

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة ابن خلدون تيارت  
كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة لنيل شهادة ماستر شعبة حقوق  
التخصص: القانون الإداري  
بعنوان

# منازعات رخصة البناء

تحت إشراف الأستاذ:  
الدكتور بن تمرة بن يعقوب

من إعداد الطالبة:  
عدة الزهرة

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر قسم (أ)	د. باهة فاطمة
مشرفا و مقررا	أستاذ مساعد قسم (أ)	د. بن تمرة بن يعقوب
مناقشا	أستاذ محاضر قسم (أ)	د. كمال محمد أمين

السنة الجامعية: 2018 – 2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

«نَرْفَعُ دَرَجَاتٍ مِّنْ نَّشَأٍ وَفَوْقَ كُلِّ ذِي عِلْمٍ  
عَلِيمٌ»

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

سورة يوسف الآية: 76.

## كلمة شكر و عرفان

لما كان الاعتراف بالجميل فضيلة فإنه ليغبطني أن اتقدم بجزيل الشكر إلى  
أستاذي الفاضل الذي أفاض علي بالنصح و الإرشاد و التوجيه متمنية له حسن الثواب في  
الدنيا و الآخرة

كما لا يفوتني أن أجزل الشكر لجميع أساتذة كلية الحقوق على مرافقتهم  
وتوجيههم ومد يد العون للطلبة و خاصة رئيس قسم الحقوق الأستاذ معمر خالد  
وأتوجه بالشكر الجزيل لزوجي على صبره و مساندته لي طيلة  
مساري الدراسي راجية من الله أن يمهده بالصحة و العافية

لجميع عمال كلية الحقوق

لجميع زميلاتي و زملائي بالدفعة

لجميع من ساعدني من قريب أو بعيد و بالخصوص الاستاذة الفاضلة

بوعراب أمسعودان ، أتوجه بشكري و امتناني.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى أمي حفظها الله و رعاها

إلى أبي الغالي

إلى زوجي محمد الذي ساندني كثيرا.

إلى كل أخواتي وإخوتي الأعزاء وإلى براعم الزهور بنات وأبناء أخواتي.

إلى كل من ساندني وأعانتني من قريب أو بعيد.

## قائمة لأهم المختصرات

ج :جزء.

ج ر : الجريدة الرسمية.

د م ج : ديوان المطبوعات الجامعية

د ط : دون طبعة.

س :سنة .

ص : صفحة.

ق إ م و إ :قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ق : قانون.

ط : طبعة.

ع :عدد.

## مقدمة :

إن قواعد تنظيم البناء و العمران لم تكن حديثة العهد، فقد شهد تاريخ البشرية تطورا في ميدان التهيئة و التعمير مما عكس حضارة الشعوب ، وقد اعتبره ابن خلدون في كتابه المقدمة مقياسا تقاس به درجة انتظام الجماعات بمختلف تسمياتها ولعل اهتمام الشعوب يعود للمكانة التي يحتلها العقار في نفس الإنسان، باعتباره مسألة حيوية تساهم في تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية داخل المجتمع.

و يرتبط موضوع البناء ارتباطا وثيقا بحق الملكية ، الذي يعتبر من أهم و أرقى الحقوق العينية الأصلية كونه حق تنفرع منه جميع الحقوق العينية الأخرى، و يجمع في يد المالك سلطات عديدة تمكنه من الاستعمال و الاستغلال و التصرف، غير أن حرية الإنسان في التصرف المطلق في الملك بالبناء و بدون قيود ، قد يتسبب في أضرار أو إزعاج للآخرين وهو ما يتعارض مع ذلك الاتفاق بين الأفراد والسلطة الحاكمة- الدولة - على احترام القواعد المتفق عليها بهدف تنظيم المجتمع، ومنها تلك القواعد المتعلقة بتنظيم أعمال البناء من خلال فرض رقابة قبلية عليها وهذا خدمة للمصلحة الخاصة و المصلحة العامة على حد سواء ، ليتوسع التفكير في المصلحة العامة فيما بعد ليشمل بذلك نوعية البناء وشكله وإدماجه في المحيط و احترام المناظر الطبيعية والحضرية، و حماية التراث الثقافي و التاريخي.

وقد أقر المشرع الجزائري قيود الملكية العقارية الخاصة و قسمها إلى قيود ترد على الملكية لفائدة المصلحة العامة و قيود ترد عليها لفائدة المصلحة الخاصة من خلال نص المادة 690 من القانون المدني الجزائري و التي أكد فيها على أنه يجب على المالك أن يراعي

في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل و المتعلقة بالمصلحة العامة و  
المصلحة الخاصة ، فالوظيفة الاجتماعية لحق الملكية تقضي بضرورة الموازنة بين مصلحة  
المالك ومصلحة غيره.

ومن أهم ما نص عليه المشرع في مجال حماية النسيج العمراني وتنظيمه الحق في  
الحصول على رخصة البناء، التي تعتبر من أكثر الوسائل نجاعة و فعالية في تنظيم عمليات  
البناء و تناسقها كما أنها ترتبط بعناصر متعلقة بالصحة و الأمن و السكينة و كل ما يتصل  
بموقع و مظهر البناية .

فالإدارة و هي بصدد ممارسة هذه الرقابة قد تصطدم بنزاعات مختلفة حول طلب  
رخصة البناء وقد تكون هذه النزاعات منفصلة بتدخل من الغير المعترض على هذه الرخصة أو  
لتسبب أعمال البناء في ضرر للغير، تحسبا لذلك أتاح المشرع الجزائري للأشخاص الحق في  
التوجه للجهات القضائية للتنازع حول رخصة البناء باعتبار هذه الجهات ضامنا أساسيا للحقوق  
و التي تتنوع بحسب طبيعة المنازعات المعروضة عليها.

و تتفرق منازعات رخصة البناء بين القضاء الإداري و القضاء العادي المدني و  
الجزائي بحسب موضوع المنازعة و إجراءاتها و أطرافها.

وتهدف هذه الدراسة إلى إبراز النظام الإجرائي لمنازعات رخصة البناء أمام القضاء  
بشقيه و ما إذا كانت طرق تسوية النزاعات التي جاء بها المشرع كفيلة بحماية الحقوق المترتبة  
عن إصدار أو عدم إصدار رخصة البناء خاصة و أن طلب رخصة البناء حق مرتبط بملكية

العقار، وما دام الأمر يتعلق بحق دستوري كان لابد من إسدال جناح الرقابة القضائية باعتبارها ضامنا لحقوق الأشخاص.

وتكمن أهمية هذا الموضوع في تلك العناية التي خص بها المشرع الجزائري رخصة البناء من خلال ترسانة قانونية مهمة و خاصة ما تعلق منها بموضوع حق الفرد في الحصول عليها نظرا لارتباطها بالعقار و ما يحتله هذا الأخير من مكانة لدى الأفراد وبالتالي يستحق هذا الموضوع البحث و الدراسة .

ومن الأسباب التي دفعتني إلى اختيار هذا الموضوع أسباب موضوعية بحتة متمثلة في كثرة النزاعات الناتجة عن رخصة البناء و تناميها يوما بعد يوم ، وكذلك تعدد أوجه خرق القاعدة القانونية سواء من قبل الإدارة أو من قبل الأفراد و محاولة إبراز بعض الخصوصيات التي تميز مختلف المنازعات المتمخضة عن رخصة البناء ، وخاصة مواضيع منازعات رخصة البناء والتي تخضع لعدة نصوص قانونية تتوزع بين القانون العام والقانون الخاص و بالتالي ، تتوع الجهات القضائية المختصة في الفصل فيها مما يثير الاشكالية التالية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط نظام إجرائي متكامل للمنازعات المتعلقة برخصة البناء ؟

و للوصول إلى نتائج حول هذا الموضوع اتبعت المنهج الاستدلالي التحليلي من خلال الاستدلال بالنصوص القانونية و بعض القرارات القضائية ذات الصلة من خلال استقراءها و تحليلها.

ومن أهم الدراسات التي تناولت موضوع رخصة البناء ومنازعاتها رسالة دكتوراه بعنوان الرخص الإدارية في التشريع الجزائري مقدمة من قبل الدكتور عزوي عبد الرحمان ،



أطروحة دكتوراه للدكتور الزين عزري بعنوان منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، و  
أطروحة دكتوراه بعنوان الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء من إنجاز الدكتور  
كمال محمد أمين.

و تتمثل أهم الصعوبات في تناول هذا الموضوع في قلة المراجع المتخصصة، و إن  
وجدت فهي لا تتناول هذا الموضوع بتعمق نظرا لحدائثة الموضوع، ومن بين الصعوبات أيضا  
تشنت القوانين وكثرتها مما صعب من الإلمام بها وانتقائها و جمعها في وقت قصير.  
و رغم قلة الأبحاث و الصعوبات حاولت توظيف بعض المراجع ذات الصلة  
بالموضوع للإجابة على إشكالية البحث من خلال التطرق لمنازعات رخصة البناء في خطة  
تتضمن فصلين:

**الفصل الأول** تناولت فيه المنازعات المتعلقة برخصة البناء أمام القضاء الإداري  
باعتبار أن النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء تضم مجموعة من القواعد ذات الصبغة  
الإدارية و التي في حالة خرقها تتولد عنها منازعات في الموضوع تتبلور في شكل دعوى ادارية  
**أما الفصل الثاني** خصصته للمنازعات المرتبطة برخصة البناء أمام القضاء العادي  
والذي يكون تدخله في المنازعة مزدوجا بحسب القاعدة القانونية وبذلك نكون إما أمام منازعة  
مدنية يرفعها الاشخاص المتضررين من جراء خرق قواعد رخصة البناء، أو منازعة جزائية  
ناتجة عن الجرائم المترتبة عن رخصة البناء.

## الفصل الأول: المنازعات المتعلقة برخصة البناء أمام القضاء الإداري

تتخذ منازعات البناء و التعمير في القانون الجزائري صورا و أشكالا أهمها منازعات رخصة البناء، وذلك لما لها من انتشار واسع على مستوى الجهات القضائية كون أن قانون التهيئة و التعمير قد خول لهذه الأخيرة إجراء الرقابة على كيفية تنفيذ قواعد التهيئة و شغل الأراضي.<sup>1</sup>

وبالتالي تخضع أعمال الإدارة المتعلقة بالبناء إلى الرقابة القضائية سواء كانت بالمنح أو المنع لافتراض تطابقها مع التشريعات المعمول بها في مادة التعمير و البناء، و لكل صاحب صفة أو مصلحة حق الطعن في قراراتها بالإلغاء أمام القاضي الإداري<sup>2</sup> وقد ينتج عن قرار رخصة البناء أضرار لا يمكن تلافيتها فيما بعد، فيتوجه المتضرر بدعواه إلى القضاء الإداري الاستعجالي من أجل وقف أشغال البناء أو لوقف تنفيذ القرار الإداري غير مشروع .

و كثيرا ما حاول القضاء الإداري الجزائري بمختلف درجاته التصدي لمختلف النزاعات المتعلقة برخصة البناء و عليه سنتناول هذ الفصل في المبحثين التاليين:

المبحث الأول: منازعات رخصة البناء أمام قاضي الموضوع.

المبحث الثاني: منازعات رخصة البناء أمام قضاء الاستعجال.

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري - رخصة الهدم - مجلة الفقه والقانون، كلية الحقوق و

العلوم السياسية، جامعة تبسة، ع 3، س 2013، ص 1.

<sup>2</sup> - كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، كلية

الحقوق، جامعة، منتوري قسنطينة، س 2016، ص 113.

## المبحث الاول: منازعات رخص البناء أمام قاضي الموضوع

بما أن رخصة البناء تصرف مشروع صادر عن جهة إدارية لها سلطة الاختصاص بحكم القانون و وفق شروط و إجراءات محددة قانونا، فهي تصدر بإرادة منفردة ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت بناءا على طلب من المعني وسعي منه<sup>1</sup>.

بغض النظر عن موضوع شرعية أو عدم شرعية قرارات الإدارة فإنه كلما حدثت أضرار للغير جاز له اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن تصرف الإدارة ولكن بشرط إثبات المدعي للخطأ المنسوب للإدارة بأنه مس بحق شخصي مع وجود علاقة سببية بين الخطأ و الضرر.

وقد تقوم بذلك مسؤولية الإدارة بإصدار هذه الرخصة و ذلك عندما ترفض منحها أو تؤجلها لأسباب غير مشروعة وقد تقوم بسحبها دون وجه حق فتكون محلا للإلغاء<sup>2</sup>، من قبل الجهات القضائية التي ينعتد الاختصاص لها في الفصل في الدعوى الإدارية بحسب طبيعة القرار و الجهة المختصة بإصداره<sup>3</sup>

وبناء على هذا سنتناول هذا المبحث في مطلبين من خلال التطرق لحالات رفع الدعوى الإدارية في مادة رخص البناء، ثم تحديد الجهات القضائية المختصة.

<sup>1</sup> - عمار بوضياف ، منازعات البناء و التعمير في القانون الجزائري - رخصة البناء - ، المرجع السابق ، ص 03 .

<sup>2</sup> - سورية زردوم ، دور رقابة القضاء الاداري في مناعات التعمير و البناء ، مجلة الحقوق و الحريات ، كلية الحقوق و العلوم السياسية عدد تجريبي ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، س 2013 ، ص 393 .

<sup>3</sup> - عمار بوضياف ، منازعات البناء والتعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء- ، المرجع السابق ص 5.

وبالتالي سنتطرق لحالات رفع الدعوى الإدارية في مادة رخص البناء في المطلب الأول ثم الجهات القضائية المختصة بالفصل في الدعوى الإدارية في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: حالات رفع الدعوى الإدارية في مادة رخص البناء.

قد تتعسف الإدارة و هي بصدد استعمال سلطاتها في الرقابة على أعمال البناء ، مما يجعل من القضاء الإداري ضامنا أساسيا لحقوق الأفراد ، حيث يمكن لمن لهم الحق في استصدارها، الطعن بإلغاء قراراتها في حالة رفض الإذن بالبناء أو سحب الرخصة ،و للغير من ذوي الصفة و المصلحة الحق في الطعن في قرارات منح رخصة البناء.<sup>1</sup>

ولا يستوي الحديث في موضوع قبول الدعوى الإدارية بالإلغاء إلا بالإحاطة بمقتضياتها بتحديد موضوعها و ما تتطوي عليه من أعمال البناء<sup>2</sup> والجهة المختصة بإصدارها وتوافر لشروط والأسس التي يقتضيها قانون البناء والتعمير و القوانين ذات الصلة وإلا رفضت الدعوى.

### الفرع الأول: حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء

يمكن أن تصدر السلطة الإدارية قرارا برفض منح رخصة البناء لطالبا و يتخذ هذا الرفض صورتين ، فيكون رفضها وجوبيا إذا ألزما القانون بالرفض وقد ترفض بحكم سلطتها التقديرية و هذا ما سنتناوله على النحو الآتي:

1 - كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة تلمسان 2016/2015، ص 19.

2 - المادة 41 من ، المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 25 جانفي ، س 2015 ،يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر ع 07،س 2015.

## أولاً: الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء

أعطى المشرع الجزائري للإدارة حق رفض منح رخصة البناء، حيث نصت المادة 52 / 1 من المرسوم التنفيذي 19/15 على ما يلي " لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك". وبالتالي تصدر الإدارة قرارها بالرفض كلما كان مشروع البناء مخالفا لمخطط شغل الأراضي هذا الأخير الذي اشترط المشرع أن يكون مصادقا عليه أو في طور المصادقة. ولا يكون مخطط شغل الأراضي نافذا و لا تكون له أي حجية على الأشخاص إلا بعد نشره و وضعه تحت تصرف الجمهور لمدة 60 يوما باعتباره آخر أجل للمصادقة وهذا ما نصت عليه المادة 36 من القانون 29/90<sup>1</sup> ، لذلك لا بد من إعادة صياغة المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15 حتى يتماشى مع نص المادة 36 من القانون 29/90 و جعل حالة الرفض إذا كان المشروع مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي ساري المفعول أو نافذا<sup>2</sup>. كما نصت المادة 62 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير في فقرتها الأولى على أنه لا يمكن للإدارة رفض طلب رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من هذا القانون،

<sup>1</sup> - القانون رقم 29/ 90 متعلق بالتهيئة و التعمير، المؤرخ في 1 ديسمبر س 1990، ج ر ، ع 52، سنة 1990 المعدل و المتمم.

<sup>2</sup> - بن صالحية صابر ، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016/2017، ص 168 .

كما نصت الفقرة الثانية من نفس المادة على أن الإدارة ملزمة بتعليل قرار الرفض أو التحفظ على منح رخصة البناء<sup>1</sup>

ويعتبر قرار رفض رخصة البناء غير المسبب قيديا على الحق في البناء باعتباره أحد أوجه استغلال الملكية، و حماية من المشرع لحقوق الأفراد أقر لطالب قرار رخصة البناء المرفوض طلبه أو في حالة عدم اقتناعه برد الإدارة ، الحق في الطعن أمام الولاية و حدد للإدارة أجل خمسة عشر يوما للرد إما بتعليل قرار الرفض و إما بمنح الرخصة.

ومن التطبيقات القضائية ما جاء به قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى رقم 22236 المؤرخ في 1981/07/11 «...فمن المقرر قانونا أن الإدارة ترفض منح رخصة البناء إذا كانت طبيعة البناءات تمس من حيث موقعها و وأبعادها بالصحة و الأمن العام فإنه يتعين على الإدارة فحص و معاينة كل حالة على انفراد للتوصل و على ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو بالأمن العام إذا كان من الملائم إعطاء رخصة البناء أو رفضها»<sup>2</sup>.

فاذا تحفظت الإدارة على اصدار رخصة البناء أو أجلتها فلا بد من تبليغ المخاطب بالقرار مع إلزامية تعليله<sup>3</sup>، أما اذا أصدرت الإدارة قرارا برفض منح الرخصة و ذلك بعد انتهاء المدة المحددة قانونا لدراسة الملف فان ذلك يعتبر تجاوزا للسلطة مما ينتج عنه الغاء قرار

<sup>1</sup> - القانون 29/90 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة و التعمير ر، ع 52 ، س 1990 ، المعدل و المتمم.

<sup>2</sup> - قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى رقم 22236 المؤرخ في 1981/07/11، مجلة الاجتهاد القضائي ، ع خاص، ص 196 .

<sup>3</sup> - المادة 62 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، معدل و متمم.

الرفض أو عدول الإدارة بقبول منحه خلال المدة المحددة قانونا ومن بين التطبيقات القضائية قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا المؤرخ في 1990/07/28 تحت رقم 68240 والذي جاء فيه : « من المقرر قانونا أن دراسة الملف الكامل لطالب رخصة البناء تتم في 4 أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور و تعطي هذه الإدارة لصاحب الطلب وصلا بذلك وتمنح لرخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المدة المحددة أعلاه» .

ومن ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة المحددة قانونا يعد تجاوزا للسلطة، و متى كان ذلك استوجب إبطال مقرر الرفض<sup>1</sup>.

ويعتبر سكوت الإدارة عن إصدار رخصة البناء رفضا ضمنيا دأب القضاء الإداري على إلغائه و هنا رفض اتخاذ قرار بشأن رخصة البناء يستوحى من سكوت الإدارة<sup>2</sup>.

### ثانيا: الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء

منح المشرع الجزائري سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15 وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس فيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محلها أو كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد

<sup>1</sup> - قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا المؤرخ في 1990/07/28 تحت رقم 68240 ( غير منشور ) ،أوردته  
صورة زردوم ، دور رقابة القضاء الإداري في مناعات التعمير و البناء، المرجع السابق ، ص 394.

<sup>2</sup> - شهر زاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل  
شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ،قانون عام ،كلية الحاج لخضر ، باتنة ،س 2015/2016 ،ص 203.

العامّة للتهيئة والتعمير<sup>1</sup> وبذلك تكون سلطة الإدارة في منح الرخصة ضيقة فهي مقيدة بما ألزمها به القانون.

ولا تقتصر حالات رفع الدعوى الإدارية على منح أو منع قرار رخصة البناء وإنما قد تلجأ الإدارة إلى سحب قرارها لسبب مثل الخطأ وهو ما سنأتي على ذكره في الفرع الثاني.

### الفرع الثاني: حالة سحب قرار رخصة البناء

أجاز القاضي الإداري للإدارة أن تتراجع عن قراراتها برخص البناء وتسحبها إذا ما تبين لها أنها وقعت في خطأ بشرط مراعاتها لآجال الطعن القضائي المنصوص عليه قانوناً وهو أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار<sup>2</sup>.

ومن أمثلة ما جاء به القضاء الإداري الجزائري قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى المؤرخ في 1982/11/27 تحت رقم 29432 و الذي جاء فيه: « من المقرر قانوناً و على ما جرى به القضاء الثابت استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة و يكون منشأ لحقوق ، و من ثم فإن القرار البلدي الملغى لرخصة البناء لمجرد ادعاء بوجود نزاع في الملكية يعد قراراً مشوباً بتجاوز السلطة .

و لما كان الثابت في قضية الحال أن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن رخصة البناء يكتسي الصيغة التنفيذية و يرتب حقوقاً للمستفيد

<sup>1</sup> - المادة 52 القانون 29/90، متعلق بالتهيئة و التعمير.

<sup>2</sup> - المادة 830 من القانون 08-09 المتضمن، ق إ م إ، المؤرخ في 25 فيفري 2008، ج ر ع 21 ، س 2008.



منه دون أن يكون مشوباً بأي مخالفة ، فإن الطاعن على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المشوب بتجاوز السلطة»<sup>1</sup>.

و تجدر الإشارة إلى أنه يحق لطالب الرخصة في حالة رفض الإدارة غير المبرر اللجوء إلى القضاء الإداري من أجل طلب التعويض عن طريق دعوى القضاء الكامل وهو ما يؤكد موقف القضاء الإداري من خلال قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا رقم 167252 المؤرخ في 1998/04/27 الذي جاء فيه: "من المقرر قانوناً بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أيا يرتكبه المرء و يسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض.

ولما كان ثابتاً في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار و تحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر برخصة البناء و محضر إثبات الحالة على أن لم يخلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية.

و عليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف<sup>2</sup>.

و يتطلب الحديث عن الدعوى الإدارية في مادة رخص البناء مقتضيات متعلقة بأحكام رخصة البناء وهي الجهات القضائية المختصة بإصدارها و أعمال البناء المستوجبة للرخصة نذكر بها على النحو التالي:

---

<sup>1</sup> - قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى رقم 29432، المؤرخ في 1982/01/27، المجلة القضائية عدد 01، س 1990.

<sup>2</sup> - سورية زردوم ،، دور رقابة القضاء الإداري في مناعات التعمير و البناء، المرجع السابق ، ص 397.

## أولاً: الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء عملاً قانونياً صادراً بالإرادة المنفردة للإدارة حيث يشكل طلب المعنى سبباً و باعثاً على إصدارها<sup>1</sup> ولا تعد التصرفات التي تصدرها الإدارة ترخيصاً بالبناء إلا إذا اتخذت شكل قرار إداري.

و يرجع الاختصاص في استصدارها في القانون الجزائري لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير باستثناء ما أقره القانون ،ومن بين هذه الاستثناءات أعمال البناء على العقارات التابعة لوزارة الدفاع الوطني، فإن رخصة البناء بشأنها تصدر من قبل وزير الدفاع و وفقاً لنص المادة 9 من الأمر 02/84 المتضمن تعريف الأملاك العسكرية و تشكيلها وتكوينها و تسييرها<sup>2</sup>.

### أ - رئيس المجلس الشعبي البلدي

بعد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاصاً أصيلاً<sup>3</sup> في استصدار رخصة البناء وفقاً للمادة 95 من قانون البلدية 10/11<sup>4</sup> ، و وفقاً لنص المادة 65 من القانون 29/90. المتعلق بالتهيئة والتعمير يعتبر ممثلاً للبلدية تارة وتارة أخرى ممثلاً عن الدولة و هو ما قضت به المادة 34 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن رئيس المجلس

<sup>1</sup> - كمال محمد الأمين ،دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير، رخصة البناء نموذجاً، مذكرة ماجستير تخصص قانون الإدارة المحلية ، كلية الحقوق جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ،س 2011/2012،ص69.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 84-02 المؤرخ 8 سبتمبر في يتضمن تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها و تكوينها و تسييرها ، ج ر عدد 38، سنة 1984.

<sup>3</sup> - مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج 1 ،نظرية الاختصاص، د م ج ، الجزائر، س 2009.

<sup>4</sup> - القانون رقم 10/11 متعلق بالبلدية.

الشعبي البلدي يصدر رخصة البناء التي تحدد الاعمال المعنية بالترخيص مغطاة و مشمولة بمخطط شغل الأراضي الذي يتكفل رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير مشروعه (1)

كما يختص بمنحها بصفته ممثلا عن الدولة حتى وإن لم يكن الاقتطاع أو البناء واقعا ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع إلزامية توافق قرار رخصة البناء مع رأي الوالي بعكس ما هو الحال عليه في حالة كونه ممثلا عن البلدية فيكتفى باطلاع الوالي بنسخة من قرار رخصة البناء.<sup>2</sup>

### ب - اختصاص الوالي بإصدار رخصة البناء

يختص الوالي بمنح رخص البناء طبقا لنص المادة 66 من القانون 29/90 في

#### الحالات التالية:<sup>3</sup>

- البنايات والمنشآت المنجزة لصالح الدولة و الولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج و النقل و التوزيع و تخزين الطاقة و المواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة ، والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي وتخضع هذه الاقتطاعات لأحكام خاصة تناولها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير من المادة 44 إلى المادة 48 منه.

<sup>1</sup> - القانون 29/90 ،متعلق بالتهيئة و التعمير ،المعدل و المتمم.

<sup>2</sup> - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ع 8، س 2005 ، ص 20 .

<sup>3</sup> - القانون رقم 29/90، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

## ج - اختصاص الوزير المكلف بالتعمير

نص المشرع الجزائري في المادة 67 من القانون 90-29<sup>1</sup> على اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في ممارسة الرقابة ومنح رخصة البناء إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية و هذا بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين، وجاءت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 لتوسع من اختصاص الوزير المكلف بالبناء و التعمير.

وما يلاحظ على المعيار المعتمد في توزيع الاختصاص بين الأشخاص المخولين باستصدار رخصة البناء ، معيار غير محدد وغير دقيق لاعتماده على مصطلحات مرنة مثل الاستراتيجية ، المصلحة الوطنية<sup>2</sup> وهذه المصطلحات يحتمل أن تترك ثغرات لتمير الإدارة لأهداف شخصية.

### ثانيا: أعمال البناء المستوجبة لرخصة البناء

حدد المشرع الجزائري الأعمال التي تستلزم رخصة البناء من خلال نص المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير التي تنص " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج " .

<sup>1</sup> - القانون رقم 29/90 متعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل و المتمم.

<sup>2</sup> - عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ، س 2007،ص 53.

و تطبيقا لهذه المادة جاءت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 لتفصل في الأعمال التي تستلزم رخصة البناء.

وبالتالي ينطوي موضوع رخصة البناء على مجموعة المشاريع المعنية برخصة البناء، وقد حرص المشرع الجزائري في تحديد النطاق الموضوعي لرخصة البناء على أعمال البناء التي تستلزم في إنجازها الحصول عليها<sup>1</sup>، وتتمثل هذه الأعمال في تشييد بناء جديد أو تحويله أو امتداده.<sup>2</sup>

#### أ - تشييد بناء جديد:

يقصد بالتشييد إقامة البناء على قطعة أرض لأول مرة<sup>3</sup>، و يقصد به أيضا الإنشاء و الاستحداث<sup>4</sup>، و يقصد بالتشييد أيضا البدء باستحداث البناء و إيجاده.<sup>5</sup>

ويتم التشييد من خلال القيام بعملية استحداث و تجديد البناية و يتم التشييد بمواد مخصصة للبناء ويتدخل من الإنسان في إنجازه عم طريق اليد العاملة، فاستعمال الإنسان لوسائل و أدوات تكنولوجية لا ينفي دوره الفعال في التشييد<sup>6</sup>، و يكون البناء متصلا بالأرض ومستقرا عليه.

1 - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 139.

2 - المادة 41 من م ت ، 19/15 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

3 - عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 586.

4 - خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي التثمين و حفظ الملك الوقفي العقاري العام ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، س 2014، ص 31.

5 - الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، س 2005/2004 ، ص 16.

6 - عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة ، س 2012 ، ص 81.

## ب - تحويل البناء

بناء على نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن موضوع تحويل المباني

القائمة ينطبق على ما يلي<sup>1</sup> :

- تغيير مشتملات الأرضية.

- تغيير المقاس.

- تغيير الواجهة.

- تغيير الاستعمال أو الواجهة.

- تغيير الهيكل الحامل للبنية.

- تغيير الشبكات المشتركة العابرة.

والمقصود بالتحويل تعديل معالم البناء و ليس التوسيع<sup>2</sup>، ذلك لأن التعديل في المبنى

من حيث شكله و وظيفته ، لا يترتب عنه بالضرورة التوسيع<sup>3</sup>، و بالتالي فتحويل البناء ينطوي

على العلية أو التعديل في الواجهة الخارجية له التي تشمل الحيطان و الواجهات المطلة خارج

البناء مثل التعديل في الحيطان بفتح النوافذ أو الأبواب أو تغطيتها .

---

<sup>1</sup> - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بخدة، س 2015/2016، ص 49.

<sup>2</sup> - خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي التثمين و حفظ الملك الوقفي العقاري، المرجع السابق، ص 35.

<sup>3</sup> - الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، المرجع السابق، ص 18.

فكل هذه التحويلات الحاصلة على البناء بالتعديل و التغيير من شكله لا تتم بتصرف حر و مطلق دون اللجوء إلى المصالح الإدارية المختصة لاستصدار الرخصة<sup>1</sup> ، وهذا حفاظا على العقار من الاستلاء غير الشرعي.

### ج - امتداد البناء

يهدف استصدار رخصة البناء لأعمال التمديد إلى المحافظة على سلامة المبنى من الانهيار ، فقد يلجأ الشخص لإقامة غرف إضافية فوق سطح المنزل مما يشكل عبئا على طاقة أساسات المبنى الأصلي هنا يكمن دور الإدارة مانحة الرخصة في معرفة وتحديد مدى تحمل أساس المبنى للتعليق.<sup>2</sup>

لم يوضح المشرع الجزائري نطاق تمديد البناء فلم يذكر نوع التمديد المقصود هل هو التمديد الأفقي المتمثل في التوسيع أم التمديد الرأسي المتمثل في التعليق أو كليهما<sup>3</sup>. و ما يفهم من نص المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير أن المشرع قصد بالتمديد التوسعة دون غيرها، أي التمديد الأفقي للبناء فقط، ويقصد بذلك توسعة المباني و زيادة مساحتها أو حجمها أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجما ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلهما حجرة واحدة أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلهما شقة واحدة أما التمديد العمودي فينصرف إلى عمل آخر هو تغيير البناء

<sup>1</sup> - عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 587.

<sup>2</sup> - بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 143.

<sup>3</sup> - الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، المرجع السابق، ص 17.

ولا يمكن تصور إصدار الإدارة لقرارات دون هدف مرجو منها فبالنظر إلى رخصة البناء على أنها قرار إداري فإن الإدارة عندما تقرر منحها أو رفضها فهي تهدف بذلك إلى فرض رقابة قبلية مسبقة على أعمال البناء و التشييد<sup>1</sup> وهذا لا يمنع من نشوب نزاعات بشأنها خاصة في حالة رفضها بدون مبرر مما يتعارض مع حقوق الأفراد وعليه يشترط لرفع الدعوى مجموعة من الشروط الواجب توافرها في رافع الدعوى.

### الفرع الثالث: شروط رفع الدعوى الإدارية في مادة رخص البناء

وتتنوع شروط رفع الدعوى الإدارية بين ذلك الشرط المتعلق بالطاعن وتلك الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه وأخيرا شرطي التظلم الإداري وميعاد الطعن القضائي وهو ما سنأتي على ذكره.

### أولا: الشروط المتعلقة بالطاعن في قرار رخصة البناء

نص المشرع الجزائري على الشروط المتعلقة بالطاعن من خلال نص المادتين<sup>2</sup>13 و 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup> وهي الأهلية والصفة و المصلحة.

---

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة ابناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الانسانية و الاجتماعية، المركز الجامعي ،تبسة 2007، ص 16.

<sup>2</sup> - تنص المادة 13 من القانون 09/08: " لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

<sup>3</sup> - القانون 08-09 يتضمن، ق إ م إ.



## أ - أهلية طالب رخصة البناء

تنص المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه " يثير القاضي تلقائيا

انعدام الأهلية ويجوز له أن يثير تلقائيا انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي".

كما ميز المشرع الجزائري بين أهلية الشخص الطبيعي و المعنوي من خلال المادة 40

من القانون المدني- نصت على أهلية الشخص الطبيعي-و المادة 50 من نفس القانون -

نصت على أهلية الشخص المعنوي -<sup>1</sup> ، فلا يكون الشخص الطبيعي أهلا لمباشرة حقوقه إلا

إذا بلغ سن الرشد (19 سنة كاملة) و يتمتع بكافة قواه العقلية دون حجر عليه ، فمتى توفر

شرط الأهلية الى جانب بقية الشروط كان للشخص الحق في رفع دعوى إلغاء قرار رخصة

البناء وعند نقصان الأهلية أو فقدانها ترفع دعوى الإلغاء من قبل الولي أو الوصي على

القاصر أو من قبل القيم عند الحجر.

أما فيما يتعلق بالأشخاص المعنوية فهي تنقسم إلى اشخاص معنوية عامة و هي الدولة

والولاية البلدية وتمثل أمام القضاء بممثلها القانوني طبقا للمادة 828 من القانون 08- 09

المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية<sup>2</sup> ، وأشخاص معنوية خاصة تتمتع بأهلية التقاضي عن

---

<sup>1</sup> - الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر ع 78، س 1975.

<sup>2</sup> - القانون 08-09 المتضمن قانون إ م إ.

طريق ممثلها القانوني، فبالنسبة للولاية يمثلها الوالي أمام القضاء<sup>1</sup> ، أما بالنسبة للبلدية فيمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>.

أما فيما يخص الهيئات و المؤسسات ذات الطابع الإداري و الهيئات العمومية فإن قانونها الأساسي هو من يحدد ممثلها القانوني مع مراعات النصوص الخاصة<sup>3</sup>.

## ب - صفة و مصلحة طالب رخصة البناء

نظرا لشدة التلازم بين شرطي الصفة و المصلحة اتجه الفقه و القضاء غالبا إلى إدماج شرط الصفة مع شرط المصلحة في دعوى الإلغاء، فكلما وجدت مصلحة شخصية ومباشرة لرفع الدعوى توفرت الصفة لذلك<sup>4</sup>.

و المقصود بالصفة العلاقة التي تربط طالب الرخصة بالعقار، إذ لا يقبل إيداع الطلب إلا إذا كان موقعا من ذوي الصفة والمصلحة و مرفق بما يثبت طبيعة العلاقة القانونية بالعقار<sup>5</sup>.

وقد جعل المشرع الجزائري الصفة كشرط لقبول الدعوى الإدارية كونها من النظام العام يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الخصومة<sup>6</sup>.

1 - المادة 106 من القانون رقم 12-07 يتعلق بالولاية، مؤرخ في 21 فبراير 2012، ج ر ع 12، س 2012.

2 - المادة 78 من القانون رقم 11-10 يتعلق بالبلدية، المؤرخ في 22 يونيو، س 2011. ج ر، ع 37.

3 - المادة 828 من قانون إ م إ .

4 - محمد محمد عبد اللطيف، قانون القضاء الإداري، الكتاب الثاني، في دعوى الإلغاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، س 2002 ص 94.

5 - عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، الرجوع السابق ، ص 591 .

6 - أحمد حامد ، إجراءات الدعوى وفقا لقانون، إ م إ ، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر ، سنة 2010 ، ص 6.

كما منح القانون للجمعيات المكلفة بحماية البيئة و تحسين الإطار المعيشي الصفة في رفع دعاوى نيابة عن الأفراد المتضررين وهذا ما جاء في نص المادة 37 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>1</sup> ، حيث نصت المادة 38 من نفس القانون على أنه "عندما يتعرض أشخاص طبيعيون لأضرار فردية تسبب فيها فعل الشخص نفسه، وتعود إلى مصدر مشترك في الميادين المذكورة في المادة 37 أعلاه، فإنه يمكن لكل جمعية معتمدة بمقتضى المادة 35 أعلاه و إذا ما فوضها على الأقل شخصان طبيعيان معنويان، أن ترفع باسمها دعوى التعويض أمام أية جهة قضائية<sup>2</sup>.

ومكن المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 42 منه<sup>3</sup> بعض الأشخاص من حقهم في طلب رخصة البناء وهم المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية، وبالتالي تتوفر صفة طالب رخصة البناء في:

## 1- المالك أو وكيله

حق الملكية حق مكفول قانونا<sup>1</sup> ، و بالتالي يمكن للمالك أو وكيله طلب رخصة البناء و يثبت المالك صفته عن طريق عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة طبقا لأحكام قانون

<sup>1</sup> - القانون رقم 10-03 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، مؤرخ في 19 يوليو ، ج ر ع 43 ، س2003.

<sup>2</sup> - المادة 38 من القانون 10/03 متعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

التوجيه العقاري، كما يمكن للمالك أن يوكل شخصا آخر ليقوم مقامه بذلك عن طريق وكالة رسمية وفقا للقانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

ويمكن للقاضي الإداري الاستناد على الاجتهاد القضائي في حالة طلب الأطراف إثبات الصفة أو قيام القاضي بإثباتها من تلقاء نفسه بالاستناد إلى وسائل التحقيق في المادة الإدارية أما المصلحة فيثبتها أطراف النزاع القضائي<sup>2</sup> و تثبت صفة المدعي عن طريق إجراء الخبرة أو التحقيق .

## 2 - المستأجر المرخص له بالبناء

و فقا لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 يمكن لمستأجر العقار سواء كانت أرضا أو بناية أن يطلب رخصة بناء مع ضرورة إرفاق الطلب بترخيص من المالك. ويختلف الترخيص عن الوكالة فهذه الأخيرة يكون طلب رخصة البناء من أجل أعمال بناء لحساب الموكل و باسمه بينما تكون الأشغال موضوع رخصة البناء في حالة الترخيص باسم المستأجر و لحسابه.

## 3- الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض

ومثال ذلك الجهات المخولة قانونا بنزع الملكية للمنفعة العامة و أصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة وبعض الاشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو

<sup>1</sup> - المادة 571 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> - كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، المرجع السابق، ص 41.

بنايات غير تامة<sup>1</sup>، مثل تخصيص أرض لبناء مسجد و هنا تمنح رخصة البناء إدارة الشؤون الدينية و الاوقاف للدولة و لجان المساجد المعتمدة قانونا كجمعيات ذات طابع ديني.<sup>2</sup>

#### 4- الجار صاحب المصلحة

لا تهدف قوانين وتنظيمات البناء و التعمير إلى حماية طالب رخصة البناء فقط بل تتعداه إلى حماية حقوق الغير، فغالبا ما يكون الغير هو صاحب المصلحة المباشرة والمشروعة في طلب إبطال رخصة البناء وذلك عندما يتعلق بحالة يحميها القانون كحرمانه من حق المطل أو عدم احترام العلو المسموح به مثلا، و في حالة الضرر يجوز للجار طلب إزالة المضار إذا تجاوزت الحد المألوف،<sup>3</sup> كاستمرار أعمال البناء إلى ساعات متأخرة من الليل على نحو مزعج<sup>4</sup> ومن بين التطبيقات القضائية في هذا الشأن قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة ملف رقم 003639 الفهرس 458 بتاريخ: 2002/10/01 « وحيث أن المجلس و بالرجوع إلى وثائق الطرفين و القرار المعاد يتضح بأن المسألة تتعلق بشرعية رخصة البناء.

و أنه لتسليم هذه الرخصة أن الملكية ضرورية لكنها ليست كافية، لأن منح الرخصة يتطلب شروطا أخرى لم تتوافر في قضية الحال وهي عدم الإضرار بالجيران و عدم البناء على قنوات صرف المياه القدرة أو على الممر،

1 - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 14.

2 - خير الدين بن مشرنين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي التثمين و حفظ الملك الوقفي العقاري، المرجع السابق، ص 226 .

3 - المادة 691 من القانون المدني الجزائري

4- كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 148.

وعليه فإن هذا ثابت بمقتضى الوثائق المقدمة من طرف المستأنف عليه و هذا ثابت

بمقتضى محضر مفتش التعمير...

و عليه يستنتج من ذلك بأن قضاة الدرجة الأولى أصابوا في قضائهم وعليه يتعين

تأييد القرار المعاد.<sup>1</sup>

#### 5- الحائز و صاحب حق الامتياز

و الملاحظ أن المشرع الجزائري اشترط إرفاق رخصة البناء بنسخة من شهادة الحيازة

بنص المادة 2/42 من المرسوم التنفيذي 19/15<sup>2</sup> غير أنه لم يصرح بحق الحائز في طلب

رخصة البناء و إنما جاء النص عليه ضمنا حيث أنزل المشرع شهادة الحيازة منزلة عقد

الملكية<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للمستفيد من حق الامتياز فقد نصت المادة 65 من قانون 30/90<sup>4</sup> على أن

المستفيد من حق الامتياز هو صاحب حق استعمال المال العام و موضوعه ،كما له أن ينتفع

به دون سواه في إطار الغرض الذي تم من أجله ترتيب حق الإمتياز.

1 - عمار بوضياف مجلة الفقه و القانون، ص 8، مرجع سابق.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

3- كيحل سلسيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 38.

4- القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر ع 52 ، س 1990.

## ثانيا: الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه

أ- أن يكون القرار المطعون فيه إداريا صادرا عن سلطة مختصة

يشترط لإلغاء رخص البناء أمام القضاء الإداري كونها قرارات إدارية إرفاق العريضة بقرار رخصة البناء كشرط جوهري لقبول الدعوى<sup>1</sup>، وبالتالي تتميز هذه الرخصة بالخصائص العامة للقرار الإداري وهي :

**1-** صدورها عن سلطة مختصة بإصدارها حصرها القانون الجزائري في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي والوزير المكلف بالتعمير<sup>2</sup>، و يعتبر قرار السلطة المختصة قانونا تعبير عن إرادتها في منحها<sup>3</sup> .

**2-** كما أنها قرار قبلي تصدر قبل البدء في أعمال البناء و يدخل ضمن الرقابة القبلية للإدارة يسمح للإدارة بالتحقق من مدى تطابق المشروع مع أحكام القوانين المنظمة لل عمران.<sup>4</sup>

**3-** اشتغالها على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

لا يقتصر موضوع رخصة البناء على إنشاء بناء جديد فقط بل يشتمل أيضا على عمليات التغيير و التحسين في المباني القائمة و امتناع الإدارة عن قرار الرخصة بهذه الأعمال يعد مخالفة للقانون تأسس عليه دعوى قضائية لإلزامها بمنح الترخيص<sup>5</sup>

1 - المادة 819 الفقرة الاولى من قانون ، إ م إ .

2 - عطوي و داد ، الرقابة القضائية على رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة يحي مختار ، عنابة 2012، ص 117.

3 - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، المرجع السابق، ص 97.

4 - شهر زاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 49.

5- عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء، المرجع السابق، ص 5

## ب - أن يكون القرار الإداري نهائيا

يشترط في القرار محل الطعن بالإلغاء أن يكون مستنفذا لجميع المراحل التحضيرية لإصداره فالقرار الإداري لا يكون نافذا إلا إذا اكتسب الصفة و الطبيعة التنفيذية لذلك درج الفقه على تسميته بالقرار التنفيذي.<sup>1</sup>

## ج- أن يحدث القرار أثرا قانونيا

بالنسبة إلى قرار رخصة البناء الأثر القانوني هو منح المستفيد منه الحق في إنشاء البناء بجميع ما تنطوي عليه أعمال البناء بالتشييد أو التغيير<sup>2</sup>

## د - شرطي التظلم الإداري وميعاد الطعن القضائي للطعن في قرار رخصة البناء

لا يمكن رفض رخصة البناء إلا لسبب من الأسباب المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير 29/90 إلا انه في حالة الرفض أو التحفظ دون تعليل جاز لطالب رخصة البناء التقدم بالتظلم قانونا<sup>3</sup> ، وهذا خلال الآجال المحددة.

**1 - التظلم :** بالرجوع إلى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير في نص المادة 63، نجده يكرس التظلم كأحد الحلول الودية في حل النزاعات الإدارية ،حيث يجوز لطالب رخصة البناء غير المقتنع برفض طلبه أو في حالة سكوت السلطة السلمية تقديم طعن سلمى أمام الإدارة أو يلجا مباشرة للطعن في القرار الإداري أمام القضاء<sup>4</sup> .

<sup>1</sup>- عمار عوابدي نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري ، دار هومة للنشر، الجزائر ، ط 5، 2009، ص 179.

<sup>2</sup>- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ،المرجع السابق ، ص 98.

<sup>3</sup>- المادة 62 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

<sup>4</sup>- المادة 63 من القانون 29/90 متعلق بالتهيئة و التعمير، معدل و متمم .



وتطبيقا لنصوص المرسوم التنفيذي 15-19 وعلى وجه التحديد النصوص المتعلقة بشرط التظلم، نصت المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير<sup>1</sup> على أنه : "يجب إيداع الطعن في طلب مكتوب من طرف ملتزم الطعن مقابل وصل استلام ، لدى :

- الوالي بالنسبة للعقود التي يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- الوزير المكلف بالعمران، بالنسبة:

\* للعقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوالي المختص اقليميا،

\* للعقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوزير المكلف بالعمران،

\* للطعون في قرارات اللجنة الولائية المذكورة في المادة 3 أدناه.

وتنص المادة الثالثة من ذات القرار على انشاء لدى الوزير المكلف بالعمران وكذا الوالي المختص اقليميا، لجنة مكلفة بدراسة الطعون المقدمة من قبل الاشخاص الطبيعية أو المعنوية التي لم تتلقى ردا على طلب رخصة البناء أو لم يرضها رد السلطة المكلفة بتحضير عقود التعمير و تسليمها<sup>2</sup>.

فبالنسبة لرفع التظلم أمام السلطات المختصة في إصدار قرار رخصة البناء فإنه إذا لم يقتنع صاحب الطلب أو لم يتم الرد على طلبه في الآجال المحددة قانونا، فله أن يتقدم وفقا

<sup>1</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو سنة 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير،

ج ر، ع 51 س 2015 .

<sup>2</sup> - المادة 3 من القرار الوزاري المشترك، السالف الذكر.

لنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 19/15 بالطعن أمام الولاية التي يمكنها الفصل في طلبه بالموافقة أو الرفض المبرر في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن<sup>1</sup>.

و إذا انقضى هذا الأجل دون رد من الولاية، جاز لطالب الرخصة تقديم طعن ثان أمام الوزارة المكلفة بالتعمير خلال خمسة عشر الموالية للطعن، و تفصل الوزارة في الطلب في أجل خمسة عشر يوما الموالية لإيداع الطلب أمامها بقرار نهائي و تنفيذي يتم تبليغه لملتص الطعن والسلطة المكلفة بتسليم رخصة البناء عن طريق المديرية الولائية المكلفة بالعمران في اجل خمسة أيام<sup>2</sup>.

و يستشف من هذه المواد والاجراءات الواردة فيها أن التظلم إجباري في مواد البناء و التعمير و خاصة الزام المشرع للإدارة بالرد الصريح و المسبب على طالب رخصة البناء سواء بالقبول او الرفض، حيث نص المشرع في المادة 50 من المرسوم التنفيذي 19/15 على الزامية تبليغ قرار الرفض المسبب و ارفاقه بنسخ من ملف طلب الرخصة ، كما يبلغ القرار الايجابي بنفس الاجراءات مع ارفاق نموذج من هذا المرسوم<sup>3</sup> .

كما الزم المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ صاحب طلب الترخيص بالبناء في جميع الحالات خلال 20 يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب<sup>4</sup>

1 - المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

2 - المادة 5 من القرار الوزاري المشترك ، السالف الذكر.

3 - المادة 50 من المرسوم التنفيذي 19/15 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

4- المادة 1/51 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

2- الميعاد: حددت المادة 1829<sup>1</sup> من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أجل أربعة أشهر من التبليغ الشخصي بالقرار الفردي بالبناء للطعن القضائي أمام المحكمة الإدارية إذا كان القرار المتعلق بالبناء صادرا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي و مجلس الدولة إذا كان القرار المبلغ من اختصاص الوزير المكلف بالعمران.

أما بالنسبة للغير فقد حددت مواد المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير مدة سنة و ستة أشهر كفترة لنشر نسخة من قرار الترخيص بالبناء أو الهدم، بمقر المجلس الشعبي البلدي ،حيث تمكن هذه الفترة الغير من الجيران والمالكين على الشروع أو حتى الجمعيات المحافظة على البيئة لتمكين الغير من الاطلاع على ملف الطلب.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة في الدعوى الإدارية

قبل البدء في أشغال البناء حدد المشرع الجزائري المجال الإقليمي الذي تتم فوقه هذه الأشغال ومن خلال النصوص القانونية نجده قد ربط بين رخصة البناء و الكثافة السكانية ،و يقصد بالاختصاص في المجال العمراني صلاحية الجهة القضائية في النظر في المنازعات التي تعرض عليها و أهليتها بالفصل فيها نوعيا و إقليميا و يعتبر شرط الاختصاص من النظام العام لا يجوز مخالفته و بتخلفه ترفض الدعوى شكلا .

1 -تنص المادة 829 من قانون إ م إ: "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر(4) يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من بالقرار الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي ."

2- عزري الزين ، الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير ،مجلة الاجتهاد القضائي ،جامعة بسكرة ، العدد 6 ، س 2010، ص 34.

وقد أعطى المشرع الجزائري الاختصاص للمحاكم الإدارية بغض النظر عن نشاط الإدارة و سواء تعلق الأمر بالإدارة أو المدعي عليها، فكلما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع انعقد الاختصاص للمحاكم الإدارية<sup>1</sup>، غير أنه في المنازعات المتعلقة برخصة البناء الصادرة عن الوزير المكلف فإن الاختصاص يؤول لمجلس الدولة .

و قبل الحديث عن الاختصاص القضائي، سنتناول بدءا النطاق المكاني لرخصة البناء في الفرع الأول، ثم الجهات القضائية المختصة في الفصل في منازعات رخصة البناء في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: النطاق المكاني لرخصة البناء

ينطوي النطاق المكاني على مدى سريان رخصة البناء على الأماكن و المناطق المقام بها البناء أيا كان نوعها، وقد تعرض المشرع الجزائري في المواد 03، 05، 06 من القانون 02/82 - الملغى - المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء و الأماكن التي تستوجب الحصول على رخصة البناء كأصل ثم استثنى المشرع الجزائري بموجب المادة 04<sup>2</sup>

---

1 - مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، نظرية الاختصاص ، ج2، ط6 ، د م ج 2013 ، ص10 .  
2- تنص المادة 04 من القانون 02/82 على: "المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة و التي ليست مراكز للبلديات ما عدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الاخيرة من الشطر الاول من المادة 03 سالفه الذكر .

- بالنسبة لأشغال الترميم و الإصلاح و تمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية و البنايات المدنية المصنفة .  
بالنسبة للأشغال الباطنية والإصلاح الخاصة بمختلف الشبكات و المنشآت.  
فيما يخص البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطنية ذات الفائدة الاستراتيجية.  
- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد و لا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز".

من نفس القانون بعض الأماكن من حصولها على هذه الأخيرة وهو ما سنأتي على ذكره على هذا النحو:<sup>1</sup>

### أولاً: الأماكن التي تستوجب الحصول على رخصة البناء

و بحسب هذا القانون فإن رخصة البناء تشترط في الأماكن التالية :

- المساحات الحضرية ومناطق التوسيع المتمثلة في مراكز البلديات، المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة و القابلة للتوسيع.
- المناطق الريفية ذات القية الفلاحية العالية .
- المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيأة.
- المناطق المطلوب حمايتها و المصنفة من قبل الإدارات المعنية.

### ثانياً : النطاق المكاني المستثنى من رخصة البناء

بالرجوع إلى القانون 29/90 فإن المادة 53 منه استثنت البناءات المتعلقة بسرية الدفاع الوطني من رخصة البناء مع إلزام وزارة الدفاع بالسهر على توافق قراراتها بشأن رخص البناء مع الأحكام التشريعية و التنظيمية<sup>2</sup>.

وتعدّ رخصة البناء إلزامية في كل المناطق على مستوى التراب الوطني، إلا في حدود

ما نصّت عليه المادة 53 من ق 29/90، و المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15<sup>3</sup> .

---

<sup>1</sup> - باي يزيد عربي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، س2014/2015، ص541.

<sup>2</sup> - المادة 53 من القانون 29/90، متعلق بالتهيئة والتعمير .

<sup>3</sup> - المادة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15، يحدد كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

وهذا الاستثناء يتعلق بالهيكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المُخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

و بالتالي فإن رخصة البناء تمتاز بالطابع العام، ذلك بأن الالتزام بالحصول على رخصة البناء يفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي في كامل التراب الوطني وعلى كل العمليات المتعلقة بالبناء<sup>1</sup>.

ويعتبر المكان وسيلة هامة تمكن الجهات القضائية من اختصاصها بالنظر و الفصل في المنازعات مما ينتج عنه المحافظة على الجهد و الوقت معا، و في منازعات الباء والتعمير يؤول الاختصاص لكل من المحكمة الإدارية و مجلس الدولة وهذا ما سنفصله في الفرع الآتي.

### الفرع الثاني: الجهات القضائية المختصة في مادة رخص البناء

بتفحص نصوص قانون التهيئة والتعمير 29/90 نجد أنه لم ينص على الجهة القضائية المختصة للنظر في دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء، إذن يجب العودة إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الذي يعتبر الشريعة العامة في مجال الاجراءات الإدارية.

وعليه تختص المحاكم الإدارية في منازعات رخصة البناء إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي هما المختصان بمنح رخصة البناء، أما الطعن في القرارات الصادرة

<sup>1</sup> - عوابد شهر زاد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق

عن الوزير المكلف بالعمران باعتباره من السلطات المركزية ، يكون أمام مجلس الدولة طبقا لنص المادة 901 من القانون 109/08<sup>1</sup>.

### أولاً: اختصاص المحاكم الإدارية بالفصل في مادة رخص البناء

تعتبر المحكمة الادارية الجهة القضائية ذات الولاية العامة بالفصل في المنازعات الإدارية وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي<sup>2</sup>.

وقد منح المشرع الجزائري المحاكم الإدارية الاختصاص في دعوى الإلغاء التي تعتبر أخطر قضاء بالنظر إلى نتائجها على المستوى القانوني لذلك وجب أن يؤول الاختصاص لها في دعاوى وقف تنفيذ القرارات الإدارية باعتباره قضاء مؤقتا<sup>3</sup>،

وطبقا لما جاء في المادة 801 منه فإن الطعن بالإلغاء ضد القرارات الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي أو الوالي يكون أمام المحاكم الإدارية.

وتتعرض جميع رخص البناء للإلغاء من قبل المحكمة الادارية بسبب عدم الاختصاص إذا كانت صادرة عن جهة غير مختصة، فهي إما من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي<sup>4</sup>.

و تفصل المحكمة الإدارية في وقف تنفيذ قرارات الهدم الصادر في حق المستفيد من رخصة البناء سواء صدر الترخيص بالبناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف

<sup>1</sup> - المادة 901 من قانون 09/08 ، مؤرخ في 2008/02/25 ، يتضمن قانون إ م إ ، ج ر ع 21 ، س 2008

<sup>2</sup> - المادة 800 من القانون 09/08 المتضمن قانون ، إ م إ .

<sup>3</sup> - عمار بوضياف المرجع في المنازعات الإدارية ، القسم الثاني ، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر ، ط 1 س، 2014 ، ص 244.

<sup>4</sup> - انظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

الوالي حيث أن الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية لا توقف تنفيذ قرار الهدم المتنازع فيه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، غير أنه على المحكمة الإدارية أن تأمر بوقف تنفيذه بناء على طلب الطرف المعني<sup>1</sup>

كما تفصل تشكيلة المحكمة في دعوى وقف تنفيذ قرار الإدارة بأمر مسبب و ينتهي أثر وقف التنفيذ بالفصل في دعوى الموضوع<sup>2</sup>.

### ثانيا :اختصاص مجلس الدولة بالفصل في مادة رخص البناء

يختص الوزير المكلف بالعمران في اصدار رخص البناء<sup>3</sup> وفي حالة منازعة يكون الطعن بالغائها أمام مجلس الدولة، وعليه لا يحق لمدير الترقية والتسيير العقاري أن يصدر رخصة بناء خاصة بتجمعاته السكنية بالبناء و التمديد مثلا .<sup>4</sup>

ويؤول الاختصاص لمجلس الدولة في الفصل في استئنافات القرارات الصادرة ابتدائيا عن المحاكم الإدارية في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ الرسمي<sup>5</sup> ما لم ينص القانون على خلاف ذلك<sup>6</sup> كما له أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه ، أمام المحكمة الإدارية لتجوز السلطة بناءا على طلب من المستأنف متى تبين من التحقيق جدية الأوجه

1 - المادة 833 من قانون ، إ م إ .

2 - المادة 836 من قانون، إ م إ .

3 -المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

4 - عزري الزين ،إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ،مجلة المفكر، جامعة بسكرة عدد 3 س2008 ص 7.

5 - المادة 937 فقرة 1 من قانون ، إ م إ .

6 - المادة 10 من القانون العضوي98-01 المؤرخ في 30/05/1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، ج ر، ع 37، س1998.



المثارة في العريضة ومن شأنها إحداث نتائج و أضراراً يتعذر تداركها أو إصلاحها فيما بعد<sup>1</sup> وذلك خلال مهلة 48 ساعة في الحالة العادية وفي شهر واحد إذا رفض طلب عدم الوقف لعدم الاختصاص النوعي لجهة القضائية المرفوع أمامها<sup>2</sup>

ومن التطبيقات القضائية في هذا الصدد ما جاء في إحدى الحثيات لقرار صادر من مجلس الدولة<sup>3</sup> « أن بلدية بسكرة تلتمس وقف تنفيذ قرار صادر عن مجلس بسكرة بتاريخ 2003/01/26 القاضي بأن تدفع البلدية للمدعى عليهم مبلغ 6.670.500 دج على سبيل التعويض عن القطعة الارضية التابعة لهم التي تم شغلها من قبل البلدية ، وقد صدر حكم بعد إجراء الخبرة ، و أنه بعد دراسة الأوجه المثارة من قبل قضاة مجلس الدولة تبين لهم بأنها جديفة ، لأن الخبرة السابقة التي تم استبعادها من قبل قضاة الدرجة الأولى خلصت إلى أن العقود المقدمة من طرف المدعى عليهم لا تطابق القطعة المتنازع عليها .

ولهذا قضى مجلس الدولة بتوقيف تنفيذ القرار المستأنف إلى حين الفصل في الموضوع، لأن المستأنف قد يتعرض لخسارة نهائية للمبلغ الذي يمكن أن لا يقع كلية على عاتقها في حالة الاستجابة لعريضة الاستئناف.

---

1 - المادة 912 من قانون ، إ م إ .

2 - المادة 938 من قانون ، إ م إ .

3 - قرار مجلس الدولة، الغرفة الخامسة رقم 017749، الصادر بتاريخ 2004/05/25، مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، س 2004، ص 230.

## الفرع الثالث: أسس الدعوى الإدارية في مادة رخصة البناء

يفترض في القرارات الإدارية أنها مشروعة و نافذة منذ لحظة صدورها وهو ما يفترض في رخصة البناء باعتبارها قرار إداريا، وتعتبر مشروعية القرارات قرينة بسيطة وما على الطاعن إلا إثبات العكس بتأسيس دعواه على وجود عيب من عيوب المشروعية<sup>1</sup> ، وتتمثل هذه الأسس في :

### أولاً: عدم المشروعية الخارجية

وتتعلق عدم المشروعية الخارجية بعيب الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات.

#### أ - عيب عدم الاختصاص

يقصد بعدم الاختصاص عدم القدرة على مباشرة عمل إداري معين ويتخذ عيب عدم الاختصاص شكلا ايجابيا أو سلبيا لاتخاذ القرار من شخص غير مؤهل قانونا<sup>2</sup> . ويعتبر هذا العيب من أخطر العيوب و أقدمها لتعلقه بالنظام العام والقاضي يثيره من تلقاء نفسه في أي مرحلة من التقاضي و هو عيب نادر الحصول لوضوح جهات الاختصاص فيها طبقا للقانون<sup>3</sup> و هذا لا يمنع حدوث هذا العيب و يتخذ صورا هي :

<sup>1</sup> - سليمان محمد الطماوي ، القضاء الإداري و قضاء الإلغاء ، دار الفكر العربي، القاهرة ، مصر ، د ط ، ص587.

<sup>2</sup> - بزغيش بوبكر منازعات العمران ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم ، تخصص قانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، س 2017 ، ، ص 22

<sup>3</sup> - عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 637 .

## 1- عيب عدم الاختصاص الموضوعي

و يتحقق هذا العيب بصدور قرار إداري من جهة إدارية في موضوع لا يدخل في مجال اختصاصها ويحدث هذا التداخل بصدد إنجاز أعمال البناء ذات المنفعة الوطنية و الجهوية على مستوى البلدية ومن بين التطبيقات القضائية ما جاء في قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2003/01/07 حيث قوبل الطعن بإبطال رخصة البناء الصادرة من ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتبارها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير.<sup>1</sup>

## 2 - عيب عدم الاختصاص المكاني

قد تصدر الجهات الإدارية المخولة قانونا رخص بناء خارج النطاق الإقليمي لاختصاصها مما ينجر عنه بطلانها لعيب عدم الاختصاص المكاني.

## 3- عيب عدم الاختصاص الزمني

بعد سحب الاختصاص من الموظف أو إنهاء مهامه تصبح جميع القرارات التي يتخذها لاغية، وهذا ما أكدته الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 640 الصادر بتاريخ 1991/07/21<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - قرار مجلس الدولة، رقم 038284ن مؤرخ في 2008/04/30، مجلة مجلس الدولة، ع 09، الجزائر، 2009.

<sup>2</sup> - عطوي و داد، الرقابة القضائية على رخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 126.

## ب- عيب مخالفة الشكل و الإجراءات

إذا نص القانون صراحة على عنصر الشكل و الإجراءات فإن مخالفتها من قبل الإدارة تجعل قراراتها معيبة بعيب الشكل أو الإجراءات ما يؤدي إلى إلغاء القرار الإداري و الحكم بالتعويض عن الأضرار المترتبة عنه.<sup>1</sup>

### ثانيا: عدم المشروعية الداخلية

قد يكون القرار الإداري مشوبا بعيب في مضمونه أو سببه أو غايته و سنتناول هذه العيوب على النحو التالي:

### أ- عيب مخالفة القانون

ويقصد بمخالفة القانون خروجه عن أحكام ومبادئ القانون في مضمونه و موضوعه و محله ويتمثل هذا العيب في مخالفة القواعد القانونية و الخطأ في تطبيقها أو تأويلها عند اصدار رخصة البناء وبالتالي مخالفة آثار القرار الإداري الصادر لأحكام المبادئ و القانون<sup>2</sup>

### ب- عيب السبب

يعد التسبب ركنا أساسيا وأن إصدار الإدارة للقرارات المتعلقة برخصة البناء من غير تسبب كاف لإلغائها على أساس عيب الشكل أما عندما يصدر القرار مسببا فتكون رقابة القضاء الإداري منصبة على مدى هذا التسبب.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عزري الزين ،منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 158.

<sup>2</sup> - عمار عوابدي ، نظرية القرارات الادارية ، بين علم الادارة والقانون الاداري، دار هومة للنشر ، الجزائر ، س 1994 ،ص 194 .

<sup>3</sup> - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، المرجع السابق ،ص 107.

وسواء تعلق الامر برفض الرخصة أو قبولها أو التحفظ بشأنها فقد ألزم المشرع الادارة بالتسبيب وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2001/08/08 في أحد حيثياته «... وما يثير الانتباه في هذه القضية ان تسبب الإدارة لقرار إلغاء رخصة التي منحته البناء كان ملائماً و سليماً و تماشياً مع القواعد العمرانية والتقنية للبناء، و عليه فان هذا القرار لم يشبه عيب السبب ولم يستدعي الإلغاء من قبل مجلس الدولة»<sup>1</sup>.

### ج - عيب الانحراف في استعمال السلطة

يقصد بإساءة الادارة لاستعمال سلطتها انحراف الإدارة مستعملة صلاحياتها التقديرية لتحقيق غاية غير محددة قانوناً<sup>2</sup>، و المقصود هو النية الخفية لمصدر القرار و يتخذ هذا العيب صوراً ، فقد تلجأ الإدارة إلى إساءة استعمال الإجراءات الخاصة أو المحددة في قوانين البناء والتعمير و التي قد تكون صعبة ومعقدة فتلجأ إلى استعمال اجراءات سهلة و بسيطة<sup>3</sup>. كما تتحرف الإدارة بسلطتها عندما تستهدف غاية بعيدة عن المصلحة المحددة في قوانين البناء و التعمير و هي المحافظة على النظام العام العمراني والمصلحة العامة العمرانية و لاسيما القانون 29/90 الذي عدد الغاية من هذا القانون<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - قرار رقم 4 الغرفة الادارية للمحكمة العليا الصادر بتاريخ 2001/01/08.أورده الزين عزري ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، المرجع السابق، ص 109.

<sup>2</sup> - إبراهيم سالم العقيلي، إساءة السلطة في القرارات الادارية، دراسة مقارنة ، دار الفكر العربي، القاهرة، ط 2 1966، ص 78.

<sup>3</sup> - عزري الزين، دور القاضي الإداري في تراخيص البناء و الهدم ، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص ، بعنوان المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008، ص 48.

<sup>4</sup> - تنص المادة 1 من القانون 29/90 متعلق بالتهيئة والتعمير ، المعدل و المتمم على: "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم انتاج الأراضي القابلة للتعمير تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير

ويمكن أن يستهدف قانون العمران هدفا معينا بذاته تكون الإدارة ملزمة بمراعاته حتى ولو كانت قراراتها مشروعة، و مثال ذلك الحفاظ على حقوق الجوار من خلال رفض الترخيص بالبناء<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: منازعات رخصة البناء أمام قضاء الاستعجال

حدد المشرع الجزائري الجهات المختصة بمنح رخصة البناء بموجب قرار، وعند ما يحدث نزاع حول هذا القرار يكيف على أنه نزاع إداري، و يعود الاختصاص في الفصل فيه إلى القضاء الإداري، وفي حالة ما إذا نتج عن القرار الإداري ظرف استعجالي يتم لجوء المتضرر الذي تتوفر فيه الصفة والمصلحة والأهلية وهذه الأخيرة يمكن رفع الدعوى الاستعجالية بدونها نظرا لتوافر الخطر الذي يقتضي السرعة و الاستعجال وعدم مساسه بالموضوع<sup>2</sup>.

و بالتالي قد يلجأ المتضرر من أعمال البناء التي تنطوي عليها الرخصة، إلى قاضي الاستعجال الإداري وذلك بغرض وقف تنفيذ القرار الإداري غير المشروع، أو لوقف أشغال البناء، أما إذا لم يتوفر عنصر الاستعجال يتم اللجوء لرفع دعوى التعويض

---

الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير".

<sup>1</sup> - كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، المرجع السابق، ص 81.

<sup>2</sup> - صورية زردوم ، دور رقابة القضاء الاداري في مناعات التعمير و البناء ،المرجع السابق ،ص 398.

و سنتناول منازعات رخصة البناء أمام القاضي الاستعجالي في مطلبين نحاول من خلال المطلب الأول التطرق لاختصاص قاضي الاستعجال و في المطلب الثاني نبين حدود سلطات القاضي الاستعجالي في مادة رخص البناء.

### المطلب الأول: اختصاص قاضي الاستعجال في مادة رخص البناء

يعتبر قضاء الاستعجال جزءا من القضاء الإداري،<sup>1</sup> و نظرا لكثرة النزاعات التي تثور بين الافراد و الإدارة، يتم اللجوء إلى عرض هذه القضايا على القاضي الاستعجالي الذي يمارس سلطاته حينما يتعلق الأمر بحماية قضائية عاجلة للحقوق و الحريات، إذ يلعب القضاء الاستعجالي دورا مهما في حل المنازعات الناتجة عن رخصة البناء وأبرزها دعوى وقف تنفيذ أعمال البناء.

و عليه سنتناول هذا المطلب في فرعين بالتطرق لمضمون حالة الاستعجال في مادة رخص البناء ثم تبيان أثر وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء.

### الفرع الأول: مضمون حالة الاستعجال في مادة رخص البناء

تنص المادة 919 فقرة 21<sup>2</sup> من قانون الإجراءات المدنية والادارية على ما يلي: « عندما يتعلق الأمر بقرار إداري ولو بالرفض، ويكون موضوع طلب إلغاء كلي أو جزئي، يجوز لقاضي الاستعجال، أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار أو وقف تنفيذ آثار معينة منه متى كانت

<sup>1</sup> - بركايل راضية، الدعوى الإدارية الاستعجالية طبقا لقانون ، إ م إ ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، س 2014، ص 21.

<sup>2</sup> - المادة 919 من القانون 09/08 متضمن قانون إ م إ.

ظروف الاستعجال تبرر ذلك، ومتى ظهر له من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار».

و بالتالي فتدخل القاضي الاستعجالي لوقف تنفيذ القرار الإداري متوقف على توفر ظروف الاستعجال المبررة ومتى ظهر للقاضي وجود وجه خاص من شأنه أن يثير ريباً جدية حول مشروعية القرار<sup>1</sup> ويكون موضوع طلب إلغاء القرار كلي أو جزئي، وبالتالي يجوز للقاضي الاستعجالي أن يأمر بوقف تنفيذ القرار أو وقف آثار معينة منه.

و يشترط لقبول طلب وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء شرطين أساسيين لا يمكن الاستغناء عنهما وهما، و شرط الاستعجال الجدي (أولاً)، و اقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء (ثانياً)

#### أولاً: شرط الاستعجال الجدي

جاء في نص المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية عبارة «...متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك...» وفي المادة 920<sup>2</sup> من نفس القانون جاءت عبارة « في حالة الاستعجال القصوى...»

وبناء على ما جاء في هذه المواد يعتبر الاستعجال شرط من شروط قبول دعوى وقف التنفيذ التي ترفع أمام القاضي الاستعجالي، بالإضافة إلى الشرط المتمثل في اقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء القرار.

<sup>1</sup> - صورية زردوم ، دور رقابة القضاء الاداري في مناعات التعمير و البناء، المرجع السابق ،ص 399.

<sup>2</sup> - المادة 920 من القانون 09/08 المتضمن قانون إم إ.



و بالتالي تفصل التشكيلة القضائية المنوط بها الفصل في دعوى الموضوع الإدارية في

قضايا الاستعجال كلما توفر شرط الاستعجال.<sup>1</sup>

و تستمد حالة الاستعجال كيانها من الظروف المحيطة بالحق وبالدعوى ، فلا يوجد

استعجال لمجرد رغبة الخصم في الحصول على حكم مستعجل، ولا يوجد معيار ثابت لتقدير

حالة الاستعجال كما أنه لا يخضع لرقابة المحكمة العليا في تقدير الوقائع وتقتصر رقابتها

على مدى ربط الوقائع بالقانون<sup>2</sup> و يتوفر شرط الاستعجال كلما كان من شأن القرار أن يسبب

للمدعي أضراراً لا يمكن إصلاحها في حالة إبطال القرار، أو كلما كان الضرر الذي ينجم عن

تنفيذ القرار جسيماً و يستحيل إصلاحه ، فوقف التنفيذ يجب أن يؤسس على أوجه جدية.

وقد يؤدي تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء إلى خلق وضعيات ضارة بالطاعن يتعذر

تداركها أو إصلاح الأضرار الناتجة عنها في المستقبل إذا ما ألغي القرار المطعون فيه.

ويعد التأكد من جدية أوجه إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء من خلال الاطلاع على

ملف الموضوع وتفحصه، تستجيب المحكمة لطلب وقف التنفيذ و بالتالي تتفادى الأضرار

التي يمكن أن تنجم عن التنفيذ الفوري للقرار المتعلق برخصة البناء و التي يصعب تداركها و

إصلاحها.<sup>3</sup>

إضافة إلى ذلك يكون طلب وقف التنفيذ مرفوضاً إذا كان الطلب لا يتوفر على عنصر

الاستعجال أو كان الطلب غير مبرر و هذا ما قضت به المادة 924 فقرة 1 من قانون

<sup>1</sup> - مسعود شيهوب المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، نظرية الاختصاص ، ج 2 ، المرجع السابق ص 132.

<sup>2</sup> - صورية زردوم، دور رقابة القضاء الإداري في مناعات التعمير و البناء، المرجع السابق، ص 399.

<sup>3</sup> - كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، المرجع السابق ص 93.

الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>1</sup>، أي أنه في حالة عدم توفر شرط الاستعجال، فطلب وقف التنفيذ يكون محاله الرفض، والرفض يجب أن يكون مسببا.

ويترتب على عدم توافر الاستعجال في الدعوى كحالة لحماية الحق المهدد بخطر حقيقي وحال نتيجته ضرر وشيك الوقوع، يستوجب الاستعجال، الأمر بعدم اختصاص القاضي الاستعجالي لعدم توافر أحد شرطي اختصاصه.<sup>2</sup>

وتجدر الإشارة إلى انه حتى في حالة اشتراط التظلم المسبق لقبول دعوى الموضوع فان دعوى وقف تنفيذ القرار الاستعجالية لا تتطلب التظلم لأن عنصر الاستعجال قائم وله ضروراته.<sup>3</sup>

وعندما يأمر القاضي الاستعجالي بوقف التنفيذ يفصل في طلب إلغاء القرارات ومنها تلك المتعلقة برخصة البناء في أقرب الآجال، وينتهي أثر وقف التنفيذ عند الفصل في موضوع الطلب.<sup>4</sup>

و بحكم أن قرار رخصة البناء يمتاز بقابلية التنفيذ رغم الطعن فيه بالإلغاء، فدعوى الإلغاء التي ترفع ضدها تتطلب وقتا طويلا لصدور قرار قضائي وجاهي بشأنها، وهذا ما يجعل بعض الوضعيات تقلت من الرقابة القضائية<sup>5</sup>، مما دفع بالمشرع لإيجاد وسيلة قانونية تتمثل في رفع دعوى أمام القضاء الاستعجالي لوقف تنفيذ القرار المطعون فيه .

1 - المادة 924 فقرة 1 من القانون 09/08 متعلق بالإجراءات المدنية والإدارية .

2- سورية زردوم ،دور رقابة القضاء الاداري في مناعات التعمير و البناء، المرجع السابق، ص 399-400.

3 - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، ج 2، المرجع السابق، ص 136.

4 - انظر المادة 919 فقرة 1 و 2 من القانون رقم 09/08، يتضمن قانون إ م إ .

5 - كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، المرجع السابق، ص 88.

## ثانيا : اقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء

الأصل أنه يشترط لقبول دعوى وقف تنفيذ القرارات الإدارية اقترانها بدعوى إلغاء ذلك القرار<sup>1</sup> وبالتالي يطبق نفس الحكم على وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء، أي أن يطلب رافع الدعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء من القاضي الاستعجالي وقف تنفيذ ذلك القرار، لأن نفاذ هذا الأخير قد يؤدي إلى أضرار يصعب تداركها من طرف الطاعن .

و تقوم التشكيلة الجماعية المختصة في دعوى الموضوع بصفة عامة سواء أمام المحكمة أو مجلس الدولة أو القاضي الاستعجالي بالفصل في طلب وقف التنفيذ في أقرب الآجال ، من خلال اصدار أمر مؤقت بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه موضوعيا بالإلغاء و يتم تبليغ الأمر خلال 24 ساعة وعند الاقتضاء يبلغ بجميع الوسائل إلى المعنيين والإدارة مصدرة القرار الإداري.<sup>2</sup>

ويترتب عن وقف تنفيذ قرارات رخصة البناء سواء رفض أو منح الرخص و الشهادات مجموعة من الآثار نوردها في الفرع الموالي.

1 - المادة 2/834 من القانون 09/08 يتضمن قانون، إ م إ .

2- المادتين 836 و 917 من قانون إ م إ .

## الفرع الثاني: أثر وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء

يأمر القاضي الإداري الاستعجالي بوقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء لتفادي التبعات التي يمكن أن تترتب عن تنفيذه، وذلك بعد تأكده من وجود أسباب جدية تبرر إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء، ومنه فوقف التنفيذ له أثر مباشر سواء بالنسبة للمستفيد من القرار (أولاً) أو بالنسبة للإدارة (ثانياً).

### أولاً: بالنسبة للمستفيد من القرار

بعد أن يصدر القاضي الإداري الاستعجالي أمر قضائي بوقف تنفيذ قرار الترخيص بالبناء، على المستفيد منه أن يوقف أعمال البناء إلى حين الفصل في موضوع الدعوى<sup>1</sup> و إلا اعتبر باني غير مرخص له، وهذا يترتب عليه المتابعة القانونية من خلال العقوبات الجنائية والإدارية وفي مقابل ذلك على الإدارة احترام إجراء وقف التنفيذ إلى غاية صدور قرار نهائي في الموضوع.

ومن بين التطبيقات القضائية في هذا الشأن قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2004/05/11 المتعلق بأمر توقيف الهدم من مصالح البلدية التي قامت بذلك رغم الأمر، وبعد توصل القاضي الإداري إلى أن الطاعن قام بإجراءات سليمة و أن البلدية تعسفت في استعمال السلطة ، حكم بتعويض الطاعن عن الهدم كما حكم له بالمصاريف<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - بزغيش بويكر ، منازعات العمران ، المرجع السابق ،ص66.

<sup>2</sup> - قرار المحمة العليا رقم 89053 الصادر بتاريخ 1991/12/29 ، المجلة القضائية ، العدد 2 سنة 1993 ص 127،أورده كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء ، المرجع السابق ،ص 94 و 95

## ثانيا: بالنسبة للإدارة

إذا أصدرت المحكمة الإدارية المختصة حكم بوقف التنفيذ فعلى الجهة الإدارية أن تتوقف فورا عن تنفيذ القرار الإداري، وفي حالة ما إذا استمرت في تنفيذ القرار رغم صدور حكم بوقفه اعتبر ذلك تعديا من جانبها.<sup>1</sup>

بمعنى أنه على الإدارة أن تلتزم بعدم تنفيذ قرارها الذي صدر أمر استعجالي بوقفه وذلك إلى غاية الفصل في موضوع دعوى الإلغاء بموجب قرار قضائي نهائي، وإذا خالفت ذلك تكون في وضعية المتجاوز للسلطة، و المثال عن ذلك حالة امتناع رئيس المجلس الشعبي البلدي منح الرخصة بالبناء لطالبا رغم صدور حكم قضائي بمشروعية طلبه.<sup>1</sup>

فكلما رأى القاضي الاستعجالي المطروحة أمامه دعوى وقف تنفيذ قرار الإدارة أنه غير مشروع وتعسفي حكم بوقفه ونذكر في هذا الشأن قرار المحكمة الإدارية بباتنة الصادر عن القسم الاستعجالي، الذي قضى بوقف تنفيذ القرار الصادر عن البلدية و الذي جاء فيه: " حيث أنه من المقرر قانونا أن القرار الذي يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون بعد تحرير محضر المعاينة لا قبل تحرير محضر معاينة المخالفة.

و حيث يبدو من محضر معاينة المخالفة رقم 03 أنه محرر بتاريخ 2011/08/24 في

حين أن القرار المتعلق الهدم صدر بتاريخ 2011/07/07.

---

<sup>1</sup> - قرار مجلس الدولة رقم 311 الصادر بتاريخ 2001/03/12، أورده عزري الزين ، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص أعمال البناء و الهدم، مجلة مجلس الدولة منشورات الساحل الجزائر 2008 ص 44، المرجع السابق.

و حيث و يبدو مما سبق أنه هناك شك جدي حول مشروعية القرار الصادر عن  
المدعي عليه بتاريخ 2011/07/07 تحت رقم 2011/162 و ذلك لغاية الفصل في دعوى  
الموضوع...".<sup>1</sup>

و يتمتع القاضي الإداري الاستعجالي بمجموعة من السلطات عند فصله في مختلف  
الدعاوى

### المطلب الثاني: حدود سلطات قاضي الاستعجال الإداري في منازعات رخصة البناء

لا يوجد نص في القانون الجزائري يسمح للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة كما لا  
يوجد نص يمنعه من ذلك<sup>2</sup>، مما أثار جدلا في وسط فقه القضاء الإداري ، و كان التساؤل  
حول ما إذا كان للقاضي الإداري التدخل بتوجيه الأوامر لها خاصة في وجود مبررات ومبادئ  
تتعارض مع امتيازات السلطة العامة وما إذا كان تدخله يمس بأصل الحق، و هو ما سنعالجه  
في الفرعين المواليين

### الفرع الأول : سلطات القاضي الاستعجالي في توجيه أوامر للإدارة

تناول الفقه و القضاء ولمدة طويلة موضوع تدخل القاضي وحدود سلطاته فمنهم من رأى  
أنه يجوز توجيه الأوامر لها وذهب رأي آخر لحضر ذلك و هذا ما سنبينه كالتالي:

---

<sup>1</sup> - قرار المحكمة الإدارية بباتنة ،القسم الاستعجالي ، المؤرخ في 2011/09/05 ، ذكرته صورية زردوم ،دور رقابة  
القضاء الاداري في مناعات التعمير و البناء ،المرجع السابق ،ص 401.

<sup>2</sup> - كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 127

## أولاً: عدم جواز توجيه أوامر للإدارة

يبرر أنصار هذا الاتجاه موقفهم بمبدأ الفصل بين السلطات<sup>1</sup> و بالتالي لا يمكن للقاضي الإداري الحلول محل الإدارة و توجيه أوامر للإدارة بإلزامها لممارسة عمل منوط بها. كما يبررون موقفهم بافتقاد القاضي الإداري للآليات القانونية<sup>2</sup> التي يلزم من خلالها الإدارة بأداء عمل أو الامتناع عنه كأمره للإدارة باستصدار رخصة البناء أو الامتناع عن ذلك وهو ما كرسه قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2002/01/14<sup>3</sup> الذي جاء في حيثياته « أن ثمة استقرار في أحكام الفقه القضائي الإداري من مقتضاه أنه لا يمكن للقاضي الإداري في الحالات المماثلة أن يأمر او يوجه أمر الإدارة من أجل القيام بعمل أو الامتناع عنه تطبيقاً لقاعدة الفصل بين السلطات المكرسة دستورياً...»

ومن بين التطبيقات القضائية في مجال رخصة البناء نجد قرار مجلس الدولة بتاريخ 2004 /03/09 في أحد حيثياته « حيث أنه عن الطلب الأصلي للمستأنفين الرامي إلى أمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمه رخصة البناء المتنازع عليها المتعلقة بالكشك الذي بنوه ، فإنه يتعين إثارة أمام المستأنفين المبدأ المستقر عليه في الاجتهاد القضائي

<sup>1</sup> - بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص334.

<sup>2</sup> - كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 126.

<sup>3</sup> - أورده ، حسين بن الشيخ آث ملوية ، دروس في المنازعات الإدارية ، وسائل المشروعية ، دار هومة الجزائر ، ط 3، س 2007، ص 471 .

الذي ينص على أن القضاء الإداري غير مؤهل قانونا لتقديم أوامر للإدارة للمبدأ المؤسس على فصل السلطات...»<sup>(1)</sup>

كما يختلف الأمر بين الظروف العادية و الاستثنائية ففي هذه الأخيرة يقتصر دور القاضي على مراقبة مشروعية القرارات فقط ولا يتعداها إلى الإلغاء. ومن النتائج المترتبة على امتناع القاضي الإداري لتوجيه أوامر برخص البناء فتح المجال أمام الإدارة للتعسف في استعمال السلطة برفض منح الرخص بالبناء غير أن المشرع الجزائري ضمن للأفراد الحق في الطعن أمام الجهات القضائية للمتضررين من قرار الرفض دون مبرر. وعليه إذا كان لا يجوز للقاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة لدواعي مبدأ الفصل بين السلطات أو لانتقاد القاضي الإداري للآليات القانونية فهل يجوز له توجيه أوامر للإدارة لدواعي أخرى؟ وهذا ما سنأتي على ذكره.

### ثانيا: جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي

سمح المشرع الجزائري من خلال المادة 920<sup>2</sup> من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لقاضي الاستعجالي باتخاذ التدابير الضرورية التي تكفل حماية الحقوق المنتهكة من قبل الأشخاص المعنوية العامة وكل جهة ادارية ينعقد الاختصاص في منازعاتها للقضاء الإداري ،

<sup>1</sup> - قرار مجلس الدولة ، الغرفة الثالثة، مؤرخ في 09/03/2004 ، ملف رقم 0013033 ، رقم الفهرس 232 ،أوردته شهر زاد عوايد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ص 218.

<sup>2</sup> - المادة 1/920 القانون 09/08 يتضمن قانون إ م إ.



ففي مجال الترخيص بالبناء الإدارة ملزمة بتعليل قراراتها بالرفض أو التأجيل و بالتالي في حالة المنازعة تخضع لرقابة القاضي الإداري طبقاً لمبدأ المشروعية<sup>1</sup>

وقد اتجه إليه المشرع الجزائري في المواد الإدارية وخاصة ما تعلق منها بمجال العمران، فحكم القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في مادة رخص البناء يتضمن توجيه أمر للإدارة، ويتضح ذلك أكثر حينما يمنح المشرع لطالب الرخصة الحق في تقديم طلب أمام الإدارة لطالب رخصة البناء من جديد و الذي على أساسه يتقدم برفع دعوى القضاء الكامل للحصول على التعويض في حال صدور رفض ثان من الإدارة أو مقاضاة الموظف الإداري شخصياً على أساس جريمة الامتناع عن تنفيذ حكم قضائي المنصوص عليها بنص المادة 138 من قانون العقوبات الجزائري<sup>2</sup>.

و مما كرسته الاجتهادات القضائية عدم جواز إصدار الادارة لقرار وقف أشغال البناء إلا بعد معاينة المخالفة و استفتاء الإجراءات النصوص عليها في قوانين البناء و التعمير<sup>3</sup> وتفعيلاً من المشرع لدور القاضي الإداري في وضع حد للتجاوزات نص على وجوب الفصل في الدعوى الاستعجالية في أجل أقصاه 48 ساعة من تاريخ تقديم الطلب<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> - كيحل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

<sup>2</sup> - الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 8 جوان، س 1966 المتضمن قانون العقوبات الجزائري، المعدل و المتمم.

<sup>3</sup> - كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، المرجع السابق، ص 100

<sup>4</sup> - المادة 2/920 من القانون 09/08، يتضمن قانون إ م إ.

وبناء على حق الملكية المكرس دستوريا<sup>1</sup> يلزم القاضي الإداري الإدارة بتقديم الترخيص بالبناء بتوافر جميع مقتضيات قانون العمران و للقاضي الحق في التحقيق في و قائع ملف الدعوى المطروح أمامه.

### الفرع الثاني: عدم المساس بأصل الحق

المقصود بأصل الحق هو كل ما يتعلق بالحق وجودا و عدما فيدخل في ذلك ما يمس صحته فيؤثر أو يغير فيه أو يغير في الآثار القانونية التي رتبها له القانون ، فإذا رفعت دعوى بطلبات موضوعية فإنها تكون خارجة عن اختصاص القضاء المستعجل<sup>2</sup>

وتعتبر رخصة البناء اجراء شكليا لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك، في حين أن استصدارها اجراء جوهري من أجل استعمال الحق<sup>3</sup>، غير أن هذا الحق قد يخرج عن مساره فيترتب عنه وقف أشغال البناء،

و يشترط في الأوامر المتضمنة وقف الأشغال عدم المساس بأصل الحق وهو ما سار عليه القضاء الجزائري في قرار للمجلس الأعلى الصادر بتاريخ: 1985/03/06: " متى كان من المقرر قانونا أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون .

<sup>1</sup> - المادة 52 من الدستور الجزائري لسنة 1996، المؤرخ في 28 / 11 / 1996، ج ر ع 76.

<sup>2</sup> - صورية زردوم، دور رقابة القضاء الاداري في مناعات التعمير و البناء، المرجع السابق، ص 400.

<sup>3</sup> - كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 25.

و لما كان المجلس القضائي الذي أمر عن طريق الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها، تعرض للفصل في الملكية بين الطرفين، فإنه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع و خرق القانون".<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> - كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، المرجع السابق، ص 87

## الفصل الثاني: المنازعات المرتبطة برخصة البناء أمام القضاء العادي

تعتبر رقابة القضاء العادي في مجال العمران مكملة لرقابة القضاء الإداري ولكن بأهداف مختلفة، فالقاضي المدني يتدخل لتسوية حالات منازعات رخصة البناء المدنية من خلال جبر الأضرار بتعويضهم تعويضا عادلا، أما القاضي الجزائي فيتدخل لتسوية منازعات الرخصة من خلال تطبيق العقوبات المقررة لمختلف جرائم البناء.<sup>1</sup>

وبالتالي ينعقد اختصاص القاضي المدني خاصة في تلك الدعاوى التي تتعلق بمضار الجوار من خلال تحديد المسؤولية المدنية للمتسبب في الفعل الضار. و يعوض المتضرر من جراء أعمال البناء من خلال رفعه لدعوى المسؤولية الإدارية أو دعوى التعويض كما يسميها الفقه<sup>2</sup>.

و قد ينعقد الاختصاص للقاضي الجنائي بالنظر في جرائم و مخالفات البناء والتي تتجلى في جريمة البناء في ملك الغير أو جريمة البناء بدون ترخيص ، بالإضافة إلى العقوبات الإدارية و بالتالي تطبق الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات و قانون البناء و التعمير، وبالتالي سنتطرق للمنازعات المرتبطة برخصة البناء أمام القضاء المدني في المبحث الأول، و قد ينعقد الاختصاص فيها للقضاء الجزائي و هو ما سنتناوله في المبحث الثاني.

<sup>1</sup> - بزغيش بويكر ، منازعات العمران ، المرجع السابق ،ص171.

<sup>2</sup> - يعرفها الدكتور عمار عوابدي: "هي الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للشكليات و الإجراءات المقررة قانونا بالتعويض الكامل والعاقل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار" ذكر التعريف في المسؤولية الإدارية - دراسة تأصيلية، تحليلية و مقارنة - د م ج ، الجزائر ، 1994، ص 255

## المبحث الأول: المنازعات المرتبطة برخصة البناء أمام القضاء المدني

يسعى تدخل القاضي المدني إلى فرض احترام قواعد التهيئة و التعمير من وجهة

المصلحة الخاصة للغير المتضرر من الإخلال بقاعدة من هذه القواعد<sup>1</sup>

وتتمثل المنازعات المرتبطة برخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني في تلك

المنازعات التي تثور حينما تتسبب أعمال البناء في أضرار شخصية و مباشرة للغير وبالتالي

تتقرر المسؤولية المدنية و هذا ما أقره المشرع من خلال نص المادة 124 من القانون المدني

الجزائري<sup>2</sup>.

وعليه فإن المنازعات التي يمكن تصور قيامها في مواد رخصة البناء هي تلك التي

تكون اثناء تنفيذ رخصة البناء وتكون بخصوص مدى احترام بنود رخصة البناء عند إنجاز

البناء ، كحالة التعدي على الأملاك المجاورة أو البناء دون رخصة فهذه المنازعات ترتبط

برخصة البناء بحكم وجود ضرر لاحق بالغير و بالتالي موضوعها ليس محتوى الرخصة أو

مدى مشروعية قرارها.

ويمكن الحديث عن هذه المنازعات أمام القاضي المدني من خلال التعرض لصورها في

المطلب الأول و حدود سلطات قاضي الاستعجال في المطلب الثاني.

---

<sup>1</sup> - بزغيش بويكر ، منازعات العمران ، المرجع السابق،ص248.

<sup>2</sup> - تنص المادة 124 من القانون المدني : " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ، و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

## المطلب الأول: صور منازعات رخصة البناء أمام القضاء المدني

تعد دعوى المسؤولية الإدارية أو التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل و تؤسس الدعوى في هذا الإطار على وجود خرق لقواعد العمران ومخالفة بنود الرخصة من قبل المرخص له بالبناء ، التي تلحق ضرار شخصيا ومباشرا بالغير في مفهوم القانون المدني. ولا يتم الحديث هنا عن مسألة شرعية قرار الرخصة أو محتواه ، كإقامة بناية أو طابق يحجب النور أو الهواء عن الجار أو فتح مطل أو نافذة مواجهة لملكية الغير على مسافة لا تقل عن مترين أو عدم التزام المعنى بقيود الارتفاع المقررة<sup>1</sup>، وإنما عن عدم مشروعية البناء في حالة مخالفة قواعد البناء و التعمير وحالة المساس بحقوق الغير وهو ما سنوضحه من خلال الفرعين التاليين:

### الفرع الأول: حالة المساس بحقوق الغير

عند التسبب في ضرر للغير، فإن المتسبب في الضرر عند إقامة البناء على خلاف أحكام ومقتضيات رخصة البناء لا يكون مخالفا لقواعد التهيئة والتعمير فقط ، بل مخالفا لقواعد القانون المدني في باب المسؤولية المدنية<sup>2</sup>، الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء تجاه الغير كعدم مراعاة الارتفاع القانوني المقرر بشكل يتنافى وتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة إقامة البناء على أرض مملوكة للغير<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 709 و 711 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مرجع سابق، ص144.

<sup>3</sup> - بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص263.

ويصدر قرار الترخيص بالبناء بشرط الحفاظ على حقوق الغير وعدم المساس بها، فإذا ثبت مخالفتها فإنه يمكن المطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن مساس الحقوق الخاصة أمام القاضي المدني، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه تماشياً مع أحكام رخصة البناء كما يجوز له الحكم بالتعويض المناسب عن الضرر الذي لحق بالغير إذا ما طلب منه الخصم ذلك.<sup>1</sup>

ويفرض الترخيص بالبناء على الباني الالتزام بتنفيذ مضمون قرار الترخيص سواء كان الباني مقاولاً أو مهندساً أو مالكا للبناء فإذا تسبب الباني المرخص له بضرر للغير ترتبت مسؤوليته و هذا ما سنتناوله على النحو التالي.

### أولاً: مسؤولية المالك

نصت المادة 1/138 من القانون المدني<sup>2</sup> على أن الحارس على الشيء الذي يملك حق التصرف فيه يكون مسؤولاً عن الضرر الذي أحدثه هذا الشيء إلا إذا أثبت الحارس أن الضرر غير متوقع أو كان بفعل الضحية أو الغير، و بناءاً على هذه المادة فإنه إذا أثبت المتضرر أن الضرر ناتج عن عيب في البناء أو نقص في صيانتته تترتب مسؤولية المالك .

ويكون المالك مسؤولاً عن الأضرار اللاحقة بالغير متى كانت السيطرة و التوجيه له بالنسبة لأعمال البناء والتعمير أثناء فترة تنفيذها و هذا عندما يتعاقد مع عدة فنيين و عمال في

---

<sup>1</sup> - ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بخدة، كلية الحقوق الجزائر، س 2008، ص 73.

<sup>2</sup> - المادة 138 من الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

أكثر من مجال، فهو بسيطرته الفعلية على كل هؤلاء الأشخاص المتعاقد معهم يكون مسؤولاً عن الإضرار الناتجة عن أعمال البناء استناداً إلى فكرة الحراسة على البناء<sup>1</sup>.

## ثانياً : مسؤولية المقاول و المهندس المعماري

يرتبط رب العمل المستفيد من رخصة البناء مع المهندس المعماري و المقاول بعقد لإنجاز البناء فتنشأ عن هذا العقد التزامات تقع على عاتق طرفيه وقد نص المشرع الجزائري في القانون المدني على نوع خاص من المسؤولية بين طرفي المقابلة محلها تشييد مبان أو إقامة منشآت ثابتة أخرى من خلال المادة 554 التي نصت على الضمان العشري بالتضامن بين المهندس المعماري و المقاول عن تهدم البناء أو العيوب التي تظهر على البناء.<sup>2</sup>

فكل مشاريع البناء ذات الأهمية و الخاضعة لرخصة البناء يجب اللجوء فيها إلى المهندس المعماري،<sup>3</sup> و يستثنى من هذا الإلزام مشاريع البناء قليلة الأهمية التي يحدد التنظيم مساحتها وكل ما يتعلق بها<sup>4</sup> بحيث لا يكون البناء قليل الأهمية كما وصفه المشرع موجوداً بالمناطق المشار إليها في المادة 41 من نفس القانون<sup>5</sup>.

---

1 - كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة البناء و التعمير، المرجع السابق ، ص 224.

2- المادة 554 من القانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم

3- المادة 1/55 من القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

4- المادة 2/55 من القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

5- تنص المادة 41 من القانون 29/90: "تتكون المحفظة العقارية البلدية من:

- الاراضي التي تملكها البلدية

- الأراضى المقتناة في السوق العقارية

- الأراضى المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به.



وبالإضافة إلى مهام تنفيذ أشغال البناء وإنجازها الموكلة إلى المقاول، يسهر هذا الأخير على اكتشاف الأخطار التي يمكن تصور وجودها لتفادي الأضرار المحتمل وقوعها سواء لرب العمل أو للمارة، و بإمكان صاحب المشروع الاستعانة بأكثر من مقاول لإنجاز مشروعه فيبرم عدة عقود مقاوله و بالتالي توسع دائرة المسؤولية لتشملهم جميعا كل في حدود انجازه لعمل البناء<sup>1</sup>

وتقوم مسؤولية الأشخاص المكلفون بأشغال البناء في حال مخالفة الضوابط المقررة عند التنفيذ المادي للأعمال ومنها حالة خرق مقتضيات رخصة البناء و التصاميم المرفقة بها و يمثل المقاول والمهندس المعماري أهم الاشخاص المكلفون بتنفيذ الاشغال وبالتالي تقوم مسؤوليتهما الجزائية عن الإخلال بقواعد البناء مادام بحوزتهم الرسوم والرخص المسلمة لهما.<sup>2</sup> وبالرجوع إلى المادة 77 من القانون 29/90 فإن المخاطبين بها ليسوا مالكي الأرض فقط بل تنطبق على المقاول و المهندس بصفتهم شركاء للفاعل الأصلي.<sup>3</sup>

و يلتزم كل من المقاول و المهندس المعماري في حالة وقوع ضرر أثناء أو بمناسبة تنفيذ أعمال البناء \_ بشرط أن تكون لهما السيطرة على أعمال البناء - بتعويض الشخص المتضرر بناء على المسؤولية التقصيرية<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - عياشي شعبان ، أشخاص الضمان العشري في القانون الجزائري ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية الجزء 42 ، ع02،س 2000،ص88.

<sup>2</sup> - سيد أحمد إبراهيم ، مسؤولية المهندس و المقاول عن عيوب البناء فقها و قضاء، دار الكتب القانونية ، مصر ،س2005 ص 15-16.

<sup>3</sup> - المادة 77 من القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

<sup>4</sup> - بزغيش بويكر ، منازعات العمران ، المرجع السابق ،ص 296.

ولا يقتصر عدم مشروعية البناء على المساس بحقوق الغير فقط بل قد يكون البناء غير مشروع لمخالفة رخصة البناء للأحكام و القواعد التي جاء بها قانون التهيئة و التعمير و هو ما سنأتي على ذكره في الفرع الموالي.

### الفرع الثاني: حالة مخالفة أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة و التعمير

من بين أهم التزامات الباني المرخص له ، التزامه باحترام مضمون قرار الترخيص بالبناء و تنفيذ المشروع بمواصفاته التقنية والمادية و الجمالية كما هي محددة في رخصة البناء بإشراف مهندس معماري و آخر مدني<sup>1</sup>، ومرد ذلك بأن الإدارة باعتبارها سلطة ضبط اداري ما كانت لتسلمه الرخصة بالبناء إلا لاستفائه للشروط المقررة في قانون البناء لاقامة البنايات لمختلف أغراضها<sup>2</sup>

و لذلك نص قانون التهيئة والتعمير على أنه كل من يخالف أحكام هذا القانون يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة بموجب محضر، وقبل تعديل قانون التهيئة والتعمير بموجب القانون 04-05 كانت كل مخالفة لأحكام رخصة البناء أو رفض مطابقة البناء للرخصة فإن معاينة المخالفة تكون من طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، أما بعد التعديل الصادر بموجب القانون 04-05 في المادة 8 منه قد وسع من دائرة الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة وهم:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عبد الحليم بن بادة ، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم و المتابعة الجزائية " ، مجلة تشريعات البناء و التعمير ، جامعة ابن خلدون ، تيارت، ع 7 س، 2018، ص 5.

<sup>2</sup> - عزوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 685.

<sup>3</sup> - المادة 8 من القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، يعدل و يتمم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .

- ضباط أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائي.

- مفتشي التعمير و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

ويباشر الأعوان المذكورون مهامهم بعد أدائهم اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة

المختص إقليميا.<sup>1</sup>

وتثبت المخالفة بموجب محضر موقع يبين فيه طبيعة المخالفة ويسمع بموجبه أقوال

المخالف، ويكون المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس ، وتكون حسب الأحوال المخالفات

المعينة إما بالبناء دون رخصة و في هذه الحالة يحال المحضر لوكيل الجمهورية إقليميا قصد

المتابعة لجزائية ، والقاضي الجزائي في هذه الحالة غير مؤهل لأمر المخالف بالهدم أو إعادة

الحال إلى ما كان عليه لأن الإدارة هي من تختص بذلك.<sup>2</sup>

ومن أمثلة ما كرسته المحكمة العليا في قراراتها ، عندما أكدت بأنه لا يحق لمالك العقار

التمسك برخصة البناء قصد إعفائه من المسؤولية، إذ تسلم هذه الرخص تحت شروط مراعاة

حقوق الغير<sup>3</sup>

و يفرض قانون التهيئة و التعمير على من يريد البناء وجوب الحصول على رخصة البناء

لمطابقة مشروع البناء مع قواعد العمران و التي تهدف إلى حماية المصلحة العامة.

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، يعدل و يتمم القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

<sup>2</sup> - المادة 12 من القانون 04-05 المعدل و المتمم للقانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>3</sup> - قرار المحكمة العليا ، الغرفة العقارية رقم 410719، مؤرخ في 12/09/2007 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص ، الجزء الثالث ، الجزائر ،س 2010 ،ص 353.

أما في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه وحسب المادة 76 مكرر 4 ترسل نسخة من محضر المعاينة إلى رئيس الجهة القضائية المختصة من أجل المتابعة الجزائية ، لكن عمليا ترسل نسخة من المحضر إلى السيد وكيل الجمهورية وليس رئيس المحكمة، لأنه هو المختص في تحريك ومباشرة الدعوى العمومية ويكون الوالي و رئيس البلدية حسب الأحوال أطرافاً مدنية.

ويكون للقاضي الجزائي إضافة للحكم بعقوبات جزائية تصل من شهر إلى ستة أشهر حبس أن يأمر بناءً على طلب الأطراف المدنية إما بإجراء المطابقة أو الهدم، ويحدد أجل لتنفيذ هذه الأعمال.

و في حالة عدم تنفيذها من قبل المحكوم عليه فإن لرئيس البلدية المعنية أو الوالي القيام بتنفيذ الحكم على نفقة المحكوم عليه.<sup>1</sup>

ويترتب عن جرائم رخصة البناء مجموعة من القرارات القضائية المدنية التي تتمثل في الحكم بالتعويض أو إعادة الحال إلى ما كان عليه.

### **المطلب الثاني: آثار الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد رخصة البناء**

طبقاً لأحكام القانون المدني فإن كل فعل ضار يرتكبه الشخص عن طريق الخطأ فإن المتسبب فيه يلزم بتعويض المتضرر<sup>2</sup>، فكلما رتب الضرر مسؤولية، قابله حق المتضرر في

<sup>1</sup> - نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، ط 2010، ص 50.

<sup>2</sup> - المادة 124 من القانون المدني الجزائري.

رفع دعوى بناء على المسؤولية التقصيرية أو الحكم بإعادة الحال إلى ما كان عليه أو هدم البناء المخالف لإحكام رخصة البناء و هذا ما سنوضحه من خلال الفرعين المواليين:

### الفرع الأول: الفصل في الدعوى بناء على المسؤولية التقصيرية

يمكن الضرر الذي يقيم المسؤولية المدنية عن أعمال البناء المتضرر صاحب الصفة والمصلحة من تقديم الطلبات القضائية و التي تتمثل في:

#### أولاً: وقف تنفيذ أشغال البناء

إن وقف تنفيذ أشغال البناء من الطلبات القضائية التي تمارس من خلال دعوى الحيازة حيث يمكن للحائز الذي دامت حيازته لمدة سنة على الأقل من رفعها<sup>1</sup> ، كما يمكن لمن يدعي ملكية العقار رفعها لوقف الاشغال الجديدة ، كما يمكن أن ترفع من قبل المالك المجاور إذا تضرر من اعمال البناء أو اذا ادعى بأن صاحب رخصة البناء قد خالف ما جاء في مضمون الرخصة لاسيما ما يعرف بمضار الجوار غير المألوفة<sup>2</sup> وباعتبار هذه الدعوى وقائية فإنه لا يشترط فيها تحقق الضرر و انما تكفي المصلحة المحتملة لقيام المسؤولية المدنية مستقبلا و بناء على هذا يمكن لمن يحتمل تضرره أن يرفع دعوى استعجالية و على هذا الاساس أقرت المحكمة العليا في قرارها رقم 115/984 الذي جاء في فحواه أن القيام بالأشغال دون رخصة

<sup>1</sup> - المادة 524 من قانون إ م إ .

<sup>2</sup> - عميري أحمد ، المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير و البناء، مجلة تشريعات البناء والتعمير ، جامعة ابن خلدون تيارت ، ع 2 ، س 2017 ، ص 207 .

يمنح للمتضرر حق رفع دعوى أمام القضاء المستعجل اذا توافرت عناصر الاستعجال مع ضرورة ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي إلى الأمر بوقف الأشغال<sup>1</sup>.

### ثانيا: الفصل في الدعوى بالتعويض عن الضرر

عندما يكون الضرر ناتجا عن ارتكاب جريمة من جرائم البناء فإنه يتم طلب التعويض عن الضرر عن طريق الدعوى المدنية التبعية التي يؤول الاختصاص فيها للقاضي الجزائي طبقا لأحكام قانون الإجراءات الجزائية الواردة في المواد 02، 03، و 72 ، وقد قيد المشرع الجزائري حق المتضرر في الخيار بين الطريق الجزائي و الطريق المدني<sup>2</sup> الا انه للمتضرر الخيار بين تأسيسه كطرف مدني في الدعوى العمومية أو رفعه لدعوى مدنية مستقلة أمام القاضي المدني طبقا للمادة 4 من ذات القانون<sup>3</sup>، واختيار المتضرر للطريق المدني يترتب عنه ارجاء الحكم الى حين صدور حكم جزائي نهائي<sup>4</sup> القاضي الجزائي طبقا للفقرة الثانية منها ويشمل التعويض عن الضرر المادي، التعويض عن انتقاص قيمة الشيء وما فات الشخص من كسب.

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 115/984 المؤرخ في 1994/11/09 نشرة القضاء، العدد 51 ، ص 75.

<sup>2</sup> - قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة ، مذكرة من أجل الحصول على الماجستير في الحقوق، فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، س 2014 ص145

<sup>3</sup> - المادة 1/4 من قانون الإجراءات الجزائية تنص على: "يجوز أيضا مباشرة الدعوى المدنية منفصلة عن الدعوى العمومية".

<sup>4</sup> - المادة 2/4 من قانون الإجراءات المدنية و الجزائية.

## الفرع الثاني: الفصل في الدعوى بإعادة الحال إلى ما كان عليه أو الهدم

إذا رفعت دعوى مدنية سواء على أساس الاعتداء على الملكية أو حالة مخالفة

قواعد التهيئة والتعمير، أو حالة مساس البناية بحقوق الغير، مثل مضار الجوار غير

المألوفة والمساس بحقوق الغير العينية، والمساس بقواعد الارتفاق الاتفاقية<sup>1</sup>، واستطاع

المتضرر إثبات وجود ضرر نتج عن عدم مشروعية البناية، وعلاقة سببية بين عدم مشروعية

البناء والضرر الذي لحقه، فإن للقاضي أن يحكم فيها بإعادة الحال إلى ما كان عليه إذا كان

ذلك ممكنا (أولا) أو الهدم إلى جانب التعويض (ثانيا).

### أولاً: إعادة الحال إلى ما كان عليه

إن الحكم بإعادة الحال إلى ما كان عليه الذي يصدره القاضي المدني، يفترض وجود

ضرر، لذلك وضع القضاء المدني نظاما خاصا بالمسؤولية المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد

التهيئة و التعمير، يتجلى في ضرورة رفع الدعوى المدنية على أساس مخالفة قواعد العمران

خاصة الارتفاقات العمرانية، أو رفعها على أساس المساس بحقوق الغير، خاصة مضار الجوار

غير المألوفة، ووجود ضرر نتج عن عدم مشروعية البناية، وعلاقة سببية بين عدم مشروعية

البناء والضرر الذي لحق المتضرر<sup>2</sup>.

لقد أكد المشرع والقضاء الجزائريين على حق المتضرر من أن يطالب إعادة الحالة

إلى ما كانت عليها إلى جانب المطالبة بالتعويض، وهذا إذا كان ذلك ممكنا، ولقد نص المشرع

<sup>1</sup> - قزاتي ياسمين ، جريمة البناء بدون رخصة ، المرجع السابق، ص 146

<sup>2</sup> - بزغيش بوبكر، منازل العمران، المرجع السابق، ص 273.

في المادة 870 من القانون المدني الجزائري في فقرتها الثانية صراحة على أنه في حالة مخالفة قيود الارتفاق المفروضة على عقار معين، فإنه يجوز للمتضرر المطالبة بتنفيذ الإرتفاقات عينياً<sup>1</sup>.

و من بين الاجتهادات التي كرست حماية حق المطل مثلاً، نجد قرار المحكمة العليا لسنة 2002 ، الذي أكدت من خلاله على مبدأ عدم كفاية إثبات الطاعن تشييده لبناية قبل غيره للدعاء باكتساب ارتفاق المطل بالتقادم، الذي هو ارتفاق مستمر وظاهر وموجود، شريطة أن تكون الحيازة هادئة ومن دون إبهام، وأن تستمر مدة 15 سنة من دون أن تسبب اعتراض مالك العقار المجاور، عكس ما هو وارد في قضية الحال.

لقد ارتأت المحكمة أنّ قضاة مجلس قضاء بجاية، عندما قضوا بعدم قانونية الفتح المطة على ملكية المدعى عليه في الطعن، بناء على نتائج الخبرة المقدمة اليهم، وأمره ببناء جدار يكون علوه على الأقل مترين ابتداء من أساس الشرفة، قد سببوا قرارهم تسبباً كافياً، وطبقوا مقتضيات المادة 269 من ق.م.ج تطبيقاً سليماً، مما يتعين رفض الطعن كونه غير مؤسس<sup>2</sup>

و تجدر الإشارة إلى أنه ليس للمالك القديم او صاحب الحق في العقار بالانتفاع أو الاستغلال الإضرار بجيرانه ، مهما كانت المدة الزمنية لتواجد الجيران الجدد، فالأقدمية لا تعفي من المسؤولية ولا تؤثر على حق الجار في طلب التعويض<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - المادة 870 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> - قرار المحكمة العليا ، الغرفة العقارية رقم 224346ن مؤرخ في 20/02/2002 مجلة الاجتهاد القضائي، ع خاص ج 2 ، الجزائر، س 2004، ص403.



## ثانياً: إمكانية الحكم بالهدم من طرف القاضي المدني

يقصد بالهدم الإزالة و المحو من النسيج العمراني كلياً أو جزئياً لأسباب قانونية و مادية أو موضوعية مختلفة، خاصة ما تعلق منها بتشبيد البناء مخالفة لأحكام الرخصة و يحمل قرار الهدم هنا طابع العقاب<sup>2</sup>.

وبالنسبة للمشرع الجزائري، فإنه حسم هذا الأمر من خلال القانون المدني الجزائري التي أقر فيه حق المتضرر من بناية غير مشروعة أن يطالب بهدمها إلى جانب المطالبة بالتعويض<sup>3</sup>، بحيث يمكن لأي مالك عقار يرى بأن شخصاً قد اعتدى على ملكيته بالبناء عليها بدون وجه حق أو رخصة، أن يرفع دعوى أمام القاضي المدني المكلف بالقسم العقاري، للمطالبة بالهدم الجزئي أو الكلي

و من أمثلة التطبيقات القضائية ما جاء في بعض حيثيات حكم لمحكمة تمالوس «...حيث إنه والحالة هذه، فإن المدعية محقة في منع المدعى عليه عن مواصلة أشغال البناء الجارية عليه فوق القطعة الأرضية المشاعة بينهما رفقة شركاء آخرين.

<sup>1</sup> - بزغيش بويكر، منازعات العمران، المرجع السابق، ص 274.

<sup>2</sup> - كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، المرجع السابق، ص 209.

<sup>3</sup> - المادة 784 من القانون المدني الجزائري.

حيث ينبغي الإشارة والتذكير، أنه حتى في حالة انفراد أحد الشركاء بالبناء على الأرض الشائعة كلها أو بعضها كان للشركاء الباقين أن يطالبوا بهدم البناء...»<sup>1</sup>

**المبحث الثاني: اختصاص القاصي الجزائي بالنظر في المنازعات المرتبطة برخصة البناء**

إن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير في مجال البناء يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص، باعتبارها مخالفة لقواعد قانونية من النظام العام وجوهرية مقترنة بجزاء ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها، ولأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية واجتماعية واقتصادية وثقافية تعلق على المصالح الفردية.

ولذلك نصت المادة 77 من القانون 90/ 29 : "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 300 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، ويمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود"<sup>2</sup>.

إن المادة 77 أعلاه تعد الركن الشرعي لجرائم التهيئة والتعمير منها الجرائم المتعلقة برخصة البناء خاصة، إلا أن هذا النص الجزائي قد جاء عاما وغير واضح ولم يحدد بدقة

---

<sup>1</sup> - قرار محكمة تمالوس، القسم العقاري رقم 147 / 99 (غير منشور) نقلا عن بزغيش بوبكر ، منازعات العمران ، المرجع السابق، ص 278.

<sup>2</sup> - المادة 77 من القانون 29/90، متعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

الأفعال المجرمة، ولفظي هذا العيب تدخل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 94-07 في المادة 50 منه<sup>1</sup> والتي حددت أنواع هذه المخالفات و هي:

أ- تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة لأملاك وطنية عامة أو خاصة، تابعة للغير، على أرض خاصة.

- تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء (بتجاوز معامل شغل الأرضية)

- عدم القيام بإجراءات تصريح و الإشهار.

إلا أن أول ما يمكن ملاحظته على هذا النص ما يأتي<sup>2</sup>:

- بالنسبة جريمة البناء بدون رخصة اقتصر على أعمال التشييد فحسب ولم يمتد ليشتمل باقي

الأشغال كالتدعيم والتمديد والتسييج بدون رخصة، وكذا عدم تجديد الرخصة بعد مضي المدة

المحددة لها، والتي تبقى حسب أرينا تخضع للنص العام أي المادة 77 من قانون 95-29.

- أنه لم يفرق بين مشاريع البناء الكبرى ومشاريع السكن الخاصة وهذا بالنسبة لقيمة أعمال

البناء، كمشاريع الترقية العقارية وبناء سكنات ذاتية لتحديد العقوبة.

\_ إن المساحات والأقاليم والمناطق المحمية لم تحظ بالحماية اللازمة بتشديد العقوبات الأصلية

وكذا إجراءات متابعة خاصة.

غرامات ضئيلة و ليست ذات قيمة بدرجة كبيرة مما شجع الأفراد على الاستمرار في ارتكاب

المخالفات.

<sup>1</sup>- المادة 55 من المرسوم التشريعي 94-07، مؤرخ في 18/05/1994، يتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة

مهنة المهندس المعماري، معدل بالقانون 06/04.

<sup>2</sup>- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، المرجع السابق، ص 63.

وسنحاول بيان طبيعة الجرائم المرتبطة برخصة البناء وبيان المسؤولين جزائيا عن المخالفات من خلال المطلب الموالي.

### المطلب الأول: طبيعة الجرائم المرتبطة برخصة البناء

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنائيات وجنح ومخالفات<sup>1</sup> وفيما يخص الجرائم المرتبطة برخصة البناء، فمن خلال النصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة والتعمير سواء أحكام القانون 95-29 والمرسوم التشريعي 94-07، أو النصوص العمرانية الجديدة والمتعلقة بالمناطق المحمية، فإننا نميز بين نوعين من الجرائم<sup>2</sup> تتحدد بحسب جسامة الضرر، و بالتالي تتحدد معها مسؤولية مرتكبيها، وبالتالي سنتناول هذا المطلب من خلال تصنيف الجرائم المرتبطة برخصة البناء ( الفرع الأول) ثم تحديد مسؤولية الأشخاص مرتكبيها ( الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تصنيف الجرائم المرتبطة برخصة البناء

يمكن تصنيف الجرائم المرتكبة والناجمة في الأصل على رخص البناء والتي تقع على العقارات و الممتلكات بحسب ما تقتضيه قوانين التعمير إلى جنح بسيطة و جنح مشددة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 295.

<sup>2</sup> - قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مرجع سابق، 127

<sup>3</sup> - بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 298

## أولاً: جنح بسيطة

تكيف مخالفات قواعد التهيئة والتعمير كالبناء بدون ترخيص أو البناء المخالف على أنها جنح وتتراوح عقوبتها ما بين 300 دج و 300.000 دج كما يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود.

وهذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع المتعلقة بالأراضي العامرة أو القابلة للتعمير المعرفة بمفهوم المادتان 20 و 21 من القانون المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>1</sup> وكذا المواد 19 وما يليها والمواد 39 وما يليها من القانون 90-29 و الذي يحدد قوامها طبقاً لأدوات التهيئة والتعمير ومن الأراضي التي يقتضيها التشريع حسب طبيعتها القانونية

## ثانياً : جنح مشددة

تكيف الجرائم على أنها جنح مشددة في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع الخاصة والمتعلقة بالمناطق المحمية<sup>2</sup>، و المعرفة طبقاً لنصوص المواد 43 إلى 49 من قانون 90-29 و التي صدرت من أجل حمايتها وتهيئتها وترقيتها وتمييزها و تسييرها القوانين الخاصة بها. حيث نص القانون 03-03 على أنه: "يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة ، وبغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون " والمتعلقة بالقيام بأعمال التهيئة أو استعمال مناطق التوسع و المواقع السياحية خلافاً لأحكام مخطط تهيئتها.

<sup>1</sup> - القانون 90-25 ، المؤرخ في 18 جانفي 1995، المتضمن قانون التوجيه العقاري ج ر ، ع 49، الصادرة في سنة 1995.

<sup>2</sup> -المادة 22 من القانون 90-25 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري .

كما نصت المادة 47 أنه: " يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليون دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون".<sup>1</sup>

ونجد أيضا في القانون رقم 02-02: "يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة وبغرامة من 100.000 إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 30/2 من هذا القانون والتي تنص على منع البناءات والمنشآت في مناطق التي تقع على الشاطئ".<sup>2</sup>

كما جاء أيضا في القانون رقم 99-01 أنه يعاقب كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة، كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية ما بين 50.000 دج و 100000 دج بالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين.<sup>3</sup>

## الفرع الثاني: المسؤولون جزائيا عن المخالفات

<sup>1</sup> - أنظر المادة 44 من القانون 03-03 المؤرخ في فيفري 2003، المتعمق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 43 من القانون 02-02، المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 79 من القانون 99-01 المؤرخ في 06-01-1999 المحدد لقانون الفندقة ج ر عدد 02، الصادر في سنة 1999.

يثور التساؤل حول المسئول جزائيا عن جريمة البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها فهل هو مالك الأرض الذي له الحق في طلب رخصة البناء، أم المهندس المعماري الذي يوضح ويؤشر مشاريع البناء وتصاميمها، أم مقاول البناء الذي يعود له عمل التشييد في إطار عقد المقاولة طبقا للقانون المدني؟.

### أولا: المالك الأصلي

إن واجب الحصول على الرخصة يقع على عاتق مالك الأرض، أو من هو في حكمه و ليس على المقاول أو المهندس المعماري.

وعليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الأرض وأما المهندس<sup>1</sup> أو المقاول فإنهما يقومان بدور مادي في عملية البناء والتشييد في إطار معين غير أن هذا لا يعفي أشخاصا آخرين جاء القانون بالنص على مسؤوليتهم.

### ثانيا: مسؤولية القائمين بأشغال البناء

تنص المادة 77 من القانون 90-29 على أنه: " يمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال ". وهكذا فإن المشرع قد وسع من دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم دون الربط بين ملكية الأرض والمسؤولية الجزائية كما في الحق في البناء، يضاف إلى ذلك أن كلا من المقاول والمهندس ليسا فاعلين أصليين لهذه الجرائم إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي على تحقيق

<sup>1</sup> - ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، المرجع سابق، ص 75.

الركن المادي لجريمة التشييد بدون رخصة أو مخالفة لأحكامها، وبدونها قد لا يمكن للمعني القيام بها وهذا لكونهما شركاء طبقا لنص المادة 41 من قانون العقوبات<sup>1</sup>.

وقد أغفل قانون 90-29 و المراسيم المطبقة له التعرض للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي خلافا لقوانين حماية البيئة<sup>2</sup>.

و عليه قد يسأل المدير العام أو المشرف على تسيير الشخص المعنوي عن جريمة البناء بدون رخصة باعتباره المسئول عن تنفيذ الأشغال والمستفيد منها بصفة شخصية، وتطبيقا لذلك فإنه قضى بمسؤولية مدير إحدى الشركات الذي أصر بالبناء بدون ترخيص لصالح الشركة<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني : إجراءات تحريك المتابعة القضائية والآثار المترتبة عنها

يتم تحريك الدعوى العمومية في مخالفات رخصة البناء<sup>4</sup> ، إما من طرف النيابة العامة و إما عن طريق الادعاء المباشر، وترتب بذلك مجموعة من الآثار وهو ما سنعالجه من خلال الفرعين المواليين تبعا.

### الفرع الأول: إجراءات تحريك المتابعة القضائية

<sup>1</sup> - المادة 41 من قانون العقوبات الجزائري.

<sup>2</sup> - كحيل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص163.

<sup>3</sup> - بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 183.

<sup>4</sup> - المادة 51 من قانون الإجراءات الجزائية ، المعدل و المتمم.



طبقا لنص المادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية فإن اختصاص تحريك الدعوى

العمومية متقاسم بين النيابة العامة و الطرف المضرور.<sup>1</sup>

وتختص النيابة العامة نوعيا بتحريك الدعوى العمومية عن طريق المبادرة باتخاذ أول

إجراء بتقديم طلب لفتح تحقيق تقدمه لقاضي التحقيق أو برفع دعوى أمام جهة الحكم و فقا

للأشكال المحددة قانونا فالنيابة العامة تختص أصلا بالمتابعة والاتهام حيث تقوم بالادعاء

العام أصالة عن الجماعة<sup>2</sup>، وقد يكون تحريك الدعوى العمومية من قبل الأشخاص المتضررين

عن طريق الادعاء المباشر باسمهم و لحسابهم وقد يتدخل الغير من الذين أقر لهم القانون

صراحة الحق في التدخل كالجمعيات و هذا ما سنتطرق إليه على النحو التالي:

#### أولاً: إجراءات تحريك المتابعة القضائية عن طريق النيابة العامة

يقوم وكيل الجمهورية بتحريك الدعوى العمومية بناء على محاضر يتلقاها من الأعوان

المختصين المحددين قانونا والذين أضفى على مهامهم صفة الضبط، بحيث يتأكد وكيل

الجمهورية من اختصاصه الإقليمي و كذلك التأكد من المحاضر المتضمنة كافة اجراءات

التحقيق التمهيدي<sup>3</sup>.

و تقوم سلطات الضبط الإداري بفرض عقوبات إدارية استنادا إلى القانون 29/90 المتعلق

بالتهيئة والتعمير<sup>4</sup> ، كما يحق للنيابة العامة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة

<sup>1</sup> - المادة 01 من قانون الإجراءات الجزائية، المعدل و المتمم.

<sup>2</sup> - كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، المرجع السابق، ص 198

<sup>3</sup> - قرزاتي ياسمين ، جريمة البناء بدون رخصة ، المرجع السابق، ص110

<sup>4</sup> - المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 يتضمن قانون التهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

البناء بدون رخصة أو أعمال البناء المخالفة لأحكامها لمجرد علمها بأية وسيلة، وتستند في ذلك على محاضر المعاينة معدة من قبل الأعوان المؤهلين و ترسل إلى الجهة القضائية المختصة اقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة و هو ما جاء في نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06<sup>1</sup>.

وفي حالة مخالفة البناء لأحكام الرخصة فإن المحكمة الجزائية تختص إما بالقيام بالمطابقة أو القيام بهدم البناء كلياً أو جزئياً<sup>2</sup> و هو ما نصت عليه المادة 76 مكرر<sup>3</sup>/5 ونصت المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائية على أن وكيل الجمهورية يقوم بتلقي المحاضر والشكاوى و البلاغات و يقرر في أحسن الآجال ما يتخذه بشأنها<sup>4</sup> وفي هذا الصدد أيضا نصت المادة 2/88 من القانون 02/02<sup>5</sup> المتعلق بحماية الساحل و تثمينه على: " يجب أن يرسل العون الذي عاين مخالفة المحاضر تحت طائلة البطلان في أجل 5 أيام إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً.

---

1- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 ، يحدد شروط و كفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا ، إجراءات المراقبة ، ج ر ع 06،س2006 معدل و متمم.

2- كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، المرجع السابق، ص 197.

3- تنص المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المعدل و المتمم، في الفقرة الثانية: " في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده "

4- المادة 36 من الأمر 155/66 المؤرخ في 8 يونيو س 1966 ، يتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل و المتمم

5- القانون رقم 02/02، مؤرخ في 05/02/2002، يتعلق بحماية الساحل و تثمينه ج ر ع 10، س 2002.

ويقوم وكيل الجمهورية بمباشرة الدعوى الجزائية بعد تلقي المحاضر باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح، لان هذه القضايا لا تحتاج إلى تحقيق، كون هذه المعاينة مادية و أغلب المحاضر التي تحتويها لها نماذج محددة قانونا و تكون المحاضر صحيحة مالم يثبت العكس.<sup>1</sup>

ويمنح المشرع الجزائري في قانون الإجراءات الجزائية للشخص المتضرر من جرائم البناء الحق في تحريك الدعوى العمومية بصفة مباشرة وهو ما سنتناوله في الفرع الموالي

### ثانيا: إجراءات تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المباشر

وطبقا لقانون الإجراءات الجزائية يحق للمتضرر تحريك دعوى عمومية<sup>2</sup>، و يكون ادعاه مبنيا على أساس وقوع جريمة البناء بدون رخصة أو على أساس ضرر تربطه علاقة سببية بالجريمة سواء كان المتسبب في الضرر السلطات الإدارية عامة أو شخص يخضع للقانون الخاص سواء كان طبيعيا أو معنويا<sup>3</sup>

و ما يلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري سواء بالنسبة للمتضرر من الجريمة في حالة ارتكاب المعنى لمخالفة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكامها، أو بالنسبة للغير كالجمعيات.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 112 من القانون 10/03، متعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

<sup>2</sup> المادة 01 من قانون الإجراءات الجزائية، المعدل و المتمم.

<sup>3</sup> قزاتي ياسمين جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 112.

<sup>4</sup> ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص 75، 127.

وتشكل الجمعيات وسيطا يفرض نفسه رغم العراقيل التي تعاني منها من أجل التحسيس وتفعيل دور السكان ، فهي شريك لا يمكن تجاهله من طرف السلطات العمومية حيث يتم استشارة الجمعيات المحلية أثناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

وذلك استنادا إلى نص المادة 74 من قانون 29-90<sup>2</sup>. التي تقضي بإمكانية تأسيس الجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة وحماية المحيط كطرف مدني في حالة مخالفة أحكام تشريعات البناء والتعمير هو نفس ما ذهبت إليه المادة 41 من القانون 03/03<sup>3</sup> و المادة 17 من نفس القانون.

---

<sup>1</sup>- القانون 06/12 مؤرخ في، 2012/01/12، متعلق بالجمعيات، ج ر عدد02، س 2012.

<sup>2</sup>- المادة 74 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

<sup>3</sup>- المادة 41 من القانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 متعلق بمناطق التوسع السياحي، ج ر ، ع 11، س 2003.

## الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن تحريك المتابعة الجزائية القضائية

كرس المشرع الجزائري إلى جانب التدابير العينية مجموعة من العقوبات منها ما هو منصوص عليه في قانون التهيئة والتعمير و منها ما هو منصوص عليه في القانون 15/08 ومنها ما هو منصوص عليه في قانون الساحل وتثمينه<sup>1</sup> و سنتناول هذه العقوبات على النحو التالي:

### أولاً: العقوبات المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير

أقرت المادة 77 من القانون 29/90<sup>2</sup> حكماً عاماً بالنسبة لجميع المخالفات التي تمس الالتزامات التي تفرضها قوانين التعمير، فإلى جانب الحكم بمطابقة البناء أو هدمه فله أن يحكم بغرامة تتراوح بين 3000 د ج و 300000 د ج عن كل مخالفة للالتزامات و التراخيص التي تفرضها قوانين التعمير ومنها جرائم رخصة البناء التي نص عليها المشرع صراحة كجريمة البناء بدون ترخيص و جريمة البناء غير المطابق للرخصة أو جريمة تشييد بناء على أرض تابعة للأموال الخاصة الوطنية أو جريمة تشييد بناء في ممتلك ثقافي كما أن للقاضي أن يحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة و يمكن الحكم بهاتين العقوبتين على المقاول و المهندس المعماري أو كل شخص مسؤول عن تنفيذ الأشغال.

<sup>1</sup> - بزغيش بويكر، منازعات العمران، المرجع السابق، ص 241.

<sup>2</sup> - المادة 77 من القانون 29/90، يتضمن قانون التهيئة والتعمير، المعدل و المتمم.

## ثانيا: العقوبات المنصوص عليها في القانون 15/08

لا يقتصر هدف هذا القانون على تحقيق مطابقة البناء فقط و إنما يهدف إلى تأسيس تدابير ردية فيما يخص عدم احترام آجال البناء و قواعد العمران<sup>1</sup>، و يظهر ذلك من خلال تخصيص قسم للعقوبات الجزائية في هذا القانون.

وتنص المادة 81 من هذا القانون على أن عدم تحقق المطابقة في الآجال المحددة يعاقب عليه بغرامة من 5000 د ج إلى 20.000 د ج.

كما يعاقب على جريمة استئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة بغرامة من 50.000 د ج إلى 100.000 د ج و في حالة العود تضاعف الغرامة طبقا لهذا القانون<sup>2</sup>

## ثالثا: العقوبات المقررة في قانون حماية الساحل و تميمه

نظرا لخصوصية و أهمية المناطق الساحلية<sup>3</sup>، شدد المشرع الجزائري العقوبات المسلطة على مرتكبي الجرائم الماسة بها حيث منع البناء بها بنص القانون 02/02<sup>4</sup> كما نص هذا القانون على العقوبات المقررة لجرائم البناء على هذه المناطق المهمة حيث يعاقب مرتكبوها بالحبس من ستة أشهر إلى سنة و بغرامة من 100.000 إلى 500.000 د ج وتضاعف هذه العقوبات في حالة العود<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> - المادة 01 من القانون 15/08، مؤرخ في 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها، ج ر 44، س 2008، معدل و متمم.

<sup>2</sup> - المادة 85 من القانون 15/08 تنص على: «يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينا ( 20.000 ) إلى خمسين ألف دينار(50.000) كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها، و يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فورا.

في حالة عدم امتثال المخالف ، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة أشهر(6) إلى اثني عشر شهرا(12) ، و تضاعف الغرامة".

<sup>3</sup> - بزغيش بوبكر، منازل العمران ، المرجع السابق ، ص 245.

<sup>4</sup> - المادة 30 من القانون 02/02 متعلق بالساحل و تميمه،

<sup>5</sup> - المادة 43 من نفس القانون.

## خاتمة

يشكل قطاع العمران مجالا خصبا للمنازعات نظرا لتعدد القواعد الموضوعية و الشكلية التي تنظمه و خاصة ما تعلق برخصة البناء محل هذه الدراسة ، فمن خلال دراستنا لموضوع منازعات رخصة البناء اتضح جليا أن المشرع اعتنى بموضوع الرخصة في أعمال البناء من خلال الكم المعبر للقوانين المشرعة في موضوع البناء والتعمير و سواء تعلق الأمر بالأحكام المنظمة لقواعدها أو الاحكام والقواعد المتعلقة بمنازعاتها القضائية وما يلعبه القضاء في فرض الجانب الردعي لمخالفي أحكام الرخصة و كذا العقوبات المفروضة على مخالفيها في حال التسبب في أضرار للغير من جراء أعمال البناء .

و بتتبع النظام الإجرائي للرخصة نلاحظ ان الرخصة كحق لا تلغي بقية الحقوق فقد راعى المشرع الجزائري ذلك وخير دليل على ذلك هو التنوع في الجهات القضائية المختصة في الفصل في نزاعاتها.

كما يتضح أن موضوع منازعات رخصة البناء ينبني على محور التوفيق أو إحداث توازن بين مصلحتين ، مصلحة خاصة تتعلق بالمالكين و الأفراد الذين يرغبون في ممارسة حقهم على ممتلكاتهم و مصلحة عامة تأخذ بعين الاعتبار مصلحة المجتمع من خلال فرض إجراءات الضبط في مجال التعمير .

و رغم الجهود المبذولة في المجال إلا أنها تتسم بنوع من القصور و خير دليل على ذلك هو كثرة النزاعات فبالرغم من وجود ترسانة قانونية معتبرة إلا أننا لازلنا نلاحظ وجود البناءات الفوضوية الضارة بالبيئة والصحة و التجاوزات في أعمال البناء و الاستلاء غير

الشرعي على العقار مما أدى إلى تشويه الواجهة بما يدل على غياب جانب الضبط ، مما يستدعي تفعيل دور الاجتهاد القضائي.

بالإضافة إلى أن وفرة القواعد المنظمة للعمران بما تفرضه من عقوبات على المخالفين لم تثبت فعاليتها لما نراه على أرض الواقع من جرائم العمران المتزايدة.

و لعل عدم فاعلية العقوبات المقررة في قوانين العمران يرجع إلى اعتبار الغرامات المالية عقوبات أصلية و لوجود لعقوبات سالبة للحرية على أرض الواقع إلا في حالة العود و بالتالي لا يوجد الردع بمفهومه الحقيقي ولذلك نقترح ما يلي:

- جمع القوانين المتعلقة برخصة البناء في مدونة واحدة بما يسهل مهمة القاضي في تحديد النص الواجب التطبيق.

- تكوين رؤساء البلديات تكوينا إداريا فكونهم منتخبين من طرف المواطنين المحليين يجعلهم يحكمون الجانب السياسي و التهرب من فرض العقوبات على المخالفين.

- تفعيل دور الأعوان المؤهلين لمعاينة الجرائم من خلال ضمانات قانونية تساهم في إعطائهم سلطات كالأمر بوقف الأشغال و ليس معاينة المخالفات فقط.

- تحديد نطاق جرائم البناء العقوبات المقررة لها.



## قائمة المصادر و المراجع

### (1) المصادر

#### أولاً: التشريع الأساسي

الدستور الجزائري لسنة 1996، المؤرخ في 28 /11/1996، ج ر ع 76 المعدل بالقانون رقم 03-02 المؤرخ في 10 أفريل 2002 ( ج. ر. ع 25 س 2002 ) و القانون رقم 19-08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 (ج. ر. ع 63 س 2008) و القانون رقم 01-16 المؤرخ في 6 مارس سنة 2016 ( ج. ر. ع 14 س 2016).

#### ثانياً: التشريع العادي

- 1- الأمر 155/66 المؤرخ في 8 يونيو س 1966 ، يتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل و المتمم.
- 2- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.
- 3- الأمر رقم 02-84 المؤرخ 8 سبتمبر في يتضمن تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها و تكوينها و تسييرها ، ج ر عدد 38، سنة 1984
- 4- القانون 25-90 ، المؤرخ في 18 جانفي 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري ج ر العدد 49، الصادرة في سنة 1990.
- 5- القانون 29/90 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة و التعمير ر، ع 52، س 1990، المعدل و المتمم.

6- القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر ع 52،  
س 1990

7- القانون العضوي 98-01 المؤرخ في 30/05/1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة  
و تنظيمه و عمله، ج ر، ع 37، س 1998

8- القانون رقم 02/02، مؤرخ في 05/02/2002، يتعلق بحماية الساحل و تثمينه ج ر ع  
10، س 2002

9- قانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 متعلق بمناطق التوسع السياحي، ج ر، ع  
11، س 2003

10- القانون رقم 03-10 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مؤرخ في  
19 يوليو، ج ر ع 43، س 2003

11- القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، يعدل و يتمم القانون رقم 29/90  
المتعلق بالتهيئة و التعمير.

12- قانون 09/08، مؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون إ م إ، ج ر ع 21، س 2008

13- القانون 15/08، مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام  
إنجازها، ج ر ع 44، س 2008، معدل و متمم.

14- القانون رقم 10/11، المؤرخ في 22/06/2011 متعلق بالبلدية.

15- القانون 06/12 مؤرخ في، 12/01/2012، متعلق بالجمعيات، ج ر عدد 02، س  
2012.

16- القانون رقم 07-12 يتعلق بالولاية، مؤرخ في 21 فبراير 2012، ج ر ع 12،  
س2012.

### ثالثا: المراسيم التنفيذية

- 1- المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 ، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعدوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريعية و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا ، وكذا إجراءات المراقبة ، ج ر ع 06،س2006 معدل و متمم.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 جانفي ، س 2015 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر ع 07،س2015.

### رابعا : القرارات الوزارية

- 1-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو سنة 2015 المحدد لكفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، ج ر ع 51،س2015 .

### 2 ( المراجع

#### أولا: الكتب

- 1- إبراهيم سالم العقيلي ،إساءة السلطة في القرارات الادارية، دراسة مقارنة ، دار الفكر العربي ،القاهرة ، ط 2 ،س 1966 .
- 2- عمار عوابدي ، نظرية القرارات الادارية ، بين علم الادارة والقانون الاداري، دار هومة للنشر ، الجزائر ، س 1994.
- 3- محمد محمد عبد اللطيف، قانون القضاء الإداري، الكتاب الثاني، في دعوى الإلغاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، س 2002.

- 4- سيد أحمد إبراهيم ، مسؤولية المهندس و المقاول عن عيوب البناء فقها و قضاء، دار الكتب القانونية ، مصر ،س.2005
- 5- حسين بن الشيخ آث ملوية ، دروس في المنازعات الإدارية ، وسائل المشروعية ، دار هومة الجزائر ، ط 3، س 2007.
- 6- عمار عوابدي نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري ، دار هومة للنشر، الجزائر ، ط 5، س 2009.
- 7- مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج 1 ،نظرية الاختصاص، د م ج ، الجزائر سنة 2009.
- 8- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ،دار الهدى، الجزائر ، ط 2010.
- 9- مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، نظرية الاختصاص ،ج2، ط 6 ، د م ج 2013 .
- 10- خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي التثمين و حفظ الملك الوقفي العقاري العام ،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، س 2014
- 11- عمار بوضياف المرجع في المنازعات الإدارية ، القسم الثاني ، ،جسور للنشر و التوزيع، الجزائر ، ط 1 . س 2014
- 12- سليمان محمد الطماوي ، القضاء الإداري و قضاء الإلغاء ، دار الفكر العربي، القاهرة ، مصر ، د ط .

#### ثانيا :الأطروحات والمذكرات

- 1- الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ،أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، س 2005/2004
- 2- عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ، س 2007

- 3- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بخدة ، كلية الحقوق الجزائر ، س 2008
- 4- أحمد حامد ، إجراءات الدعوى وفقا لقانون، إ م إ ، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء ،الجزائر ،سنة 2010
- 5- عطوي و داد ، الرقابة القضائية على رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق ، جامعة يحي مختار، عنابة 2012
- 6- كمال محمد الأمين ، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير، رخصة البناء نموذجا، مذكرة ماجستير تخصص قانون الإدارة المحلية ، كلية الحقوق جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان 2012
- 7- عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ،تخصص قانون إداري وإدارة عامة ،كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة ، س 2012
- 8- بركايل راضية، الدعوى الإدارية الاستعجالية طبقا لقانون ، إ م إ ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، س 2014
- 9- قزاتي ياسمين ، جريمة البناء بدون رخصة ، مذكرة من أجل الحصول على الماجستير في الحقوق ،فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ،س 2014.
- 10- باي يزيد عربي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، س2015.
- 11- شهر زاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، 2016
- 12- كيحل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة ،منتوري قسنطينة ، س 2016

- 13- كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة تلمسان. 2016.
- 14- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه تخصص دولة ومؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بخدة، س2016
- 15- بن صالحية صابر ، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري ،قسنطينة 2017،
- 16- بزغيش بوبكر ، منازعات العمران ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم ، تخصص قانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، س 2017

### ثالثا: المقالات

- 1- الزين عزري ،النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ع 8، س 2005
- 2- محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة ابناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الانسانية و الاجتماعية، المركز الجامعي ،تبسة 2007
- 3-عزري الزين ،دور القاضي الإداري في تراخيص البناء و الهدم ، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص ، بعنوان المنازعات المتعلقة بالعمران ،2008
- 4-عزري الزين ،إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ،مجلة المفكر ، جامعة بسكرة عدد 3 س2008
- 5- عزري الزين ، الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير ،مجلة الاجتهاد القضائي ،جامعة بسكرة ، العدد 6 ، س 2010.
- 6- صورية زردوم ، دور رقابة القضاء الاداري في مناعات التعمير و البناء ، مجلة الحقوق و الحريات ، كلية الحقوق و العلوم السياسية عدد تجريبي ، جامعة الحاج لخضر باننة ، س 2013

- 7-عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري - رخصة الهدم - مجلة الفقه والقانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة تبسة ،ع 3، س 2013
- 8- عميري أحمد ، المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير و البناء، مجلة تشريعات البناء والتعمير ، جامعة ابن خلدون تيارت ، ع 2 ،س 2017
- 9- عبد الحليم بن بادة ، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم و المتابعة الجزائرية " ، مجلة تشريعات البناء و التعمير ، جامعة ابن خلدون ، تيارت، ع 7 س، 2018
- رابعا: المجالات القضائية

- 1- المجلة القضائية عدد01، سنة 1990.
- 2- المجلة القضائية، العدد 2 سنة 1993
- 3- مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، س 2004، 230.
- 4- مجلة مجلس الدولة منشورات الساحل الجزائر 2008
- 5- مجلة مجلس الدولة ،ع 09، الجزائر، 2009

الصفحة	الموضوع
01	.....مقدمة
	<b>الفصل الأول: المنازعات المتعلقة برخصة البناء أمام القضاء الإداري</b>
06	.....المبحث الأول: منازعات رخص البناء أمام قاضي الموضوع
07	.....المطلب الأول: حالات رفع الدعوى الإدارية في مادة رخص البناء
07	.....الفرع الأول: حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء
08	.....أولاً: الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء
10	.....ثانياً: الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء
11	.....الفرع الثاني: حالة سحب قرار رخصة البناء
13	.....أولاً: الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء
15	.....ثانياً: أعمال البناء المستوجبة لرخصة البناء
19	.....الفرع الثالث: شروط رفع الدعوى الإدارية في مادة رخص البناء
19	.....أولاً: الشروط المتعلقة بالطعن في قرار رخصة البناء
26	.....ثانياً: الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه
30	.....المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة في الدعوى الإدارية
31	.....الفرع الأول: النطاق المكاني لرخصة البناء
32	.....أولاً: الأماكن التي تستوجب الحصول على رخصة البناء
32	.....ثانياً: النطاق المكاني المستثنى من رخصة البناء
33	.....الفرع الثاني: الجهات القضائية المختصة في مادة رخص البناء
34	.....أولاً: اختصاص المحاكم الإدارية بالفصل في مادة رخص البناء
35	.....ثانياً: اختصاص مجلس الدولة بالفصل في مادة رخص البناء
37	.....الفرع الثالث: أسس الدعوى الإدارية في مادة رخصة البناء
37	.....أولاً: عدم المشروعية الخارجية
39	.....ثانياً: عدم المشروعية الداخلية



41	.....المبحث الثاني: منازعات رخصة البناء أمام قضاء الاستعجال
42	.....المطلب الأول: اختصاص قاضي الاستعجال في مادة رخص البناء
42	.....الفرع الأول: مضمون حالة الاستعجال في مادة رخص البناء
43	.....أولاً: شرط الاستعجال الجدي
46	.....ثانياً : اقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء
47	.....الفرع الثاني: أثر وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء
47	.....أولاً: بالنسبة للمستفيد من القرار
48	.....ثانياً: بالنسبة للإدارة
49	.....المطلب الثاني: حدود سلطات قاضي الاستعجال الإداري في منازعات رخصة البناء
49	.....الفرع الأول : سلطات القاضي الاستعجالي في توجيه أوامر للإدارة
50	.....أولاً: عدم جواز توجيه أوامر للإدارة
51	.....ثانياً: جواز توجيه أوامر للإدارة
53	.....الفرع الثاني: عدم المساس بأصل الحق
	<b>الفصل الثاني: المنازعات المرتبطة برخصة البناء أمام القضاء العادي</b>
56	.....المبحث الأول: المنازعات المرتبطة برخصة البناء أمام القضاء المدني
57	.....المطلب الأول: صور منازعات رخصة البناء أمام القضاء المدني
57	.....الفرع الأول: حالة المساس بحقوق الغير
58	.....أولاً : مسؤولية المالك
59	.....ثانياً: مسؤولية المقاول و المهندس المعماري
61	.....الفرع الثاني: حالة مخالفة أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة و التعمير
63	.....المطلب الثاني: آثار الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد رخصة البناء
64	.....الفرع الأول : الفصل في الدعوى بناء على المسؤولية التقصيرية
64	.....أولاً: وقف تنفيذ أشغال البناء
65	.....ثانياً: الفصل في الدعوى بالتعويض عن الضرر
66	.....الفرع الثاني: الفصل في الدعوى بإعادة الحال إلى ما كان عليه أو الهدم
66	.....أولاً: إعادة الحال إلى ما كان عليه

68	.....ثانيا: إمكانية الحكم بالهدم من طرف القاضي المدني
69	المبحث الثاني: اختصاص القاضي الجزائي بالنظر في المنازعات المرتبطة برخصة البناء
71	.....المطلب الأول: طبيعة الجرائم المرتبطة برخصة البناء
71	.....الفرع الأول: تصنيف الجرائم المرتبطة برخصة البناء
72	.....أولا: جنح بسيطة
72	.....ثانيا: جنح مشددة
74	.....الفرع الثاني: المسؤولون جزائيا عن المخالفات
74	.....أولا: المالك الأصلي
74	.....ثانيا: مسؤولية القائمين بأشغال البناء
75	.....المطلب الثاني : إجراءات تحريك المتابعة القضائية والآثار المترتبة عنها
76	.....الفرع الأول: إجراءات تحريك المتابعة القضائية
76	.....أولا: إجراءات تحريك المتابعة القضائية عن طريق النيابة العامة
78	.....ثانيا: إجراءات تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المباشر
80	.....الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن تحريك المتابعة الجزائية القضائية
80	.....أولا: العقوبات المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير
81	.....ثانيا: العقوبات المنصوص عليها في القانون 15/08
81	.....ثالثا: العقوبات المقررة في قانون حماية الساحل و تثمينه
82	.....خاتمة

قائمة المصادر و المراجع

الفهرس