بالتخصص لمساعدة القضاة في الفصل في القضايا المتعلقة بالتعمير في أقصر وقت ممكن نظرا لحساسية المجال والمركز القانونية التي تنشأ عقب صدور القرارات المتضمنة عقود التعمير.

الملاحق

الإحتفاء القضائي

مجلس الدولة العدد رقم 5

تخصيص أرض مستثمرة فلاحية للبناءمقاضاة الوالي (لا):

الوالي الذي خصص الأرض لمديرية التعمير
فصد البناء تصرفه بصفته ممثلاً للدولة و
ليس بصفته مسؤولاً عن الولاية
- لا يمكن في هذه الحالة مقاضاة الوالي فصد
دفع التعويض.

مجلس الدولة

للغرفة الخامسة

ملف رقم 017892:

جلسة:

2004/5/25

قضية:

ولاية الطارف

ضد:

أعضاء مستثمرة فلاحية

وعليه

من حيث الشكل : حيث أن الطعن قانوني و مقبول طبقاً للمادة 283 من قانون
الإجراءات المدنية.

من حيث الموضوع : حيث أن والي ولاية الطارف يلتمس وقف تنفيذ قرار الصادر عن
مجلس قضاء عنابة بتاريخ 2003/4/6 الذي و بعد مصادفته على الخيرة المأمور بها
بموجب القرار الصادر قبل الفصل في الموضوع حكم عليه بأن يدفع للمدعى عليهم مبلغ
1.936.400 دج مقابل الإنتفاع بنون وجه حق بالقطعة الأرضية المستغلة من طرف
المدعى عليهم في إطار القانون المؤرخ في 1987/12/8 المحدد لكيفية إستغلال الأراضي
الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية و المحددة لحقوق و واجبات المنتجين.

حيث أن الأوجه المثارة من طرف لوالي جنية بما أن قرار التخصيص إتخذ من طرف
الوالي بصفته ممثلاً للدولة و ليس بصفته ممثلاً للولاية و بالتالي لا يمكن في هذه الحالة
مقاضاته فصد الحكم عليه بالنفع و هو التفسير الذي لم يتمسك به قضاء الدرجة الأولى.

لهذه الأسباب

فصلا في القضايا المتعلقة بوقف التنفيذ طبقا لأحكام المادة 2/283 من قانون الإجراءات المدنية عتيا و حضوريا:

تأمر بما يلي:

في الشكل : القول بقبول الطعن.

في الموضوع : الأمر بوقف تنفيذ القرار المستأنف.

الحكم على المدعى عليهم بالمصاريف القضائية.

بنا صدر الأمر و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الخامس و العشرين من شهر ماي من سنة ألفين و أربعة حال الفصل في قضايا وقف التنفيذ برئاسة السيدة:

الرئيسة المقررة

أركان فريدة

بحضور السيد بن ناصر محمد محافظ الدولة و بمساعدة السيد عمار بوزيد أمين ضبط.

أمين الضبط

الرئيسة المقررة

رفض طلباتهم لوجود أمر استعجالي سابق صادر في نفس الموضوع بتاريخ 2003/2/17 المؤيد بقرار مجلس الدولة المؤرخ في 2003/7/8 واحتياطيا جدا التصريح بعدم اختصاص القاضي الاستعجالي للفصل في النزاع

حيث انه ودون حاجة في قضية الحال الى مناقشة الدفوع الاخرى، لاسيما تلك المتعلقة بتدخل شركة نيون القرو في الخصام، فإنه يتبين من مستندات الملف انه سبق للمستأنف عليهم ان رفعوا دعوى استعجالية أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الجزائر على أساس المادة 171 مكرر 3 من قانون الإجراءات المدنية بحجة ان القرار الولائي المؤرخ في 2002/10/19 تحت رقم 1304 يشكل تعديا وان هذه الأخيرة رفضت طلبهم الرامي الى وقف تنفيذه في الأمر الذي أصدرته في 2003/4/30 المؤيد بقرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2003/7/8

حيث انهم ونون ينتظر صدور قرار مجلس الدولة المذكور تقدموا كذلك بدعوى أخرى على أساس المادة 170 فقرة 11 من قانون الإجراءات المدنية أمام الغرفة الإدارية لمجلس الحال المطالبة بوقف تنفيذ القرار الولائي السالف الذكر وترخيصهم ومواد البناء وضعتها على القطعة الارضية التي يشغلونها لارجاعها الي واجبتها الفلاحية وهي

الدعوى التي كانت نتيجتها صدور الأمر الاستعجالي المطعون فيه بالاستئناف الراهن

حيث يتبين أيضا من هذه الدعوى الأخيرة ان المستأنف عليهم كانوا قد رفعوها أصلا على أساس الفقرة 11 للمادة 170 من قانون الإجراءات المدنية غير ان قاضي اول درجة حاد عن ذلك و أصدر أمره مسببا إياه على أساس المادة 171 مكرر 3 من نفس القانون ويكون من ثمة قد حل محلهم في إعطاء الأساس القانوني لدعواهم واستبدل بذلك الدفوع التي ارتكزوا عليها

حيث ان الفقرة 11 من المادة 170 السالفة الذكر تنص على انه "لا يكون للطعن أمام المجلس القضائي اثر موقف الا اذا قرر بصفة استثنائية خلاف ذلك بناء على طلب صريح من المدعى"

حيث يستنتج منها ان الهيئة التي لها صلاحية الفصل في طلب وقف التنفيذ هي الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي بتشكيلتها الجماعية ولا يمكن في أي حال من الأحوال لقاضي

الاستعجال أن يقرر بمفرده وقف لتنفيذ ذلك أن الغرفة الإدارية الفاصلة في دعوى الإلغاء هي نفسها التي لها صلاحية الفصل في هذا الطلب وبالتالي لا يمكن تقديمه منعزلاً وإنما يجب أن يرتبط حتماً بدعوى إلغاء سابقة أو مترابطة معه والا كان غير مقبول شكلاً

حيث يكون قرار الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي لفاصله في طلب وقف التنفيذ قابلاً للاستئناف أمام مجلس الدولة الذي يفصل فيه أيضاً بتشكيلة جماعية كما يمكن لرئيس مجلس الدولة طبقاً للقاعدة 13 من نفس المادة أن يأمر فوراً وبصفة مؤقتة بوضع حد لوقف التنفيذ شريطة أن يرفع الاستئناف في ميعاد 15 يوماً من تاريخ التبليغ

حيث وفي نفس السياق، يختص كذلك رئيس مجلس الدولة طبقاً للمادة 283 فقرة 2 بالفصل في طلبات وقف تنفيذ القرارات الصادرة عن الغرفة الإدارية كما يختص أيضاً بالفصل في طلبات وقف تنفيذ القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية

حيث يجب التأكيد على أنه لا يجوز في أي حال من الأحوال أن يأمر بوقف تنفيذ قرار إداري يمس حفظ للنظام والأمن والهدوء العام

حيث من جهة أخرى، خولت المادة 171 مكرر 3 من قانون الإجراءات المدنية صلاحية اتخاذ كافة الإجراءات والتدابير المؤقتة التي يراها مناسبة شريطة أن لا تعس بأسل الحق وبالنظام العام أو تعترض تنفيذ قرار إداري باستثناء ما إذا كان هذا الأخير يشكل تعدياً أو استيلاءً أو غللاً إدارياً وهي الحالات التي يمكن فيها أن تعترض هذه الإجراءات تنفيذها

حيث يمكن للقاضي الاستعجالي أن يتخذ مثل هذه التدابير والتي لا يمكن إطلافاً اعتبارها كوقف تنفيذ، وعلى عكس الفرض للورد في المادة 170 لسالفة الذكر، حتى في حالة عدم وجود قرار إداري وحتى في حالة عدم قيام نزاع وذلك في انتظار دعوى مستحقة لم ترفع بعد

حيث أن الفاضي الأمور المستعجلة هو قاض فرد وتكون أوامرهم قابلة للاستئناف في أجل 15 يوماً من تاريخ تبليغها أمام مجلس الدولة الذي يفصل فيها بتشكيلة جماعية كما

يجوز لرئيس مجلس الدولة، بناء على خاسر الدعوى، أن يوقف فوراً وبصفة مؤقتة تنفيذ الأمر المستأنف

حيث يتعين بالنتيجة لكل ما سبق ذكره إلغاء الأمر الصادر عن رئيس الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2003/6/25 وعن طريق الفصل في القضية من جديد التصريح بعدم اختصاص القاضي الاستعجالي بالفصل في طلب وقف التنفيذ طبقاً للمادة 170 الفقرة 11 من قانون الإجراءات المدنية

حيث إن المصاريف القضائية تُلغى مناصفة على المستأنف عليهم والمتدخل في الخصام طبقاً للمادة 270 من ذات القانون.

لهذه الأسباب

يلغى مجلس الدولة - الغرف المجتمعة -

فصلاً في قضايا الاستئناف عليها، حضورياً ونهائياً؛

في الشكل: بقول الاستئناف.

في الموضوع: بإلغاء الأمر الصادر عن رئيس الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2003/06/25 وفصلاً من جديد التصريح بعدم اختصاص القاضي الاستعجالي بالفصل في طلب وقف التنفيذ

بإلغاء المصاريف القضائية مناصفة على المستأنف عليهم والمتدخل في الخصام.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الخامس عشر من شهر جوان من سنة ألفين وأربعة من قبل مجلس الدولة المتركب من السادة :

مجلس الدولة العدد رقم 5 الإسهام القضائي

رئيسة مجلس الدولة	أبركان فريدة
نائب رئيسة مجلس الدولة	مختاري عبد الحفيظ
رئيس غرفة مقرر	سلايم عبد الله
رئيس غرفة	كروعلي مقداد
رئيس غرفة	بن عبيد الوردى
رئيسة غرفة	صحر اوي مليكة
رئيس قسم	محمدي مبروك

بمضور السيد بوالصوف موسى مساعد محافظ الدواسة و بمساعدة حفص
كمال أمين ضبط.

رئيسة مجلس الدولة رئيس الغرفة المقرر أمين الضبط

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 محلها :

قرار يتضمن رخصة البناء

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

رقم
 المجلس الشعبي البلدي
 ولاية

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

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية

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

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

المادة 5 : تلحق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لطلب البناء التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (2).

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

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

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

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي /
 الوالي /
 وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

بائرة :

بلدية :

مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

رقم :

الجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ

من طرف (السيدة، الأئمة، السيد)

السكن (ة) بـ :

بخصوص أشغال

يقتضى

ويقتضى

ويقتضى

ويقتضى القرار رقم المؤرخ في والتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.

ويقتضى رأي الشباك الوحيد لـ بتاريخ

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : تصيح رخصة الهدم منقضية :

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

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

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

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

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

31	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :	في	مصلحة :
دايرة :		
بلدية :		
مصلحة :		
قرار يتضمن رخصة التجزئة		
(المرسوم التنظيمي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية إعداد تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم	الجلسة الشعبية البلدي لبلدية	
ولاية	/ أو وزير السكن والعمران والمدينة :	
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ		
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ		
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)		
السكن (ة) بـ :		
بخصوص أشغال		
يقتضى		
ويقتضى		
ويقتضى		
ويقتضى القرار رقم		
بتحضير عقود التعمير		
ويقتضى رأي الشيك الوحيد		
بقرار ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للمحفظات الآتية :		
.....		
.....		
.....		
المادة 2 : تتمثل العنصر الناتجة من رخصة التجزئة ومساحتها في :		
.....		
.....		
المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها هي :		
.....		
.....		
المادة 4 : تعد رخصة التجزئة مغلقة في الحالات الآتية :		
- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،		
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير سعد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد أجل إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة الكلفة بتسليم رخصة التجزئة، إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجل المحدد والمقرر لإنجازها في الفترة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.		
المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء مغلقة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.		
المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.		
المادة 7 : يجب أن تبليغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.		
المادة 8 : يقوم المتقدم بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.		
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي / الوالي / وزير السكن والعمران والمدينة		

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

بائرة :

بلدية :

مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

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

رقم
الجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ

من طرف (السيدة / الأئمة / السيد)

المسكنة (ة) بـ

بخصوص أشغال :

بمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يلزم ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للمتطلبات الآتية :

.....

.....

.....

.....

المادة 2 : تتمثل العنصر الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحتها في :

.....

.....

.....

.....

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

34

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الجمهورية التونسية / العدد 07

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

ولاية :

دائرة :

بلدية :

مصلحة :

قرار بتقسيم شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 10-15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم :

الجلس الشعبي البلدي لبلدية :

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي ا

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ

من طرف (السيدة / الأتساء / السيد)

السكنة) بـ

بخصوص اشغال :

بمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى رخصة البناء المصممة تحت رقم

بمقتضى محضر جرد رقم

بالنسبة للبيانات المسترجعة من المهور والبيانات ذات الاستعمال السكني العمامي والتجهيزات :

وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء

تحت رقم

بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثمين مطابقة الأشغال المنجزة حسب المقطعات الصالح عليها للبناء :

.....

.....

المادة 2 : تتكون البنية التي تحت مراقبتها من

مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

..... /1

..... /2

..... /3

..... /4

..... /5

..... /6

..... /7

..... /8

..... /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 باشرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

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

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية

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

يلزم ما يأتي :

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

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

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

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:**1-المصادر:****أولا-القوانين:**

- 1- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 01-12-1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج رج ج، العدد 52، الصادر في سنة 1990.
- 2- قانون رقم 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج رج ج، عدد 31، السنة 2007.
- 3- قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج رج ج، العدد 21، الصادرة في 23 أفريل 2008.
- 4- قانون 11-10، الذي يتعلق البلدية المؤرخ في 22-06-2011، المتعلق بالبلدية، ج رج ج، العدد 37، 2011.
- 5- قانون رقم 12-07 المؤرخ في 21-02-2012 المتعلق بالولاية، ج رج ج العدد 12، 2012.
- 6- قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12 يوليو سنة 2022، يعدل ويتمم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج رج ج، العدد 48، الصادرة في 17 جويلية 2022.

ثانيا-المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق المحدد كفايات إعداد وتسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة المؤرخ في 28 ماي 1991، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26 الصادر في 28 ماي 1991.

- 2- المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178، المؤرخ في 28 مايو 1991، المتعلق بمخططات شغل الأراضي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، سنة 1991.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المؤرخ 25 يناير 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 7، الصادر في 25 يناير 2015.
- 4- المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، ج ر ج ج ع، العدد 82، لسنة 2020.
- 5- المرسوم تنفيذي رقم 24-247 مؤرخ في 17 محرم 1446 الموافق 23 يوليو 2024، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ج، العدد 22، لسنة 2024.
- ثالثا- الاجتهادات القضائية:**

- 1- قرار رقم 017892، الصادر بتاريخ 25/05/2004 عن مجلس الدولة، الغرفة الخامسة، مجلة مجلس الدولة العدد 05، سنة 2004.
- 2- قراره رقم 018743 الصادر بتاريخ 15-06-2004، عن مجلس الدولة الغرف المجتمعة، مجلة مجلس الدولة العدد 05، سنة 2004.

2-المراجع:

أولا-الكتب:

- 1- أبو العثم فهد عبد الكريم، القضاء الإداري بين النظرية والتطبيق، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005.
- 2- الطباخ شريف أحمد، التعويض الإداري في ضوء الفقه والقضاء وأحكام المحكمة الإدارية، ط1، دار الفكر الجامعي، القاهرة، 2006.
- 3- بعلي محمد صغير، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

- 4- بن عائشة نبيلة، تنفيذ القرارات القضائية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2013.
- 5- سام جمال الدين، الدعاوي الإدارية وإجراءات أمام القضاء الإداري، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1991.
- 6- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1996.
- 7- شريف بقال، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال العمران، الطبع الأولى، دار القلم سنة 2006.
- 8- عادل بوضياف، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، كليك للنشر، الجزائر، 2012.
- 9- عبد الحميد بورايو، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.
- 10- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول: مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- 11- عزري الزين، النظام القانون لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية العدد 08، جوان 2005.
- 12- عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2011.
- 13- عمار عوابدي، الوسيط في قضاء الإلغاء، ط 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 14- عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ط 1، دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة ديوان المطبوعات الجامعية، جزائر، 1994.
- 15- كمال م²مد الأمين، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2017.

- 16- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 17- محمد صغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2012.
- 18- محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر سنة 2003.
- 19- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 2، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.
- 20- وداد عطوى، الرقابة القضائية على رخصة البناء، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الأردن، 2016.
- ثانيا-المذكرات الجامعية:**
- أ- أطروحات الدكتوراه:**
- 1- حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2018.
- 2- عبان عبد الغني، الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2017-2018.
- 3- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه القانون العام كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
- 4- عزري الزين منازعات القرارات الفردية في مجال العمران أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2004-2005.
- 5- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2015-2016.

ب- رسائل الماجستير:

- 1- قاسي الطاهر، الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2012.
- 2- قروف جمال، الرقابة القضائي على أعمال الضبط الإداري، مذكرة ماجستير شعبة القانون الإداري والمؤسسات الدستورية، قسم قانون العام جامعة باجي مختار عنابة، جانفي 2006.
- 3- محمد سبتي، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001 - 2002.
- 4- وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة باجي مختار، 2012.

ثالثا-المقالات:

- 1- حمادو فاطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مجلة التعمير والبناء، مجلد 01، عدد 02، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، جوان 2017، ص ص 133-144.
- 2- رشا مقدم، شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع واجتهاد قضاء مجلس الدولة، مجلة المفكر للدراسات القانونية، المجلد 4، العدد 2، جامعة الجيلالي بونعامة- خميس مليانة، 2021، ص ص 23-46.
- 3- عبد العالي حفظ الله، دراسة تحليلية لاختصاص القضاء الإداري الجزائري بالفصل في منازعات التعمير، مجلة الرسالة للدراسات والبحوث الإنسانية، المجلد 07، العدد 05، المسيلة، سبتمبر 2022، ص ص 22-37.
- 4- عبد القادر بالعربي، المسؤولية الإدارية للسلطات المحلية في التعمير، مجلة القانون والمدينة، العدد 6، 2021، ص 74.
- 5- عزري الزين، دور القضاء الإداري في منازعات ترخيص البناء والهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، منازعات متعلقة بال عمران، 2008، ص ص 23-59.

- 6- عطوي وداد، أساس قيام مسؤولية الإدارة في مجال رخصة البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، مجلة سداسية محكمة في الدراسات القانونية، جامعة مستغانم، مجلد 03، العدد 01، 2015، ص ص 97-110.
- 7- عمان أحمد الخطيب، شرط المصلحة في دعوى القضاء العيني لدى المحكمة العليا، مجلة الشريعة والقانون، العدد 37، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2009، ص ص 89-180.
- 8- قهار كميلة، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد الثاني، 2017، ص ص 159-167.
- 9- كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير والبناء، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، مجلة علمية دورية تصدرها كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأغواط، العدد 02، 2015، ص ص 385-396.
- 10- محي الدين بربيع، دور القضاء الإداري الاستعجالي في حماية البيئة العمرانية، مجلة تشريعات التعمير، جامعة وهران 2، العدد الثاني جوان 2017، ص ص 216-231.
- 11- مزاي ليدية، جامعي سهيلة، منازعات البناء والعمران بين اختصاص القضاء الإداري، دعوى الإلغاء والقضاء الجزائي، جريمة البناء بدون رخصة، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، مجلد 15، العدد 01، جامعة بجاية، مارس 2026، ص ص 306-331.
- 12- ميمونة سعاد، أسس المسؤولية الإدارية والتعويض عن الأضرار في مجال التعمير والبناء، مجلة التعمير والبناء، مجلد 03، عدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، 2019، ص ص 114-150.
- 13- نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة مجلس الدولة عدد خاص، المنازعات المتعلقة بالتعمير، منشورات الساحل، 2008، ص ص 61-105.
- 14- وردة حميزي، منير بومعراف، شروط تدخل القاضي الإداري لمراقبة مشروعية الرخص والشهادات في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 12، العدد 02، جامعة محمد خيذر بسكرة، الجزائر، 2024، ص ص 190-209.

3-المراجع باللغة الفرنسية:

- 1- Pierre Falck, Tribunaux administratif et cours administratives d'appel, Berger levraut, Paris, 1990.
- 2- René Chapus, Droit du contentieux administratif, Montchrestien-E.J.A, 4eme édition, 1993.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	إهداء
	شكر وعرفان
5	مقدمة
11	الفصل الأول: رقابة القضاء الإداري على مشروعية القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير
12	المبحث الأول: دعوى إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير
12	المطلب الأول: مفهوم دعوى إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير
12	الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء
13	الفرع الثاني: أهمية دعوى الإلغاء
14	الفرع الثالث: خصائص دعوى الإلغاء
16	المطلب الثاني: شروط وإجراءات رفع دعوى إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير
16	الفرع الأول: شروط رفع دعوى إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير
23	الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى الإلغاء
24	الفرع الثالث: أسباب رفع دعوى الإلغاء للقرارات الإدارية المتضمنة عقود بالتعمير
33	المبحث الثاني: دعوى الاستعجال الإداري لوقف تنفيذ القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير
34	المطلب الأول: شروط وإجراءات رفع دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلقة بعقود التعمير
35	الفرع الأول: شروط قبول دعوى وقف تنفيذ القرار المتعلق بعقود التعمير
39	الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى الاستعجال لوقف تنفيذ القرار المتعلق بعقود التعمير
41	المطلب الثاني: آثار دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير
42	الفرع الأول: أثر وقف تنفيذ القرار المتضمن عقود التعمير بالنسبة للمستفيد
43	الفرع الثاني: أثر وقف تنفيذ القرار المتضمن عقود التعمير بالنسبة للإدارة المصدرة للقرار

46	الفصل الثاني: دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة بعقود التعمير
47	المبحث الأول: دعوى التعويض على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير
48	المطلب الأول: مفهوم دعوى التعويض على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير
48	الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض
50	الفرع الثاني: خصائص دعوى التعويض
52	المطلب الثاني: شروط وإجراءات قبول رفع دعوى التعويض على القرارات المتعلقة بعقود التعمير
52	الفرع الأول: شروط قبول دعوى التعويض على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير
56	الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى التعويض على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير
58	المبحث الثاني: أحكام المسؤولية الإدارية المتعلقة بعقود التعمير
58	المطلب الأول: أساس المسؤولية الإدارية على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير
59	الفرع الأول: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ
63	الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية بدون الخطأ
68	المطلب الثاني: إثبات المسؤولية الإدارية والجهات المسؤولة عن التعويض على القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير
68	الفرع الأول: إثبات المسؤولية الإدارية
71	الفرع الثاني: الجهات المسؤولة عن التعويض
75	خاتمة
78	الملاحق
92	قائمة المصادر والمراجع
100	فهرس المحتويات

الملخص: يلعب القضاء دورا كبيرا وفعالاً من خلال رقابته على القرارات المتعلقة بعقود التعمير، وذلك بفحص تلك القرارات الصادرة عن الجهات الإدارية المسؤولة عن منح مختلف الرخص والشهادات ومدى التزامها بتطبيق قوانين التعمير من جهة ومن جهة أخرى حماية مصالح الأفراد وحقوقهم من تعسف الإدارة، فرقابة القاضي الإداري تنظر في مدى مشروعية القرارات المتضمنة عقود التعمير من قبل الإدارة عن طريق دعوى الإلغاء وإبطال تصرفاتها الإدارية غير المشروعة، ووقف تنفيذها بصفة استعجالية لتفادي الأضرار الناجمة عن التنفيذ بسبب الخطر والضرر الذي يصعب تداركه، أو باللجوء إلى دعوى المسؤولية الإدارية للتعويض عن الأضرار الناجمة عن أخطاء الإدارة أو نشاطها في مجال التعمير.

الكلمات المفتاحية: قضاء إداري، دعوى الإلغاء، وقف تنفيذ القرارات، دعوى المسؤولية الإدارية.

Abstract:

The judiciary plays an important and effective role in overseeing decisions related to construction contracts. It reviews the decisions of administrative bodies responsible for issuing permits and certificates and assesses their compliance with building legislation. It also protects the interests and rights of individuals against administrative abuses.

The administrative judge's oversight focuses on the legality of decisions concerning construction contracts made by the administration, notably through an application for annulment, thereby invalidating illegal administrative acts and suspending their execution to prevent damages and losses that are difficult to remedy. The judge can also initiate an action for administrative liability to obtain compensation for damages resulting from errors or actions by the administration in the urban planning sector.

Keywords: Administrative judiciary, annulment action, suspension of decisions, administrative liability action.