

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

الحقوق
قانون عام
قانون إداري

رقم:

إعداد الطالبة:

محادي خديجة

يوم: 2019/06/20

الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد خيضر بسكرة	الرتبة	قروف موسى
مشرفا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. دكتور	- عزري الزين
مناقشا	جامعة محمد خيضر بسكرة	الرتبة	كليبي حسان

السنة الجامعية: 2018 - 2019



قال الله تعالى:

"وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا
وَجَعَلَ لَكُمْ مِّنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا
تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ نُصَعِّنْكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ
وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا
وَأَشْعَارِهَا أَثْنَاثًا مَّتَاعًا إِلَىٰ حِينٍ"

الآية 80 من سورة النحل

شكروعرفان

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ...
ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك ... ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ...
ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ... ونصح الأمة ... إلى نبي الرحمة ونور العالمين سيدنا محمد
صلى الله عليه وسلم

تلوح في سمائنا دوما نجوم براقية، لا يخفت بريقها عنا لحظة واحدة، نترقب إضاءتها بقلوب
ولهانة ونسعد بلمعانها في سمائنا كل ساعة فاستحقت وبكل فخر أن يرفع اسمها في عليانا.
لي عظيم الشرف أن أتقدم إلى كل من ساهم في مساعدتي في إنجاز هذا العمل من قريب أو
بعيد وأخص بالذكر: إلى أستاذي المشرف "الزين عزري" الذي لم يبخل علي بنصائحه القيمة
وتوجيهاته البناءة وبدعمه لي بالمراجع المتعلقة بالموضوع محل الدراسة.
إلى عمي "السيد محادي الطاهر" لدعمه لي بالمراجع ذات صلة بالموضوع وتوجيهاته ونصائحه
القيمة من منهجية قانونية تخدم موضوع الدراسة.

وكذلك أشكر كل من ساعدني على إتمام هذا البحث المتواضع وقدم لي العون ومد لي يد
المساعدة وزودني بالمعلومات اللازمة لإتمام هذا البحث من الأساتذة
وأخص بالذكر "البنى دنش" و "مكي حمشة" و "كيجل سلسبيل"
والأستاذة "قطاف أسماء"
وجميع الزملاء.

الإهداء

أهدي نمرة هذا العمل التواضع
إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله
إلى إخوتي أخواني
إلى جميع أفراد العائلة الكريمة
إلى كل الصديقات
وإلى كل من تجاوزهم قلبي ولم يتجاوزهم قلبي.

مقدمة

يعد العمران من أهم المعايير الأساسية التي تتعكس على الدولة من حيث مستوى رقي شعوبها وتطورها في مختلف المجالات، الاقتصادي والاجتماعي والثقافي كما ينعكس على نوع ثقافتها وفنها العمراني.

يعتبر الحق في البناء حقا محمي دستوريا ولا يمكن الاعتداء عليه من أي جهة كانت وبمقتضى هذا الحق يستطيع المواطن التصرف في ملكيته العقارية بممارسة جميع الأعمال العمرانية من بناء أو هدم أو تجزئة للعقار بغية تحقيق مصلحته الخاصة وهذا ما نصت عليه المادة 64 من الدستور الجزائري لسنة 1996، على أنه "الملكية الخاصة مضمونة"¹ مع احترام مبدأ الموازنة لحماية الملكية العامة ويتجلى ذلك باحترام النظام العام العمراني.

ونظرا لأهمية العمران بالنسبة للدولة فقد تدخلت برسم سياسات واضحة لتنظيم عملية البناء، وذلك بإشراف السلطات العامة حيث تعمل هذه الأخيرة السهر والمراقبة لعملية البناء والتعمير من خلال أدوات رقابية على أشغال البناء والتعمير المتمثلة في الرخص العمرانية (رخصة البناء، الهدم، التجزئة) والشهادات العمرانية (شهادة التعمير، المطابقة، التقسيم)، ولكن قد تتعسف الجهات الإدارية المسؤولة عن الرخص وشهادات التعمير في تعاملاتها مع المواطن في هذه الرخص. كأن تمتنع عن منحه إحدى هذه الرخص دون مبرر، وقد تتماطل في إصدارها مما يؤدي به إلى ضياع حقوقه العقارية مما يستدعي ضرورة اللجوء للقضاء لحماية هذا الحق وفرض تطبيق مبدأ المشروعية في إصدار قراراتها لحماية حقوقهم وحررياتهم الخاصة.

ومنه فالرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير تعمل على حل النزاعات المنوطة بين الأفراد والجهات المسؤولة عن منح الرخص والشهادات العمرانية. ويتمثل دورها في بسط رقابتها على مدى احترام تطبيق بنود ومقتضيات قانون العمران من طرف الأشخاص والجهات الإدارية المسؤولة عن منح الرخص والشهادات العمرانية. وهو ما سيكون محل دراستنا.

¹ المادة 64 من دستور 1996.

أولاً : أهمية الموضوع :

- يحضى موضوع الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير أهمية بالغة تتمثل في:
- حماية المواطن من تعسف الادارة أثناء تعاملها برخص العمرانية وشهادات التعمير لضمان مبدأ المشروعية.
 - الحد من المخالفات العمرانية التي باتت تقسد المظهر الجمالي للدولة وهو ما نلاحظه في عواصم بعضا الولايات انتشار البناء الفوضوي كالبيوت القصدية.
 - يعتبر موضوع الرقابة القضائية على اشغال البناء والتعمير اهم المواضيع التي تسعى الى حماية المواطن من تعسف الادارة اثناء تعاملها بالرخص العمرانية وشهادات التعمير حيث تضمن له حرية البناء باعتباره حقا مقدسا دستوريا.

ثانيا : أسباب اختيار الموضوع**1- الأسباب الذاتية لاختيار الموضوع.**

- تحديد الوسائل القانونية المتاحة للمتضرر من المخالفات العمرانية بمختلف أنواعها.
- الرغبة الشخصية في دراسة كل القوانين المتعلقة بالعمران، ومدى تطبيقها على أرض الواقع.
- تحديد مواطن الخلل المسببة في تقادم المشاكل العمرانية، والرغبة الشخصية في معرفة كيف يتم علاجها عن طريق القضاء.
- الرغبة الذاتية في معرفة دور الرقابة القضائية في فرض احترام القوانين المتعلقة بالعمران لضمان النظام العام العمراني.

2- الأسباب الموضوعية لاختيار الموضوع.

- تحديد الوسائل والاليات القانونية المتاحة للفرد لحماية ملكيته العقارية الخاصة بموازاة تحقيق المنفعة العامة.
- البحث في مدى صرامة التوقيعات الجزائية من طرف الجهاز القضائي للحد من المخالفات العمرانية.
- البحث في مدى فعالية النصوص القانونية المتعلقة بالعمران.
- الاهمية القانونية التي يحضى بها قانون العمران بين القوانين الأخرى ومدى ارتباطها بالقانون الإداري.
- تحديد العوائق التي تواجه التشريعات العمرانية بالميدان والتي تشكل عائقا أمام فعاليتها.

ثالثا: أهداف الدراسة

معرفة دور القضاء في تسوية المنازعات المتعلقة بأشغال البناء والتعمير باعتباره رقابة نهائية يلتجئ اليها المواطنين والسلطات الادارية وهذا لضمان احترام القوانين المتعلقة بالعمران في إطار مبدأ المشروعية وجبر الاضرار المترتبة على الاعمال المخالفة للقواعد العمرانية.

رابعا: الإشكالية:

ولمعالجة الموضوع نقوم بطرح الإشكالية التالية:

إلى أي حد ساهمت المعالجة القضائية في وضع حد لمخالفات قانون أشغال البناء والتعمير بأشكالها المختلفة وكيف يمكن ممارسة آلية الرقابة للحفاظ على العمران؟

- التساؤلات الفرعية:

- ما مدى تفعيل النصوص القانونية المتعلقة بالعمران من طرف الجهاز القضائي ؟
- كيف يمكنه ان يمارس آلية الرقابة للحفاظ على النسيج العمراني ؟

خامسا: منهج الدراسة:

لدراسة هذا الموضوع قد قمنا باستخدام نوعين من المناهج كما يلي:

1. **المنهج التحليلي:** حيث قمنا من خلاله بتحليل آراء الفقهاء وأقوالهم، إضافة إلى ذلك تحليل ما جاء في النصوص القانونية في مجال أشغال البناء والتعمير.
2. **المنهج الوصفي:** وذلك بدراسة الوسائل والآليات القانونية التي منحها المشرع للمواطن لحماية حقوقه العقارية المتنازع حولها، وإبراز دور الرقابة القضائية في تفعيل النصوص القانونية المتعلقة بالنزاعات العمرانية.

سادسا: الصعوبات:

- كثرة القوانين المتعلقة بالعمران وليس لدينا الوقت الكافي لدراسة كل القوانين المتعلقة به.

سابعا: الخطة:

وللإجابة على الإشكالية المعروضة أمامنا قد قمنا بتقسيم الموضوع محل الدراسة إلى فصلين: حيث تناولت في الفصل الأول رقابة القاضي الإداري على أشغال البناء والتعمير حيث يتضمن مبحثين، المبحث الأول تحت عنوان دعوى إلغاء القرارات المتعلقة بأشغال البناء والتعمير، أما المبحث الثاني فقد تناولت فيه دعوى المسؤولية الإدارية على قرارات أشغال البناء والتعمير، أما الفصل الثاني فقد تناولت فيه رقابة القاضي العادي على أشغال البناء والتعمير فعنوان المبحث الأول رقابة القاضي الجزائي على اشغال البناء والتعمير أما المبحث الثاني تحت عنوان رقابة القاضي المدني على أشغال البناء والتعمير.

الفصل الأول

رقابة القاضي الإداري

على أشغال البناء والتعمير.

الفصل الأول: رقابة القاضي الإداري على أشغال البناء والتعمير.

تختص رقابة القضاء الإداري على أشغال البناء والتعمير بالنظر والفصل في المنازعات الإدارية التي تتجم أساسا عن الأعمال غير المشروعة الصادرة عن الجهات الإدارية المسؤولة عن منح رخص التعمير، وذلك من خلال اعتراضها لمنح رخص التعمير للأفراد المطالبين بذلك أو عدم التزامها للقانون 12/90 أو القانون 29/90 الخاص بالتجزئة العقارية بإصدار الرخص مما يؤدي إلى ضياع حقوقهم ومصالحهم مما يستدعيهم للجوء إلى القضاء الإداري المختص للمطالبة بإجبار الإدارة بمنح الرخص والشهادات العمرانية دون تأخير أو تأجيل وإصدارها في الآجال المحددة وذلك بممارسة الدعاوى القضائية الإدارية، كما يستطيع المطالب بالتعويضات التي أنجمت عنها أضرار لمصلحته الخاصة وذلك برفع دعوى المسؤولية الإدارية و سنتطرق إلى دراسة ذلك بشكل مفصل حسب المباحث الآتية:

- المبحث الأول: دعوى إلغاء قرارات أشغال البناء والتعمير.
- المبحث الثاني: دعوى المسؤولية الإدارية لقرارات أشغال البناء والتعمير.

المبحث الأول: دعوى إلغاء قرارات أشغال البناء والتعمير.

لدعوى الإلغاء دور كبير وفَعَال في أعمال أشغال البناء والتعمير، وذلك من خلال بسط رقابة القاضي الإداري على القرارات الإدارية الصادرة عن الجهات المختصة بمنح الرخص والشهادات العمرانية، وتفحصها ومدى تطبيقها للقانون تطبيقاً سليماً واحتراماً لقواعد التهيئة والتعمير ومقتضيات القانون 29/90، فإذا وردت حالة من حالات دعوى الإلغاء يصبح القرار الصادر باطلاً في مواجهة الفرد.

المطلب الأول: تعريف دعوى الإلغاء وشروط قبولها.

المطلب الثاني: إلغاء القرارات المتعلقة بأدوات أشغال البناء والتعمير.

المطلب الثالث: أسباب إلغاء قرارات البناء والتعمير.

المطلب الأول: تعريف دعوى الإلغاء وشروط قبولها.

لدعوى الإلغاء إقبال مستمر وشاسع من قبل ذوي الحقوق على مستوى الجهات القضائية الإدارية، وهذا لأنها الوسيلة الأنجع في استرجاع حقوق الأفراد وحماية مصالحهم. وبهذا سنقوم بتعريف دعوى الإلغاء في (الفرع الأول)، أما (الفرع الثاني): شروط قبول دعوى الإلغاء، أما (الفرع الثالث) تناولنا فيه الشروط المتعلقة برفع الدعوى.

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء.

نظرا لأهمية دعوى الإلغاء في القضاء الإداري فقد أولى بها الفقه العربي والفرنسي عدة تعريفات.

فقد أولى الفقه العربي عدة تعريفات لدعوى الإلغاء فقد عرّفها أحمد محيو بأنها "الدعوى التي يطلب فيها من القاضي إلغاء قرار غير مشروع".¹

أما محمد صغير بعلي فقد عرّفها: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية (الغرف الإدارية أو مجلس الدولة) التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب"،² أما سليمان الطماوي فدعوى الإلغاء هي "الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعداد قرار إداري مخالف للقانون".³

أما عمار بوضياف فقد عرفها: "أنها دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا".

أما تعريفي الخاص لدعوى الإلغاء لموضوع أشغال البناء والتعمير:

¹ أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وبيوض خالد، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003، ص 151.

² محمد صغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 31.

³ سليمان الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص 151.

"هو ذلك الحق الممنوح للفرد قانونا والذي من خلاله أن يلجأ للقضاء الإداري المختص للمطالبة بإلغاء القرارات المتعلقة بأشغال البناء والتعمير قد صدرت باسمه وألحقت به ضررا وذلك باحترام كافة الشروط المنصوص عليها قانونا".

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة برفع دعوى الإلغاء.

لدعوى الإلغاء شروط على رافع الدعوى احترامها لصحة الاجراءات وقبولها من قبل القضاء الإداري.

أولا: شرط محل الطعن بالإلغاء في دعوى الإلغاء.

نصت المادة 819 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما يلي: "يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مشروعية قرارا إداري تحت طائلة عدم قبول الدعوى القرار الإداري المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر". وإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة.¹

* فالقرار الإداري: هو تصرف قانوني يصدر عن إدارة عامة بما لها من سلطة بغية إحداث مركز قانوني أو تعديله أو إلغائه.²

وقد عرّفه عمار عوabدي "إن القرار الإداري هو عمل إداري قانوني، ذلك أن القرار الإداري يولد ويحدث آثارا قانونية عن طريق إحداث وإنشاء مركز أو مراكز قانونية، أو حالة أو حالات قانونية خاصة وذاتية أو عامة، أو تعديل أو إلغاء هذه المراكز أو الحالات القانونية القائمة والسابقة، ولذلك لا تعتبر الأعمال الإدارية الفنية والمادية والإجرائية السابقة والمعاصرة واللاحقة عملية اتخاذ وإصدار القرارات الإدارية قانونيا من طرف السلطات الإدارية

¹ المادة 819 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. رقم 21.

² عصام نعمة إسماعيل، الطبيعة القانونية للقرار الإداري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2009، ص 87.

المختصة في الدولة، فهكذا لا تعتبر الدراسات الفنية والعلمية والأعمال التحضيرية لاتخاذ وإصدار القرارات الإدارية، كما لا تعتبر إجراءات ومراحل الاستشارات".¹

بما أن دعوى الإلغاء في مجال البناء والتعمير تنصب على قرارات إدارية (رخص أو شهادات)، فيجب أن تتوفر في هذه القرارات جملة من الشروط اجمع عليها الفقه والقضاء الإداريين وهي:

* القرار الإداري صادر عن جهة إدارية مختصة.

والمقصود بذلك أن يكون القرار الإداري محل دعوى الإلغاء صادر عن جهة إدارية مختصة مهما كان مركزها سواء كانت هيئة مركزية أو إدارية محلية أو جهة مرفقية.²

أما القرار الإداري في مادة العمران هو ذلك القرار الذي يكون تعبيراً عن إرادة سلطة إدارية منحها القانون صلاحية إصدار هذه القرارات والتي جاءت حصراً في التشريع الجزائري حينما منح الاختصاص بإصدارها لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة.³

وهذا ما نصت عليه المادة 65 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه: "مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و67 أدناه، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

¹ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013، ص358.

² عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص.75.

³ الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2005، ص 96-97.

- ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي". هذا إضافة إلى نص المادة 66 من القانون 29/90: "تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

- منشآت الانتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45،

46، 48، 49 أعلاه التي يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليها".

أما بالنسبة لنص المادة 67 من نفس القانون فقد تنص "تسلم رخصة التجزئة أو البناء

من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية والجهوية".

* القرار الإداري تصرف قانوني يحدث آثاراً قانونية.

فإن الأثر القانوني الناجم عن صدور القرار يتمثل في إنشاء مركز قانوني جديد، أو تعديل مركز قانوني أو إلغاء مركز قانوني، ولا يشترط أن يتعلق القرار بفرد بذاته؛ بل قد يخص القرار مجموعة أشخاص وعندئذ نكون أمام قرار تنظيمي لا فردي، كما لا يشترط أن يتقدم الطاعن في القرار بطعن لكل محتويات القرار الإداري، بل قد يقصر دعواه على المطالبة بإلغاء جزء من القرار دون الآخر.¹

وتطبيق هذا الشرط على قرارات الفردية الصادر في مجال العمران، يعود بنا إلى اجراء هذه الآثار، فمثلاً بنسبة لقرار المتعلق برخصة البناء هو منح المستفيد منه حق إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، وبالنسبة للقرار المتعلق برخصة التجزئة فالأثر القانوني هو منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد البناية، أما

¹ عمار بوضياف، الوسيط في القضاء الإداري، (دراسة مقارنة مدعمة بتطبيقات قضائية حديثة في كل من الجزائر وفرنسا وتونس ومصر)، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2011، ص 96.

بالنسبة للقرار المتعلق برخصة الهدم، فالأثر القانوني منه هو منح المستفيد منه حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.¹

* القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة.

حتى يكون القرار الإداري قابلاً للطعن فيه بالإلغاء لابد أن يكون صادراً بالإدارة المنفردة للإدارة سواء كانت هذه الإدارة مركزية أو إدارية محلية، وهذا لا يعني أن الجهة الإدارية تستفرد وحدها بإصدار القرار الإداري بل قد يلزم القانون وفي حالات معينة أن تشترك الإدارة مصدرة القرار الإداري جهات إدارية أخرى قبل توقيعها.²

ثانياً: شرط الميعاد لدعوى الإلغاء.

خلافاً للدعوى المدنية التي لم يحدد القانون كأصل عام مدة معين لرفعها مادام الحق قائماً ولم يسقط بالتقادم، فإن دعوى الإلغاء مقيدة بنطاق زمني ضيق حرصاً على استقرار الأوضاع الإدارية.³

ولقبول دعوى الإلغاء قد حدد القانون مدة معينة لذلك وهي شرط أساسي لا يجب مخالفته، وقد حدد لنا القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ميعاد دعوى الإلغاء المرفوعة أمام المحكمة الإدارية وميعاد دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة.

1. ميعاد دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية:

حسب المادة 829 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن أجل الطعن المحدد أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر وذلك من تاريخ التبليغ بالنسبة للقرار الإداري الفردي، وكذلك نفس الشيء بالنسبة للقرار الجماعي أو التنظيمي.⁴

¹ الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 98.

² عمار بوضياف، الوسيط في القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 96.

³ عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 33.

⁴ 829 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مصدر سابق.

2. ميعاد دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة:

طبقا للمادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن دعوى الإلغاء قد ترفع ابتداء ونهائيا أمام مجلس الدولة، كان يتعلق الأمر بدعوى الأمر ترفع ضد قرار وزاري أو مرسوم تنفيذي صادر عن الوزير الأول، وبالرجوع للمادة 907 من ذات القانون نجدها قد أحالت بشأن الميعاد للمواد من 829 إلى 832 من نفس المنظومة القانونية أي أن أجل رفع الدعوى يقدر بأربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره. ويجوز للمعني تقديم تظلم خلال ذات المدة ويعد سكوت الإدارة عن الرد خلال مدة شهرين من تبليغ التظلم بمثابة رفض له. وفي حالة سكوت الإدارة عن الرد يمنح المعني أجل شهرين لرفع دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة، أما إذا بادرت الإدارة المعنية للرد على تظلم المعني، فإن أجل شهرين لا يسري إلا بعد تبليغ المعني والإدارة ولا توقف دعوى الإلغاء سريان القرار الإداري فعلى الراغب في ذلك أن يبادر أولا إلى رفع دعوى الموضوع أمام المجلس الدولة طالبا الإلغاء ثم وأمام نفس الجهة يرفع دعوى استعجالية لتوثيق سريان القرار وما نصت به المادة 910 من القانون المذكور يعد إحالتها للمواد من 833 إلى 837 من ذات القانون والمطبقة على المحاكم الإدارية.¹

أما بالنسبة للقرارات الإدارية الخاصة في مجال أشغال البناء والتعمير لم يلزم المشرع على رافع الدعوى بالإلغاء مواعيد محددة لها.

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة برفع الدعوى:

قد أوجب المشرع على رافع الدعوى أن تتوفر لديه الصفة والمصلحة إضافة إلى الاهلية.

¹ عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 34، 35.

أولا : الصفة.

أما الصفة فهي ولاية مباشرة الدعوى ويستمددها المدعي من كونه صاحب الحق أو من كونه نائبا عن صاحب الحق فإنه كان هو صاحب الحق كانت له الصفة في المطالبة به.¹

ثانيا: المصلحة.

والمصلحة كشرط لقبول الدعوى يجب أن تتوفر فيها أوصافا معنية وهي أن تكون أولا مصلحة قانونية وثانية مصلحة شخصية ومباشرة، وثالثها مصلحة قائمة وحالة.²
أما أهلية التقاضي تعرف الأهلية بأنها قدرة الشخص على التصرف أمام القضاء للدفاع عن حقوقه ومصالحه.³

1- أهلية الشخص الطبيعي:

تتوقف قدرة الشخص الطبيعي في التصرف على تمتعه بشخصية قانونية كما حددت في نص المادة 25 من القانون المدني، وتبدأ بتمام ولادته حيا وتنتهي بوفاته، ويتمتع الجنين بحقوقه المدنية، ومنها الحق في التقاضي بشرط أن يولد حيا ويشترط في الشخص الطبيعي بلوغ سن الرشد (19 سنة)، متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه.⁴

¹ طاهري حسين، الإجراءات المدنية الموجزة في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، الأيام شركة ذات مسؤولية محدودة، الجزائري، الجزائر، 1999، ص37.

² طاهري حسين، المرجع نفسه، ص33.

³ بوحמידة عطا الله، الوجيز في القضاء الإداري تنظيم، عمل واختصاص، دار هومة، الجزائر، 2011، ص173.

⁴ المرجع نفسه، ص173.

2- أهلية الشخص المعنوي:

أ- أشخاص معنوية خاصة:

وتشمل الشركات الخاصة والمقاولات والجمعيات والدواوين والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري وكلها تمثل بواسطة نائبها القانوني أمام القضاء.¹

ب- أشخاص معنوية عامة:

إن تخلف شرط الأهلية بالنسبة للشخصية المعنوية العامة يؤدي بالضرورة الى بطلان الاجراءات.²

أن لكل من الاشخاص المعنوية العامة لها ممثلها القانوني الخاص بها، وينوبها:

➤ بالنسبة للدولة ممثلها القانوني هو الوزير.

➤ بالنسبة للولاية ممثلها القانوني هو الوالي.

➤ بالنسبة للبلدية ممثلها القانوني هو رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك هو الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسات ذات الصبغة الادارية.³

المطلب الثاني: إلغاء القرارات المتعلقة بأدوات أشغال البناء والتعمير.

أصبح تدخل الدولة الحديثة في المجال العمراني من أجل حماية النظام العام في المجتمع أمر ضروريا، حيث نستخدم الإدارة أسلوب الترخيص كإجراء احترازي لما قد ينجم عن نشاط الأشخاص من أضرار قد تصيب المجتمع⁴ إن القرارات الإدارية التي تكون محل دعوى

¹ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الاجراءات المدنية والإدارية، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2009، ص89.

² المادة 64 من القانون 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية. مصدر سابق.

³ المادة 828 من القانون 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية. مصدر نفسه.

⁴ بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11، مداخلة بملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق المنعقدة يومي 27 و 28 فيفري 2012 جامعة قاصدي مرياح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، ص.20.

إلغاء من مجال قانون التعمير يتمثل في رخص الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو الهدم أو المطابقة والتي يستند فيها الطالب إلى أن الإدارة قد جانبت الصواب ولم تحترم مقتضيات المشروعية.

الفرع الأول: إلغاء القرارات المتعلقة بالرخص العمرانية

الفرع الثاني: إلغاء القرارات المتعلقة بالشهادات العمرانية

الفرع الأول: إلغاء القرارات المتعلقة بالرخص العمرانية

المبدأ هو أنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب قانونية ومؤسسة، ولكن في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا. ويمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقنع برخص طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفض القضية أمام الجهات القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها¹.

أولا: إلغاء قرار متعلق برخصة البناء

فرخصة البناء هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في انجاز مروعه، بعدما أن تتأكد عدم خرقه للحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وكذلك المخططات الخاصة، والبيئة والمناطق المحمية وهكذا تكون رخصة البناء، نوع من القيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك طبقا لأحكام القانون المدني².

¹ طارق موالكية، منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، وزارة العدل، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشرة، 2008/2009، ص.29

² نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص.39.

- أنظر الملحق رقم 01 المتعلق برخصة البناء.

يستوجب على الإدارة منح رخصة البناء للمطالب بها بموجب القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 باعتبارها وسيلة لتنظيم العمراني. وبهذا إذا تعسفت الإدارة كأن تمتنع عن منحها للرخصة أو تماطلها عن ذلك أو في حالة صدور قرار بالقبول ثم قيام الإدارة بالسحب أو تأمر الإدارة بموقف تنفيذ الأشغال بعد إصدارها لقرار القبول هنا يكون القرار محل الإلغاء أمام القضاء المختص.

1- الطعن المرفوع من الغير:

للغير الذي يتضرر من الرخصة أن يعترض على قرار المنح خلال أجل ستة أشهر، ويكون الاعتراض في شكل تظلم أمام الجهة المصدرة له، كما يحق له رفع دعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة.¹

2- الطعن المرفوع من طالب الرخصة:

يمكن لطالب الرخصة في حالة صدور قرار برفض تسليم أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرارها، سواء أكان القرار صريح أو ضمني كما أن قرار تأجيل منح للرخصة قابل لأن يكون محل دعوى الإلغاء.²

ثانياً: إلغاء قرار المتعلق برخصة الهدم.

ويقصد بقرار الهدم مجموع الأشغال التي ترمي إلى الإحاطة بالبنائية أو جزء منها³ أما الدكتور عزري الزين فقد عرفه بأنه "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".⁴

¹ نورة منصورى، مرجع سابق، ص. 51.

² نورة منصورى، المرجع نفسه، ص. 52.

³ الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، دار القلم، الطبعة الأولى، الرباط، ص. 279.

⁴ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص. 57.

- أنظر الملحق رقم 02 المتعلقة برخصة الهدم.

ويحق لصاحب المصلحة الشأن أن الطعن بالإلغاء أمام القضاء المختص في حالة امتناع الإدارة عن منح الرخصة بموجب قرار أصدرته وقد يكون هذا الأخير صريحا كما قد يكون ضمنيا ففي هذه الحالة عليه إن يرفع دعواه أمام المحكمة الإدارية مباشرة، ويثير من خلاله بعدم مشروعية القرار الصادر، أما في حالة سكوت الإدارة يقوم بإعداد تظلم إداري أمام الجهات مصدرة القرار في مدة شهرا كاملا بعد ذلك يستطيع أن يلجأ للقضاء لإلغاء قرارها.

ثالثا: إلغاء قرار متعلق برخصة التجزئة.

- رخصة رسمية بتجزئة قطعة أو أكثر غير مبنية إلى حصص بفرض إقامة بنايات عليها.¹
 - أما الدكتور عزري الزين " رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا. تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية".²
- في حالة صدور قرار برفض منح رخصة التجزئة فإن الرفض يتم بموجب قرار إداري سواء صريح أو ضمني في حالة سكوت الإدارة وعدم الرد على الطالب خلال الأجل المحدد لها قانونا في هذه الحالة بإمكان الطالب رفع دعوى الإلغاء ضد هذا القرار (القرار الصريح بالرخص أو القرار الضمني بالرفض في حالة السكوت).

وفي حالة إلغائه فإن القرار القضائي لا يحل محل رخصة التجزئة بل أن يكون فقط بإمكان المعني إعادة طلب من جديد.³

¹ عائد دبيرم، مرجع سابق، ص 79.

² الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 43.

³ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص 43.

- أنظر الملحق رقم 03 المتعلق برخصة التجزئة.

الفرع الثاني: إلغاء القرارات المتعلقة بالشهادات العمرانية

أولاً: المنازعة المتعلقة بشهادة التعمير.

تعتبر شهادة التعمير معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك.¹

شهادة التعمير هي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تبين فيه حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار.

يمكن لصاحب الطلب عند عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له أوفي حالة السكوت السلطة خلال الأجال المطلوبة أن يقدم طلب رسمي أو يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة ففي حالة الرد السلبي أو حالة عدم الرد، فإنه يمكنه أن ينازع موقف الإدارة وموقف الإدارة بأن يرفع دعوى الإلغاء.

ثانياً: إلغاء قرار متعلق بشهادة المطابقة.

وتعرف: وثيقة رسمية ثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة البناء طبقاً لمخطط مصادق عليه سلفاً من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء.²

وفي حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة، يكون محل دعوى الإلغاء.³

¹ المرجع نفسه، ص.64.

² عايدة مصطفاوي، رقابة تنفيذ رخصة البناء، مداخلة في الملتقى الوطني للتهيئة العمرانية في الجزائر الواقع والآفات، 03 و04 ماي 2010، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، ص.27.

³ نورة منصور، مرجع سابق، ص 72.

- أنظر الملحق رقم 04 المتعلق بشهادة التعمير.

- أنظر الملحق رقم 05 المتعلق بشهادة المطابقة.

ثالثا: إلغاء قرار متعلق بشهادة التقسيم

فقد عرفتھا عائدة ديرم: أنها رخصة رسمية ينقسم عقار مبني إلى وحدتين أو إلى عدة

وحدات عقارية.¹

وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تحول المستفيد منها القيام

بعمليات التقسيم.²

ومهما تكن الجهة المختصة، عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين

لتاريخ إيداع الطلب (المادة 31 من المرسوم 91-76) وتستمر مدة صلاحية شهادة التقسيم

لسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغھا.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص على إمكانية إثارة الطعون ضد قرارات الجهة

المختصة بشأن التقسيم في حالة رفض منحها هذه الشهادة. وكذلك إشكالية صمت الإدارة

ومدى تسييرھا لهذا الموقف السلبي لها.³

المطلب الثالث: أسباب إلغاء قرارات أشغال البناء والتعمير.

أسباب إلغاء القرارات الخاصة بالبناء والتعمير هي جملة من العيوب التي تشوب

القرارات المتعلقة بالرخص (البناء، الهدم، التجزئة) والشهادات العمرانية (التعمير، المطابقة

والتقسيم) وتجعله محل بالإلغاء أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة وذلك لانعدام شرعيته،

وتتمثل هذه العيوب في عيب عدم المشروعية الخارجية وتشمل عيب عدم الاختصاص وعيب

الشكل والإجراءات أما عيب عدم المشروعية الداخلية فتشمل عيب مخالفة القانون وعيب

الانحراف في استعمال السلطة وعيب السبب.

وهذا ما سنوضحه فيما يأتي:

¹ عائدة ديرم، مرجع سابق، ص 101.

² شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في تشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 103.

³ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 69.

- أنظر الملحق رقم 06 المتعلق بشهادة التقسيم.

الفرع الأول: عدم المشروعية الخارجية لقرارات أشغال البناء والتعمير.

أولاً: عيب عدم الاختصاص.

ثانياً: عيب الشكل والإجراءات.

الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية لقرارات ترخيص البناء والتعمير.

أولاً: عيب مخالفة القانون.

ثانياً: عيب الانحراف باستعمال السلطة.

ثالثاً: عيب السبب.

الفرع الأول: عدم المشروعية الخارجية لقرارات أشغال البناء والتعمير.

وتشمل عدم المشروعية الخارجية للقرارات التراخيص العمرانية أولاً: عيب عدم الاختصاص لقرارات التراخيص الخاصة بأشغال البناء والتعمير، وثانياً: تتمثل في عيب الشكل والإجراءات التي ينظمها قانون العمران على وجوبية اتباعها لصحة القرارات العمرانية وهي عيوب تمس شكل القرارات الإدارية العمرانية والتخلف عنها يؤدي بالضرورة إلى بطلان القرار الإداري الخاص بالبناء والتعمير.

أولاً: عيب عدم الاختصاص للقرارات العمرانية.

ويعرف الاختصاص عند الفقهاء، فقد عرفه عمار عوابد "الاختصاص هو القدرة أو

الصفة القانونية على ممارسة وإصدار قرار إداري معين باسم ولحساب الإدارة العامة".¹

أما سليمان الطماوي يعرفه "الأهلية أو القدرة القانونية الثابتة لجهة الإدارة أو

للأشخاص التابعين لها في إصدار قرارات محددة من حيث موضوعها ونطاق تنفيذها المكاني

والزمني".²

¹ عمار عوابد، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص 192.

² سليمان الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، 1984، ص 283.

أما حالة عيب عدم الاختصاص هو حالة من حالات عدم شرعية القرارات الإدارية التي تصيب القرارات الإدارية في ركن الاختصاص، بحيث يصبح هذا الركن غير مشروع وبالتالي سببا من أسباب الحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء.¹ بهدف المحافظة على النظام العام تلتزم هيئات الضبط الإداري بإصدار قراراتها مستوفية لكافة الشروط القانونية المتعلقة بركن الاختصاص وكل قرار صادر عن شخص غير مختص يعتبر قرارا مشوبا بعيب عدم الاختصاص *Vice de l'incompétence* ولما كان ركن الاختصاص مرتبط بتصرفات وأعمال تعهد لرجل الإدارة وبممارسة صلاحياته وجب تحديد هذا الشخص هذا من جهة ومن جهة أخرى يمكن أن تشترك أكثر من جهة في إصدار القرار الإداري وممارسة الاختصاص تأخذ شكل إصدار القرار أو إلغائه أو سحبه.²

لعيب عدم الاختصاص عدة صور تتمثل في عيب عدم الاختصاص الموضوعي وعيب عدم الاختصاص المكاني وعيب عدم الاختصاص الزمني.

1. عيب عدم الاختصاص الموضوعي:

وهو تحديد موضوعات والأعمال التي يمكن للشخص أو السلطة أو الهيئة الإدارية أن تتخذ بشأنها وبها قرارات إدارية معينة.³ هذا النوع من عيوب الاختصاص أقل خطورة من اغتصاب السلطة وإن كان أكثر حدوثا، ويقوم على أساس توزيع الاختصاصات في الإدارة، حيث تعتدي هيئة ما على ميدان هيئة أخرى، ويمكن مواجهة الحالات التالية:

¹ عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 501

² دلشاد معروف علي، رقابة القضاء على مشروعية قرارات الضبط الإداري، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، سنة 2016، ص 82، 83.

³ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص 503.

- اعتداء هيئة مرؤوسة على سلطات هيئة عليا، فهي تخالف بذلك قاعدة تسلسل النصوص والتي تتطابق مع تسلسل الأجهزة أو الهيئات.¹
- اعتداء الهيئة العليا على صلاحيات الهيئة الدنيا.²

2. عيب عدم الاختصاص المكاني:

يقصد بعدم الاختصاص المكاني صدور قرارات تمتد آثارها خارج الحدود الإقليمية لاختصاصات مصدر القرار لكن يجب الإشارة إلى أن هناك بعض الاستثناءات أين يمارس رجل الإدارة صلاحيات تمتد آثارها إلى كامل إقليم الدولة كرئيس الدولة والوزراء، لكن القاعدة العامة هي أن المشرع يحدد لكن هيئة إدارية النطاق المكاني لممارسة اختصاصاتها ولا يجوز إصدار قرارات تخاطب فردا من خارج الإقليم الذي يمارس فيه اختصاصاته ولذلك وجب على كل الهيئات التي تعمل في إطار السلطة التنفيذية أن تباشر صلاحياتها في نطاق جغرافي محدد لتجنب الطعن في قراراتها لعيب عدم الاختصاص المكاني،³ حيث يترتب على تجاوز لذلك النطاق بطلان قراراتها لأنها مشوبة بعدم الاختصاص المكاني، كأن يصدر رئيس بلدية قرار يمتد أثره إلى بلدية أو بلديات أخرى.⁴

3. عيب عدم الاختصاص الزمني:

يكون القرار الإداري مشوبا بعدم الاختصاص الزمني إما:

- لأنه صدر من شخص موظف لم يعد يملك الصفة للقيام بذلك.
- أو أنه صدر خارج المدة التي يقررها القانون.⁵

¹ أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة أنيق وبيوض خالد، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2013، ص 181.

² أحمد محيو، المرجع نفسه، ص 181.

³ عبد العزيز عبد المنعم خليفة، أوجه الطعن القرار الإداري، في الفقه وقضاء مجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2002، ص 55.

⁴ محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، ص 72

⁵ محمد الصغير بعلي، المرجع نفسه، ص 72.

لكل مسؤول إداري وعموما لكل موظف نطاق زمني يكتسب من خلاله صفة تؤهله لمباشرة صلاحيات تنتهي مدتها بانتهاء هذه الصفة وزوالها عن المسؤول أو الموظف. فبداية الحياة الوظيفية تكون بصدور قرار التعيين الصادر عن الجهة المختصة. ونهاية الصفة تكون بالتقاعد أو الوفاة أو الاستقالة كما تكون ينقل الموظف نوعيا من منصب إلى آخر يكسبه صفة جديدة ويلقى على عاتقه واجبات جديدة، ويؤهله لاتخاذ قرارات تتماشى والمنصب الجديد.¹

فعدم احترام قواعد التعمير والبناء سواء في الصورة الإيجابية لعدم الاختصاص، أين لا تحترم الجهات المختصة سلطاتها المخولة لها قانونا، أو بممارسة العمل السلبي بدعوى عدم اختصاصها، وهو ما يشكل حرمان الأفراد من ممارسة أحد مظاهر حق الملكية العقارية - الحق في البناء- مما يؤدي بهم إلى مخالفة قواعد البناء واللجوء إلى البناء بدون ترخيص. لذا فإن دور القاضي الإداري مهم في أعمال سلطته الرقابية بإلغاء القرار المعيب بعدم الاختصاص وتقرير المسؤولية عنه، أو بتقريره مسؤولية الإدارة مباشرة عندما لا تقوم بمنح الرخصة بدون سبب أو مبرر قانوني.²

فموضوع الاختصاص في اصدار تراخيص أعمال البناء، موضوع قانوني محوري في العمل الإداري، من حيث الأهلية القانونية في التعمير عن إرادة الإدارة الملزمة بغرض إحداث أثر قانوني في الوضع القائم، الأمر الذي يترتب عليه بطلان القرار الإداري المتعلق برخصة البناء في حال صدوره من غير صاحب الاختصاص القانوني فيه. ومع هذا نجد أن عدم الاختصاص هذا من العيوب ما لا يحدث ويصيب قرار الإدارة إلا نادرا، وذلك لأن القانون يحدد عادة حصرا الجهات الإدارية المختصة بمنح التراخيص أعمال البناء على المستويين

¹ عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 52.

² عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 157.

المحلي والوطني، وهي إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين إقليميا، والوزير المكلف بالعمران.¹

ثانيا: عيب الشكل والإجراءات للقرارات العمرانية.

فلقواعد الشكل والإجراءات في تراخيص أعمال التعمير والبناء، أهمية قانونية وعملية لما يترتب عليها من مخاطر تمس بصفة مباشرة الأرواح والممتلكات، بالإضافة إلى ارتباطها بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية للعمران.²

وتبدو أهمية الأشكال والإجراءات أن المشرع حينما يقررها ويفرضها، فعادة ما يكون ذلك للمصلحة العامة. كأن يفرض المشرع نشر القرار لإعلام الجمهور.³

1- عيب الشكل La forme:

ويقصد بالشكل إفصاح الإدارة عن إرادتها وفقا أو تبعا للشكل والتدابير التي حددها القانون والأصل أن الإدارة غير ملزمة بشكل أو إجراء عند إصدارها للقرار الإداري ما لم يقيد النص بشكل أو إجراء.⁴

وعرف الشكل بأنه القالب الذي يفرغ فيه القرار الإداري أي المظهر الخارجي له ومن ثم فإن عيب الشكل هو عدم احترام كلي أو جزئي لتلك الشكليات أو البيانات الواجبة قانونا.⁵

القاعدة العامة في القرارات الإدارية التي تتخذها الإدارة لا تقتضي اتخاذ أشكال محددة، إلا أنه من أجل حماية الحقوق والحريات وضمن المصلحة العامة، قد تجد الإدارة نفسها ملزمة

¹ كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر القايد تلمسان، 2015، ص55.

² عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص أعمال البناء والهدم، مجلة مجلس الدولة عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران منشورات الساحل الجزائر، 2008، ص 30.

³ عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 54.

⁴ عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص 55.

⁵ بوحميده عطا الله، الوجيز في القضاء الإداري، تنظيم عمل واختصاص، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 257، 258.

باتباع أشكال معينة سواء كان ذلك بموجب نص القانون أو كان بنص التنظيم كما هو الحال في مجال العمران أين ألزم المشرع الجهة المختصة في إصدار جميع قراراتها بالموافقة أو الرفض أو التأجيل على أن تكون معلة قانوناً.¹

وتتدرج ضمن حالات عيب مخالفة الشكل صور كثيرة ومتعددة كعدم نشر القرار الإداري أو عدم نسبه أو إغفال الإدارة وضع الخاتم أو الإمضاء في قرارها.²

2- عيب الإجراءات: (Vice de forme et de procédures)

يقصد بإجراءات القرار الإداري الترتيب التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذ القرار، أي التي تسبق إصداره نهائياً. وتأخذ الإجراءات عدة صور من أهمها:

الاستشارة: Consultation

يعتبر الاجراء الاستشاري أهم إجراءات القرار الإداري، والذي يظهر، في الواقع في الصور الرئيسية التالية:

❖ الاستشارة الاختيارية: Consultation facultative

يمكن للإدارة أن تلجأ إلى استشارة جهة أخرى قبل اتخاذها للقرار، دون أن يكون هناك نص يلزمها بذلك.

❖ الاستشارة الإلزامية: Consultation obligatoire

يتجلى هذا النوع من الاستشارة حينما يوجد نص قانوني يلزم الإدارة -قبل اتخاذها لقرارها- أن تلجأ إلى استشارة جهة أخرى، على أن يكون لها -بالنهاية- الأخذ بها ورد في تلك الاستشارة أو مخالفته.³

¹ أنظر المادة رقم 62 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر 52، المعدل والمتمم بقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، ج.ر 51.

² عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2014، ص 254.

³ محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، مرجع سابق، ص 76، 77.

الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية لقرارات اشغال البناء والتعمير.

وهي العيوب التي تكون في موضوع القرار، ويشمل على عيب مخالفة القانون، عيب انحراف في استعمال السلطة وعيب السبب.

أولاً: عيب مخالفة القانون للقرارات العمرانية: Violation de la loi

عيب مخالفة القانون هو العيب الذي يشوب محل القرارات الإدارية عندما تصدر القرارات الإدارية مخالفة في محلها أي في آثارها القانونية الحالة والمباشرة لأحكام وقواعد مبدأ الشرعية والنظام القانوني السائد في الدولة، ويصبح بذلك محل القرارات الإدارية مصاباً أو مشوباً بعيب مخالفة أحكام وقواعد القانون في معناه الواسع، ويشكل نتيجة لذلك حالة وسبباً من حالات وأسباب الحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء.¹

وعيب مخالفة القانون إذن هو مخالفة الآثار القانونية الحالة والمباشرة المتولدة عن القرارات الإدارية لأحكام وقواعد مبدأ الشرعية والنظام القانوني السائد في الدولة، أي لأحكام وقواعد القانون في معناه الواسع، مخالفة مباشرة أو مخالفة غير مباشرة عن طريق خطأ السلطات الإدارية في تفسير وتطبيق القانون.²

مخالفة القانون هي العيب الذي يصيب ركن المحل أو الموضوع في القرار الإداري، فهو وجه الإلغاء المتعلق بالمشروعية الداخلية للقرار.

ويقصد بمحل القرار الإداري الأثر القانوني المترتب على إصداره حالاً ومباشرة.

إن محل أي قرار إداري يكمن في موضوعه المتمثل في مركز قانوني عام أو خاص، من حيث الإنشاء أو التعديل أو الإلغاء.

¹ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص 523.

² عمار عوابدي، المرجع نفسه، ص 523.

والمركز القانوني هو مجموعة وكتلة الحقوق والالتزامات المتولدة والمرتتبة عن القرار الإداري كتصرف قانوني خلافا للعمل المادي الذي ليس له ذلك الأثر.¹

ثانيا: عيب الانحراف في استعمال السلطة للقرارات العمرانية: Le Détournement de pouvoir.

عيب الانحراف في استعمال السلطة هو حالة من حالات عدم شرعية القرارات الإدارية وسبب ووسيلة من أسباب ووسائل الرقابة على مدى شرعية القرارات الإدارية، والحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء من طرف القاضي المختص.²

ويعد عيب الانحراف في استعمال السلطة **Le détournement de pouvoir** وسيلة قضائية جدية وقوية وفعالة في مراقبة أعمال السلطات الإدارية في الدولة بصفة عامة وقراراتها بصورة خاصة، بصورة شاملة ومحكمة وفعالة في ضمان تحقيق وتطبيق فكرة الدولة القانونية ومبدأ الشرعية.³

يعرف عيب الانحراف بالسلطة على أنه استعمال رجل لصلاحياته لتحقيق غاية غير تلك التي حددها القانون ويتصل هذا العيب بنية مصدر القرار وبواعثه ويقترن عيب الانحراف بالسلطة أو عيب الغاية كما يطلق عليه بالسلطة التقديرية الإدارة وأضفى أن القاضي يبحث عن عيب الانحراف بالسلطة في القرار الإداري كآخر عيب لأن هذا العيب ليس من السهل إثباته وفي حالة إثبات أحد العيوب السابقة فلا حاجة للبحث عن عيب الانحراف بالسلطة.⁴

¹ محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، مرجع سابق، ص 74.

² عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص 531.

³ عمار عوابدي، المرجع نفسه، ص 531.

⁴ عبد الأمير حسون مسلماتي، الاتجاهات الحديثة في القضاء الإداري، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، 2016، ص172.

فالانحراف في استعمال السلطة قد يؤدي إلى إلغاء تراخيص أعمال البناء، يعد تكوين قناعة القاضي الإداري بأن السلطات الإدارية مارست صلاحياتها لتحقيق هدف غير الهدف الذي منحت الصلاحية لأجله، كما هي الحال في القرارات المتسعة التي تصدرها الإدارة دون مراعاة مخطط شغل الأراضي أو اقتراح تعديله، كما تسيء الإدارة استعمال سلطاتها عندما تتعمد التأخير والتعطيل في منح تراخيص أعمال البناء دون مبرر قانوني.¹

1/ البعد عن المصلحة العامة العمرانية:

ونصت عليها المادة الأولى من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير فلا يمكن ان تصدر قرارات تتعلق بالبناء او الهدم او التجزئة تمس بهذا الهدف العام فاذا حدث وان صدرت هاته القرارات تستهدف فيها الادارة غايات بعيدة المدى عن المصلحة العمرانية فإننا نكون امام قرارات مشوبة بعيب الانحراف في استعمال السلطة ويكون القرار قابلا للإلغاء في حالة الطعن فيه.²

2/ الخروج عن قاعدة تخصيص الأهداف لقانون البناء والتعمير:

من صور الانحراف بالسلطة مخالفة الإدارة لقاعدة تخصيص الأهداف، بحيث أن القانون قد لا يكتفي في كثير من أعمال الإدارة بتحقيق هدف المصلحة العامة في نطاقها الواسع، بل يخصص هدفا معينا يجعله نطاقا ومجالا لعمل إداري معين، في هذه الحالة لا يجب أن يستهدف القرار الإداري تحقيق المصلحة العامة فحسب، إنما أيضا الهدف الخاص الذي سنّه القانون عملا بقاعدة تخصيص الأهداف، أي الاختصاص المشروع (المقيد) للإدارة حيث نجد أن للسلطة الإدارية صلاحية رفض منح الترخيص بناء على سلطتها التقديرية المستمدة من التشريع والتنظيم في المجال العمراني، كما هي الحال عند رفض الإدارة منح الترخيص بالبناء لمساسه بالموقع والترصيف أو بالجوار.³

¹ C, E, 2 Mars 1973, Société civile immobilière ; « la tour de malakoft » Ministre. DE L'Équipement et du logement. أورده كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، ص. 79.

² سلسيل كيل، الرقابة القضائية في مجال البناء والتعمير، مذكرة غير منشورة، مرجع سابق، ص 124.

³ عزري الزين، القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، مرجع سابق، ص 41.

3/ إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص البناء والتعمير:

وفي هذه الصورة حدد القانون للإدارة في أحد المجالات إجراءات معينة يجب اتباعها للوصول إلى غرض معين، وهكذا في مجالات أخرى، وقد يحدث أن الإدارة في سبيل سعيها لهدف معين تجد أن الإجراءات التي حددها القانون في هذا المجال صعبة ومعقدة، فلا تلجأ الإدارة إليها وتسعى لاستعمال إجراءات أخرى سهلة وبسيطة وتحقيق غرضها ولكن القانون يكون قررها في مجال آخر ولههدف مختلف. فالإدارة باستعمال إجراءات في غير موضعها ولغير الهدف المحدد لها، تكون قد أساءت استعمال الإجراءات ومن ثم تجاوزت السلطة الممنوحة لها.¹

ثالثا: عيب السبب.

سبب القرار الإداري هو الحالة الواقعية أو القانونية التي تسبق القرار وتدفع لإصداره، وبهذا المعنى فإن عيب السبب يتحقق في حالة انعدام وجود سبب يبرر إصدار القرار فيكون جديرا بالإلغاء.²

أما الدكتور عبد العزيز خليفة: فقد عرّفه بأنه: هو الحالة القانونية أو الواقعية السابقة على إصداره، والتي تشكل دافعا لدى الإدارة لإصداره، فالسبب هو عملية سابقة على إصدار القرار وخارجه عنه.³

ويتمثل عيب السبب، أو انعدام السبب الموجب للإلقاء باعتباره ركنا من أركان القرار الإداري في أن تستند الإدارة إلى سبب غير موجود.⁴

¹ سلسبيل كيجل ، مرجع سابق، ص.125

² عبد الناصر عبد الله أبو سمهدانة، القضاء الإداري قضاء الإلغاء، الطبعة الأولى، المركز القومي للإدارات القانونية، القاهرة، 2014، ص 276.

³ عبد العزيز خليفة، قضاء الإلغاء أسس إلغاء القرار الإداري، دار الكتاب الحديث، 2008، ص 219.

⁴ أمال يعيش تمام، عيب السبب كوجه من أوجه دعوى الإلغاء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2005/2004. ص. 14.

إن ثبوت عدم مشروعية القرار الإداري الصادر تطبيقاً لقواعد قانون العمران محل الطعن القضائي يؤدي إلى الحكم بإلغائه مع كل ما تتضمنه هذه الكلمة من آثار تتلخص في إبطال مفعول القرار الإداري من تاريخ صدوره من طرف الإدارة صاحبة الاختصاص وكأنه لم يصدر¹.

* إلغاء القرار الإداري المتعلق بإحدى الرخص الإدارية:

عند نظر القاضي الإداري المختص في دعوى الإلغاء المرفوعة أمامه لإلغاء قرار إداري متعلق بإحدى الرخص الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير فإن قراره إما ينصب على إلغاء قرار منح الرخص الإدارية أو إلغاء قرار رفض منح إحدى هذه الرخص أو إلغاء قرار تأجيل تنفيذ إحدى هذه².

1. حالة إلغاء قرار منح إحدى الرخص الإدارية:

يلغى القرار الإداري الذي يتضمن أحد الرخص العمرانية إذا تأكد القاضي أن القرار معين بإحدى العيوب التي تمس القرار وتجعله محل للطعن

2. حالة إلغاء القرار رفض منح إحدى الرخص الإدارية

إذا تأكد القاضي أن قرار رفض تسليم أحد الرخص العمرانية به عيب من العيوب التي تمس شرعية القرار الإداري وتجعله محل للطعن بالإلغاء.

3. حالة إلغاء قرار تأجيل تنفيذ إحدى الرخص الإدارية

للجهات الإدارية المسؤولة عن منح الرخص العمرانية أن تؤجل الطلب ويفصل الطلب خلال سنة كاملة، وهذا ما جاء في نص المادة 64 من القانون 29/90 حيث تنص كالاتي "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عند ما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد"³

¹ بزغيش بوبكر، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2007، ص 93-97.

² عبد الغني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم

القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، 2017/2018، ص 247.

³ نص المادة 18 والمادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 15/01/2015، المحدد كميّات تحضير عقود

التعمير وتسليمها، ج.ر رقم 07.

المبحث الثاني: دعوى المسؤولية الإدارية على اشغال البناء والتعمير

تتسبب القرارات الإدارية العمرانية أحيانا في أضرار تمكن كل ذي مصلحة من رفع دعوى التعويض أمام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض.¹
إن تبعات تحمل الإدارة أعباء قراراتها اللامشروعة لا يترتب الإبطال فقط بل يتحداه إلى أزم السلطات الإدارية على دفع مقابل مالي يجبر الضرر الناجم عن أعمالها.²

المطلب الأول: التعريف بالدعوى المسؤولية الإدارية وشروط قبولها.

المطلب الثاني: أساس دعوى المسؤولية الإدارية.

المطلب الثالث: نتائج دعوى المسؤولية الإدارية.

المطلب الأول: التعريف بالدعوى المسؤولية الإدارية وشروط قبولها.

للدعوى المسؤولية الادارية مكانة هامة بين الدعاوى القضائية الادارية

الفرع الأول: تعريف دعوى المسؤولية الإدارية.

الفرع الثاني: شروط قبولها.

الفرع الأول: تعريف دعوى المسؤولية الإدارية.

تعرف بأنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري،³ هي وسيلة قانونية

¹ عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص 251.

² سلسبيل كيجل ، مرجع سابق، ص.127

³ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، المرجع السابق، ص.566.

خولها القانون لكل ذي مصلحة للمطالبة بالتعويض عما لحقه من أضرار نتيجة القرارات الصادرة عن الإدارة أمام القضاء الإداري.¹

أولاً: شرط القرار الإداري المسبق:

القرار الإداري المسبق هو أحد الشروط الشكلية لقبول دعوى التعويض، وذلك بقيام الشخص المضرور بفعل النشاط الإداري غير المشروع والضرار، بتقديم شكوى أو تظلم إداري أمام الجهات الإدارية المختصة ومطالبتها بالتعويض عن الأضرار التي سببتها بإصدارها للقرار الإداري فيكون رد السلطات الإدارية صاحبة وقائع وأفعال النشاط الإداري الضار الصريح أو الضمني قراراً إدارياً سابقاً يتضمن فيه رد موقف السلطة الإدارية إزاء طلبات الشخص المضرور.

وفي حالة عدم اقتناعه بردها يجوز له رفع دعوى التعويض أمام الجهة القضائية المختصة، وقد كان شرط القرار الإداري السابق مشروطاً قبل تعديل نص المادة 169 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سنة 1990 وبعد هذا التعديل ثار خلاف فقهي حول بقاء شرط التظلم الإداري في دعاوى التعويض وأبدى الفقه مواقف متناقضة لغاية أن فصل القضاء في ذلك فالأستاذ عمار عوابديا شرط القرار الإداري لرفع التعويض وهو ما ذهب إليه الأستاذ رشيد خلوفي أما الأستاذ مسعود شيهوب يرى بأن القرار السابق حذف من الدعاوى الرامية إلى إقامة مسؤولية الإدارة.²

ثانياً: شرط الاختصاص والميعاد:

أ/ شرط الاختصاص:

بحسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن المحاكم الإدارية هي جهات المختصة بالفصل في منازعات، حيث تنص كالاتي: "المحاكم الإدارية هي جهات

¹ عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص.251.

² لحسين بن شيخ آث ملويا، مسؤولية السلطة العامة، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص.348.

الولاية العامة في منازعات الادارية تختص في الفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها".

أما نص المادة 801 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية جاء فيها انه: "تختص المحاكم الادارية كذلك في الفصل:

1-دعاوى الالغاء قرارات الادارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية

- البلدية والمصالح الادارية الاخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الادارية.

2-دعاوى القضاء الكامل

3-القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة."

أما دعوى التعويض فلا يشترط أي ميعاد لرفعها فهي غير محددة بأي ميعاد قانوني لرفعها لأننا أمام عمل ضار للإدارة.

الأصل أن دعوى التعويض غير محددة بميعاد معين لرفعها وقبولها من السلطات القضائية وإنما ميعادها محدد بما استقر عليه ميعاد النظام العام ويجب الالتزام بهذا واحترامه، وهذا ما نصت عليه المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية آجال الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ تبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي.

ب/ شرط الميعاد:

أما دعوى التعويض فلا يشترط أي ميعاد لرفعها فهي غير محددة بأي ميعاد قانوني لرفعها لأننا أمام عمل ضار للإدارة.¹ الأصل أن دعوى التعويض غير محددة بميعاد معين لرفعها وقبولها من السلطات القضائية وإنما ميعادها محدد بما استقر عليه ميعاد النظام العام، ويجب الالتزام بهذا واحترامه.² وهذا ما نصت عليه المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، آجال الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ تبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي.

ثالثا: شرط المصلحة والصفة والأهلية:

لقبول دعوى تعويض الادارية يجب على المدعي ان تتوفر لديه المصلحة وتكون قائمة وقانونية ومباشرة.

وشرط المصلحة في دعوى التعويض يجب أن يكون الشخص صاحب مركز قانوني

ذاتي، وصاحب حق شخصي مكتسب ، ويقع عليه ضرر بفعل النشاط الاداري والضرار.³ أما شرط الصفة في دعوى التعويض يجب ان ترفع من صاحب المركز القانوني الذاتي أو الحق الشخصي المكتسب شخصيا، أو بواسطة نائبه ووكيله القانوني هذا بالمسبة للأفراد المدعين أو المدعى عليهم أما الصفة في سلطات الادارية المختصة فهي أن ترفع دعوى التعويض من أو على سلطات الادارية المختصة التي تمتلك الصفة القانونية للقاضي باسم ولحساب الادارة العامة والوظيفة الادارية في الدولة، ومثل رؤساء البلديات في دعاوى المرفوعة

¹ لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص.358.

² عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص.254.

³ عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص.312.

من أو على البلدية والولاية بالنسبة للدعاوى المرفوعة من أو على الولاية والوزراء بالنسبة للدعاوى المرفوعة من أو على الدولة¹.

أما الأهلية فلا بد أن نمير بين أهلية الشخص الطبيعي والشخص المعنوي المنصوص عليها في المادة 40 و 50 من القانون المدني.

وعليه فإن الشخص الطبيعي لا يكون اهل لمباشرة حقوقه إلا اذا بلغ سن الرشد المحدد ب19 سنة كاملة، على أن يكون متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر.²

وأما الشخص المعنوي فإنه يتمتع في حق التقاضي عن طريق ممثله القانوني الذي يعبر عن ارادة هذا الشخص المعنوي على أن يكون هذا الممثل متمتعاً أيضاً بأهلية التقاضي، فممثل القانوني للولاية هو الوالي³.

هذا إضافة الى وجوبية توافر البيانات في العريضة الافتتاحية للدعوى المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الاجراءات الادارة والمدنية وتشمل البيانات التالية:

- الجهة القضائية التي ترفع امامها الدعوى.
- اسم ولقب المدعي وموطنه.
- اسم ولقب المدعى عليه وموطنه.
- الاشارة الي تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وممثله القانوني والاتفاقي.

➤ عرضاً موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدولة.

➤ الاشارة عند الاقتضاء الى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.⁴

¹ عمار عوابدي، المرجع السابق، ص314.

² انظر المادتين 40 و 50 من قانون المدني الجزائري.

³ المادة 106 من القانون رقم 07/12 ، المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتضمن قانون الولاية، ج.ر عدد 12، سنة 2012.

⁴ تنص المادة 816 " يجب ان تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون".

المطلب الثاني: أساس المسؤولية الإدارية على قرارات أشغال البناء والتعمير.

يقصد بأساس المسؤولية عن التعويض السبب الذي من أجله يضع القانون عبء تعويض الضرر على عاتق شخص معين أي أنها الأسباب التي تجمل التشريعات تقييم الالتزام بتعويض الضرر الذي يصيب الغير.¹ وهي ما تعرف بدعوى المسؤولية الإدارية أو دعوى التعويض وذلك أن إلغاء تلك القرارات لا يكون أحيانا هو القصد الكافي للطاعن نظرا لأن هذه القرارات الإدارية المرتبطة بالعمران عادة ما تنتج عنها آثار مادية بليغة.²

الفرع الأول: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ.

الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر.

الفرع الثالث: الضرر.

الفرع الرابع: علاقة السببية.

الفرع الأول: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ.

إن فكرة المسؤولية القائمة على أساس الخطأ ثابتة ومطبقة فقها وقضاء، ذلك أنه طرحت على القضاء الفرنسي قضايا تهدف إلى الحصول على تعويض عن أضرار ناجمة على القرارات متعلقة برفض البناء على أساس أنها لا تراعي مبدأ المساواة الأشخاص أمام الأعباء العامة.³

ويعرف الخطأ على أنه الانحراف عن سلوك الرجل المعتاد مع إدراك الشخص لذلك بمعنى آخر هو الاخلال بالتزام قانوني بعدم الإضرار من شخص مميز إذا يجب على الشخص أن يلتزم الحيطة والتبصر في سلوكه نحو غيره حتى لا يضر به.⁴

¹ سعاد ميمونة، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2018، ص.165.

² عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص.138.

³ كichel سلسيل، المرجع السابق، ص.128.

⁴ عزري الزين، المرجع السابق، ص.117.

ويعد الخطأ حجر الزاوية في مسؤولية الإدارة عن القرارات الإدارية فهي تقوم بقيامه وتنتفي بانتفائه والخطأ يتمثل في إصدار قرار إداري غير مشروع بالإضافة إلى أن الخطأ هو سبب الالتزام بالتعويض كما وأن فكرة الخطأ أساسا للمسؤولية تمثل القاعدة الأساسية العامة والمبدأ الأصل في الفروع القانونية.¹

فالعمل الإداري الخاطئ يتعلق أساسا بشرعية التصرف أو القرار المتخذ والذي على أساسه يمكن أن تثار مسؤولية الإدارة من طرف طالب الرخصة أو من طرف الغير.²

مسؤولية الجهات الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية تقوم أساسا على الخطأ فتسأل الإدارة عن الأضرار الناتجة عن قراراتها الصادرة في مجال الأنشطة العمرانية وذلك عند منعها أو رفض منعها أو سحبها لإحدى الرخص الإدارية وذلك بطريقة غير قانونية.³

الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر.

المسؤولية على أساس المخاطر هي رمز المسؤولية دون الخطأ، حيث في هذه المسألة يكون الضرر نتيجة لتحقيق مخاطر والتي ارتأى فيها القاضي الإداري أو المشرع لعدة أسباب مختلفة، أنه من العدل أن ينتج وجود خطر في حدوث ضرر قيام نظام المسؤولية دون الخطأ.⁴

الأصل في المسؤولية الإدارية أنها تقوم على أساس الخطأ بالإضافة إلى الضرر الحاصل وعلاقة السببية بين خطأ الإدارة والضرر الحاصل لكن المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر تقوم بدون توافر عنصر الخطأ ، فهي تقوم على الضرر وعلاقة السببية بين الضرر وعمل الإدارة.⁵

¹ شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقمنة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2016/2015، ص.242.

² المرجع نفسه، ص.241.

³ عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص.256.

⁴ لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية الكتاب الثاني، المسؤولية بدون خطأ، دار الخلدونية، ص.07.

⁵ عمار عوايدي، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص.177.

فهي مسؤولية استثنائية يعفى المتضرر في اقامة الدليل على وجود الخطأ طالما أن المسؤولية تقوم بدون خطأ وينبغي على المتضرر من إثبات العلاقة بين عمل الإدارة والضرر الذي أصابه.¹

وتعد منازعات الاشغال العمومية أهم المخاطر العمرانية التي تعتر عملا ماسا بالعمران²، وهي الميدان الاول الممنوح للمحاكم الادارية وبسبب أهميتها وكثرتها فإنها تؤدي إلى أضرار بالأموال والأشخاص ويمكن أن تنتج ذلك الاضرار إما عند تنفيذها أو بعد إنشاء البنايات العمومية ونظرا لصعوبة إثبات الخطأ فيها لجأ القضاء إلى تطبيق نظرية المخاطر³.

ومن ثم مسؤولية الادارة على مخاطر الانشطة العمرانية تظهر وتتجلى أكثر في علاقة هذه الاخيرة بالأشغال العامة التي تؤدي الى احداث اضرار سواء عند تنفيذها أو بعد انشائها لكن دون وجود أي خطأ من طرف الادارة على الرغم من الضرر الحاصل، وتبعاً لذلك تكون مسؤولية الادارة قائمة دون خطأ وأن الاعفاء منها لا يتم إلا بإثبات القوة القاهرة أو خطأ الضحية.⁴

فالجهات الادارية المختصة بالعمران تكون مسؤولة عن الأضرار التي تصيب الغير بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران وهي ملزمة بالتعويض عن تلك الأضرار لأنها لم تقم بالمهام والواجبات المستتدة لها بموجب القانون مما أدى الى التسبب في أضرار للغير وهنا بالرغم من عدم ارتكاب الادارة أي خطأ يستوجب التعويض، إلا أنها تعوض المتضرر على أساس المساواة أمام الأعباء العامة.⁵

¹ محمد الامين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2015، ص 125.

² محمد الامين كمال، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في الحق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015، ص125.

³ لحسين بن شيخ آث ملويا، نظام المسؤولية في القانون الإداري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص25.

⁴ عبد الغني عبان، مرجع سابق، 259.

⁵ عبد الغني عبان، المرجع نفسه، 260.

وتتميز المسؤولية على أساس المخاطر بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

أ / - خصائص المسؤولية على أساس المخاطر:

وتتميز نظرية المخاطر بما يلي:

1- نظرية المخاطر هي نظرية قضائية المنشأ:

يعود الفضل في ارساء قواعد نظرية المخاطر الى القضاء الاداري وخاصة القضاء الإداري

الفرنسي، واجبر كل من الفقه والمشرع على الاخذ بها وتقريرها.

2- نظرية المخاطر نظرية تكميلية استثنائية:

إي انها مستثناة من الاصل الذي يعتبر إن أساس المسؤولية الإدارية يقوم على الخطأ.

3- نظرية المخاطر ليست مطلقة في مداها:

أي ان القضاء لا يستند عليها بشكل أساسي، من أجل تقدير مسؤولية الإدارة كلما انعدم خطأها.¹

الفرع الثالث: الضرر.

ويعرف الضرر أنه "اعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق" أو

هو "الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو يحق من حقوقه".²

وإن الضرر كركن للمسؤولية لا يكاد يختلف في القانون الإداري عنه في القانون

المدني، إلا في بعض الفروقات ففي القانون لا يجبر التعويض في هذه الحالة وانه اشترط أن

يكون الاعتداء واقفا على حق لا على مجرد مصلحة.³

إن التعويض المحكوم به يجب أن يغطي كل الضرر الذي ألحقته الإدارة بالمضرور

بحيث يشمل ما لحقه من خسارة وما فاته من كسب، وهو ما يعبر عنه بالتعويض الكامل أو

الشامل للضرر.¹

¹ الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص.184.

² سلسبيل كيجل، المرجع السابق، ص.261.

³ الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص.214.

فالإدارة تتحمل مسؤولية إصلاح الضرر الناتجة عن جميع قراراتها غير المشروعة المتعلقة بقرارات صادرة في مجال البناء والتعمير.²

وليس كل ضرر يكون قابلاً للتعويض عنه في إطار هذه المسؤولية، بل تقرر بإضافة إلى وجوب أن يكون الضرر ثابتاً ومؤكداً مادياً ومباشراً.³
أولاً: أن يكون الضرر حقيقياً.

ويكون الضرر حقيقياً إذا أثبت الضحية حقيقة الضرر غير أنه لا يمكن إعطاء تعريف إيجابي للضرر الحقيقي هذا ما جعل القضاء الفرنسي يلجأ إلى التحديد السلبي وذلك بإيراد بعض الأمثلة التي تتقدم فيها صفة الضرر الحقيقي وهي كالتالي.
أ- المساواة العادية للحياة العمرانية:

المساوى التي تنتج عن السير العادي للحياة العمرانية أضرار حقيقية وذلك راجع إلى الحياة الاجتماعية المعاصرة التي تفرض تحمل العديد من المضايقات والمساوى دون المطالبة بتعويض عن هذه الأضرار التي قد تكلفه من جراء الأعمال التنظيمية للبلديات في إطار تدخلها لضبط السوق العقارية فهنا صورة الضرر الحقيقي مقدمة وبالتالي مسؤولية الإدارة غير قائمة لا على أساس الخطأ ولا بدون خطأ⁴.
ب- الغاء قرار رفض غير شرعي:

إذا طالب مالك إلغاء قرار رفض رخصة البناء -رفض غير شرعي- وحكم له القضاء بذلك لكنه لم يستعمل حقه في البناء يعد ذلك ليطلب التعويض بعدما وجد إمكانية للبناء مرة أخرى ولم يسبق امامه سوى ان يشتمكي ارتفاع تكاليف البناء الذي سينتج⁵.

¹ عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص.261.

² سلسبيل كيحل، المرجع السابق، ص.261.

³ الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص.215.

⁴ الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، المرجع نفسه، ص.213.

⁵ شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص.287.

ت- عدم المشروعية لعيب الاختصاص أو لعيب الشكل والإجراءات:

تشكل هذه الحالات أخطاء مرفقية تؤسس عليها المسؤولية الإدارية لكنها ليست في كل الحالات موجبة للتعويض، فالضرر ينتج عن رفض الترخيص ولكنه غير كاف للتعويض كونه ليس ضررا حقيقيا وبالتالي يستبعد الضرر لأن يكون موجبا للتعويض¹.
أما بخصوص القضاء الجزائي، فلا توجد أحكاما أقر فيها هذا الشرط للضرر ربما لأن منازعات العمران عموما والمسؤولية الإدارية بشكل خاص، لم يجد الاجتهاد القضائي الكافي الذي يصل الى هذه الدرجة من التطور في مفهوم الضرر الحقيقي عند تقرير المسؤولية عن خطأ الإدارة².

ثانيا: ان يكون الضرر ماديا

ويعرف الضرر المادي على أنه ذلك الذي يصيب الشخص في حق أو مصلحة³.

ومن تطبيقات الأضرار المادية القابلة للتعويض في المجال العمراني، يمكن ايجاز التالي:

- الأضرار المرتبطة بالبناء في حد ذاته.

- الأضرار الناتجة عن اضطرابات الجوار المختلفة⁴.

إن تقدير وجوده لا يمثل اشكالا باعتباره الصبغة الملموسة للضرر والمتمثلة أساسا في المساس المادي بالمكاسب، وذلك على عكس الضرر المعنوي الذي يصعب تقديره نظرا لصبغته الذاتية، لذلك فإن هذا الضرر المعنوي يصعب أو يكاد يندم في مجال رخص البناء، أما في مجال التعمير بصفة عامة فإنه عادة ما يتم التمسك به من طرف الجمعيات ولكن التعويض عنه يبقى رمزيا⁵.

¹ شهرزاد عوابد، المرجع نفسه، ص 288.

² عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 215.

³ سلسبيل كيحل، مرجع سابق، ص 130.

⁴ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر رقم 26.

⁵ Jacqueline Morand Deviller, Le permis de Construire, op.cit, p 132 Et Henri Jacquot Et Francois, Droit De L'urbanisme, op, cit, p 747.

ومن بين حالات الضرر المادي القابل للتعويض نجد الضرر المتعلق بالمساحات بقيمة العقار ذاته كالانقاص من قيمته الشرائية، ومن بين حالات الضرر المادي القابل للتعويض نجد الضرر المتعلق بالمساحات بقيمة العقار ذاته كالانقاص من قيمته الشرائية La Valeur Vénale أو الكرائية وهو ما أقره مجلس الدولة الفرنسي بتاريخ 1987/07/24¹.

ثالثاً: أن يكون الضرر مباشر

ويقصد بذلك أن يكون خطأ الإدارة أو النشاط الإداري السبب المباشر لحدوث الضرر، وهذا شرط يترجم العلاقة السببية التي يلزم توافرها بين الضرر وخطأ الإدارة².

وكمثال على ذلك القرار الذي صدر عن المحكمة الإدارية ونشر في المجلة الجزائرية عام 1966 فالشركة المدعية تطلب التعويض عن الضرر بسبب اشغال البناء التي تم القيام بها لمدة طويلة بشكل غير مألوف، والتي ترتب عنها انخفاض في إيجارات المساكن واستحالة الدخول إلى مركب الشركة، حيث أجابت المحكمة الإدارية بخصوص الحالة الأولى المتمثلة في انخفاض إيجارات المساكن بأنه من غير الثابت أن الضرر المشار يمكن نسبه للأشغال محل النزاع، لأنه أن ذلك حصل انخفاض عام في جميع الانجازات ومن الصعب اثبات علاقة مباشرة بين الأشغال والضرر. أما الحالة الثانية والمتمثلة في استحالة الدخول الى المركب، فهناك علاقة مباشرة مع الأشغال مما يترتب عنها حق التعويض³

أي أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ أو للنشاط الإداري والسبب المباشر هو السبب المنتج أي السبب المألوف الذي يحدث الضرر في العادة أما السبب العارض غير المألوف الذي يحدث عرضاً في تسلسل غير مرتب للأحداث فلا يكفي لتقرير المسؤولية⁴.

¹ C.E 24/07/1987, Société immobilière De Verneuil – Vernuillet, Rec, 285.

² شهرزاد عوايد، مرجع سابق، ص 285.

³ عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 223.

⁴ أحمد محيو، المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 241.

فكل من لحقه ضرر نتيجة لنشاط إداري متضمن منح أو رفض أو سحب إحدى الرخص الإدارية العمرانية يمكن له طلب التعويض عما أصابه من ضرر لكن لا بد من توافر علاقة سببية بين خطأ الإدارة والضرر الحاصل مع مراعاة نظام المسؤولية على أساس المخاطر التي تقوم بدون أي خطأ من جانب الجهات الإدارية أو السلطات العامة.¹

الفرع الرابع: علاقة السببية.

يأخذ القانون الإداري بفكرة السببية كرابطة بين الخطأ والضرر، شأنه في ذلك مثل القانون المدني وذلك لتقرير فكرة المسؤولية الإدارية، فلا يمكن تعويض إلا الضرر الناتج عن خطأ الإدارة.²

ولقيام المسؤولية الإدارية فإنه يجب أن تكون هناك علاقة مباشرة بين قرار الإدارة غير المشروع والضرر الذي أصاب طالب التعويض أي أن خطأ الإدارة هو السبب المباشر في وقوع الضرر، فعلاقة السببية هي ركن أساسي في المسؤولية الإدارية ويقع عبء إثباتها على المضرور.³

أولاً: تحديد فكرة السببية.

فإذا كان الفقه والقضاء متفقان على وجوب توافر رابطة السببية لتقرير المسؤولية، فإنه بخصوص تحديد السبب الذي أدى إلى حدوث الضرر أو في حالة تعاقب الضرر قد حدث خلاف على ذلك، وظهرت نظريتان في ذلك. نظرية تكافؤ الأسباب ونظرية السبب المنتج.⁴

¹ علي خطار الشنطاوي، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، ص.304.

² سلسبيل كيحل، المرجع السابق، ص.133.

³ عبد العزيز عبد المنعم، ركن الخطأ في المنازعات الإدارية، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2006، ص.224.

⁴ سلسبيل كيحل، مرجع سابق، ص.133.

1. نظرية تكافؤ الأسباب:

أنه يجب أن يؤخذ في الاعتبار كل الأسباب التي تدخلت في إحداث الضرر، على أن تكون هذه الأسباب المتعادلة دون وجود تفرقة لا بحسب أهميتها أو درجة تأثيرها في إحداث الضرر، إلا أنه من عيوب هذه النظرية أنها تتضاعف في إطار المسؤولية عن تحمل التبعة أو الخطأ المفترض، ذلك أنه يكون من السير استظهار خطأ مفترض في جانب المدعى عليه بنظم أخطاء أخرى أكثر وضوحاً وبروزاً.¹

فكل سبب لا تتحقق النتيجة بدونه، ولا يكن بمفرده لتحقيقها وهكذا تؤدي هذه النظرية إلى اتساع نطاق السببية اتساعاً شديداً، وبالتالي إلى صعوبة حصر الأسباب التي تعتبر أنها أحدثت الضرر ونظراً لأن تصيب في كثير من الأحيان معرفة ما إذا كان يمكن حدوث الضرر عند تخلف سبب من الأسباب، فإنه من الضروري التعرض إلى النظريات الفقهية الأخرى التي استند إليها الفقه لمعرفة مدى انسجامها وإمكانية تطبيقها على الأضرار في المجال العمراني.²

2. نظرية السبب المنتج:

مفادها أن السبب المنتج الفعال هو الذي يمكن الاعتداء به، وهذا يعني أن الأسباب المتعددة التي من شأنها إحداث الضرر.³ فالفعل الواحد قد ينتهي إلى سلسلة من النتائج التي يعقب بعضها البعض، فالتعويض لا يكون إلا عن الضرر المباشر، بمعنى أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ أو للنشاط الإداري الذي سبب الضرر الذي يعتبر من النتائج المألوفة في إطار الأمور الطبيعية التي تحدث غالباً.⁴

¹ سلسبيل كيجل، المرجع نفسه، ص. 134.

² شهرزاد عوايد، مرجع سابق، ص. 292، 293.

³ جميلة حميدة، النظام القانوني للضرر البيئي وآليات تعويضه، دار الخلدونية، للنشر والتوزيع، 2011، ص. 27.

⁴ عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 232، 233.

3. نظرية السبب المباشر:

وبخصوص الضرر المباشر في مجال العمران، والذي يشترط أن يرتبط ارتباطاً وثيقاً ومباشراً بالخطأ أو النشاط العمراني، نذكر رفض الإدارة رفضاً غير مشروع تحويل رخصة بناء مما ترتب عنه تفويت فرصة الطالب، إذ تعذر عليه قيامه بعملية بيع لعقار المزمع القيام بها بناء على ذلك وهو الأمر الذي قضى به مجلس الدولة الفرنسي بتاريخ 1989/11/08 بمسؤولية الإدارة على أساس الخطأ المتمثل في الرفض غير المشروع لتحويل رخصة البناء، وهو سبب مباشر لتفويت الفرصة على طالبها.¹

ثانياً: الضرر الناجم عن أسباب غريبة عن الإدارة.

تعد أسباب الإعفاء من المسؤولية الإدارية أو ما يطلق عليها الفقه بالأسباب الأجنبية، من الأمور التي لاقت الأهمية والتنظيم لخطورة أثارها العملية والقانونية.

1. القوة القاهرة:

تعد القوة القاهرة سبباً لإعفاء من المسؤولية الإدارية أياً كانت طبيعتها فهي تهدم العلاقة السببية بين الفعل الضار والضرر، وهي الغالب القوة القاهرة حادث خارجي لا يمكن للمرء أن يلحظه أو أن يقاومه كالهزة الأرضية، فهي تحدث بصورة مفاجئة أي غير متوقعة ومن ثمة لا يتسنى التصدي لها في الأحوال كافة.

2. خطأ المتضرر:

إذ ثبت وقوع خطأ من المضرور أدى كلياً أو جزئياً إلى حدوث الضرر، فيكون هذا الخطأ سبباً لإعفاء الإدارة من المسؤولية الإدارية بنسبة إسهام المضرور في إحداث هذا الضرر سواء أقامت مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ أم بدون خطأ.²

¹ عزري الزين، المرجع نفسه، ص. 232.

² شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص. 295-298.

3. خطأ الغير:

يقصد بالغير كل شخص عام أو خاص أيا كانت صفته غير الشخص المدعى عليه في دعوى التعويض، فإذا كان خطأ الغير هو السبب الوحيد في إحداث الضرر، فإن المسؤولية تقع كاملة على الغير فيكون سببا لإعفاء من المسؤولية الإدارية.

المطلب الثالث: نتائج المسؤولية الإدارية على قرارات أشغال البناء والتعمير.

يترتب عن ممارسة دعوى المسؤولية الإدارية على قرارات أشغال البناء والتعمير نتائج تتمثل في التعويضات للمتضرر من أي نشاط عمراني مخالف للقواعد العمرانية التي تعمل على حماية النظام العام العمراني.

فأهم نتيجة لممارسة الدعوى التعويض أمام القضاء هو الحصول على التعويض متى ثبت الضرر فالقاضي الإداري عند نظره في دعوى التعويض عليه بالربط بين الوقائع المعروضة عليه وأركان المسؤولية الإدارية ليصل لقبول الدعوى وتقرير التعويض اللازم أو رفضها لعدم التأسيس،¹ ويقع عبء التعويض على القرارات الإدارية المتضمنة منح أو رفض أو تأخير منح إحدى الرخص الإدارية بصفة قانونية أو غير شرعية إلى الجهة الإدارية المختصة بذلك سواء كانت البلدية أو الولاية أو الوزارة كل حسب الاختصاص المخول له في منح الرخص الإدارية العمرانية.²

¹ عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص. 262.

² عبد الغني عبان، المرجع نفسه، ص. 263.

ويبرز دور رقابة القاضي الإداري على قرارات أشغال البناء والتعمير، وذلك بدراسة وتفحص القرارات العمرانية الصادرة في مواجهة المواطن من طرف الإدارات المختصة بمنح الرخص وشهادات التعمير من حيث مدى خضوعها لمبدأ المشروعية وفي حالة وجود ما يشوب القرار من عيب من عيوب القرارات العمرانية يتوجب على القاضي الإداري إلغائه وذلك برفع دعوى الإلغاء من صاحب المصلحة.

وتتمثل هذه العيوب في عيب عدم المشروعية الخارجية للقرارات العمرانية كعيب عدم الاختصاص سواء المكاني أو الزماني أو الموضوعي، فالمكاني مثال ذلك صدور قرار عن بلدية خارج نطاق بلدية من صدر في حقه القرار، وعيب الشكل والإجراءات، فالشكل يتمثل في عيب مخالفة القرار للشكل المطلوب قانونياً، أما الإجراءات ومثال ذلك فيما يخص الميعاد، أما عدم مشروعية الداخلية لقرارات أشغال البناء والتعمير فتتمثل في عيب مخالفة القانون وهذا أن ينص القرار المطعون فيه على مخالفة قانونية، أو الانحراف في استعمال السلطة أو عيب السبب كعدم وجود ما يبرر الإدارة رفضها لمنح رخصة ما للمواطن، أما دعوى المسؤولية الإدارية على قرارات أشغال البناء والتعمير فينتج عنها تعويضاً للمتضرر من جراء عمل مخالف للقواعد العمرانية.

الفصل الثاني

رقابة القاضي العادي

على أشغال البناء والتعمير

الفصل الثاني: رقابة القضاء العادي على أشغال البناء والتعمير

يشكل قطاع التعمير مجالا خصبا لتضارب المصالح وتعارضها بين الأطراف المتدخلة فيه بسبب حرص كل طرف على حماية حقوقه ومصالحه، ويلعب القضاء العادي دور مهما في حماية هذه الحقوق وضمان جبر الأضرار الحاصلة بسبب الأفعال المرتكبة في عملية البناء.¹

عمل المشرع الجزائري على تجريم مخالفة القواعد المنظمة للتهيئة والتعمير والتتصيص على عقوبات صارمة في حق المخالف، لأن قواعد قانون العمران هي قواعد أمر، ومن ثم فرقابة القاضي الجزائري هي رقابة فعالة من أجل ضمان احترام النظام العام العمراني المتعلق بالمصلحة العامة، حيث منح المشرع الجزائري للقاضي الجزائري سلطات هامة وذلك من خلال التوقيع الجزائي اللازم المنصوص عليه جراء المخالفات العمرانية.² أما رقابة القاضي المدني تفرض تعويض للمتضررين من الأنشطة العمرانية وجعل أي نشاط عمراني مطابقا لما نصت عليه القوانين العمرانية وتوقيف الأشغال المخالفة لذلك.³ وسندرس ذلك بشكل أوضح حسب المباحث التالية:

المبحث الأول: رقابة القاضي الجزائري على أشغال البناء والتعمير.

المبحث الثاني: رقابة القاضي المدني على أشغال البناء والتعمير.

¹ شهرزاد عوايد، المرجع السابق، ص.174.

² عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص.185.

³ المرجع نفسه، ص 272.

المبحث الأول: رقابة القاضي الجزائي على اشغال البناء والتعمير

قد ساهم المشرع الجزائري الى حد كبير في وضع جد للتجاوزات والمخالفات التي تمس بقاعد قانون العمران، وذلك من خلال تنظيمه لنصوص قانونية صريحة تجرم هذه التصرفات، وتوقيع عقوبات جد صارمة على مخالفيها ومن هنا يبرز دور القاضي الجزائي في مجال أشغال البناء والتعمير بالعمل على حماية المصلحة العامة في المجال العمراني، وذلك من خلال تطبيق النصوص القانونية اللازمة تطبيقا سليما على مخالفيها.

المطلب الأول: منازعات التهيئة والتعمير.

هناك العديد من المخالفات العمرانية التي قد تضمنتها نصوص القانونية الخاصة بقانون العمران، ومن بين هذه القوانين القانون رقم 29/90 المنظم لقواعد التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

ويتم تعيين هذه المخالفات من ذرف الاعوان المكلفين وتأكيدا في المحاضر.

الفرع الأول: الاعوان المكلفين لمعاينة واثبات المخالفات العمرانية

لقد أكدت المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير، على تخويل مجموعة من الأشخاص، صلاحية البحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومتابعتها .

كما نصت قوانين أخرى تضبط بعض المخالفات المتعلقة بمجال التعمير داخل أجزاء خاصة من التراب الوطني، على تأهيل أشخاص آخرين نذكرهم على النحو التالي:

أولاً: الاعوان المكلفين لمعاينة المخالفات العمرانية

1- طبقا لقانون الإجراءات الجزائية

جميع القوانين المعاقبة على مخالفات التهيئة والتعمير، تمنح اختصاص البحث عن هذه المخالفات إلى الأعوان المؤهلين طبقا لقانون الإجراءات الجزائية وهم ضباط الشرطة

القضائية وأعاون الضبط القضائي والموظفون والأعاون المكلفون ببعض مهام الضبطية القضائية.

وقد عنى قانون الإجراءات الجزائية ببيان من تثبت لهم صفة الضابط أو العون والموظفين القائمين عليه فحددت المادة 14 منه أصناف الضبطية القضائية كما اعتنت المواد 15، 19، 20، 21، 22، 23، 28 من قانون الإجراءات الجزائية بتحديد فئات الموظفين والأعاون الذين تثبت لهم صفة من صفات الضبطية القضائية المحددة بالمادة 14 قأ ج، فجاءت المادة 15 منه وحددت من تثبت لهم صفة ضابط شرطة قضائية، والمادتان 19، 20 تحددان طائفة الأعاون، وتحدد المواد 21، 28 طوائف الموظفين والأعاون الموكلة لهم بعض مهام الضبط القضائي.

ففيما يخص ضباط الشرطة القضائية تنص المادة 15 قأ ج (يتمتع بصفة ضباط الشرطة القضائية.)

- 1) رؤساء المجالس الشعبية البلدية¹.
- 2) ضباط الدرك الوطني.
- 3) محافظة الشرطة.
- 4) ضباط الشرطة.
- 5) ذوي الرتب في الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث سنوات على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

¹ المادة 68 من القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية، ج. ر عدد 15، على أنه "الرئيس المجلس الشعبي البلدي ... صفة ضابط الشرطة القضائية."

6) مفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل، وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة.

7) ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.

كما نصت المادة 19 على أن أعوان الضبط القضائي هم موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.

بالإضافة إلى الصنفين المذكورين أعلاه هناك صنف ثالث يتمثل في الأعوان والموظفين المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي والذين نصت عليهم المادة 21 قا إ ج وهم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها.

2- طبقا لقانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المطبقة له.

بالإضافة إلى الأعوان المذكورين في قا إ ج جاءت المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 بفتة أخرى يخول لها مهمة البحث ومعاينة مخالفات التهيئة والتعمير وهم:

◀ مفتشو التعمير.

◀ أعوان البلدية المكلفون بالتعمير.

◀ موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

كما نصت هذه المادة على أن يؤدي هؤلاء الموظفون اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة، ويمكن لهم أن يستعينوا بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم وفقا لما ورد المادة 76 مكرر 1.

وفي نفس سياق وتطبيقا لنص المادة 76 مكرر من قانون 90-29 جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 بتفصيل أكثر إذ نصت (...يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

أ- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام الرسوم التنفيذية رقم 91-225.

ب- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.

- المهندسين المعماريين الرئيسيين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.

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

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

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية).

- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.

ويعين هؤلاء الأعوان بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير¹.

- وبموجب نفس المرسوم هناك حالة منع مفروضة على هؤلاء الأعوان وهي عدم تأهيلهم لدراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى².

وضمنا لأداء الأعوان المذكورين أعلاه لما أهلهم القانون له على أحسن وجه نصت المادة 13 ن المرسوم السالف الذكر (تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم، من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم).

ويزود هؤلاء الأعوان بتكليف مهني يسلمه الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص، ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، ويجب أن يصادق على هذا التكليف أمين الضبط لدى الجهة القضائية المختصة، كما يسحب هذا التكليف في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام ويرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة³.

3- الأعوان المحددين طبقا لقوانين خاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني.

هناك نصوص قانونية إلى جانب قانون الإجراءات الجزائية وقانون التهيئة والتعمير، تم النص فيها على الأعوان المؤهلين للبحث والكشف عن مخالفات التهيئة والتعمير في مناطق تتميز بالخصوصية نوعا ما، نذكرها على النحو الآتي بيانه:

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة، ج ر، العدد 06، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 384-06 مؤرخ في 2009/10/22، ج ر، العدد 61.

² المادة 14 من نفس المرسوم، مصدر سابق.

³ المادة 11 من نفس المرسوم، مصدر سابق.

أ- في المناطق الساحلية ومناطق التوسع السياحي:

خص المشرع الجزائري هاته المناطق بنصوص خاصة وذلك لأهميتها الكبرى ولانعكاسها على الاقتصاد الوطني، وتبعاً لهذا يمكن تحديد الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير في هاته المناطق على النحو التالي:

أ-1- بالنسبة للمناطق الساحلية: نصت المادة 37 من القانون رقم 02/02 على الضباط المؤهلين لمعاينة وإثبات مخالفات التعمير في المناطق الساحلية وحددتهم في:

- ضباط الشرطة القضائية وأعوانهم.
- أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية.
- مفتشو البيئة.

أ-2- بالنسبة للمخالفات المرتكبة بمناسبة إنجاز المشاريع الفندقية: نصت المادة 69 من القانون رقم 01-99 على أعوان آخرين يكون لهم الاختصاص بمعاينة وإثبات مخالفات التعمير المرتكبة بمناسبة إنجاز المشاريع الفندقية وقد حددتهم في:

- مفتشو السياحة.
- أعوان المراقبة الاقتصادية.
- ضباط وأعوان الشرطة القضائية .

أ-3 بالنسبة لمناطق التوسع السياحي: نصت المادة 33 من القانون رقم 03-03 على أن كل من ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذا مفتشي السياحة والتعمير والبيئة يخولون لمعاينة مخالفات التعمير في مناطق التوسع السياحي .

ب- في المناطق ذات الميزة التاريخية والثقافية:

طبقاً لنص المادة 92 من القانون رقم 04-98 فإنه يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها فضلاً عن ضباط الشرطة القضائية وأعوانها الأشخاص الآتي بيانهم:

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به.
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

كما نصت المادة 93 من نفس القانون يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لأحكام قانون العقوبات.

ج- في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى:

نصت المادة 69 من القانون 20/04 : "علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعوانها، يؤهل للقيام بمعائنة مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه، الأشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاعات والنشاطات المعنية".

وعليه معائنة مخالفات التهيئة والتعمير داخل المناطق المعرضة للأخطار الكبرى مخولة للأشخاص المحددين بقانون التهيئة والتعمير، والتنظيمات المطبقة له.

د- في المناطق ذات الميزة الطبيعية والبيئية:

نصت المادة 111 من القانون رقم 03-10¹: إضافة إلى ضباط الشرطة القضائية العاملين في إطار أحكام قانون الإجراءات الجزائية وكذا سلطات المراقبة في إطار الصلاحيات المخولة لهم بموجب التشريع المعمول به، يؤهل للقيام بالبحث وبمعائنة مخالفة أحكام هذا القانون:

- الموظفون والأعوان المذكورين في المادة 21 وما يليها من قانون الإجراءات الجزائية.
- مفتشو البيئة.
- موظفو الأسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة.
- ضباط وأعوان الشؤون البحرية.
- ضباط الموانئ.

¹ القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

- أعوان المصلحة الوطنية لحراسة الشواطئ.
- قواد سفن البحرية الوطنية.
- مهندسو مصلحة الإشارة البحرية.
- قواد سفن علم البحار التابعة للدولة.
- الأعوان التقنيون لمعهد البحث العلمي والتقني وعلوم البحار.
- أعوان الجمارك.

هـ- في المناطق الغابية

نصت المادة 62 من القانون رقم 84-12¹: يتولى الضبط الغابي ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذا الهيئة التقنية الغابية المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية.

وقد عدل وتمم هذا القانون بموجب القانون رقم 91-20 الذي نصت المادة 62 مكرر منه يتمتع كذلك بصفة ضابط شرطة قضائية الضباط المرسمين التابعين للسلك النوعي لإدارة الغابات والمعينون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل والوزير المكلف بالغابات. كما أضافت المادة 62 مكرر 1 بأنه: يعد من أعوان الضبط القضائي الضباط وضباط الصف التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات الذين لم تشملهم أحكام المادة 62 مكرر.

ثانيا: إثبات المخالفات العمرانية

تعتبر محاضر المعاينة الدليل الوحيد لإثبات مخالفات التهيئة والتعمير، وهذا راجع لطابعها المادي والتقني في معظم الأحيان، لهذا أحاطها المشرع الجزائري بعناية، حيث حدد لها شروط وشكليات، وضبط لها نماذج في بعض المخالفات في قانون التعمير والتنظيمات المطبقة له، وكذا في بعض النصوص الخاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني، وهو ما سنعالجه فيما يلي:

¹ القانون رقم 84/12 المؤرخ في 03/06/1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم، ج.ر عدد 15.

1-المحاضر المحررة طبقا للقواعد التشريعية والتنظيمية للتهيئة والتعمير .

اعتمادا على نصوص المواد 76 مكرر 2 من قانون 29-90 والمواد 10-11-14-18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 نخلص إلى أن محاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير تكون كما يلي :

أ- الشكل: تحرر هذه المحاضر على شكل:

أ-1-استمارات تحمل أرقام تسلسلية تجد مرجعا لها في سجل معاينة المخالفات الممسوك لدي رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومدير التعمير والبناء المختصين إقليميا-المرقم والمؤشر عليه لدى رئيس المحكمة المختص-.

أ-2-محاضر نموذجية¹ خاصة بمخالفات واردة على سبيل الحصر وهي:

▪ محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة.

▪ محاضر لمعاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.

▪ محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

هذه المحاضر هي الأخرى تحمل أختام وأرقام تسلسلية، تجد مرجعا لها في سجل معاينة المخالفات الممسوك لهذا الغرض .

ب- المضمون: نصت المادة 76 مكرر 2 من قانون 29-90 على: " عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، ويوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر..." وفصلت المحاضر النموذجية المضمون أكثر وأضافت التاريخ الكامل للمعاينة، السنة، الشهر، اليوم، الساعة، الدقيقة، الاسم واللقب وصفة العون المعين، مكان المخالفة وطبيعتها، إسم المخالف ولقبه وتاريخ مكان الازدياد وعنوانه و تصريحاته.

¹ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، مصدر سابق.

ج- التصرف فيها: بمجرد تحرير العون المؤهل قانوناً لمحضر معاينة مخالفة التعمير، يرسل إلى وكيل الجمهورية المختص بغير تمهل طبقاً للمادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية وفي أجل لا يتعدى 72 ساعة -بالنسبة لمخالفة وحيدة هي مخالفة عدم مطابقة البناء للرخصة البناء المسلمة- وهو الأجل المنصوص عليه بالمادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

2- المحاضر المحررة طبقاً لنصوص الخاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني .

يخضع تحرير محاضر معاينة مخالفات التعمير المنصوص عليها في نصوص خاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني لشكليات وإجراءات تفرضها القوانين التالية:

أ- طبقاً للقانون رقم 02-02: لم توضح المادة 38 من القانون 02-02 مضمون ولا شكل محضر معاينة المخالفة وألزمت العون المعاین للمخالفة إرساله إلى وكيل الجمهورية في أجل 05 أيام تحت طائلة البطلان¹.

ب- طبقاً للقانون رقم 01-99: نصت المادة 71 من القانون 01-99 أنه يترتب على معاينة المخالفة² إعداد محضر يتضمن بدقة، العون المعاین المؤهل قانوناً الوقائع التي عاينها، والتصريحات التي تلقاها وتوقيع كل من العون ومرتكب المخالفة على المحضر، وفي حالة عدم توقيع المخالف يبقى المحضر ذا حجية ولا يقبل التأكيد، مع وجوب إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية المختص في أجل لا يتجاوز ثمانية (08) أيام.

ج- طبقاً للقانون رقم 03-03: نصت المادة 35 من القانون 03-03 أن يتضمن محضر المعاينة المخالفة³ بدقة الوقائع التي عاينها العون المؤهل قانوناً، التصريحات التي تلقاها،

¹ تنطبق على المخالفة المنصوص عليها في المادة 43 من القانون 02/02 المؤرخ في 25/02/2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه ج ر العدد 10.

² تنطبق على المخالفة المنصوص عليها بالمواد 79 من القانون 01/99 المؤرخ في 06/01/1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر العدد 02.

³ تنطبق على المخالفة المنصوص عليها بالمواد 44، 47 من القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ، العدد 11.

توقيع العون المعاین والمخالف، مع إرساله إلى الجهة القضائية المختصة ويقصد بها وكيل الجمهورية المختص، خلال أجل لا يتعدى 15 يوماً من تاريخ المعاينة .

د- طبقاً للقانون رقم 04-98: معاينة المخلفات المتعلقة بهذا القانون يكون بموجب محاضر تحرر طبقاً لنص المادة 105 من القانون 04-98 من طرف الأعوان المؤهلين، بناء على طلب من الوزير المكلف بالثقافة إلا أنها لم تنص هذه المادة على وجوب إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية المختص رغم أن المخالفات تشكل جنح، لكن بالرجوع إلى أحكام المادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية التي تعين من قبل ضباط وأعوان الشرطة القضائية فإنه يجب أن يخطر بها وكيل جمهورية بغير تمهل.

و- طبقاً للقانون رقم 04-20: أكدت المادة 69 من القانون رقم 04-20 على أن مخالفات¹ أحكام هذا القانون، تعين ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاع أو النشاطات المعنية، وعليه نرى أنه مادامت المخالفات المعاقب عليها بالمواد 70-71 من هذا القانون تدخل في مجال التهيئة والتعمير، وبغض النظر عن الخطر الكبير الذي تدخل في إطاره، فإن تحرير المحاضر يكون طبقاً لقانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له كما سبق بيانه.

الفرع الثاني: أصناف المخالفات العمرانية

المشرع الجزائري لم يرقم بتعداد مخالفات رخصة البناء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وذلك قبل تعديله، وإنما تم النص عليه بموجب القانون 02-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، حيث تضمن هذا الأخير على نص صريح على نوعين من مخالفات المتعلقة برخص البناء وذلك ضمن المادة 76، وتتمثل في مخالفة بناء بدون رخصة، ومخالفة البناء غير مطابق للموصفات رخصة البناء².

وهذا ما ستتطرق له بالتفصيل كما يلي:

¹ تنطبق على المخالفات المنصوص عليها بالمواد 70، 71 من القانون 20/04 المؤرخ في 25/12/2004، المتعلق

بالوقاية من الأخطار الكبر وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج. ر. العدد 84.

² عبد الحليم بن بادة، أستاذ محاضر ب، جامعة غرداية. مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم والمتابعة الجزائية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد السابع، سبتمبر 2018، ص 04.

أولاً: مخالفة البناء دون رخصة.

إن مخالفة البناء بدون رخصة من أهم المخالفات الواقعة على العقار، إذ أن المشرع الجزائري خصها اهتمام خاص، وضع رخصة البناء كشرط أساسي للقيام بأي بناء أو الشروع فيه وهذا ما أكدته المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي حصرت نطاق مخالفة بناء بدون رخصة في تشييد بنايات جديدة أي إنشاء مباني، وتمديد بنايات الموجودة، تغطية الحيطان أو تغيير الواجهة المفصلية على الساحة العمومية، تدعيم المباني، القيام بعمليات التسييج¹.

كما عرفت كذلك بأنها إنشاء مبان جديدة، أو إقامة أعمال مثل التغطية أو التوسيع أو التعديل أو اجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة وفقاً لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير².

وأن قيام مخالفة أشغال بناء أو شروع فيها دون الحصول على الرخصة إدارية من الجهات المختصة يؤدي الى قيام المخالفة وذلك مهما كان دافع أو السبب سواء كان في عدم الحصول على الرخصة كان نتيجة رفض الجهة الإدارية المختصة منحها، أو عدم الفصل بعد في طلب رخصة البناء، أو انتهاء صلاحية رخصة البناء وعدم تجديدها، وكذلك البناء رغم صدور قرار بوقف الأشغال³.

إلا أن المشرع الجزائري أورد استثناء على الزامية الحصول على رخصة البناء وذلك ما نصت عليه المادة 53 من القانون 29-90 على ما يلي: "لا تخضع لرخصة البناء بنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، والتي يجب ان يسهر سحب المشروع على توفيقها مع الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء"، كما أورد المشرع استثناء آخر في المادة الأولى

¹ عبد الحليم بن بادة، المرجع السابق، ص 04.

² المرجع نفسه، ص 05.

³ عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 196.

من القانون السالف الذكر فيما يخص بعض الهياكل القاعدية والتي لها أهمية استراتيجية من الدرجة الأولى تكون تابعة لبعض الوزارات، أو الهياكل أو المؤسسات.¹

ثانيا: مخالفة الهدم بدون رخصة

بما أن المشرع أكد على حصول رخصة بناء من الجهات الإدارية المختصة فيما يخص الحالات المحددة في المادة 58 من قانون 29/90، إلا أنه اشترط أيضا قبل شروع في أي اشغال الهدم الحصول على رخصة مسبقة من الجهات الإدارية المختصة، وهذا ما أكدته المادة 60 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي اكدت خضوع أي هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار اليها في المادة 46 من نفس القانون، كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.²

كما انه لا يمكن القيام باي عملية الهدم جزئية او كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم ولكن عندما يتعلق الامر ببناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية وفقا لأحكام والشروط التنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون بناية الآيلة للهدم سندا لبيانات مجاورة وفقا لما تنص عليه المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91، وتطبيقا لأحكام المادة 60 من قانون رقم 29/90.³

إلا أن المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي ألغى احكام الرسوم التنفيذي 176/91 وتطبيقا لأحكام المادة 60 من قانون رقم 29/90 المشكور أعلاه انه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية، لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك

¹ حمادي ليليا وكسي ليلية، المسؤولية الجزائية لمشيدي البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق -قسم القانون الخاص- تخصص القانون الخاص والعلوم الجنائية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013/2012، ص14.

² عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص206.

³ المرجع نفسه، ص206.

عندما تكون بناية محمية بحكام القانون 04/98 المؤرخ في 15 يونيو 1998 والمكور اعلاه¹.

ومن خلال مما سبق نستنتج أن مخالفة رخصة الهدم تقوم على توفر عنصرين وهما الشروع في اشغال هدم المباني دون رخصة مسبقة، وموقع البناء الهدم والتي صنفها المشرع الى صنفين:

1- إذا كان الهدم كلياً أو جزئياً يتعلق الأمر ببناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، والغرض من اشتراط رخصة الهدم هو حماية البنايات الواقعة في هذه الأماكن التي تعد ملكاً عاماً لجميع المواطنين.

2- إذا كانت البناية الآيلة للسقوط سندا لبنايات مجاورة والغرض منها حماية البنايات المجاورة².

ولقد كيف المشرع الجزائري هذه الجريمة على أنها مخالفة طبقاً لنص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 إذ حدد أقصى عقوبة لها بألفي دينار، واعتبرها من الجرائم الوقتية التي تنتهي بانتهاء أعمال البناء، ولكنها تتكرر بوقوع عدة أفعال يصلح كل منها ان يكون جريمة مستقلة، وتعتبر جريمة الجريمة واحدة نظراً لوحدة الفاعل ومحل الجريمة والمشروع الاجرامي، ذلك أن الجريمة قد تستغرق وقتاً بسبب طول مدة أعمال البناء.³

¹ عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 206.

² مزوزي كاهنة، مدى فاعلية فوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون اداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة -كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011/2012، ص 70 وما بعدها.

³ عايدة ديرم، مخالفة التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق -جامعة باتنة- عدد 33، سبتمبر 2014، ص 151

ثالثا: مخالفة البناء بموصفات مغايرة لرخصة البناء

اشترط المشرع الجزائري عند تشييد البناء الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة

بموجب رخصة البناء المسلمة، وإلا عد ذلك مخالفة يعاقب عليها القانون.¹

وقد تطرق المشرع الجزائري لهذه الجريمة في المادة 76 من القانون 90-29 والتي

جاء فيها: " يمنع الشروع في أشغال البناء... أو انجازها دون احترام المخططات البيانية

التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".²

كما جاء في المادة 76 مكرر 05 من نفس القانون أنه: " في حالة التأكد من عدم مطابقة

البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضرا معاينة المخالفة ويرسله

إلى جهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه الى رئيس المجلس الشعبي

البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة...".³

كما أكدت المادة 75 من قانون رقم 90-29 على انه عند انتهاء اشغال البناء إثبات

مطابقة الاشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة.

كما أكدت المادة 07 من القانون رقم 08-15 على الزامية إتمام أشغال إنجاز أي بناية

مشيدة وتحقق مطابقتها.

ونصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: " ... يتعين على المستفيد

من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر

استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء".

وكيف المشرع هذه الجريمة على انها مخالفة طبقا للمادة 50 من المرسوم التشريعي رقم

07/94، واعتبرها من الجرائم السلبية، كون السلوك المجرم يتجسد في الامتناع عن مطابقة

الاشغال لأحكام رخصة البناء، وكذلك من الجرائم المستمرة والمادية وليس للمخالفة الاعتداد

والاحتجاج بحسن النية، اذ ان العقوبة محددة لها بين 300 دج و900 دج.⁴

¹ عايدة ديرم، مخالفة التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص152.

² عبد الحليم بن بادة، مرجع سابق، ص5.

³ عبد الحليم بن بادة، نفس المرجع، ص5.

⁴ عايدة ديرم، مخالفة التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 151.

ومن خلال مما سبق نجد أن المشرع الجزائري أكد على ضرورة مطابقة اشغال البناء لرخصة البناء، وإلا يترتب عليها عقوبات، وان اثبات هذه مطابقة الاشغال للموصفات يتم عن طريق استخراج شهادة مطابقة من الجهات المختصة، كما انه يمكن للعون اثبات هذه المخالفة من خلال محضر يحرره عون مؤهل معاينة المخالفة يحرره عون مؤهل قانونا، ويرسله إلى جهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

رابعا: مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار

نصت المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 179/91 على وجوب اعلام المستفيد من رخصة البناء رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح ورشة لافتة مرئية وإلا عد ذلك مخالفة.¹

وقد أوجب المشرع الجزائري التصريح بفتح الأشغال ووضع لافتة بمقر الأشغال تتضمن رقم الترخيص وتاريخه ونوع المبنى ومستواه، إضافة لعدد الأدوار والوحدات المرخص بإقامتها، اسم المالك، عنوانه والمقاول القائم بالأشغال والمهندس المشرف عليها²، وأنه وفي ظل القانون رقم 29/90 وقبل تعديله لم تكن كل الاشغال تعرض على المهندس المعماري وتم تحديد المستثناة منها بموجب القرار المؤرخ في 1992/05/05 يحدد كفايات المداولة التصنيف اقاليم اقامة مشاريع البناء المعفاة من الزامية اللجوء الى المهندس المعماري³.

وتعد هذه الجريمة من الجرائم السلبية بسبب امتناع الجاني عن القيام بالإجراءات المقررة قانونا من اشهار وتصريح، كما أنها من المخالفات بالنظر للعقوبة المقررة لها من خلال ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 والتي لا تتجاوز الغرامة 200 دج⁴.

¹ عايدة ديرم، مخالفة التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 153.

² عايدة ديرم، المرجع نفسه، ص 153.

³ عايدة ديرم، المرجع نفسه، ص 157.

⁴ عايدة ديرم، المرجع نفسه، ص 153.

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفات العمرانية

أولاً: الجزاءات المترتبة عن مخالفة البناء بدون رخصة

لقد أورد المشرع الجزائري في قانون التعمير عقوبات تتنوع من غرامات مالية الى تدابير عينية وصولاً الى غرامات الحبس.

وقد خولت المادة 77 من القانون 29/90 القاضي أن يوقع غرامة بين 3000 دج الى 300.000 دج في حال قيام بأشغال البناء أو استعمال للأراضي دون رخصة البناء ضمنية أو صريحة أو بطريقة مخالفة لأحكام الواردة في الرخصة المسلمة.

وفرض عقوبة الحبس من شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة، مع إمكانية أن تتعدى هذه العقوبات مالك المشروع لتطبق على مستعملي أو مستفيدين من الأشغال أو مهندسين معماريين أو مقاولين أو أشخاص آخرين مكلفين على تنفيذ الأشغال.

أما عن التدابير العينية التي يمكن للسلطات القضائية اتخاذها في مجال هذا المجال جاء وفق المادة 76 مكرر 03 من قانون 29/90 بعد تعديله في مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه.¹ كما شدد المشرع الجزائري عقوبات أكثر لمخالفة البناء دون رخصة ووفق قوانين خاصة لها علاقة بالتهيئة والعمير نظراً لطبيعة الأماكن وأهميتها وخصوصيتها، نذكر منها:

1-العقوبات المترتبة عن مخالفة البناء دون رخصة في المناطق السياحية:

والتي تشترط الحصول على ترخيص مسبق من قبل الإدارات المكلفة بالاستشارة في مجال السياحة عند القيام بأشغال تهيئة أو استغلال داخل المناطق والمواقع السياحية وأن خالفة ذلك تترتب عليه عقوبة جزائية، وهذا ما أكدته المادة 44 من القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسيع ومناطق السياحة والتي نصت على: "يعاقب

¹ عماروش سميرة، منازعات رخصة البناء بين القضاء الإداري والقضاء العادي (دراسة في ضوء احدث التعديلات والأحكام القضائية)، كلية الحقوق والعلوم السياسية -جامعة لمين دباغين- سطيف 02، مجلة البحوث السياسية والإدارية، العدد السادس، ص206.

بالحبس من ثلاث أشهر الى سنة واحدة ن وبغرامة تتراوح ما بين مائة ألف دينار (100.000 دج) الى ثلاثمائة ألف دينار جزائري (300.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف احكام المادة 06 من هذا القانون.¹

2-العقوبة المترتبة عن مخالفة البناء في مناطق السياحة:

والتي تشترط الحصول على ترخيص مسبق من الإدارات المكلفة بالاستشارة المسبقة في مجال السياحة عند القيام بأشغال هيئة أو استغلال داخل المناطق والمواقع السياحية وأن مخالفة ذلك يترتب عليها عقوبة جزائية²، إذ أن المادة 44 من القانون 03/03 نصت 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 06 من هذا القانون"³.

كما نصت المادة 47 منه على أنه يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليوني دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو إستغلال مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون.⁴ وفي الحالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه.

كما أن المادة 50 منه نصت على أنه: "يعاقب بالحبس من ثلاث (03) أشهر الى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين مائتين ألف دينار جزائري (200.000 دج) الى مليون دينار جزائري (1.000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف احكام البنود 2، 3، 4 من المادة 38⁵ من هذا القانون...".

¹ عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 199.

² المرجع نفسه، ص 199.

³ والتي تنص على أنه : «يمنع كل أشغال تهيئة أو إستغلال مناطق التوسع ومواقع السياحة المخالفة لمخطط التهيئة السياحية أو القواعد المنصوص عليها في هذا القانون».

⁴ موالكية طارق، المرجع السابق، ص 39

⁵ نص المادة 38 من نفس القانون

3-العقوبات المترتبة على البناء دون رخصة لمؤسسة الفندقية:

منعت المادة 79 من القانون 01/99 المؤرخ في 06-01-1999 المحددة للقواعد المتعلقة بالفندقة بناء أو تغيير أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية دون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة ونصت على مخالفة ذلك بعقوبة الغرامة بين 50.000 دج الى 100.000 دج والحبس من شهرين الى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين.¹

4-العقوبات المترتبة عن مخالفة البناء بدون رخصة في المناطق الساحلية:

أكد المشرع الجزائري لاسيما في المادة 39 من القانون 02-02 على أن الجزاء المترتب عن البناء بدون ترخيص في المناطق الساحلية يعاقب عليه بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين. وفي حالة العود تضاعف العقوبة والتي تصبح الحبس لسنتين والغرامة 600.000 دج، كما يجوز للقاضي الجزائري أن يصدر الحكم بمصادرة الآلات والأجهزة والعتاد المستعمل في ارتكاب الجريمة، هذا فيما يتعلق بمخالفة أحكام المادة 15 من القانون المذكور أعلاه والمتعلقة بإقامة نشاط صناعي على الساحل، أما فيما يتعلق بالأماكن المهددة فإن إقامة أي بناء عليها دون الحصول على ترخيص يعاقب عليه بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.²

كما نصت المادة 52 من القانون 02/03 المؤرخ في 17/02/2003 المحدد لقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ: "يعاقب بغرامة من ستين ألف دينار جزائري(60.000 دج) الى مائة ألف دينار جزائري (100.000 دج) عن كل اشغال تهيئة أو تجهيز مخالف لشروط تهيئة الشاطئ.

وفي الحال العود يعاقب بالحبس من 06 أشهر الى سنة واحدة مع مضاعفة الغرامة.

¹ عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 203.

² موالكية طارق، المرجع السابق، ص 38.

وتنص المادة 43 من القانون 02/02 " يعاقب بالحبس من 06 ستة أشهر الى سنة وبإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف احكام المادة 30 الفقرة 02 من هذا القانون وفي حالة العود تضاعف العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة".

5-العقوبات المترتبة على مخالفة البناء دون رخصة في المناطق الفلاحية:

إن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تكون منحصرة في البناءات الضرورية للإستغلالات الفلاحية وكذا البناءات ذات المنفعة العمومية وذلك بعد الحصول على رخصة البناء إذا ما كانت الأرض مدرجة ضمن مخطط شغل الأراضي، أما إذا لم يكن هذا الأخير موجودا فإنه وزيادة على رخصة البناء يجب كشرط مسبق الحصول على ترخيص بهذا البناء من قبل الوزارة المكلفة بالفلاحة، وهو نفس القيد المشار إليه في المادتين 33-34 من قانون التوجيه العقاري¹، هذا لحماية الأراضي الفلاحية من استنزاف وتحويلها لأغراض غير فلاحية لذا اصدر المشرع قانون التوجيه الفلاحي لاسيما المادة 14 من القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة مارض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية ولا يمكن انجاز اية منشأة داخله إلا بعد الحصول على رخصة صريحة طبقا للحكام التشريعية المتعلقة بالعمير وحق البناء، وقد شدد المشرع عقوبة لكل من يخالف احكامها طبقا للمادة 87 التي تنص : " يعاقب بالحبس من سنة واحدة الى خمس سنوات وبغرامة من مائة الف دينار جزائري (100.000دج) الى خمسمائة الف دينار جزائري (500.000دج) كل من يغير الطابع الفلاحي الأرض مصنفة كأرض فلاحية او ذات وجهة فلاحية...".

¹ موالكية طارق، المرجع السابق، ص40.

6-الجزاء المترتبة على مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق ذات الميزات الطبيعية.¹

أ- بالنسبة للمؤسسات المصنفة:

طبقا للمادة 102 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، فإنه يعاقب بالحبس لمدة سنة واحدة وبغرامة قدرها 500.000 دج كل من استغل منشأة دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 19 المذكورة آنفا.

كما يجوز للمحكمة الأمر بإرجاع الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل تحدده، على أنه وفي حالة مخالفة هذا الحضر فإن المخالف يتعرض لعقوبة الحبس لمدة سنتين وبغرامة قدرها 1.000.000 دج وذلك طبقا للمادة 103 من القانون المتعلق بحماية البيئة.

ب - بالنسبة للمؤسسات غير المصنفة:

طبقا لنص المادة 84 من نفس القانون المذكور أعلاه فإنه: "يعاقب بغرامة من 5.000 دج إلى 15.000 دج كل من يخالف أحكام المادة 47 من نفس القانون وتسبب في تلوث جوي وفي حالة العود يعاقب بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر وبغرامة من 50.000 دج إلى 150.000 دج أو بإحداهما".

ج - بالنسبة للمناطق المعرضة للكوارث الطبيعية:

و يقصد بها المناطق المعرضة للزلازل والخطر الجيولوجي والفيضانات، حيث أنه و طبقا للمادة 70 من القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 والمتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة فإن "أي إخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير وذلك طبقا للمادة 19 المذكورة أعلاه يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و بغرامة من 300.000 دج إلى 600.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تضاعف العقوبة " وذلك دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها بموجب قانون التهيئة والتعمير.

¹ موالكية طارق، المرجع السابق، ص41

كما أنه وطبقا للمادة 71 من قانون 20/04 فإنه " يعاقب على إعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلية أو جزئيا بسبب خطر زلزالي أو جيولوجي، دون إجراء خاص للمراقبة بالعقوبات المنصوص عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير".

د/ بالنسبة لمناطق الغابية:

البناء في المناطق الغابية أو بالقرب منها يحتاج الى رخصة إدارية من الجهة المختصة وذلك لمنع الاعتداء على الأملاك الغابية وحمايتها من المخاطر التي تهددها، وقد نصت المادة 77 من القانون 12/84 على عقوبة جزافية تتمثل في غرامة من 1000 دج الى 5000 دج وفي حالة العود يمكن الحكم على المخالف بعقوبة الحبس من شهر الى ستة اشهر دون الاخلال بإعادة الأماكن الى طابعها الأصلي وما يمكن ابدائه حول هذه العقوبة إلا أنها ضئيلة رادعة بالنظر إلى جسامة الاضرار التي تخلفها البناءات دون رخصة على الغطاء الغابي والارضي الغابية بصفة عامة وكان من الأفضل للمشرع أن يشدد العقوبة عليها للحفاظ على أملاك الغابية¹.

ثانيا: الجزاء المترتب عن المخالفة الهدم بدون رخصة

لقد أكد المشرع الجزائري في المادة 77 من القانون 29/90 على ضرورة تجريم قيام بالهدم دون رخصة اذ حددت هذه الأخيرة عقوبة عبارة عن غرامة تتراوح ما بين 3.000 دج الى 300.000 دج ويمكن الحكم بالحبس لمدة شهر الى ستة أشهر في حالة العود الى المخالفة.

كما اكدت المادة 79 من القانون رقم 01-99 لمخالفات التعمير بمناسبة بناء المؤسسات الفندقية المتمثلة في (يعاقب كل من يبني أو يغير أو يهين أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار (50.000 دج)

¹ عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص202.

ومائة ألف دينار (100.000 دج) وبالحبس من شهر (1) إلى ستة (6) أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين (كما تعاقب هذه المادة على المخالفة الواردة بالمادة 23 من قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.

تتجسد عقوبات مخالفات التعمير في مجال التراث الثقافي في تلك المنصوص عليها بالمادة 99 من قانون 04-98 (يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار.

تطبق العقوبة نفسها على كل من يباشر أشغالا مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة ومشمولة تقع في محيط قطاعات محفوظة)¹.

وبذا يكون المشرع الجزائري اعتنى بكثير من الدقة فيما يخص رخصة الهدم فجرم الهدم بدون رخصة في الحالات العادية لحماية ممتلكات الأشخاص المجاورة للبناء المراد تهديمه، كما انه عنى بالمناطق الخاصة والمصنفة مثل المؤسسات الفندقية وكذا ما يخص محال التراث الثقافي.

ثالثا: الجزاء المترتب عن مخالفة البناء بموصفات مغايرة لرخصة البناء

وكيف المشرع هذه الجريمة على انها مخالفة طبقا للمادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94، واعتبرها من الجرائم السلبية، كون السلوك المجرم يتجسد في الامتناع عن مطابقة الاشغال لأحكام رخصة البناء، وكذلك من الجرائم المستمرة والمادية وليس للمخالفة الاعتداد والاحتجاج بحسن النية، إذ أن العقوبة محددة لها بين 300 دج و900 دج.²

¹ قد يتحول وصف هذه المخالفة من جهة إلى مخالفة حسب مشروع تعديل قانون العقوبات الذي رفع سقف الغرامة في الجرح إلى أكثر من 20.000 دج (المادة 2 من مشروع التعديل).

² عايدة ديرم، مخالفة التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 151.

كما يجدر الإشارة ان القاضي الجزائي لا يتعرض للهدم وانما يكتفي بالحكم بعقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من القانون 29/90 والتي تعتبره النص الوحيد الذي اقر حكما عاما بالمسبة لجميع المخالفات العمرانية المنصوص عليها في هذا القانون لاسيما بعدما تم الغاء نص المادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 التي تحدد بدقة العقوبات المنصوص عليها لكل مخالفة.¹

ومن ثم فان القاضي الجزائي يحكم بعقوب الغرامة تتراوح ما بين 3000 دج الى 300.000 دج وفقا لسلطة التقديرية عن كل مخالفة للالتزامات والترخيص التي ينص عليها قانون التهيئة والتعمير، ويمكن للقاضي الجزائي أيضا الحكم بالحبس في حالة العود الى المخالفة من شهر الى ستة أشهر.²

رابعاً: الجزاء المترتب عن مخالفة عدم القيام بإجراءات الإشهار والتصريح

إن القيام المستفيد من البناء أو الهدم دون القيام بتعليق لوحة الإعلانات والإشهار تترتب عليه قيام مخالفة يعاقب عليها بنص المادة 77 من القانون تهيئة والتعمير بغرامة ما بين 3000 دج و300.000 دج ويمكن الحكم بالحبس لمدة الشهر الى ستة أشهر في حالة العود لان المستفيد من رخصة البناء تجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون 29/90 والنصوص التطبيقية له.

ومما سبق فان كل مخالفة من مخالفة من مخالفات التهيئة والتعمير تترتب عليه عقوبة جزائية كانت بغرامة مالية او بالحبس في بعض الحالات وكذا حالات العود.

إلا أننا لم نتطرق على الإجراءات المتبعة امام القضاء الجزائي، إذ انها مثلها مثل أي جريمة تكون المتابعة اما بتحريك الدعوى العمومية عن طريق النيابة العامة المختصة إقليمياً بإقامة الدعوى العمومية وذلك بالمبادرة باتخاذ او اجراء فيها بتقديم طلب فتح تحقيق، تقدم للقاضي أو برفع دعوى مباشرة امام جهة الحكم وفقاً للأشكال المحددة قانوناً وهذا طبقاً لنص

¹ عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 205.

² عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 205.

المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائية وبهذا الصدد يتلقى وكيل الجمهورية محاضر معاينة هاته المخالفات كما هو محدد في المرسوم التنفيذي رقم 06-55¹ مدة اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير بأجل لا يتعدى اثني و سبعين(72) ساعة.

هذا فيما يخص المخالفات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29. أما بالنسبة للمخالفات المنصوص عليها في القوانين الخاصة ذات الصلة بقانون التهيئة والتعمير، فقد نصت المادة 2/88 من القانون رقم 02-02 السالف الذكر على (يجب أن يرسل العون الذي عاين المخالفة المحاضر، تحت طائلة البطلان، في أجل خمسة أيام إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً...). ويمكن استقراء المادة على أساس أنه في حالة عدم اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر المعاينة في الأجل المذكور تبطل تلك المحاضر وتصبح عديمة القيمة.

كما اكدت المادة 3/71 من القانون رقم 01/99 السالف الذكر بأنه يرسل المحضر إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى(08) ثمانية أيام. وبالنسبة للقانون رقم 03-03 السالف الذكر فقد نصت المادة 35 منه في فقرتها الثالثة (يرسل المحضر إلى الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى (15) خمسة عشر يوماً ابتداءً من يوم إجراء المعاينة).

وبعد اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات، يقوم باختيار الإجراء المناسب، وغالباً ما يقوم باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح، على أساس أن هاته القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة هاته المخالفات هي معاينات مادية، والمحاضر التي تحتويها أغلبها لها نماذج محددة قانوناً وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها.

¹ المادتان 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، مصدر سابق.

كما انه يتم تحريك الدعوى العمومية من طرف المضرور من الجريمة¹ ويسمى المدعي المدني فتتص المادة 1/02 قانون إجراءات جزائية (يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن جنائية أو جنحة أو مخالفة، كل من أصابهم شخصياً ضرر مباشر تسبب عن الجريمة).

وعليه فإن لكل شخص تضرر من جريمة ما أن يدعي أمام القضاء الجزائي مطالباً إياه الحكم له بتعويضه عن الأضرار التي لحقت من جراء ذلك.

كما تضيف المادة 02 من قانون الإجراءات الجزائية (كما يجوز للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقاً للشروط المحددة في هذا القانون).

وعملاً بأحكام المواد من 01 إلى 05 من قانون الإجراءات الجزائية التي تقرر حق المدعى في المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن الجريمة، جاءت المادة 78 من قانون الإجراءات الجزائية (يجوز لكل شخص يدعي بأنه مضار بجريمة أن يدعي مدنياً، بأن يتقدم بشكوى أمام قاضي التحقيق المختص)². وبذلك فيمكن لكل متضرر من المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير أن يدعي مدنياً، وفي هذا الإطار جاءت المادة 65 من القانون رقم 12/84 السالف الذكر (تمارس الشرطة الغابية كل الأعمال المتعلقة بدعوى التعويض عن المخالفات في المجال الغابي طبقاً لقانون الإجراءات الجزائية). فهنا القانون حدد صفة الطرف المدني أو المدعي المدني والمتمثل في الشرطة الغابية.

¹ في هذه الحالة يجوز للنيابة المبادرة كذلك بتحريك الدعوى العمومية دون قيد.

² نصت المادة 76 من ق إ ج " يقوم قاض التحقيق خلال خمسة أيام بعرض شكوى المدعي المدني على وكيل الجمهورية لإبداء رأيه بشأنها خلال خمسة أيام تبليغه من طرف قاضي التحقيق".

فيما عدا المتضررين من هاته المخالفات، نصت بعض القوانين المتعلقة بالتعمير صراحة على إمكانية الإدعاء مدنياً من قبل الجمعيات، التي يخول لها قانوناً حق التمثيل أمام القضاء، وممارسة حقوق الطرف المدني¹، ومن بين هاته النصوص نصت المادة 74 من القانون رقم 90-29 (يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة، وحماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيها يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير).

كذلك نصت المادة 41 من القانون رقم 03/03 السالف الذكر (يمكن لكل جمعية مؤسسة قانوناً والتي تبادر وفق قانونها الأساسي بحماية البيئة والعمران والمعالم الثقافية والتاريخية والسياحية، وأن تؤسس نفسها طرفاً مدنياً فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون). كما جاءت المادة 91 من القانون رقم 04/98 السالف الذكر بأنه: (لكل جمعية تأسست وينص في قانونها الأساسي على السعي إلى حماية الممتلكات الثقافية أن تنصب نفسها خصماً مدعياً بالحق المدني فيها يخص مخالفات أحكام هذا القانون)².

وبهذا يكون لكل متضرر من مخالفات التهيئة والتعمير وللجمعيات المنصوص عليها في النصوص الخاصة الحق في المطالبة بالتعويضات باعتبارهم أطراف مدنية.

إلا أن الخصومة الجزائية قد تتجه اتجاه آخر من خلال التسوية والتي لا تكون إلا بعد وقوع الفعل الاجرامي والتي تتميز عن الانظمة القانونية الاخرى كالتحكيم، ترك الخصومة، ونظام الوساطة القضائية³، ويشترط لصحة التسوية في مخالفات التعمير شروط عامة وأخرى خاصة، بوجه عام الشروط المتطلبة لصحة التصرفات القانونية ويتعلق الامر

¹ نصت المادة 16 من قانون 90/31 المتعلق بالجمعيات "تكتسب الجمعية الشخصية المعنوية والأهلية المدنية بمجرد تأسيسها طبقاً للمادة 07 من هذا القانون ويمكنها حينئذ أن يقوم بما يأتي أن تمثل أمام القضاء وتمارس خصوصاً أمام المحاكم المختصة حقوق الطرف المدني بسبب وقائع لها علاقة بهدف الجمعية ولحق ضررا بمصالح أعضائها الفردية أو الجماعية"

² عبد الحليم بن بادة، مرجع سابق، ص 18 وما بعدها.

³ عبد المجيد بوالسليوا، التسوية في مخالفات التعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار عنابة، مجلة

التواصل في العلوم الانسانية والاجتماعية، عدد32، ديسمبر 2012، ص94

الاهلية القانونية (اهلية التصرف) وخلق الإرادة من العيوب (التدليس، الغلط، الإكراه) لاسيما مرتكب الفعل المجرم كوننا بصدد عمل من الأعمال المدنية المتعلقة بالبناء، أما الشروط الخاصة بالتسوية في مخالفات التعمير والتي تتعلق بالشروط الموضوعية (تكييف الفعل الاجرامي لاسيما وأن التسوية تقع على الأفعال الأقل خطورة بالنظر إلى الأفعال الأخرى التي لها وصف الجنحة أو الجنابة حسب ما تضمنته المادة 27 من قانون العقوبات الجزائي الذي قسم الجرائم حسب جسامتها، كما لا ننسى الشروط الخاصة بالعقار المعتدى عليه ان كان من الاملاك الوطنية أم الاملاك الخاصة) أما الشروط الإجرائية، فهي تتعلق باكتساب الصفة الثبوتية متمثلة في محاضر الاعوان المؤهلين والضبطية، أما الشروط الخاصة المرتبطة بمرتكب المخالفة (شخص معنوي او شخص طبيعي)، وهم واجب يجب أن يتبع هو واجب تقديم طلب التسوية الذي فرض على المخالف أو من ينوبه قانونا والذي يقدم الى الجهة الادارية المختصة، خلال مراحل الدعوى العمومية في حالة تحريكها من قبل النيابة العامة وقبل صدور الحكم الجزائي من المحكمة المختصة، مع التنويه اذا ارتكب جريمة أخرى لا يستفيد بالتسوية ثانية، أي انها تمنح لمرتكب الجريمة لأول مرة، كما يشترط واجب تسديد القيمة المحددة من قبل ادارة املاك الدولة من خلال تسديده الغرامة المالية المحددة والتي تحدد حسب القيمة التجارية للملك العقاري المتنازل عليه، وإلا كان طائلة عقوبات المحددة في المادة 87 من نفس المرسوم، كما ان التسوية تكون من طرف الادارة المختصة والتي بإمكانها رفض ابرام التسوية مع المخالف مع امكانية الطعن في قرار الرفض في اجل لا يتعدى 30 يوم من تاريخ تبليغة طبقا للمادة 47 من نفس المرسوم وان تفصل فيه لجنة الطعن في اجل لا يتعدى 30 يوم من تاريخ الايداع طبقا لمادة 49 منه، وأن الهدف من التسوية انهاء النزاع القائم إلا أن التسوية الجزائية لا تؤثر على الدعوى المدنية الناشئة عن الجريمة محل المتابعة بل تبقى قائمة طبقا للقواعد عامة المتعلقة باستقلالية الدعوى المدنية عن الدعوى العمومية وعلى المتضرر أن يسلك الطريق المدني للحصول على التعويضات المدنية على اساس الفعل الضار كمصدر من مصادر المسؤولية المدنية، وأن

التسوية الجزائية في مجال التعمير ملزمة للطرفين بموجب ذلك على المخالف أن ينفذ الالتزامات والواجبات التي على عاتقه فإذا أخل بإحداها أمكن الطرف الآخر (الإدارة) أن يلزمه بتنفيذ ذلك أو الرجوع الى نفس الموضوع محل التسوية، وهذا ما أكده المشرع الجزائري بالنسبة لجريمة عدم مطابقة للموصفات المتطلبة في البناء، إذ تقوم المصالح المعنية بالتأكد من أن المخالف قد قام بإصلاح المخالفة المرتكبة وفي الحالة العكسية تقوم بهدم الجزء المخالف.¹

المطلب الثاني: مخالفات القانون المحددة لقواعد مطابقة البناءات

لقد نص القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتما إنجازها على العديد من المخالفات العمرانية لم يسبق النص عليها من قبل القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير خاصة، موسعا بذلك دائرة الأفعال المجرمة وهذا من اجل القضاء على ظاهرة انتشار المخالفات العمرانية وتمكين الاعوان مؤهلين لمعاينة هذه المخالفات واثباها في محاضر والعمل على تصنيف هذه المخالفات وتقرير العقوبات اللازمة لذلك.²

الفرع الأول: الاعوان المكلفين لمعاينة واثبات المخالفات

أولاً: الاعوان المكلفين لمعاينة المخالفات العمرانية

لقد تطرق القانون 15/08 الى أعوان مؤهلين لمعاينة المخالفات العمرانية وذلك في نص المادتين 62 و68 منه، كما اكدت المادة 62 منه على انه تتم المعاينة من طرف ضباط واعوان الشرطة والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون 29/90، كما مكنت المادة 68 من القانون 15/08 أعوان كلفين بالمتابعة والتحري حول انشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز ويتم اختيار هؤلاء الاعوان من طرف المستخدمين التابعين للأسلاك الآتية:

- مفتشي التعمير

¹ عبد المجيد بوالسليوا، المرجع السابق، ص 96-99.

² عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 210.

- المهندسين المدنيين

- مهندسي التطبيق في البناء

- التقنيين في البناء

- المتصرفين الإداريين

ويتم تعيينهم بقرار اما من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مجير التعمير والبناء أو من الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني. ويؤهل هؤلاء الاعوان للبحث عن مخالفات القانون رقم 15/08 ومتابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات ومتابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات والمتابعة والتحقق في استئناف اشغال إتمام البناءات كما يؤهلون بالقيام بزيارة ورشات التجزئات السكنية والبناءات والقيام بالفحوص والتحقيقات واستصدار الوثائق التقييمية مكتوبة والبيانات الخاصة بها وتنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية من السلطات المختصة¹.

ثانيا: اثبات المخالفات العمرانية

عند معاينة المخالفة من طرف الاعوان المؤهلين يتم تحرير محضر عن وقائع المخالفة ويوقع هذا المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة والشخص المخالف وفي حالة رفض المخالفة التوقيع على المحضر، يبقى المحضر صحيحا الى ان يثبت العكس². ويتم ارسال المحضر الى الجهة القضائية المختصة خلال اجل 72 ساعة من التحرير المخالفة³.

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في انشاء التجزئات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر ، العدد 27.

² المادة 01/66 و02 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر العدد 44.

³ المادة 03/66 من القانون 15/08 مصدر نفسه.

كما ترسل نسخة من هذا المحضر حسب الحالة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا في اجل لا يتجاوز 07 أيام من تاريخ معاينة المخالفة.¹

الفرع الثاني: اصناف مخالفات القانون المحدد لقواعد مطابقة البناء والجزاء المترتب عنها.²

أولاً: حالة مخالفة القانون المحدد لقواعد مطابقة البناء.

ولقد نصّ عليها المشرّع في المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم، وبعض الأحكام الجديدة الواردة في القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29. وفي هذا الإطار جاء قانون 08-15³ المؤرخ في 20 جويلية 2008 ليحدّد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها وأيضاً المراسيم التنفيذية له⁴، وذلك لوضع حلول لتسوية وضعية البناء المنجزة بصفة غير قانونية بما فيها غير المتممة.

لقد نص القانون رقم 08 / 15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على مخالفات جديدة لم يسبق لقانون 90 / 29 وقانون 04 / 05 أن نص عليها، ووسع إذن من دائرة الأفعال التي جرمها القانون .

بالرجوع إلى نص المادة 15 من قانون 08-15 فإن البناء التي يجب تحقيق مطابقتها تتمثل في:

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.
- بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.

¹ عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص212.

² موالكية طارق، المرجع السابق، ص42 وما بعدها

³ صادر في الجريدة الرسمية رقم 44 سنة 2008.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، جريدة رسمية رقم 27، سنة 2009.

- عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء.
- تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء.
- عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.
- عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.
- كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.
- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون.
- الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.
- إستئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها.
- رفض توقيف الأشغال تطبيقاً لأحكام القانون المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها
- عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد.
- القيام بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول المسبق، على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.
- القيام بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.
- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء إتمام الإنجاز.
- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.
- عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون.

ثانيا: الجزاء المترتبة عن ارتكاب المخالفات

إذا تبين للجهة الإدارية المختصة بمنح شهادة المطابقة من خلال المراقبة الميدانية القائمة بها اللجنة أن الأشغال المنجزة غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها ورخصة البناء، تقوم بإعلام المعني بالأمر بإجراء المطابقة، وإذا لم يتم ذلك فيتمّ متابعته قضائياً، إذ يقوم العون المؤهل قانوناً¹ بتحرير محضر ضبط المخالفة المرتكبة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، ونسخة منه إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي خلال إثنان وسبعين (72) ساعة.

وفي هذه الحالة على القاضي الجزائي البت في الدعوى العمومية، إمّا بإلزام المعني القيام بالمطابقة، وفي حالة عدم امتثاله للقرار القضائي الصادر في الآجال المحددة يقوم رئيس البلدية أو الوالي المختصين بتنفيذ الأشغال المحددة في القرار على نفقة الشخص المخالف مع إمكانية تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادة² 77 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، وإمّا القضاء بالهدم الكلي أو الجزئي في أجل محدد.

كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، وفي حالة العود تضاعف العقوبة يعاقب بالحبس من (06) ستة أشهر إلى سنتين (02) وبغرامة من مائة ألف دينار (100,000 دج) إلى مليون (1,000,000 دج).

يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة، وفي حالة العود تضاعف الغرامة كما تطبق نفس هذه العقوبات، على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة.

¹ المادة 76 مكرر من قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون 90-29.

² تتمثل غرامة تتراوح بين 30.000 إلى 300.000 دج، وفي حالة العود الحبس من شهر إلى 6 أشهر، وبحسب هذه العقوبات فالمخالفة في هذه الحالة تشكل جنحا.

وكل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع ويعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنة (01) وبغرامة من مائة ألف دينار (100,000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين، وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (01) إلى خمس (05) سنوات وتضاعف الغرامة.

وكل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100,000 دج)، وفي حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر (06) إلى سنة (01) وتضاعف الغرامة.

كما يتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز، إلى تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمس ألف دينار (50.000 دج).

ويعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.

ويعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20,000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50,000 دج) كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.

يمكن الجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة (06) ستة أشهر إلى اثنتي عشر (12) شهراً وتضاعف الغرامة.

كما أن كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300,000 دج)، وفي حالة عدم إمتثال المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف.

يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات، كل من يدلى بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.

كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج). وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

وفي حالة كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام قانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) ويغلق الورشة.

كل مصرح تمت تسوية وضعيته، ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) .

كل من يتخذ بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كما تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك، وفي حالة العود تضاعف الغرامة، كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن على حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف.

كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى (10.000 دج)، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز، يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج)، يعاقب

بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون، يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج).

المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها: لمعرفة هذه المخالفات، لأبد من تحديد طبيعتها والجزاء المقررة لها. وتكييفها القانوني وكيفية معابنتها، وذلك مايلي:

أولا . طبيعة هذه المخالفات و الجزاءات المقررة لها:

- بالرجوع إلى نصوص المواد من 80 إلى 91 من قانون 08-15 تبين أن هناك مخالفات تتعلق بتحقيق المطابقة، ومخالفات متعلقة بإتمام الانجاز، وهي تتمثل في:
- 1- عدم إتمام أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز، طبقا لنص المادة 80 من قانون 08-15 فعقوبتها الغرامة قدرها من عشرين ألف إلى خمسين ألفا دج.**
 - 2- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد :عقوبتها طبقا لنص المادة 81 من نفس القانون المذكور أعلاه غرامة تتراوح من 5 آلاف دج إلى عشرين ألفا دج .**
 - 3- شغل أو إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها: عقوبتها طبقا لنص المادة 82 من نفس القانون غرامة تتراوح ما بين عشرين ألفا وخمسين ألفا دج، ويمكن للجهة القضائية الأمر بإخلاء الأماكن فورا، وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن الحكم عليه بعقوبة الحبس تتراوح ما بين 6 أشهر إلى 12 شهرا وتضاعف الغرامة.**
 - 4- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة: بالرجوع إلى نص المادة 83 من نفس القانون فعقوبتها غرامة تتراوح ما بين مئة آلاف إلى ثلاث مائة ألف دج، ويمكن الأمر بالهدم ثقة المخالف في حالة عدم امتثاله.**

5- الإدلاء بتصريح كاذب متعلق بإتمام إنجاز الأشغال: بالرجوع إلى قانون العقوبات فعقوبتها طبقا لنص المادة 223 منه، الحبس من 03 أشهر إلى 03 سنوات وغرامة تتراوح بين 500 دج إلى 05 آلاف دج.

6- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقته: عقوبتها طبقا لنص المادة 85 من القانون المذكور هي الغرامة من خمسين ألفا إلى مئة ألف دج وتضاعف في حالة العود.

7- عدم الإيقاف الفوري للأشغال: عقوبتها بموجب نص المادة 86 من نفس القانون غرامة قدرها من خمسة آلاف إلى عشرين ألفا دج.

8- عدم إيداع طلب إتمام الانجاز أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية بالرجوع إلى نص المادة 87 من نفس القانون عقوبتها غرامة تتراوح ما بين خمسين ألف إلى مائة ألف دج.

9- الربط المؤقت أو النهائي للبناءية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة: عقوبتها الغرامة ما بين خمسين ألفا ومئة ألف دج طبقا لنص المادة 88 من نفس القانون، ويمكن تطبيق نفس العقوبة على المقاول المنجز للأشغال أو عون المؤسسة المرخص بذلك، وقد تضاعف الغرامة في حالة العود.

وقد تصدر الجهة القضائية أمر للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية على نفقته.

10- فتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز عقوبتها الغرامة ما بين خمسة آلاف وعشرة آلاف دج طبقا لنص المادة 89 من نفس القانون، وتضاعف الغرامة في حالة العود.

11- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز : بالرجوع إلى نص المادة 90 من نفس القانون عقوبتها الغرامة من عشرة آلاف إلى ثلاثين ألفا دج.

12- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي : عقوبتها طبقا لنص المادة 91 من نفس القانون غرامة قدرها من خمسة آلاف إلى عشرين ألفا دج وتضاعف في حالة العود

13- عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل القانوني : طبقا نص المادة 92 من قانون 08-15 عقوبتها الغرامة من عشرة آلاف إلى خمسين ألفا دج، وتضاعف في حالة العود.

ثانيا: التكييف القانوني لهذه المخالفات وكيفية معابنتها:

من خلال الجزاءات المقررة لها بموجب القانون 08-15 والمذكور أعلاه فيمكن القول إن هذه المخالفات تتراوح ما بين الجرح والمخالفات.

أما بالنسبة لكيفية معابنتها فهي تخضع في ذلك لنفس الإجراءات والكيفيات المتعلقة بمعابنة المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة ورخصة البناء والمنصوص عليها ضمن قانون 08-15.

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها ينتهي مفعولها في أجل 05 سنوات ابتداء من تاريخ نشر القانون المتعلق بها طبقا لنص المادة 94 منه.

المبحث الثاني: رقابة القضاء المدني على أشغال البناء والتعمير.

وإذا كان القضاء المدني يهدف أساساً إلى حماية المصلحة الخاصة، غير أنه من الصعب الفصل بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة في مجال العمران، كون أن حماية كل منهما يؤدي إلى حماية الأخرى وذلك نظراً للترابط والتشابك بين المصلحتين في المجال العمراني، وبالرغم من ارتكاز القضاء المدني على مبدأ حماية المصالح الخاصة للأطراف المتضررين من مخافة قانون التعمير والتي يقترفها أصحاب المشاريع في مجال البناء، فإنه يعمل على فرض احترام القواعد القانونية المطبقة في ميدان التعمير¹.

وبالتالي فإن القاضي المدني يختص بنظر الدعاوى التي يرفعها الأفراد أصحاب الصفة والمصلحة بسبب الأضرار التي قد تصيبهم من جراء أعمال البناء والتعمير².

وبهذا فإن القضاء المدني هو الباب الذي يلجأ من خلاله كل متضرر من تصرف عمراني مخالف لقواعد أشغال البناء والتعمير أن يرفع دعوى مدنية للمطالبة بوقف كل نشاط عمراني ألحق به ضرراً مع المطالبة بالتعويضات عن كل الأضرار التي أصابته نتيجة التصرف المخالف لقواعد التهيئة والتعمير.

وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث كما هو مبين حسب المطالب التالية:

- **المطلب الأول: أساس الدعوى المدنية على أشغال البناء والتعمير.**
- **المطلب الثاني: المسؤول عن أضرار أشغال البناء والتعمير.**
- **المطلب الثالث: التعويض المستحق للغير المتضرر من أشغال البناء والتعمير**

¹ الشريف البقالي، المرجع السابق، ص.382

² كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر القايد تلمسان، 2015، ص.217

-المطلب الأول: أساس الدعوى المدنية على أشغال البناء والتعمير.

لمباشرة الدعوى المدنية المتعلقة بالعمران أمام القضاء المدني، لابد من وجود فعل ضار ناتج عن مخالفة قواعد قانون العمران يتسبب في حدوث ضرر بإضافة إلى العلاقة السببية التي ترتبط بين مخالفة قواعد قانون العمران والضرر الحاصل، وهذا إما لإزالة الضرر أو الحصول على تعويض¹.

يجب أن ترفع الدعوى المدنية على أساس الفعل المولد للضرر والذي يشكل مخالفة للقواعد العمرانية، ووجود ضرر نتج عن هذه المخالفة أي علاقة سببية بين هذه الأخيرة والضرر الشخصي والمباشر اللاحق بالمتضرر².

لمباشرة الدعوى المدنية من المتضرر يتوجب وجود فعل يسبب له الضرر ويشكل مخالفة للقواعد العمرانية³.

الفرع الأول: مخالفة القواعد العمرانية.

الفرع الثاني: الضرر المباشر والشخصي.

الفرع الثالث: العلاقة السببية بين مخالفة قانون العمران والضرر.

¹ عبد الغني عيان، المرجع السابق، ص.182.

² شهرزاد عوايد، المرجع السابق، ص.175.

³ عايدة ديرم، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الجزائر، 2011، ص 158.

الفرع الأول: مخالفة القواعد العمرانية.

تقوم الدعوى المدنية على أساس وجود فعل مولد للضرر، يتمثل في أشغال بناء مخالفة للقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير تسبب في ضرر للغير¹.

تقوم الدعوى المدنية في المسائل المتعلقة بالتعمير على أساس وجود أفعال تسبب ضررا للغير بسبب مخالفتها للقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، التي يشترط فيها أن تكون سارية المفعول وقت الحكم المدني².

يمكن من له مصلحة أن يقيم دعوى مدنية ضد من يخالف قواعد التهيئة والتعمير إضرارا به، للمطالبة بإلزام المدعي عليه بهدم البناء أو بغلق النوافذ أو بإزالة الشرفات أو غيرها من الأشغال الضارة، كما يمكنه طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء البناء بدون رخصة أو المشيد خلافا لقواعد الرخصة المسلمة³.

فإذا تمت إقامة أشغال بناء دون رخصة أو بناء غير مطابق لما نص عليه قرار رخصة البناء أو القيام بأشغال هدم بدون رخصة وسببت ضرر للغير، جاز للطرف المتضرر أن يرفع دعوى مدنية على أساس مخالفة قواعد قانون العمران⁴.

وهذا ما نصت عليه المادة 124 من القانون المدني: كل فعل أي كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض⁵.

فكل مخالفة عمرانية تسبب ضررا بالغير جاز للطرف المتضرر أن يرفع دعوى مدنية، أما لإصلاح الضرر وتصحيح الوضع الخاطئ أو المطالبة بالتعويض عما يسبب له من ضرر⁶.

¹ شهرزاد عوايد، المرجع السابق، ص 175.

² منى بن لطرش، رخصة البناء، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2007، ص. 159.

³ شهرزاد عوايد، المرجع السابق، ص 175

⁴ عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 159.

⁵ . المادة 124 من القانون المدني.

⁶ عبد الغني عبان، المرجع السابق ص 183.

الفرع الثاني: الضرر

الضرر هو ما يصيب الشخص في حق من حقوقه أو في مصلحة مشروعة.¹ إن مخالفة قواعد العمران وحدها غير كاف لقيام المسؤولية المدنية، بل يجب إثبات أنه ينتج عنها ضرر شخصي ومباشر للمدعي فلا بد أن يكون الضرر الحاصل ناتجا مباشرة عن الأفعال التي تشكل مخالفة لقوانين التعمير.

قيام الأشغال المخالفة وحدها لا تكفي لقيام المسؤولية المدنية، بل يجب إثبات أنها سببت ضررا فعليا للمدعي.²

ومن ثم فلا مسؤولية بغير ضرر، فالقيام بأشغال مخالفة لقواعد قانون العمران لا تكفي لوحدها لإقامة المسؤولية بل لابد من إثبات ضرر فعلي حاصل للمدعي، كإقامة مطلات مباشرة على ملكية الغير أو إقامة بناية تمس بحق المطل لملكية الغير ولو تمت برخصة بناء أو القيام بهدم بناية تتسبب في أضرار للبنائيات المجاورة.³

والأشخاص المتضررين أيضا من بناية غير مشروعة لا يمكن أن يطالبوا بالتعويض إلا إذا كان الضرر موجودا ومحققا، وهذا لا يمنع من أن يكون الضرر موجودا وقت المطالبة بالتعويض، أو سوف يتحقق لا محالة في المستقبل كأن يطالب مالك بناية من جاره أن يرمم بعض أجزاء بنايته بسبب خطر تدهور البناية وما لها من عواقب على بنايته المجاورة.⁴

¹ محمد حسين، الوجيز في نظرية الإلتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1983، ص160.

² منى بن لطرش، المرجع السابق، ص162-163

³ عبد الغني عيان، المرجع السابق، ص183.

⁴ Djilali Adja ; Bernard Drobenko ; Droit de l'urbanisme, Berti éditions ; Alger 2007 ; p/292.

الفرع الثالث: العلاقة السببية بين مخالفة قانون العمران والضرر.

إن تأسيس الدعوى المدنية على إثبات مخالفة قواعد العمران وإثبات الضرر الشخصي لا يكفي لقبول الدعوى، بل يجب إثبات السببية مباشرة بين المخالفة والضرر الحاصل، أي بمعنى أن هذه الأشغال المقامة لو لم تتم إقامتها لما وجد الضرر وبذلك فإنه إذا انتفت هذه العلاقة السببية بين الفعل المخالف لقواعد العمران والضرر، لا تقوم المسؤولية في حق القائم بالأشغال¹.

يجب أن يكون للضرر علاقة بالأشغال المقامة، بمعنى أن هذه هي السبب الفعلي له، ولو لم يتم إقامتها لما وجد الضرر أما إذا إنتفت العلاقة السببية بينهما فلا تقوم المسؤولية في حق القائم بالأشغال².

يمكن القول بتوافر عنصر السببية كلما أمكن الجزم بأنه لولا الخطأ لما وقع الضرر بمعنى أنه لولا قيام بأشغال مخالفة لقوانين العمران لما كان هناك ضرراً أي أن هذه الأشغال هي المتسبب في حصول الضرر وعلى القاضي المدني أن يبحث في مدى توافر علاقة السببية بين مخالفة قانون العمران والضرر الحاصل، وفي حالة انعدام العلاقة السببية فإن الدعوى ترفع لعدم التأسيس فعندما يتسبب البناء الغير الشرعي في ضرر شخي للغير فإنه يحق له طلب التعويض بالإضافة إلى إزالة البناء غير المشروع³.

وهذا ما نصت عليه المادة 127 من القانون المدني على أنه : "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير ، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، مالم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك".

¹ الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، المرجع السابق، ص383.

² عايدة ديمر، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص160.

³ علي فلالي، الإلتزامات، العمل المستحق للتعويض ، موفم للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2002 ، ص271.

المطلب الثاني: المسؤول عن أضرار أشغال البناء والتعمير.

على الشخص الذي تم الترخيص له بالبناء لإقامة البناء أن يتقيد بما تقتضيه الرخصة من أحكام القرار الذي يتضمن الرخصة، وأن خالف هذه الأحكام ونتج عن هذا إضراراً للغير أصبح مسؤولاً مدنياً عن هذه الأضرار الناجمة عن مخالفته القانونية.

الفرع الأول: مسؤولية المقاول أو المهندس عن الأضرار:

قد يكون المهندس أو المقاول عرضة للمساءلة عن البناء الذي يكون تحت إشرافه ومسؤوليته في حالة وقع الضرر للغير بسبب هذا البناء أو المشروع القائم به.

قد يحدث تقصير من طرف المقاول أو المهندس في تنفيذ مهامه على الوجه المطلوب، بصورة ينتج عنها الأضرار بالمالك للعقار أو للغير من لهم صلة بأعمال البناء¹.

فالأضرار الناجمة عن تقصير المقاول أو المهندس القائم بأشغال البناء أو التعمير باعتباره مالك للبناء أو الحارس للآلات والأدوات المستعملة ن وقد تكون مساءلة على أساس الخطأ القائم بسبب الإهمال والتقصير، وهناك حالة قد يكون فيها المقاول هو الحارس الفعلي للعقار وذلك عند تمام التعاقد بين صاحب العقار والمقاول الذي يكون المسؤول عن انجاز مشروع بأشغال البناء والتعمير بحيث يصبح هو دور الحارس للعقار وتنتهي مسؤولية القائمة على العقار بإتمام انجازه للمشروع المكلف به وتشمل مسؤوليته كحارس للمشروع حتى بالنسبة للمعدات والآلات التي يستخدمها في انجاز المشروع القائم على انجازه.

أما حالة وقوع الضرر بسبب أشغال البناء والتعمير من طرف المقاول فعليه أن يتحمل مسؤوليته نتيجة إهماله أو تقصيره في انجاز عمله على الوجه المطلوب وعليه أن يتدارك كل الأخطار التي قد تتجم عن مشروع المسؤول عن انجازه وإتمامه.

¹ بن مختار سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009/2008، ص8.

وعلى المضرور أن يثبت الضرر الذي نجم عن إهمال أو تقصير من المهندس أو المقاول المشرف عن هذا البناء المتسبب له في الضرر، وعلى المقاول باعتباره الحارس صاحب السيطرة الفعلية للمشروع الذي يكون تحت تصرفه، أن يكون مسؤولاً عن ذلك الضرر، وبالنسبة للمهندس قد يسأل عن الأضرار ولكن ليس بمستوى المقاول، هذا لأن عمله تتعلق بأعمال فنية.

الفرع الثاني: مسؤولية المالك:

الأصل أن المالك هو الحارس للبناء ومن ثم تتعقد مسؤوليته عن الأضرار التي تحدث بسبب تدمره الراجع إلى قدمه أو تعييبه أو الإهمال في صيانته.¹

ومن ثم يكون هو المسؤول قانوناً عن الأضرار حينئذ استناد إلى فكرة الحراسة²، وذلك عندما يكون هناك عقد بين المالك مع العمال القائمين بالبناء ويكون ذلك تحت إدارته، وقد يكون هذا التعاقد مع عدة عمال قائمين لانجاز هذا البناء من مقاولين ومهندسين ومصممين، فكل القائمين في هذه الأعمال يكونون تحت إشراف المالك وتوجيهه ومراقبته لأعمال البناء، وأي ضرر ينتج عن هؤلاء يؤول إلى نقص في الصيانة البناء و التقصير، ويكون المالك هو المسؤول عن هذه الأضرار وقد يقوم المالك بتتكر الخطأ المنسوب إليه ويثبت أن الخطأ كان خارج عن تصرفه وإرادته الخاصة ، كقوة القاهرة وعليه أن يثبت أن الضرر الحاصل كان نتيجة الظروف الطبيعية كزلازل أو الفيضانات أو غيرها من ذلك أو خطأ المتضرر على المالك أن يثبت أن الضرر الذي وقع نتيجة خطأ من المضرور أدى به إلى حدوث هذا الضرر مما ينتج عن ذلك إعفائه من مسؤولية ذلك الضرر.

¹ محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2011، ص179.

² نزية محمد الصادق المهدي، دور التأمين في مجال عقود وإعمال البناء والتشييد في ظل احدث النظم القانونية ونصوص التشريعية المعاصرة، امال المؤتمر الثامن عشر، عقود البناء والتشييد بين القواعد القانونية التقليدية والنظم القانونية المستحدثة، كلية الحقوق جامعة الامارات العربية المتحدة، ص454

المطلب الثالث: التعويض المستحق للغير المتضرر عن أشغال البناء والتعمير:

الأصل أن يكون الغير المتضرر من أعمال البناء والذي سيرجع المسؤولية على المسؤول شخصا ليست له صلة بأعمال التعمير والبناء، ومع ذلك فإنه توجد طائفة أخرى من الغير الأجنبي عن أعمال البناء ليست له صلة بها، إلا أنه يأخذ حكم الغير بالنسبة للأضرار التي أصابته ويستطيع الرجوع على المسؤول استنادا للمسؤولية التقصيرية.¹

كل من تضرر من الممارسات المتعلقة بالبناء والتعمير، له كامل الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية للمطالبة بالتعويض المستحق عما لحقه من أضرار نتيجة اللامبالاة والتقصير من صاحب هذا النشاط المتعلق بالبناء والذي بموجبه أحدث ضررا. ويكون للغير المتضرر حق قائم قانونيا من الأضرار التي قد أصابته، وألا تكون له علاقة بهذه الأشغال بأي صفة كانت.

الفرع الأول: الغير المتضرر الأجنبي عن أشغال البناء والتعمير:

الأضرار الناتجة عن عملية التعمير يمكن أن تصيب الأفراد العاملين في مجال البناء أو من لهم صلة به، وهناك حالات يكون الغير المتضرر من أعمال التعمير والبناء أجنبي الصلة من الناحية القانونية تماما عن هذه الأعمال كالمارة والجيران.²

أولا: المارة المتضررين من أشغال البناء والتعمير:

قد يكون المارة عرضة لأخطاء المسؤول عن أشغال البناء والتعمير ويتأذى بمجرد مروره بذلك المشروع المتعلق بأشغال البناء والتعمير، وبهذا على المسؤول أن يتحمل مسؤولية الضرر عن ذلك ومن له صلة بأشغال البناء التي قد أدت به إلى الضرر.

¹ محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص.35.

² محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص.35.

1. أساس رجوع المار المتضرر على الحارس:

هناك العديد من المارة قد يكونوا عرضة لأخطاء القائمين بأشغال البناء والتعمير أو مالك البناء، وذلك نتيجة لإهمالهم وتقصيرهم لأعمالهم المتعلقة بأشغال البناء، وقد يؤدي به إلى أضرار جد بليغة، ويمكن قد تصيبهم هذه الأضرار في ابدانهم أو ممتلكاتهم الخاصة، ومثال ذلك سقوط أداة حادة تستخدم في أشغال البناء والتعمير على شخص مار بذلك المشروع القائم، قد يؤدي به هذا الأخير إلى الهلاك فعلى الغير المتضرر إقامة المسؤولية على مالك البناء أو المقاول أو المهندس المكلف بإنجاز هذا البناء باعتباره المشرف والمدير الأساسي على هذه الأشغال والقائم على إنجازها.

أ. المسؤولية القائمة على حارس البناء:

فعلى المار المتضرر من اشغال البناء والتعمير أن يثبت السبب الذي أدى به إلى ذلك الضرر، وبمقتضى نص المادة رقم 140 من القانون المدني أن يكون سببه تهدم كلي وقد يكون تهد جزئي، ويكون ذلك الضرر نتيجة للتقصير من حارس البناء (مالك البناء).

ب. المسؤولية القائمة على حارس الأشياء:

بإمكان الشخص المتضرر المار بالبناء أن يرجع الضرر إلى مسؤولية حارس الأشياء باعتباره المسؤول عن حراسة الأشياء المتعلقة بأشغال البناء والتعمير، ومثال ذلك سقوط أداة مستخدمة للبناء وقد أنتج عن ذلك ضرراً.

2. خطأ المار المضروب:

المبدأ العام الذي استقرت عليه محكمة النقض في هذا الصدد هو أن خطأ المضروب لا يرفع المسؤولية وإنما يخففها ولا يعفى المسؤول استثناء من هذا الأصل إلا إذا تبين من

ظروف الحادث أن خطأ المضرور هو العامل الأول في إحداث الضرر الذي أصابه وأنه بلغ من الجسامة بحيث يستغرق خطأ المسؤول.¹

ونرى أنه من الصعب إعفاء الحارس من المسؤولية استنادا إلى خطأ الغير المضرور، فخطأ الحارس مفترض بمجرد وقوع الضرر، وبمجرد وضع لافتة أو إشارات لا يصلح لدفع مسؤوليته، إذ قد يقع الضرر رغم ابتعاد المارة عن عمليات البناء، كأن يسقط شيء على مسافة بعيدة نسبيا، ويمكن ألا يكون ما وضعه الحارس غير كاف لتبنيه وحماية المارة.²

ويقوم خطأ المار الذي يستغرق خطأ الحارس في الفرض الذي يقيم فيه هذا الأخير سورا حول عملية البناء وبنيه بعدم الاقتراب ومع ذلك يقتحم شخص هذا السور لسرقة بعض الأشياء ولا يتوقع وجود شخص بالمكان.³

ثانيا: الجيران المتضررين من أشغال البناء والتعمير:

يعتبر الجيران من الغير بالنسبة للمسؤولية الناشئة عن أعمال التعمير والبناء، والذين من الممكن أن يتعدوا وتتنوع الأضرار التي قد تصيبهم بسبب هذه الأعمال، وبالتالي يجوز الرجوع للتعويض عن هذه الأضرار حسب الأساس القانوني للمسؤولية سبب هذا الضرر.⁴

1. حالة التعسف في استعمال حق الملكية العقارية أو مزار الجوار غير مألوفة:

فمن المسلم به أن أعمال التعمير والبناء لابد وأن تكون مصحوبة بقدر من المضايقات للجار، ولكن لا يعني ذلك أن كل عملية البناء توجب على القائمين بها التزاما بالتعويض اتجاه الجار.⁵

¹ محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص. 39.

² المرجع نفسه، ص. 40.

³ المرجع نفسه، ص. 41.

⁴ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص. 230.

⁵ عواطف زارة، مسؤولية مالك العقار عن مزار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في

القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012/2013، ص. 248.

ويجب أن يتوفر عنصر الضرر وأن يكون هذا الضرر تجاوز فعلا الحد المألوف وعلى المدعي أن يثبت هذا الضرر الذي ألحق به نتيجة التعسف في استعمال حق الملكية. أما بالنسبة لمضار الجوار غير المألوفة قد نصت عليها المادة 690 كما يلي: "يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة."

2. المسؤولية التقصيرية:

قد تقع الأضرار الناشئة عن أعمال البناء نتيجة خطأ المهندس أو المقاول، وحينئذ يتعين على الجار المضروب إذا أقام دعواه على أساس المسؤولية عن الفعل الشخصي وفقا لما نصت عليه المادة 124 من القانون المدني.¹

الفرع الثاني: الغير المضروب ممن له صلة بأشغال التعمير والبناء:

قد يصاب الغير بضرر من جراء أعمال البناء بأضرار قد تكون بليغة، مما يستدعي على المتضرر اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي ألحقت به وذلك بتطبيق الأحكام العامة للمسؤولية. وتتمثل هذه الحالات في:

أولاً: المستأجر المتضرر من أعمال البناء:

ثانياً: مسؤولية القائمين بأعمال البناء من العمال والتابعون والفنيون.

أولاً: المستأجر المتضرر من أعمال البناء:

فالمستأجر الذي أصيب بأضرار بسبب عملية البناء كالهدم للمسكن الذي يستأجره من صاحب البناء وعلى هذا الأخير اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويضات عن الأضرار

¹ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص.241.

الذي سببها له صاحب المسكن، وذلك بالرجوع إلى العقد المرجو بينه وبين صاحب السكن (المالك)، وهذا بتطبيق أحكام المسؤولية العقدية.

ثانيا: مسؤولية القائمين بأعمال البناء من العمال والتابعون والفنيون:

فللقائمين بأعمال البناء سواء العمال أو الفنيون فلهم كامل الحق اللجوء إلى القضاء عن الأضرار القائمة جراء عملية البناء نتيجة تقصير من المسؤول عن ذلك البناء.

فقد جاءت نص المادة 136 من القانون المدني على أن "يكون المتبوع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها".

فالتعويض عن الضرر المادي يشمل التعويض عن انتقاص قيمة الملك الذي لحق الضرر و ما فات الشخص من كسب بسبب حرمانه من الاستعمال العادي لملكيته، لذا نجد دور القاضي المدني يتمثل أولا في محاولة إعادة وضعية الضحية إلى الحالة التي كان عليها قبل حدوث الضرر، و هذا بعد التحقق من وجود خطأ ثم الضرر ، بعدها يحاول تقدير نسبة الضرر ليقوم في الأخير بتقدير مقدار التعويض ، كما يجوز له رفع دعوى مدنية منفصلة على الدعوى الجزائية غير أنه في هذه الحالة على المحكمة المدنية أن ترجئ الحكم في تلك الدعوى المرفوعة أمامها لحين الفصل نهائيا في الدعوى العمومية إذا كانت قد حركت لنفس الأسباب¹.

وقد نصت كذلك المادة 173 من القانون المدني.

إذا التزم المدين بالامتناع عن العمل وأخل بهذا الالتزام، جاز للدائن أن يطالب بإزالة ما وقع مخالفا للالتزام ويمكنه أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين.

¹ شهرزاد عوابد ، مرجع سابق، ص، 178.

ونجد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 784 من القانون المدني أنه يجوز لكل متضرر من بناية مخالفة لقواعد وقوانين العمران أن يطالب بهدمها مع إجبار صاحب النشاط المخالف لقانون العمران مطالبته بالتعويض عن ذلك الضرر، وهذا ما قد نصت عليه المادة 784 كالتالي:

"إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها، فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة منشآت على نفقة من أقامها التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود منشآت بها... "

ويبرز دور القاضي العادي على أشغال البناء والتعمير في الحد من المخالفات العمرانية لتوقيع العقوبات المقررة لها.

ف نجد القضاء الجزائي يعمل على بسط رقابته على القرارات العمرانية المخالفة للقواعد العمرانية والنظام العام العمراني يعمل على توقيع العقوبات الجزائية المقررة للمخالفين لقانون العمران ونتيجة البناءات غير المشروعة والمخالفة لقانون مطابقة البناءات.

أما القضاء المدني فيبرز دوره على أشغال البناء والتعمير من خلال النظر والفصل في دعوى المسؤولية المرفوعة من طرف الأشخاص المتضررين الذين تضرروا بسبب البناءات غير المشروعة، أو من مخالفي قواعد البناء التي ينجر عنها انهيار المباني.

الخاتمة

للرقابة القضائية دور كبير وفعال في تنظيم النظام العام العمراني وجعلها في الإطار القانوني المناسب، وذلك من خلال النظر والفصل في مختلف الدعاوى المطروحة على مستوى الجهاز القضائي بنوعيه.

قد ساهمت المعالجة القضائية إلى حد كبير في وضع حد لهذه المخالفات المتعلقة بأشغال البناء والتعمير بمختلف أشكالها، وذلك ببسط رقابته الفعالة والقائمة على التكييف الجيد للوقائع المتعلقة بالمنازعة الخاصة بأشغال البناء والتعمير، وما يقابلها من نصوص قانونية صارمة ثم تفعيل هذه النصوص القانونية وتجسيدها على أرض الواقع. حيث تعمل الرقابة الإدارية بالوقوف على القرارات العمرانية وتخصصها وإبراز مواطن الخلل التي نتجت عن أعمال الإدارة ومراقبة مدى تطبيقها لمبدأ المشروعية ويتم إلغاء هذه القرارات العمرانية في حالة وجود ما يشوب هذه القرارات من عيوب وذلك بتطبيق أحكام دعوى الإلغاء ومواجهة هذه القرارات بالإبطال. أما بالنسبة للرقابة الإدارية في تطبيق المسؤولية الإدارية على قرارات أشغال البناء والتعمير فيعمل القاضي الإداري بتفعيل النصوص القانونية ذات التكييف المطابق للمنازعة وما تقتضيه من حكم.

أما بالنسبة لرقابة القاضي العادي على قرارات أشغال البناء والتعمير فيبرز دور القاضي الجزائي بتطبيق النصوص القانونية المقررة لتوقيع العقوبات المناسبة للمخالف لقواعد اشغال البناء والتعمير مع إلزام المخالفين احترام القواعد القانونية العمرانية أما بالنسبة للقاضي المدني فيبرز دور الجهاز القضائي بفرض تعويضات تكون مقاربة للخسائر التي ألحقت بالمتضرر مع وضع حد لهذه المخالفات العمرانية وتوقيع الحكم المناسب لإقامة التعويض اللازم للمتضرر من هذه المخالفات المتعلقة بأشغال البناء والتعمير.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع قد توصلنا إلى جملة من النتائج والاقتراحات تتمثل في:

- تعتبر الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير رقابة مفروضة وهامة للحفاظ على النسيج العمراني، وذلك لتحقيق النظام العام العمراني.

- خول المشرع للمتضررين من المخالفات العمرانية المتعلقة بأشغال البناء والتعمير الآليات والوسائل القانونية المتاحة للشخص المتضرر لحماية مملكته العقارية الخاصة وذلك بتطبيق الدعاوى القضائية من طرف القضاء المختص.
- تعمل الرقابة القضائية على اشغال البناء والتعمير على تجسيد مبدأ الموازنة لحماية المصلحة العامة والخاصة في المجال العمراني.
- تعمل الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير بفرض تعويضات موازية للخسائر التي تعرض إليها المتضرر، مع إلزامية توقيف الأشغال المخالفة للقواعد والقوانين العمرانية.
- توقيع عقوبات من طرف القضاء الجزائي على المخالفين لقانون العمران مع فرض احترام تطبيقه في ممارسة أشغال البناء والتعمير.

الاقتراحات:

- إلزامية خضوع الإدارة لأوامر القضاء الإداري في حالة تعسفها في حق الملكية الخاصة، ووضع حد لتصرفاتها اللامشروعة في حق الغير.
- التشدد في العقوبات المفروضة للمخالفين للقواعد العمرانية لتجنب البناء المخالف للقواعد والقوانين العمرانية لضمان السلامة العامة والأمن العام.
- تخفيف الإجراءات القانونية المتعلقة بمنح الرخص والشهادات العمرانية وذلك لتسهيل عملية البناء للمواطن بشكل قانوني وتجنب البناءات المخالفة للقانون العمراني وما ينتج عليه من آثار سلبية على المواطن.
- فرض القيام بعملية تمشيط من قبل الإدارة لتجنب البناء غير القانوني وللوقاية من حدوث المخاطر قبل وقوعها لضمان الأمن والسلم للحياة العامة.

الملاحق

الملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

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

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية
 ولاية

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

يقرر ما يأتي :

- المادة الأولى :** تسلم رخصة البناء لإنجاز
- المادة 2 :** يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :
- المادة 3 :** مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي
- المادة 4 :** تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.
- المادة 5 :** تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).
- المادة 6 :** يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.
- المادة 7 :** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.
- المادة 8 :** يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.
- المادة 9 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
- المادة 10 :** يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /
 الوالي /
 وزير السكن والعمران والمدينة

الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

رقم :
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)
 الساكن (ة) بـ :
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ..... بتاريخ.....

يقدر ما يأتي :

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

.....

المادة 2 : تصيح رخصة الهدم منقضية :

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

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

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

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

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

رقم :
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية :
 ولاية :

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

يقدر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
 للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي :

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
 - إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف
 مكتب الدراسات الذي يحدد أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
 إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة
 أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم
 الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لكان
 التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

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

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة
 التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
 الوالي/
 وزير السكن والعمران والمدينة

الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

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

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

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

يقرر مايلي :

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

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

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

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكنة(ة) ب.....
 بخصوص أشغال :.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ.....
 وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
 بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
 وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
 تحت رقم بتاريخ.....

يقدر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب الخططات المصادق عليها للبناءية :

.....

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

/1
 /2
 /3
 /4
 /5
 /6
 /7
 /8
 /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

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

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكنة(ة) بـ.....
 بخصوص أشغال :.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقدر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للحفاظ الآتية :

.....

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

.....

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

(1) القرآن الكريم

(2) الدساتير:

- دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996 المؤرخ في 1996/11/28، الجريدة الرسمية رقم 76.

(3) النصوص القانونية:

أ / القوانين:

- القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23، المتضمن النظام العام للغابات، ج.ر 26.
- القانون رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 15
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر 52، المعدل والمتمم بقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، ج.ر 51.
- القانون 31/ 90 المتعلق بالجمعيات
- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/06/15، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر 44.
- القانون رقم 01/99 المؤرخ في 1999/01/06، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر 02.
- القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/25، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج.ر 10.
- القانون 10/03 المؤرخ في 2003/07/19، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر 43.
- القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر 84.
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر 21.
- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر 44.
- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2013/02/17، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر 11.

ب/ المراسيم التشريعية:

- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/08، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر 32.

ج/ المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج.ر 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07/01/2006، ج.ر 01، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 307/09 المؤرخ في 22/09/2009، ج.ر 55.
- المرسوم التنفيذي 225/91 المؤرخ في 14/07/1991، المتضمن القانون الأساسي
- المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30/01/2006، المحدد لشروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر 06، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 334/06 المؤرخ في 22/10/2009، ج.ر 61.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، جريدة رسمية رقم 27، سنة 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطنع المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما، جريدة رسمية رقم 27.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية ورشات البناء وسيرها.
- المرسوم التنفيذي رقم 09/156 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات السكنية ورشات البناء وسيرها، ج.ر ، العدد 27.
- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 15/01/2015، المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر 07.

ثانيا: المراجع:1 / الكتب المتخصصة:

- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها (مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2005.
- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الجائر، 2011.
- محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2011.
- نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.

2/ الكتب العامة:

- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وبيوض خالد، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003.
- بوحميدة عطا الله، الوجيز في القضاء الإداري تنظيم عمل واختصاص، دار هومة، الجزائر، 2011.
- جميلة حميدة، النظام القانوني للضرر البيئي وآليات تعويضه، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2011.
- دلشاد معروف علي، رقابة القضاء على مشروعية قرارات الضبط الإداري، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2016.
- سعاد ميمونة، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2018.
- سليمان الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية (دراسة مقارنة)، دار الفكر الجامعي، 1984.
- سليمان الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1985.
- عادل بو عمران، دروس في المنازعات الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2014.
- عبد الأمير حسون مسلماتي، الاتجاهات الحديثة في القضاء الإداري، الطبعة الأولى، 2016، منشورات زين الحقوقية.
- عبد العزيز خليفة، قضاء الإلغاء أسس إقرار الإداري، دار الكتاب الحديث، 2008.
- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، أوجه الطعن القرار الإداري، في الفقه وقضاء مجلس الدولة، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2002.
- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، ركن الخطأ في المنازعات الإدارية، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2006.
- عبد الناصر عبد الله أبو سمهدانة، القضاء الإداري قضاء الإلغاء، الطبعة الأولى، المركز القومي للإدارات القانونية، 2014، القاهرة.
- عصام نعمة إسماعيل، الطبيعة القانونية للقرار الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2009.
- علي خطار الشنطاوي، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى، عمان.
- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- عمار بوضياف، الوسيط في القضاء الإداري (دراسة مقارنة مدعمة بتطبيقات قضائية حديثة في كل من الجزائر وفرنسا وتونس ومصر) الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2011.

- عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية (دراسة تحليلية، تأصيلية ومقارنة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013.
- لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية الكتاب الثاني، المسؤولية بدون خطأ، دار الخلدونية.
- لحسين بن شيخ آث ملويا، مسؤولية السلطة العامة، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2013.
- لحسين بن شيخ آث ملويا، نظام المسؤولية في القانون الإداري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013.
- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005.
- محمد حسين، الوجيز في نظرية الإلتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1983، ص160.

3/ الأطروحات:

- الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، اطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2005.
- شهرزاد عوابدي، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2016/2015.
- عبد الغني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، 2018/2017.
- عواطف زرارة، مسؤولية مالك العقار عن مزار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2013/2012.
- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر القايد تلمسان، 2015.

4/ المذكرات:

- أمال يعيش تمام، عيب السبب كوجه من أوجه دعوى الإلغاء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2005/2004.
- بوبكر بزغيش، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2007.
- سعاد بن مختار، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009/2008.
- طارق موالكية، منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، 2009/2008. (غير منشور).
- كاهنة مازوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012/2011.
- ليليا حمادي وليلية كسي، المسؤولية الجزائرية لمشيدي البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الجزائر، 2013/2012.
- منى بلطرش، رخصة البناء، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2007.

6/ مؤتمرات:

- نزية محمد الصادق المهدي، دور التأمين في مجال عقود وإعمال البناء والتشييد في ظل احدث النظم القانونية ونصوص التشريعية المعاصرة، امال المؤتمر الثامن عشر، عقود البناء والتشييد بين القواعد القانونية التقليدية والنظم القانونية المستحدثة، كلية الحقوق جامعة الامارات العربية المتحدة.

7/ المقالات:

- محمد الامين كمال، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في الحق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015.

8/ المجلات:

- الزين عزري، "دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص أعمال البناء والهدم"، مجلة مجلس الدولة عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران منشورات الساحل الجزائر، 2008

- سميرة عماروش، منازل رخصة البناء بين القضاء الإداري والقضاء العادي (دراسة في ضوء أحدث التعديلات والأحكام القضائية)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لمين دباغين سطيف2، مجلة البحوث السياسية والإدارية، العدد 6.
- عايدة ديرم، مخالفة التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة، العدد 33، سبتمبر 2014.
- عبد الحليم بن بادة، أستاذ محاضر(ب)، جامعة غرداية، الجزائر، مخالفة رخصة البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم والمتابعة الجزائية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 7، سبتمبر 2018.
- عبد المجيد بوالسليوا، التسوية في مخالفات التعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار عنابة، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية، عدد32، ديسمبر 2012.

En Français:

- C, E, 2 Mars 1973, Société civile immobilière ; « la tour de malakoft »
Ministre. DE L'Equipement et du logement.أورده كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي. في مادة التعمير والبناء، ص.79.
- Djilali Adja ; Bernard Drobenko ; Droit de l'urbanisme ; Berti éditions ; Alger 2007 ;p/292.
- Jacqueline Morand Deviller, Le permis de Construire, op.cit, p 132 Et Henri Jacquot Et Francois, Droit De L'urbanisme, op, cit, p 747.

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
أ-ر	مقدمة
6	الفصل الأول: رقابة القاضي الإداري على أشغال البناء والتعمير.
7	المبحث الأول: دعوى إلغاء قرارات أشغال البناء والتعمير.
8	المطلب الأول: تعريف دعوى الإلغاء وشروط قبولها.
8	الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء.
9	أولاً: شرط محل الطعن بالإلغاء في دعوى الإلغاء.
12	ثانياً: شرط الميعاد لدعوى الإلغاء.
13	الفرع الثالث: الشروط المتعلقة برفع الدعوى:
14	أولاً : الصفة.
14	ثانياً: المصلحة.
15	المطلب الثاني: إلغاء القرارات المتعلقة بأدوات أشغال البناء والتعمير.
16	الفرع الأول: إلغاء القرارات المتعلقة بالرخص العمرانية
16	أولاً: إلغاء قرار متعلق برخصة البناء
17	ثانياً: إلغاء قرار متعلق برخصة الهدم.
18	ثالثاً: إلغاء قرار متعلق برخصة التجزئة.
19	الفرع الثاني: إلغاء القرارات المتعلقة بالشهادات العمرانية
19	أولاً: المنازعة المتعلقة بشهادة التعمير.
19	ثانياً: إلغاء قرار متعلق بشهادة المطابقة.
20	ثالثاً: إلغاء قرار متعلق بشهادة التقسيم
20	المطلب الثالث: أسباب إلغاء قرارات أشغال البناء والتعمير.
21	الفرع الأول: عدم المشروعية الخارجية لقرارات أشغال البناء والتعمير.
21	أولاً: عيب عدم الاختصاص للقرارات العمرانية.
25	ثانياً: عيب الشكل والإجراءات للقرارات العمرانية.

27	الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية لقرارات اشغال البناء والتعمير.
27	أولاً: عيب مخالفة القانون للقرارات العمرانية
28	ثانياً: عيب الانحراف في استعمال السلطة للقرارات العمرانية
30	ثالثاً: عيب السبب.
32	المبحث الثاني: دعوى المسؤولية الإدارية على اشغال البناء والتعمير
32	المطلب الأول: التعريف بالدعوى المسؤولية الإدارية وشروط قبولها.
32	الفرع الأول: تعريف دعوى المسؤولية الإدارية.
33	أولاً: شرط القرار الإداري المسبق:
33	ثانياً: شرط الاختصاص والميعاد:
35	ثالثاً: شرط المصلحة والصفة والأهلية:
37	المطلب الثاني: أساس المسؤولية الإدارية على قرارات أشغال البناء والتعمير.
37	الفرع الأول: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ.
38	الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر.
40	الفرع الثالث: الضرر.
41	أولاً: أن يكون الضرر حقيقياً.
42	ثانياً: أن يكون الضرر مادياً
43	ثالثاً: أن يكون الضرر مباشراً
44	الفرع الرابع: علاقة السببية.
44	أولاً: تحديد فكرة السببية.
46	ثانياً: الضرر الناجم عن أسباب غريبة عن الإدارة.
47	المطلب الثالث: نتائج المسؤولية الإدارية على قرارات أشغال البناء والتعمير.
50	الفصل الثاني: رقابة القضاء العادي على أشغال البناء والتعمير
51	المبحث الأول: رقابة القاضي الجزائي على اشغال البناء والتعمير
51	المطلب الأول: منازعات التهيئة والتعمير.

51	الفرع الأول: الاعوان المكلفين لمعاينة واثبات المخالفات العمرانية
51	أولاً: الاعوان المكلفين لمعاينة المخالفات العمرانية
58	ثانياً: إثبات المخالفات العمرانية
61	الفرع الثاني: أصناف المخالفات العمرانية
62	أولاً: مخالفة البناء دون رخصة.
63	ثانياً: مخالفة الهدم بدون رخصة
65	ثالثاً: مخالفة البناء بموصفات مغايرة لرخصة البناء
66	رابعاً: مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار
67	الفرع الثاني: الجزاء المترتبة عن مخالفات العمرانية
67	أولاً: الجزاء المترتبة عن مخالفة البناء بدون رخصة
73	ثانياً: الجزاء المترتب عن المخالفة الهدم بدون رخصة
73	ثالثاً: الجزاء المترتب عن مخالفة البناء بموصفات مغايرة لرخصة البناء
74	رابعاً: الجزاء المترتب عن مخالفة عدم القيام بإجراءات الإشهار والتصريح
79	المطلب الثاني: مخالفات القانون المحددة لقواعد مطابقة البناءات
79	الفرع الأول: الاعوان المكلفين لمعاينة واثبات المخالفات
79	أولاً: الاعوان المكلفين لمعاينة المخالفات العمرانية
80	ثانياً: اثبات المخالفات العمرانية
81	الفرع الثاني: اصناف مخالفات القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات والجزاء المترتب عنها.
81	أولاً: حالة مخالفة القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات.
83	ثانياً: الجزاء المترتبة عن ارتكاب المخالفات
86	أولاً . طبيعة هذه المخالفات و الجزاءات المقررة لها:
88	ثانياً: التكييف القانوني لهذه المخالفات وكيفية معابنتها:
89	المبحث الثاني: رقابة القضاء المدني على أشغال البناء والتعمير.

90	-المطلب الأول: أساس الدعوى المدنية على أشغال البناء والتعمير .
91	الفرع الأول: مخالفة القواعد العمرانية.
92	الفرع الثاني: الضرر
93	الفرع الثالث: العلاقة السببية بين مخالفة قانون العمران والضرر.
94	المطلب الثاني: المسؤول عن أضرار أشغال البناء والتعمير .
94	الفرع الأول: مسؤولية المقاول أو المهندس عن الأضرار:
95	الفرع الثاني: مسؤولية المالك:
96	المطلب الثالث: التعويض المستحق للغير المتضرر عن أشغال البناء والتعمير:
96	الفرع الأول: الغير المضرور الأجنبي عن أشغال البناء والتعمير:
96	أولاً: المارة المتضررين من أشغال البناء والتعمير:
98	ثانياً: الجيران المتضررين من أشغال البناء والتعمير:
99	الفرع الثاني: الغير المضرور ممن له صلة بأشغال التعمير والبناء:
99	أولاً: المستأجر المتضرر من أعمال البناء:
100	ثانياً: مسؤولية القائمين بأعمال البناء من العمال والتابعون والفنيون:
104	الخاتمة
107	الملاحق
114	قائمة المصادر والمراجع
	فهرس المحتويات

ملخص:

للقضاء دور كبير وفعال في بسط رقابته على قرارات أشغال البناء والتعمير، وذلك بتفحص القرارات العمرانية الصادرة عن الجهات الادارية المسؤولة عن منح الرخص والشهادات العمرانية، ومدى التزامها بتطبيق قانون العمران من جهة، وحماية مصالح الأفراد من جهة أخرى.

رقابة القاضي الإداري على أشغال البناء و التعمير بالنظر إلى مدى تطبيق مبدأ مشروعية القرارات العمرانية من قبل الإدارة عن طريق دعوى الإلغاء وإبطال تصرفاتها الإدارية، أو إقرار مسؤولياتها بواسطة دعوى التعويض.

رقابة القاضي العادي على أشغال البناء والتعمير فيتدخل القاضي الجزائي بتوقيع العقوبات الجزائية المترتبة عن مخالفة القواعد العمرانية، أما القضاء المدني فيبرز دوره بالنظر والفصل في دعوى المدنية المرفوعة من قبل المتضررين نتيجة الممارسات الغير مشروعة للمباني.

Summary:

The judiciary has a large and effective role in supervising the decisions of the construction and reconstruction works by examining the urban decisions issued by the administrative authorities responsible for the granting of licenses and building certificates, and the extent of their commitment to implement the Urbanization Law on the one hand and protecting the interests of individuals on the other.

The administrative judge's control over the construction and reconstruction works in view of the extent to which the principle of the legality of the building decisions is applied by the administration by means of the cancellation action and the revocation of its administrative actions.

The ordinary judge's supervision of the construction and reconstruction works. The criminal judge enters the penal sanctions imposed by the violation of the building rules. The civil judiciary has the role of examining and adjudicating the civil action filed by the victims as a result of the illegal practices of the buildings.