



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



المنازعات المتعلقة برخصة البناء في التشريع الجزائري.

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

تحت اشراف:
د. شريفي عماد

إعداد الطالبين:
عادل فقهي
يحي مرتضى نصيرة

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الاسم واللقب
رئيسا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ. محده عبد الباسط
مشرفا ومقررا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ. شريفي عماد
مناقشا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ.د سلطاني آمنة

السنة الجامعية: 2021/ 2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرّفان

الحمد والشكر لله أن وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع نحمده ونستعين به.

نتوجه بجزيل الشكر وخالص الشاء، ومواقف التقدير والعرّفان إلى الاستاذ المشرف (د. شريفى عماد) مساعدة وإشرافا وتوجيها، وكل من كان له يد العون في إنجاز هذا العمل

نخص منهم اساتذتنا الكرام وكل الزملاء

كما نتقدم جزيل الشكر لكل من كانت له يد البدار من قريب أو من بعيد في إتمام

هذا العمل. ونخص الاستاذ (عبدالوهاب برحائل)

فشكرا جزيلا.

الاهداء

بسم الله وكفي والصلاة على الحبيب المصطفى، أما بعد

نشكر الله ونحمده على توفيقه لإتمام هذا العمل، كما نهدي ثمرته إلى من كان لنا
حافزا للعلم والمثابرة. إلى الكوكبين الذين اضاءا دربنا، الى من قال فيهما الرحمان: "
وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا".

إلى كل الإخوة والعائلة

إلى كل الأصدقاء

إلى كل زملاء الدراسة

إلى هؤلاء جميعا نهدي عملنا المتواضع

مادل فقهي؛ يحيى مرتضى نصيرة

قائمة المختصرات

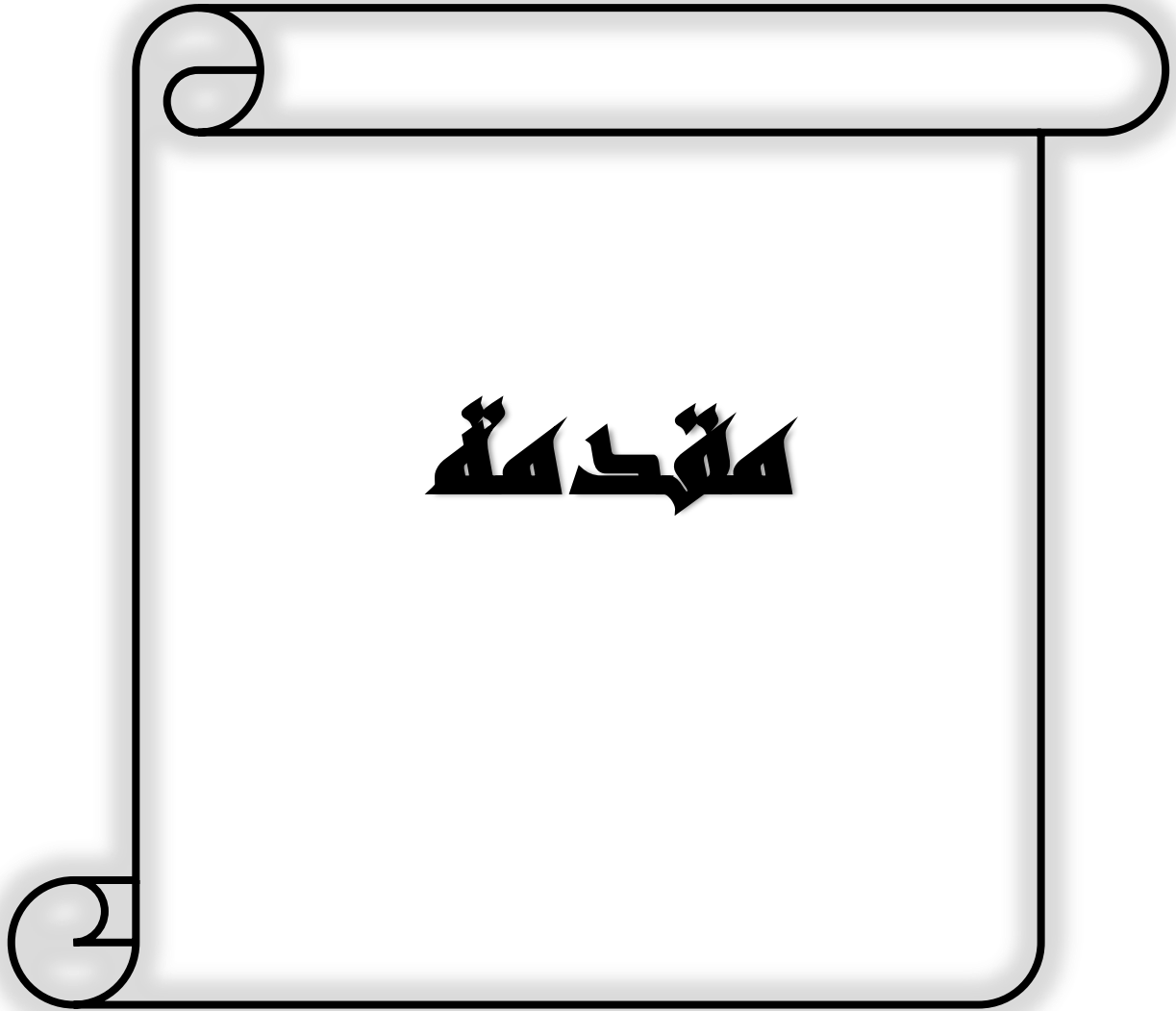
قائمة المختصرات :

ج ر : جريدة رسمية

ص : الصفحة

ص ص : من الصفحة الى الصفحة

د.ط : دون طبعة



مقدمة

رغبة من المشرع الجزائري في تنظيم عملية التوسع العمراني¹ والتحكم فيه وذلك للحد من ظاهرة البناء الفوضوي الذي تسبب في تشويه المنظر العام للمدن الجزائرية، وضع ترسانة من النصوص القانونية التي توطر بدقة النشاط العمراني، فلا يمكن القيام بأي نشاط عمراني سواء كان من قبل شخص طبيعي أو معنوي، وسواء كان هذا النشاط يهدف إلى تحقيق منفعة خاصة أو عامة إلا في الإطار الذي حدده القانون.

وفي هذا الصدد، منح المشرع للسلطة الإدارية المختصة آليات تمكنها من ممارسة رقابتها القبلية في ميدان البناء والتعمير، وتجد هذه الرقابة أساسها القانوني في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم² والنصوص التنظيمية المتخذة لتطبيقه. وتتمثل أدوات التخطيط العمراني على المستوى المحلي، والتي تعتبر إطار قانونيا للتخطيط الحضري³ في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي. إلا أنه في بعض الحالات تغيب هذه الأدوات، مما يتطلب التدخل لاستمرار الرقابة على عمليات التهيئة والتعمير من خلال

¹ - يعرف التوسع العمراني على أنه: " عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا ورأسيا". لمزيد من التفصيل راجع خلف الله بوجمعة، العمران والمدن، دون طبعة، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 67.

² - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر العدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 ج. ر العدد 51 لسنة 2004.

³ - يعرف التخطيط الحضري على أنه: " استراتيجية أو مجموعة من الاستراتيجيات التي تتبعها الجهات المسؤولة لاتخاذ قرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسع العمران في المدينة بحيث يتاح للأنشطة والخدمات الحضرية أفضل توزيع جغرافي وللسكان أفضل فائدة". لمزيد من التفصيل راجع، محمد حميدان قديد، رشيد عباس الجزراوي،

التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، الطبعة الأولى، مركز الكتاب الأكاديمي، عمان، 2015، ص 28.

مقدمة

الاعتماد على القواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-175¹.

ولضمان احترام أدوات التهيئة والتعمير، وضع المشرع وسائل أخرى تتمثل في الشهادات والرخص والتي أوجب القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ضرورة الحصول عليها قبل الشروع في أي بناء لقطعة أرضية أو تجزئتها أو إحداث تغيير في بناء أو هدمه حدد إجراءاتها وكيفيات الحصول عليها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم².

وكقاعدة عامة فإن المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في مجال المنازعات الإدارية مثلما قضت به المادة 111 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".

واستثناء يمكن أن ينص المشرع صراحة على اختصاص المحاكم العادية أو الهيئات الأخرى بنظر المنازعات الإدارية.

كما تعد المحاكم العادية صاحبة الولاية العامة في مجال منازعات القانون الخاص، بحيث نصت المادة 76 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "اختصاص المحاكم بنظر جميع القضايا المدنية والتجارية والبحرية والاجتماعية والعقارية وقضايا شؤون الأسرة.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991، يتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج ر العدد 26 لسنة 1991.

² - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 07 لسنة 2015 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22/11/2020، ج. ر العدد 71 لسنة 2020.

مقدمة

والملاحظ تبني النظام القانوني الجزائري نظرية متكاملة للاختصاص القضائي، فالمحاكم الإدارية ومجلس الدولة تختص بنظر منازعات القانون العام، في المقابل تختص المحاكم العادية بنظر منازعات القانون الخاص".

أهمية الدراسة

تستمد الدراسة أهميتها من مادة التعمير والبناء ذاتها:

فمادة التعمير والبناء نجدها موزعة بين ثلاثة قضاة، بداية بالقاضي الإداري الذي يتمتع بسلطة رقابية على قرارات الإدارة فيما يتعلق بمنح تراخيص أعمال البناء ومدى تطابقها مع نصوص قانون البناء، كما يختص القاضي الجنائي بالنظر في مخالفات تراخيص أعمال البناء وتوقيع العقوبات المناسبة للجرم، ويتدخل القاضي المدني بالنظر في خلافات الجوار التي تقع بين الأفراد بخصوص أعمال البناء غير المرخص بها وعدم التقيد بمضمون قرار الترخيص، أو إلحاق الضرر بالغير بالرغم من وجود الترخيص أو عدم مشروعيته.

أسباب اختيار الموضوع:

تنقسم أسباب اختيار الموضوع الى ما يلي:

- أسباب ذاتية: حيث تعود الى ميول الطلبة إلى ميدان البناء والتعمير بالأخص جانب المنازعات التي تنشأ بين الشخص الطبيعي أو الاعتباري والجماعات المحلية ممثلة بالإدارة المختصة في البناء والتعمير، والتعرف على المعالجة القضائية لهذه القضايا.
- الأسباب الموضوعية: والتي تتمثل في المتطلبات المنهجية لدراسة هكذا موضوع، في ظل الدور الذي تضطلع به الجماعات المحلية وما يحصل من تطورات وتجديد في ميدان التشريع تماشياً ومتطلبات معالجة الإشكالات التي يفرزها ميدان البناء والتعمير.

مقدمة

كما تظهر أهمية هذا الموضوع من خلال التزايد المستمر للتجاوزات والمخالفات العمرانية والفوضى العمرانية التي تسود أغلب المدن الجزائرية وجهود الدولة المبذولة من أجل السيطرة على الوضع من خلال تقييد النشاط العمراني لتحقيق تطلعات المواطنين وإشباع حاجاتهم إلى المساكن والمنشآت.

أهداف الدراسة:

تصبو هذه الدراسة إلى الكشف عن طرق ووسائل البت في منازعات رخصة البناء وفق القانون الجزائري، كما ترمي أيضا إلى إبراز مدى صعوبة النزاع في مجال البناء والتعمير وفي كل ذلك تبيان مدى إحاطة المشرع الجزائري بالجوانب القانونية والإجرائية لمعالجتها، وإبراز أوجه القصور، وبذلك بناء تصور عام عن الموضوع من خلال النتائج المتوصل إليها، حيث تكون كإضافة لدراسات سابقة أو تمهيد لدراسات مستقبلية.

الدراسات السابقة

نظرا لأهمية موضوع الدراسة، فقد تعددت الدراسات المتخصصة فيه من باحث إلى آخر، ومن بين هذه الدراسات القيمة والتي تبدو مشابهة لموضوعنا إلا أنها تختلف عنه في عدة جوانب نذكر منها ما يلي:

▪ **الدراسة الأولى:** أطروحة دكتوراه بعنوان "استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري" من إعداد الباحث عربي باي يزيد، جامعة باتنة 1 السنة الجامعية 2014-2015.

قسم الدراسة إلى ثلاث أبواب، تناول في الأول ماهية استراتيجية البناء في التشريع الجزائري، والثاني تناول فيه تنظيم البناء في إطار الرخص والشهادات العمرانية، وفي الثالث تناول مراقبة عمليات البناء ومخالفاتها.

مقدمة

فيما يتعلق بأهم النتائج استنتج أن قانون التهيئة والتعمير بكل تعديلاته المتلاحقة ومراسيمه التنفيذية وتعديلاتها ورغم ما وضع له المشرع من خطط وأهداف إلا أنه لم يحقق الجزء البسيط منها لتنظيم عملية البناء في الجزائر خلال الوقت الراهن.

■ **الدراسة الثانية:** أطروحة دكتوراه بعنوان " سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري" من إعداد الباحثة شهرزاد عوابد جامعة باتنة 1 السنة الجامعية 2015-2016.

قسمت الدراسة إلى باب أول تناولت فيه الإطار القانوني لممارسة سلطات الضبط الإداري العمراني وباب ثان تناولت فيه الإطار النزاعي في ظل ممارسة سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير.

بعد التفصيل فيما سبق، خلصت الباحثة إلى خاتمة توصلت فيها إلى جملة من النتائج، فاستنتجت أنه رغم وجود ترسانة قانونية ومؤسسية، إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية هذا الدور نظرا لأن انتهاكات المجال العمراني تشكل أبرز التحديات التي تواجه النمو المتجانس العمراني، ليس فقط بالنسبة للخروقات المرتبطة بالوثائق المرخص بها، ولكن أيضا عدم حيولة الإجراءات دون استمرار ظهور البناء الفوضوي، واعتبرت أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يعطي ديناميكية أكثر في مجال البناء والتعمير وكسر كل أشكال البيروقراطية. وأن الرقابة المخولة للقاضي الإداري في مادة البناء والتعمير بصفة عامة رقابة تبقى منقوصة، طالما أن النصوص القانونية والتطبيق القضائي لمجلس الدولة لا يسمحان في الوقت الراهن بإكراه الإدارة على الاعتراف بحجية الأمر المقضي به.

إشكالية الدراسة

مقدمة

تبرز أحكام قانون البناء والتعمير قاعدة رديعية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد والمصلحة العامة الوطنية بكل مقتضياتها وذلك من خلال تدخل الإدارة بفرض تراخيص إدارية تحترم قواعد قانون البناء والتعمير.

كما أن الإدارة ملزمة باحترام الإجراءات والمواعيد الخاصة بإصدار القرارات وألا تكون انتهكت مبدأ المشروعية ويحق للأفراد المنازعة على ذلك بالطعن ضد هذه القرارات ثم مطالبتها بالتعويض.

استنادا لما سبق، نطرح الإشكالية التالية في شكل تساؤل مركزي مفاده:

ما هي الوسائل القانونية للفصل في منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري؟

تتفرع هذه الإشكالية الى تساؤلات فرعية كما يلي:

✓ ما هو دور القضاء الإداري في الفصل في منازعات رخصة البناء؟

✓ ما هو دور القضاء العادي في الفصل في منازعات رخصة البناء؟

منهج الدراسة

للإجابة على الإشكالية المطروحة وتساؤلات الدراسة، فقد رأينا أنه من الأنسب لهذه الدراسة هو الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي انطلاقا من تحديد المفاهيم وتحليل النصوص القانونية المعتمدة في الدراسة لاستخلاص النتائج وتقديم التوصيات، فضلا عن عرض بعض الاجتهادات القضائية التي استقر عليها قضاء المحكمة العليا ومجلس الدولة، والغاية من ذلك إنما تكمن في تبيان الجانب العملي في معالجة الموضوع.

صعوبات الدراسة:

بالنسبة للصعوبات التي واجهتنا أثناء إعداد هذا البحث والتي تتمحور أساسا في:

مقدمة

- 1- ثراء الترسانة القانونية وتشابكها وتعقيدها، ضف إلى ذلك المصطلحات التقنية التي تضمنتها النصوص القانونية التي أضفت على الموضوع صوبا من التعقيد.
- 2- صعوبة الحصول على مختلف التعليمات والمذكرات الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية أو وزارة السكن والعمران والمدينة التي تعالج وتوضح بعض المسائل التي يكتنفها الغموض أو التي أطرها المشرع بنوع من القصور.

خطة الدراسة:

اعتمدنا في هذه الدراسة على خطة تتكون من فصلين، في الفصل الأول الموسوم بـ "القضاء الإداري" نتناول فيه معالجة القضاء الإداري لمنازعات رخصة البناء، أما الفصل الثاني المعنون بـ " القضاء العادي" نتطرق فيه الى كيفية تعامل القضاء العادي مع قضايا رخصة البناء.

مقدمة

الفصل الأول: اختطاص القضاء

الإداري في منازعات

رخصة البناء

تمهيد الفصل:

نظم دستور 1996 ودستور 2020 الجزائري السلطات الثلاث في الدولة وحدد اختصاص كل منها، السلطة التنفيذية، والسلطة التشريعية، والسلطة القضائية وجعل كل سلطة من السلطات الثلاث مستقلة عن الأخرى، وخولها مهمة حماية المجتمع والحريات وضمان المحافظة على الحقوق الأساسية كل ذلك على أساس مبدأ المشروعية والذي يعني خضوع الأفراد والإدارة للقانون.

والذي يهمننا في موضوع دراستنا لهذا الفصل التزام الإدارة بمبدأ المشروعية حيث يجب على

الإدارة أثناء القيام بالنشاط المخول لها احترام القانون وذلك حماية لمبدأ المشروعية، كما تلتزم الإدارة بفرض احترام القانون من خلال الرقابة الإدارية التي هي من مهامها وملزمة بها ومن أجل فرض احترام القانون وتطبيقا لمبدأ المشروعية، جسد مبدأ، خضوع الإدارة للرقابة القضائية والذي نص عليه الدستور الجزائري لعام 1996 من خلال المادة 143 ودستور 2020 في المادة 168 بنصها " ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية "

فالرقابة القضائية هدفها تحقيق مبدأ المشروعية كما تهدف إلى منع تعسف الإدارة في حق أفراد المجتمع تجسيدا لنص المادة 25 من التعديل الدستوري لعام 2020 بنصها على " يعاقب القانون على استغلال النفوذ والتعسف في استعمال السلطة "

وتنص المادة 27 من دستور 2020 على " تضمن المرافق العمومية لكل مرتفق التساوي في الحصول على الخدمة بدون تماطل "

وتدخل ضمن الرقابة القضائية على أعمال الإدارة، الرقابة القضائية على الأعمال الإدارية في مجال رخصة البناء، من خلال الدعاوى الإدارية، لأن رخصة البناء تعد قرارا إداريا شأنها شأن القرارات الإدارية الأخرى سواء أكان القرار إيجابيا بمنح رخصة البناء أو سلبيا برفض منحها.

فرخصة البناء يمكن أن تكون موضوعا لعدة دعاوى إدارية، وأهم هذه الدعاوى الإدارية نجد دعوى الإلغاء، ودعوى المسؤولية الإدارية (دعوى التعويض)

الفصل الأول:

اختصاص القضاء الإداري في منازعات رخصة البناء

وتأسيسا على ما تقدم فإننا سننتاول موضوع الدعاوى الإدارية المتعلقة برخصة البناء من خلال التطرق لها في مبحثين كما يلي:

- المبحث الأول: دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء.
- المبحث الثاني: دعوى المسؤولية الإدارية (دعوى التعويض) في مجال رخصة البناء.

المبحث الأول

دعوى الإلغاء.

وضع المشرع الجزائري العديد من الآليات لتقويم وتسديد الرقابة على القرارات الإدارية من ضمن هذه الآليات: دعوى الإلغاء التي تعتبر أبرز آلية من آليات الرقابة القضائية على القرارات الإدارية المتعلقة برخصة البناء.

حيث يمكننا أن نعرف دعوى الإلغاء كما عرفها الدكتور عمار عوابدي كما يلي: دعوى الإلغاء هي الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة.¹

ولرفع دعوى الإلغاء يجب توفر عديد من الشروط الشكلية منها والموضوعة ومن هذا المنطلق يمكننا أن نقسم هذا المبحث إلى مطلبين الأول منها تحت عنوان الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء (المطلب الأول)، والثاني تحت عنوان حالات ووسائل وآثار دعوى الإلغاء المتضمن رخصة البناء (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء.

في هذا المطلب سنقوم بدراسة الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء حيث يمكننا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع سيكون الفرع الأول تحت عنوان المعايير الشكلية لقبول دعوى الإلغاء والفرع الثاني: يكون بعنوان ميعاد الطعن القضائي والفرع الثالث يكون بعنوان الاختصاص القضائي القضائي.

¹ - عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص 314.

الفرع الأول: المعايير الشكلية لقبول دعوى الإلغاء.

أولاً: معيار متعلق بطالب دعوى الإلغاء.

على طالب دعوى الإلغاء أن يتمتع بمركز قانوني لمباشرة إجراءات الخصومة وهي بالنسبة للشخص الطبيعي تخضع لأحكام المادة 40 من القانون المدني التي تنص على ما يلي: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، لم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية، يباشر حقوق المدنية".

وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كامل.¹

أما بالنسبة للشخص المعنوي فتطبق عليه أحكام المادة 50 من نفس القانون.

كما تنص المادة 13 من القانون رقم 08-09 على أنه: "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه".²

من هذه المادة يمكن أن نستنتج أمرين أساسيين لقيام الدعوى القضائية هما:

المصلحة القائمة والصفة القانونية.

المصلحة هي شرط أساسي لرفع دعوى للقضاء وإن مفهوم المصلحة موضوع تفسير وتحليل مدققين، يجب أن تكون المصلحة قانونية وشرعية، قائمة وحالة، وأخيراً إيجابية وملموسة.

أما الصفة هي أن يثبت المدعي أنه ينتمي إلى دائرة المصالح التي يهددها القرار المطعون فيه، وهو ما يعني وجود علاقة بين المدعي وموضوع النزاع.

¹ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

² - قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث يتبادر إلى الذهن سؤال من لهم الحق في طلب إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء؟

يمكن الإجابة كما يلي:

1. طالب رخصة البناء:

نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-307: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة لها قطعة الأرض أو البناية".¹

ذكرة المادة 34 السابقة الذكر من له الحق في طلب رخصة البناء، وهو المالك أو موكله أو المستأجر، و في حالة إلغاء قرار رخصة البناء يحق لهذا الطالب المطالبة بإلغاء قرار الإدارة المانع من منح رخصة البناء

2. الغير:

يتمثل الغير هنا بطلب إلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة البناء بكل من له مصلحة مباشرة بإلغاء قرار صادر عن السلطة المختصة، ويمكن القول على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر الجار صاحب المصلحة المباشرة في إلغاء القرار يمنح رخصة البناء لجاره الذي لم يحترم علواً أو حرمة من أشعة الشمس أو حرمانه من حق.

3. الشريك على الشيوخ:

للشريك على الشيوخ الحق في طلب إلغاء القرار الصادر عن الإدارة المختصة المتعلقة برخصة البناء إذا كان القرار الصادر يخرج عن حدود الإدارة المعتادة للعقار الشائع وتعديله من الغرض الذي أعد له، حيث يجب إعلان باقي الشركاء وجمع ما لا يقل عن $\frac{3}{4}$ من المال الشائع هذا ما نصت عليه المادة 717 من القانون المدني الجزائري.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتقسيم ذلك، ج. ر عدد 26، 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم 06-03، المؤرخ في 07 جانفي 2006 والمرسوم التنفيذي رقم 09-307، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 ص75.

ولمن خالف الرأي من هؤلاء الشركاء على الشيوع الحق بالرجوع إلى القضاء خلال شهرين من وقت الإعلان.

4. الجمعيات:

جعل المشرع الجزائري في المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير سلطة رقابية للجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط على أن الجمعيات يمكنها طلب إيقاف الأشغال المتعلقة بمنح رخصة البناء في المباني التي تأثر سلبا على المحيط والمباني المخالفة لأحكام التشريع المعمول به في مجال التهيئة والتعمير. جاء في قرار المحكمة العليا " إن وقف الأشغال من قبل الجهة الاستيعابية لا يمس بأصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى ¹ .

ثانيا: معيار متعلق بالقرار المطعون فيه.

لقبول دعوى الإلغاء في مجال عقد التعمير المتضمن رخصة البناء يجب أن يكون موضوعها قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة، فقانون 29/90 منح الاختصاص لإصدارها لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير، فإذا أصدرتها هيئة أخرى غير منصوص عليها قانونا فلا يعتد بها وإن يكون نهائيا محدثا لأثر قانوني وتخرج من نطاق ذلك الآراء الاستشارية والدراسات السابقة.²

¹ - طاع الله فوزي وكريش مليكة، رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، فرع إدارة ومالية، جامعة أكلة محمد أولحاج، السنة 2014/2015، ص58.

² - خليف حسينة، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها مذكرة لنيل شهادة ماستر، فرع قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، جلفة، سنة الجامعة 17/16، ص46.

ثالثاً: التظلم الإداري المسبق.

التظلم الإداري هو الالتماس أو الشكوى التي يقدمها أصحاب الصفة والمصلحة إلى السلطات الإدارية الولائية والرئاسية والوصائية وإلى اللجان الإدارية الطاعنين في قرارات وأعمال إدارية بعدم الشرعية وطالبيين بإلغاء أو سحب أو تعديل هذه أعمال الإدارية غير المشروعة بما يجعلها أكثر اتفاقاً مع مبدأ الشرعية، أو أكثر اتفاقاً مع مبدأ الملاءمة والفاعلية والعدالة، وتملك السلطات الإدارية المختصة بالنظر والفصل في التظلمات الإدارية سلطات واسعة وكاملة في مواجهة أعمالها المطعون فيها بعدم الشرعية والمتظلم منها وأهم هذه السلطات الإجازة وسلطة التعديل وسلطة الإلغاء وسلطة السحب.¹

1. التظلم الإداري ضد قرار متعلق برخصة البناء الصادرة من الوزير المكلف بالتعمير:

تنص المادة 830 من قانون إجراءات المدنية والإدارية: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه".²

التظلم الإداري ضد الوزير المكلف بالتعمير يكون على أساس التظلم الإداري الولائي حيث يمكن أن نعرف التظلم الإداري الولائي كما عرفه عمار عوابدي.

"التظلم الإداري الولائي هو التظلم الذي يرفقه صاحب الصفة والمصلحة في صورة التماس ورجاء إلى نفس الجهة أو الهيئة الإدارية *l'auteur même de l'acte* يلتمس منها إعادة النظر والمراجعة فيما أصدرته من قرارات بالتعديل أو الإلغاء أو السحب، حتى تكون هذه القرارات مشروعة وعادلة وملائمة لحقوق الأفراد والمصلحة العامة"³.

¹ - عوابدي عمار، المرجع السابق، ص 366.

² - قانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات الإدارية و المدنية.

³ - عوابدي عمار، المرجع السابق، ص 367.

2. التظلم الإداري ضد قرار متعلق برخصة البناء صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي:

إن هذا الإجراء تم إلغائه، واستبداله بتظلم الصلح وفق التعديل الذي جاء به قانون 29-90 المذكور سابقا وهو إجراء جوازي حسب نفس القانون فيمكن للمعني إما القيام به أو التوجه بدعواه مباشرة أمام الجهات القضائية المختصة.¹

الفرع الثاني: ميعاد الطعن القضائي.

يختلف ميعاد رفع دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء باختلاف الجهة التي أصدرت قرار منح رخصة البناء فيختلف ميعاد الطعن في القرار الصادر عن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب نوعية القرار.

أولاً: ميعاد الطعن القضائي في القرار المتعلق برخصة البناء الصادر عن الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي:

نصت المادة 829 من قانون إجراءات المدنية والإدارية: "يحدد أجال الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (04) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخه من القرار الإداري الفردي، أو من التاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".²

نصت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن: "ميعاد الطعن القضائي هو أربعة أشهر انطلاقا من تاريخ التبليغ الشخصي.

يفترض أن ميعاد التظلم الإداري المسبق في القرارات الإدارية الصادرة في مجال رخصة البناء تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمحدد بمدة 4 أشهر حسب المادة 830، ويعد سكوت الجهة الإدارية عن الرد عن التظلم الإداري خلال شهرين بمثابة قرار بالرفض كما تنص المادة 830 من القانون 08-09 على "... وفي حالة

¹ - طاع الله فوزي وكريش مليكة، رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، فرع إدارة ومالية، جامعة أكلة محمد أولحاج، السنة 2014/2015، ص59.

² - المادة 829 من القانون 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

رد الجهة الإدارية خلال الأجل الممنوح لها، يبدأ سريان أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الرفض.

يثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة، و يرفق مع العريضة¹ .

والجدير بالذكر أنه تتجمد آجال الطعن وهذا ما نصت عليه المادة 832 من نفس القانون:

تتقطع آجال الطعن في الحالات الآتية:

1. الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة

2 - طلب المساعدة القضائية

3 - وفاة المدعي أو تغيير أهليته

4 - القوة القاهرة أو الحادث الفجائي.

ثانيا: ميعاد الطعن القضائي في القرار المتعلق برخصة البناء الصادر عن الوزير المكلف بالتعمير.

تأسيسا على ما سبق، يمكن القول بأن ميعاد رفع دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء موحد والمحدد بـ 04 أشهر سواء كان القرار صادر عن رئيس المجلس البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، بحيث يبدأ احتساب مدة 04 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي لقرار طلب الرخصة أو من تاريخ النشر بالنسبة للغير.²

الفرع الثالث: الاختصاص القضائي.

تنص المادة 800 من قانون إجراءات المدنية والإدارية على أن: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

¹ - وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، الطبعة الأولى، الناشر مكتبة الوفاء القانونية، مصر 2016، ص210.

² - وداو عطوي، المرجع نفسه، ص212.

تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها¹.

يمكن القول إن الاختصاص النوعية للدعاوى المتعلقة بإلغاء قرار صادر عن الوالي أو عن رئيس المجلس شعبية البلدية أو الوزير المكلف بالتعمير يكون من اختصاص القضاء الإداري لأن القضاء الإداري يفصل في منازعات التي تكون فيها الإدارة طرفاً فيها إما الدولة، أو الولاية، أو البلدية، أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

كما نصت المادة 801 على ما يلي:²

" تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

دعوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن: الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية " ¹.

قد نصت المادة 801 صراحة على اختصاص المحاكم الإدارية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالفصل في المنازعات المتعلقة برخصة البناء الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدية باعتباره ممثل البلدية.

حيث تختص المحاكم الإدارية أيضاً من بالفصل في القرارات الإدارية المتعلقة برخصة البناء الصادر عن الوالي.

نصت المادة 901 من نفس قانون: "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعة في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية....." ³.

¹ - المادة 800 من القانون رقم 08-09.

² - المادة 801 من القانون رقم 08-09.

³ - المادة 901 من القانون رقم 08-09.

وقد خص المشرع الجزائري مجلس الدولة في الفصل في كل القرارات الإدارية الصادرة من السلطات المركزية.

ومن هذه القرارات الصادرة من السلطات المركزية القرارات المتعلقة برخصة البناء الصادرة عن الوزير المكلف بالتعمير والتي يختص بها مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة للتقاضي.

المطلب الثاني: حالات ووسائل وأثار دعوى الإلغاء المتضمن رخصة البناء.

سنتناول في هذا المطلب دراسة حالات رفع دعوى أمام القضاء الإداري المتضمن رخصة البناء في الفرع الأول، والفرع الثاني بعنوان وسائل إلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة البناء والفرع الأخير بعنوان أثار دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء.

الفرع الأول: حالات رفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري المتضمن رخصة البناء.

إن الهدف الأساسي من دعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة البناء هو الرقابة القضائية على سلطات الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء، من هذا المنطلق هناك سؤال يمكن طرحه

ماهي الحالات التي يتم فيها إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء؟

للإجابة عن هذا السؤال يجب تقسيم هذا الفرع إلى ثلاث فقرات.

أولاً: حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء.

هذه الحالة هي من أكثر الحالات تكرار في مجال رخصة البناء بأن تقوم الإدارة المختصة برفض منح رخصة البناء بدون تسبب قرار عدم منح الرخصة أو في حالة رفض قرار متعلق برخصة، وقد أعطى القانون 90-29 طالب رخصة البناء في هذه الحالة حق اللجوء إلى القضاء لإلغاء القرار الصادر عن الإدارة المختصة.

ثانياً: حالة صدور قرار بقبول منح رخصة البناء ثم سحب الإدارة القرار.

إن رخصة البناء تنتهي بالمدة المحددة لنفاذها ، فتصبح رخصة البناء ملغاة إذ لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويتحدد الأجل حسب حجم المشرع، ويصبح إجبارياً على صاحب المشروع تقديم طلب جديد لرخصة البناء، تعد بدون

إجراء دراسة جديدة شرط ألا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجهاتها باتجاه معايير وتوجهات أخرى، وقد تتدخل الإدارة لإنهاء رخصة البناء بالسحب أي إزالة أثرها القانوني الماضي والحاضر والمستقبلي ونظرا لخطورة عملية السحب فقد قيدها المشرع بشروط معينة، وقد كرست المحكمة العليا في قراراتها مبدأ استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة المختصة ويكون منشئ لحقوق وعليه فرخصة البناء الممنوحة من السلطة المختصة لا يمكن سحبها وقد جسد ذلك بأحكام قضائية صادرة عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في عدة القضايا.¹

ثالثا: حالة صدور قرار بمنح رخصة البناء ثم لجوء الإدارة إلى إيقاف الأشغال.

نص المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 على عدم جواز إيقاف الأشغال من طرف الإدارة المانحة لرخصة البناء حيث نصت المادة 76 مكرر 5 والمدرجة بالمادة 12 من القانون رقم 04-05 القانون: " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهات القضائية المختصة، كما ترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنتين وسبعين (72) ساعة.

في هذه الحالة، تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده".

نستنتج من نص المادة السابقة الذكر بأنه يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال، طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الأمر 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المشار إليها أعلاه.²

¹ - خليف حسينة، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، جلفة، السنة الجامعية 2016/2017، ص55.

² - المادة 76 مكرر 5، من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1999. المعدل بالقانون 05-04 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004.

وتأسيس لما سبق فإن الإدارة المانحة لرخصة البناء لا يمكنها إيقاف الأشغال من تلقاء نفسها بل لابد من رفع دعوى استعجالية وللقاضي الإداري سلطة الاختصاص في إيقاف الأشغال وهذا ما نصت عليه المادة 919 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.¹

الفرع الثاني: وسائل إلغاء القرار الإداري المتضمن رخصة البناء

تتمثل وسائل إلغاء قرار إداري فيما يلي:

أولاً: عدم المشروعة الخارجية:

عدم المشروعة الخارجية تنقسم إلى قسمين أول عيب عدم الاختصاص، والثاني عيب الشكل والإجراءات.

أ: عيب عدم الاختصاص:

يمكن تعريف الاختصاص بأنه: "القدرة أو المكنة أو الصلاحية المخول لشخص موظف أو جهة إدارية للقيام بعمل معين على الوجه القانوني".²

وتجدر الإشارة إلى أن عيب عدم الاختصاص عيب نادر الحصول والوقوع، بسبب وضوح اختصاص الجهات الإدارية المانحة لرخصة البناء لاسيما وأن قواعد الاختصاص من صميم مهام المشرع، فهو الذي يبين المهام ويحدد الوظائف، لكن قد يحدث وأن تعتدى سلطة إدارية على اختصاصات وصلاحيات سلطة إدارية أخرى.³

حيث يمكن أن تكون لعيب عدم اختصاص أوجه وصور مختلف نذكرها:

1 - عيب عدم الاختصاص الموضوعي: يتحقق عيب عدم الاختصاص الموضوعي عندما تقوم جهة إدارية بإصدار قرار إداري في موضوع لا يدخل ضمن اختصاصها ولا ضمن الصلاحيات المخولة لها، بحيث أن مسألة تحديد الاختصاص كما سبق الذكر من أعمال

¹ - المادة 919 من القانون 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات الإدارية والمدنية.

² - محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 235.

³ - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 218.

المشروع بحيث أنه هو من يتولى منح الجهة الإدارية سلطة إصدار القرار الإداري في مجال معين.¹

كمثال: أن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

حيث أن المشروع الجزائري وضع حدود اختصاص لمنح رخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

حيث نصت المادة 65 من نفس القانون على ما يلي: "..... تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي".

- بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.
- ممثل للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي".

نصت المادة 66: " تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه".²

وفيما يخص مهام الوزير المكلف بالتعمير أنه يختص في منح رخصة البناء ذات طابع وطني أو جهوي وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وهذا ما نصت عليه المادة 67 من نفس القانون.

¹ - وداد عطوي، مرجع السابق، ص 218/219.

² - المواد 65-66-67 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير.

2- عيب عدم الاختصاص الزمني.

يحدث عند ممارسة اختصاص من الموظف أو الجهة الإدارية دون احترام القيود الزمنية المحددة قانونا، كاتخاذ الموظف قرار قبل تنصيبه في مهامه، أو بعد انتهاء تلك المهام وحتى لا يحصل عيب كهذا جرت العادة على التوقيع على محضر انتقال المهام أو استلامها.¹

3- عيب عدم اختصاص المكاني.

يتمثل عيب عدم الاختصاص المكاني في تعدي السلطة المختصة بمنح رخصة البناء، على اختصاص سلطة إدارية أخرى التي تختص بمنح رخصة البناء في المعيار الجغرافي المحدد لها، على سبيل المثال أن يمنح رئيس المجلس البلدي رخصة البناء لعقار يقع في بلدية أخرى.

ثانيا: عيب الشكل والإجراءات.

ويمكن تعريف عيب الشكل والإجراءات في عدم احترام القواعد الإجرائية أو الشكلية المحدد لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كلية أو لمخالفتها جزئيا²

حيث يقسم هذا العيب إلى قسمين:

1- عيب الشكل.

الإدارة ملزم لإتباع شكل محدد في القرارات الصادر عنها في مجال رخصة البناء، حيث نصت المادة 62 من قانون 90-29 على أن الإدارة ملزم في حالة رفضها أو في حالة تحفظها على منح رخصة البناء يكون ذلك بقرار مسبب بسبب مستخلص من أحكام القانون المعمول به.

¹ - عطاء الله بوحميذة، الوجيز في القضاء الإداري (تنظيم عمل واختصاص)، دون طبعة، دار هوم، الجزائر، 2011، ص 234.

² - وداد عطوي، المرجع السابق ص 224.

2 - عيب الإجراءات.

إن عيب مخالفة الإجراءات التي نصت عليه المادة 65 من القانون رقم 90-29 يتمثل في إلزامية رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب رأي الوالي في منح رخصة البناء لعقار يقع خارج مخطط شغل الأراضي وهذا العمل أطلق على اسم الأعمال التي تسبق عملية إصدار الرخصة، فإذا لم يطلب رأي الوالي يعد القرار باطل وللقاضي الإداري السلطة في إلغائه.

ثالثا: عيوب موضوع الدعوى.

1. عيب مخالفة القانون.

تعريفه: هو عيب يصيب القرار الإداري في محله و/أو أسباب اتخاذه ويجعله غير قانوني.¹

يمكن طرح مثال تطبيقي عن عيب مخالفة القانون:

أن السيد (ب-ل) كان قد استفاد من رخصة بناء رقم 12 بتاريخ 14 فيفري 1978... لبناء داره من مصالح التعمير وبموجب المادة 13 من هذه الرخصة أخبر المصالح المعنية ببدء أشغال البناء ولكن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية القبة أصدر قراره بتاريخ 19 ماي 1981 بسحب الرخصة السابقة الممنوحة للسيد (ب-ل) تحت رقم 12 بتاريخ 14 فيفري مع إرسال إنذار بوقف البناء بتاريخ 30 ماي 1981، فقام المعني أولا بتظلم إداري أمام كل من وزير الداخلية ووزير البناء ووالي الجزائر العاصمة، ثم تقدم بدعوى إلغاء ضد قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية القبة الصادر في 19 ماي 1981 أمام الغرفة الإدارية، فأصدرت هذه الأخيرة حكما قضائيا بتاريخ 27/11/1982 يتضمن إلغاء قرار رئيس المجلس الشعبي

¹ - عطاء الله بوحמידة، المرجع السابق، ص 249.

البلدي لبلدية القبة لمخالفة القانون في صورة مخالفة الحق الشخصي المكتسب، حيث أنه لا يجوز سحب القرارات الإدارية متى ولدت حقوق شخصية مكتسبة لأصحابها.¹

2. عيب الانحراف في استعمال السلطة:

يكون القرار الإداري معيبا بعبء إساءة استعمال السلطة إذا استعمل رجل الإدارة صلاحياته لتحقيق غاية غير تلك التي حددها القانون ويتصل هذا العيب بنية مصدر القرار وبواعثه، لذلك يقترن هذا العيب بالسلطة التقديرية للإدارة ولا يثار إذا كانت الإدارة مقيدة بحدود معينة

ويمكن تعريفه بأنه: هو العيب الذي يصيب ركن الهدف من القرار الإداري، ويجعله غير مشروع.²

ويتميز عيب إساءة استعمال السلطة بكونه عيب قصدي، بمعنى أنه يجب أن يكون للإدارة عند إصدارها القرار قصد إساءة استعمال السلطة والانحراف بها، وعليه فإن عيب الانحراف بالسلطة هو الحالة الأخيرة التي يفحصها القاضي ومرد ذلك صعوبة مهمة القاضي في كشفه لارتباطه بالجانب النفسي لرجل الإدارة.³

على سبيل المثال أن رفض منح رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لسبب نزاع بين طالب رخصة البناء ورئيس مجلس الشعبي البلدي.

3. عيب انعدام السبب.

¹ - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء مذكرة ماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، سنة الجامعة 2015/2016، ص154.

² - عطاء الله بوحמידة، المرجع السابق، ص244.

³ - عادل بو عمران: دروس في المنازعات الإدارية (دراسة تحليلية نقدية ومقارنة)، دار الهدى، الجزائر، د س ن، ص300.

عيب انعدام السبب هو عدم المشروعية الذي يصيب القرار في سببه، بأن تكون الواقعة التي يقوم عليها القرار غير موجودة أو غير صحيحة من حيث تكييفها القانوني.¹

حيث يجب على الجهة الإدارية المانحة لرخصة البناء أن تسبب قراراتها سواء أكانت صادرة عن، رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير.

وأخيراً في عيب انعدام السبب تجدر الملاحظة إلى أن عيب انعدام السبب في مجال رخصة البناء يعد من بين العيوب الواضحة والتي تسهل للقاضي الإداري من أعمال الرقابة القضائية بحيث تنصب هذه الأخيرة على مدى التزام الإدارة بأحكام وقواعد رخصة البناء.²

الفرع الثالث: آثار دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء.

أهم أثر لدعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة البناء الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير هو وقف تنفيذ قرار الإدارة المتضمن رخصة البناء وهو ما سنتناوله أولاً، ثم سندرس سلطات القاضي الإداري في مجال دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء ثانياً.

أولاً: وقف تنفيذ قرار الإدارة المتضمن رخصة البناء.

إن وقف تنفيذ القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المانحة لرخصة البناء سواء أكانت صادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أم الوالي أم الوزير المكلف بالتعمير تعد بصفة تلقائية من اختصاص القاضي الاستعجالي الإداري، وقبل دراسة وقف تنفيذ قرار الإدارية يجب دراسة مهام القاضي الاستعجالي الإداري في وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن رخصة البناء.

1. دور القضاء الاستعجالي في إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة برخصة البناء:

يتدخل القاضي الاستعجالي في مجالات التالية:

- وقف تنفيذ قرار الإدارية.

¹ - لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية (وسائل المشروعية)، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2007، ص353.

² - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 234.

- في مادة الحريات العامة.
- حالة الاستعجال القصوى.
- حالة التعدي.
- حالة الاستيلاء.
- حالة الغلق الإداري.¹

يختص القاضي الاستعجالي في المنازعات المطروح عليه حيث لا يمس بأصل الحق وهذا ما جاء في المادة 918 من قانون إجراءات المدنية والإدارية: "ويفصل في القضايا من أجل 48 ساعة من تاريخ تسجيل الطلب".

وقد يأمر القاضي الإداري بوقف تنفيذ القرار الإداري الذي يكون موضوعه طلب إلغاء كلي أو جزئي أو وقف آثار معينة، ويجوز للقاضي الاستعجالي أن يأمر بالتدابير الضرورية بموجب الأمر على عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق، كما يختص بوقف أشغال البناء إذا كان الاستمرار فيها من شأنه إحداث ضرر يصعب تداركه ويشترط في المعني سواء كان إدارة أو المواطن أن يكون قد رفع دعوى في الموضوع.²

2. وقف تنفيذ قرار الإدارة المتضمن رخصة البناء:

وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن رخصة البناء له شروط وتنقسم هذه الشروط إلى قسمين:

أ - شروط الشكلية:

- تقديم الطلبات الرامية إلى وفق التنفيذ بدعوى مستقلة.³

¹ - بريار عبد الرحمن، شرح إجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09)، ط2، دار بغدادي، الجزائر، 2009، ص464.

² - خليف حسينة، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، جلفة، السنة الجامعية 2016/2017، ص62.

³ - المادة 834 من القانون 08-09 المتضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية.

- أن ترفع دعوى أمام القضاء الإداري مختصة بالفصل في القرارات الصادرة عن رئيس مجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.
- أن يكون طلب وقف التنفيذ متزامنا مع دعوى مرفوعة في الموضوع.

ب - الشروط الموضوعية:

- أن يكون لتنفيذ قرار متضمن رخصة البناء إضرار بالمصلحة العامة أو بحقوق المستأنف كما جاء في المادة 911 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.
- الشروط الموضوعية التي وضعها مجلس الدولة منصوص عليها في المادة 912 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

ج - آثار توقيف القرار الإداري المتعلق برخصة البناء.

- تتمثل آثار توقيف القرار الإداري في مجال رخصة البناء إلى آثار توقيف بنسبة للإدارة و آثار توقيف بنسبة للمستفيد.

- آثار توقيف القرار الإداري المتعلق برخصة البناء بالنسبة للإدارة:

- التزام الإدارة بعدم تنفيذ قرار إلى غاية الفصل في موضوع دعوى.

- آثار توقيف القرار الإداري المتعلق برخصة البناء بالنسبة للمستفيد:

¹ - المادة 912 من القانون 08-09، "عندما يتم استئناف حكم صادر عن المحكمة قضى برفض الطعن لتجاوز السلطة لقرار إداري يجوز لمجلس الدولة أن يأمر بوقف التنفيذ بطلب من المستأنف عندما يكون تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه من شأنه إحداث عواقب يصعب تداركها، وعندما تبدو الأوجه المثارة في العريضة من خلال ما توصل إليه التحقيق جديده، ومن شأنها تبرير إلغاء القرار الإداري المطعون فيه."

تعليق أشغال البناء إلى غاية الفصل في موضوع الدعوى وإن البناء في هذه الفترة يكون في حكم البناء دون رخصة.

ثانياً: سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء:¹

تتمحور سلطات القاضي الإداري في مجال المنازعات الإدارية المتعلقة برخصة البناء إلى سلطتان هما: تأييد القرار الإداري أو إلغاء القرار الإداري المتعلقة برخصة البناء.

1. تأييد القرار الإداري المتعلقة برخصة البناء.

في هذه الحالة يكون الحكم الصادر عن القاضي الإداري مؤيد لقرار الإدارة المانح لرخصة البناء أو رافض لها أو تأجيل تنفيذها، يدل على تأكيد قرار المحكمة الإداري على صحة ومشروعية القرار الإداري المتعلقة برخصة البناء.

2. إلغاء القرار الإداري متعلق برخصة البناء.

تنتج آثار من إلغاء القرار الإداري لكل الأطراف سواء الإدارة المانحة للقرار الإداري الملغى أو المستأنف وكذلك الغير.

أ- آثار إلغاء القرار الإداري المتعلقة برخصة البناء بالنسبة للإدارة.

إن كان موضوع القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المختصة يكون متعلق برفض منح رخصة البناء أو تأجيل البت في الطلب أو سكوت إدارة عن الرد في الآجال المنصوص عليها قانوناً يكون هذه القرار محل إلغاء عندما يتأكد القاضي الإداري من أن القرار يشوبه عيب من العيوب الداخلية والخارجية للقرار الإداري.

من هذا أساس يتبادر إلى أذهاننا السؤال التالي: هل يمكن للقاضي الإداري إلزام الإدارة المختصة بتنفيذ قرار صادر من محكمة الإدارية؟

¹ خليف حسينة، المرجع السابق، ص 65.

للإجابة على هذا السؤال يجب دراسة الموقفين التاليين:

الموقف الأول: عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من القضاء الإداري.

لا يمكن للقاضي الإداري أن يأمر الإدارة بتطبيق قرار المحكمة الإدارية بل يختص القاضي الإداري بإصدار قرار إداري يتضمن فحوه تأييد قرار إداري أو إلغاء القرار تحت مبدأ الفصل بين السلطات، وليست لديه الآليات القانونية الكفيلة بإلزام الإدارة والزامها بمنح رخصة بناء إنما يجوز فقط إلغاء قرار الرفض ذلك لأن الإدارة لا تستطيع أن تعرض جميع تصرفاتها على القضاء بدعوة حماية الأفراد أو المحافظة على ضماناتهم وإلا وصلنا إلى شل نشاط الإدارة.¹

ويبقى حق طالب رخصه البناء أن يتابع الموظف المختص في القضاء الجزائي بتهمة امتناع موظف على تنفيذ حكم قضائي وهذا ما نصت عليه المادة 138 من قانون العقوبات الجزائري.²

الموقف الثاني: جواز توجيه أوامر للإدارة من القضاء الإداري.

- تنص المادة 978 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على:

عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك في نفس الحكم القضائي، بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل تنفيذ، عند الاقتضاء.³

نصت المادة 978 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية صراحة على: "يجوز للقاضي الإداري أمر الهيئة الإدارية المختصة بتنفيذ قرار وهناك في بعض الحالات يجب على القاضي

¹ - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، سنة الجامعة 2015/2016.

² - المادة 138 من قانون العقوبات الجزائري، "القاضي أو موظف عمومي يطلب تدخل القوة العمومية أو استعمالها ضد تنفيذ قانونا وتحصيل ضرائب مقررة قانونا أو ضد تنفيذ أمر أو قرار قضائي أو أي أمر آخر صادر من السلطة الشرعية أو يأمر بتدخلها أو باستعمالها أو يعمل على حصول هذا الطلب أو ذلك الأمر يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات."

³ - المادة 978 من قانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات الإدارية والمدنية.

الإداري أن يأمر بتنفيذ قرار وتحديد وقت تنفيذ القرار واتخاذ تدابير تنفيذ معين ويكون منصوص عليها في آخر القرار".

ب - آثار إلغاء القرار الإداري متعلق برخصة البناء بالنسبة للمستفيد.

متى تأكد القاضي الإداري أن قرار منح رخصة البناء للمستفيد مشوب بعيب تجاوز السلطة أو أن القرار منح بدون مراعاة مقتضيات حماية البيئة والممتلكات الثقافية العقارية حسب ما هو وارد بقانون العمران، يصدر القاضي قرار بإلغاء القرار المانح لرخصة البناء.¹

ج - آثار إلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة البناء بالنسبة للغير.

يمكن للغير الذي قبلت دعواه الرامية إلى إلغاء رخصة البناء أن يطلب من القاضي الإداري الحكم له أيضا بالتعويض من الإدارة عما سببت له رخصة البناء الملغاة من أضرار محققة ومباشرة، كما يمكن للمعني بعد حل هذه المسألة الأولية أمام القضاء الإداري أن يقيم دعوى مدنية مستقلة ضد المستفيد من ذلك الرخصة الملغاة للمطالبة بتعويض عن مختلف الأضرار اللاحقة وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه سابقا.²

¹ - وداد عطوى، المرجع السابق، ص 237 - 238.

² - نفس المرجع، ص 240 - 241.

المبحث الثاني

دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء

إن القول بتقرير دعوى الإلغاء كآلية من الأليات القضائية لإلغاء القرار الإداري المتضمن رخصة البناء الغير مشروع لا يكفي لحماية الحقوق والحريات العامة، ولا تكون لدعوى الإلغاء أهمية إلا إذا استتبعت بدعوى المسؤولية الإدارية (دعوى التعويض)¹ كما أن الدولة وتطبيقا لمبدأ المشروعية من جهة وحماية للحقوق والحريات من جهة ثانية مكن القانون الشخص المتضرر من قرار الإدارة المتضمن رخصة البناء، رفع دعوى المسؤولية الإدارية ضد الإدارة المصدرة لقرار، من أجل الحصول على التعويض جراء الضرر الذي لحقه.

هذا وسنقوم بدراسة دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء في مطلبين:

- نتناول في المطلب الأول مفهوم وشروط دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء
- ونتناول في المطلب الثاني دراسة أسس المسؤولية الإدارية وأثار دعوى المسؤولية في مجال رخصة البناء

¹ - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 251.

المطلب الأول: مفهوم وشروط دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء

الفرع الأول: مفهوم دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء:

أولاً: تعريف دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء:

1 - المسؤولية: المسؤولية هي ما يكون الإنسان مسؤولاً ومطالباً به عن أمور وأفعال أتاها، أي التبعية والمؤاخذه.¹

2 - المسؤولية الإدارية: تعرف المسؤولية الإدارية بأنها " الحالة القانونية التي تلتزم فيها الدولة أو المؤسسات و المرافق و الهيئات العامة الإدارية نهائياً بدفع التعويض عن الضرر أو الأضرار التي تسببت بها للغير بفعل الأعمال الإدارية و الضارة سواء أكانت هذه الأعمال الضارة مشروعة، أم غير مشروعة، و ذلك على أساس الخطأ المرفقي، أو الخطأ الإداري أساساً، وعلى أساس نظرية المخاطر و في نطاق النظام القانوني لمسؤولية الدولة و الإدارة العامة.²

3 - تعريف دعوى المسؤولية الإدارية: لم يتم تعريف دعوى المسؤولية الإدارية قانوناً غير أنه يوجد لها تعريفات قضائية و فقهية و يمكن تعريفها بأنها: "دعوى المسؤولية الإدارية هي نفسها دعوى التعويض و المقصود بها هي الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها و يرفعها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، و طبقاً للإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل و العادل والإلزام بإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار".³

¹ - عمار عوابدي، الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية عن أعمال موظفيها، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1982، ص 7.

² - عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 24.

³ - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني (الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية)، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 107.

كما عرفها الأستاذ عمار بوضياف بأنها " الدعوى التي يطلب صاحب الشأن فيها لدى الجهات القضائية المختصة القضاء له بمبلغ من المال، تلزم إدارة ما بدفعه نتيجة ضرر أصابه
1."

4 - تعريف دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء: من خلال التعريفات السابقة للمسؤولية الإدارية و دعوى المسؤولية الإدارية نستنتج بأن دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء هي الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها و يرفعها الأشخاص أصحاب الصفة و المصلحة ضد الجهة الإدارية المصدرة لرخصة البناء المصدرة طبقا لقانون 90-29 المتضمن قانون التهيئة و التعمير و تنظيماته أمام المحاكم الإدارية طبقا للشكليات و الإجراءات المحددة في القانون للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل القرار الإداري المتضمن رخصة البناء الصادرة من جانب الإدارة المختصة كنشاط إداري ضار .

ثانيا - أهمية دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء:

وتتمثل أهمية دعوى التعويض في أنها ضرورية إلى جانب دعوى الإلغاء لضمان الحقوق والحريات العامة وأهمها حق الملكية العقارية في مواجهة أعمال السلطة الإدارية الضارة كما أنها تمكن الأشخاص من الحصول على تعويض بمجرد إلغاء القرار الإداري الغير مشروع جبرا للضرر الذي لحق بهم.

كما أن دعوى المسؤولية الإدارية تضمن المساوات بين جميع الأفراد أمام الأعباء العامة وعدم تحمل الضرر بصفة.

ثالثا: خصائص دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء:

1 - هي دعوى قضائية: إن دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء هي دعوى قضائية وعليه فإن مثل هذه الدعاوى يستوجب رفعها في نطاق مجموعة من الشروط الشكلية

¹ - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 251.

والموضوعية الواجب توفرها في عريضة افتتاح الدعوى واتباع مجموعة من الإجراءات أمام الجهات القضائية المختصة¹.

2 - دعوى شخصية ذاتية: تهدف دعوى المسؤولية الإدارية إلى تحقيق مصلحة ذاتية شخصية و المتمثلة في تحقيق الفوائد أو المكاسب سواء أكانت مادية أم معنوية شخصية و ذاتية للتعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية التي أصابت الحقوق و المراكز القانونية، كما أنها تهاجم الجهات الإدارية صاحبة النشاط الإداري غير المشروع و الضار.²

3 - هي دعوى من دعاوى القضاء الكامل: تنتوع سلطات القاضي الإداري في مثل هذه الدعاوى بين سلطة البحث و الكشف عن مدى وجود الحق الشخصي لرافع الدعوى من جهة و سلطة البحث و الكشف عما إذا كان قد أصاب هذا الحق ضرر بفعل النشاط الإداري من جهة أخرى ، و بين سلطة تقدير نسبة الضرر و سلطة تقدير مقدار التعويض الكامل و العادل و اللازم لإصلاح الضرر.³

4 - دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء دعوى من دعاوى قضاء الحقوق: بما أن دعوى المسؤولية الإدارية تعقد على أساس الحقوق المكتسبة لأنها تستهدف دائماً و بصورة مباشرة وغير مباشرة حماية الحقوق الشخصية المكتسبة والدفاع عنها قضائياً عكس دعوى قضاء الشرعية التي تستهدف مدى مطابقة القرارات الإدارية للقانون وعدم مخالفتها له.⁴

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء:

إذا وقع الضرر ترتبت المسؤولية الإدارية الناتجة عن القرار الإداري المتعلق برخصة البناء فإذا وقع الضرر ونجم عنه المسؤولية الإدارية وجد الحق في رفع الدعوى.

¹ - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 252.

² - عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 258.

³ - المرجع نفسه، ص 259.

⁴ - عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 260.

ومن شروط قبول دعوى المسؤولية الإدارية دعوى التعويض عن الأضرار الناتجة عن قرارات رخصة البناء نجد الشروط المتمثلة فيما يلي:

أولاً: شرط القرار السابق: وقد سبق لنا الإشارة لشرط القرار الإداري السابق في دعوى الإلغاء في المبحث السابق.

- وهو قيام المتضرر بتقديم شكوى أو تظلم إداري طبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً، للسلطات المعنية، ومطالبة هذه السلطات الإدارية بالتعويض الكامل والعاقل المرغوب فيه، لتعويض وإصلاح الأضرار التي سببتها الوقائع المادية أو الفنية للأعمال الإدارية الضارة وذلك بهدف استصدار قرار إداري صريح من هذه السلطات الإدارية بخصوص هذه المطالبة بالتعويض، فيكون رد السلطة الإدارية صاحبة وقائع وأفعال النشاط الإداري الضار الصريح قراراً إدارياً سابقاً.¹

ونصت المادة 282 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية على أنه: " يجب أن يرفق بالعريضة إما قرار رفض الطعن الإداري الذي سبق الطعن أو المستند المثبت إيداع هذا الطعن ".²

كما نصت المادة 830 الفقرة الخامسة من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية على أنه: " يثبت إيداع التظلم أمام الجهات الإدارية بكل الوسائل المكتوبة، ويرفق مع العريضة ".³

ثانياً: شروط تتعلق بالطاعن: يجب أن تتوفر في الطاعن المتضرر من أعمال الإدارة في مجال رخصة البناء كل من الصفة والمصلحة، وهو ما نصت عليه المادة 13 من القانون 09-08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية بنصها: " لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

- يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعي عليه

- كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون ".⁴

¹ - عمار عوادي، نفس المرجع، ص 269.

² - المادة 282 من لقانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات الإدارية و المدنية.

³ - المادة 830 من قانون 08-09، المتضمن الإجراءات الإدارية و المدنية.

⁴ - المادة 13 من القانون 08-09، المتضمن الإجراءات الإدارية و المدنية.

1- الصفة:

من خلال نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابقة الذكر نستنتج بأن شروط رفع الدعوى هي من النظام العام.

وعليه لا يجوز لأي شخص أن يرفع دعوى مالم تكن له صفة التقاضي بنص المادة 13 سابقة الذكر " لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم يكن له صفة "

وإذا لم تتوفر الصفة في المدعي أو المدعي عليه يترتب على عدم وجودها عدم انعقاد الخصومة كونها شرط أساسي لانعقادها.

وتنص المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " مع مراعات النصوص الخاصة عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية، أو المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً في الدعوى، بصفة مدعي أو مدعي عليه " ¹.

تنتقل الصفة في التقاضي إلى الممثل القانوني في الحالات عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً في الدعوى وتمثل بواسطة الوزير المعني أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة، وفي حالة فساد التمثيل يؤدي إلى بطلان إجراءات مباشرة الخصومة وليست عدم قبول الدعوى.

2- : المصلحة:

هي الفائدة أو المنفعة التي يمكن أن يحصل عليها رافعها في حالة إجابته إلى طلبه من رفع الدعوى القضائية ومنه يجب أن تكون للمدعي مصلحة في مباشرة دعواه حيث ذهب الفقهاء أنه لا دعوى بدون وجود مصلحة والمصلحة هي الهدف أو الغاية من الدعوى أو هي الحق المراد الحصول عليه أو حمايته وهي المبرر الذي رفعة الدعوى للحصول عليه

وقد عرفة الدعوى فقها بأنها " الفائدة العملية المشروعة التي يراد تحقيقها بالجوء إلى

القضاء

¹ - المادة 828 من قانون 08-09، المتضمن الإجراءات الإدارية و المدنية.

ومن خصائصها أن يجب أن تكون مصلحة مشروعة قانونا، وأن تكون مصلحة حالة وقائمة، أن تكون مصلحة مادية أو معنوية، كما يجب أن تكون المصلحة هادفة.

3- الأهلية:

تعد الأهلية شرطا من شروط دعوى التعويض، وإن لم تعد شرطا في قبول الدعوى لعدم تواجدها في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا أنها تعد شرطا لصحة إجراءات هذه الدعوى.¹

ثالثا : شرط الميعاد :

يعد شرط الميعاد من بين الشروط المقررة لقبول دعوى المسؤولية الإدارية، بحيث لا يجوز قبول هذه الدعوى إلا خلال الميعاد المحدد قانونا كما يعد شرط الميعاد من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على مخالفته من قبل الخصوم، كما يجب على القاضي إثارته من تلقاء نفسه وعدم قبول الدعوى في حالة عدم توفره.

وبالرجوع للقانون فميعاد رفع دعوى التعويض حددته المادة 829 من قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،² نصت على ميعاد رفع دعوى التعويض و هنا يجب أن نفرق بين ما إذا تعلق الأمر بدعوى تعويض ضد قرار إداري فأجل رفع الدعوى حسب نص المادة 829 من قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية هو 04 أشهر من تاريخ التبليغ بالقرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار إذا كان جماعيا أو تنظيميا.

أما إذا كان الأمر يتعلق بعمل مادي قام به الإدارة فلا تخضع دعوى التعويض في هذه الحالة لشرط الميعاد وتتقدم بانقضاء 15 سنة من يوم وقوع الفعل الضار.

رابعا: شرط التمثيل الإجباري بمحامي:

¹ - ميمونة سعاد، عن ماجد راغب الحلوي، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 145.

² - المادة 829 من القانون 08-09، المتضمن الإجراءات الإدارية و المدنية.

يعد التمثيل بمحامي شرطاً وجوبياً لرفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية وذلك تحت طائلة عدم قبول العريضة وهو ما نصت عليه المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹ غير أنه واستناداً لنص المادة 827 من ذات القانون، فقد أعفيت الدولة وكل الأشخاص المعنوية المنصوص عليها في المادة 800 من نفس القانون، وهي الولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، من التمثيل الوجوبي بمحامي.²

خامساً: شرط تحديد مقدار التعويض:

كما يشترط أن يحدد المتضرر المدعي مقدار التعويض، الذي يطلبه في عريضة رفع الدعوى، وإلا رفضت الدعوى لعدم تحديد محلها، وعليه يجب عليه تجديد مقدار التعويض، سواء أكان هذا التعويض نقدياً أو عينياً.

المطلب الثاني: أساس وأثار المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء:

كلمة الأساس في المسؤولية تعني أصل أو سبب أو مبررات ذلك، أي سبب تحمل الإدارة لهذه المسؤولية.

ويقصد بكلمة مسؤولية بصفة عامة "تحمل نتائج فعل أو عمل قام به شخص ما وألحق ضرر بالغير"³، ولهذا سنقوم بدراسة أساس المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء في الفرع الأول ثم سندرس شروط قيام المسؤولية الإدارية في الفرع الثاني وفي الأخير نتناول الأثار أو النتائج المترتبة عن دعوى المسؤولية الإدارية في الفرع الثالث.

الفرع الأول: أساس المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء

تبنى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء أساساً على أساس الخطأ، كأن تمنح الإدارة تراخيص غير مشروعة، أو تعطل الإدارة منح التراخيص بدون مبرر قانوني، مما يؤدي

¹ - انظر المادة 826 من قانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات الإدارية والمدنية.

² - الأستاذة ميمونة سعاد، المرجع السابق، ص 149.

³ - بوحميذة عطاء الله، الوجيز في القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 256.

إلى المساس بحقوق الأفراد وعدم المساوات بين الأفراد جراء التعسف أو التماطل مما يترتب المسؤولية الإدارية، وقد نص الدستور في المادة 25 من دستور 2020 على " يعاقب القانون على استغلال النفوذ و التعسف في استعمال السلطة.¹"

كما أن المادة 27 من الدستور تنص على المساوات في الحصول على الخدمة بدون تماطل²، وعليه سندرس أساس قيام المسؤولية الإدارية من خلال المسؤولية الإدارية الناجمة عن خطأ الإدارة، كما يمكن أن تقوم أو تتحقق هذه المسؤولية بدون خطأ، استناداً لنظرية المخاطر أو الإخلال بمبدأ المساوات أمام الأعباء العامة.

أولاً: الخطأ كأساس للمسؤولية الإدارية: يعرف الخطأ حسب الفقه والقضاء على أنه " الانحراف عن سلوك الرجل المعتاد مع إدراك الشخص لذلك."³

وللخطأ ركنين أحدهما موضوعي مادي وهو الإخلال بالالتزام والواجب لقانوني، والعنصر الثاني معنوي نفسي وهو يتمثل في ضرورة التمييز والإدراك لدى المخل بهذا الإلزام القانوني⁴.

والمقصود بالخطأ الموجب للتعويض من الإدارة هو الخطأ المرفقي فعليه متى وقع خطأ من الإدارة وأحدث هذا الخطأ ضرر بالغير فالإدارة ملزمة بالتعويض وتترتب عليها مسؤولية ذلك.

والخطأ المرفقي " هو الخطأ الذي ينسب فيه الإهمال أو التقصير المولد للضرر إلى المرفق ذاته حتى لو قام به مادياً أحد الموظفين ويترتب عليه مسؤولية الإدارة العامة عن الأضرار الناجمة، وتحميلها عبئ التعويض وتساءل في ذلك أمام القضاء الإداري⁵.

تقوم مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ على وجوب توفر ثلاثة أركان وجود الخطأ والضرر والعلاقة السببية التي بينهما، ومسؤولية الهيئات العمومية في مجال التعمير خاضعة

¹ - المادة 25 من دستور 2020

² - المادة 27 من الدستور 2020

³ وداد عطوي، المرجع السابق عن الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، رسالة دكتوراه في مجال العمران، ص 262.

⁴ - وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء، المرجع السابق، ص 263.

⁵ - عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 122.

في مجملها إلى القواعد العامة للمسؤولية الإدارية، غير أن هناك ميزتين تتميز بها هذه المسؤولية وهما الخطأ المحرك للمسؤولية أولاً والضرر المستوجب التعويض ثانياً¹.

وصور المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء التي من الممكن أن تقع فيها الإدارة والتي ترتب عليها مسؤولية الإدارة وتحمل الإدارة التعويض جراءها ما يلي:

1 - منح رخص بناء بطريقة غير مشروعة مخالفة في ذلك قواعد التنظيم، كمخالفة قواعد ارتفاع المباني²، و ذلك ما نصت عليه المادة 52 من القانون 90-29 " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك ".

كما تضيف نفس المادة في الفقرة الثانية " يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و / أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في قواعد العامة للتهيئة والتعمير"³.

والفقرة الثالثة من نفس المادة تنص على " لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار"⁴.

2 - رفض الإدارة و في غياب مبرر قانوني منح رخصة البناء بصورة غير مشروعة : إن أول مظاهر مسؤولية الإدارة في مادة التعمير والبناء التزامها بمنح رخصة البناء ولا يمكن للإدارة رفض منح رخصة البناء بدون مبرر قانوني وهو ما يفهم من نص المواد 48 - 49 من

¹ - الزين عزري، المسؤولية عن خطأ عدم المشروعية في قرارات العمران الفردية، مجلة الفكر، العدد الأول، 2006 ص 71.

² - وداد عطوي: المرجع السابق، ص 263.

³ - المادة 52 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير لسنة 1990.

⁴ - المادة 52 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير لسنة 1990.

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها¹، و اللتان تلزمان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الحالة بتسليم رخصة البناء و بالتقيد بالأجل القانوني و المحدد بـ 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب فإذا تعسف الإدارة في استعمال سلطتها و ذلك من خلال رفضها منح رخصة البناء بدون سبب قانوني يرتب ذلك المسؤولية الإدارية و يلزمها بالتعويض .

3 - حالة عدم تدخل الإدارة ومتابعة المخالفات واتخاذ الإجراءات المناسبة للتصدي للمخالفات المتعلقة برخصة البناء مثل عدم إرسال محاضر المخالفات لوكيل الجمهورية، أو عدم الأمر بوقف الأشغال المنجزة دون ترخيص².

4 - حالة سحب رخصة البناء بصورة غير مشروعة ودون احترام الشروط والتي من بينها أن يتم السحب لرخصة البناء خلال مدة الطعن القضائي والمحددة بـ 04 أشهر من تاريخ إصدارها

وتطبيقا لذلك قضت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى في قرارها الصادر بتاريخ 26-06-1982 بأنه " من المقرر قانونا استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأ لحقوق ومن ثم فإن القرار البلدي الملغي لرخصة البناء لمجرد ادعاءه بوجود نزاع في الملكية يعد قرارا مشويا يتجاوز السلطة فحكمت الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي بأن الطاعن كان على صواب عند تمسكه ببطلان قرار سحب رخصة البناء لتجاوز السلطة ومتى كان كذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه³.

¹ - انظر: المواد 48 - 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

² - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 264.

³ - كمال محمد الأمين، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام بعنوان، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، لعام 2015-2016، ص 122، عن جمال سايس: الإجتهد القضائي في القضاء العقاري، منشورات كليك، الطبعة الثانية ج 1، الجزائر 2013، ص 113.

ومن الأمثلة القضائية قرار المحكمة العليا رقم 29432 المؤرخ في 27-11-1982 والذي قضى بأن الطاعن كان على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه كون أن رخصة البناء التي منحها رئيس المجلس الشعبي البلدي غير مشوب بأي مخالفة.¹

ثانياً: المسؤولية الإدارية بدون خطأ:

إن مسؤولية الإدارة بدون خطأ لا تستوجب على من تضرر إثبات وقوع خطأ من الإدارة بل يستوجب عليه إثبات وجود ضرر وعلاقته بعمل الإدارة أي أن الأعمال التي قام بها الإدارة أحدثت ضرراً غير أن الإدارة لم ترتكب خطأ مرفقي.

ومنه فأن المسؤولية الإدارية بدون خطأ هي مسؤولية قضائية استثنائية ويكفي لانعقادها إثبات وجود علاقة سببية بين الضرر وعمل الإدارة، وأن يتصف الضرر الموجب للتعويض بالجسامة الاستثنائية.

ونشير هنا بأنه لا تعفي الإدارة من المسؤولية إلا في حالتين: القوة القاهرة وخطأ الضحية وعليه سنتناول مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مجال رخصة البناء من خلال صورها، حيث سنتناول مسؤوليتها على أساس نظرية المخاطر أولاً ثم نتناول مسؤوليتها بسبب الإخلال بمبدأ المساوات أمام الأعباء العامة ثانياً:

1 - مسؤولية الإدارة على أساس المخاطر: تركز نظرية المخاطر في موضوع بحثنا حول مخاطر العمران جراء الأشغال العمومية.

والأشغال العمومية هي أعمال يقوم بها شخص معنوي عام لصالحه أو لصالح شخص عمومي آخر، ينصب على عقار، ويهدف من وراء تنفيذه تحقيق المصلحة العامة.² حيث أن مسؤولية الإدارة عن الأشغال العمومية مسؤولية ذات طابع شامل أي أنها تتعقد بصدد الأضرار الماسة بالأشخاص والأموال.¹

¹ - القرار رقم 29432 المؤرخ في 27-11-1982 المجلة القضائية عدد 1، لسنة 1990 ص 188 أورده و داد عطوي، المرجع السابق، ص 265

² - سعاد ميمونة، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 177.

ونشير هنا بأن التشريع والقضاء يتشددان في إعمال مسؤولية الإدارة على أساس نظرية المخاطر.

ويختلف أساس التعويض عن الأضرار الناتجة عن الأشغال العمومية بحسب ما إذا كان المضرور من الغير أو من مستعملي المنشأة العمومية أي المشاركين فيها فبالنسبة للغير فقد أقر مجلس الدولة الفرنسي للغير بالمسؤولية الإدارية دون حدوث خطأ شريطة إثبات المتضرر العلاقة السببية بين الضرر وأعمال البناء.

أما بالنسبة لمستعملي المنشأة العمومية فاشتراط القضاء افتراض الخطأ كانعدام الصيانة و قد أقر مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 08-03-1999 مسؤولية البلدية عن الخطأ المفترض الناجم عن أعمال الحفر دون اتخاذ التدابير اللازمة و بسبب إهمالها تم غرق ابن الضحية و بالتالي تعويضه، حيث أقر مجلس الدولة مسؤولية البلدية على أساس الخطأ المفترض وهو عدم قيام البلدية باتخاذ الإجراءات و التدابير اللازمة و القانونية لتسييج الحفرة و بالتالي تقاعسها في القيام بأعمال الصيانة العادية و الدورية للحفرة، إذ كان من واجب البلدية وضع لافتة تبين وجود الحفرة من أجل تنبيه المارة أو تغطيتها.²

بحيث يكفي في هذه الحالة إقامة العلاقة السببية بين العمل والضرر الذي حصل، وبالتالي فالخطأ مفترض حتى بدون وجود نص لسلطة الضبط الإدارية الهادفة بالأساس إلى حفظ النظام العام ومنه أمن وسلامة الأفراد.³

2- الإخلال بمبدأ المساوات أمام الأعباء العامة كأساس للمسؤولية الإدارية: يترتب الإخلال بمبدأ المساوات أمام الأعباء العامة من الإدارة في مجال رخصة البناء من خلال صورتين هما: مسؤولية الإدارة بسبب المماثلة ومسؤولية الإدارة بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران.¹

¹ - عطاء الله بوحמידة، الوجيز في القضاء الإداري تنظيم وعمل واختصاص، المرجع السابق، ص 278.

² - لحسن بن الشيخ أث ملوية، نضام المسؤولية في القانون الإداري، سلسلة دراسات قانونية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع طبعة 2013، ص 65.

³ - كمال محمد الأمين، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام بعنوان، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، لعام 2015-2016، ص 128،

أ- **مماثلة الإدارة:** هو صورة من صور امتناع الإدارة عن أداء واجب من واجباتها والتزام قانوني من التزاماتها فتلحق بذلك أضرار بالغير.²

فمماثلة الإدارة في القيام بمهامها و أثناء القيام بمسئوليتها الإدارية يحدث ضرر بمصلحة الأشخاص بحيث يكون هذا الضرر الذي تحمله الشخص غير طبيعي،³ ناتج عن مماثلة الإدارة.

فإذا سلكت الإدارة لأسلوب المماثلة، والذي يلحق ضرر بمصلحة شخص ما يترتب عليه إلزام الإدارة بالتعويض عن هذه الأضرار، التي تسببت فيها جراء مماثلتها، في القيام بمهامها أثناء ممارستها لاختصاصاتها الإدارية.

كما أن مماثلة الإدارة تتعلق بمسؤولية الإدارة عن امتناعها عن تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في مجال رخصة البناء على أساس العدالة المجردة التي تأبى أن يضحى الفرد لصالح المجموعة، إذا كان من الممكن توزيع الأعباء العامة على الجميع.⁴

ومن صور التطبيقات القضائية لتماثل الإدارة في اتخاذ الإجراءات اللازمة نجد قضية FARSAT حيث صدر قرار من مجلس الدولة الفرنسي بتاريخ 23-12-1970 وقضى بعدم خطأ كهرباء فرنسا ومسئوليتها للطابع الخاص للضرر الذي ليس بإمكان المتضرر تحمله وحده بصفة عادية.⁵

وعليه من أجل تجنيب فرد من تحمل هذه الأعباء لوحده يجب تعويضه وتحمل الدولة لهذا التعويض من أجل تحقيق مبدأ المساوات في تحمل الأضرار بين جميع المواطنين.

¹ - مسعود شيهوب، المسؤولية عن الإخلال بمبدأ المساوات وتطبيقها في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية 2000، ص 1.

² - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان السنة الجامعية 2015-2016، ص 117.

³ - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 267.

⁴ - وداد عطوي، أورده الزين عزري: منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، قرارات غير منشورة، الرسالة السابقة، ص 206.

⁵ - ريمة بلجودي، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي بعنوان المنازعات الإدارية في مجال العمران في التشريع الجزائري، جامعة محمد بوضياف - المسيلة 2016-2017، ص 37

ب- مسؤولية الإدارة بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران: إن الإدارة ملزمة بمراقبة مخالفات قواعد العمران في مجال رخصة البناء و ترتب مسؤوليتها الإدارية عند عدم القيام بمهامها في الرقابة وهو ما نستشفه في قانون البلدية بنص المادة 115 من القانون 11-10 على أن " ضمن الشروط المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما و بمساهمة المصالح التقنية للدولة تتولى البلدية .

- التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها.

- السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرنامج التجهيزات والسكن.¹

كما أن قانون الولاية في المادة 101 في فقرتها الثانية من القانون 12-07 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2012 تنص على " كما يساهم المجلس الشعبي الولائي، بالتنسيق مع البلدية والمصالح التقنية المعنية في برنامج القضاء على السكن الهش وغير الصحي ومحاربه.²

وعليه فإن للإدارة مسؤولية رقابية من أجل عدم خرق القانون ولا سيم في مجال العمران من أجل فرض احترام هذه القواعد.

إن مسؤولية الإدارة في حالة عدم فرض احترام قواعد العمران تكون في حالة ما إذا ألحق هذا الامتناع أضرار بالغير، بحيث تبقى المسؤولية للإدارة في مواجهة من تضرر ومن عدم احترام قواعد العمران هذه تضل قائمة.³

هذا حتى ولو لم ترتكب الإدارة خطأ مباشراً، إنما تقوم مسؤوليتها على أساس الإخلال بمبدأ المساوات أمام الأعباء العامة.

¹ المادة 115 من القانون 11-10 المتعلق بالبلدية، مؤرخ في 20 رجب عام 1432، الموافق 22 يونيو سنة 2011، الصادر بالجريدة الرسمية بعام 2011، العدد 37، ص 18.

² - المادة 101 من قانون الجماعات المحلية 12-07، الصادر بتاريخ 21 فبراير سنة 2012، المتضمن قانون الجماعات المحلية.

³ - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 269.

ومن صور قيام دعوى التعويض بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران نورد قضية: (NAVARA) حيث أصدر مجلس الدولة الفرنسي قرار في هذه القضية بتاريخ 06-03-1974 حيث حكم لصالح السيد (NAVARA) بالتعويض بسبب الأضرار الغير عادية التي تحملها لوحده و حكم بمسؤولية وزارة التهيئة العمرانية بدون خطأ لرفع اللامساواة التي صار عليها السيد (NAVARA) مع بقية أفراد المجتمع .

الفرع الثاني: شروط قيام المسؤولية الإدارية:

بعد دراستنا لأساس المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء نتناول شروط قيام هذه المسؤولية وشروط المسؤولية الإدارية هي تلك العناصر التي إذا تحققت وثبتت مجتمعة انطلاقاً من أساس المسؤولية، يكون للمضور الحق في التعويض.¹

وشروط المسؤولية الإدارية تتمثل في:

1 - إثبات خطأ الإدارة.

2 - الضرر.

3 - العلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

أولاً - إثبات خطأ الإدارة:

يشترط لنشوء حق المطالبة بالتعويض أمام القضاء الإداري أن يحدث خطأ مرفقي أو خطأ شخصي تسأل عنه الإدارة التي يتبعها الموظف الذي ارتكب الخطأ في إطار ممارسته لوظيفته الإدارية، ولا تقبل دعوى التعويض أمام القضاء الإداري إلا بتحديد الجهة الإدارية التي أصدرت القرار الإداري.

تعد عدم المشروعية عند إصدار القرارات الإدارية من أهم صور التي تمثل الخطأ الإداري والتي تعد من قبيل الخطأ المرفقي أساس والموجب للتعويض كما لو منحت الإدارة

¹ - عمار عوابدي، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها، المرجع السابق، ص 185

رخصة بناء مخالفة لمبدأ المشروعية بحيث يجب على الإدارة احترام مخطط التهيئة والتعمير وشغل الأراضي.

كما على الإدارة ضمان احترام الملكية الخاصة المكفول دستوريا والالتزام بالتشريعات المتعلقة بالعمران و العمل على التوفيق بين المصلحة الخاصة للأفراد من حق في البناء وعملية البناء وفق ضوابط محددة بنص قانون البناء و مصلحة عامة من خلال سلطة الضبط الإداري التي تلتزم بها الإدارة قانونا في مجال البناء و التعمير، أين يجب على الإدارة احترام الإجراءات و الشروط القانونية كاتخاذ قرار بالهدم عليها احترام الإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون البناء و المتعلقة بالهدم، أو تصدر قرار منع الترخيص بالبناء دون مبرر قانوني، أو قرار بسحب رخصة البناء بصفة غير مشروعة و دون مبرر قانوني مما يترتب أضرار.

كما أن الخطأ الإداري يمكن أن يحدث جراء الطلبات الكثيرة من أجل الحصول على رخصة البناء مع الكم الكبير للعمل الإداري فمن الممكن أن تصدر قرارات مخالفة لمبدأ المشروعية والتي ترتب مسؤولية إدارية.¹

ثانيا - الضرر:

إن شرط الضرر الموجب للمسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء شرط ضروري لإثارة مسؤولية الإدارة إلى جانب إثبات الخطأ، حيث تطبق القاعدة العامة التي مفادها أنه لا مسؤولية ولا تعويض بدون ضرر ناشئ عن نشاط الإدارة.

ففي التطبيقات القضائية قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قرارها رقم 167252 الصادر بتاريخ 1998-04-27 بأنه " من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أي كان، يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض " ولما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامة بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية، رغم أن المستأنف استظهر رخصة البناء ومحضر إثبات الحالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي

¹ - ريمة بلجودي، الرسالة السابقة، ص 38.

كما تدعيه البلدية، وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف".¹

وللضرر شروط وهي وجوب أن يكون هذا الضرر مباشرا وأكيدا وماديا أن يكون الضرر حال وليس ضررا محتملا، غير أن شروط الضرر الموجب للمسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء تختلف باختلاف أساس المسؤولية حسب ما إذا كان أساس المسؤولية على أساس الخطأ أو كان أساس المسؤولية بدون خطأ.

1 - شروط الضرر في المسؤولية على أساس الخطأ: ففي المسؤولية على أساس الخطأ يشترط أن يكون الضرر مؤكدا وماديا ومباشرو حقيقيا.²

أ- أن يكون الضرر مؤكدا: بمعنى ثبت وقوعه، أي لحق الشخص المضرور فعلا وعلى وجه اليقين، أكان في الحين أو حتى في المستقبل متى كان مؤكدا وعليه يستبعد الضرر المحتمل أي غير ثابت وقوعه فلا تعويض عليه.³

وهو الأمر الذي أخذ به القضاء الإداري الفرنسي وتبعه مجلس الدولة الجزائري في قراره رقم 35435 الصادر بتاريخ 28-11-2007 والذي خالف فيه حكم قضاة الدرجة الأولى ورفض الدعوى بالتعويض لعدم التأسيس، كما أن للقاضي السلطة التقديرية لإثبات حالة تحقق الضرر ومثال ذلك ما قضى به مجلس الدولة حيث قرر منح المتضررين التعويض مع تقديره بما يتناسب والضرر المحقق اللاحق.⁴

¹ - أورده حمدي عمار باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، ص 134.

² - عزري الزين، المرجع السابق، ص 212.

³ - بوحميده عطاء الله، مرجع سابق، ص 309.

⁴ - ريمة بلجودي، الرسالة السابقة، ص 39، عن أورده نوبيري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية، مداخلة منشورة بمجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008، ص 89.

ب - أن يكون الضرر مادياً: أي أن الخطأ يلحق ضرراً بالذمة المالية ويسبب خسارة مادية للشخص، والضرر المادي هو ذلك الضرر الذي يصيب الشخص في حق أو مصلحة مالية بإلحاق خسارة أو تفويت مالي.¹

ج - أن يكون الضرر مباشراً: يكون الضرر مباشراً، بمعنى أن يكون تحققه بمثابة نتيجة طبيعية لسلوك الإدارة الخاطئ.

ومثال ذلك يكون الضرر أكيد ومباشر مثلاً في حالة القرار الغير شرعي بتوقيف أشغال البناء، والذي ينتج عنه ضرر مالي لصاحب الترخيص وذلك نتيجة الزيادة في أسعار البناء.²

د- أن يكون الضرر حقيقياً : أي لا يعتد بالضرر المحتمل الوقوع في المستقبل أو الضرر الاحتمالي فالضرر يجب أن يكون محققاً ووقع فعلاً و مثبتاً و هذا ما قضى به مجلس الدولة من خلال قراره الصادر في 28-11-2007 بأحقية المتضررين في تعويض عادل عما لحقهم من ضرر نتيجة تعطيلهم عن مواصلة البناء وفقاً للرخصة الممنوحة لهم في هذا الصدد.....، و إن التعويض المطالب به يجب أن يتناسب مع الضرر المحقق اللاحق بالمستأنفين من جراء تعسف البلدية في عدم احترام إجراءات قانون التعمير بشأن تحقيق المطالبة، و إنه لا يمكن بأي حال أن يمتد إلى الضرر الاحتمالي الذي افترض المستأنفون وقوعه بشأن حرمانهم من بناء مسكنهم و تفويت الفرصة عليهم.³

كما نضيف بأن تقدير وإثبات تحقق الضرر من عدمه موكلة ومخولة للقاضي الإداري.⁴

هـ- أن يقع الضرر على حق مشروع: على رافع الدعوى أن يثبت، أن حصول الضرر كان على حق مشروع قانوناً، كالحق في البناء، أو الهدم، بتوافر كل الشروط المقررة قانوناً.⁵

¹ - عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، تصدر عن جامعة محمد خيضر بسكرة العدد الثاني، جوان 2002، ص 84.

² - و داد عطوي، المرجع السابق، ص 272.

³ - قرار رقم 35435 (غير منشور)، أورده و داد عطوي ص 273، عن عبد العزيز نوري، المرجع السابق، ص 89.

⁴ - و داد عطوي، المرجع السابق، ص 274.

⁵ - ريمة بلجوادي، الرسالة السابقة، ص 226.

2 - شروط الضرر في المسؤولية بدون خطأ: تخص هذه الشروط المسؤولية بدون خطأ فإلى جانب الشروط العامة المذكورة سابق والتي أوردناها في المسؤولية بوجود الخطأ يوجد شرطان في المسؤولية بدون خطأ بحيث يجب أن يكون هذا الخطأ: خاصا ويكون غير عاديا

أ- أن يكون الضرر خاصا : تعني بأن الضرر لم يلحق إلا بفرد محدد دون غيره من الأفراد، أو بعدد محدد من الأفراد الذين وجدوا أنفسهم في وضعية غير متكافئة مقارنة بغيرهم من المواطنين و تبرير ذلك يرجع إلى مبدأ المساوات أمام الأعباء العامة و الذي حرص القانون على حمايته كما ورد ذلك في دستور 1996 على النص على مبدأ المساوات في المادة 31 منه بنصها " تستهدف المؤسسات ضمان مساوات كل المواطنين في الحقوق و الواجبات، بإزالة العقبات التي تعوق تفتح شخصية الإنسان، وتحول دون مشاركة الجميع الفعلية في الحياة السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية " ¹

ب- أن يكون الضرر غير عادي: بمعنى الخطورة التي تتجاوز الأضرار في الحياة داخل المجتمع، والفق في تحديد الضرر الغير عادي أخذ بنظرية الضرر الذي يفوق مالا يتحملة الجميع ولا يطيقه. ²

فالمعيار هنا هو جسامه الضرر الغير عادي والذي لا يمكن أن يتحملة الأفراد وحدهم ومثال عن الضرر الخاص والغير عادي في مادة رخصة البناء يتعلق الأمر بالضرر الناتج عن رفض تحرير محاضر مخالفة التشريع المتعلق برخصة البناء كما سبق عرضه في إطار مسؤولية الإدارة بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران كصورة من صور الإخلال بمبدأ المساوات أمام الأعباء العامة. ³

ثالثا: العلاقة السببية بين الخطأ الإداري والضرر:

الأصل أن مسؤولية الإدارة لا تتحقق إلا إذا كان خطأ الإدارة ناجم عنها أي يجب أن يكون خطأ الإدارة هو السبب المباشر والأكيد والمتسبب في حدوث الضرر ففي التعويض الملزم للإدارة والذي تتحمل مسؤوليته لا يمكن تعويض إلا الضرر الناتج عن عمل الإدارة. ⁴

¹ - دستور 28 نوفمبر 1996 (ج.ر.ر 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996)، ص 173

² - مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 22.

³ - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 275.

⁴ - السبتي محمد، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم

وهذا ما يستشف من نص المادة 124 من القانون المدني التي تنص على " كل عمل أي كان يرتكبه المرء بخطئه ويسبب ضرر بالغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ".¹

وتجدر الإشارة في هذا الإطار إلى انتفاء مسؤولية الإدارة في مجال رخصة البناء، إذا تعلق ذلك بخطأ المضرور، كما لو قام شخص ببناء مسكن دون الحصول على رخصة بناء.²

ومن الأمثلة عن العلاقة السببية القضائية والمتمثلة في القرارات القضائية الصادرة لتحمل الإدارة للتعويض بسبب تسببها في الخطأ، قرار مجلس الدولة رقم 054245 الصادر بتاريخ 19-11-2009 والذي ينص على أن الإدارة تتحمل التعويض إذا كان هناك علاقة سببية مباشرة بين الخطأ والضرر وإذا كان للمضرور دخل في حصول الضرر فإن الإدارة لا تتحمل المسؤولية.³

ومثالا عن العلاقة السببية في التطبيق القضائي لمسؤولية الإدارة عن نشاطها دون خطأ قرار مجلس الدولة الفرنسي رقم 011073 الصادر بتاريخ 22-07-2003، والذي قضى فيه بعدم مسؤولية البلدية بالهدم، وبالتالي انعدام وجود العلاقة السببية بين البلدية وضرر الهدم وبالتالي رفض دعوى التعويض.⁴

الفرع الثالث: آثار قيام مسؤولية الإدارة في مجال رخصة البناء:

إن دعوى المسؤولية الإدارية تترتب على وقوعها عدة آثار والتي تعود على الطرفين سواء أكانت الإدارة أو الأفراد، ويمكن أن نستعرض هذه الآثار كما يلي:

أولا - يمكن للقاضي الإداري أن يحمل الإدارة المسؤولية الكاملة على الخطأ الإداري وتحمل التعويض الكامل جراء الضرر الذي لحق بالغير

الإنسانية، تصدر عن جامعة محمد خيضر بسكرة العدد الثاني، جوان 2002، ص 84.

¹ - المادة 124، حررت في ضل الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ص 22.

² - وداد عطوي، مرجع سابق، ص 276.

³ - أورده ريمة بلجوادي، المرجع السابقة ص 40، عن مجلة مجلس الدولة، العدد 10، ص 114.

⁴ - ريمة بلجودي، الرسالة السابقة، ص 40، وارد عند الدكتور عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 150.

ثانيا - كما يمكن للقاضي أن يعاين مسؤولية المدعي في نفس الدعوى من خلال تسببه في الخطأ، ويحدث ذلك في حالة قيام الإدارة بتسليم رخصة بناء لشخص اعتمادا على معلومات ووثائق مزورة أو خاطئة أدخلها المعني عمدا في ملفه، مما أدى إلى وقوع خطأ الإدارة، ففي هذه الحالة يمكن تخفيف المسؤولية الإدارية عن الإدارة، وتوزيع المسؤولية بينها وبين طالب الرخصة لأن الخطأ صدر من كلاهما، فطالب رخصة البناء قدم معلومات خاطئة وغير صحيحة، والإدارة منحت رخصة البناء دون أن تتحقق من صحة المعلومات من عدمها.¹

ثالثا - كما يمكن أن يتضمن القرار الصادر من القاضي الإداري في مادة رخصة البناء إبعاد المسؤولية الكاملة عن الإدارة و إعفائها إعفاء كاملا، في حالة ثبوت سوء نية طالب رخصة البناء من خلال المعطيات المقدمة في ملفه محاولا إيقاع الإدارة في المحذور عن طريق تقديم تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة.

رابعا - القاعدة العامة تقضي بأن يكون التعويض ماديا، غير أن ذلك لا يمنع من أن يكون التعويض معنوي و يمكن للقاضي الإداري في مادة رخصة البناء أن يقضي به كالتعويض للطرف المدعي عن كافة الاضطرابات التي يثبت قيامها متى كانت نتيجة مباشرة لتصرف خطأ من الإدارة، أو التعويض عن الأضرار المعنوية التي لحقت بالجمعيات التي تدافع عن المحافظة عن البيئة الحضرية و المعيشة.²

خامسا - يعتمد قاضي التعمير دائما في تقديره للتعويض المطلوب و القائم بسبب المسؤولية على تطبيق قاعدة ما فات المدعي من كسب و ما لحقه من خسارة فالقاضي يقوم بتقدير و حساب و معرفة مقدار الضرر اللاحق بالمضرور، مع الأخذ في الحسبان التعويضات التي يتلقاها هذا الأخير من شركة التأمين، و كذا الفائدة التي كان سيستفيد منها صاحب البناء من جراء الرخصة المشوبة بأحد العيوب.³

¹ - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 278.

² - عبد العزيز نويري، المرجع السابق، ص 90.

³ - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 279.

خلاصة الفصل

من خلال دراستنا نجد أن تدخل القاضي الإداري، في مجال رخصة البناء ضروري من خلال الفصل في المنازعات التي تطرح بين الأفراد والإدارة.

و يعتبر دور القضاء الإداري من أهم الأدوار التي بلعبها القضاء في التعمير عموماً و في مجال رخصة البناء خصوصاً، و ذلك من خلال توليه بمهمة الرقابة على الأعمال الإدارية، من خلال إجبار هذه الأخيرة على احترام مبدأ المشروعية، برغم من أن الأصل أن تراخيص أعمال البناء تصدر بطريقة مشروعة، غير أنه في حالة صدور قرار إداري غير مشروع، عندها تظهر رقابة و دور القضاء الإداري من خلال اختصاصه بدعوى الإلغاء للقرار الإداري في مجال رخصة البناء في حالة مخالفة الإدارة لمبدأ المشروعية.

فالإلغاء القضائي للقرار الإداري المتضمن لرخصة البناء بسبب عدم المشروعية، يكون بصدور قرار إداري مخالف للقواعد القانونية الخاصة بالتعمير و البناء، أو عدم قيام الإدارة بدورها في الرقابة على أعمال البناء و الحرص على مطابقتها مع رخصة البناء و قانون البناء والتعمير كما قد يكون الإلغاء بسبب الانحراف و الإساءة لاستعمال السلطة في القيام بمهامها الإدارية، و الذي يؤدي الإضرار سواء بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة للأفراد، فالإدارة ملزمة عند القيام بمهامها المزمّنة بين المصلحة العام و المصلحة الخاصة للأفراد منعا للضرر.

كما يكون الإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص في حالة صدور قرار الترخيص من طرف جهة غير مختصة، وقد يكون الإلغاء بسبب كون القرار معيباً في الشكل أو الإجراءات.

بالإضافة لاختصاص القضاء الإداري الاستعجالي في مجال رخصة البناء، من خلال وقف تنفيذ تراخيص أعمال البناء أو قرارات الهدم الصادرة من الجهات الإدارية، إلى غاية الفصل في موضوع الدعوى بموجب قرار قضائي نهائي بعد رفع دعوى في موضوع الدعوى، بشرط أن تأسس دعوى وقف التنفيذ على أوجه جدية، فإذا تبين أن تنفيذ القرار الإداري من شأنه إلحاق ضرر يصعب أو يستحيل تداركه وإصلاحه يحكم القاضي الإداري بإلغاء.

كما يكون القضاء الإداري مختص في المنازعات المتعلقة برخصة البناء من خلال دعوى التعويض أو دعوى المسؤولية الإدارية، عن طريق إلزام الإدارة بتعويض الغير بسبب الضرر الذي تسببت في حدوثه سواء بسبب خطأ الإدارة من خلال المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ كإصدار تراخيص بناء غير مشروعة أو تعطيل منح تراخيص بناء بدون مبرر قانوني، أو بدون خطأ من خلال المسؤولية الإدارية بدون خطأ هذه المسؤولية التي تستند إلى، نظرية المخاطر والتي تركز حول مخاطر العمران جراء الأشغال العمومية، وقد تكون المسؤولية الإدارية بدون خطأ من خلال الإخلال بمبدأ المساوات أمام الأعباء العامة، والتي تكون من خلال مماثلة الإدارة كموقف سلبي غير مشروع والذي قد يترتب ضرر بالغير، يؤدي بإلزام الإدارة بالتعويض

كما أن مسؤولية الإدارة بدون خطأ قد يترتب جراء عدم فرض احترام قواعد العمران لا سيما ما يتعلق منها برخصة البناء، لأن الإدارة ملزمة بمراقبة مخالفة العمران وفي حالة الإخلال بالتزاماتها وعدم تدخلها للقيام بالواجب المفروض عليها يترتب عليه قيام مسؤوليتها عن الضرر الذي لحق الغير.

هذا الضرر الذي يستوجب شروط تختلف من حيث أساس المسؤولية، فإذا كانت المسؤولية على أساس الخطأ، يجب أن يكون هذا الضرر مباشر ومؤكد وماديا، أما إذا كان أساس المسؤولية بدون خطأ يشترط في الضرر أن يكون خاصا ويكون غير عاديا، فإذا توفر في الضرر الشروط الموجبة للتعويض يجب على الغير الذي تضرر إثبات خطأ الإدارة، والعلاقة السببية بين خطأ الإدارة والضرر من أجل ترتيب المسؤولية الإدارية، وإلزام الإدارة بالتعويض.

الفصل الثاني: اختصاص القضاء العادي
في منازعات رخصة البناء

تمهيد الفصل:

تتبع سياسة العقاب التي اتبعها المشرع ومن ورائه السلطة التنظيمية في قوانين البناء على القواعد الخاصة لسياسة العقاب في مجال البناء وعلى صور الجزاءات التي قررها المشرع في هذا المجال.

فالملاحظ أن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أوكل لسلطات الضبط الإداري في مجال العمران فرض عقوبات إدارية استنادا لنص المادة 32 مكرر 3، أو اللجوء إلى القضاء باتخاذ الإجراءات الخاصة وفرض العقوبات المترتبة على مخالفة أحكامه سواء كانت مطابقة للبيانات لقرار الترخيص بالبناء أو الهدم أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه دون الإخلال بالعقوبات الجزائية.

من جهة أخرى، يختص القاضي الجنائي بالنظر في المخالفات وجرائم التعمير أو البناء لاسيما قيام الأفراد أو الأشخاص المعنوية بالبناء دون ترخيص إداري مسبق مسلم من قبل سلطات الضبط الإداري في مجال العمران، والهدف من اشتراط الترخيص ضمان تنظيم حركة البناء والتعمير من خلال التوفيق بين حق الفرد في البناء وضرورات المصلحة العامة التي تقتضي الحفاظ على النظام العام العمراني والجمالي للمدينة.

ومنه سوف نتطرق في هذا الفصل الى مبحثين كما يلي:

- المبحث الأول: معاينة جرائم رخص البناء.

- المبحث الثاني: الدعوى المدنية والجزائية المتعلقة بمنازعات رخصة البناء.

المبحث الأول:

معاينة جرائم رخص البناء

تنص المادة 68 من القانون 08-15 على " تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات كما هي معروفة في هذا القانون " .

كما تنص المادة 69 من القانون 08-15 على " تسخر الدولة والجماعات الإقليمية جميع الوسائل لتسهيل عمل الأعوان المؤهلين والحفاظ على كرامتهم " وفي إطار ممارسة الأعوان لمهامهم يسلم لهم تكليف مهني، حسب الحالة، من طرف الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا وهو ما ورد في المادة 70 من القانون 08-15 كما يمكن أن يستعين أعوان الدولة والبلدية بالقوة العمومية في حالة عرقه مهامهم.

استناد لما سبق نتطرق في هذا المبحث لمطالبين؛ الأول بعنوان الأشخاص المؤهلين لمعاينة جرائم رخص البناء، وفي المطلب الثاني نتطرق للأشخاص المسؤولين جزائيا عن ارتكاب جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء.

المطلب الأول: الأشخاص المؤهلين لمعاينة جرائم رخص البناء

حدد المشرع الجزائري هؤلاء الأشخاص في القانون رقم 90-29 في المادة 76 مكرر والمدرجة بالمادة 08 من القانون 04-05 بنصها على ما يلي " علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا

القانون كل من:

- مفتشي التعمير

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

بالإضافة إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-155 الذي يحدد شروط تعيين الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها. وهؤلاء الأشخاص هم كالاتي.

الفرع الاول: رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دور معاينة هذه الجرائم وهذا من خلال نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 والتي جاء فيها " يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و الأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية و البنايات الجاري إنجازها و كذلك الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة و طلب الوثائق التقنية الخاصة بها و ذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع و التنظيم المعمول بهما " .

وحرصا من المشرع على تغطية عدم إمام بعض رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالقوانين المتعلقة بمجال العمران فقد أوجب على مرافقة أعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة كما نصت على ذلك المادة رقم 07 من المرسوم التنفيذي 06-55 والتي نصت على " يجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة "

1 المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الصادر في ج. ر للجمهورية الجزائرية، العدد 06، المؤرخ في 50 فيفري 2006.

الفرع الثاني: أعوان البحث والتقصي عن جرائم رخص البناء.

يعين هؤلاء الأعوان من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن، أو مصالحها الغير الممركزة، والأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم رخص البناء حسب المرسوم التنفيذي 06-55 هم كآآتي:

1 - مفتشو التعمير

2 - المستخدمون الذين يعملون بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.

- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في مجال التعمير.

- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

- التقنيين السامين في البناء ذوي خبرة خمسة (05) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

3 - الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين

الفصل الثاني:

اختصاص القضاء العادي في منازعات رخصة البناء

المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في مجال التعمير.¹

وحسب المادة 76 مكرر من القانون 90-29 فإنه: "علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث ومعاينة ومخالفات أحكام هذا القانون كل من:

- مفتشي التعمير.

- أعوان البلدية المكلفون بالتعمير.

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المدنية."

وفي حالة ارتكاب إحدى جرائم العمران التي تمس بالبيئة، فإنه يمكن أن يتدخل في تقصي هذه المخالفات كل من:²

- مفتشي البيئة.

- موظفو الأسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة.

أما إذا كانت الجريمة المرتكبة تمس بالممتلكات الثقافية العقارية، فإنه يمكن أن يتدخل في تقصي هذه المخالفات كل من:

- رجال الفن المؤهلين حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به في هذا المجال.

- والمفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

1 عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، العدد 7، سبتمبر 2018، ص 14.

2 عبد الحليم بن بادة، المرجع السابق، ص 15.

- أعوان الحفظ والتأمين والمراقبة.

الفرع الثالث: مهام الأعوان المؤهلون بمعينة جرائم رخص البناء

لقد حرص المشرع على إثبات المخالفات في شكل محضر معينة مخالفة التشريع والتنظيم المعمول به، يحرر من قبل الأعوان المذكورين سابقا بحيث تنتهي الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناء بتحرير محضر يتم فيه إثبات مختلف أنواع المخالفات الغير القانونية وكل التجاوزات المخلة بقواعد التعمير، ولتلك المحاضر حجية ووزن قانوني ويتم تحريرها من طرف الموظفين أو الأعوان المختصين وفقا للشروط والأشكال التي حددها القانون لإثبات ارتكاب الجرائم والإجراءات التي اتخذت بشأنها.

كما يمكن أن تتم المراقبة، نهارا أو ليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، كما يمكن أن يتم الإعلان عن المراقبة أو تم بشكل فجائي.

ونصت المادة 65 من القانون 08-15 على " يتم تحرير محضر عن المخالفة المعنية بدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها " ونصت المادة 66 من نفس القانون على " يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعينة ومرتكب المخالفة". وفي حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس".

يلاحظ من الفقرة الثانية للمادة 65 السابقة الذكر بأن لمحضر المعينة القوة الثبوتية والحجية باعتبار العون المكلف هو عون محلف.

كما أن للعون المكلف بعد تحرير محضر المعينة يقوم بإرسال المحضر حسب الحالة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو يرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى إثنتين وسبعين (72) ساعة، وتفصيل ذلك ورد في نصوص القانون كما يلي:

- الحالة الأولى: نصت عليها المادة 76 مكرر 4 و (المدرجة بالمادة 12 من القانون 04-05) "عندما ينجز البناء بدون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل لا يتعدى إثنتين وسبعين (72) ساعة".

- الحالة الثانية: نصت عليها المادة 76 مكرر 5 والمدرجة بالمادة 13 من القانون 04-05 " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى إثنتين وسبعين (72) ساعة".

كما أن للقيام بمهامهم وعدم عرقلتهم فقد خص المشرع الجزائري لهؤلاء الأعوان الحق في تسخير القوة العمومية وذلك ضمن نصوص قانونية منها المادة 67 من القانون 08-15 التي نصت على " يستعين أعوان الدولة والبلديات، المذكورين في المادة 62 أعلاه، في حالة عرقلة مهامهم، بالقوة العمومية لإيقاف الأشغال وأو غلق الورشات "

المادة 76 مكرر 4 و (المدرجة بالمادة 12 من القانون 04-05) "عندما ينجز البناء بدون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل لا يتعدى إثنتين وسبعين (72) ساعة".

وفي هذه الحالة، ومراعات للمتابعة الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة.

عند انقضاء المهلة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما.

تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.¹

إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية، أمام الجهة القضائية المختصة لا يعيق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية.

المادة 76 مكرر 5 والمدرجة بالمادة 13 من القانون 04-05 " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى إثنتين وسبعين (72) ساعة.

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين إقليميا، تلقائيا، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف"

المادة 77 من القانون 29-90 (المعدلة بالمادة 105 من قانون المالية 17-11) " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 30.000 دج و 1.000.000 دج على تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها .

1 مسعودي حسين، صلاحيات البلدية في مجال تهديم البناء على ضوء القانون رقم 90-29 الصادر بتاريخ 1990/09/1 المتضمن التهيئة والتعمير"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بمنازعات العمران، 2008، منشورات الساحل، ص 62.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة "

المادة 78 من القانون 90-29 تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76 و 77 أعلاه "إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء، وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل." ¹

المطلب الثاني: الأشخاص المسؤولون جزائيا عن ارتكاب جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء.

من خلال استقراءنا لنص المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم نلاحظ أن المشرع الجزائري حدد الأشخاص المسؤولين جزائيا وهم الأشخاص المستفيدين من أشغال المخالفة والأشخاص المكلفون بعملية تنفيذ الأشغال والسهر عليها.

الفرع الأول: مالك الأرض أو المبنى:

الأشخاص المستفيدون من أشغال المخالفة هم، الأشخاص الذين لهم حق الملكية وفقا لنص المادة 674 من القانون المدني، كما يعد المالك هو المسؤول الأول عن الأشغال المقامة بصفة غير شرعية، فالمستفيد بالدرجة الأولى هو صاحب البناية أي المالك، وهنا قد يكون المالك الحقيقي تظهر مشكلة، فقد يكون هناك مالك حقيقي و مالك ظاهر و المالك الظاهر هو من قام بعملية البناء ففي حالة وجود مخالفة قام بها المالك الظاهر، يجب متابعة المالك

1 المادة 78، من القانون 90-29 السابق الذكر.

الظاهر و ليس المالك الحقيقي و هذا راجع إلى أن العقوبة شخصية و يجب تنفيذها في حق الفاعل و ذلك عملا بمبدأ شخصية المسؤولية أو فردية العقوبة.¹

الفرع الثاني: الأشخاص في حكم المالك:

وهم الأشخاص الذين رخص لهم المالك ببعض حقوقه نيابة عنه فيما يتعلق بأشغال البناء وهم:

- المستأجر: يمكن للمستأجر طلب رخصة البناء متى رخص له المالك قانونا بذلك، حيث لا بد من إذن مكتوب من المؤجر حسب نص المادة 492 الفقرة الأولى من القانون المدني، الأمر الذي يترتب عليه في حالة ارتكابه مخالفة تعمير بمناسبة هذا البناء وفي حدود الترخيص مسؤولية المالك جزئيا.²

- الموكل: يمكن للمالك أن يقوم بتوكيل شخص آخر للقيام بأشغال التعمير سواء البناء أو الهدم، تجزئة وذلك بموجب وكالة خاصة وعليه كل مخالفة تعمير ترتكب في حدود هذه الوكالة يسأل عنها المالك.

الفرع الثالث: الأشخاص المكلفون بعملية تنفيذ الأشغال:

قد يحدث تقصير من جانب المهندس أو المقاول على تنفيذ مهامهم على الوجه المطلوب بصورة ينتج عنها أضرار بصاحب العقار أو الغير من لهم صلة بأعمال البناء، وبالتالي يلتزم كل من المقاول والمهندس في حالة حدوث ضرر تعويض الشخص المتضرر.³

1 غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (المقاول، مهندس البناء، صاحب البناء) (القسم الأول، مرجع سابق، ص 109).

2 عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائية، مرجع سابق، ص 10.

3 كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 222.

مسؤولية المهندس: المهندس المعماري هو الشخص الذي يقوم بدور منسق ومراقبة تنفيذ الأشغال فهو مسؤول جزائياً عن تنفيذ الأشغال، لذا نجد المشرع ألزم تأشير المهندس المعماري في طلب رخصة البناء،¹ فالمهندس المعماري هو الذي يتولى مخططات المشروع ومتابعة إنجازها، فعلى المهندس أن ينفذ المشروع كما ورد في رخصة البناء من أعمال تصميم هندسية، واحترام الأصول الفنية والتقييد بالقوانين والأنظمة العمرانية.

وعليه فإن كل تجاوز وعدم التطابق مع رخصة البناء أو عدم التقيد بالقوانين والأنظمة يؤدي إلى قيام المسؤولية الجزائية، كما ورد في نص المادة 77 من القانون 90-29 و (المعدلة بالمادة 105 من قانون المالية 17-11) بنصها في الفقرة الثانية منها على: " يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة ".

المقاول: المقاول هو كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء أو منشآت ثابتة أخرى في مقابل أجر دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة.²

المقاول ملزم باحترام تصاميم الهندسة المنجزة من قبل المهندس معماري، وأن يراعي جميع القواعد التقنية والجمالية وتترتب المسؤولية الجزائية للمقاول في حالة عدم احترامه للمخططات أو التصاميم التي وضعها المهندس المعماري، وكذا اختيار المواد التي يستعملها للبناء، وصيانة المواد التي يقدمها صاحب المشروع.³

1 كلتوم حجوج، النزاع القضائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 06، العدد 02، مخبر القانون الخاص المقارن، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، الجزائر، سنة 2020، ص 1210.

2 محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، سنة 2004، ص 109.

3 نسيم شيخ، التزامات مقاول البناء على ضوء القواعد العامة في القانون الجزائري، مجلة الندوة للدراسات القانونية، المركز الجامعي عين تموشنت، العدد 1، سنة 2013، ص 112.

المبحث الثاني:

الدعوى المدنية والجزائية المتعلقة بمنازعات رخصة البناء.

ففي حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لقرار الترخيص، فإن للمحكمة الجزائية صلاحية النظر في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

وتختص النيابة العامة نوعيا بإقامة الدعوى العمومية، عن طريق تحريكها بالمبادرة باتخاذ أول إجراء فيها بتقديم طلب بفتح تحقيق، تقدمه لقاضي التحقيق، أو برفع دعوى مباشرة أمام جهة الحكم وفقا للأشكال المحددة قانونا، فالنيابة العامة تختص أصلا بالمتابعة والاتهام، حيث تقوم بدور الادعاء العام أصالة عن الجماعة.

المطلب الأول: الدعوى المدنية المتعلقة بمنازعات رخصة البناء.

الفرع الأول: الشروط الشكلية وأركان قيام المسؤولية لدعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء.

سوف نعي في هذا المطلب الى الشروط الشكلية لدعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء وأركان قيام المسؤولية عن مخالفة أحكام رخصة البناء كما يلي:

اولا: الشروط الشكلية لدعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء.

1. أطراف الدعوى المتعلقة برخصة البناء.

هناك طرفين في دعوى التعويض عن الأضرار الناتجة على مخالفة أحكام قانون التهيئة والتعمير هما: المدعي والمدعى عليه.

- المدعي هو المتضرر من عملية البناء المخالف للترخيص وله الحق في طلب التعويض عن الأضرار الناتجة، حيث يجب أن يتمتع بالصفة والمصلحة.

يجوز أن يقوم مقام المدعي النائب له إذا كان قاصر أو ناقص الأهلية.

وقد تكون الجمعيات التي تعمل في إطار القانون طرفاً في الدعوى وخاصة الجمعيات التي تعمل في مجال حماية البيئة وفقاً لقانونها الأساسي حيث اعترف لها المشرع بالحق في الادعاء

- المدعى عليه: هو الشخص المسؤول عن الأضرار التي لحقت بالمدعي، وهو ملزم بالتعويض عن مخالفة قواعد قانون التعمير والبناء.

2. تقادم دعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء:

قد نصت المادة 133 من القانون المدني: "تسقط دعوى التعويض بانقضاء خمس عشرة (15) سنة من يوم وقوع الفعل الضار".

تتقادم دعوى التعويض عن الأضرار الناتجة على مخالفة أحكام رخصة البناء بمرور مدة خمس عشرة سنة من يوم وقوع الفعل الضار فإذا لم يرفع المدعي دعوى قضائية للمطالبة بالتعويض عن الفعل المخالف لأحكام رخصة البناء أو مخالفة قانون التعمير ضاع حقه في التعويض، أنه لا يحسب التقادم بالساعة والدقيقة.

ثانياً: أركان قيام المسؤولية عن مخالفة أحكام رخصة البناء.

لقيام أركان المسؤولية عن مخالفة أحكام رخصة البناء يجب توفر ثلاثة أركان وهي: الخطأ والضرر والعلاقة السببية.

1. الخطأ:

ركن الخطأ في قيام المسؤولية عن مخالفة أحكام رخصة البناء هو إخلال الشخص بالتزامات أحكام قانون التهيئة والتعمير مع إدراكه أنه قام بمخالفة القانون.

فالخطأ هو الانحراف عن السلوك المألوف للشخص العادي.¹

2. الضرر:

الضرر هو ما يصيب الشخص في حق من حقوقه أو في مصلحة مشروعة،² حيث يتمثل هذا الضرر في كل الأفعال غير المألوفة للجوار من بناء جدار طويل لحجب الهواء أو النور أو التعسف في استعمال حق الملكية بالبناء بدون رخصة أو إنشاء بناء مخالف لأحكام رخصة البناء الممنوحة.

3. العلاقة السببية:

هي وجود علاقة مباشرة بين خطأ المسؤول والضرر الذي أصاب الضحية،³ مثلا أن مالك العقار قام بأشغال البناء مخالفة لأحكام رخصة البناء الممنوحة هذا الخطأ، والضرر هو بناء مطلات مطلة على المسكن المقابل تقل مساحتها من مترين، علاقة السببية هي التعدي على حق الجوار بأضرار غير مألوفة.

الفرع الثاني: الاختصاص القضائي والنتائج المترتب عن المنازعات المدنية المتعلقة برخصة البناء.

سنقوم بدراسة في هذا المطلب كل من الاختصاص القضائي المتعلقة بمنازعات رخصة البناء في الفرع الأول وسنقوم في الفرع الثاني بعرض النتائج المترتبة عن الدعوى المدنية المتعلقة برخصة البناء.

1 اليزيد عيسات، محاضرات في المسؤولية التقصيرية) العمل غير المشروع أو الفعل الضار)، قسم التعليم الأساسي للحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2019/2020، ص 10.

2 نفس المرجع، ص 24.

3 اليزيد عيسات، المرجع السابق، ص 26.

أولاً: الاختصاص القضائي المتعلقة برخصة البناء.

1. الاختصاص الإقليمي للقضاء العادي في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

تختص المحكمة العادية في الفصل في كل المنازعات التي أطرافها أشخاص طبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، بحيث تفصل في كل من المنازعات المدنية والتجارية والعقارية والاجتماعية وغيرها.

إن اختصاص الغرفة المدنية في المحكمة العادية في الفصل في المنازعات المتعلقة بالتعويض عن الأضرار الناتجة على مخالفة أحكام رخصة البناء ومخالفة التشريع المعمول به في مجال التهيئة والتعمير والبناء بدون رخصة من اختصاص الغرفة العقارية من القضاء العادي.

أما الاختصاص الإقليمي للفصل في المنازعات المتعلقة برخصة البناء يكون الاختصاص الإقليمي في المحكمة التي يقع فيها دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.¹

2. اختصاص قاضي الموضوعي المدني منازعات رخصة البناء.

يختص قاضي الموضوع بالفصل في منازعات رخصة البناء في الحالتين التاليتين:

1 المادة 41 مكرر 1 من قانون الاجراءات المدنية

¹ - في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

- حالة البناء المخالف للترخيص.

- حالة البناء المخالف لأحكام قانون التهيئة والتعمير.

-

أ. حالة البناء المخالف للترخيص.

إن رخصة البناء تسلم بشرط مراعاة حقوق الغير حيث يجب إتمام البناء طبقا لرخصة البناء والتصاميم المتعلقة بها، فانعدام احترام رخصة البناء تنتج عنه مضار الجوار غير مألوفة ومخالفة قانون التهيئة والتعمير هو يعد مخالفة للقانون أيضا.

إن تشيد جدران ولو كان بالرخصة الممنوحة ويتسبب في حجب النور والهواء عن الجوار فعل يطلق عليه مضار الجوار غير مألوفة¹ يسبب ضررا تترتب عنه المسؤولية المدنية. وكل أعمال البناء بخلاف ما جاء في الرخصة الممنوح يعتبر عمل غير مشروع.

ونص القانون المدني بصفة صريحة على أنه من غير المسموح لمالك العقار أن يستعمل حق الملكية بصفة تعسفية إضرارا بملكية جاره،² ونصت المادة 691 من القانون المدني على أنه: " يجب على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف و على القاضي أن يراعي في ذلك العرف، و طبيعة العقارات و موقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له"³.

1 قرار رقم 404069، صادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 13/06/2007، مجلة قضائية، 2008، العدد 01، ص197.

2 - قرار رقم 90943، صادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 16/06/1992، مجلة قضائية، 1995، العدد الأول، ص101.

3 - المادة 691 من قانون المدني.

جاء أيضا في المادة 709 من القانون المدني: "تحديد مسافة بناء مطل مواجه للجار أن المسافة لا تقل من مترين حيث أشارت المادة أن قياس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له المطل أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من النتوء"¹، حيث قضت المحكمة العليا في هذا الموضوع بالقرار رقم 33909 الصادر بتاريخ 1985/05/29 حيث قرر مجلس الأعلى قبول دعوى الطعن شكلا ورفضها موضوعا وحمل الطاعن المصاريف، فقاضي الموضوع تطبيقا للمواد المطابقة على الخصوم وهي المادة 691 من قانون المدني وبعدها وخاصة المادة 709 من نفس القانون التي تنص على: "عدم جواز أن يكون للجار مطل على جاره مواجه على مسافة تقل على مترين، وقد أثبت الخبير أن الطاعن فتح مطلات مواجهة على جاره المطعون ضده لا تقل عن المترين"².

وقد اختص أيضا القاضي المدني في منازعات البناء التي تكون فيها الجمعيات التي تعمل لحماية المحيط والبيئة حيث جاء في المادة 74 من قانون 90-29 أن: "للجمعيات التي تعمل لحماية المحيط أن تطلب بالحقوق المعترف بها كطرف مدني ألا وهي التعويض على مخالفة أحكام رخصة البناء ومخالفة التشريع المعمول به في مجال البناء ويمس بالمحيط أو يخرب البيئة وأن التعويض هنا يكون على شكل عقابي لمساس بالمحيط وللجمعيات الحق في الطلب من القاضي في إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل مخالفة أحكام رخصة البناء ونطرح مثال على

المساس بالبيئة: جعل مياه الصرف الصحي لبناء (وقد يكون البناء منزل أو مصنع) في النهر المجاور حيث هذا الفعل يلوث الثروات المائية و الري والثروات السمكية".

1 - المادة 709 من قانون المدني.

2 - قرار رقم 33909، صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 1985/05/29، العدد 04، ص 22.

نصت المادة 37 من قانون رقم 10-03 " يمكن الجمعيات المعتمدة قانوناً ممارسة الحقوق المعترف بها للطرف المدني بخصوص الوقائع التي تلحق ضرراً مباشراً أو غير مباشر بالمصالح الجماعية التي تهدف إلى الدفاع عنها ، وتشكل هذه الوقائع مخالفة للأحكام التشريعية المتعلقة بحماية البيئة ، و تحسين الإطار المعيشي وحماية الماء و الهواء والجو والأرض و باطن الأرض و الفضاءات الطبيعية والعمارة ومكافحة التلوث "¹، تحدث قانون 10-03 في المادة 37 منه صراحة على أن: " الجمعيات التي تعمل في إطار القانون لها الحق في عقد خصومات في الوقائع المخالفة لأحكام قانون حماية البيئة في مجال رخصة البناء ، ولها الحق في المطالبة بالتعويض عن مخالفة أحكام قانون حماية البيئة لأنها تتمتع بالحقوق التي يتمتع بها أطراف الدعوى المدنية كطرف مدني في الدعوى".

ب. حالة البناء غير المطابق لقانون التهيئة والتعمير.

إن اختصاص القاضي المدني في منازعات رخصة البناء في الدعوى المدنية هو التعويض عن الأضرار الناتجة عن البناء الممنوحة له رخصة البناء و مواصفاته غير مطابقة لما جاء في قانون التهيئة والتعمير حيث أنه إذا كان البناء غير مطابق لقانون التهيئة والتعمير سيكون غير مطابق لأحكام رخصة البناء، وقد درسنا فيما سبق أن رخصة البناء هي قرار إداري تمنحه السلطة المختصة قانوناً من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن كان هذا البناء الممنوحة له رخصة البناء غير مطابق لقواعد التهيئة والتعمير فيجب إلغاء قرار منح رخصة البناء، كما درسنا بأن هذا الإلغاء ليس من اختصاص القاضي المدني بل هو من اختصاص القاضي الإداري، لأن القضاء الإداري يختص في إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المختصة وقد حددت المادة 800 من قانون إجراءات المدنية والإدارية: " اختصاص المحكمة الإدارية بالفصل في إلغاء القرارات الإدارية و

1 قانون رقم 10-03 مؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003، متعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

منها القرارات الإدارية المتعلقة برخصة البناء¹، بل يجب على المتضرر من هذا القرار أن يرفع دعوى إلغاء القرار الإداري في المحكمة الإدارية وبعد الفصل في النزاع وإلغاء قرار منح الرخصة جاز للمتضرر رفع دعوى مدنية للمطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتج على مخالفة قانون التهيئة والتعمير وللقاضي تقدير التعويض المناسب من تعويض نقدي أو تعويض تنفيذي إذا تطلب الأمر إعادة الحال إلي ما كان عليه وإزالة كل المخالفات المقامة في البناء .

ثانياً: اختصاص القاضي الاستعجالي.

قبل التحدث عن اختصاص القاضي الاستعجالي العادي في مجال رخصة البناء يجب طرح التساؤل التالي: فيما يتمثل الأمر الاستعجالي الذي يصدره القاضي الاستعجالي العادي؟ للإجابة على هذا السؤال يجب علينا تعريف الأمر الاستعجالي.

الأمر الاستعجالي هو أمر مؤقت يصدر بناء على طلب أحد الخصوم في مواجهة طرف آخر حاضراً أو مستدعى قانوناً في الحالات التي يخول فيها القانون للقاضي سلطة الأمر فوراً بإجراءات ضرورية دون التعرض لأصل الحق.²

1. القاضي المختص في الأمور المستعجلة:

الأصل هو رئيس المحكمة وذلك في كل المواد التي تختص بها المحكمة، لكن رئيس المجلس لم يخوله المشرع ذلك، وفي حالة حدوث مانع لرئيس المحكمة يعوّض من طرف نائبه وفي حالة التعذر من طرف أقدم قاضي، إذ يجوز إسناد النظر من طرف رئيس المحكمة للقضايا الاستعجالية إلى أي قاضي من قضاة المحكمة ما دام لا يوجد أي نص صريح يمنع

1 المادة 800 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.

2 سعودي زهير، القضاء الاستعجالي العادي، مجلة صوت القانون المجلد السابع، العدد 01، 30 ماي 2020،

ذلك، بالإضافة إلى أن المشرع في بعض المواد عند تطرق للاستعجال استعمال تسمية القاضي وليس رئيس المحكمة.¹

أ. توقيف أشغال البناء بالرخصة:

في حالة وقوع أي تجاوز يمس حق الغير أو ينتج عليه أضرار الجوار غير المألوفة من أشغال البناء الممنوحة لها رخصة البناء بمخالفة قانون التهيئة والتعمير أو مخالفة الترخيص الممنوح، جاز للمتضرر رفع دعوى استعجالية لإيقاف أشغال البناء حيث يشترط للفصل في الدعوى الاستعجالية أن يرفع المتضرر دعوى في الموضوع أولاً.

حيث يتوصل القاضي الاستعجالي بالحكم بالأمر الاستعجالي لاتخاذ إجراء من هذه الإجراءات:
ب. حالة اتخاذ إجراء تحفظي: سواء من أجل تقادي ضرر وشك أو لاجتتاب أي اضطراب أو عمل غير مشروع.

إن هذا الإجراء التحفظي يأمر به القاضي الاستعجال لتقادي حالة ضرر من إقامة عدد أكثر من طوابق مسموح بها في رخصة البناء أو إجراء تحفظي لإيقاف أشغال البناء بدون رخصة.

ج. حالة اتخاذ إجراء احتياطي: يكون عادة قبل ظهور خطر يتعلق بالمشاكل الخاصة التي قد تنتج عن البناء في المناطق العمرانية وخاصة ما قد ينتج عن أخطار العمارات على السكنات المجاورة ويكون الهدف منها تعيين خبير لتحديد احتمالات حدوث خطر.

1 سعودي زهير، القضاء الاستعجالي العادي، مجلة صوت القانون المجلد السابع، العدد 01، 30 ماي 2020،

مثل حالة تعين خبير في الدعوى الخاصة بالمطل قبل القيام بفتح المطل والمنصوص عليها في المادة 709 من القانون المدني الجزائري.

2. توقيف أشغال البناء بدون رخصة.

ضمن القانون لكل متضرر من أعمال البناء المقام بدون رخصة أن يرفع دعوى قضائية استعجالية لإيقاف أعمال البناء، حيث لا يتطلب رفع الدعوى الاستعجالية المتعلقة بقيام نزاع عن أشغال بناء بدون رخصة رفع دعوى في الموضوع، بل يكفي إثبات قيام أن أشغال البناء بدون رخصة حيث يكون عبئ الإثبات على عاتق المتضرر من هذا البناء وهذا بأن يصدر القاضي الاستعجالي أمرا استعجاليا لإيقاف أعمال البناء المقام بدون رخصة.

ثالثا: النتائج المترتبة عن الدعوى المدنية المتعلقة برخصة البناء:

حيث نصت المادة 124 من القانون المدني الجزائري " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

حيث لا يشترط في التعويض المنصوص عليه في هذه المادة أن يكون تعويض نقدي فقط بل يجوز للقاضي المدني الحكم بالتعويض التنفيذي بإعادة الحال إلى ما كان عليه أو يحكم بإزالة كل الأضرار غير المألوفة الجوار مثل هذه الأضرار نذكر منها رفع طوابق أكثر مما جاء في رخصة البناء أو رفع جدار لحجب الهواء والنور عن الجار.

من هذا المنطلق سنتناول بالدراسة في هذا الفرع كل من التعويض النقدي والتعويض العيني.

1. التعويض المادي (النقدي).

يتمثل التعويض النقدي في الحكم للمتضرر بمبلغ من النقود يحدده القاضي كتعويض عن الأضرار التي لحقت به، ويعتبر التعويض النقدي القاعدة العامة في المسؤولية التقصيرية

لذلك يشمل التعويض عن الضرر المادي والمعنوي، ويتغير مبلغ التعويض بحسب طبيعة الضرر.¹

فقد وضع المشرع في يد القضاء سلطة واسعة في تقدير التعويض المناسب لكل الأضرار الناتج عن مخالفة أحكام قانون التعمير.

كما لا يدخل في تقدير التعويض أن يكون الضرر متوقعا أو غير متوقعا كما يلجأ القاضي في حساب قيمة التعويض النقدي إلى التقدير الوجداني بتقدير ثمن كل عنصر، من خلال الاستعانة بجدول رسمية، وهو النظام المعتمد في الولايات المتحدة الأمريكية، أما طريقة حساب قيمة التعويض عن طريق حساب التقديرات الجزافية وهو التقدير العام المعتمد عادة في أغلب البلدان لاسيما الجزائر، ويرتكز القاضي فيه على تقرير الخبرة الذي يحدد العجز الجزئي الدائم أو العجز المؤقت.²

إن التعويض النقدي هو عبارة على وسيلة تأديبية جعلها القانون لكل من يخالف قانون التهيئة والتعمير والمساس بحق الجوار أو مخالفة لأحكام رخصة البناء للحد من اختراق القانون والتراخيص في مجال البناء، وذلك لضمان حقوق المتضرر وتعويضه عن الأضرار الناتجة عن مخالفة الأحكام والقوانين والتعويض عن التعدي على حقوق الغير.

ثانياً: التعويض العيني (إعادة الحال إلى ما كان عليه):

يقصد بالتعويض العيني بإزالة المخالفة عينا والحكم بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر، وهذا النوع من التعويض هو أفضل وسيلة لجبر الضرر كونه يؤدي إلى

1 خالد بالجلالي، المسؤولية المدنية والتقصيرية عن الأضرار البيئية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، بتاريخ 2015/06/05، ص 322/323.

2 نفس المرجع، ص 324.

محو الضرر، وإزالته تماما ووضع المتضرر في ذات الحالة التي. كان عليها قبل حدوث الضرر.¹

إن تطبيق التعويض العيني في مجال المنازعات المدنية المتعلقة برخصة البناء وخاصة في أضرار الجوار غير المألوفة تعتبر أحسن وسيلة لجبر الضرر لأنها وسيلة قانونية تمحو مخالفات أحكام رخصة البناء ومخالفة أحكام قانون التهيئة والتعمير وتعمل على إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل وقوع ضرر.

المطلب الثاني: الدعوى الجزائية المتعلقة بمنازعات رخصة البناء.

نصت المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائية: "يقوم وكيل الجمهورية بما يأتي:.... تلقي المحاضر والشكاوي والبلاغات ويقرر في أحسن الآجال ما يتخذه بشأنها..." حيث يتصل وكيل الجمهورية بالقضايا المتعلقة بمخالفات قانون البناء من خلال محاضر معاينة هاته المخالفات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 55_06 المؤرخ في 30 يناير 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة،² لاسيما ما نصت عليه المادة 18/1:.... يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين 72 ساعة.

وبعد اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات، يتخذ الإجراء المناسب باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح، على أساس أن هاته القضايا لا تحتاج إلى

1 عمار محمد الشخلي، المسؤولية المدنية عن مزار الجوار غير المألوفة الناتجة عن التلوث البيئي دراسة مقارنة، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية المجلد الرابع، العدد 2، بتاريخ 2020/08/08، ص 167.

2 - ج.ر. العدد 06 لسنة 2006، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 (ج.ر. العدد 61 لسنة 2009).

تحقيق قضائي كون معاينة المخالفات مادية والمحاضر التي تحتويها أغلبها لها نماذج محددة قانوناً وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها.¹

الفرع الأول: العقوبات الأصلية: (السجن والغرامة)

رغم انتقال أو ميل المشرع العمراني بعد تعديل القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير سنة 2004 نحو العقوبة الإدارية، إلا أنه أبقى على العقوبة الجنائية في مناسبات معينة لمواجهة حالات ووقائع خاصة، بعقوبات جنائية مالية وأخرى سالبة للحرية.

وتتميز العقوبة الإدارية في أحد مظاهرها وفي حالات معينة بكونها بديلاً للعقوبة الجنائية لأسباب وأهداف يقدرها المشرع عند رسمه وتبنيه سياسة تشريعية معينة في مجال التجريم والعقاب، وذلك بتأهيل من المؤسس الدستوري. فهو مثلاً في إطار السياسة الجنائية داخل نطاق قانون العقوبات العام أو التقليدي، قد يتغاضى عن مجموعة من الأفعال، فلا يعتبرها أفعالاً مستهجنة ومحرمة وبالتالي غير مجرمة، بل مباحة، أي الحد من التجريم بالاعتراف القانوني والاجتماعي لسلوك كان مجرماً لمخالفته القانون، ويفترض هنا الاعتراف بمشروعية ذات السلوك في الحياة الاجتماعية بفعل التطور الاجتماعي، ذلك أن المجتمع لم يستهجنه، فيصبح مباحاً، وبالتالي تخلع عنه صفة الفعل المجرم، أي ترفع عنه صفة الجريمة وبالنتيجة فلا معاقبة عليه بعدئذ.²

فبعدما كان تنفيذ أعمال البناء بالمخالفة للقانون³ يشكل جريمة جنائية في مفهوم القانون الجنائي، حولها المشرع إلى جريمة أو مخالفة تنظيمية إدارية، ليكون العقاب عليها عقاباً إدارياً

1 - شرشال منال، الرقابة على أعمال البناء والتعمير، مذكرة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 19، 2008-2011، ص 51.

2 عزاوي عبد الرحمن، "العقوبة الإدارية سبيل قانوني للحد من سلبات الوصمة الاجتماعية للعقاب"، مرجع سابق، 261-260.

3 بدون رخصة أو انجاز بناء بالمخالفة لقواعد قانون البناء ولمضمون رخصة البناء المسلمة له.

يصدر فيه قرار إداري من رئيس المجلس الشعبي البلدي وينفذ بالطريق الإداري المباشر دون الحاجة للجوء إلى القضاء، وهذا في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلامه محضر إثبات المخالفة الذي يعده أعوان مختصون من شرطة العمران طبقا لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 76 مكرر 4، وهذا بخلاف ما كان الوضع عليه قبل هذا التعديل إذ كان عليه اللجوء إلى القضاء الجزائي لاستصدار حكم قضائي جنائي بالعقوبة على نفس المخالفة.¹

وفي حال عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك رقم انقضاء مهلة الثمانية أيام المذكورة مما يدل على تقصيره، يحل محله والي الولاية بقوة القانون ليصدر قرار هدم البناء المخالف في أجل لا يتعدى 30 يوما، على أن تنفذ أشغال الهدم المصالح البلدية المختصة، وفي حال عدم وجودها أو كفايتها، يتم تنفيذ أشغال الهدم المذكورة بوسائل مسخرة من قبل الوالي وعلى نفقة الباني المخالف.²

ومن جانب آخر أبقى المشرع على الطبيعة الجنائية على نوع آخر من المخالفات التي يرتكبها الأشخاص في مجال البناء والتهيئة والتعمير في القانون رقم 08_15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها حيث قضت المادة 74 منه بأن: "يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من مائة ألف (100.000) إلى مليون (1000.000) كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة".

وفي حالة العود، تضاعف العقوبة" كما احتفظ المشرع بطابع العقوبة الجنائية المالية منها والسالبة للحرية للعديد من المخالفات تتعلق بجوانب مختلفة تتراوح بين بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعات سكنية غير مرخصة وشغل المباني دون الحصول على شهادة المطابقة،

1 عزاوي عبد الرحمن، العقوبة الإدارية سبيل قانوني للحد من سلبات الوصمة الاجتماعية للعقاب، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد السادس 2008 كلية الحقوق جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان-، ص262.

2 الفقرات 3،4،5 من المادة 76 مكرر، من القانون 90-29 المذكور أعلاه.

¹ حيث يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً، فبالإضافة إلى العقوبات الإدارية عندما تكيف بأنها مخالفات إدارية لا جنائية وفقاً للتفسير الحقيقي لإرادة المشرع ونيته في التجريم والعقاب.²

وفي هذا الإطار المحدد لقواعد قضت المادة 75 من القانون رقم 15_08 مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، بأنه: "يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من يشيد داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة وتمتد هذه العقوبات السابقة إلى كل من له علاقة بالبناء حيث نصت المادة 76 أن: "تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و75 أعلاه، على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة". كذلك فإنه من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع، بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من مائة ألف دينار جزائري إلى مليون دينار جزائري، وفي حال العود يمكن أن يحكم بالحبس من سنة إلى 5 سنوات وتضاعف الغرامة.³

أما باقي المواد فقد اقتصر على فرض عقوبات مالية وأخرى سالبة للحرية تتراوح بين خمسين ألف دينار جزائري إلى ثلاثمائة ألف دينار جزائري.

1 رغم اشتراط المشرع الجزائري لشهادة مطابقة البناءات استناداً لنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 "المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، إلا أن الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة الجزائري لا يشترط الحصول على شهادة المطابقة لإتمام إجراءات تسجيل وشهر عقد البيع مثلما قضى به في قراره الصادر بتاريخ 2005/11/29، قاري عمر ضد وزير المالية، ملف رقم 19270، غير منشور".

2 عزاوي عبد الرحمن، "العقوبة الإدارية سبيل قانوني للحد من سلبات الوصمة الاجتماعية للعقاب"، مرجع سابق، ص 262.

3 المادة 77 من القانون رقم 15-08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

والملاحظ على قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها أن هذه العقوبات ظرفية، بحيث حددت المادة 94 منه أجل انتهاء سريان مفعول هذا القانون بخمس سنوات، وهو ما يطرح تساؤل حول جدوى وفعالية هذه النصوص؟ فكان بالإمكان الإبقاء على القواعد القانونية الردعية لتضاف إلى قواعد قانون البناء (قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التنفيذية والقوانين ذات الصلة بالبناء.)

كما حدد المشرع الجزائري في المواد من 69 إلى 78 من القانون رقم 04_11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، مجموعة من العقوبات الجنائية المالية وأخرى سالية للحرية نلخصها من خلال ما يلي:

- "كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم بدون الحصول على ترخيص إداري مسبق، يعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)."

- كل عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 63 إلى 69 من هذا القانون، يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة مالية من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

- يتعرض كل مرق عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

- يتعرض كل مرق عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع

على التصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

- يتعرّض كل مرق عقاري يخالف الأحكام المنصوص عليها في المادة 77 المتعلقة بآجال تحويل الملكية لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

- يعاقب كل مرق عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

- يتعرّض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية لعقوبة الحبس من شهر إلى خمس (5) سنوات وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين".

الفرع الثاني: العقوبات التكميلية (الهدم والإزالة)

الإزالة مصطلح قانوني يعني: نقض المبنى أو البناء و إزالته ومحوه من النسيج العمراني كلياً أو جزئياً كما هو الشأن بالنسبة للهدم، ولكن هذه المرة لأسباب قانونية ومادية أو موضوعية مختلفة، تتمثل خاصة في إقامة المبنى وتشبيده بالمخالفة لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، ويصدر قرار الإزالة هذا من حيث قرار إدارياً تنفيذياً من الجهة الإدارية المختصة باعتباره إجراء رديعاً أو زجرياً يحمل في ثناياه طابع العقاب لا الوقاية، وهذا بعد استنفادا لإجراءات الوقائية الأخرى المتمثلة خاصة في أمر وقف تنفيذ الأعمال المخالفة لقانون ورخصة البناء، وكذلك الأمر بتصحيحها وتحقيق مطابقتها للقانون إن كانت

قد أنجزت جزئياً أو شرعاً في إنجازها، وقد يتجاوز الإجراء الردعي في هذا المجال صفة وطبيعة القرار الإداري الإجراء الردعي القضائي الجنائي¹.

ولا شك أن المفهوم الأساسي لكل من الإزالة والتصحيح أنهما عقوبتان لا يحكم بأي منهما إلا إذا كانت الأعمال التي تمت مخالفة لقانون البناء، ومن ثم فإن الإزالة أو التصحيح لا يمكن القضاء بأيهما إلا في حالات مخالفة قانون البناء لأن المشرع إنما رصد عقوبة الإزالة أو التصحيح لواقعة إقامة البناء على خلاف أحكام القانون، وعليه فإن مجرد إقامة البناء بدون ترخيص لا يجيز الحكم بالإزالة أو التصحيح طالما أن المبنى قد استوفى كافة الشروط القانونية من النواحي الإنشائية والهندسية والفنية.²

وتعرف الإزالة الإدارية بأنها: "ثبوت أن أعمال البناء مخالفة للقواعد القانونية والمواصفات الفنية وأنه لا سبيل إلى تصحيحها، وتتم إما بإزالة المبنى كلياً أو جزئياً بإزالة الأجزاء المخالفة كالارتفاعات غير المرخص بها."³

أما التصحيح فيقصد به، إبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ، وجعله مطابقاً لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هي الحال عند طلب شهادة المطابقة، وإنما بإيعاز من السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري، كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء، وبخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة مع مضمون رخصة البناء كمستند قانوني ينظم حالة بعينها، وهي ممارسة حق البناء من قبل شخص معين على عقار معين أو قطعة أرض معينة وفي زمن وأجل معين أيضاً.

1 عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 705.

2 حامد الشريف، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، المكتبة العالمية طبعة 2006، مصر، ص 12.

3 حامد الشريف، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، مرجع سابق، ص 239.

ويأتي هذا الأمر بالمطابقة على إثر ما تفرزه أعمال المراقبة والمعاينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة طبقاً للإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانوناً.¹

ويتم التصحيح إذا ثبت أن البناء المخالف الذي أقامه الباني المرخص له يخالف المواصفات الفنية بما يقتضي تصحيحه، وكمثال على ذلك نذكر: إقامة شرفة أو فتحة شباك أو هدم شرفة غرفة بالمبنى بالدور الأرضي واستعمالها كمحل، ففي هذه الحالة يلتزم المخالف بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل المخالفة.²

ومن ثم فإن الإزالة بالمعنى الفني المقصود في تشريعات البناء تعني: "محو وإعدام الأعمال المخالفة ورفع آثارها من موقع المخالفة، والإزالة بهذا المفهوم قد تكون كلية ترد على العقار بأكمله أو تكون جزئية ترد على الجزء منه فقط المخالف لأحكام البناء."³

لأنها أنشئت وشيدت كذلك أصلاً منذ البداية واستمرت كذلك، أي أن أعمال البناء قد أنجزت مخالفة لأحكام قانون البناء والتعمير ولمضمون مواصفات رخصة البناء، وليس فقط لأن البناء أو البناية قد أصبحت متداعية وآيلة للسقوط ولم تعد تجدي فيها أعمال الصيانة والترميم، بحيث تغدو عملية الهدم في هذه الحالة الأخيرة عملية وقائية وعلاجية لتفادي الإضرار بالأمن العام أكثر منها ردعية وعقابية، وذلك هو أحد أهداف الضبط الإداري وإجراءاته.

غير أنه بالرجوع إلى أحكام قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية نجد أن المشرع قد استعمل مصطلح الهدم لغوياً كإجراء إداري ردعي للدلالة قانوناً على معنى الإزالة (بمعنى عقوبة إدارية)، هذا الأمر يمكن الوقوف عليه في المواد من 50 إلى 53 من المرسوم،

1 عزازي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمراني، مرجع سابق، ص 170.

2 السيد عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية الأزاريطة، بدون طبعة، الاسكندرية، 2006، ص 261.

3 محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، مرجع سابق، ص 212.

التشريعي 94-07 الملغاة بالقانون رقم 04-06، والمواد 76 مكرر 3 و 76 مكرر 4 و -
76 مكرر 5 من القانون 90-29 المعدل بالقانون رقم 04-05 لسنة 2004 والمتعلق
بالتهيئة والتعمير.

فإجراء أو تدبير الإزالة المنصوص عليه في قانون البناء لا يمثل عقوبة تطلب مبدأ
شرعية الجرائم والعقوبات المكرس دستوريا، وإنما هو مجرد إجراء ردي في إطار ممارسة
الإدارة لصلاحياتها في حفظ النظام العام العمراني، من بينها التنفيذ المباشر في الحدود التي
يضعها القانون، ولذلك فإن ممارستها لإجراء الإزالة طبقا للقانون ومستمداً منه لا يجعلها في
موقف المعتدي على السلطة القضائية، لأنها لا توقع بذلك على عقوبة جنائية. فضلا عن
ذلك فإن إزالة المخالفة هي من قبيل رد الشيء إلى أصله المطابق للقانون قبل وقوع المخالفة،
أي إعادة الحال إلى ما كان عليه.¹

وتجدر الملاحظة، أن المشرع الجزائري -ومن ورائه السلطة التنظيمية- قد استعمل
مصطلحاً واحداً لمواجهة عدة حالات لأوضاع مختلفة من حيث السبب والطبيعة القانونية
للتعبير عن إجراء تحطيم البناء وإزالته من الوجود. وهذه الحالات هي:

- حالة البناء بدون رخصة.

- حالة الاستمرار في إنجاز أعمال البناء المخالفة للقانون رغم توجيه أمر بتوقيفها وأمر بتحقيق
مطابقتها للقانون.

- حالة قرار الترخيص بالهدم بناء على طلب مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه
بغرض إعادة تهيئته وإعادة تخصيصه وبنائه.²

1 غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، (المقاول، مهندس البناء، صاحب البناء)، القسم الأول، مرجع سابق،
125.

2 كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء نموذجا، مرجع سابق، ص 240.

- حالة هدم البناء المتداعي الآيل للسقوط لدواعي المحافظة على أمن وسلامة الأفراد حتى وان لم يبادر مالك العقار بذلك.

ولكن ما تجب معرفته، أنه بالرغم من عدم اتحادها في الطبيعة القانونية الوقائية أو الردعية العقابية مع الهدم الصادر بشأنها، فإنها كلها حالات تجتمع حول خاصية واحدة وهي أن البناء المعني بالهدم يوجد في وضع مخالف للقانون لأحد سببين: إما لنشأته الأولى غير المشروعة أو لأنه أصبح كذلك لاحقاً.¹

1 عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 699.

خلاصة الفصل:

من خلال ما سبق توصلنا الى ما يلي:

- تقوم الجماعات المحلية بالمراقبة والتحري من أجل الحد من مخالفات البناء والتعمير خاصة ما يخص الرخص ورخصة البناء بالتحديد، بحيث تنشأ لدا مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناء كما حددها القانون سلفا.
- يختص القاضي الجنائي بنظر جرائم ومخالفات البناء والتي تظهر من خلال جرائم التعدي على الملكية العقارية استنادا الى نص المادة 712 من قانون العقوبات الجزائري.
- يختص القاضي المدني بالدعاوى التي يرفعها الغير أصحاب الصفة والمصلحة نتيجة الأضرار التي تتجم عن أعمال البناء، خصوصا ما تعلق بالتزامات الجوار والتعويض عن الأضرار التي تتجم عنها أعمال التعمير والبناء.

الخاتمة

الخاتمة

من خلال دراستنا هذه توصلنا الى النتائج التالية:

- يستند القاضي الإداري في دراسته لموضوع دعاوى إلغاء التراخيص والقرارات في مجال التعمير والبناء إلى الأوجه والأسباب التي استند عليها الطاعن في رفع دعواه والمتمثلة أساسا في عدم المشروعية الخارجية لقرارات الترخيص بالبناء (عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات)، وعدم المشروعية الداخلية من خلال مخالفة الإدارة للقاعدة القانونية والخطأ في تأويلها أو تطبيقها أو حياد الإدارة عن هدفها الأساسي في الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية.

- في حالة تأكد القاضي الإداري من جدية أوجه وأسباب إلغاء التراخيص الإدارية من خلال اطلاعه على ملف الموضوع وتفحص أوراقه، وبالتالي تفادي الأضرار التي يمكن أن تتجم عن التنفيذ الفوري لقرارات الترخيص بالبناء من أخطار وتبعات يصعب تداركها، كما يمتد دور القاضي الإداري إلى جبر الأضرار الناتجة عن تلك الأعمال التي تتسبب فيها الإدارة مانحة تراخيص أعمال التعمير والبناء وبالتالي ترتيب المسؤولية الإدارية المثارة إما من قبل طالبي تراخيص أعمال البناء، واما أن يثار مثل هذا النزاع من قبل الغير وتحديد الجيران المتضررين من منح تراخيص البناء لأحد طالبيها أصلا أو منحها دون تقييد أو شروط إضافية من شأنها الحفاظ على حقوق الجيران في الحالات التي يتطلب القانون مثل هذا الموقف من الإدارة.

- إن دور القضاء الإداري في الرقابة على أعمال التعمير والبناء يظهر من خلال التوفيق بين الحق في البناء المكفول للفرد، في المقابل الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية.

- يتمحور اختصاص القاضي العادي بنظر منازعات التعمير والبناء، بداية باختصاص القاضي الجنائي ودوره في مواجهة مخالفات وجرائم البناء والمتمثلة أساسا في جريمة البناء في ملك الغير من خلال التعدي على ملكية الغير والبناء بدون الحصول على

الخاتمة

ترخيص إداري مسبق مسلم من طرف سلطات الضبط الإداري في مادة التعمير والبناء، وهو الأمر المجرم في نظر قانون البناء مما يؤدي بالقاضي الجنائي إلى فرض العقوبات سواء السالبة للحرية منها أو المالية. وأنهينا موضوع البحث بالتطرق لاختصاص القاضي المدني في مادة التعمير والبناء من خلال بيان المسؤول عن الأضرار التي يسببها الباني والمهندس أو المقاول، وأساس هذه المسؤولية والجزاء الناجم عنها.

- إن تنوع منازعات تراخيص أعمال التعمير والبناء يوضح اهتمام كل من القضاء الإداري والعادي في إطار بناء دولة الحق والقانون بتشجيع مراقبة قضائية موسعة وفعالة في مجال التعمير والبناء، في المقابل يلاحظ تعقيد الإجراءات من خلال الكم الهائل من الاجتهادات القضائية وتناقضها في بعض الأحيان نظرا للاختصاصات القضائية المتعددة للقاضي الإداري، القاضي المدني، القاضي الجنائي. وهو ما لا يعتبر في مصلحة المتقاضين الذين عادة ما يبحثون عن الأمن القانوني.

- إن أحد نقاط الضعف الأساسية في النظام القضائي هي توزيع العمليات القانونية الواحدة، وإحالة المتقاضين من محكمة إلى أخرى للفصل في كل مرة في جزء فقط من دعاويهم، فقد أصبح تقاسم الاختصاص بين أنواع المحاكم في العديد من الحالات يصعب ضبطه، فالطاعن قد لا يعرف الباب الذي يجب أن يطرقه، ولا شك أن السبب في ذلك تعديل وتغيير قوانين البناء بصورة كبيرة مما أدى الى تشعبها وتنوعها بدرجة كبيرة، مما يصعب معه تماما الإلمام بكل تلك القوانين والتشريعات، وبذلك فإنه يحدونا الأمل نحو إصدار قانون موحد للبناء الذي يجمع بين دفتيه جميع الأحكام التشريعية والتنظيمية للمباني بعد دراستها دراسة وافية معمقة على أساس رفع اللبس والغموض الواضح في العديد من النصوص، بالإضافة إلى رفع التناقض الواضح بين الكثير من المواد القانونية في غالبية تلك التشريعات.

الخاتمة

- ونظرا لتعارض المصالح بين مختلف المتدخلين ومحاولة كل جانب فرض موقفه وتأكيد صحته ومشروعيته مما يولد نزاعات تعرض على القضاء من أجل إحكام لغة القانون على الرغم من الصعوبات التي تحول دون تحقيق هذا الغرض، من بينها عدم تفصيل المشرع ومن ورائه السلطة التنظيمية لإجراءات المنازعة الادارية في مادة التعمير والبناء لا سيما ما تعلق بالاختصاص النوعي والاقليمي، وسنقوم بدراسة حالته للقواعد الإجرائية المنظمة بموجب أحكام قانون الاجراءات المدنية والادارية، بينما تحتاج منازعات التعمير نظرا لطبيعتها الخاصة وآثارها المتميزة لقانون إجرائي مستقل.

قائمة المراجع والمصادر

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: القوانين والمراسيم والأوامر:

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020.
- دستور 28 نوفمبر 1996 (ج.ر.ر. 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996).
- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- قانون رقم 08-09، المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتقسيم ذلك، ج. ر. ر. عدد 26، 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم 06-03، المؤرخ في 07 جانفي 2006 والمرسوم التنفيذي رقم 09-307، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009.
- القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1999. المعدل بالقانون 05-04 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004.
- قانون العقوبات الجزائري.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- القرار رقم 29432، المؤرخ في 27-11-1982 المجلة القضائية عدد 1، لسنة 1990.
- القانون 11-10 المتعلق بالبلدية، مؤرخ في 20 رجب عام 1432، الموافق 22 يونيو سنة 2011، الصادر بالجريدة الرسمية بعام 2011، العدد 37.
- قانون الجماعات المحلية 12-07، الصادر بتاريخ 21 فبراير سنة 2012، المتضمن قانون الجماعات المحلية.
- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، عن مجلة مجلس الدولة، العدد 10.

قائمة المصادر والمراجع

- المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الصادر في ج. ر للجمهورية الجزائرية، العدد 06، المؤرخ في 50 فيفري 2006.
- قانون الاجراءات المدنية.
- قرار رقم 404069، صادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 13/06/2007، مجلة قضائية، 2008، العدد 01.
- قرار رقم 90943، صادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 16/06/1992، مجلة قضائية، 1995، العدد الأول.
- قرار رقم 33909، صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 29/05/1985، العدد 04.
- قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جمادي الأول عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003، متعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-343، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج. ر العدد 61، لسنة 2009.

ثانيا: الكتب:

- بربار عبد الرحمن، شرح إجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09)، الطبعة الثانية، دار بغدادي، الجزائر، 2009.
- بو حميدة عطاء الله، الوجيز في القضاء الإداري (تنظيم عمل وإختصاص)، بدون طبعة، دار هومة الجزائر، 2011.
- جمال سايس، الإجتهد القضائي في القضاء العقاري، منشورات كليك، الطبعة الثانية ج 1، الجزائر 2013.
- حامد الشريف، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، بدون طبعة، المكتبة العالمية، مصر، 2006.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2009.
- سعاد ميمونة، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع - الجزائر، 2008.

قائمة المصادر والمراجع

- السيد عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، بدون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الأزرابطة الاسكندرية، 2006.
- عادل بو عمران، دروس في المنازعات الإدارية (دراسة تحليلية نقدية ومقارنة)، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، دون سنة نشر.
- عطاء الله بوحميذة، الوجيز في القضاء الإداري تنظيم وعمل واختصاص، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2011.
- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني (الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية)، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر.
- عمار عوابدي، الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية عن أعمال موظفيها، بدون طبعة، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1982.
- عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- عوابدي عمار، النظرية العامة المنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج 2، الطبعة الرابعة، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.
- لحسن بن الشيخ آث ملوية، نظام المسؤولية في القانون الإداري، بدون طبعة، سلسلة دراسات قانونية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع طبعة 2013.
- لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية (وسائل المشروعية)، الطبعة الثالثة، الجزائر، دار هومه، 2007.
- ماجد راغب الحلو، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، بدون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون سنة نشر.
- محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاوله في ضوء الفقه والقضاء، دون طبعة، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، سنة 2004.
- مسعود شيهوب، المسؤولية عن الإخلال بمبدأ المساوات وتطبيقها في القانون الإداري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000.

قائمة المصادر والمراجع

- وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، الطبعة الأولى، الناشر مكتبة الوفاء القانونية، مصر 2016.

ثالثا: المجالات والدوريات

- خالد بالجلالي، المسؤولية المدنية والتقصيرية عن الأضرار البيئية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، بتاريخ 2015/06/05.
- الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، تصدر عن جامعة محمد خيضر بسكرة العدد الثاني، جوان 2002.
- الزين عزري، المسؤولية عن خطأ عدم المشروعية في قرارات العمران الفردية، مجلة الفكر، العدد الأول، 2006.
- السبتى محمد، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، تصدر عن جامعة محمد خيضر بسكرة العدد الثاني، جوان 2002.
- سعودي زهير، القضاء الاستعجالي العادي، مجلة صوت القانون المجلد السابع، العدد 01، 30 ماي 2020.
- عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، العدد 7، سبتمبر 2018.
- عزاوي عبد الرحمن، العقوبة الإدارية سبيل قانوني للحد من سلبيات الوصمة الاجتماعية للعقاب، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد السادس، كلية الحقوق جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان، الجزائر، 2008.

قائمة المصادر والمراجع

- عمار محمد الشخلي، المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة الناتجة عن التلوث البيئي دراسة مقارنة، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية المجلد الرابع، العدد 2، بتاريخ 2020/08/08.
- كلثوم حجوج، النزاع القضائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 06، العدد 02، مخبر القانون الخاص المقارن، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، الجزائر، سنة 2020.
- مسعودي حسين، صلاحيات البلدية في مجال تهديم البناء على ضوء القانون رقم 90-29 الصادر بتاريخ 1990/09/1 المتضمن التهيئة والتعمير"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بمنازعات العمران، منشورات الساحل، 2008.
- نسيمة شيخ، التزامات مقاول البناء على ضوء القواعد العامة في القانون الجزائري، مجلة الندوة للدراسات القانونية، المركز الجامعي عين تموشنت، العدد 1، سنة 2013.
- نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008.

رابعاً: الدراسات غير منشورة

- خليف حسينة، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، جلفة، السنة الجامعية 2016/2017.
- ريمة بلجودي، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي بعنوان المنازعات الإدارية في مجال العمران في التشريع الجزائري، جامعة محمد بوضياف - المسيلة 2016-2017.
- شرشال منال، الرقابة على أعمال البناء والتعمير، مذكرة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 19، 2008-2011.

قائمة المصادر والمراجع

- طاع الله فوزي وكريش مليكة، رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، فرع إدارة ومالية، جامعة أكلة محمد أولحاج، السنة 2015/2014.
- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، سنة الجامعة 2016/2015.
- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان السنة الجامعية 2015-2016.
- اليزيد عيسات، محاضرات في المسؤولية التقصيرية (العمل غير المشروع أو الفعل الضار)، قسم التعليم الأساسي للحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2019 / 2020.

الفهرس

الفهرس

الصفحة	المحتوى
	الشكر وعرفان
	الاهداء
	قائمة المختصرات
أ- ز	مقدمة
الفصل الأول: اختصاص القضاء الإداري في منازعات رخصة البناء	
02	تمهيد
04	المبحث الأول: دعوى الإلغاء.
04	المطلب الأول: الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء.
05	الفرع الأول: المعايير الشكلية لقبول دعوى الإلغاء.
09	الفرع الثاني: ميعاد الطعن القضائي.
10	الفرع الثالث: الاختصاص القضائي.
12	المطلب الثاني: حالات ووسائل وأثار دعوى الإلغاء المتضمن رخصة البناء.
12	الفرع الأول: حالات رفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري المتضمن رخصة البناء.
14	الفرع الثاني: وسائل إلغاء القرار الإداري المتضمن رخصة البناء
19	الفرع الثالث: آثار دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء.
25	المبحث الثاني: دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء
25	المطلب الأول: مفهوم وشروط دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء
25	الفرع الأول: مفهوم دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء
28	الفرع الثاني: شروط قبول دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء
31	المطلب الثاني: أساس وأثار المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء
32	الفرع الأول: أساس المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء
39	الفرع الثاني: شروط قيام المسؤولية الإدارية
44	الفرع الثالث: آثار قيام مسؤولية الإدارة في مجال رخصة البناء

الفهرس

الفصل الثاني: اختصاص القضاء العادي في منازعات رخصة البناء	
49	تمهيد
50	المبحث الأول: معاينة جرائم رخص البناء
50	المطلب الأول: الأشخاص المؤهلين معاينة جرائم رخص البناء
51	الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي
52	الفرع الثاني: أعوان البحث والتقصي عن جرائم رخص البناء
54	الفرع الثالث: مهام الأعوان المؤهلون بمعاينة جرائم رخص البناء
57	المطلب الثاني: الأشخاص المسؤولون جزائيا عن ارتكاب جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء.
57	الفرع الأول: مالك الأرض أو المبنى
58	الفرع الثاني: الأشخاص في حكم المالك
58	الفرع الثالث: الأشخاص المكلفون بعملية تنفيذ الأشغال
60	المبحث الثاني: الدعوى المدنية والجزائية المتعلقة بمنازعات رخصة البناء.
60	المطلب الأول: الدعوى المدنية المتعلقة بمنازعات رخصة البناء.
60	الفرع الأول: الشروط الشكلية وأركان قيام المسؤولية لدعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء.
62	الفرع الثاني: الاختصاص القضائي والنتائج المترتب عن المنازعات المدنية المتعلقة برخصة البناء.
71	المطلب الثاني: الدعوى الجزائية المتعلقة بمنازعات رخصة البناء.
71	الفرع الأول: العقوبات الأصلية: (السجن والغرامة)
76	الفرع الثاني: العقوبات التكميلية (الهدم والإزالة)
83	الخاتمة
87	قائمة المصادر والمراجع
94	فهرس المحتويات
	الملخص

ملخص الدراسة:

ان تنوع منازعات تراخيص أعمال التعمير والبناء يوضح اهتمام كل من القضاء الاداري والعادي في إطار بناء دولة الحق والقانون بتشجيع مراقبة قضائية موسعة وفعالة في مجال التعمير والبناء، في المقابل يلاحظ تعقيد الإجراءات من خلال الكم الهائل من الاجتهادات القضائية وتناقضها في بعض الأحيان نظرا للاختصاصات القضائية المتعددة للقاضي الإداري، القاضي المدني، القاضي الجنائي. وهو ما لا يعتبر في مصلحة المتقاضين الذين عادة ما يبحثون عن الأمن القانوني.

Abstract:

The diversity of the activities of urbanism and construction permissions disputes illustrates the interest of both the administrative and ordinary courts in the light of building the State of right and the Law through promoting extensive and effective judicial monitoring in the field of urbanism and construction. In contrast, the complexity of the proceedings is noted by the vast amount of jurisprudence, which is sometimes contradicted by the multiple jurisdictions of the administrative judge, the civil judge and the criminal judge. This is not considered to be in the interest of litigants who usually seek legal security.

