

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق  
المرجع:

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## منازعات التعمير

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: حقوق  
التخصص: قانون إداري  
من إعداد الطالبة: بن مداح نادية  
تحت إشراف الأستاذ: محمد كريم نور الدين

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ: فرقاق معمر رئيسا  
الأستاذ: محمد كريم نور الدين مشرفا مقرا  
الأستاذ: حيدرة محمد مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

نوقشت في: 03 جوان 2025

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية  
في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: بن مداح نادية الصفة: طالبة حقوق  
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 11983150400234000 والصادرة بتاريخ: 17-06-11  
المسجل بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: قانون عام  
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

هنازعات الدمع

أصح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

ش / رئيس المجلس الشعبي البلدي

التفويض منه

مختارون المجلس البلدي  
إمضاء بني جلال

إمضاء المعني

بن مداح نادية



التاريخ: 03 جوان 2025  
إمضاء: بن مداح نادية  
رقم: 10657724  
المذكرة في: 2017/11/06  
18 جوان 2025

سورة الاحقاف

# إهداء

بعد القنوت والسجود لله شكرا على توفيقه في إتمام هذا العمل المتواضع الذي أهديته إلى:

❖ من أهدتني حياتها وكانت رمزا للعطاء وسهرت الليالي من أجل راحتي ساجدة لله

راجية منه أن يوفقني في حياتي. إلى أعز ما أملك في هذه الدنيا، إلى أميرتي

"أمي الغالية" أطال الله في عمرها.

❖ إلى سندي في هذه الحياة ومصدر الأمان، إلى من أستمد منه قوتي، إلى من

ساندني طوال مسيرتي الدراسية، إلى حبيبي "أبي الغالي" أطال الله في عمره.

❖ وإلى كل أخواتي وإخوتي: عابد، سعاد، حليلة، مخاطرية، جمال، فاطمة وسهام.

❖ وإلى أبنائهم جميعا: خيرة، يوسف، كوثر، رزان، ياسمين، معاذ، صادق، سيرين

وعبد القادر.

❖ وإلى أبنائي: عماد الدين وأنفال.

# شكر و عرفان

نحمد الله سبحانه وتعالى على توفيقه لنا في إنجاز هذا العمل المتواضع والذي نأمل أن يكون

خاصا لوجهه الكريم.

كما لا يفوتني أن أتقدم بجزيل الشكر إلى كل الأساتذة، وبالأخص الأستاذ المحترم

"محمد كريم نور الدين" على توجيهاته القيمة، وإلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد في

إثراء هذا الموضوع.

## قائمة المختصرات

- ج ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- (ق ا م ا): قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- ص: الصفحة؛ ص - - : صفحة من - إلى
- ق: قانون.
- (م، ت): مرسوم تنفيذي.
- ر م ش ب: رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- ك ح ع س: كلية الحقوق والعلوم السياسية.
- م، ق: المجلة القضائية.
- د، ط: دون طبعة.
- س: سنة.
- مؤ: مؤرخ.
- مع، مت: معدل ومتمم.

مقدمة

### مقدمة

يعتبر شكل وأسلوب التعمير أحد دعائم وركائز الثقافة المادية، فهو يحمل المضامين الفكرية المرتبطة بالمستوى الأخلاقي والحضاري للإنسان، الذي تربطه علاقة بالمكان تتسم بالتلازم والتلاصق، من هنا كرست حماية حق الملكية كأصل عام، واستثناء تسعى كل الدول إلى سن قوانين تستجيب لها البناءات لإظهار مستوى راقٍ ومنظم، حفاظا على النظام العام العمراني والنظام العام الجمالي، والمصلحة العامة.

إن الجزائر التي تعرضت للاحتلال الذي عمل على طمس الهوية العمرانية بما يتلاءم مع نواياه الاستيطانية على حساب العدل والحقوق والحريات، وسياسة الأرض المحروقة، تحملت إرثا ثقيلا، تبنت المنظومة القانونية الفرنسية إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية<sup>1</sup> ابتداء، وأكدت على حماية حق الملكية في كل الدساتير وآخرها دستور (2020) بموجب (مادة 60 ف1)<sup>2</sup>، كما أصدرت ترسانة من القوانين، أولها القانون رقم (90/29)<sup>3</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم (05/04)، والذي يعتبر الركيزة، مدعما بالمراسيم التنفيذية المطبقة له وهي: المرسوم التنفيذي رقم (175/91)<sup>4</sup>، المرسوم التنفيذي رقم (176/91)<sup>5</sup>، المرسوم التنفيذي رقم (177/91)<sup>6</sup>،

<sup>1</sup> الأمر رقم (157/62) مؤرخ في 1962/12/31 المتعلق بمواصلة العمل التشريعي الفرنسي إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو تمييز عنصري.

<sup>2</sup> المرسوم الرئاسي رقم 442/20 مؤرخ في 2020/12/30، يتعلق بالتعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 ج.ر. 82 الصادرة في 2020/12/30.

<sup>3</sup> القانون (29/90) مؤرخ في 1990/12/01، ج.ر. 52، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون (05/04)، مؤرخ في 2004/08/14، ج.ر. عدد 51.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي (175/91) مؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتعمير، ج.ر. عدد 26.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي (176/91) مؤرخ في 1991/05/28 يحدد كفاءات تحضير وتسليم الرخص والشهادات، ج.ر. عدد 26، الملغى بالمرسوم التنفيذي (19/15) مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر. عدد 07، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (342/20) مؤرخ في 2020/11/22، ج.ر. عدد 71.

<sup>6</sup> المرسوم التنفيذي (177/91) مؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر. عدد 26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (317/05) مؤرخ في 2005/09/10، ج.ر. عدد 62.

والمرسوم التنفيذي رقم (178/91)<sup>1</sup>، لأجل تنظيم نشاط التعمير، بمنح الامتياز لسلطة الإدارة، حفاظا على النظام العام والمصلحة العامة.

ونظرا لتزايد الحاجات والتطور المستمر والسريع وأزمة السكن، وتضارب مصالح الأفراد بالمصلحة العامة، تنشأ منازعات بين طرف ضعيف، مع طرف يحوز امتيازات السلطة العامة، هو الإدارة، بحيث يفترض فيها احترام حقوق وحرية الأفراد بما لا يمس بالمصلحة العامة، لكن إن حدث وأن خالفت ذلك، وقعت في انتهاك مبدأ المشروعية المؤسس على فكرة دولة الحق والقانون التي تخضع الدولة بهيئتها وأفرادها للقانون، والتي ترتبط أساسا بالرقابة القضائية.

إن تشريعات التعمير تعتبر من الموضوعات الهامة التي تشغل كلا من الفقه و القضاء، على اعتبار أن مقياس رقي و تطور أي مجتمع ينعكس على طريقة بناء المنشآت فيه، و على الطابع الجمالي و المعماري لكيفية تأسيس مدينة على قواعد معمارية بالغة الدقة و الإتقان، فكان لزاما أن ينظم هذا المجال بمجموعة من الضوابط والقواعد، وكذا الإجراءات التي تتم صياغتها في شكل قوانين يكون الهدف منها تنظيم العمران والتحكم فيه قصد التوفيق بين أمرين أولهما، التوفيق بين الحق في النشاط العمراني والمحافظة على النظام العام بكل أبعاده، وثانيهما التوفيق بين آليات الرقابة الممنوحة للإدارة في مجال التعمير كسلطة عامة وبين الرقابة القضائية تجسيدا لمبدأ المشروعية.<sup>2</sup>

وهنا تبرز أهمية التطور التشريعي في مجال العمران لارتكازه أساسا على مبدأ متناقص في ظاهره بين فكرة حق التملك وحرية الاستغلال. فيثير بذلك موضوع التعمير منازعات وإشكالات عديدة. تقوم نتيجة مخالفة قوانين العمران. في ظل جهل أو تجاهل الأفراد أحيانا

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي (178/91) مؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر. عدد 26.

<sup>2</sup> قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال البيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2012/2013، ص 05.

والإدارة أحيانا أخرى، دون احترام القوانين والنصوص التنظيمية، كان لابد من تنظيم النشاط العمراني وفق التوازن بين الحق في التعمير كحق مضمون للفرد من جهة، والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الأمن العام من جهة أخرى، والتوفيق بين آليات وصلاحيات الإدارة في المراقبة كسلطة ضبط إداري غايتها الحفاظ على النظام العام بأبعاده التقليدية و الحديثة من جهة، ومدى تدخل الجهات القضائية لأجل ضمان احترام مبدأ المشروعية وجبر الأضرار والتعويض عنها ومعاينة المخالفين باعتبار أن هذه القواعد من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها من جهة أخرى.<sup>1</sup>

إن مادة التعمير التي نجدتها موزعة بين ثلاثة قضاة هم القاضي المدني والجزائي والإداري تحديدا، أين خصت الإدارة بامتيازات السلطة العامة، يبرز دور القضاء الإداري الفعال في منازعات التعمير، لما يكون أشخاص القانون العام طرفا فيها، بما لديه من آليات في تحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحماية حريات الأفراد وحقوقهم، والحفاظ على مبدأ المشروعية، ومبادئ العدالة، خاصة وأنه يحظى بالقسط الأوفر من المنازعات.

ولهذا فإن مخالفة قرارات التعمير التنظيمية أو الفردية للشروط الشكلية والموضوعية المقررة قانونا، يترتب عليه عدم المشروعية، مما يعطي للمتضرر الحق في اللجوء إلى منازعة القرار الإداري، عن طريق ثلاث دعاوى إدارية، وهي دعوى مراقبة مشروعية قرارات التعمير في كل الحالات (دعوى الإلغاء)، ودعوى توقيف تنفيذها لتجنب نتائج يصعب تداركها لاحقا، ودعوى المسؤولية وما يترتب عنها من تعويض عن الأضرار الناتجة عن خرق الإدارة لمبدأ المشروعية، أو عن تعدياتها المادية.

---

<sup>1</sup> ميلود بوطريكي، "منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي"، مجلة الرقيب العدد الثاني، المملكة المغربية، 2012، ص 75.

لذلك خصصنا مجال بحثنا لدراسة دور القضاء الإداري في منازعات التعمير من خلال دعوى الإلغاء، ووقف التنفيذ (دعوى الاستعجال)؛ ودعوى التعويض.

### أهمية الدراسة:

يكتسي دور القضاء الإداري في منازعات التعمير أهمية بالغة، فهو موضوع الساعة، في ظل واقع سال فيه الكثير من الحبر عن تعسف الإدارة، وفوضى العمران، وموقع القضاء الإداري من كل هذا خاصة بعد تضخم التشريعات في مجال التعمير المرتبط بشتى مناحي الحياة، وإشكالية تحقيق التوازن بين المصالح المتعارضة، ومحاولة إيجاد نقطة توازن جوهرية بين حماية حقوق وحرّيات الأفراد، وحماية النظام العام العمراني والمصلحة العامة، وتحقيق العدل والإنصاف.

### أسباب ودوافع اختيار البحث:

من أسباب ودوافع اختيار هذا الموضوع هناك:

### أسباب ذاتية:

الرغبة الشخصية في الاطلاع على حجم الدور الذي يلعبه القضاء الإداري في الحد من منازعات التعمير، وكشف الستار عن الخلل الذي يتسبب في استمرار تعسف الإدارة، وفوضى العمران، ومحاولة مقارنة المفاهيم وتبسيطها، واقتراح حلول.

### أسباب موضوعية:

البحث في مدى فعالية القضاء الإداري في منازعات التعمير في حدود اختصاصاته وآلياته، وارتباط الموضوع بجانب مهم من حياة الناس، ومنازعاتهم المستمرة على نطاق واسع، وتحديد المعوقات واقتراح البدائل، وكون الموضوع فيه عنصر الجدة والحدثة لإثراء المكتبة الجامعية.

### أهداف الدراسة:

من أهم أهداف هذه الدراسة:

إبراز الدور الذي يلعبه القضاء الإداري بالفصل في منازعات التعمير باعتباره الضامن الفعال لمبدأ المشروعية بغرض تمكين المتضررين من فحص قرارات الإدارة، واستصدار أوامر بوقف التنفيذ إلى حين البت فيها، والتعويض عن الأضرار.

### الدراسات السابقة:

هناك دراسات حديثة وقديمة تتعلق بموضوعنا، لكنها تعالج عناصر دون أخرى أحيانا، وتغلب جوانب على أخرى، دون تعمق أو باختصار، ودون مسايرة التغيرات، والتعديلات، أو تعالج الموضوع بصفة عامة دون التركيز على القضاء الإداري في مجال التعمير، أو دون التركيز على موضوعنا بالذات وهو "الدور الذي يلعبه القضاء الإداري في منازعات التعمير بغض النظر عن الأدوار الأخرى" ولقد تم الاطلاع عليها لتجميع أعمال البحث والإحاطة بكل جوانبه في أطر متكاملة ومتناسقة، منظمة ومبسطة ومتوازنة في إطار موضوع دراستنا ونذكر منها:

- أطروحة الدكتوراه حجوم كلثوم، الموسومة بعنوان: الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري 2018.

- أطروحة الدكتوراه عوابد شهرزاد، الموسومة بعنوان: سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري 2016/2015.

- رسالة ماجستير لعويجي عبد الله، الموسومة بعنوان: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري 2012/2011.

- أطروحة الدكتوراه كمال محمد الأمين، الموسومة بعنوان: الاختصاص القضائي الإداري في مادة التعمير والبناء 2016/2015.

- أطروحة الدكتوراه، بزغيش بوبكر الموسومة بعنوان: منازعات العمران 2017.

### صعوبات البحث:

واجهنا صعوبات تتمثل في قلة المراجع المتخصصة، وصعوبة الإلمام بكل القوانين لكثرتها وتداخلها وتشعبها، وعدم تناسب الوقت مع موضوع بحث يتطلب الكثير من الوقت المتواصل، والتفرغ التام، صعوبة الحصول على القرارات القضائية الحديثة، كثرة الالتزامات.

### الإشكالية:

يمثل جوهر الإشكالية في موضوع بحثنا في إبراز دور القضاء الإداري في مجال التعمير في إيجاد نقطة توازن جوهريّة بين حماية حريات وحقوق الأفراد، والحفاظ على النظام العام العمراني والجمالي والمصلحة العامة، وعليه قمنا بطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق القضاء الجزائري من خلال منازعات التعمير المطروحة أمامه في تجسيد فكرة التوازن بين مسألة حماية النظام العام العمراني وضمان حقوق الأفراد وحرياتهم؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات منها:

- ما مدى فعالية الجهاز القضائي في الحد من انتهاك قواعد التهيئة والتعمير في ظل تعدد المنازعة واختلاق الأطراف وتنوع القضاء؟

- ما هي الضمانات القانونية التي أقرها المشرع لحماية حقوق الأفراد من تعسف سلطات الضبط الإداري في المجال العمراني؟

# الفصل الأول:

منازعات التعمير أمام

القضاء الإداري

## الفصل الأول: منازعات التعمير أمام القضاء الإداري

في ظل اتساع وظيفة الضبط الإداري في مجال التعمير وما تتمتع به السلطة الإدارية من هيمنة في مجال التعمير اتجاه الأفراد وباقي السلطات، ومن أجل ضمان حماية حقوق الأفراد وحررياتهم، سعى المشرع إلى تقييد السلطة الإدارية بغية إخضاعها لمبدأ المشروعية شأنها في ذلك شأن سائر الأعمال الإدارية.

وتعد الرقابة القضائية الضامن الحقيقي والفعال لحماية مبدأ المشروعية، فبدونها لا يعدوا القانون إلا أن يكون مجرد قواعد نظرية، كما أن الرقابة القضائية تجعل من الإدارة أكثر حرصاً على أن تتوافق أعمالها القانونية والمادية مع الإجراءات والأشكال المقررة قانوناً.

والرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال التهيئة والتعمير لها أهمية بالغة، تظهر من خلال المساهمة الفعالة في تمكين الأفراد من رقابة الإدارة بمناسبة أدائها لوظيفتها، ممن لهم الصفة والمصلحة في إلغاء القرارات غير المشروعة الصادرة عنها (مبحث أول)، أو استصدار حكم يقضي بمسئوليتها والتعويض عن الأضرار التي لحقتهم بسبب هذه القرارات (مبحث ثاني).

### المبحث الأول: أحكام دعوى الإلغاء في مجال التعمير

إن تلبية حاجات الأفراد المختلفة في المجال العمراني تقتضي بالضرورة تقديم المصلحة العامة عن المصالح الخاصة، ولن يتحقق ذلك إلا بتقييد الأنشطة العمرانية بتراخيص إدارية، ومعها أول تقييد للحقوق والحرريات الفردية.<sup>1</sup>

ومن ثم فإن معظم النشاطات المنبثقة عنه تبقى محل خلافات بين الإدارة كطرف مانح للتراخيص، وبين الراغبين في إحداث مختلف أعمال البناء والأعمال الإنشائية الأخرى، مما

<sup>1</sup> عزري الزين "النظام القانوني الرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة - العدد الثامن، جوان 2005.

يتطلب تقييدها بهدف تنظيم المجال العقاري والتحكم فيه وترجيح المنفعة العامة على المنفعة الخاصة<sup>1</sup>.

حدد المشرع من خلال قوانين التعمير المعايير والأسس التي ينبغي على الأشخاص المعنية به التقيد بها، بحصر المخالفات وإخضاع الإدارة لأحكام القانون، إعمالاً لمبدأ المشروعية، وهنا يظهر الدور البارز للقضاء الإداري، باعتباره صاحب الولاية الكاملة في الرقابة على أعمال سلطات الضبط الإداري، من خلال دعوى الإلغاء (مطلب أول) ودعوى الاستعجال (مطلب ثاني). في مجال التعمير.

### المطلب الأول: دعوى الإلغاء في مجال التعمير

دعوى الإلغاء في مجال التعمير باعتبارها دعوى قضائية، لا تخرج عن كونها سبباً مباشراً لمخالفة قاعدة قانونية من قواعد التعمير، أو تتنافى مع ضوابطها، فأخضعها للرقابة القضائية، كون أن مشروعية هذه القرارات يفترض فيها التوافق مع التشريع والتنظيم المعمول به في مجال التعمير، فحينما تتجاوز الإدارة القانون في قراراتها، تمنح حينئذ حق الطعن فيها أمام القضاء تأسيساً على عدم مشروعيتها، لكن لا يكون ذلك إلا بتوافر أوجه معينة لقبول دعوى الإلغاء (فرع أول) ووفق شروط محددة (فرع ثاني).

### الفرع الأول: أوجه قبول دعوى الإلغاء في مجال التعمير

قرارات التعمير شأنها شأن القرارات الإدارية الأخرى، تخضع للرقابة القضائية، حيث تختلف سلطة القاضي الإداري في الرقابة على هذه القرارات، باختلاف الصلاحية التي منحها

<sup>1</sup> اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة 3. دار هومة - الجزائر، 2016-

المشرع للإدارة، فنتسح عندما تكون سلطة الإدارة حيال تراخيص التعمير مقيدة وهو الأصل، وتنحصر في حالة كون الإدارة تتمتع بسلطة تقديرية وهو الاستثناء<sup>1</sup>.

وتظهر عدم مشروعية قرارات عقود التعمير في صورتين أولهما، عدم المشروعية الخارجية (أولا)، وثانيهما عدم المشروعية الداخلية (ثانيا).

### أولا: عدم المشروعية الخارجية لقرارات التعمير

يأخذ عيب عدم المشروعية الخارجية صورتين، إما أن يصدر القرار من غير المختص، أو أن يكون مخالفا لقواعد الشكل والإجراءات المقررة قانونا، وهو ما نبينه في الآتي:

#### 1- صدور القرار من غير المختص

عدم مشروعية قرارات التعمير بسبب صدورها من غير مختص نادر الحصول في مجال التعمير، وذلك لوضوح اختصاص الجهات الإدارية المختلفة، والتي حددها القانون 90-29 المذكور سابقا، بشكل واضح ودقيق، غير أن احتمال وقوع التداخل في الاختصاص وارد، إذ يمكن أن يحدث اعتداء من سلطة إدارية على صلاحيات سلطة إدارية أخرى، ويكون عادة بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي عندما يتعلق الأمر بإنشاءات ذات بعد جهوي أو وطني على مستوى تراب البلدية، حيث يشتركان في صفة تمثيل الدولة ويتصرفان باسمها في حالات كثيرة، إذ حدد المشرع من خلال القانون 90-29 السابق في عدة مواد السلطات التي تختص بمنح الرخص والشهادات<sup>2</sup>.

وموضوع الاختصاص في إصدار قرارات التعمير، موضوع محوري في العمل الإداري باعتباره من النظام العام ويأخذ 04 صور:

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2015، ص 52.

<sup>2</sup> انظر المواد 65 وما يليها من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

أ- **عيب عدم الاختصاص الشخصي:** ويظهر لما يصدر موظف غير مختص شخصيا قرارا إداريا، وهو سبب من أسباب الإلغاء فيكون عندئذ القرار المشوب بهذا العيب قابلا للإلغاء ما لم ينص القانون على تفويض أو إنابة أو حلول. كأن يصدر الوالي قرارا يدخل في اختصاصات الوزير.

وفي هذا الصدد صدر عن مجلس الدولة القرار رقم 5594 بتاريخ 07-01-2003 وفحواه أن الطاعن استأنف قرار بإبطال رخصة بناء صادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري لعدم الاختصاص وقد صادق مجلس الدولة على ذلك تأسيسا على أن الديوان غير مختص بمنح وإصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء.<sup>1</sup>

ب- **عيب عدم الاختصاص الموضوعي:** يتعلق هذا العيب بإصدار قرار إداري من جهة إدارية لا يدخل ضمن الموضوعات والصلاحيات المخولة لها، كمنح رخصة أو شهادة في مجال التعمير من اختصاص جهة إدارية أخرى ومثال ذلك تسليم الوالي لرخصة بناء يختص بمنحها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو العكس.<sup>2</sup>

ج- **عيب عدم الاختصاص المكاني:** يتعلق عيب عدم الاختصاص المكاني بحالة إصدار رئيس بلدية ما قرار بمنح أحد عقود التعمير يمتد أثره إلى بلدية أخرى.

فصل مجلس الدولة في قراره رقم 55 بتاريخ 11/02/2002 بعدم الاختصاص المكاني في قضية شركة الإنتاج والاستثمار المغربي ضد والي ولاية الجزائر العاصمة، أين أيد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 09/05/2000، والقاضي بإلغاء قرار مديرية تهيئة الإقليم والتعمير لمحافظة الجزائر، والمتعلق بإلغاء رخصة بناء لإنجاز تعاونية عقارية، والمسلمة من طرف بلدية الابيار، على أساس أن القطعة الأرضية المراد البناء عليها تشكل خطرا أكيدا بسبب انزلاق التربة، إذ قدر مجلس الدولة أن هذه المديرية تعد مديرية ولائية غير مختصة

<sup>1</sup> قرار مجلس الدولة رقم 5594، بتاريخ 07/01/2003، (غير منشور)، نقلا عن عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة، مصر، 2005، ص 97.

<sup>2</sup> بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية طبعة مزيّدة ومنقحة، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2005، ص 166.

مكانيا لإلغاء رخصة البناء، وفضلا عن ذلك؛ فإن المديرية التي طلب منها إبداء رأيها التقني قبل تسليم الرخصة، أعطت موافقتها بتاريخ 1998/12/06 من أجل تسليم الرخصة المتنازع عليها، واعتبر المجلس أن المديرية تجاوزت في ممارستها للسلطة، وأنه صواب ما قام قضاء الدرجة الأولى بإلغائه<sup>1</sup>.

ومن خلال هذا القرار يتضح تجاوز مديرية تهيئة الإقليم والتعمير لاختصاصها المخول لها قانونا من خلال، بحيث يقتصر دورها على إبداء الرأي الاستشاري بالنسبة للبناءات المزمع القيام بها استنادا لنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19- المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،<sup>2</sup> التي جاء فيها:

" ... يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من ... مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية... "

وعليه فإنه لا ينبغي للإدارة أن تتنازل عن اختصاصها للقضاء بهدم المباني غير المرخص بها مادام أن القانون 90-29 السابق الذكر يمنح لها صلاحية ممارسة هذا الاختصاص استنادا إلى نص المادة 76 مكرر الفقرة 04.

د- عيب عدم الاختصاص الزمني: ويتعلق بالالتزام بإصدار القرار الإداري المتضمن عقود التعمير خلال الآجال و المواعيد المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر وأن لا تنتهك مبدأ المشروعية، ويحق للأفراد المنازعة على ذلك بالطعن ضد هذه القرارات، ثم مطالبتها السلطة المختصة بالتعويض، ويمكن القول أن المشرع الجزائري قد قلص من آجال الفصل والتسليم في طلبات عقود التعمير هادفا بذلك إلى القضاء على الإجراءات الإدارية المطولة والتي تؤدي إلى البيروقراطية، فبعدما كانت تتراوح من ثلاثة أشهر إلى أربعة أشهر في المرسوم

<sup>1</sup> قرار مجلس الدولة رقم 55، بتاريخ 2002/02/11، (غير منشور)، نقلا عن عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، 2013، ص31.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-19. مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07 المؤرخة في 2015/02/12.

التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك الملغى بالمرسوم التنفيذي 15-19.<sup>1</sup>

فإننا نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حدد مدة الفصل في طلب شهادة التعمير أو رخصة البناء أو رخصة الهدم وتبليغه هي 15 يوم من اليوم الموالي لإيداع الطلب، كما حدد أجالاً لتسليم عقود التعمير من خلال العديد من المواد.<sup>2</sup>

إن عدم احترام الآجال القانونية للرد على طالبي عقود التعمير يعد خطأً جوهرياً في الشكل يعيب القرار ويعرضه للإلغاء، ومن ثم تقوم مسؤولية الإدارة عن ذلك.<sup>3</sup>

### 2 - مخالفة القرار لقواعد الشكل والإجراءات

لا يكفي أن تصدر الجهة المختصة قراراتها المتعلقة بالتعمير في حدود اختصاصها، بل قد يشترط القانون إفراغ هذه القرارات في شكل معين أو إجراءات محددة يجب إتباعها حتى يكون القرار صحيحاً ومشروعاً.<sup>4</sup>

رغم أن القاعدة العامة تقضي بعدم إلزام الإدارة بالخضوع لشكليات معينة في إصدار القرار الإداري، إلا أن المشرع أورد عليها بعض الاستثناءات إذا تعلق الأمر بمجال التعمير. وبالرجوع إلى القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكورين سابقاً، نجد أنه قد ورد على هذه القاعدة استثناء، من خلال إلزام الإدارة بإتباع شكل معين في القرارات التي

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26 المؤرخة في 1991/06/01

<sup>2</sup> راجع المواد 6-15-48-68-75-82- من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

<sup>3</sup> بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017، ص25.

<sup>4</sup> J. Morand-Deville, Droit de l'urbanisme, ESTEM Éditions, Paris, 1996, p.218.

تصدرها، على أن تكون معلة قانونا، وذلك طبقا للمادة 62 من القانون 90-29 والتي تنص على أنه:

"لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون، وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معلا قانونا."

فذكر السبب كإجراء شكلي، يؤدي عدم احترامه إلى بطلان القرار، وهو ما يمثل ضمانا للأفراد يسمح لهم وللقضاء، بمراقبة مدى مشروعية القرارات الصادرة عن السلطة المختصة من حيث التسبب لها.

قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره رقم 003594 الصادر بتاريخ 2001/01/14 بتأييد القرار المستأنف فيه والذي قضى بإلغاء قرار الترخيص بالبناء المسلم للمستأنف نظرا الى أنه مشوب بعيب في الشكل كونه موقعا من النائب الثاني لرئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>1</sup>

أما الإجراءات الواجب اتباعها، فيقصد بها تلك الأعمال التي تسبق عمليات منح أو إصدار الرخص الإدارية، كمرحلة الاستشارة، حينما يتعلق الأمر بإبداء رأي المصالح المختصة، من خلال إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي باستطلاع آراءها عند منحه الرخص والشهادات طبقا لأحكام المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19، أو رأي الوالي حينما لا تتوفر البلدية على مخططات التهيئة.

وتبرز أهمية الشكل والإجراءات التي يحددها المشرع كضمانة قانونية في حد ذاتها لحماية حقوق الأفراد من تعسف الإدارة في منح هذه الرخص والشهادات، بالإضافة إلى تحقيق المصلحة العامة العمرانية، بإلزام الإدارة باتخاذ قراراتها وفق مبدأ المشروعية.

<sup>1</sup> نقلا عن عمار بوضياف، مرجع سابق، ص32.

ثانيا: عدم المشروعية الداخلية لقرارات التعمير

تكون محلا للإلغاء عقود التعمير المشوبة بعدم المشروعية الداخلية متى توافرت الشروط القانونية في دعوى الإلغاء المرفوعة بشأنها وتتخذ صورتين، أولهما مخالفة القاعدة القانونية والخطأ في تطبيقها أو تأويلها، وثانيهما الانحراف في استعمال السلطة وإساءة استعمالها.

### 1- مخالفة القرار للقاعدة القانونية والخطأ في تطبيقها أو تأويلها

من بين مظاهر الأخطاء التي ترتكبها السلطة الإدارية المختصة حينما تتجاهل القواعد القانونية الخاصة بالتعمير، مخالفة القاعدة القانونية أو الخطأ في تطبيقها، كتطبيق قواعد غير سارية المفعول وقت توقيع الرخصة، أو إعطاء مفهوم غير الذي قصده المشرع كمفهوم البناء الفردي أو التجمع السكني، أو عندما تفسر خطأ بأن النص القانوني يخول لها صلاحية منح الرخصة خلافا لغير ذلك، أو أن تمنح ترخيصا بالأشغال دون مراعاة الترتيبات القانونية سواء لوجوب مراعاة حقوق الارتفاق وبيئة الجوار المضمونة بمقتضى أحكام المادتين 690 و 691 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

يمكن القول إن السلطة الإدارية المختصة إذا ما خالفت أحكام القانون، فإن قراراتها تكون معيبة يعيب المشروعية، مما يعطي الحق والصفة للغير في رفع دعوى قضائية أمام القضاء المختص، وكذا طلب التعويض عما يكون قد سببه من أضرار مادية ومعنوية، طبقا لإجراءات التقاضي المنصوص عليها قانونا<sup>2</sup>.

وتطبيقا لذلك قضى مجلس الدولة الجزائري، في قراره الصادر بتاريخ: 2001/01/08 بأنه: "حيث بالرجوع إلى الوثائق الموجودة بالملف فإن بلدية الرويبة قد سلمت رخصة بناء إلى المدعي المستأنف عليه (م.ع) لإنجاز سكن من طابقين (ط+2) وذلك بتاريخ 1995/10/01، حيث أنه بموجب مقرر آخر تراجعت البلدية عن مضمون هذه الرخصة وذلك بتاريخ: 1995/10/15، بجعل مضمون رخصة البناء الأول ينحصر في انجاز أشغال بناء الطابق

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007، ص.644

<sup>2</sup> كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 72.

السفلي (ط+0) مع معاينة ميدانية قامت بها مصلحة البناء للبلدية رفقة مصلحة العمران لدائرة الرويبة بتاريخ: 1995/12/13 ، وحيث بسبب تراجع البلدية عن مقررها الأول تأسيسا على أن العلو في البناء سيؤدي إلى غلق نافذتي الحائط لجار المدعي وهو المدعو(ع. و ) المخصص لمقهى، وحيث أن تصرف البلدية جاء لرفع الأضرار مستقبلا من جراء بناء طابقين عن جار المستأنف، وحيث أن المدعي المستأنف يناقش المقرر الصادر بتاريخ: 1996/10/15 من الجانب الشكلي، وسكت عن السبب الجدي الذي أدى بالبلدية إلى مراجعة قرارها، والمتمثل في تجنب الإضرار بالغير، وهو جار المستأنف، وحيث أن هذا التراجع لم يكرس إلا بعد المعاينة الميدانية التي كلفت بها مصلحة البلدية ومصلحة الدائرة للبناء والتعمير .

وعليه فإن قرار البلدية جاء سليما ومتماشيا مع القواعد العمرانية والتقنية للبناء، وعليه فإن القرار المطعون فيه أصاب فيما قضى به ويتعين تأييده".<sup>1</sup>

وتمتد رقابة القاضي الإداري إلى التأكد من الوجود المادي للوقائع، وذلك من خلال التدقيق في الملف أو إجراء تحقيق أو حتى زيارة الأماكن من أجل التأكد من احترام الأشغال للقانون.

## 2- الانحراف في استعمال السلطة وإساءة استعمالها

عندما تمارس الإدارة صلاحياتها لتحقيق هدف خارج نطاق المصلحة العامة، أو تتجاوز صلاحياتها لتحقيق هدف غير الهدف الذي منحت من أجله هذه الصلاحيات.

فصل القضاء الجزائري في الكثير من القضايا المتعلقة بمسألة الانحراف في استعمال السلطة، كسبب من أسباب عدم مشروعية القرارات الصادرة عن السلطة الإدارية المختصة، نجد من بينها قضية فريق (م) ضد والي ولاية تيزي وزو، حيث طعن الفريق (م) بالبطلان في المقرر الصادر عن والي الولاية، المتضمن إدراج قطعة أرض لهم ضمن الاحتياطات العقارية مساحتها 6000م<sup>2</sup>، وذلك بغرض استخدامها لبناء ستة مساكن مدرسية، حيث قضى المجلس الأعلى بإبطال قرار الوالي على أساس أن أخذ مساحة 6000م<sup>2</sup> لبناء 6 مساكن أمر مبالغ فيه، وأن

<sup>1</sup> نقلا عن كمال محمد الأمين، مرجع نفسه، ص 74.

هناك أراضي تابعة للبلدية واقعة بمحاذاة المدرسة وصالحة لإنجاز المشروع لم تستعمل لكونها خصصت لبعض المنتخبين، كما أن الأراضي المتنازع عليها مخصصة من حيث الأولوية لإشباع الحاجات العائلية لمالكها في مجال البناء، وهذا كله يعتبر انحراف في استعمال السلطة.<sup>1</sup>

كما اعتبر القضاء الفرنسي تنظيم مخطط شغل الأراضي لوضعية غير قانونية وتجر عنها منفعة حصرية يعد انحرافا في استعمال السلطة.<sup>2</sup>

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى الإلغاء في مجال التعمير

لقبول دعوى الإلغاء في مجال التعمير وضع المشرع جملة من الشروط حددها القانون 90-29 السالف الذكر والقوانين ذات الصلة، وهي من النظام العام يجوز للخصم إثارتها في أية مرحلة كانت عليها الخصومة القضائية، كما يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه.<sup>3</sup> وتتميز دعوى الإلغاء المتعلقة بالتعمير عن غيرها سواء من حيث الشرط المتعلق بالقرار (أولا) أو شرط الصفة والمصلحة (ثانيا)، أو شرط ميعاد الطعن (ثالثا)، أو شرط التظلم (رابعا)، وشرط الاختصاص (خامسا) ونتناولها كما يلي:

**أولا: الشرط المتعلق بالقرار المطعون فيه**

يشترط للطعن بإلغاء تراخيص عقود التعمير باعتبارها قرارات إدارية، وجوب إرفاق العريضة بقرار الترخيص بالبناء أو الهدم كشرط شكلي جوهري لقبول دعوى الإلغاء، تحت طائلة عدم قبول القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر، حيث نصت المادة

<sup>1</sup> قرار المجلس الأعلى، رقم 57809، مؤرخ في 14/01/1989، المجلة القضائية، العدد 04، الجزائر، 1990، ص 185.

<sup>2</sup> J. Morand-Deville, op. Cit, p 219

<sup>3</sup> عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، طبعة 2012، الجزائر، ص 103.

1/819 من القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن:<sup>1</sup>

"يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر...".  
هذا ويمكن تكييف رخص التعمير من الناحية القانونية على أنها قرارات، حيث تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية نذكر منها<sup>2</sup>.

### 1- الرخصة عمل قانوني

تعد الرخصة إجراءً إدارياً رقابياً من بين الإجراءات الإدارية المختلفة، كأى عمل قانوني تقوم به الإدارة، ترخص بموجبه لأحد الأشخاص بمزاولة نشاط ما، فترتب أثرها القانوني كأى قرار إداري آخر، فهي تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية حولها القانون سلطة الإصدار، إضافة إلى انه ذو طابع تنفيذي يولد مجموعة من الحقوق والالتزامات، وتوافر عنصر الأثر القانوني في القرار الإداري هو نفسه الأثر القانوني الذي تحدثه رخص التعمير.<sup>3</sup>

### 2- الرخصة صادرة عن سلطة ضبط إداري

هذه الرخص تصدر بصفة عامة عن سلطة ضبط إداري ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، إذ كثيراً ما تثور نزاعات حول عدم مشروعية الأعمال القانونية بشأن التعمير، بسبب عدم احترام الإدارة للشكليات اللازمة في إصدار قراراتها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.

<sup>2</sup> كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 24.

<sup>3</sup> عزوي عبد الرحمن مرجع سابق، ص 167.

<sup>4</sup> عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 29.

### 3- الرخصة عمل قانوني صادر بالإرادة المنفردة للإدارة

تراخيص التعمير ورغم كونها قرارات لا تصدر تلقائيا بل يطلب استصدارها، كما هي القاعدة في القرارات الإدارية عموما والتي تتطلب وجوب النقاء إرادتين لنشأتها كعمل قانوني، فإرادة المرخص له ليس لها دور في موافقة الإدارة على منحه الترخيص، بل أن الترخيص عمل بالإرادة منفردة للإدارة، حيث يشكل طلب المعني سببا وباعثا على إصدارها فقط، فهي بذلك تتوفر على بعض مواصفات وخصائص القرار الإداري التنفيذي، فنقضى على المستفيد منها التزامات مثلما ترتب له حقوقاً<sup>1</sup>.

### ثانيا: شرط الصفة والمصلحة

لا يكفي لقبول دعوى الإلغاء الاستناد إلى المصلحة العامة فقط، بل يجب أن تكون المصلحة التي يستند إليها الطاعن مصلحة شخصية ومباشرة، وهو ما اقره المشرع طبقا لنص المادة 13 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكور فإنه:

"لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها

### القانون."

ويقصد بالصفة، أن يتمتع الطاعن بالإلغاء بمركز قانوني سليم يخوله إمكانية التوجه إلى القاضي الإداري، كأن يكون متضررا من عدم منحه ترخيصا رغم أحقيته بذلك، أو متضررا من منحه للغير<sup>2</sup>.

فشرط الصفة يتعلق أساسا بالموضوع، إذ ينبغي على الجهات القضائية معاينة ثبوتها أو نفيها، من خلال إجراء تحقيق مناسب طبقا لمقتضيات المادة 75 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث تنص على أنه:

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 170

<sup>2</sup> كمال محمد الامين، مرجع سابق، ص 39.

"يمكن للقاضي بناء على طلب الخصوم، أو من تلقاء نفسه، أن يأمر شفاهة أو كتابة بأي إجراء من إجراءات التحقيق التي يسمح بها القانون."

غير أن النشاط العمراني يتميز بالتعقيد، لارتباطه بمصالح كثيرة، فبالإضافة إلى مصلحة المستفيد من هذه التراخيص، فإنه يرتبط بعلاقة مباشرة بالمحيط الخارجي ويمتد أثره إلى الغير كالجيران والمارة وغيرهم، وهنا يجب التفرقة بين الدعوى التي يرفعها المستفيد من التراخيص العمرانية، وبين الدعوى التي يرفعها غيره، ففي الحالة الأولى، يجب تحت طائلة عدم قبول الطعن أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة، أما بالنسبة للحالة الثانية، فتتعلق أساسا بالقرارات المتضمنة الموافقة على الرخص والشهادات، لذلك فأصحاب المصلحة هنا هم الغير.<sup>1</sup>

استقر الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا، على إمكانية لجوء القاضي بناءً على طلب المعني، بإجراء الخبرة أو التحقيق أو أي إجراء آخر، وذلك في حالة طلب الأطراف إثبات الصفة أو القيام بإثباتها من تلقاء نفسه، طبقاً لمقتضيات المادة 75 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكورة أعلاه، وما عليه سوى الاستناد إلى وسائل التحقيق في المادة الإدارية المنصوص عليها في المواد 858 إلى 873 من نفس القانون، ويبقى على الأطراف إثبات مصلحتهم من رفع الدعوى، أما المصلحة فهي الفائدة المشروعة التي يراد تحقيقها باللجوء إلى القضاء، إذ لا يجوز اللجوء عبثاً إلى القضاء دون تحقيق منفعة ما، على أن تكون محمية قانوناً.

### ثالثاً: شرط الميعاد

قرارات عقود التعمير شأنها شأن القرارات الإدارية الأخرى، ترتبط بميعاد محدد، وهو من النظام العام، ولا يجوز مخالفته، ويثيره القاضي من تلقاء نفسه، كما أنه من شروط قبول دعوى الإلغاء أن ترفع في ميعاد محدد، ويثار شرط الميعاد في أي مرحلة من مراحل النزاع، إذ حددت

<sup>1</sup> بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 69.

المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اجل 04 أشهر من تاريخ التبليغ إذا كان القرار الإداري فرديا، أو من تاريخ النشر إذا كان القرار الإداري جماعيا، أمام الجهة القضائية المختصة.

كما تثار مسألة الميعاد بالنسبة للغير، مادام أن هذا الغير لا يبلغ شخصا برخصة البناء، باعتبار أن رخصة البناء هي بمثابة قرار فردي، وبالتالي لا يمكن في هذه الحالة تطبيق قاعدة سريان مدة 04 أشهر من يوم تبليغ القرار، وهو الأمر الذي تناوله المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور سالفا، حيث قضت المادة 56 منه بأنه:

"ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر".

### رابعا: شرط التظلم

تخضع قرارات التعمير لقواعد التظلم الإداري على غرار بقية القرارات الإدارية عموما، حيث يمكن لمن له الصفة والمصلحة في الطعن اللجوء إلى السلطة مصدرة القرار من اجل أن يبدي اعتراضه عليه، وهذا ما كرسه المشرع من خلال نص المادة 63 من القانون رقم 90-29 المذكور سابقا، والتي قضت بأنه:

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

كما أن المشرع الجزائري كرس إجراءات التظلم بالنسبة لعقود التعمير لدى السلطة الإدارية المختصة مصدرة هذه العقود، إذ مكن كل طالب الرخصة بناء أو شهادة التعمير أو رخصة تجزئة أو شهادة القابلية للاستغلال أو شهادة التقسيم أو شهادة المطابقة أو رخصة الهدم من التظلم لدى السلطة المصدرة لهاته القرارات في الآجال المطلوبة في حالة عدم اقتناعهم

بالرد، ويكون ذلك عن طريق إبداع طعن لدى الولاية مقابل وصل إبداع خلال اجل قدره 15 يوما، ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة التعمير في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة، وهو ما حدده المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور سابقا من العديد من المواد.<sup>1</sup>

### خامسا: شرط الاختصاص

إن تعدد الجهات المتدخلة في مجال العمران يتطلب بالضرورة تحديد الجهات الإدارية المسؤولة عن التعويض الذي يترتب عنه بالضرورة تحديد الجهة القضائية الإدارية المختصة بالنظر والفصل في دعوى التعويض المرفوعة فإذا كان العمل أو القرار الإداري الذي ألحق ضررا، صادرا عن الوالي بصفته ممثلا عن الولاية فإن الدعوى توجه ضد الولاية، أما إذا صدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، هنا تكون دعوى التعويض موجهة ضد البلدية، وتكون المحاكم الإدارية هي المختصة نوعيا بالفصل فيها في كلتا الحالتين. أما إذا كان العمل الإداري صادرا عن الوالي كمثل للدولة، أو عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة، فهنا يكون الطعن بالتعويض موجهها ضد الدولة كما أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة والولاية والبلدية بنص المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات الإدارية.

### المطلب الثاني: دعوى الاستعجال في مجال التعمير

تعتبر دعوى الاستعجال من الحلول العملية التي ابتكرتها التشريعات المقارنة، للتخفيف من حدة تطبيق مبدأ الفصل بين السلطات وحظر توجيه القاضي الإداري أوامر للإدارة أو الحلول محلها، حيث الغاية من اللجوء إلى هذا النوع من القضاء، الفصل بسرعة في القضايا المطروحة أمامه خاصة عندما يتعلق الأمر بحماية المصلحة العامة، ووقف تنفيذ القرار عن

<sup>1</sup> انظر المواد: 6-31-40-62-69-82، من المرسوم التنفيذي رقم، 19-15 المذكور سابقا

إنتاجه آثاره القانونية التي أرادت السلطة الإدارية المختصة لما تتمتع به من طابع التنفيذ أو ما يصطلح عليه بمبدأ الأثر غير الموقف للطعن وان تركها على إطلاقها قد يلحق ضررا يصعب تداركه ، و تقوم على ركنين متلازمين هما الجدية والعجلة.<sup>1</sup>

وهو ما أكدته صراحة المادة 76 مكرر 4 الفقرة 05 من القانون 90-29 المذكور بنصها:

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

نشير إلى انه في فرنسا لا تدرج إجراءات وقف التنفيذ ضمن القضاء الاستعجالي فهي

واردة في قانون المحاكم الإدارية ضمن الفصل الأول بعنوان "وقف التنفيذ - Le sursis à **exécution**" من المواد 118 إلى 127.<sup>2</sup>

وحسنا فعل المشرع بإدراجه الدعوى وقف التنفيذ (فرع أول)، ضمن القضاء الاستعجالي وهو إجراء يتمشى والمنطق القانوني السليم بالنظر إلى الآثار التي يربتها وقف تنفيذ القرار (فرع ثاني).

الفرع الأول: استعجال وقف تنفيذ قرارات التعمير

يعد استعجال وقف التنفيذ الذي تضمنه قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إجراءً في غاية الأهمية جاء لتعزيز وتجسيد الآليات الضامنة لحقوق الأفراد تجاه تدخلات السلطة العامة، وتشترط المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية توفر نوعين من الشروط من أجل إخطار القاضي الاستعجالي الإداري بوقف تنفيذ القرار الإداري وتتعلق أساسا بشروط شكلية لقبول دعوى وقف التنفيذ (أولا) وشروط موضوعية يجب أن تتوفر في دعوى وقف التنفيذ (ثانيا).<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 383.

<sup>2</sup> مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية - نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السادسة، ج2، الجزائر، 2013، ص156.

<sup>3</sup> بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 58.

### أولاً: الشروط الشكلية لقبول دعوى وقف التنفيذ

لقبول دعوى وقف التنفيذ أوجب المشرع الجزائري توفر شروط معينة نذكر منها:

1- أن تقترن دعوى الإلغاء مع دعوى وقف التنفيذ أو أن تسبقها وهو ما عبرت عنه المادة 926 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أنه:

"يجب أن ترفق العريضة الرامية إلى وقف تنفيذ القرار الإداري أو بعض آثاره، تحت طائلة عدم القبول، بنسخة من عريضة دعوى الموضوع."

إلا أن هذا الشرط غير مفيد من الناحية العملية مادام أن المشرع الجزائري أجاز رفع دعوى وقف التنفيذ دون انتظار رد الإدارة على التظلم الإداري، وبالتالي يبقى أمام الطاعن إثبات شرط الاستعجال الجدي في الدعوى، وهو ما أشار إليه المشرع الجزائري في عدة مواد من بينها المادتين 939 و940 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1985/12/28 بأنه:<sup>1</sup>

"متى كان التدبير الاستعجالي يمتاز بطابع السرعة التي يتطلبها الإجراء وجب عدم إخضاع الدعوى الاستعجالية للطعن الإداري المسبق، ومن ثم إعفاؤها منه دون التقيد بالأجل المنصوص عليه."

2- لا يقبل أي طلب دون موضوع، فيكون طلب وقف التنفيذ غير مقبول إذا كان خالياً من المحل، ينبغي أن يدرس الدفوع المتعلقة بموضوع الدعوى الأصلية ليس للفصل فيها (فهي تخرج عن موضوع وقف التنفيذ)، وإنما لتجنب الوقوع في تناقض، فالأمر بوقف التنفيذ، قرار لا يمكن أن يلغيه كقاضي موضوع فيما بعد، وهو ما تضمنته المادة 912 والمادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>1</sup> نقلا عن مسعود شهبوب، المبادئ، مرجع سابق، ص 177.

3- أن يكون القرار الإداري تنفيذيا، وهذا الشرط كرسه مجلس الدولة الفرنسي في قضية Amoros بتاريخ 23 جانفي 1970 والذي صرح بما يلي: "ليس في مقدور المحاكم الإدارية ومجلس الدولة الأمر بوقف تنفيذ القرار المحال عليهما إلا في حالة كونه تنفيذيا".<sup>1</sup>

### ثانيا: الشروط الموضوعية لوقف التنفيذ

لقبول دعوى وقف التنفيذ يشترط المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية، شرطين مهمين نصت عليهما المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. كما يلي:

"... متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك، ومتى ظهر له من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار...".  
وانطلاقا من هذه المادة يمكن أن نستخلص الشرطان كما يلي:

1- الاستعجال ويقوم على عنصرين اثنين، هما عنصر الخطر المحدق، وعنصر عدم المساس بأصل الحق، واستعجال الوقف يتعلق بمدى تحقق القاضي من توفر عنصر الاستعجال ليقبل الطلب، ويصدر تدابير تحفظية لأنه أمام الاستعجال الإداري التحفظي.  
2- والوسيلة الجدية إما أن تكون وسيلة لعدم المشروعية الخارجية، أو وسيلة لعدم المشروعية الداخلية. إذ لا يمكن طلب وقف التنفيذ إلا إذا كان هناك أمر جدي مثار من شأنه إحداث شك جدي.

ولأن دعوى الإلغاء تأخذ الكثير من الوقت، وتتميز منازعاتها بالكثير من التعقيد في الإجراءات، وبالتالي فإن المشرع قد أصاب إلى حد بعيد، بإدراجه لدعوى وقف التنفيذ ضمن القضاء الاستعجالي، وهو إجراء يتماشى والمنطق القانوني السليم.<sup>2</sup>

كما نشير إلى أن المشرع الجزائري وفي إطار المحافظة على الحريات الأساسية المتعلقة بالحق في التعمير والبناء والسكن استحدث بموجب المادة 920 من قانون الإجراءات المدنية

<sup>1</sup> Conseil d'Etat, ASSEMBLEE, du 23 janvier 1970, 77861, publié au recueil Lebon.

<sup>2</sup> عميري أحمد، "المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير والبناء"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017، جامعة تيارت.

والإدارية، ما يسمى باستعجال المحافظة على الحريات الأساسية التي عزز بموجبها من صلاحيات قاضي الاستعجال الإداري، فالقانون سمح للقاضي الإداري الاستعجالي هنا بالتدخل ولو في غياب قرار إداري، إذا كنا بصدد مساس خطير بحرية أساسية. وهو ما قضت به المادة 939 من نفس القانون.<sup>1</sup>

غير أن استعجال وقف التنفيذ يبقى متميزا عن استعجال المحافظة على الحريات، من حيث أن المحافظة على الحريات تقتضي وجود حرية أساسية في المقام الأول، أما استعجال وقف التنفيذ فإنه يقتضي مباشرة الأفراد لأشغال البناء أو الهدم التي من شأنها المساس بالبنائيات المجاورة، أو ادعاء الغير بملكته للعقار محل الأشغال، فيأمر بوقف هذه الأشغال مؤقتا إلى غاية صدور حكم في موضوع النزاع من طرف قاضي الموضوع.

**الفرع الثاني: إجراءات الفصل في دعوى وقف تنفيذ تراخيص التعمير والآثار المترتبة عنها**

تعتبر الدعوى الاستعجالية الإدارية طريقة خاصة تتميز عن الدعوى الإدارية المنصوص عليها في المادة 801 من نفس القانون من حيث ملاءمة الإجراءات القانونية والقضائية التي تحكمها، خصها المشرع الجزائري بإجراءات خاصة تناولتها المواد من 923 إلى 935 من نفس القانون تحت عنوان "في الإجراءات" والتي تحدد إجراءات دعوى وقف التنفيذ (أولا) والآثار المترتبة عنها (ثانيا).

**أولا: إجراءات الفصل في دعوى وقف تنفيذ تراخيص التعمير**

إن الفصل في دعوى وقف التنفيذ يكون بصفة عاجلة وسريعة من خلال التشكيلة الجماعية التي تفصل في دعوى الموضوع أو دعوى الإلغاء، كما أنها تخضع لإجراءات التحقيق مثلها مثل الدعاوى الموضوعية، إذ يجب أن ترفع الدعوى الاستعجالية الإدارية بواسطة

---

<sup>1</sup> تنص المادة 939 من القانون 08-09، السابق الذكر على: "يجوز لقاضي الاستعجال، ما لم يطلب منه أكثر من إثبات حالة الوقائع بموجب أمر على عريضة ولو في غياب قرار إداري مسبق، أن يعين خبيرا ليقوم بدون تأخير، بإثبات حالة الوقائع التي من شأنها أن تؤدي إلى نزاع أمام الجهة القضائية".

عريضة افتتاحية مستوفية لجميع البيانات المنصوص عليها في المادة 816 من القانون السابق كشرط عام تحت طائلة عدم قبولها شكلا، وحددت المادة 15 من نفس القانون قائمة البيانات الواجب إدراجها في العريضة الافتتاحية.

فبعد التبليغ الرسمي لعريضة افتتاح الدعوى عن طريق المحضر القضائي إلى المدعى عليه، تمنح المحكمة للخصوم، أجل قصيرة لتقديم مذكرات الرد أو ملاحظاتهم، وأن هذه الآجال يحددها القاضي المقرر ولا يوجد أي نص قانوني يقيد في ذلك طبقا لمقتضيات المادة 928 من نفس القانون.<sup>1</sup>

يجب أن يكون هذا الأجل مناسباً لتمكين كل طرف من الرد وتقديم ملاحظاته الكتابية والشفهية إن اقتضى الأمر، وفي حالة رفض تقديم الجواب، تقوم المحكمة وبدون إعدار جديد، بالفصل في الدعوى نظراً للطابع الاستعجالي للقضية، ويجوز للقاضي المقرر أثناء سير الخصومة وقبل الفصل فيها أن يتخذ أي إجراء من إجراءات التحقيق التي يراها مناسبة، كالخبرة والانتقال للمعاينة واستدعاء الخصوم شخصياً ويجوز له أيضاً طلب حضور أعوان الإدارة لسماعهم بغرض اتخاذ قراره النهائي في الدعوى، كما يمكنه أيضاً أثناء التحقيق في الملف إلزام الإدارة بتقديم الوثائق والمستندات التي بحوزتها والأدلة التي استندت عليها في اتخاذ القرار الإداري، على أساس أن الطرف الآخر الذي يقع عليه عبء الإثبات لا يستطيع إلزام الإدارة بذلك وبمجرد استكمال الإجراء المنصوص عليه في المادة 926 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتأكد من استدعاء الخصوم بصفة قانونية إلى الجلسة، يخطر الخصوم بتاريخ الجلسة، ويجوز للقاضي أثناء الجلسة إخبار الخصوم بالأوجه المثارة الخاصة بالنظام العام، ليختتم التحقيق بانتهاء الجلسة ما لم يقرر قاضي الاستعجال تأجيل اختتامه.

<sup>1</sup> المادة 928 من القانون 08-09، السابق الذكر على: "تبلغ رسمياً العريضة إلى المدعى عليهم، وتمنح للخصوم أجل قصيرة من طرف المحكمة، لتقديم مذكرات الرد أو ملاحظاتهم ويجب احترام هذه الآجال بصرامة وألا استغني عنها دون أعذار"

وتجدر الإشارة إلى أن هناك إمكانية رفض طلب وقف التنفيذ دون إجراء التحقيق في الدعوى، إذا تبين بأن ذلك الرفض مؤكد، لكن يتعين على القاضي تسبيب الأمر بالرفض الصادر عنه، وهو ما جاء في المادة 924 من نفس القانون حيث تنص على أنه: "عندما لا يتوفر الاستعجال في الطلب أو يكون غير مؤسس يرفض قاضي الاستعجال هذا الطلب بأمر مسبب"

### ثانياً: الآثار المترتبة عن وقف تنفيذ تراخيص التعمير

تختلف الآثار المترتبة عن طلب وقف التنفيذ بحسب الحالات المقررة في المواد 834 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وما بعدها، والمادة 919 من نفس القانون وما بعدها، كما تختلف هذه الآثار من حيث الموافقة على طلب وقف تنفيذ أشغال التعمير أو رفضها كما سنبينه بإيجاز.

#### 1- حالة رفض وقف التنفيذ

بالنسبة لوقف التنفيذ المنصوص عليه ضمن أحكام المادة 834 من نفس القانون، فإذا رأت المحكمة بأن طلب وقف تنفيذ ترخيص التعمير غير مؤسس أو أنه لا يتوفر على الشروط التي وضعها المشرع، تتخذ أمر يوقف تنفيذ القرار الإداري إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء على أن يكون هذا الأمر قابلاً للطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة في أجل 15 يوماً يبدأ حسابها من تاريخ التبليغ.

كذلك في الحالة التي تأمر فيها بوقف تنفيذ القرار لصالح شخص ما، ثم بعد ذلك تفصل برفض دعوى الإلغاء، في هذه الحالة يجوز له أن يطلب من مجلس الدولة وقف تنفيذ القرار، بمناسبة تقديمه للطعن بالاستئناف ضد الحكم الصادر برفض دعوى الإلغاء.

أما بالنسبة للأوامر التي تصدر بناءً على المادة 919 من نفس القانون المتعلقة باستعجال التعليق، فإنها غير قابلة للطعن بالاستئناف بصريح المادة 936 من نفس القانون،

التي أكدت على أن الأوامر الصادرة طبقاً للمادة 919 غير قابلة لأي طعن على اعتبار أن الأمر بوقف التنفيذ تدبير مؤقت ينتهي أثره بالفصل في دعوى الموضوع.

## 2- حالة الموافقة على وقف التنفيذ

بعد فحص القاضي الاستعجالي للقضية المطروحة أمامه، ويتبين له وجود أسباب جدية تبرر إلغاء قرار الترخيص بالبناء أمام قاضي الموضوع، فإنه يأمر بوقف تنفيذ القرار، لما له من تبعات على كل من المستفيد من القرار أو الإدارة.

أ- بالنسبة للمستفيد من القرار: يتعين على الشخص المستفيد من وقف تنفيذ قرار التعمير، عدم مباشرة أعمال البناء، وإلا سيعامل معاملة القائم بالأشغال غير المرخص له، مما يترتب عليه المتابعة القانونية من خلال الجزاءات الإدارية والجنائية المنصوص عليها في المواد 73 إلى 78 من القانون رقم 90-29 المذكور سابقاً وكذا القوانين الأخرى ذات الصلة.<sup>1</sup>

ب- بالنسبة للإدارة: بعد صدور الأمر الاستعجالي بوقف التنفيذ، يتعين على الإدارة الالتزام بعدم القيام بأي إجراء حتى صدور القرار النهائي المتعلق بدعوى الموضوع، وإلا كانت في وضعية المتجاوز للسلطة، وبالتالي قيام مسؤوليتها عن أعمالها، ومن بين صور امتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية، أن تمتنع الإدارة عن منح الترخيص لطالبه بعد صدور الحكم أو القرار القضائي بمشروعية طلبه.

وهو الدور المنوط بالقاضي الإداري الاستعجالي من أجل التصدي لمثل هذه الممارسات وفرض التوازن بين ممارسة أعمال التعمير من جهة وضمان حسن تطبيق قوانين التعمير من جهة أخرى، وذلك من خلال التدابير التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الباب السادس منه تحت عنوان "في تنفيذ أحكام الجهات القضائية" من المواد 978 إلى 986.

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 96.

### المبحث الثاني: منازعات دعوى التعويض في مجال التعمير

المسؤولية الإدارية باعتبارها مسؤولية قانونية ونوع من أنواع المسؤولية القانونية تتعد وتقوم في نطاق النظام القانوني الإداري، وتتعلق بمسؤولية الدولة والإدارة العامة عن أعمالها الضارة، لكن تحديد معناها بالمعنى الضيق وجزئياً، بأنها الحالة القانونية التي تلتزم فيها الدولة أو المؤسسات والمرافق والهيئات العامة الإدارية نهائياً بدفع التعويض عن الضرر أو الأضرار التي سببت للغير بفعل الأعمال الإدارية الضارة سواء كانت هذه الأعمال الإدارية الضارة مشروعة أو غير مشروعة وذلك على أساس الخطأ المرفقي أو الخطأ الإداري أساساً وعلى أساس نظرية المخاطر وفي نطاق النظام القانوني للمسؤولية الإدارية ومسؤولية الدولة.

### المطلب الأول: خصائص وشروط دعوى التعويض

سنحاول في هذا المطلب تبيان الخصائص العامة التي تميز دعوى التعويض عن غيرها من الدعاوى الإدارية وكذا تبيان شروط قبول دعوى التعويض.

#### الفرع الأول: خصائص دعوى التعويض

#### أولاً: دعوى التعويض الإدارية دعوى قضائية

تعتبر دعوى التعويض الإدارية بأنها دعوى قضائية من نوع خاص، فهي تختلف عن التظلم الإداري وكذا القرار السابق باعتبار هذه الأخيرة شكليات وإجراءات إدارية بعيدة عن القضاء. ويترتب عن الطبيعة القضائية لدعوى التعويض الإدارية أن تتحرك وترفع وتقبل ويفصل فيها في نطاق الشكليات والإجراءات القضائية المقررة قانوناً، أمام الجهات القضائية المختصة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية - الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 5، الجزائر، بدون سنة، ص 201.

### ثانيا: دعوى التعويض الإدارية دعوى شخصية

تعتبر دعوى التعويض الإدارية دعوى شخصية ذاتية لأن أساسها الذي ترفع وتتعقد عليه هو مركز قانوني شخصي وذاتي لرافعها، وتستهدف تحقيق مصلحة شخصية تتمثل في مزايا ومكاسب مادية ومعنوية عن الأضرار المادية أو المعنوية التي أصابت الحقوق والمراكز القانونية والشخصية لرافعها.<sup>1</sup>

وتعتبر دعوى التعويض كذلك لأنها تهاجم السلطات أو بالأحرى الجهات الإدارية صاحبة النشاط الإداري غير المشروع والضرار ولا تنصب كلية على النشاط الإداري الضار عكس دعوى الإلغاء وتجدر الإشارة إلى أن هذه الخاصية لدعوى التعويض تنتج عنه مجموعة من الآثار القانونية ومن أهمها التشدد والتضييق في مفهوم شرط الصفة و المصلحة لرفع و قبول دعوى التعويض، بحيث يشترط لتحقيق شرط الصفة والمصلحة القبول دعوى التعويض أن يكون الشخص صاحب حق شخصي مكتسب و معلوم ومقرر له الحماية القانونية والقضائية بشكل مسبق في النظام القانوني للدولة.

ما يترتب على هذه الخاصية لدعوى التعويض إعطاء سلطات واسعة للقاضي المختص بالنظر والفصل في دعوى التعويض للكشف عن مدى وجود الحقوق الشخصية المكتسبة وتأكيدا والعمل على إصلاح الأضرار التي تسببها.<sup>2</sup>

### ثالثا: دعوى التعويض الإدارية من دعاوى القضاء الكامل

تعتبر دعوى التعويض الإدارية من دعاوى القضاء الكامل، لأن سلطات القاضي فيها واسعة وكاملة بالقياس مع سلطات القاضي في دعاوى قضاء الشرعية، حيث تتعدد سلطات القاضي في دعوى التعويض من سلطة البحث عما إذا كان قد أصيب الحق بفعل النشاط

<sup>1</sup> ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء - قضاء التعويض)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1994، ص 268.

<sup>2</sup> لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية، وسائل المشروعية، دار هومة للنشر، الطبعة 2، الجزائر، سنة 2006، ص 244.

الإداري بضرر، وسلطة القاضي في تقدير نسبة الضرر وكذا تقدير مقدار التعويض العادل اللازم لجبر الضرر.

### رابعاً: دعوى التعويض الإدارية من دعاوى قضاء الحقوق

تعتبر دعوى التعويض من دعاوى قضاء الحقوق لأنها تنعقد وتقبل على أساس الحقوق الشخصية المكتسبة، كما أنها تستهدف دائماً وبصورة مباشرة حماية هذه الحقوق والدفاع عنها قضائياً عكس دعاوى قضاء الشرعية.<sup>1</sup>

ويترتب عن هذه الخاصية جملة من النتائج وجب أخذها بعين الاعتبار وهي حتمية التشدد والدقة في وضع وتطبيق الشكليات والإجراءات القضائية المتعلقة بدعوى التعويض، وذلك لتوفير الضمانات اللازمة لفعالية وجدية دعوى التعويض في حماية الحقوق الشخصية المكتسبة من اعتداءات الأعمال الإدارية غير المشروعة والضرارة.

كما ينجم عن هذه الخاصية لدعوى التعويض الإدارية من حيث كونها دعوى قضاء للحقوق أن مدد تقادم دعوى التعويض تساوي وتتطابق مع مدد تقادم الحقوق التي ترتبط وتتصل بدعوى التعويض، بمعنى أن دعوى التعويض الإدارية تتقادم بتقادم الحق الذي تحميه.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: شروط قبول دعوى التعويض

من البديهي أن لكل دعوى إدارية أو غير إدارية شروط يجب على رافعها وحديثنا يخص بالتحديد دعوى التعويض إذ يتحتم علينا تبين قبول هذه الدعوى، فهناك شروط خاصة برفع الدعوى، إذ لا بد وحتى تقبل دعوى أن يكون رافعها في وضعية ملائمة كمبادرة هذه الدعوى (شروط الصفة في التقاضي) وأيضاً لا بد من أن تكون لديه مصلحة في إثارة النزاع (شروط المصلحة) وشروط الأهلية.

<sup>1</sup> ماجد راغب الحلو، مرجع سابق، ص 269.

<sup>2</sup> مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 256.

وهناك شروط شكلية مقررة لقبول دعوى التعويض، منها شرط الميعاد (المدة) وشرط القرار السابق، وسنوضح كل هذه الشروط فيما يأتي في النقاط التالية:

**أولاً:** شروط خاصة برفع الدعوى.

**ثانياً:** شروط متعلقة بالقرار السابق.<sup>1</sup>

**البند الأول: الشروط الخاصة برفع الدعوى**

تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائم أو محتملة يقرها القانون".<sup>2</sup>

كما أن القاضي يثير تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه، كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما أقره القانون.

ومن خلال الربط بين مضمون المادة 13 والمادة 459 من قانون الإجراءات القديم، نرى أن المشرع استبعد في صياغة المادة 13 الجديدة شرط الأهلية.

غير أنه بالرجوع للمادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أبرز حالات بطلان إجراءات التي أشير فيها بوضوح إلى حالة عدم أهلية الخصوم وانعدام التفويض بالنسبة لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي.<sup>3</sup>

**أولاً: شرط الصفة في التقاضي**

يقصد بالصفة في التقاضي أن يكون للمدعي وضعياً ملائمة تسمح له بمبادرة الدعوى بحيث يكون في المركز القانوني السليم الذي يخول له التوجه للقضاء.

<sup>1</sup> سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، مصر، 1996، ص 489.

<sup>2</sup> القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف ذكره.

<sup>3</sup> مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 496.

ومن المفيد الإشارة إلى أن هناك اتجاه من الفقه يدمج شرط الصفة لشرط المصلحة على اعتبار أن كل من له صفة في التقاضي تحصيل حاصل أن تكون له مصلحة فيه والتي تتمثل بالحصول على حقه من القضاء وفق ما يقرره القانون.

كما يعرفها البعض بأنها "الوضعية التي يحتج بها المدعي للقيام بدعواه".<sup>1</sup>

### ثانياً: شرط المصلحة في رفع الدعوى

ينبغي أن تكون لكل رافع دعوى مصلحة في إثارة النزاع وعدم وجود مصلحة كفيل بعدم قبول الدعوى ويمكن تعريف المصلحة بأنها "الخاصة إلى عدم القانون وهي الفائدة والمغرم الذي يعود إلى رافع الدعوى"، وقد اعتبر بعض الفقهاء أن اشتراط المصلحة ينطوي على وجهين أحدهما سلبي يتمثل في منع من ليس في حاجة للقانون من الالتجاء للقضاء، والثاني إيجابي هو اعتباره شرط لقبول دعوى كل من له فائدة من الحكم فيها.

وتتميز المصلحة بصفة عامة بجملة من المميزات التي يجب أن تتوفر فيها من أجل أن يتحقق معناها الحقيقي، خاصة على مستوى التعويض أو بالأحرى دعوى التعويض الإدارية، بحيث يجب أن تكون هذه المصلحة محققة بعد ثبوت الضرر على صاحبه بما يستوجب جبره رفع أن المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية جاءت واسعة لتشمل المصلحتين المحققة الفعلية وكذا المحتملة والمستقبلية إلا أنه وعلى مستوى دعوى التعويض وجب الأخذ فقط بالمصلحة المحققة "ابتداء من تاريخ اكتشاف الضرر وتحققه".<sup>2</sup>

كما ينبغي الإشارة إلى أنه إذا كان عنصر المصلحة يتغير بل ويغيب في باقي الدعاوى الإدارية الأخرى والتي منها دعوى الإلغاء بحيث لا يكون هناك جدوى من إلغاء قرار إداري مثلاً فللقاضي بعد إثارة الدفع إلى أن يقضي بعدم قبول الدعوى لانعدام المصلحة، فإنه ثابت

<sup>1</sup> لحسين بن شيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص 246.

<sup>2</sup> عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 567.

مطلق لا يتغير في دعوى التعويض لأن الضرر فيها أول ما يكون هو ضرر مادي محض لا يجبره إلا تعويض عادل منصف يقرره القضاء والقانون.<sup>1</sup>

وإن نطاق المصلحة يتسع ليشمل المصلحة المادية المعهودة والتقليدية فكذا المصلحة المعنوية رغم أن ما يغلب على المصلحة في دعوى التعويض هو العنصر المادي، إلا أنه يمكن للعنصر المعنوي (الضرر المعنوي) سبب في الحصول على المصلحتين المادية والمعنوية، هذه الأخيرة تدخل تحت طائلة ما يسمى رد الاعتبار.<sup>2</sup>

### ثالثا: شرط الأهلية

إن الحديث عن الأهلية كشرط من شروط رفع الدعوى يفرض التمييز بين أهلية الشخص الطبيعي والشخص المعنوي، ولما كانت المنازعة الإدارية في جميع من الحالات تربط بين أطراف أحدهما شخص طبيعي وآخر معنوي، اقتضى الأمر التطرق لأهلية كليهما:

#### 1- أهلية الشخص الطبيعي

يشترط قانونا لممارسة حق التقاضي في الجزائر بالنسبة للشخص الطبيعي التمتع بسن الرشد المدني أي بلوغه 19 سنة كاملة طبقا للمادة 40 من القانون المدني، وكذا التمتع بكامل قواه العقلية الكفيلة بممارسة حقوقه، على ذلك يستبعد أن يكون طرفا في الدعوى كل من المجنون والمعنوه والمحجور عليه.<sup>3</sup>

#### 2- أهلية الشخص المعنوي

إن الأشخاص الاعتبارية كثيرة ومتنوعة وعلى كثرتها نضطر أن نقسمها إلى صنفين أساسيين هما: الأشخاص الاعتبارية العامة والأشخاص الاعتبارية الخاصة.

<sup>1</sup> سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق، ص 493.

<sup>2</sup> سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق، ص 494.

<sup>3</sup> لحسين بن شيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص 250.

بالنسبة للأشخاص الاعتبارية العامة وهي الدولة والولاية والبلدية والمؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية.

وبالرجوع إلى المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> نجده قد حدد الأشخاص المؤهلين قانوناً لتمثيل الهيئات العمومية تباعاً بحيث أن الوزير هو الممثل لمنازعات الدولة (الوزير المعني حسب القطاع) والوالي في منازعات الولاية ورئيس المجلس الشعبي البلدي في منازعات البلدية والممثل القانوني للمؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية، وبالربط بين المادة 801 والتي تتحدث عن الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية وكذا المادة 828، نجد بأن المادة الأولى التي تتضمن اختصاص المحاكم الإدارية بالنظر في دعاوى الإلغاء والتفسير وفحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية، إلا أنه لم يتم ذكر من المؤهل لتمثيل المصالح غير المركزية لنص المادة الثانية (828) بما يعني أنها غير مؤهلة لتمثيل نفسها أمام المحكمة الإدارية، لكن الأرجح هو أن ممثلها يتجسد في شخص الوالي.<sup>2</sup>

أما بالنسبة لموقف القضاء الجزائري فقد ذهب إلى قبول دعاوى رفعت أمام عدد من الغرف الإدارية من مديريات تنفيذية كمديرية الشؤون الدينية، والصحة وغيرها، غير أن مجلس الدولة فموقفه يكاد يكون ثابتاً تجاه هاته المديريات من حيث كونها ليست إلا امتداداً لتنظيم كبير هو الولاية، وعليه وجب رفع الدعوى ضد الولاية ممثلة في واليها.<sup>3</sup>

من بين الشروط الشكلية المقررة لقبول دعاوى التعويض شرط الميعاد أو المدة ويعتبر ميعاد رفع وقبول دعوى التعويض من النظام العام ولا يجوز الاتفاق بين الأطراف على عدم استعماله ويجب على القاضي المختص أن يثيرة من تلقاء نفسه إذا لم تثره الأطراف الخصوم، ومن رفع دعوى التعويض أو المسؤولية الإدارية أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي

<sup>1</sup> القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف ذكره.

<sup>2</sup> مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 503.

<sup>3</sup> عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 567.

المختص محليا هو مدة أربع أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار أو من تاريخ نشره تطبيقا لمضمون الفقرة الأخيرة من المادة 169 مكرر المعدلة، أما المدة المقررة لقبول دعاوى القضاء الكامل بصفة خاصة أمام المحاكم الإدارية في النظام القضائي الفرنسي فهي مدة شهرين تبدأ من تاريخ العلم الشخصي للشخص صاحب الصفة والمصلحة بالقرار السابق الذي يتضمن رد السلطات الإدارية على طلبه صراحة أو ضمنا.<sup>1</sup>

### البند الثاني: الشروط المتعلقة بالقرار السابق

يتعلق مفهوم القرار السابق في منازعات القضاء الكامل بما في ذلك منازعات التعويض المتعلقة بمسؤولية الإدارة عند أعمالها المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، بكونه لا يجوز للمتدي أن يخاصم الإدارة أمام القضاء إلا بعد أن يطلب منها التصريح عن نيتها في الدخول معه في نزاع أمام القضاء، بعبارة أخرى تبدي موقفها ضد نزاع مستقبلي مع المدعي، ومعنى ذلك أنه على المدعي أن يطلب تعويضا من الإدارة بصفة مباشرة بهدف جبر الضرر الذي أصابه وبعد ذلك يرفع دعوى قضائية في شكل احتجاج ضد القرار السابق الراض لذلك التعويض.

وعلى ذلك نستطيع أن نستنتج بأن القرار السابق هو: القرار الذي يجسد موقف الإدارة السلبي تجاه مطالبة صاحب الشأن (المضرور) بجبر الضرر الذي أصابه من نشاط إداري معين، مع الإشارة إلى أنه في هذه الحالة على الأغلب أن يكون قرار إداري بحيث تكون هناك رابطة بين الإدارة والفرد المضرور، ومعنى ذلك أن القرار السابق هو تعبير الإدارة عن رفضها التعويض المضرور بعد مطالبته بالتعويض.<sup>2</sup>

### موقف القضاء من شرط القرار السابق:

بالرغم من جملة الاختلافات الفقهية المتعددة والمتناقضة فيما بينها بين مؤيد ورافض لفكرة القرار السابق كشرط من الشروط الواجبة لقبول الدعاوى الإدارية فيما بينها دعوى التعويض فإن القضاء حسم الأمر هذه المسألة.

<sup>1</sup> مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 506.

<sup>2</sup> لحسين بن شيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص 266.

حيث أن المجالس القضائية لا تأخذ بفكرة القضاء السابق كشرط لرفع الدعوى التعويض وذلك بموجب القرار الصادر عن الغرفة الثانية (الإدارية) لمجلس قضاء الجزائر بتاريخ 20-04-2005 الذي يتمثل فحواه فيما يلي: "حيث أن الدفع المتمثل في كون المدعية لم تقم بالطعن السابق فإنه ليس في محله لأن الدعوى الحالية ترمي إلى إبطال قرارين إداريين وإن التظلم لم يعد واجبا وحل محله إجراء محاولة أنه الصلح بالنسبة للقرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المحلية حيث أنه والحالة تلك يتعين قبول الدعوى شكلا".<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: إجراءات دعوى التعويض

#### الفرع الأول: الجهة المختصة بالفصل في دعوى التعويض الإدارية

لنتطرق إلى الجهة المختصة بالفصل في دعوى التعويض الإدارية، ينبغي علينا أن نتطرق تباعا إلى الأصل العام ثم إلى الاستثناء الوارد عن القاعدة العامة بخصوص الاختصاص النوعي للفصل في الدعوى عموما ثم الدعوى الإدارية خصوصا، خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار أن الجزائر بشكل خاص تأخذ أو تتجه اتجاها لازدواجية القضائية، بحيث تختص في المحاكم العادية بالفصل في قضايا القانون الخاص عموما تحت ما يسمى بالقضاء العادي، في حين تختص المحاكم الإدارية (الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية) بالفصل الدعاوى الإدارية.<sup>2</sup>

حيث أنه ووفق الأصل العام وعلى اعتبار أن الاختصاص النوعي من النظام العام فإن كلاً من الجهتين يختص نوعيا بما هو مناط به، إلا أنه واستثناءً قد تختص جهات القضاء العادي بالفصل في دعاوى إدارية أو بالأحرى دعاوى أحد أطرافها الدولة أو أحد هيئاتها، أين يثار نزاع المطالبة فيه من المضرور تتمحور حول التعويض على الأضرار الناجمة عن الحوادث المرتكبة من الإدارة بمركباتها وكذا تلك المنازعات التي تثور بشأن مخالفات الطرق،

<sup>1</sup> بوشير محند أمقران، النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 03، الجزائر، ص 328.

<sup>2</sup> عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 573.

بحيث أن كل نزاع كان أحد أطراف الدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، فيؤول الاختصاص بالنظر فيها إلى المحكمة الإدارية.<sup>1</sup>

الفرع الثاني: إجراءات الفصل في دعوى التعويض.

بما أن عريضة دعوى التعويض هي الوسيلة الشكلية والإجرائية والقانونية والقضائية التي يرفع ويقدم بواسطتها الشخص المضرور طلبا إلى الجهة القضائية المختصة، فلا بد من خضوع هذه العريضة (عريضة دعوى التعويض) لمجموعة من الشكليات والإجراءات والمراحل القانونية الإلزامية.

أولا: مرحلة إعداد وتكوين عريضة التعويض الإدارية

لكي تقدم عريضة دعوى التعويض في الميعاد المقرر لها أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا في النظام القضائي الجزائري، لا بد من أن تقدم هذه الدعوى بموجب أحكام عريضة الدعوى المقررة في هذا القانون بحيث يجبر أن تعد وتحضر هذه العريضة طبقا للمواصفات والمكونات والمضمون الذي تقرره قواعد النظام القانوني لعريضة الدعوى الإدارية أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا بصفة خاصة والأحكام المشتركة لعريضة الدعوى أمام المجالس القضائية بصفة عامة.<sup>2</sup>

وبالرجوع لهذه الأحكام والخاصة والعامة، يبين أن عريضة دعوى التعويض أو المسؤولية الإدارية المقدمة أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا يجب أن تتضمن على مجموعة من البيانات والمكونات التالية:

1- أن تكون عريضة الدعوى مكتوبة وموقع عليها من المدعي الخصم أو من طرف مقيد في نقابة المحامين؛

<sup>1</sup> رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1998، ص 83.

<sup>2</sup> عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 572.

- 2- أن تتضمن الدعوى الإشارة إلى اسم ولقب وعنوان كل من المدعي والمدعى عليه أو المدعى عليهم؛
  - 3- ذكر الجهة القضائية المختصة التي ترفع أمامها الدعوى؛
  - 4- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفه ممثله القانوني أو القضائي؛
  - 5- عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى؛
  - 6- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.
- هذه أهم البيانات والمكونات التي تتكون منها عريضة دعوى التعويض.<sup>1</sup>

### ثانياً: مرحلة تقديم عريضة الدعوى

تقدم وتودع عريضة دعوى التعويض الإدارية في كتابة الضبط للمجلس القضائي المختص محلياً ويسلم كاتب الضبط المدعي إيصالاً كما يجب عليه أن يبلغ المدعى عليه أو المدعي عليهم فوراً بعريضة الدعوى.

تقيد العريضة حالاً في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها، مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة.

ثم يقوم كاتب الضبط باتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة للشرح في تحضير وإعداد ملف قضية دعوى التعويض للمحكمة.<sup>2</sup>

### ثالثاً: مرحلة تحضير ملف قضية دعوى التعويض الإدارية

يقوم رئيس المحكمة بتعيين القاضي الذي يحدد بناءً على ظروف القضية الأجل الممنوحة للخصوم وأهم الملاحظات، إذا فمهمته تخص إعداد وتحضير ملف القضية للمداولة والمحاكمة.

وتمر عملية إعداد وتحضير ملف قضية دعوى التعويض الإدارية.

<sup>1</sup> مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 507.

<sup>2</sup> لحسين بن شيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص 250.

1- القيام بمحاولة صلح بين المدعي والسلطات الإدارية المدعي عليها خلال مدة ما أمام قاضي مختص.

إذا حصل صلح يحرر رئيس تشكيلة الحكم محضرا يبين فيه ما تم الاتفاق عليه ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف ويكون هذا الأمر غير قابل لأي طعن.

وفي حالة عدم الاتفاق على الصلح بين المدعي والسلطات الإدارية (المدعى عليها) يحرر محضر حول عدم الاتفاق استنادا بوثائق القضية، ثم تنطلق بقية إجراءات عملية إعداد وتحضير ملف قضية دعوى التعويض وهي إجراءات التحقيق...

2- يتم التبليغ الرسمي لعريضة افتتاح الدعوى عن طريق محضر قضائي، ويتم تبليغ المذكرات ومذكرات الرد مع الوثائق المرفقة بها إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط تحت إشراف القاضي المقرر.

وتبلغ كل الإجراءات المتخذة وتدابير التحقيق إلى الخصوم برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام أو عن طريق محضر قضائي، عند الاقتضاء.<sup>1</sup>

لابد من مراعاة الأجل المحدد من طرف القاضي لتقديم مذكرات الرد فعدم مراعاة الأجل في تبليغ العرائض والمذكرات يمكن اختتام التحقيق دون إشعار مسبق.

بالنسبة للنسخ الوثائق تبلغ بنف الأشكال المقررة لتبليغ المذكرات.

يتم تبليغ الطلبات والأعمال الإجرائية أثناء التحقيق إلى الأطراف أو ممثليهم.

وعندما تكون القضية مهياًة للجلسة أو عندما تقتضي القيام بالتحقيق عن طريق خبرة وسماع شهود أو غيرها من الإجراءات، يرسل الملف إلى محافظ الدولة لتقديم التماساته بعد دراسة من قبل القاضي المقرر.

<sup>1</sup> بوبشير محند أمقران، مرجع سابق، ص 233.

فهذه أهم ملامح المراحل والإجراءات تكون في مجموع تفاصيلها مرحلة تحضير ملف قضية الدعوى الإدارية بصفة عامة ودعوى التعويض الإدارية والمسؤولية الإدارية بصفة خاصة.

### رابعاً: مرحلة المرافعة والمحاكمة

بعد عملية تنظيم وضبط جلسة النظر والفصل في الدعوى الإدارية، دعوى التعويض والمسؤولية الإدارية على المحاكم الإدارية وطبقاً للإجراءات القانونية المقررة، هذه الجلسة التي تكون بحضور رئيس الجلسة والقاضي المقرر ومستشارين أعضاء ومحام وممثلين عن النيابة وكاتب الضبط.

وبعد ضبط ملف قضية الدعوى من طرف رئيس الجلسة وإطلاع النيابة العامة على ذلك وتشكيل هيئة المرافعة والمحاكمة، تبدأ جلسات المرافعة والمحاكمة العلنية أصلاً، بحضور الخصوم وأطراف الدعوى أو ممثليهم القانونيين وذلك في نطاق مقتضيات النظام والانضباط والاحترام واللياقة المطلوبة وجودها من طرف كافة الأطراف والحاضرين في الجلسة أو الجلسات القضائية.<sup>1</sup>

تبدأ المرافعة والمحاكمة بتلاوة القاضي لتقريره، هذا التقرير الذي يجب أن يتضمن على الوقائع ومضمون دفاع الأطراف وطلباتهم وكذا يجب أن يتضمن تقرير القاضي لكافة الإشكالات الإجرائية المثارة، وكذا مضمون موضوع النزاع القائم بين الأطراف الخصوم في الدعوى.

وبعد تلاوة القاضي للتقرير المعد حول القضية، يجوز للخصوم تقديم ملاحظاتهم الشفوية تدعيماً لطلباتهم الكتابية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عمور سلامي، الوجيز في المنازعات الإدارية (نسخة معدلة ومنقحة طبقاً لأحكام قانون 08-09 المتضمن ق. إ. م. إ.)، بدون دار نشر، الجزائر سنة 2008-2009، ص 155.

<sup>2</sup> بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص 202.

كما يمكن أيضا لرئيس تشكيلة الحكم الاستماع إلى أعوان الإدارة المعنية أو دعواتهم لتقديم توضيحات، ويمكن أيضا خلال الجلسة وبصفة استثنائية أن يطلب توضيحات من كل شخص حاضر يرغب أحد الخصوم في سماعه.

وبمجرد الانتهاء من عملية المرافعات والمحاكمات وإقفال باب المناقشة، تحال القضية للمداولة مع احترام المبدأ القضائي القاتل بعلانية وشفافية المرافعات والمحاكمات وسرية المداولات.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 509.

## خلاصة الفصل الأول

تناولنا في هذا الفصل الدور الرقابي للقاضي الإداري على عقود التعمير المختلفة، باعتباره أهم الضمانات المقررة لحماية الحقوق والحريات ضد تعسف الإدارة، حيث يقتضي مبدأ المشروعية أن تكون القرارات الصادرة عن السلطة المختصة من تسليم للرخص والشهادات أو الامتناع عن ذلك مطابقة للقانون، وبالتالي فإن تخلف أي إجراء يؤدي لا محالة بصاحب الحق إلى الطعن بالإلغاء أمام القضاء المختص من أجل إثبات عدم مشروعيتها.

والمنازعات أمام القضاء الإداري تتأرجح بين دعوى الإلغاء، لعدم مشروعية القرارات الصادرة عن السلطة الإدارية وبين قيام المسؤولية والآليات التي وضعها المشرع من أجل التعويض عن الأضرار التي تترتب عنها.

مع الإشارة إلى اختلاف سلطة القاضي الإداري في الرقابة على قرارات الإدارة الخاصة بتراخيص البناء تكون بحسب الصلاحية المخولة للإدارة، فيتمتع القاضي بسلطة واسعة عندما تكون سلطة الإدارة حيال تراخيص البناء مقيدة ضمن إطار محدد حدده المشرع وهي القاعدة، بينما تكون سلطته محدودة في حالة كون الإدارة تتمتع بسلطة تقديرية في منح الرخص أو رفضها، وهذا هو الاستثناء.

إن عدم مشروعية القرارات الإدارية في مجال التعمير تظهر من خلال مخالفة قواعد الاختصاص، ومخالفة قواعد الشكل والإجراءات، ومخالفة القاعدة القانونية والانحراف في استعمال السلطة أو إساءة استعمالها، ولأن هذه القرارات تتمتع بمبدأ الأثر غير الموقوف للطعن، بهدف عدم تعطيل عمل الإدارة ووقف نشاطاتها الهادفة إلى تحقيق المصلحة العامة، كان على صاحب الحق اللجوء إلى القضاء الاستعجالي لوضع حد لها وتعليق آثارها، وكان لرقابة القاضي الإداري الأثر الحاسم من جانب التعويض المترتب عن تدخل الإدارة في تنظيم النشاط العمراني وبالتالي قيام مسؤوليتها وعلى أسس مختلفة، كخطئها بإصدار تراخيص غير مشروعة

أو التأخير والتعطيل في منحها بدون مبرر قانوني، أو أن تتقرر المسؤولية ولو لم ترتكب خطأً باعتبارها سلطة ضبط إداري هدفها حفظ النظام العام العمراني.

ثم تدخل القاضي الإداري من خلال إصلاح الضرر وجبره متى ثبتت له مسؤولية الإدارة عنه، والزامها بتعويض المتضررين من جراء أعمالها الضارة، فصاحب المصلحة له أن يرفع دعوى قضائية واحدة يطلب فيها إلغاء القرار والتعويض عن الأضرار التي مسته غير أنه لا بد أن يثبت خطأ الإدارة وحصول الضرر، كما يشترط في الضرر في المسؤولية المبنية على أساس الخطأ أن يكون مباشراً ومؤكداً ومادياً، أما بالنسبة للمسؤولية دون خطأ فيشترط فيها أن يكون الضرر خاصاً وغير عادي. غير أنه لا يترتب على إلغاء القرار الإداري حتمية الحصول على التعويض دوماً، ورغم ما يوفره القضاء الإداري من ضمانات لحماية الحقوق والحريات، إلا أنه قد يلجأ البعض من المتقاضين للقضاء العادي لما يتميز به من سرعة الفصل في القضايا المعروضة أمامه، وهو ما سنتطرق إليه من خلال الفصل الثاني.

# الفصل الثاني:

منازعات التعمير أمام

القضاء العادي

## الفصل الثاني: منازعات التعمير أمام القضاء العادي

حظي مجال التعمير باهتمام كبير على جميع الأصعدة والمستويات، خاصة ما تعلق منه بالبعد التشريعي، الذي أحاطه المشرع بترسانة قانونية هامة، غير أنها لم تكن كافية لمجابهة الجرائم العمرانية، مما يرسخ في الذهن أن المقاربة القانونية قد أبانت عن محدوديتها وعجزها في التصدي لها بالفعالية و النجاعة اللازمتين، بل و تبدو قاصرة بعض الشيء، وبحاجة ماسة لتدعيمها بدور فعال للجهاز القضائي في الاتجاه الذي يضمن تطبيق النصوص القانونية وتفعيل آليات الردع المقررة قانونا، ذلك أن التشريع يبقى غير مجد وبدون قيمة إذا بقيت النصوص جامدة بدون تطبيق.<sup>1</sup>

وإذا كان للقضاء الإداري الدور الحاسم في الفصل في النزاعات القائمة في مجال التعمير، بدءا بمراقبة المشروعية ووصولاً إلى التعويض عن الأضرار اللاحقة، فإن هذه النزاعات تمتد أيضا إلى القضاء العادي ، بداية بالقاضي الجنائي المختص بنظر جرائم ومخالفات البناء والتعمير والتي حددها المشرع من خلال قانون العقوبات الجزائري والقوانين الخاصة بمجال التعمير ، فنجد من الجرائم ما يمس برخص التجزئة والبناء والهدم ومنها ما يمس بشهادات التعمير المختلفة، والتي كيفها الفقه والقضاء الجزائري على أنها جرائم مؤقتة وسلبية ومتعمدة ، وصولاً إلى القاضي المدني من اجل الفصل في الخلافات المترتبة عن الجوار بين الأفراد بشأن البناء بدون رخصة أو إخلالا بالرخصة ذاتها، وما يترتب على ذلك من عقوبات مالية و أخرى سالبة للحرية بالإضافة إلى العقوبات الإدارية التكميلية كالهدم والإزالة. فإلى أي حد ساهمت معالجة القضاء العادي (الجزائي والمدني) في الحد من هذه الجرائم؟

<sup>1</sup> بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائي (مخالفات التعمير)، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الذي نظّمته كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق جامعة محمد خيضر - بسكرة، الموسوم بعنوان: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، ص406.

وهو ما سنتطرق إليه من خلال مبحثين، من خلال دراسة منازعات التعمير أمام القاضي الجزائري (مبحث أول)، ومنازعات التعمير أمام القاضي المدني (مبحث ثاني).

### المبحث الأول: منازعات التعمير أمام القاضي الجزائري

تعتبر قواعد التعمير بمثابة الإطار الذي يجب أن يحترمه كل من يباشر عمليات التعمير على اختلافها، وإن احترام هذا الإطار لا يمكن أن يكون فعالا إلا إذا تم إحاطته بمجموعة من الإجراءات الردعية والتي جسدها المشرع من خلال النصوص القانونية لاسيما القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر والقانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والقانون 90-25 المؤرخ في 08/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري وغيرهما من القوانين ذات الصلة<sup>1</sup>.

وإن الحديث عن مراقبة وردع مخالفات التعمير وتحديد طبيعة الجزاءات المترتبة عنها في القوانين السالفة الذكر، يتطلب منا التعرض لنقطتين أساسيتين: نبرز من خلالهما عقود التعمير والجرائم الماسة بها المنصوص عليها في القوانين المنظمة لمجال التعمير (مطلب أول) ثم مخالفات التعمير والعقوبات المقررة لها وفق القوانين المنظمة (مطلب ثاني).

### المطلب الأول: عقود التعمير والجرائم الماسة بها

حالات التجريم في قوانين التعمير هي مظهر من المظاهر الناجمة عن خرق قواعد التهيئة والتعمير، كما أنها إحدى تجليات السكن غير القانوني، وهو الأمر الذي أرقّ القائمين على الشأن العمراني ببلادنا، وذلك بالنظر إلى التداعيات الخطيرة على المشهد العمراني والآثار

<sup>1</sup> القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 بتاريخ: 03/08/2008. والقانون رقم 90-25 المؤرخ في 08/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.

السلبية على المستوى الاقتصادي والاجتماعي، وهو ما استدعى تحديد هذه الجرائم ضمن القوانين العامة كالتالي تناولها الأمر 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.<sup>1</sup> ومن بين المواد المتعلقة بمجال التعمير والمتضمنة في الأمر 66-156 المذكور، نجد المادة 441 مكرر فقرة 5 منه والتي تنص على أنه:

"يعاقب بغرامة من 100 دج إلى 1.000 دج، كما يجوز أيضا أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر... كل من أقام أو أصلح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات الضرورية لتلافي الحوادث."

كما أن قانون العقوبات قد أعطى للسلطة الإدارية الحق في أن توجه للمعني بالأمر إنذارا بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط، فإذا رفض المعني بالأمر ذلك، فإنه يكون بصدد جريمة يعاقب عليها طبقا للمادة 462 (معدلة) فقرة 3 من القانون المذكور والتي تنص على:

"يعاقب بغرامة من 30 إلى 100 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر: كل من أهمل تنفيذ اللوائح التنظيمية أو القرارات المتعلقة بالطرق العمومية أو إطاعة الإنذار الصادر من السلطة الإدارية بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط أو رفض ذلك..." غير أن المشرع لم يكتف بالنص على جرائم التعمير في قانون العقوبات، بل وضع العديد من القوانين الخاصة بمجال التعمير والتي كرست قواعدها هذه الجرائم، لاسيما منها القانون 90-29 والقانون 08-15 المذكورين سالفًا، ومن أهم جرائم التعمير تلك المتعلقة بالرخص (فرع أول)، والجرائم الأخرى المتعلقة بالشهادات (فرع ثاني).

<sup>1</sup> الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات الجديدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 11/06/1966، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-23، المؤرخ في 20/12/2006، الجريدة الرسمية عدد 84، المؤرخة في 24/12/2006.

الفرع الأول: رخص التعمير والجرائم المتعلقة بها

إن التحكم في النشاط العمراني ومراقبته ضرورة أفرزتها متطلبات الحفاظ على النظام العام العمراني، وهو ما جسده المشرع من خلال ترسانة قانونية تنظم المجال العمراني لاسيما من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية وتقيده بآليات وأدوات رقابية، لعل أبرزها يتمثل في عقود التعمير. واعتبر المساس بها جرما يعاقب عليه القانون، ومن هذه العقود تجد الرخص والمتمثلة في رخصة التجزئة (أولا)، رخصة البناء (ثانيا) ورخصة الهدم (ثالثا) والتي سنتناولها بإيجاز حسب الترتيب الذي خصها به المشرع، مبرزين حالات الجرم فيها استنادا للقوانين المعمول بها.<sup>1</sup>

أولا: رخصة التجزئة

رخصة التجزئة آلية من الآليات الرقابية في مجال التعمير أولاها المشرع أهمية قصوى، لا تقل أهمية عن الدور المنوط برخصة البناء في المحافظة على النسيج العمراني بحيث تنصهر في إطارها كلا المصلحتين العامة والخاصة.<sup>2</sup>

حددها المشرع من خلال المادة 57 من القانون المذكور، والتي تنص على:

"تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع، إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية."

وما يلاحظ أن المشرع في القانون 90-29 قد حصر رخصة التجزئة في تشييد بناية، إلا أنه أعطى مفهوما جديدا أكثر شمولية لرخصة التجزئة من خلال القانون 08-15 الذي تنص مادته الثانية الفقرة 09 على:

<sup>1</sup> الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الطبعة الخامسة: الجزائر، 2006، ص 71.

<sup>2</sup> - كمال تكواشت (د.ب) "رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، تصدر عن جامعة عباس لغرور خنشلة العدد 06 جوان 2016، ص 151.

"يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي: التجزئة القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".

وبذلك يكون قد وسع في أغراض رخصة التجزئة فهي لم تعد محصورة في البناء فقط وإنما ذهب المشرع إلى أبعد من ذلك فعدد مجالاتها إلى البيع أو الإيجار، كما ميز بين شغور العقار الذي يتطلب تسليم رخصة التجزئة، والعقار المبني الذي يتطلب تسليم شهادة التقسيم. إن مخالفة رخصة التجزئة، يترتب عنه بالضرورة جزاءات نتيجة الإخلال بالالتزامات المقررة، حيث تم النص على رخصة التجزئة في المواد 57، 58 و59 من القانون 90-29 المذكور، وتنقسم إلى نوعين جريمة تجزئة أرض بدون رخصة وجريمة عدم مطابقة التجزئة المواصفات الرخصة المسلمة، فإنجاز أشغال التجزئة دون رخصة تجزئة، يعرض صاحبه لجزاء حدده المادة 74 من القانون 08-15، بستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، وتقرض المادة 75 من نفس القانون عقوبات على كل من يشيد بناية داخل تجزئة ليست لها رخصة تجزئة، وذلك بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كما أن المادة 76 لا تعفي القائمين على الأشغال سواء تعلق الأمر بالمقاول الذي أنجز الأشغال أو المهندس المعماري أو المهندس الطبوغرافي أو كل من تسبب في المخالفة، وتطبق عليهم نفس العقوبات المنصوص عليها في المادتين أعلاه من نفس القانون.<sup>1</sup>

أما المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 أكدت أن التجزئة غير المطابقة لمواصفات الرخصة المسلمة تشكل جريمة وهو ما نصت عليه

<sup>1</sup> لأكثر تفاصيل انظر المواد 74 وما يليها من القانون 08-15 المذكور سالفا.

"... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، لقطعتين أو عدة قطع، إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية."

### ثانيا: رخصة البناء

رخصة البناء هي أهم آلية رقابية وأبرز محور قانوني في التوسع العمراني والتي تتجسد من خلالها عملية التوفيق بين الحق في البناء كحق مضمون والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الأمن والسكينة، فنظمها المشرع من خلال المادة 77 من القانون 90-29 المذكور بصفة عامة وشاملة إذ تطبق أحكامها على جميع الجرائم، وباعتبارها الرخصة الأكثر طلبا فإن النزاعات التي تقوم بشأنها كثيرة.<sup>1</sup>

جريمة رخصة البناء تشمل نوعين من المخالفات أولاها، جريمة البناء بدون ترخيص وثانها عدم مطابقة الأعمال لمواصفات الترخيص، والمشرع الجزائري لم يعرف جريمة البناء بدون ترخيص، لكنه كيف مخالفة البناء بدون رخصة على أنها جنحة، تتأرجح درجتها بين البساطة والتشدد بحسب طبيعة البناية ذاتها والمكان المشيدة عليه، فالبناء في المواقع الخاصة ذات الأهمية الإستراتيجية والمتعلقة بالمناطق المحمية يكون أكثر تشددا من المواقع القابلة للتعمير، والمعرفة طبقا لنصوص المواد 43 إلى 49 من القانون 90-29.<sup>2</sup>

وعلى ذات التكييف تقرر العقوبات مع التشدد أكثر في حالة العود، إلا أنه وفي حالة وجود ترخيص إداري مسبق وعلى خلاف الإجراءات الوقائية والتي تشمل الأمر بوقف الأشغال المخالفة والأمر بتحقيق المطابقة وكذلك حالة البناء بدون رخصة، فإنه يحظر على السلطات

<sup>1</sup> عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 111.

<sup>2</sup> حددت المواد من 43 إلى 49 مجموعة من الأحكام الخاصة التي تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني-الساحل والأقاليم التي تتوفر على ميزات طبيعية وثقافية وكذا الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية.

الإدارية القيام بالتنفيذ المباشر، باعتبارها تخضع للحكم القضائي في الدعوى العمومية بعد عدم امتثال المرخص له.

وقضت المادة 76 مكرر 3 من القانون المذكور أعلاه، بأنه يترتب على مخافة البناء لأحكام قانون التعمير وحسب الحالة: إما الأمر بتحقيق مطابقة البناء المنجز بالمخالفة للقانون كإجراء أولي وقائي أو القيام بهدمه، بعد استنفاد الإجراء الأول، وعدم امتثال الباني لأمر تحقيق المطابقة الموجه له.<sup>1</sup>

كما أن المادة 76 من القانون رقم 90-29 تنص على أنه:

"يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

وفي حالة عدم مطابقة البناء لقرار الترخيص، فقد بينت المادة 76 مكرر 5 أن للمحكمة الجزائية صلاحية النظر في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

والجدير بالذكر أن القاضي الجزائري كان محتفظا في السابق بسلطته في الحكم باتخاذ التدابير اللازمة والضرورية من أجل فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير إلى جانب العقوبات الجزائية، لكن بعد إلغاء المادة 78 من القانون 90-29 انحصر دوره في الحكم بالعقوبة الجزائية دون التدابير الأخرى، والتي أرجعت إلى صلاحيات الإدارة بموجب القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29، وهو ما يبين بوضوح تقلص دور القضاء في العملية العمرانية لصالح الإدارة، وهو أمر من شأنه أن يؤدي إلى الإخلال ببعض الشيء بدوره الرقابي.

<sup>1</sup> تنص المادة 76 مكرر 3 من القانون رقم 90-29 على: "يترتب على المخالفة حسب الحالة، إما الأمر بمطابقة البناء

المنجز أو القيام بهدمه".

ثالثاً: رخصة الهدم

سعى المشرع الجزائري من خلال استحداثه لرخصة الهدم إلى تنظيم عملية هدم البناية المتواجدة في المواقع التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية والتاريخية والثقافية، وإما حماية للبنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه الأخيرة، فنص المشرع على رخصة الهدم في المادة 60 من القانون رقم 90-29، ونظم شروط تحضيرها وتسليمها في المواد 70 إلى 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ومنه فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف، أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا للبناية المجاورة، وذلك بهدف تجنب إلحاق الضرر من طرف صاحب البناية للغير.

فرخصة الهدم وعلى غرار رخصتي البناء والتجزئة، يجب أن تصدر في شكل قرار إداري، غير أن هذه الرخصة ليست لازمة لكل عملية هدم، إذ أن هناك مناطق محددة بنص المادة 60 من القانون 90-29، وتكتفي أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم وإجراءات منحها.<sup>1</sup>

عرفها الدكتور عزري الزين: "هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف."<sup>2</sup>

وهناك نوعين من الجرائم الماسة برخصة الهدم، وهي القيام بأشغال الهدم دون رخصة الهدم وجريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم، حيث يشترط لثبوت جريمة الهدم

<sup>1</sup> تنص المادة 60 من القانون رقم 90-29 على: "يخضع كل هدم جزئي أو كلي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها أعلاه في المادة 46 أعلاه..."، وتشير المادة 46 إلى: "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية..."

<sup>2</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 57.

دون رخصة، أن يكون هناك شروع فعلي في هدم البناء القائمة دون الحصول على الرخصة المسبقة، وهو الفعل المادي لهذه الجريمة، وأن يكون البناء المراد هدمه واقع في مناطق مصنفة، أو أن تكون البناية الآيلة للهدم تشكل خطرا على الأمن والسلامة، أما جريمة الهدم غير المطابقة للرخصة فتتمثل في عدم مراعاة الالتزامات المفروضة على المرخص له، مما يؤثر سلبا على الأماكن المحمية وكذا البناءات المجاورة لها.

### الفرع الثاني: شهادات التعمير والجرائم المتعلقة بها

استحدث المشرع الجزائري بموجب قوانين التعمير مجموعة من الشهادات سعى من خلالها إلى ضمان مراقبة النشاط العمراني واحترام النظام العام العمراني في أبعاده التقليدية والحديثة، ومن بين هذه الشهادات المستحدثة شهادة التعمير وهي اختيارية لا تنشئ التزام على المعني بها طبقا لنص المادة 51 من القانون 90-29<sup>1</sup> المذكور، إلا أن شهادتي التقسيم (أولا) والمطابقة (ثانيا) تحدثان هذا الالتزام، مما يقتضي منا أن نتناولهما بالدراسة دون شهادة التعمير.

### أولا: جريمة شهادة التقسيم

تختلف شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة في كونها تنصب على عقار مبنى لا شاغر، وان المشرع الجزائري من خلال المادة 59 من القانون رقم 90-29، منح الحق لمالك العقار المبنى عندما يرغب في تقسيمه أن يطلب شهادة التقسيم قبل الشروع في التقسيم، وبالتالي فإن مخالفته لهذه القاعدة يعتبر عملا غير مشروع وإخلالا بالقواعد المنظمة لشهادة التقسيم يعاقب عليها القانون، وتشكل جريمة، كل عملية تقسيم ملكية عقارية دون الحصول على شهادة التقسيم، والتي تشمل أيضا عملية الشروع في أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية بشهادة منتهية الصلاحية والمحددة بموجب المادة 39 من المرسوم التنفيذي 15-19 بثلاث سنوات ابتداء من

<sup>1</sup> تنص المادة 51 من القانون رقم 90-29 على أنه: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية..."

تاريخ تبليغها. كما أن القيام بأشغال تقسيم ملكية دون مطابقتها للشهادة المسلمة يشكل جريمة أيضا على أساس تجاهل التزام فرضه القانون 90-29 على عاتق مالك العقار المبني المراد تقسيمه، فعدم تطابق الأشغال المنجزة مع التصاميم والمخططات التي منحت بموجبها شهادة التقسيم جريمة يعاقب عليها القانون.<sup>1</sup>

### ثانيا: جريمة شهادة المطابقة

لاستظهار الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة لا بد أن نميز بين أمرين أولهما، شهادة المطابقة كسند لاستغلال العقار المبني وتمنح على أساس تنمة إنجاز الأشغال وفق ما تقتضيه مواصفات رخصة بناء سابقة الوجود، وتخضع لأحكام القانون 90-29 المذكور، وثانيهما شهادة المطابقة كوسيلة تسوية للبناءات اللاشعرية والتي استحدثها المشرع من خلال القانون 08-15 المذكور، تعد شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 90-29، وسيلة رقابية هامة تساهم في الحفاظ على النظام العام العمراني، كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال وفق مضمون رخصة البناء، كما أنها التزام وقيّد على المرخص له بالبناء من أجل إعلام الإدارة وإخطارها حتى تتمكن من حماية الغير، وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، كما نص على ذلك المرسوم التنفيذي 15-19 في المادة 65 منه.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> تنص المادة 39 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر على: "تسلم مالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، لا تصلح هذه الشهادة لشهادة للتعمير، تحضر شهادة التقسيم وتسلم في الأشكال وبالشروط والأجال التي يحددها التنظيم."

<sup>2</sup> تنص المادة 65 من القانون 08-15 على: "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية."

ويُعدّ الحصول على شهادة المطابقة أمراً وجوبياً، حيث تعرض المرسوم التنفيذي 15-19 في المواد من 63 إلى 66، لشهادة المطابقة التي تعد إجراءً وجوبياً، فهي أداة قانونية تراقب التهيئة والتعمير. وحسب المادة 07 من قانون رقم 08-15 فإن شهادة المطابقة:

"هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير."

وقد حدد المشرع بالنسبة لشهادة المطابقة عدة جرائم وخص كلا منها بعقوبة مختلفة نذكر منها:

### 1- جريمة عدم المطالبة بشهادة المطابقة في الأجل المحددة

بموجب نص المادة 77 من قانون 90-29 والمادة 92 من قانون 08-15 المذكورين سابقاً، فإن الإخلال بالالتزام المنصوص عليه في المواد 54 و75 من قانون 90-29 وكذا المادة 60 من قانون 08-15 والذي يوجب على صاحب البناية المرخص له، بضرورة طلب شهادة مطابقة الأشغال المنجزة وفق أحكام رخصة البناء، وهذا خلال مدة 30 يوماً كحد أقصى من تاريخ انتهاء الأشغال، يعد جريمة يعاقب عليها القانون.

### 2 - جريمة الامتناع عن تنفيذ قرارات تصحيح الأشغال

يعتبر المشرع أن كل امتناع عن تنفيذ قرارات تصحيح الأشغال جريمة من جرائم العمران، وهذا تأسيساً على نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، إذ يمكن للسلطة المختصة أن تصدر قراراً ببناءً على محضر الجرد يتضمن إعلام المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وضرورة تصحيح الأشغال بما يجعلها مطابقة للتصميم وأحكام الرخصة المقدمة له، في أجل لا يتعدى 03 أشهر، ويشرع في الملاحقات القضائية، طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29.

### 3- جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها

تنص المادة العاشرة من القانون 08-15 على أنه:

"يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون."

تعتبر جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها من الجرائم الأكثر انتشارا، إذ يُفترض في صاحب الرخصة الالتزام بمحتواها وكذا احترام قواعد التعمير، والواقع أن الذين أتوا الأشغال وشرعوا في استغلال العقار دون الحصول على شهادة المطابقة. هم في الغالب ممن لم يحترموا مواصفات رخص البناء المسلمة لهم مما يجعلهم يحجمون عن طلبها، ولقد شدد المشرع الجزائري على ذلك حين اعتبر أن كل من شغل أو استغلال لبناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة، تشكل جريمة يعاقب عليها القانون بنص المادة 77 من القانون 90-29 والمادة 82 من القانون 08-15.

#### 4- جريمة الربط بشبكة الانتفاع العمومي دون الحصول على شهادة المطابقة

لقد اعتبر المشرع الجزائري أشغال الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية جريمة يعاقب عليها القانون، إذا تم ذلك بدون الحصول على شهادة المطابقة، ويعاقب كل من صاحب البناية، أو المقاول الذي أنجز أشغال الربط، أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك، بالعقوبات المقررة في نص المادة 77 من القانون 90-29، والمادة 88 من القانون 08-15.<sup>1</sup> والجدير بالذكر أن الإجراءات التي جاء بها القانون 08-15 محددة زمنيا بنص المادة 94: "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس (05) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية...". إلا ما استثنته هذه المادة في الفقرة اللاحقة، إلا أنه تم التمديد له عمليا بالعمل بأحكامه المرتين متتاليتين.

<sup>1</sup> تنص المادة 88 من القانون 08-15 على: "يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار 50.000 (دج) إلى مائة ألف دينار 100.000 (دج)، كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك. وفي حالة العود، تضاعف الغرامة...".

### المطلب الثاني: مخالفات قواعد التعمير

المشعر الجزائري وبهدف ضبط وتوجيه المجال العمراني التزم بوضع قواعد قانونية تنظمه وفق معايير وأسس قانونية، فحدد بذلك المخالفات التي ينبغي على الأشخاص تجنبها وبالتبعية تجنب جزاءاتها المقررة في قوانين التعمير، لاسيما القانون 90-29 والقانون رقم 11-104<sup>1</sup> المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية كما تناول المشعر هذه المخالفات من خلال القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والمرسوم المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري رقم 94-07 المؤرخ في 1997/05/18.<sup>2</sup>

فكل مخالفة لا تتطابق مع القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والتي تحدث غالبا نتيجة لعدم احترام المرخص له لأحكام ومواصفات قرار الترخيص بالدرجة الأولى، باعتباره المصدر المباشر للالتزامه وبمفهوم آخر لا بد أن تتوافق هذه التراخيص مع أدوات التهيئة والتعمير.<sup>3</sup> فقد نصت المادة 11 من القانون 90-29 على أنه:

"تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط..."

وهو الأمر الذي كرسه المشعر من خلال فصل خاص من المادة العاشرة (10) إلى المادة الثانية والأربعين (42) و المعنون بأدوات التهيئة والتعمير من القانون 90-29، حيث أعطى مضمون قانوني وتقني لكل من وثيقتي "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" و "مخطط شغل

<sup>1</sup> القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 2011/03/06.

<sup>2</sup> المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32 المؤرخة في 25/05/1994.

<sup>3</sup> د/ بلكعبيات مراد. أ/ قيشو يوبا، "الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017، ص45

الأراضي"، إذ لأول طابع التنبؤ والتخطيط المستقبلي الهادف إلى وضع وتحديد الاختيارات الأساسية للتنمية العمرانية، حيث حدد المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه، بينما يكتبي الثاني طابعا قانونيا صرفا، تصدر على أساسه الرخص لاحقا كما وضحه المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به.<sup>1</sup>

وبإيجاز سنتطرق الى أنواع مخالفات التعمير (فرع أول) والعقوبات المقررة جراء مخالفة الضوابط والأحكام التشريعية المنظمة لقواعد التعمير (فرع ثاني).

### الفرع الأول: أنواع مخالفات التعمير

لأجل خلق نوع من التوازن والتناسق في المجال العمراني، كان من الضروري أن يتدخل المشرع لضبط مخالفات التعمير باعتبارها الطريق المؤدي إلى تطبيق العقوبة في حق المخالف، ومن بين هذه المخالفات تجد البناء دون ترخيص إداري سابق، وهي تشكل الصورة الأكثر انتشارا بالنسبة لجرائم التعمير، غير أنها ليست الوحيدة، فهناك من المخالفات التي قد تحدث رغم وجود رخصة إدارية مسبقة، نتيجة عدم مطابقتها للأشغال المرخصة، وهو الجانب الذي تركز عليه في هذه الدراسة، باعتبار أن الأنشطة العمرانية التي تنجز بالمخالفة للقواعد المنظمة للتعمير وللرخص والشهادات الممنوحة بطريقة مشروعة ابتداء هي المصدر المباشر للتجريم، فاهتم المشرع الجزائري بالجرائم المرتبطة بمجال التعمير من خلال القواعد العامة والخاصة التي وضعها لهذا الغرض مواكبا في ذلك المشرع الفرنسي الذي حدد بوضوح أكبر هذه المخالفات من خلال المواد التي أدرجها ضمن قانون التعمير الفرنسي لاسيما المادتان 1-  
L. 160 و L. 480-4<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 598.

<sup>2</sup> J. Morand-Deviller, op. Cit. P 229.

ولقد أصبح القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أكثر وضوحاً، بالنسبة لمباشرة أشغال التعمير المختلفة بدون ترخيص إداري بعد التعديل الذي مسه من خلال القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، على عكس ما كان عليه الوضع قبل التعديل والذي ينطوي على بعض الغموض.<sup>1</sup>

ورغم أن السلطة الإدارية تبدو أكثر استقلالاً في استصدار قرارات الهدم بالنسبة للأعمال المنجزة بدون تراخيص مسبقة ودون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم قضائي بالهدم، باعتبار أن مخالفات التعمير دون ترخيص تقتصر على واقعة عدم الحصول على الترخيص فحسب، ولا تنطوي على الحالات التي تستوجب الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال، وهي من الحالات التي تخرج عن اختصاص القاضي الجزائي وهو غير مؤهل لذلك، إذ أن هذه المسألة هي من اختصاص الإدارة، وبخلاف ذلك فإن صلاحياتها تنقلص بالنسبة للإجراءات الوقائية، والتي تشمل الأمر بوقف الأشغال المخالفة والأمر بتحقيق المطابقة، إذا ما كانت أمام أعمال مرخصة، فإنها في حالة الهدم الكلي أو الجزئي وبعد استنفاد الإجراءات الوقائية و عدم امتثال المرخص له للحكم القضائي في الدعوى العمومية، فإنها تخضع للقاضي الجزائي قبل قيامها بالتنفيذ الإداري المباشر.<sup>2</sup>

حيث تنص المادة 76 مكرر 3:

**"يترتب على المخالفة حسب الحالة إما الأمر بمطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه".**

ومن مفهوم المادة يتبين وجود حالتان، إما القيام بتحقيق مطابقة البناء المنجز المخالف لقانون التعمير كإجراء أولي وقائي أو القيام بهدمه، بعد استنفاد الإجراء الأول، وعدم امتثال المرخص له للأمر الموجه له، كما أن المادة 76 من القانون رقم 91-29 تنص على أنه:

<sup>1</sup> قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية العدد 51 بتاريخ 15/08/2004.

<sup>2</sup> عزاوي عبد الرحمن، المرجع سابق، ص 705.

"يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات

البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"

وفي حالة عدم مطابقة البناء لقرار الترخيص، فقد بينت المادة 76 مكرر 5 الفقرة 3 أن

للمحكمة الجزائية صلاحية النظر في الدعوى العمومية:

"...إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كلياً في أجل تحدده..."

وتختص النيابة العامة اختصاصا نوعيا بإقامة الدعوى العمومية، عن طريق تحريكها، ويكون ذلك إما بمبادرتها باتخاذ أول إجراء فيها بتقديم طلب فتح تحقيق تقدمه لقاضي التحقيق. أو من خلال رفع دعوى مباشرة أمام جهة الحكم وفقا للأشكال المحددة قانونا.

فالنيابة العامة تختص أصلا بالمتابعة والالتزام حيث تقوم بدور الادعاء العام أصالة عن الجماعة، وفيما يتطابق وأحكام المادة 36 (المعدلة)<sup>1</sup> من قانون الإجراءات الجزائية، أما القضايا المتعلقة بمخالفات قانون التعمير، فنجد أن المرسوم التنفيذي رقم

06-55 المؤرخ في 2006/01/30 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث

عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.<sup>2</sup>

قد حدد طبيعة اتصال وكيل الجمهورية بهذه القضايا من خلال محاضر معاينة المخالفات، لاسيما ما نصت عليه المادة 18 منه:

"... يُعدّ العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء

المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثني وسبعين

(72) ساعة."

<sup>1</sup> المادة 36 من ق.إ.ج. "يقوم وكيل الجمهورية بما يأتي: ... -تلقي المحاضر والشكاوى والبلاغات ويقرر ما يتخذه بشأنها ويخطر الجهات القضائية المختصة..."

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة. الجريدة الرسمية العدد 06 بتاريخ 2006/02/05، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 2009/10/22، الجريدة الرسمية عدد 61، المؤرخة في 2009/10/25.

حيث يقوم وكيل الجمهورية باتخاذ الإجراء المناسب باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح، على أساس أن هذه القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون المحاضر محددة النماذج قانونا في أغلبها وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها.

يتم تحريك الدعوى العمومية أيضا من قبل المضرور من جريمة البناء بدون ترخيص، حيث أن المادة 02 من قانون الإجراءات الجزائية تنص:

"يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن جناية أو جنحة أو مخالفة، كل من أصابهم شخصياً ضرر مباشر تسبب عن الجريمة".

ومن هذه المادة نستشف أن لكل شخص متضرر من جريمة البناء بدون ترخيص ما، أن يدعي أمام القضاء الجزائي من أجل الحكم له بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء ذلك. إن عدم الحصول على هذه الرخصة يعتبر هو الركن المادي لقيامها. وإن يكون البناء قد تم فعلا، والحظر لا يشمل فقط تشييد بناء جديد بل يتعداه إلى التوسعة والتعلية والصيانة وهو ما قضت به المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19.

ويمكن الادعاء مدنياً أيضا من قبل الجمعيات المتضررة من هذه المخالفات، من ذلك ما نصت المادة 74 من القانون رقم 90-29 من أنه:

" يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها كطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير".  
ومن أهم المخالفات لتراخيص التعمير نجد:

**أولا: عدم مراعاة المواصفات التقنية والمادية لمشروع البناء**

إن كل تنفيذ الأشغال البناء لا تتطابق والمواصفات المحددة في قرار الترخيص بالبناء، يعاقب عليها قانون التهيئة والتعمير بالإضافة إلى قانون العقوبات، إذ يجب على المرخص له احترام مواصفات ومقاييس البناء، ويتمثل العمل غير المشروع الذي يشكل مخالفة لأحكام قواعد

قانون التهيئة والتعمير، في عدم احترام معامل شغل الأراضي، أو تجاوز الارتفاعات المحددة ضمن المخططات، أو البناء في ملك الغير، أو البناء بدون ترخيص مسبق من الجهة المختصة، أو عدم إتمام البناء في الآجال المقررة ضمن قرار الترخيص بالبناء، أو البناء الذي أنجز بمواد غير مطابقة للمواصفات والمقاييس الفنية المعمول بها.<sup>1</sup>

وهو ما يترتب عنه منازعات قانونية في إطار أحكام القانون المدني، قد تطل حتى الإدارة لتصبح طرفاً من أطراف الدعوى المرفوعة فيها بسبب تقصيرها وعدم القيام بأعمال الرقابة على إنجاز أعمال البناء التي سبق لها وأن منحت له هذا الترخيص.

### ثانياً: عدم وضع لافتة أو إعلان قانوني

يهدف المشرع من خلال وضع اللافتة إلى إتاحة المعلومات التي من شأنها أن تعرف بمشروع البناء المراد إنجازه وبصاحب المشروع أمام الجمهور، وهو إجراء قانوني والتزام يقع على الباني المرخص له من أجل إعلام سلطة الضبط الإداري بمباشرة الأشغال، حتى يتسنى لها تحديد الإجراءات الواجب اتخاذها من أجل الحفاظ على النظام العام العمراني وحماية الأفراد والممتلكات، ومنها المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991.<sup>2</sup>

والمحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير الذي تقضي المادة 28 منه بإمكانية رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو بنايات المجاورة، وبالتالي الإشارة إلى العلو في اللافتة من شأنه أن يتيح للغير المتضرر اتخاذ الإجراءات المناسبة، كما أنه إجراء من شأنه أن يسمح بمراقبة الهيئات المختصة للأشغال والسهر على متابعة كافة مراحلها تقنياً، وهو ما نصت عليه المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها:

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 187.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01/06/1991.

"يضع المستفيد من الأشغال خلال فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم...."

إن وضع لافتة هو التزام قانوني يقع على عاتق المرخص له. وإن عدم وضعه للافتة يشكل جريمة من جرائم التعمير، مكتملة الأركان، الركن المادي فيها يتمثل في عدم وضع اللافتة في المكان المحدد، والركن المعنوي لا يتطلب بالضرورة توافر القصد العام بعنصريه العلم والإرادة، بل يكفي أن يكون خاصا مفترضا.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني العقوبات المقررة في مجال التعمير

العقوبات هي ذلك المظهر القانوني لرد الفعل إزاء انتهاك القانون والذي يتمثل في صورة عقوبة تواجه الجريمة المرتكبة، ومن أجل تحقيق الأغراض المستهدفة أورد المشرع بالنسبة لمجال التعمير إلى جانب التدابير الوقائية تدابير ردعية من شأنها المحافظة على النظام العام العمراني، فمنح سلطات الضبط الإداري في مجال التعمير صلاحية واسعة في فرض عقوبات إدارية أو اللجوء إلى القضاء باتخاذ إجراءات خاصة.

فبالرجوع إلى القانون 90-29 المذكور نجده تضمن العديد من العقوبات المترتبة على مخالفة أحكامه، لاسيما المادة 76 مكرر 4 منه وهو ما يدفعنا إلى التساؤل عن طبيعة تلك العقوبات المقررة جراء مخالفة الضوابط والأحكام التشريعية المنظمة لقواعد التعمير، أن تكريس المشرع للعقوبات جاء بهدف، تدارك النقائص وقمع المخالفات المرتكبة ضد القوانين المنظمة للتعمير وما يمكن ملاحظته في هذا الشأن، أن أغلب القوانين الهادفة إلى تنظيم مجال التعمير، اعتمدت على الأسلوب الوقائي بالأساس كبديل للعقوبة الجنائية لأسباب وأهداف يقدرها المشرع في مجال التجريم والعقاب، لعل أبرزها الحد من سلبات الوصمة الاجتماعية للعقاب.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 193.

<sup>2</sup> كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 201.

جاءت القوانين الناظمة لمجال التعمير خالية في معظمها من الجزاء بل الجزاء فيها استثناءً إما في شكل غرامات أو هدم أو حتى عقوبات سالبة للحرية، كما تحيل على القوانين المدنية والجزائية في الكثير من الأحيان، ونميز هنا بين نوعيين من العقوبات، بين العقوبات الأصلية "السجن والغرامة" (أولاً)، وبين العقوبات التكميلية "الإزالة والهدم" (ثانياً) وهو ما نتناوله في التالي:

### أولاً: العقوبات الأصلية في مجال التعمير

عمد المشرع إلى تقرير العقوبات بوضوح، وهو ما يمكن أن نستشفه من خلال المواد من 74 إلى غاية 92 من القانون 08-15 المذكور سابقاً، القسم الثاني منه تحت عنوان "العقوبات" والتي نورد منها على سبيل المثال بعض العقوبات المقررة على الرخص والشهادات، كحالة إنجاز أشغال التجزئة دون رخصة تجزئة، التي يتعرض فيها المجزئ الجزاء حدته المادة 74 من القانون 08-15 بستة أشهر إلى سنتين، وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج). كما يمكن أن تأمر المحكمة صاحبة الاختصاص بهدم أشغال الانتفاع والتجهيزات المتجزئة على نفقة المخالف والمادة 75 من القانون المذكور أعلاه تعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة. كما أن المادة 76 لا تعفي القائمين على الأشغال سواء تعلق الأمر بالمقاول الذي أنجز الأشغال أو المهندس المعماري أو المهندس الطبوغرافي أو كل من تسبب في المخالفة وتطبق عليهم نفس العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و75 من نفس القانون.<sup>1</sup>

وبالنسبة لرخصة البناء فإن المشرع الجزائري قد تشدد فيما يخص جريمة البناء أو محاولة البناء بدون رخصة، فالمادة 79 من القانون 08-15، تتيح للقاضي سلطة الحكم على المخالف بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)

<sup>1</sup> راجع بالنسبة للعقوبات المقررة لمخالفة رخصة التجزئة المواد من 74 إلى 78 من القانون 08-15 السالف الذكر.

دج)، وفي حالة العود فإن القاضي يحكم بالحبس من ستة أشهر إلى سنة ومضاعفة الغرامة، كما يترتب على عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في الرخصة، عقوبات على كل من يخالف تلك المدة، حددتها المادة 78 من القانون رقم 08-15

بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج).<sup>1</sup>

واعتبر المشرع الجزائري أن كل ربط مؤقت أو ونهائي للبناية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء، عمل غير قانوني يعاقب عليه بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، وتضاعف الغرامة في حالة العود، كما أنه تطبق نفس العقوبة على المقاول الذي أنجز أشغالا لربط أو عون المؤسسة الذي رخص للقيام بتلك الأعمال، ويمكن أيضا أن تصدر الجهة القضائية أمرا بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية على نفقة القائم بالمخالفة.

أما بالنسبة لشهادة المطابقة فإنه يعاقب على جريمة عدم طلب شهادة المطابقة، بالعقوبات المقررة في المادة 92 من القانون رقم 08-15 التي تنص على أنه: "يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون. في حالة العود، تضاعف الغرامة، وكرست المادة 81 من نفس القانون، غرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) عن جريمة عدم تحقيق المطابقة في الآجال المحددة، كما حددت المادة 82 من نفس القانون عقوبات لكل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، مع إمكانية الأمر بإخلاء المكان فورا من الجهة القضائية وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى اثني عشر (12) شهرا، وتضاعف الغرامة، ويعاقب القانون على جريمة استئناف أشغال بناء قبل

<sup>1</sup> راجع بالنسبة للعقوبات المقررة لمخالفة رخصة البناء المواد 79، 80 من القانون 08-15 السالف الذكر.

تحقيق مطابقتها بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف (100.000 دج) ، وفي حالة العود تضاعف الغرامة ، وذلك طبقاً لنص المادة 85 من القانون نفسه، كما كرس المشرع في نص المادة 84 من القانون السابق الذكر جريمة الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال وتركت للقاضي سلطة الحكم وفقاً لأحكام قانون العقوبات المتعلقة بالتصريح الكاذب.<sup>1</sup>

### ثانياً: العقوبات التكميلية في مجال التعمير

ما يمكن الوقوف عليه في المواد 76 مكرر 3 و 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 من القانون 29-90 المذكور سابقاً أن إجراء الإزالة والهدم، المنصوص عليه في قانون التهيئة والتعمير لا يمثل عقوبة في حد ذاتها، يتطلب لقيامها مبدأً شرعية الجرائم والعقوبات المكرس دستورياً، وإنما هو إجراء وقائي من الإجراءات التي خولها المشرع للسلطة المختصة، بهدف مراقبة وحفظ النظام العام العمراني من بينها التنفيذ المباشر في الحدود التي يسمح بها القانون، حيث أن ممارسة هذا الإجراء يكون طبقاً للقانون ومستمداً منه، مما يبعد السلطة المختصة من موقف المعتدي على السلطة القضائية.<sup>2</sup>

وفضلاً عن ذلك فإن المادة 76 مكرر 3 تقضي بأنه:

"يترتب على المخالفة، حسب الحالة، إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه."

فهي تشمل في هذه الحالة صاحب البناء الحاصل فعلاً على ترخيص بالبناء، غير أنه يكون بالمقابل قد ارتكب مخالفة أو عدة مخالفات لاحقاً.

أما المادة 76 مكرر 4 فتقضي بأنه عندما ينجز البناء دون رخصة، تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية. وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء كما يتم تنفيذ الهدم بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، ويتحمل المخالف

<sup>1</sup> راجع بالنسبة للعقوبات المقررة لمخالفة شهادة المطابقة المادة 81 وما يليها من القانون -08-15 السالف الذكر.

<sup>2</sup> عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 49

تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية، وان هذا المقتضي بعد خروجاً عن القواعد العامة في الإجراءات، إذ أن حكم المحكمة ينفذ ولو كان ابتدائياً ومستأنفاً، والعقوبات التكميلية تتعدد بتعدد النشاط العمراني والشروط المرتبطة به، أو تلك التي تتطلبها قوانين التعمير، بشأن إجراءات مطابقة البناءات أو إجراءات تقسيم الأراضي والحصول على تراخيص البناء أو مراعاة بعض الشروط الخاصة بالارتفاعات أو الالتزام باتخاذ شكلية معينة عند الشروع في عملية البناء<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: منازعات التعمير أمام القاضي المدني

تخضع المسؤولية المدنية من حيث المبدأ، للقاعدة التي مفادها أن كل خطأ ألحق ضرراً بالغير يلزم مرتكبه التعويض. ومن ثم فإن صور الخطأ المدني متعددة وغير محصورة، تشمل كافة المجالات بما فيها مجال التعمير الذي نحن بصدد دراسته.

تعتبر الأضرار التي تتسبب في حدوثها أعمال التعمير وكذا التزامات الجوار، من المواضيع الهامة في القانون المدني لما يترتب عليها من آثار تمس أساساً بالحقوق العام، فالمشرع الجزائري ومن خلال المادة 124 (معدلة) من الأمر 75-58<sup>2</sup> المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم. والتي تنص:

"كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه

بالتعويض."

وهو نفس المنحى الذي تبناه المشرع الفرنسي من خلال المادة 1382 من القانون المدني الفرنسي والتي تعتبر أهم مادة للمسؤولية المدنية وهذا نصها:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر - باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012، ص 151.

<sup>2</sup> الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 1975/07/22

<sup>3</sup> Patrick GÉRARD, Pratique du, Droit de l'urbanisme - Urbanisme réglementaire. Individuel et, opérationnel, 5e édition 2007 p167

Article 1382 : « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ».

وبالرجوع إلى الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية الجزائري<sup>1</sup>.

فإنه يجوز للطرف المضرور أن يحرك الدعوى العمومية طبقا للشروط المحددة في نصوصه، لاسيما المادة 01 الفقرة 2، وله حق المطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن الجريمة متى كان هذا الضرر شخسيا ومباشرا، طبقا للمادة 02 من نفس القانون، ويتضح من ذلك أن الأشخاص العامة والطبيعية المتضررة من الجريمة لها الحق في المطالبة بالتعويض عن هذه الجرائم طبقا للقواعد العامة، كما يحق للجمعيات المنشأة الناشطة في مجال التعمير أن تطالب بالتعويض وتتأسس كطرف مدني، عكس ما ذهب إليه القضاء الفرنسي الذي لم يسمح في بداية الأمر لغير الأشخاص العامة بتحريك الدعوى أو التأسيس كطرف مدني للمطالبة بالتعويضات عن الأضرار الناجمة عن الجرائم الماسة بقانون التعمير، غير أنه أقر لاحقا بإمكانية رفع دعوى مدنية للأشخاص الطبيعية على ان تقتصر فقط على المطالبة بالتعويض دون الهدم وكان ذلك من خلال حكم للغرفة الجنائية الفرنسية في قضية « Henneton » المؤرخ في 17/01/1984.<sup>2</sup>

وسنبين من خلال هذا المبحث المسؤولية المدنية في مجال التعمير على الضرر الذي يلحق بالفرد (مطلب أول)، ومن ثم تحديد الأطراف المتضررة من أعمال البناء والتعمير والمستحقة للتعويض (مطلب ثاني).

<sup>1</sup> الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية. الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 09/06/1966، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> J. Morand-Deville. Op. Cit. P 232

### المطلب الأول: المسؤولية المدنية في مجال التعمير

تمثل أشغال التعمير وإقامة المنشآت الثابتة المختلفة والمتعددة مجالا حيويا لتلبية حاجات المجتمع المتزايدة، خصته الدولة باهتمام كبير ودعم لا نظير له، كما حظي باهتمام مختلف المتدخلين من مقاولين ومهندسين ومعماريين، ومهنيين متخصصين، الأمر الذي استدعى حضور القانون لتحديد المسؤوليات جراء احتمال حدوث أخطار تهدد بوقوع أضرار جد معتبرة وكذا تحديد مسؤولية مالكي البناء أو الحائزين لهذه البناءات، ولقد حرص المشرع الجزائري على تكييف النصوص التشريعية في هذا المجال بغية الوصول تحديد دقيق للمسؤوليات الناشئة عن أعمال التعمير وفي سياق المحافظة على النظام العام العمراني، وكمثال على ذلك المادة 140 الفقرة 02 من القانون المدني الجزائري و التي تنص على أن:

"مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداما جزئيا، ما لم

يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه".

والمسؤولية المدنية في مجال التعمير متعددة ومركبة فهي تقوم على أساس مخالفة قواعد

التعمير (فرع أول) ثم مسؤولية المالك للبناء التقصيرية (فرع ثاني).

### الفرع الأول: المسؤولية على أساس مخالفة القرار لقواعد التعمير

بالإضافة إلى الدور الذي يلعبه القاضي الإداري والقاضي الجزائي من أجل حماية الحق العام، وذلك بفرض احترام قواعد التهيئة والتعمير فإن القاضي المدني يتدخل لذات الغرض، لكن من وجهة المصلحة الخاصة للغير المتضررين من هذا الإخلال بقواعد التعمير، ولئن كانت الدعوى المدنية تتطلب شروطا شكلية وموضوعية لقبولها وفق القواعد العامة المطبقة على كل دعاوى المدنية، إلا أننا سنركز على خصوصية أسس الدعوى المدنية المرفوعة الناشئة عن مخالفة قواعد التعمير (أولا) ثم وجود الضرر (ثانيا) فالعلاقة السببية بينهما (ثالثا).

أولاً: أسس الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التعمير

الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير تختلف عن غيرها من الدعاوي المدنية، ويتجلى ذلك من خلال الأسس الخاصة التي تقوم عليها ومن بينها:

### 1- عدم مشروعية البناء

كرس المشرع الجزائري من خلال المادة 690 من القانون المدني، قيوداً على الملكية العقارية الخاصة ترد لفائدة المصلحة العامة والخاصة، والتي تقتضي التوازن بين مصلحة المالك ومصلحة غيره من المالكين ونكون أمام عدم مشروعية في حالتين:

#### أ- حالة مخالفة قواعد التهيئة والتعمير

ومضمونها مخالفة البناء لقاعدة من القواعد الموضوعية الآمرة، كوجوب الحصول على الرخص والشهادات التي يفرضها قانون التعمير ثم تسبب بعد ذلك ضرراً للغير، فإنها عندئذ تشكل أساساً لقيام دعوى مدنية، كما في حالة البناء بدون رخصة أو البناء بشكل غير مطابق لقرار رخصة البناء، فيمكن للغير أن يرفع دعوى مدنية على أساس مخالفة قواعد التعمير، وهذا بهدف تصحيح وضع خاطئ أو إصلاح الضرر.

#### ب- حالة مخالفة الارتفاع وتجاوز المسافات

تحدد قوانين التعمير القواعد العامة للارتفاع، ثم تضبط آلياته العديد من المخططات العمرانية كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS). ومجال الارتفاعات واسع، يرتبط بقطاعات مختلفة، كالارتفاعات المقررة لحماية المناطق الطبيعية والمحمية مثل الغابات والسواحل وارتفاعات المنشآت الكبرى مثل المناجم، الموانئ والمطارات والثكنات العسكرية، بالإضافة إلى الارتفاعات المقررة لحماية التراث الثقافي العقاري وهو المضمون الذي جاء به القانون 08-15 المذكور سابقاً من خلال المادة 16 منه.

### 2- مساس البناء بحقوق الغير

مساس البناء بحقوق الغير يجعلها أساساً للمسؤولية المدنية، ومنها مضار الجوار غير المألوفة، والمساس بحقوق الغير العينية، والمساس بقواعد الارتفاع الاتفاقية، كأن يتم البناء في

ملك الغير ما يعطي الحق لصاحب الأرض طلب إزالة المنشآت أو إبقائها مقابل قيمة ما تم بناؤه أو ما زاد عن قيمته طبقاً لما تقتضيه المادة 784 من القانون المدني، وهو ما أكدته القرار رقم 207261 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2001/02/28 في قضية (س-ب) ضد (س-أ).<sup>1</sup>

أ- مزار الجوار غير المألوفة: وهي صورة من صور المسؤولية المدنية التقصيرية التي تجد تطبيقاتها ضمن نظام المسؤولية بدون خطأ، غير أنها لم تعد كافية لاستيعاب هذا النوع الخاص من المسؤولية في ظل ثبوت إمكانية حدوث ضرر للجار دون ارتكاب خطأ من المالك.<sup>2</sup> قد يربط الجوار أضراراً لا يستطيع الجار تحملها، إذ يكفي أن تكون الأضرار التي تحدثها البناية غير مألوفة لتأسيس مسؤولية مالك البناية وهو ما يثير العديد من الخصومات على مستوى القضاء، ويصب في هذا المفهوم مضمون المادة 691 من القانون المدني الجزائري.<sup>3</sup>

ب- المساس بالحقوق العينية الأصلية للغير: تشمل الحقوق العينية في الأساس حق الملكية والذي يخول لصاحبها سلطة استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه كيفما يشاء بالقدر الذي يتناسب مع نوع الحق ومضمونه، فإذا ما تعرض هذا الحق للاعتداء من الغير، حق للمالك العقار أن يرفع دعوى أمام القضاء الاستعجالي للمطالبة بوقف أشغال البناء في انتظار الفصل في دعوى الموضوع ومن جهة أخرى لا يحق له أن يتعسف المالك في استعمال الشيء بما يلحق الضرر بالغير.

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا رقم 207261 بتاريخ 2001/02/28، المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 02، 2001، ص 269.

<sup>2</sup> زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مزار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2013، ص 191.

<sup>3</sup> المادة 691 من ق. م. ج. التي تنص: "يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار، وليس للجار أن يرجع على جاره في مزار الجوار المألوفة، غير أنه يجوز له طلب إزالة تلك المزار إذا تجاوزت الحد المألوف، وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين، والغرض الذي خصصت له."

المشروع اعتبرها حقوق ارتفاق وهو عكس ما ذهبت إليه بعض التشريعات عندما وسعت في نطاق الارتفاق ويظهر ذلك من خلال المادة 870 من القانون المدني الجزائري والتي تنص:

"إذا فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار في البناء عليه كيف ما شاء كأن يمنع من تجاوز حد معين في الارتفاق بالبناء أو مساحة رقعته، فإن هذه القيود تكون حقوق ارتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات المجاورة التي فرضت لمصلحتها هذه القيود..."

تدخل قواعد الإرتفاق الاتفاقية ضمن ارتفاقات المنفعة الخاصة، كالتزامات الجوار التي يلتزم بها جارين بينهما حائط مشترك، وتتقرر هذه القواعد من طرف العقار المرتفق به لفائدة العقار المرتفق.<sup>1</sup>

### ثانيا: وجود ضرر

الضرر ركن أساس من أركان المسؤولية المدنية لا جدال أو خلاف في اشتراط وجوده. لأن المسؤولية تعني التزاما بالتعويض، والتعويض يقدر بقدر الضرر وبانتقائه تنتفي المسؤولية ولا يظل محل للتعويض، وتتحقق المسؤولية بوجود ضرر مس بمصلحة مشروعة أو حق من الحقوق ينبغي على المضرور إثبات قيامه لتأسيس الدعوى المدنية، والضرر يأخذ عدة صور تذكر منها:

### 1- المساس بحق المرور

الأصل أن للمالك وحده أن يستأثر بالانتفاع بالشيء الذي يملكه، وبالتالي له أن يمنع غيره من المرور في أرضه، يندرج حق المرور ضمن القيود الإرتفاقية التي ترد على الملكية العقارية الخاصة، كما يعد حقا لصاحب الأرض المحصورة وقيدا على صاحب الممر إلى الطريق العام، وقد نص عليها المشروع الجزائري في المواد من 690 الى 712 من القانون

<sup>1</sup> مقالني منى، النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2009، ص 19.

المدني على هذه القيود، كما أكدتها المادة 31 من القانون 90-29 المذكور سابقا والتي نصت على:

"يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء..." وفي الفقرة السادسة من نفس المادة "... يحدد مختلف الارتفاقات..."

والمادة 50 من نفس القانون بالنص على أن:

"حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض..."

كما قد ينشأ حق المرور بمقتضى العمل القانوني، كأن يكون اتفاقيا أو يكتسب طريق التقادم.<sup>1</sup>

### 2- الأضرار الناتجة عن تجاوز المسافات المقررة في قانون التعمير

عدم احترام هذه المسافات بإقامة أبنية متلاصقة، قد يضر بالجار من حيث التهوية أو الإضاءة، وأنه بمجرد خرق هذا الإرتفاق يعني حصول الضرر للمالك المجاور، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير والمحددة لارتفاق العلو أو التراجع وهذا حرصا منه على منع حصول أضرار للغير. وذلك من خلال نص المادة 31 الفقرة 04 من القانون 90-29:

"... يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائيات..."

### 3- المساس بارتفاع المطل

بالرجوع إلى نص المادتين 709 و710 من القانون المدني الجزائري، نجد أن المشرع الجزائري وضع قيد لفتح المطلات، يتمثل في ضرورة ترك مسافة معينة لحماية لحرية وحرمة الجار، كما قسم المطلات إلى نوعين، وجعل لكل منهما مسافة يجب احترامها مطلات مواجهة تطل مباشرة على ملك الجار، بحيث اشترطت المادة 709 أن يبتعد مثل هذا المطل بمتريين

<sup>1</sup> زرارة عواطف، مرجع سابق، ص 108.

(2م)، والمطلات المنحرفة التي لا يمكن من خلالها للشخص أن يطل على مسكن جاره مباشرة، حيث اشترطت المادة 710، أن يبتعد مثل هذا المطل ب: 60 سنتيمتر من طرف المطل.

يدخل إرتفاق المطل ضمن إرتفاقات المنفعة الخاصة التي ترد على العقارات المبنية، وهي متبادلة بين العقارات المتجاورة، والمساس بهذا الإرتفاق يندرج ضمن مضار الجوار.

### ثالثا: العلاقة السببية بين عدم مشروعية البناء والضرر الشخصي اللاحق بالمتضرر

وجود العلاقة السببية بين عدم مشروعية البناء والضرر الذي لحق بالمتضرر، هي من المبادئ العامة للمسؤولية المدنية والتي تقضي بأن الضرر يجب أن يرتبط وجوده بالمخالفة المرتكبة، وتختلف هذه العلاقة باختلاف الأساس الذي بنيت عليه، فمثلا لتحديد الأشخاص المتضررين من مخالفة ارتفاق ما، يتم استعمال معيارين أساسيين، الأول يتعلق بالموقع، باعتباره يلعب دورا مهما في تحديد الغير، حيث لا يمكن أن يلحق ضررا بجار إلا إذا كانت ملكيته متواجدة في موقع هذا الارتفاق، أما المعيار الثاني فإنه يتعلق بالعامل الزمني، فلا يعتد بضرر عن مخالفة سابقة عن تملك البناء.<sup>1</sup>

أما عن العلاقة السببية أساس مضار الجوار غير المألوفة فيمكن استخلاصها حتى في غياب أي مخالفة للارتفاقات العمرانية أو أي قاعدة قانونية أخرى، بحيث يجب إثبات أن الضرر يدخل ضمن مساوئ الجوار غير المألوفة.

### الفرع الثاني: المسؤولية التقصيرية لمالك البناء

المشروع الجزائري يعتبر المالك مسؤولا عن تهدم البناء، حيث حددت المادة 140 الفقرة 2 و3 من القانون المدني الجزائري الشخص المسؤول عن تهدم البناء المتمثل أساسا في المالك، مع ضرورة وجود تهدم البناء، كما أقرت حق المتضرر في مطالبة المالك باتخاذ الإجراءات الوقائية لدرء الضرر الذي قد يصيبه من جراء التهدم، ولا تتحقق المسؤولية عن تهدم

<sup>1</sup> بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 266.

البناء إلا إذا توفرت ثلاثة شروط رئيسية، ملكية البناء (أولا) وتهدم البناء الكلي أو الجزئي (ثانيا) وحدث الضرر بسبب تهدم البناء (ثالثا) نبيها بإيجاز.

### أولا: ملكية البناء

يتعين على المضرور أن يرفع دعواه ضد مالك البناء باعتباره صاحب الصفة، فالدعوى لا ترفع إلا من ذي صفة على ذي صفة، وبالرجوع إلى نص المادة 140 من القانون المدني في فقرتها 2 على أن:

"مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر..."

فالمشرع قد جعل المسؤولية عن انهدام البناء تقع على عاتق المالك باعتباره صاحب السلطة الفعلية، وهو المتصرف الوحيد فيه، غير أن شرط ملكية البناء يقوم على أمرين:

### 1- وجود البناء

يقصد بالبناء ذلك النطاق المادي لحق الملكية العقارية الخاصة، والذي ينصب أساسا على الشيء المملوك وجميع الأجزاء المكونة له من جدران وأسقف وأعمدة وأبواب وشبابيك وغير ذلك مما هو مندمج فيه، بحيث لا يمكن فصله دون المساس بكيانه أو التغيير فيه دون النظر للغرض الذي شيد من أجله، بحيث لا يشترط أن يكون معدا للسكن وإنما قد يكون التشييد بهدف تحقيق غرض اقتصادي، سواء كان ذلك لفترة زمنية طويلة أو قصيرة، كما يشمل البناء كل من الجسور والأنفاق والجدران والسدود وحظائر الحيوانات والأعمدة التذكارية، كما يمكن أن يكون البناء شيئا آخر غير هذا، كالحائط الفاصل بين عقارين مملوكين لشخصين أو لمالك واحد، أو السور المحيط بالعقار.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري-قسنطينة، كلية الحقوق، 2008، ص

2- خطأ المالك

الخطأ الذي يشترط لقيام المسؤولية الناشئة عن تدهم البناء هو ذلك الخطأ الذي يركبه المالك للبناء ويؤدي لسقوطه وإلحاق ضرر بالغير، بغض النظر عما إذا كان يقطنه بنفسه أو شخص آخر كالمستأجر أو المنتفع، كما أن المشرع الجزائري في نص المادة 140 الفقرة الثانية لم يميز بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي، فإذا كان المالك شخص طبيعي فإن القضاء العادي هو المختص قضائيا للنظر في الدعوى وتطبيق أحكام المسؤولية التقصيرية، أما إذا تبين أن البناء ملكا للدولة أو البلدية أو الولاية أو لإحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فإن القضاء الإداري هو المختص طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>

إن الشخص يعتبر مالكا في حالة ما إذا كانت له سلطة فعلية على ذلك البناء الذي انهدم جزئيا أو كليا، لذا يكون مكلفا بالصيانة والترميم طالما أن هذه السلطة قائمة، ولكي تتم مساءلة المسؤول عن انهدام البناء، ينبغي أن تتوفر شروط معينة كعرفة مالك البناء القانوني أولا وقت حدوث الضرر، حتى يتمكن المضرور من الرجوع عليه ومطالبته بالتعويض، خاصة إذا انتقلت الملكية لشخص غير المالك، ما أدى بالمشرع الجزائري إلى ربط انتقال الملكية وسائر الحقوق العينية المتعلقة بالعقار، بوجوب مراعاة إجراءات الشهر العقاري وهو ما أقرته المادة 793 من القانون المدني الجزائري.<sup>2</sup>

فبائع العقار في القانون الجزائري، قبل شهر عقد البيع يعتبر هو المالك القانوني، وبمجرد شهر التصرف الناقل للملكية يصبح المشتري مالكا ومسؤولا حتى ولو ثبت أن التقصير في الصيانة أو العيب في تشييد البناء راجع لأحد الملاك السابقين، لكن يكون له حق الرجوع

<sup>1</sup> زرارة عواطف، مرجع سابق، ص 154.

<sup>2</sup> تنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري على: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"

على المسؤول السابق الذي ثبت في حقه وجود تقصير في صيانة البناء أو ارتكاب خطأ أدى إلى وجود عيب في التشييد.<sup>1</sup>

كما أنه و بمقتضى عقد الإيجار، فإن المستأجر لمدة طويلة يعتبر مالكا إلى غاية نهاية فترة الإيجار المتفق عليها، ففي حالة حدوث ضرر أثناء هذه الفترة من جراء انهدام البناء فإن المستأجر هو الذي يسأل عنه، ولا يكون المستأجر مسؤولا في إطار عقد البيع بالإيجار عن انهدام البناء، إلا بعد سداد آخر قسط من الثمن، وبالمقابل يكون مسؤولا لو تهدم البناء قبل تسديد آخر قسط لكن الضحية لم تطالب بالتعويض إلا بعد انتقال الملكية إلى المستأجر بدفعه لآخر قسط، ذلك باعتباره مالكا من يوم البيع، أما إذا انتقلت الملكية عن طريق عقد الهبة، وتهدم البناء فإن الموهوب له لا يكون مسؤولا إلا إذا انتقلت إليه حياة الشيء الموهوب، باعتبار أن حياة الشيء الموهوب ركن مهم في عقد الهبة وتخلفها يؤدي إلى البطلان.<sup>2</sup>

ويستوي لقيام المسؤولية عن انهدام البناء أن يكون الشخص مالكا للبناء إما ملكية شائعة بحسب نص المادة 713 من القانون المدني الجزائري، أو ملكية مشتركة بحسب نص المادة 743 من نفس القانون، لذا يتعين علينا التمييز بينهما في حالتين:

**الحالة الأولى:** بالنسبة للملكية الشائعة، إذا انفرد أحد الملاك بالسيطرة الفعلية على البناء المشاع، تقع المسؤولية عليه دون باقي الملاك، أما في حالة اشتراك جميع الملاك في السيطرة الفعلية على البناء، يكونون مسؤولين بالتضامن.

**الحالة الثانية:** بالنسبة للملكية المشتركة إذا كان التهدم حاصلًا في أحد الأجزاء الخاصة للبناء المنصوص عليها في المادة 244 من القانون المدني الجزائري، كان مالكة مسؤولا عن الضرر الناشئ عن تدمره، أما إذا كان التهدم حاصلًا في أحد الأجزاء المشتركة للبناء المنصوص عليها في المادة 245 من القانون المدني الجزائري، تقع المسؤولية على جميع

<sup>1</sup> زرارة عواطف، مرجع سابق، ص 229.

<sup>2</sup> جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري-دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، طبعة أولى، دار طليطلة، الجزائر، 2011، ص 81.

الملاك بالتضامن، كما لا يكفي لمساءلة المالك عن تهدم البناء وفقا لنص المادة 842 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري، أن تتحقق ملكيته للبناء فقط، و إنما يشترط كذلك أن ينسب الخطأ الذي أدى إلى التهدم إليه، ويتخذ في الغالب الخطأ في هذه الحالة عدة صور منها:

أ- قدم البناء والإهمال في الصيانة والترميم، حيث أن مالك البناء المسؤول الأول عن اتخاذ الإجراءات الخاصة بالترميم، كما يمكن اعتبار قدم البناء بمثابة دليل عن إهمال المالك لالتزامه باتخاذ الإجراءات اللازمة للترميم والإصلاح.

ب- وجود عيب في البناء، إذ مالك البناء هو الذي يتحمل مسؤولية أي عيب في التشييد حتى ولو كان السبب الحقيقي لهذا الأخير راجع إلى خطأ المقاول أو المهندس المعماري.

### ثانيا: تهدم البناء

لا يمكن أن تثار مسؤولية مالك البناء إلا في حالة كون الضرر الذي لحق بالغير ناتج عن التهدم الفعلي للبناء، غير أن ذلك لا يمنع من مطالبة المالك باتخاذ التدابير الوقائية لمنع سقوط البناء أو تدممه كلياً أو جزئياً، طبقاً للمادة 140 في فقرتها 3 من القانون المدني الجزائري، حيث يمكن للشخص المهتد بخطر تهدم البناء وقبل حدوثه فعلاً، أن يطالب المالك بضرورة إصلاح الضرر واتخاذ التدابير الوقائية اللازمة لمنع حدوث التهدم، وإن لم يحم المالك بذلك فإنه يجوز للمتضرر رفع دعوى وقائية لا تنطوي على التعويض، يطالب من خلالها بإصلاح الضرر لدرء الخطر، أو يقوم به هو شخصياً على نفقة المالك وله حق الرجوع على المالك الحقيقي بما أنفقه، وهو ما نصت عليه المادة 842 الفقرة 3 من القانون المدني الجزائري.<sup>1</sup>

وبالرجوع إلى الفقرة 2 من المادة 842 من القانون المدني الجزائري، نجد أن مسؤولية المالك تقتصر فقط على الأضرار الناجمة عن التهدم الفعلي للبناء، وإذا لم يتهدم البناء فلا مجال لتطبيق أحكام المادة السالفة الذكر، ومثال ذلك أن الشخص الذي سقط من سطح منزل

<sup>1</sup> مدوري زايدي، مسؤولية المقاول والمهندس في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012، ص237.

غير محاط بحاجز وقائي فليس له أن يطالب بالتعويض على أساس المادة 842 الفقرة 02، إذ لا يعد ذلك ناتجا عن تهدم البناء وإنما يتعين عليه المطالبة بالتعويض على أساس المادة 874 من القانون المدني الجزائري، بشرط إثبات الخطأ. من طرف المسؤول.

وتجدر الإشارة إلى أن أحكام المسؤولية عن تهدم البناء، تطبق فقط في حالة التهدم غير الإرادي، أما بالنسبة لحالة التهدم الإرادي للبناء فلا يعتد بها، ذلك أن المالك للبناء في هذه الحالة الأخيرة غير مسؤول عما يصيب الغير نتيجة عدم اتخاذ الاحتياطات التي تقتضيها عملية تهدم البناء.

### ثالثا: الضرر القابل للتعويض بسبب تهدم البناء

يجب أن يكون الضرر الذي لحق بالغير ناتج عن تهدم فعلي للبناء حتى تكون أمام قيام مسؤولية مالك البناء، وهو ما قضت به المادة 140 الفقرة 2 من القانون المدني الجزائري، أما في غياب التحقق الفعلي للتهدم فلن تكون هناك مسؤولية مدنية، إذ الضرر القابل للتعويض له عدة شروط كأن يكون شخصا، حيث يثبت المضرور أن الضرر الذي لحقه مسه شخصا في جسده أو في ماله أو في نفسه حتى تقبل دعواه، وأن لا يكون الضرر مفترضا أو محتملا بل محقق الوقوع سواء الحال منه أو المستقبل الذي سيتحقق وقوعه، كما يشترط كذلك أن يكون قد مس بمصلحة مشروعة يحميها القانون و إلا رفضت دعوى المضرور، بالإضافة إلى أن هذا الضرر لم يكن موضوع تعويض سابق عنه، فلا يجوز الحصول على أكثر من تعويض واحد على نفس الضرر.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الأطراف المتضررة من أعمال البناء والتعمير المستحقة للتعويض

يقصد بالأطراف المتضررة المستحقة للتعويض الأشخاص الذين لهم الصفة في رفع دعوى التعويض، ويعد مجال التعمير من أكثر المجالات شمولية لمسألة التعويض، وذلك نتيجة اتساع دائرة المسؤولية فيه إلى أطراف متعددة، قد تمتد أضرارها إلى الغير ممن له صلة

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 220.

بعمليات التعمير. كالأضرار التي يمكن أن تصيب الأفراد العاملين في مجال البناء أو من لهم صلة به (فرع أول)، وهناك من الأضرار ما قد يصيب الغير الأجنبي ممن ليست له صلة بهذه الأعمال كالمارة والجيران (فرع ثاني).

**الفرع الأول: الغير المضرور ممن له صلة بأعمال التعمير والبناء**

رغم التدابير والاحتياطات الأمنية التي يتخذها القائمون على أعمال البناء والتعمير، إلا أنه بالمقابل قد تتجر عنها بعض الأضرار التي تلحق بالجيران والمارة كما سبق الإشارة إليه، وقد تصيب القائمين بالأشغال ذاتهم، دون ارتباطهم بالالتزامات العقدية في غالب الأحيان، فتتطلب عنهم حالات التعويض عن الأضرار اللاحقة بهم حسب كل حالة، باعتبارهم من الغير المتصل وهو ما نتناوله من خلال حالة المستأجر المتضرر (أولاً) ثم حالة القائمين بالأعمال (ثانياً).

**أولاً: حالة المستأجر المتضرر**

المستأجر هو الشخص الذي يرتبط بالمالك بعقد إيجار سكن يكون محل أشغال، سواء قبل إتمام أعمال البناء أو بعد انتهائها وتسلم السكن، فإذا تعرض المستأجر للأضرار جراء تهمد البناء كلياً أو جزئياً، ومع وجود عقد الإيجار بين المستأجر وبين المالك، فإن مسؤوليته تبقى قائمة اتجاه الغير المضرور، وله أن يرجع على المستأجر بما دفعه من تعويض غير أنه يمكن أن نميز حالتين:

**الحالة الأولى:** إذا وقع الضرر على المستأجر قبل تسلم العين المؤجرة كأن يصاب أثناء ترمده عليها من أجل المعاينة مثلاً، فإنه يعتبر من الغير وبأخذ حكمه، وله أن يستند على المسؤولية التقصيرية، سواء على أساس الخطأ الثابت أو المفترض في حق حارس البناء أو الأشياء.

والجدير بالذكر أن المشرع الفرنسي لا يفترض الخطأ في جانب مالك البناء المتهدم، إلا بعد إثبات المتضرر أن سبب التهمد يرجع أساسه إلى نقص في الصيانة أو القدم أو العيب،

وهو ما تضمنته المادة 1386 من القانون المدني الفرنسي، غير أن المشرع الجزائري ومن خلال مضمون المادة 140 الفقرة الثانية اكتفى بإثبات الضرر ودون الحاجة إلى إثبات وجود إهمال في الصيانة.<sup>1</sup>

**الحالة الثانية:** إذا وقع الضرر على المستأجر بعد تسلم العين المؤجرة بسبب تدهم البناء كلياً أو جزئياً، فإن أحكام المسؤولية العقدية هي التي تطبق في رجوعه على المالك بالتعويض لأن الضرر في هذه الحالة يكون ناتجاً عن الإخلال بأحد الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، وغالباً ما يكون هنا الالتزام بالصيانة، ولا يجوز له التمسك بمسؤولية حارس البناء رغم أن تدهم العقار يثير مسؤولية المالك كحارس للبناء وهو ما نصت عليه المادة 479 (معدلة) من القانون المدني الجزائري:

"يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر..."

وفي هذا الإطار نجد المادة 494 من القانون المدني الجزائري التي تنص على التزامات المستأجر وتجزئ الاتفاق على تعديل الالتزام بصيانة العين المؤجرة باتفاق خاص بأن تكون بعض هذه الترميمات أو كلها على عاتق المستأجر لا على المؤجر، وهذا الاتفاق يعتبر استثناء عن القواعد العامة.<sup>2</sup>

### ثانياً: حالة القائمين بأعمال البناء

عرفت مسألة الأضرار التي قد تصيب القائمين بأعمال البناء في بداية الأمر تردد القضاء في تحديد أساس الرجوع بالمسؤولية عن هذه الأضرار، ويعزي ذلك لوجود عقد يتضمن

<sup>1</sup> بحماوي الشريف، التعويض عن الأضرار الجسمانية بين الأساس التقليدي للمسؤولية المدنية والأساس الحديث، مذكرة

ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، كلية الحقوق، 2008، ص 75.

<sup>2</sup> تنص المادة: 494 من القانون المدني: "يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك".

الالتزام بضمان السلامة، و استبعاده بذلك الأحكام المسؤولية العقدية بما تلتزمه من إلقاء عبء الإثبات على التابع المصاب، مرجحا الأساس الذي تقوم عليه طبقا للمسؤولية التقصيرية، غير أنه ومع تطور التشريعات المنظمة لعلاقة العمل أقر بوجود التزام عام بضمان سلامة العمال على عاتق صاحب العمل دون حاجة لإثبات خطأ صاحب العمل أو تقصيره في اتخاذ التدابير اللازمة، فمسؤولية المتبوع عن تابعه تفترض وجود علاقة التبعية بينهما، وارتكاب التابع فعلا ضارا أثناء قيامه بأعمال البناء أو بمناسبةها.

فالمتبوع هو ذلك الشخص الذي له على شخص آخر سلطة فعلية في رقبته وتوجهه، ويكون له بمقتضى هذا الحق أن يصدر الأوامر ولو لم يستعمل هذا الحق فعلا، إذ المهم أن تكون له هذه السلطة ولو لم يمارسها، أما التابع فهو ذلك الشخص الذي يخضع لسلطة المتبوع ويتلقى منه الأوامر. وأما العلاقة بينهما فهي رابطة تبعية وخضوع للأوامر، وقد تقوم على وجود عقد بينهما أو من دونه، وعلاقة التبعية هذه كرسها المشرع الجزائري في القانون المدني الجزائري من خلال المادة 136 (المعدلة) التي تنص على أن:<sup>1</sup>

"يكون المتبوع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها، وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع".

كما يستطيع القائمون بأعمال التعمير من العمال والفنيين الرجوع بالمسؤولية استنادا إلى أسس قانونية متعددة تتلاءم حسب كل حالة، إذ يمكنهم المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تصيهم من جراء أعمال البناء على أساس الخطأ الثابت أو الخطأ أو الخطأ المفترض أو مسؤولية حارس البناء والتي تقتضي عناية خاصة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عدلت المادة 136 من القانون المدني الجزائري بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية عدد 44، ص 24.

<sup>2</sup> كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 244.

الفرع الثاني: الغير المضرور الأجنبي عن أعمال البناء والتعمير

أحاط المشرع النشاط العمراني بجملة من التدابير الوقائية التي من شأنها أن تتضمن السلامة والحماية للأفراد وفق مقتضيات النظام العام العمراني، إلا أنه قد يترتب عن هذا النشاط أضرارا قد تطال الغير الأجنبي الذي لا تربطه أية صلة به من الناحية القانونية، كالمارة (أولا) والجيران (ثانيا).

أولا: المارة المتضررون من أعمال البناء والتعمير

عمليات التعمير تتطلب دوما الحيطة والحذر بمناسبة تنفيذها، إلا أنه قد يصيب الضرر أحد المارة بسبب هذه الأشغال، كان يسقط عليه شيء مما يستخدم في البناء أو أن يسقط جزء من البناء على سيارة بالقرب منه. ففي هذه الحالة أجاز المشرع من خلال المادة 140 من القانون المدني الجزائري، للمضرور الرجوع على حارس البناء استنادا إلى مسؤولية حارس البناء، لكن وفق شروط وأسس محددة قانونا، فإذا ما توفرت الشروط المتضمنة في المادة 140 من القانون المدني، كأن يكون الضرر قد وقع بسبب تهمد كلي أو جزئي في البناء، أو أن الحادث قد وقع نتيجة التقصير والإهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه، فإنها تتحقق مسؤولية حارس (مالك) البناء.

كما أن المادة 138 من القانون المدني الجزائري، تقضي بحق المار المضرور بالرجوع على المسؤول استنادا إلى مسؤولية حارس الأشياء التي تتطلب حراستها عناية خاصة، فإذا سقط عليه مثلا شيء من الأشياء المستخدمة في البناء وأصابه تحققت مسؤوليته، ويعتبر استناد المضرور إلى أحكام المسؤولية عن الأشياء أفضل له في الإثبات من أحكام المسؤولية عن حراسة البناء، وإن لم يستطع المار المضرور إثبات مسؤولية حارس البناء أو الأشياء، له أن يرجع على المسؤول استنادا للخطأ الواجب الإثبات طبقا للقواعد العامة في المسؤولية عن الخطأ الشخصي تطبيقا لأحكام المادة 124 (المعدلة) من القانون المدني.

غير أنه إذا ما اتخذ الحارس (المالك) الاحتياطات اللازمة بهدف منع إصابة الغير بأضرار نتيجة أعمال البناء، كوضعه للافتات تحذيرية، أو إشارات ضوئية أو أي علامات تفيد بتحذير المارة بعدم الاقتراب ومع ذلك يصاب الغير بأضرار، لا يعفى من المسؤولية، وهو ما درج عليه الفقه والتطبيقات القضائية إذ اعتبرت الاحتجاج بخطأ المضرور لتخفيف المسؤولية لا الإعفاء منها.

### ثانياً: الجيران المتضررون من أعمال البناء والتعمير

بالرجوع إلى الأساس القانوني للمسؤولية الناشئة عن أعمال البناء والتعمير فإن الجيران يعتبرون من الغير وإن تعددوا واختلفت الأضرار التي قد تصيبهم، والتعويض عن الضرر هنا يكون حسب كل حالة، والمسؤولية التي يستند إليها الجار المضرور تظهر من خلال عدة صور منها:

#### 1- التعسف في استعمال حق الملكية أو مضار الجوار غير المألوفة

يمكن للجار أن يستند في رجوعه بالتعويض عن الأضرار الناشئة من أعمال البناء والتعمير لنص المادتين 690 و691 من القانون المدني حيث تنص المادة 691 على أنه:

"يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار".

فأساس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، هو ذلك الخطأ التقصيري الذي يؤدي إلى إحداث ضرر غير مألوف، فالمشرع أقام قرينة قانونية قاطعة على توافر هذا الخطأ بمجرد توافر الضرر غير المألوف، وينتفي هذا الخطأ إذا كان الضرر مألوفاً، فالمالك هنا يستعمل حقه بطريقة مشروعة بقصد الحصول على منفعة جادة ودون قصد الإضرار بالغير، ويقوم باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات التي يفرضها التشريع والتنظيم في مجال البناء والتعمير، ومع ذلك يسبب هذا الاستعمال أضراراً بالجيران، تلك الأضرار يسأل عنها المالك أو من له

السيطرة القانونية على العقار إذا تجاوزت الحد المألوف وذلك استنادا إلى أن حسن الجوار الذي يعتبر التزاما من الالتزامات.<sup>1</sup>

ومن الطبيعي أن تسبب أعمال البناء والتعمير بعض الأضرار للجيران، كالضجيج والإزعاج والغبار، إلا أن ذلك يمكن أن يصبح محلا للمساءلة إذا تجاوزت تلك الحد المألوف، كأن تستمر أعمال البناء إلى ساعات متأخرة بالليل، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 90943 الصادر بتاريخ 16/06/1992.<sup>2</sup>

### 2- المسؤولية التقصيرية

يمكن أن يستند الجار المضرور إلى قواعد المسؤولية التقصيرية في الرجوع على القائمين بأعمال البناء والتعمير مباشرة، من خلال إثبات الخطأ والضرر الذي لحق به والعلاقة السببية بينهما، فقد تقع الأضرار الناشئة عن أعمال البناء والتعمير نتيجة القائمين عن الأشغال، فيرفع الجار المضرور دعواه على أساس المسؤولية عن الفعل الشخصي وفقا للمادة 124 من القانون المدني الجزائري.

ومن صور المسؤولية التقصيرية عدم مراعاة أصول المهنة أو استخدام مواد معيبة، وعدم مراعاته الاحتياطات الواجبة في تنفيذ أعمال أو عدم مراعاة ساعات العمل المصرح بها أو إهماله اتخاذ الاحتياطات الفنية اللازمة لحماية المباني المجاورة أو الإخلال بالتزام التحذير، وعدم تقديم المشورة من قبل المهندس المعماري والتي من شأنها تجنب حصول أضرار.

### 3- المسؤولية الناشئة عن الأشياء

قد يستند الجار المضرور على نص المادة 138 من القانون المدني الجزائري، في الرجوع عما أصابه من أضرار نتيجة أعمال البناء على أساس المسؤولية الناشئة عن الأشياء، إذا كان الضرر ناتج عن تهدم البناء أو بسبب الآلات والأشياء المستعملة، فهنا يستطيع الرجوع

<sup>1</sup> Laure Aubril, Seydou Traoré, Droit de l'urbanisme, droit de l'environnement, 1<sup>ère</sup> édition du CNFPT, 2009, p.222.

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا رقم 90943 الصادر بتاريخ 16/06/1992، المجلة القضائية العدد 01. سنة 1995.

على حارس البناء أو حارس الأشياء بالتعويض عن هذه الأضرار بسبب الآلات والأشياء المستعملة.

كما يستطيع الجار المضروب الرجوع بالتعويض على المقاتل على أساس حراسة الآلات والمعدات التي تستخدم في البناء ولو كان الضرر مألوفاً، في المقابل ينبغي على الجار إثبات أن المدعى عليه هو حارس الشيء محدث الضرر، وإثبات أن الضرر قد وقع بفعل شيء تقتضي حراسته عناية خاصة.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 242.

## خلاصة الفصل الثاني

مما سبق تناوله في هذا الفصل، فإنه يتبين لنا أن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين لها، باعتبارها جرائم تضر بالنظام العام العمراني والمصلحة العامة للدولة والفرد.

وإذا كان للقضاء الإداري الدور الحاسم في الفصل في نزاعات التعمير القائمة بدءاً بمراقبة المشروعية ووصولاً إلى التعويض عن الأضرار اللاحقة، فإن مجالاتها تتوسع إلى القضاء العادي، بداية بالقاضي الجنائي المختص بنظر جرائم ومخالفات البناء والتعمير، والتي نص عليها قانون العقوبات الجزائري تارة والقوانين الخاصة في مجال التعمير تارة أخرى، وهي قواعد موضوعية تبين لنا أهم الجرائم والعقوبات المقررة لها، فنجد من الجرائم ما يمس برخص التجزئة والبناء والهدم، ومنها ما يمس شهادات التعمير خاصة شهادة التقسيم وشهادة المطابقة. ولقد كيف الفقه والقضاء الجزائريين أغلب هذه الجرائم على أنها مادية و عمدية لا يشترط فيها الركن المعنوي لإثبات المسؤولية، كما أنها جرائم سلبية ووقائية، وما يترتب على ذلك من عقوبات مالية و أخرى سالبة للحرية بالإضافة إلى العقوبات الإدارية التكميلية كالهدم والإزالة ضمن قائمة المخالفات التي وردت في قانون التهيئة والتعمير 90-29، و كذا القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وكذا المخالفات التي تناولها القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والمرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.

كما يختص القاضي المدني بالدعوى التي يرفعها الغير أصحاب الصفة والمصلحة نتيجة الأضرار التي تنجم عن أعمال البناء والتعمير، خصوصاً ما تعلق بالتزامات الجوار والتعويض عن الأضرار التي تنجم عنها، وتطبيقاً للقاعدة التي مفادها أن كل خطأ ألحق ضرراً بالغير يلزم مرتكبه التعويض. مما استدعى حضور القانون لتحديد المسؤوليات جراء احتمال حدوث أخطار تهدد بوقوع أضرار جد معتبرة، وكذا تحديد مسؤولية مالكي البناء أو الحائزين

لهذه البناءات، ومن ثم إبراز بعض صور الخطأ المدني ضمن مجال التعمير، والتي تتسبب في حدوثها أعمال التعمير، وبالتالي تنقرر المسؤولية المدنية استناداً لنص المادة 124 (معدلة)، ومنه تحديد المسؤولية على أساس مخالفة التعمير، ثم قيام المسؤولية التقصيرية لمالك البناء والمسؤولية العقدية للغير القائمين بالأشغال، ومعه تحديد بعض مظاهرها وصورها. وبالنهاية تحديد أطرافها المتضررة جراء أعمال البناء والتعمير المستحقة للتعويض سواء تعلق الأمر بالمضرور الأجنبي عن هذه الأعمال أو ممن له صلة بها.

خاتمة

### خاتمة

من المؤكد أن المشرع الجزائري سعى إلى مواكبة التطورات الكبيرة والأحداث المتسارعة التي عرفها المجال العمراني ببلادنا، محاولا بذلك تنظيم هذا المجال، فوضع ترسانة القوانين، وأوجد الآليات لتنفيذها، وأحدث العديد من الهياكل الإدارية للإشراف على رقابة النشاط العمراني، هادفا أولا وأخيرا إلى حماية النظام العام العمراني. بشقيه التقليدي والحديث دون إغفال منه لحقوق الأفراد التي كرسها الدستور والقوانين الوطنية ومختلف صكوك حقوق الإنسان.

كان لآليات الرقابة القبلية الدور الحاسم في تنظيم ومراقبة التوسع العمراني والاستغلال الأمثل والعقلاني للعقار العمراني، كمخططات التعمير المختلفة، والتي وجدت في ظل ديمقراطية تشاركية وتشاور عميق مع كل فئات المجتمع وعلى كافة المستويات القاعدية والإقليمية، إلا أنها لم تعد تستجيب بشكل متوازن للتدخل الملائم والمنسجم في التجمعات العمرانية، وأظهر تنفيذها على أرض الواقع عجزها وعدم نجاعتها في تنظيم مجال العمران، ومن أجل تحكّم أكثر في عمليات التعمير المختلفة أوجب المشرع ضرورة الحصول على تراخيص وشهادات، إلا أن التطبيق العملي أثبت أن كثرة الوثائق الإدارية والتقنية يحول دون إتمام الإجراءات كما أن تماطل الإدارة وعدم البت في الطلبات يؤدي إلى التشجيع على البناء دون رخصة أو البناء غير المطابق لها.

فالخلل إذن يكمن في التطبيق والممارسات، إضافة لغياب إستراتيجية واضحة المعالم في تسيير وتنظيم عمليات البناء والتعمير، وتقاعس السلطة المختصة في كثير من الحالات عن القيام بالإجراءات المطلوبة أو تحريك المتابعة القضائية، كما أن المقاربة القانونية التي اعتمدها المشرع لتنظيم المجال تبدو قاصرة بعض الشيء، الأمر الذي فتح الباب على مصراعيه أمام القضاء للاجتهاد في التجريم، وبغض النظر عن مساسه بمبدأ المشروعية والفصل بين

السلطات، إلا انه يبقى الأقرب ضمانا للأفراد ضد تعسف الإدارة وخروجها عن القانون، وذلك لما يتمتع به من ضمانات تؤكد حياده واستقلاليتة.

ولئن كرس المشرع إمكانية رفع دعوى الإلغاء للطعن في قرارات العمران الفردية أو التنظيمية، إلا أنه يكتنفها بعض التعقيد في الإجراءات، وبطء في الفصل فيها، مما يؤثر سلبا على رافع الدعوى.

ومن خلال دراستنا هذه يمكن لنا أن نستخلص بعض ملاحظات حول الموضوع نورد منها:

1- انعدام إطار تشريعي موحد وشامل لمخالفات وجرائم التعمير، إذ نجد أن البعض منها منصوص عليه في القانون 90-29 أما باقي الجرائم فتم النص عليها في عدة قوانين خاصة يصعب حصرها، مما يخلق إشكالات قانونية للقضاة، تظهر في صعوبة تحديد النص القانوني الواجب التطبيق، خاصة إذا كانت الجريمة منصوص عليها في أكثر من نص قانوني والعقوبة المقررة مختلفة.

2- تعتبر المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير مرجعا قضائيا لمخالفات التعمير، وهي مادة غامضة تمت صياغتها بعبارات ومصطلحات عامة ومرنة، كما تعتبر غير ردية لبساطة العقوبة أمام خطورة جريمة التعمير.

3- عدم فعالية العقوبات المقررة في قوانين العمران، والتي تظهر من خلال طبيعة العقوبات الأصلية فيها لا تضم سوى الغرامات، ولا وجود للعقوبات السالبة للحرية إلا في حالة العود، بالإضافة إلى التصاعد المستمر لجرائم العمران.

4- إن تجزئة المنازعة العمرانية الواحدة، وإحالة المتقاضين من محكمة إلى أخرى للفصل في كل مرة في جزء فقط من دعاويهم، لهو أحد أهم نقاط الضعف الأساسية في النظام القضائي في مجال التعمير، ضف إلى ذلك عدم الحسم في المنازعات بالسرعة المطلوبة، وكذا إجراءات التقاضي الطويلة.

5- تعدد الأطراف المتدخلة في مجال الرقابة، وتداخل المسؤوليات وما ينجم عن ذلك من إفلات من المساءلة وتملص من الالتزام.

6- أحسنت السلطة صنعا بإصدارها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي جاء كخطوة لتسهيل وتبسيط إجراءات منح رخص البناء وسرعة البث في الطلبات مما يعطي ديناميكية أكثر في مجال التعمير، واستحداث بطاقة إلكترونية تتفاعل مع طالبي تراخيص أعمال البناء والرد عليهم.  
كما نقترح على ضوء النتائج المتوصل بعض التوصيات منها:

1- ضرورة تبسيط المشرع للإجراءات الرقابية، وذلك بتجميعها في إطار تشريعي واضح وعدم جعلها متفرقة ومبعثرة بين عدة نصوص لأجل التحكم.

2- ضرورة توضيح اختصاصات كل المتدخلين في القطاع العمراني لتفادي حالات الصراع وتحديد المسؤوليات بدقة والنص صراحة على معاقبة كل جهاز مكلف بالرقابة إن هو قصر في عمله بما يفرضه عليه القانون.

3- إحداث جهاز موحد للرقابة الإدارية ينتمي إلى الإدارة المكلفة بالتعمير ويعمل تحت إشراف النيابة العامة على أن يخول لعناصره صفة الضبطية القضائية وتكليفه بمهمة إصدار الأمر بإيقاف الأشغال.

قائمة المصادر

والمراجع

### قائمة المصادر والمراجع

#### أولاً: المراجع باللغة العربية

##### أ- الكتب

- الفاضل خمار الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الطبعة الخامسة: الجزائر، 2006.
- د. اقلولي اولد رابح صافية. قانون العمران الجزائري-أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة 3، دار هومة، الجزائر، 2016-2017.
- أ. د. بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم، عنابة، 2005.
- أ. جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري-دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، دار طليطلة، الجزائر، طبعة أولى، 2011.
- عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، طبعة 2012، الجزائر.
- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة، 2005.
- أ. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسور الجزائر، 2014.
- محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992.
- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية-نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 6، ج2، الجزائر 2013.
- ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء - قضاء التعويض)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1994.
- لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية، وسائل المشروعية، دار هومة للنشر، الطبعة 2، الجزائر، سنة 2006.

- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، مصر، 1996.
- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003،
- بوبشير محند أمقران، النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 03، الجزائر.
- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1998.
- عمور سلامي، الوجيز في المنازعات الإدارية (نسخة معدلة ومنقحة طبقاً لأحكام قانون 09-08 المتضمن ق.إ.م.إ.)، بدون دار نشر، الجزائر سنة 2008-2009.

### ب- المقالات

- د. بلكعيبات مراد. أ/ قيشو يوبا، "الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017.
- د. عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة العدد الثامن، جوان 2005.
- أ. د. عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون. العدد الثالث، 2013.
- عميري أحمد، "المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير والبناء"، مجلة تشريعات التعمير والبناء العدد الثاني، جامعة تيارت، جوان 2017.
- كمال تكواشت (د.ب) "رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة عباس لغرور خنشلة العدد 06، 2016.

- ميلود بوطريكي، "منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي"، مجلة الرقيب العدد الثاني، المملكة المغربية، 2012.

### ج- المداخلات

- بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الذي نظّمته كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق جامعة محمد خيضر-بسكرة، الموسوم بعنوان: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013.

- وعلي جمال، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع "دراسة في القانون الجزائري"، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الذي نظّمته كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، الموسوم بعنوان "عصرنة العقار"، 2012.

### د- الرسائل والبحوث الجامعية

#### 1 - أطروحات دكتوراه

- بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017.

- زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013.

- شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال التعمير والبناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر-باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2015.

- عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2007.

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

### 2 - رسائل ماجستير

- بحماوي الشريف، "التعويض عن الأضرار الجسمانية بين الأساس التقليدي للمسؤولية المدنية والأساس الحديث"، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان، كلية الحقوق، 2008.

- خوادجية سميحة حنان، "قيود الملكية العقارية الخاصة"، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري-قسنطينة، كلية الحقوق، 2008.

- قارة تركي إلهام، "آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير"، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013/2013، ص 05.

- لعويجي عبد الله، "قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر-باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012.

- مدوري زايد، "مسؤولية المقاول والمهندس في القانون الجزائري"، رسالة ماجستير، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012.

- مقلاتي منى "النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر-باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2009.

### هـ - النصوص القانونية

1- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية رقم 76، المؤرخة في 08 ديسمبر 1996، معدل ب:

- القانون رقم 02-03، المؤرخ في 10 أبريل 2002، الجريدة الرسمية رقم 25، المؤرخة في 14 أبريل 2002.

- القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2008، الجريدة الرسمية رقم 63، المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.

- القانون رقم 16-01، المؤرخ في 06 مارس 2016، الجريدة الرسمية رقم 14، المؤرخة في 07 مارس 2016.

### 2- الأوامر

- الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 09/06/1966.
- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 11/06/1966، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 22/07/1975.
- الأمر رقم 62-157 مؤرخ في 31/12/1962 المتعلق بمواصلة العمل التشريعي الفرنسي إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو تمييز عنصري.

### 3- القوانين

- القانون 90-29 مؤرخ في 01/12/1990، ج.ر. 52، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون (05/04)، مؤرخ في 14/08/2004، ج.ر. عدد 51.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 08/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.
- القانون رقم 90-29، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52، المؤرخة في 02/12/1990، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 08/05/1991.

- القانون رقم 01-02 مؤرخ في 5 فبراير 2002، يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية عدد 08 المؤرخة 2002/02/06.
- القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية العدد 51 بتاريخ 15/08/2004، يتم ويعدل القانون 90-29.
- القانون رقم 04-06، مؤرخ في 14/08/2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15/08/2004.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 23/04/2008.
- القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22/06/2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 03/07/2011.
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 بتاريخ: 03/08/2008.
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 06/03/2011.

#### 4- المراسيم

- المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30/12/2020، يتعلق بالتعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 ج.ر. 82 الصادرة في 30/12/2020.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد القواعد العامة للتعجير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26 بتاريخ 01/07/1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعجير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26 المؤرخة في 01/06/1991.

- المرسوم التنفيذي 91-177 مؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر. عدد 26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (05/317) مؤرخ في 10/09/2005، ج.ر. عدد 62.
- المرسوم التنفيذي 91-178 مؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر. عدد 26.
- المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994، والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32 المؤرخة في 25/05/1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية العدد 06 بتاريخ 05/02/2006، المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07، المؤرخة في 12/02/2015.

### و- القرارات القضائية

- قرار المحكمة العليا رقم 207261 بتاريخ 28/02/2001، المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 02، 2001.
- قرار المحكمة العليا رقم 90943 الصادر بتاريخ 16/06/1992، المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1995.
- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 89434 مؤرخ في 29/12/1991، المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر، 1993.
- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 56392 مؤرخ في 25/02/1989، المجلة القضائية، العدد 04، الجزائر، 1990.

- قرار المجلس الأعلى، رقم 57809، مؤرخ في 14/01/1989، المجلة القضائية، العدد 04، الجزائر، 1990.

- قرار مجلس الدولة، رقم 044594، مؤرخ في 27/05/2007، نشرة القضاة، عدد 66، الجزائر، 2010.

### ز - المواقع الالكترونية

- CE, 20 Mars 1974, NAVARA : [www.revuegeneraledudroit.eu/.../conseil-d'etat-assemblée-20-mars-19](http://www.revuegeneraledudroit.eu/.../conseil-d'etat-assemblée-20-mars-19)

### ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

#### - Les ouvrages

- J. Morand-Deville, Droit de l'urbanisme, ESTEM Éditions, Paris, 1996.
- Laure Aubril, Seydou Traoré, Droit de l'urbanisme, droit de l'environnement, 1<sup>ère</sup> édition du CNFPT, 2009.
- Patrick GÉRARD, Pratique du Droit de l'urbanisme - Urbanisme réglementaire, individuel et opérationnel, 5<sup>ème</sup> édition, 2007.

فهرس

المحتويات

فهرس المحتويات

1	مقدمة
	الفصل الأول: منازعات التعمير أمام القضاء الإداري
8	المبحث الأول: أحكام دعوى الإلغاء في مجال التعمير
9	المطلب الأول: دعوى الإلغاء في مجال التعمير
9	الفرع الأول: أوجه قبول دعوى الإلغاء في مجال التعمير
10	أولاً: عدم المشروعية الخارجية لقرارات التعمير
15	ثانياً: عدم المشروعية الداخلية لقرارات التعمير
17	الفرع الثاني: شروط قبول دعوى الإلغاء في مجال التعمير
17	أولاً: الشرط المتعلق بالقرار المطعون فيه
19	ثانياً: شرط الصفة والمصلحة
20	ثالثاً: شرط الميعاد
21	رابعاً: شرط التظلم
22	خامساً: شرط الاختصاص
22	المطلب الثاني: دعوى الاستعجال في مجال التعمير
23	الفرع الأول: استعجال وقف تنفيذ قرارات التعمير
24	أولاً: الشروط الشكلية لقبول دعوى وقف التنفيذ
25	ثانياً: الشروط الموضوعية لوقف التنفيذ
26	الفرع الثاني: إجراءات الفصل في دعوى وقف تنفيذ تراخيص التعمير والآثار المترتبة عنها
26	أولاً: إجراءات الفصل في دعوى وقف تنفيذ تراخيص التعمير
28	ثانياً: الآثار المترتبة عن وقف تنفيذ تراخيص التعمير

30	المبحث الثاني: منازعات دعوى التعويض في مجال التعمير
30	المطلب الأول: خصائص وشروط دعوى التعويض
30	الفرع الأول: خصائص دعوى التعويض
30	أولاً: دعوى التعويض الإدارية دعوى قضائية
31	ثانياً: دعوى التعويض الإدارية دعوى شخصية
31	ثالثاً: دعوى التعويض الإدارية من دعاوى القضاء الكامل
32	رابعاً: دعوى التعويض الإدارية من دعاوى قضاء الحقوق
32	الفرع الثاني: شروط قبول دعوى التعويض
33	البند الأول: الشروط الخاصة برفع الدعوى
33	أولاً: شرط الصفة في التقاضي
34	ثانياً: شرط المصلحة في رفع الدعوى
35	ثالثاً: شرط الأهلية
37	البند الثاني: الشروط المتعلقة بالقرار السابق
38	المطلب الثاني: إجراءات دعوى التعويض
38	الفرع الأول: الجهة المختصة بالفصل في دعوى التعويض الإدارية
39	الفرع الثاني: إجراءات الفصل في دعوى التعويض.
39	أولاً: مرحلة إعداد وتكوين عريضة التعويض الإدارية
40	ثانياً: مرحلة تقديم عريضة الدعوى
40	ثالثاً: مرحلة تحضير ملف قضية دعوى التعويض الإدارية
42	رابعاً: مرحلة المرافعة والمحاكمة
44	خلاصة الفصل الأول

الفصل الثاني: منازعات التعمير أمام القضاء العادي

- 47 المبحث الأول: منازعات التعمير أمام القاضي الجزائي
- 47 المطلب الأول: عقود التعمير والجرائم الماسة بها
- 49 الفرع الأول: رخص التعمير والجرائم المتعلقة بها
- 49 أولا: رخصة التجزئة
- 51 ثانيا: رخصة البناء
- 53 ثالثا: رخصة الهدم
- 54 الفرع الثاني: شهادات التعمير والجرائم المتعلقة بها
- 54 أولا: جريمة شهادة التقسيم
- 55 ثانيا: جريمة شهادة المطابقة
- 58 المطلب الثاني: مخالفات قواعد التعمير
- 59 الفرع الأول: أنواع مخالفات التعمير
- 62 أولا: عدم مراعاة المواصفات التقنية والمادية لمشروع البناء
- 63 ثانيا: عدم وضع لافتة أو إعلان قانوني
- 64 الفرع الثاني: العقوبات المقررة في مجال التعمير
- 65 أولا: العقوبات الأصلية في مجال التعمير
- 67 ثانيا: العقوبات التكميلية في مجال التعمير
- 68 المبحث الثاني: منازعات التعمير أمام القاضي المدني
- 70 المطلب الأول: المسؤولية المدنية في مجال التعمير
- 70 الفرع الأول: المسؤولية على أساس مخالفة القرار لقواعد التعمير
- 71 أولا: أسس الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التعمير

73	ثانيا: وجود ضرر
75	ثالثا: العلاقة السببية بين عدم مشروعية البناء والضرر الشخصي اللاحق بالمتضرر
75	الفرع الثاني: المسؤولية التقصيرية لمالك البناء
76	أولا: ملكية البناء
79	ثانيا: تهمد البناء
80	ثالثا: الضرر القابل للتعويض بسبب تهمد البناء
80	المطلب الثاني: الأطراف المتضررة من أعمال البناء والتعمير المستحقة للتعويض
81	الفرع الأول: الغير المضرور ممن له صلة بأعمال التعمير والبناء
81	أولا: حالة المستأجر المتضرر
82	ثانيا: حالة القائمين بأعمال البناء
84	الفرع الثاني: الغير المضرور الأجنبي عن أعمال البناء والتعمير
84	أولا: المارة المتضررين من أعمال البناء والتعمير
85	ثانيا: الجيران المتضررين من أعمال البناء والتعمير
88	خلاصة الفصل الثاني
90	خاتمة
93	قائمة المصادر المراجع
101	فهرس المحتويات

## ملخص مذكرة الماستر

عرفت منازعات التعمير في الجزائر تطورا سريعا منذ عدة سنوات، بسبب تزايد الوعي لدى الأفراد والجمعيات في التوجه إلى القضاء، مما تطلب تدخل السلطة القضائية من أجل تسوية هذه المنازعات.

منازعات التعمير منازعات مركبة تجمع صفات مختلطة، تتميز بتوزيع حقيقي بين النظامين القضائيين تمتد منازعاتها إلى ثلاثة قضاة، يتولى القاضي الإداري المسؤولية الرئيسية في هذه المنازعات بالنظر في مدى مشروعية القرارات عن طريق الإلغاء أو إثارة مسؤولية السلطة العامة، غير أن رقابته تقتصر على القرارات والأعمال الإدارية لا على سير عملية البناء، وقاضي جزائي مهمته الرئيسية تطبيق العقوبات على المخالفين لقواعد وتراخيص التعمير من قبل الملتزمين بها.

وفي الأخير قاضي مدني لوقف الانتهاكات وجبر الأضرار ومنح التعويض المناسب.

### الكلمات المفتاحية:

1/ عقود تعميم 2/ مسؤولية إدارية 3/ منازعات 4/ جزائية 5/ مدنية 6/ رخص 7/ ضرر  
8/ تعويض

### Abstract of Master's Thesis

Conflicts in urban planning in Algeria have seen rapid escalation in recent years due to increased awareness among individuals and associations seeking judicial intervention. This has necessitated judicial authorities to settle these disputes.

Urban planning disputes are complex, combining mixed characteristics and involving distribution of responsibilities among three judicial systems. The administrative judge plays a primary role in assessing the legality of decisions through annulment or holding public authorities accountable. However, their oversight is limited to decisions and administrative actions rather than construction processes. The criminal judge's main task is to enforce penalties on violators of urban planning rules and permits.

Finally, the civil judge intervenes to stop violations, rectify damages, and provide appropriate compensation.

#### Keywords:

1/Urban planning contracts 2/Administrative liability 3/Disputes 4/Penal 5/Civil  
6/Permits 7/Damage 8/Compensation