

مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران

قهار كميّلة، باحثة دكتوراه جامعة تلمسان

الملخص:

تتعلق منازعات العمران بالرخص وشهادات البناء والتعمير، وتتخذ مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في هذا المجال عدة صور أهمها المنح غير الشرعي لتراخيص أعمال البناء والتعمير وكذا رفض أو تعطيل منح هذه التراخيص دون مبرر قانوني، وتكون الإدارة في هذه الحالات ملزمة بتعويض الطاعن عما لحقه من أضرار.

الكلمات المفتاحية: مسؤولية الإدارة، الخطأ، العمران، تراخيص البناء والتعمير.

ABSTRACT :

Urban disputes are concerned with building permits and construction and reconstruction certificates, and the administration takes responsibility in this regard in many instances, the most important of which are the illegal grants of construction and reconstruction permits as well as the refusal of such licenses without legal justification. The administration in this regard is obliged to compensate the appellant for any damages.

Key words : responsibility of administration, fault, construction, building and construction permits.

مقدمة:

نظرا لأن الإدارة العامة هي المخولة قانونا بحماية المصلحة العامة العمرانية، فإنها في سبيل ذلك تصدر مجموعة من القرارات الإدارية، التي تعتبر من أهم مظاهر الإدارة لتنظيم مجال العمران، والذي توليه الدولة أهمية كبيرة.

في المقابل، يجب أن تكون القرارات التي تصدرها الإدارة سليمة من الناحية القانونية، وإلا أصبحت محل نظر من قبل القضاء الإداري، حيث تسأل الإدارة قانونا عما تحدثه من أضرار للأفراد.

وفي مجال العمران، والذي من أهم ما يميزه وجود نظام رخصة صارم، هناك العديد من القرارات غير المشروعة التي يمكن أن تصدرها الإدارة، وتتمحور في أغلبها حول قرارات رخصة البناء.

على أن هذا البحث يقتصر على دراسة مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال البناء والتعمير، والذي يعتبر الإطار العام للمسؤولية الإدارية، وأن المسؤولية على أساس الخطأ تعد الأكثر شيوعا في مجال دعاوى مسؤولية الإدارة لتعويض الأضرار المترتبة عن قراراتها في مادة العمران، والتي لا يمكن جبرها بمجرد إلغاء القرار غير المشروع. هذا النوع من المسؤولية يخضع للقواعد العامة للمسؤولية الإدارية مع بعض الخصوصيات المتعلقة بمجال العمران.

وترتبطا على ما سبق ذكره، يطرح التساؤل حول مظاهر وصور مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال التعمير والبناء.

وإجابة على هذا التساؤل، يقسم موضوع البحث إلى أهم صورتين تأسس عليها مسؤولية الإدارة في هذا الجانب، تتعلق الأولى بالمنح غير المشروع لتراخيص البناء والتعمير، أما الثانية فتخص رفض أو تعطيل منح هذه التراخيص أو الشهادات دون مبرر قانوني.

أولا: المنح غير المشروع لتراخيص أعمال البناء والتعمير

يجب القول بداية أن القرارات غير المشروعة تعتبر أخطاء مرفقية تؤسس عليها مسؤولية الإدارة وليست كلها موجبة للتعويض، إذ يلزم القاضي الإداري بفحص التنظيم العمراني المطبق في هذا الشأن¹.

والمنح غير المشروع لتراخيص البناء والتعمير ناتج عن عيوب في تراخيص أعمال البناء يتعلق الأمر بقرارات معيبة بعدم المشروعية الداخلية أو الخارجية لهذه التراخيص مرتبطة بإجراءات جوهرية تقيم مسؤولية الإدارة في حالات

1- الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، ع2، جوان 2002، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 85 و86.

2- كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير والبناء، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، ع2، جوان 2015، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي الأغواط، ص 386 و387.

معينة تتمثل إما في منح تراخيص أعمال بناء بالمخالفة لقواعد مخطط شغل الأراضي أو قواعد قانون البناء، أو في حالة وقف أعمال البناء دون مراعاة الإجراءات القانونية المعمول بها².

فمن المعلوم أنه يجب احترام القواعد القانونية المتعلقة برخصة البناء ومنحها والواردة في قانون التهيئة والتعمير³ والمراسيم التنفيذية المطبقة له وكذا القوانين الأخرى المرتبطة بمجال العمران.

ومن الأمثلة التي يمكن إيرادها في هذه الصورة من صور المنح غير المشروع لتراخيص أعمال البناء والتعمير قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء دون مراعاة الأحكام المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال التعمير والبناء⁴.

وفي مجال تحديد المناطق والتنظيمات القانونية المتعلقة بمخططات شغل الأراضي، فإن مجلس الدولة الفرنسي أقر مسؤولية الإدارة في حالات الترخيص بالبناء الذي لم يراع بدقة التنظيم القانوني الواجب إدراجه في مخطط شغل الأراضي⁵.

وبالنسبة للتشريع الجزائري هناك عدة أمثلة يمكن الاستشهاد بها في هذا الجانب، كالمادة 50 من قانون التهيئة والتعمير في فقرتها 01 والتي تلزم أن يمارس حق البناء مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، والمادة 115 من قانون البلدية¹ التي تلزم البلدية بالتأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها.

وقد نصت المادة 31 من قانون التهيئة والتعمير في فقرتها الأولى على أن مخطط شغل الأراضي هو الذي يحدد بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء².

3- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 52، مؤرخة في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم

بموجب القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، ج.ر. عدد 51 مؤرخة في 15 غشت 2004.

4- المادة 41 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج.ر. عدد 07 مؤرخة في 12 فبراير 2015.

5- أشار إليه: كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 387.

1- قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر. عدد 37 مؤرخة في 3 يوليو 2011.

2- حددت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، مؤرخ في 28 مايو 1991، ج.ر. عدد 26 مؤرخة في 1 يونيو 1991، قوام مخطط شغل الأراضي، في عنصرين يتمثل الأول في لائحة تنظيم تتضمن مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها وكذا جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أما العنصر الثاني فيتمثل في وثائق بيانية تحتوي على المخططات والخرائط الواردة في نص المادة.

3- كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 388.

كما جاءت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها لتؤكد منح رخص البناء التي يكون المشروع المتعلق بها موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي وتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ومن ثمة يجب على الإدارة أن تتقيد في قراراتها بهذه المخططات.

وقد أقامت المحكمة العليا في أحد قراراتها الصادرة بتاريخ 14/01/1989 مسؤولية والي ولاية تيزي وزو واعتبرت بأن إدراج قطعة أرض ملك للغير في الاحتميات العقارية للبلدية في غياب مخطط التعمير يعد خرقا للقانون³.

من جهة أخرى فقد منحت المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية إصدار قرار هدم البناء الذي تم بدون رخصة خلال المدة المحددة في المادة، وعند انتهائها، وتقاسم هذا الأخير عن إصدار قرار الهدم، يقوم الوالي بإصدار قرار هدم البناء.

أما بالنسبة لحالة إصدار قرار غير مشروع بوقف أعمال البناء أو الهدم على الرغم من وجود رخصة البناء فقد صدر عن مجلس الدولة الجزائري قرار يقضي بمسؤولية البلدية على أساس الخطأ الذي ارتكبه والمتمثل في قيامها بتحطيم جدار دون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك على أساس أن الجدار قد تم بناؤه بطريقة فوضوية واستظهار المستأنف رخصة البناء، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف¹.

ومما تجب الإشارة إليه أنه يمكن للقاضي الإداري أن يرتب كذلك مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران على أساس أفعال التعدي التي تشكل مجموعات التصرفات الصادرة عن السلطة الإدارية من خلال المساس بحق الملكية العقارية وبالحدود المنقرعة عن هذا الحق من استعمال واستغلال وتصرف، دون اتباع الطريق القانوني المتمثل في نزع الملكية الخاصة لأغراض المصلحة العامة. وفي هذه الحالة يمكن للقاضي الحكم بهدم المنشآت التي تقيمها الإدارة على أرض استولت وتعدت عليها بغير سند قانوني، أو وقف الأعمال إن لم تكن تمت، إذا كان الغرض من الاعتداء المادي تحقيق أغراض شخصية، أما إذا كان الغرض من الاعتداء المادي تحقيق مصلحة عامة، وكان البناء قد تم وانتهى العمل فيه، لا يمكن للقاضي الحكم بهدمه، أما إذا كان لم يتم، فإن القضاء يستطيع الحكم بوقف التنفيذ وإزالته².

وبالنسبة لشروط التخفيف أو الإعفاء من المسؤولية، فهي نفسها تلك المأخوذة من القانون العام في المسؤولية الإدارية، إذ ترجع إما إلى خطأ الضحية، فعل الغير أو القوة القاهرة، ومثاله حالة منح رخصة استنادا إلى معلومات ووثائق

1- أشارت إليه: إلهام قارة تركي، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان، 2012-2013، ص 93.

2- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان، 2016/2015، ص 108 و 109.

3- إلهام قارة تركي، المرجع السابق، ص 93 و 94.

خاطئة ضمنها طالب الرخصة في الملف مما أدى إلى خطأ الإدارة وتخضع هذه الحالات والشروط للسلطة التقديرية للقاضي الإداري الذي يقدر بدقة مدى توافرها³.

ثانيا: رفض أو تعطيل إصدار قرارات البناء بدون مبرر قانوني

إن الأفعال الخاطئة التي تقوم بها الإدارة في هذه الصورة هي عديدة، أهمها الرفض غير الشرعي لرخصة البناء أو التأخر في منحها أو السحب غير القانوني لرخصة تم منحها سابقا¹.

(أ) الرفض غير المبرر لمنح رخصة البناء: إن رفض الإدارة لمنح رخصة البناء أو إصدار قرار البناء بدون مبرر قانوني هي صورة من صور امتناع الإدارة عن أداء واجب من واجباتها والتزام من التزاماتها القانونية. وقد بدأ مجلس الدولة الفرنسي أولى تطبيقات هذه الحالة بمناسبة الأضرار الناجمة عن الأشغال العمومية وذلك في حالة امتناع الإدارة عن القيام ببعض الأشغال كما لو لم تقم بصيانة الطريق العام مما أدى إلى تدمره وترتب على ذلك انقلاب سيارة وإصابة ركبها.

فامتناع الإدارة عن القيام بالأشغال العمومية الضرورية والتي تتسبب في إلحاق ضرر بالغير يترتب مسؤوليتها على أساس الخطأ. وبصفة عامة، فإن امتناع الإدارة عن القيام بالسلطات المخولة لها قانونا ورفضها إتمام هذه الالتزامات يشكل خطأ مرفقيا².

وفي مجال التعمير والبناء يمكن القول بأن مظاهر مسؤولية الإدارة في هذا الجانب تبرز في رفضها منح رخصة البناء دون سبب حقيقي، ذلك أن سلطة الجهة الإدارية المختصة قانونا بإصدار قرار رخصة البناء سلطة مقيدة في حال توفر شروط منحها، متى استجمع الطالب الوثائق والمستندات المطلوبة بموجب القوانين والتنظيمات المعمول بها، ولا تملك حق أو سلطة رفضها، وإلا كان قرارها الراض غير مشروع.

وحتى في حالة إمكانية رفض طلب الترخيص بالبناء، يجب أن يكون هذا الرفض معللا ومستخلصا استخلاصا قانونيا صحيحا من الترتيبات المنصوص عليها في أحكام قانون التهيئة والتعمير والنصوص الأخرى المكملة

المكملة والمطبقة له¹، وهو ما نصت عليه المادة 62 من قانون التهيئة والتعمير بقولها: (لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون).

وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا).

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

2- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 117 و 118.

ومن الأمثلة التي توضح امتناع الإدارة عن منح رخصة البناء، عدم ردها على طلبات تراخيص البناء رغم فوات المواعيد القانونية²، حيث أن سكوتها عن طلب الترخيص طيلة الآجال القانونية يعد رفضا للطلب لا موافقة ضمنية عليه، على عكس ما كان معمول به سابقا في القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء والتجزئة، والذي كان يعتبر بموجب المادة 14 منه أن سكوت الإدارة إلى ما بعد المدة القانونية دون الرد على طلب رخصة البناء موافقة عليه، وبالتالي تعد الرخصة محل الطلب مكتسبة بقوة القانون³.

هذا ويمكن لطالب رخصة البناء وفقا للمادة 63 من قانون التهيئة والتعمير وغير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة.

ب)التعطيل التعسفي في إصدار تراخيص أعمال التعمير والبناء: يمكن أن يترتب على التأخير والتعطيل التعسفي في إصدار تراخيص أعمال التعمير والبناء مسؤولية الإدارة والتزامها بإصلاح الأضرار الناتجة عن الخطأ في التقدير أو التعطيل في منح الرخصة، ويقصد بالتأخر هنا امتناعها عن الرد عن طلبات الأفراد المتعلقة برخص البناء أو الشهادات في آجال لها السلطة التقديرية فيها أو تجاوزها الحد الزمني المعقول⁴، عكس التأخر عن الرد في الآجال القانونية الذي يعبر عن حالة امتناع الإدارة عن إصدار قراراتها كما سبقت الإشارة إليه.

وفي هذا الشأن، فقد اعتبرت الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سكيكدة في قرار لها صادر سنة 1993 أن تأسيس الطاعن طعنه على أن التأخير في إنجاز البناء المتمثل في فندق سياحي بسبب التأخير في منح رخصة البناء تأسيس صحيح لما قد ينجر عنه من خسائر كبيرة مستقبلا، لا يمكن أن يتحملها صاحب البناء¹.

على أنه يجب في هذه الحالة مراعاة التأخرات التي تعتبر عملا مشروعا ولو ترتب عنها ضرر لطالب الرخصة، وهو ما أشارت له المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من إلزام الإدارة الرد على طالبي رخص التجزئة² في أجل شهرين من تاريخ إيداع الطلب إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية

1- عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2007، ص 629.

2- وفق أحكام المواد 48 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سابق الذكر.

3- عبد الرحمن عزوي، المرجع السابق، ص 650.

4- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 123 وإلهام قارة تركي المرجع السابق ص 92.

1- الزين عزري، المرجع السابق، ص 87.

2- لم يعرف المشرع رخصة التجزئة، ولكنه اشترطها حسب المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

3- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 124.

4- كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير والبناء، ص 391.

أو الدولة، وفي غضون 3 أشهر من تاريخ إيداع الطلب في جميع الحالات الأخرى، ولكن عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات الواجب على صاحبها تقديمها أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي، يسري مفعولها ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو تلك المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي، وكذا فإنه يمكن وفقا لأحكام المادة 53 من نفس القانون أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه، على ألا يتجاوز سنة واحدة.

ومن ثمة لا يمكن لصاحب الرخصة أن يساءل الإدارة على تأخرها إلا إذا أثبت أنه تأخر تعسفي تجاوز الحد المعقول ولحقه من جراء ذلك ضرر مع اشتراط وجود العلاقة السببية بين الخطأ الذي ارتكبه والضرر الذي ترتب عن ذلك.³

ج) السحب غير الشرعي لرخصة البناء: يمكن للإدارة أن تقوم في حالات معينة بسحب رخصة البناء التي قامت بإصدارها، إذا كانت هذه الرخصة لا تتوافق والقواعد القانونية الصادرة في مجال العمران، وذلك في الآجال المقررة في هذا الصدد، ذلك أن المركز القانوني لصاحب الشأن في فترة السحب يظل مهددا إلى غاية انقضاء المواعيد المقررة للسحب، وعند انقضائها يكتسب القرار حصانة، إذ لا يمكن سحبه أو إلغائه، حفاظا على الحقوق المكتسبة للأفراد. وبالتالي فإنه لا يمكن لصاحب الرخصة أن يتذرع بالأضرار التي لحقت من قرار السحب الشرعي ليطالب بالتعويض طالما أن الإدارة قد تصرفت تصرفا قانونيا صحيحا⁴.

فرخصة البناء كغيرها من القرارات الإدارية يتم سحبها وفقا للنظرية العامة لسحب القرارات الإدارية، إلى جانب مراعاة مبدأ الملائمة في سحب القرار الإداري الذي يشترط لصحته أن يتم من قبل سلطة مختصة ووفق شكليات وإجراءات معينة، وأن يكون السحب مبررا لعدم المشروعية، وأن يتم خلال آجال الطعن بالإلغاء أمام القضاء.

ويترتب على السحب إزالة الآثار القانونية التي ترتبت على تنفيذ قرار منح رخصة البناء المسحوب في الماضي والمستقبل. كما أنه يمكن للمتضرر عند عدم احترام شروط السحب أن يطلب التعويض بعد إثباته لخطأ الإدارة والضرر والعلاقة السببية بينهما¹، وهو ما أخذ به القضاء الفرنسي في قراره الصادر بتاريخ 10/01/1970 في قضية Trouillas حيث قضى بأنه: "السحب المطابق للقانون، لووروده على القرار المخالف للقانون، وتم إجراؤه خلال المواعيد المقررة للسحب قانونا، فإن المدعي في هذه الحالة لا يستطيع تعويضا على السحب لانتفاء ركن الخطأ الذي يبرر الحق في التعويض"².

1- كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص: قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2012/2011، ص 84.
2- أشار إليه: كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير والبناء، ص 391.
3- أشار إليه: كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 122 و 123.

في المقابل قضت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى في قرارها الصادر بتاريخ 1982/06/26 بأنه: "من المقرر قانونا وعلى ما جرى به القضاء الثابت استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأ لحقوق ومن ثم فإن القرار البلدي الملغى لرخصة البناء لمجرد إيداع بوجود نزاع في الملكية يعد قرار مشوبا بتجاوز السلطة" وهو تطبيق لاجتهاد سابق صدر بتاريخ 1981/03/21 والذي جاء في حيثياته: "حيث من الملائم التذكير هنا، بأن سحب أي تصرف أو قرار اتخذ بصورة قانونية وحسب اجتهاد قضائي ثابت ومعمول به، غير ممكن عندما يكون هذا التصرف أو القرار قد ترتب عليه إنشاء حقوق مكتسبة..."³.

الخاتمة:

تعتبر الدراسة عبارة عن بحث صور مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال البناء والتعمير. فإذا توافرت أركان هذه المسؤولية والمتمثلة في ثبوت خطأ الإدارة، أن يسبب هذا الخطأ ضررا ووجود علاقة سببية تربط بينهما، كانت الإدارة ملزمة بتعويض المتضرر حسب ما يحكم به القاضي الإداري في هذا الشأن.

ويمكن القول بأن صلاحيات الإدارة المختصة بإصدار تراخيص البناء والشهادات هي مقيدة بشروط قانونية خاصة بمادة العمران، وهو الأصل العام، في حين تكون سلطة القاضي محدودة في حالة ما إذا كانت الإدارة تتمتع بسلطة تقديرية، وهو الاستثناء، على اعتبار أن قانون التعمير يسعى للتوفيق بين المصالح الخاصة بممارسة مظاهر حق الملكية، والمصلحة العامة المتمثلة في توافق أعمال البناء مع هذه المصلحة ومع البيئة والمحيط.

كما أن أغلب منازعات مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ تتمحور حول تراخيص البناء وشروط وإجراءات منحها، وهو ما تؤكد عليه مختلف الأحكام القضائية الصادرة في هذا الشأن.

قائمة المراجع:

- 1- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، مؤرخة في 2 ديسمبر 1990، معدل ومنتم بموجب القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، جريدة رسمية عدد 51 مؤرخة في 15 غشت 2004.
- 2- قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37 مؤرخة في 3 يوليو 2011.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، مؤرخ في 28 مايو 1991، جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 1 يونيو 1991.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها جريدة رسمية عدد 07 مؤرخة في 12 فبراير 2015.
- 5- الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران مجلة العلوم الإنسانية، عدد 2، جوان 2002، جامعة محمد خيضر بسكرة.

- 6- إلهام قارة تركي، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان، 2012-2013.
- 7- عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
- 8- كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص: قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2012/2011.
- 9- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان، 2016/2015.
- 10- كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير والبناء، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، عدد 2، جوان 2015، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي الأغواط.
- 11- Djillali Adja et Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Berti Editions 2007.