

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



المسؤولية القانونية للمتدخلين في عمليات التعمير

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذة:

لعور بدرة

إعداد الطالبة:

زكري خديجة

الموسم الجامعي: 2012/2011

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي:

إلى من لو جاز السجود لغير الله لسجدت لها، حضن الحنان و راحة الأمان، التي احتوتني
بقلبها الدافئ و كم تعبت و سهرت الليالي و هي تحميني و ترعاني بكل الحب و الحنان
حتى تراني أصل إلى هذه الدرجة

(أمي الغالية حفظها الله)

إلى الذي يعطي و لا يأخذ و يدفعني إلى طريق العلم و الخير و الاجتهاد، و من علمني كيف
أن الحياة في سبيل العزة تهون و كيف أجعل من حياتي عزفا ملحونا، حزينا أو سعيدا في
أي مقام كيفما أكون، و علمني كيف أعيش مرفوعة الرأس و أقتل بالأمل يأسى، فهو
مساعدني الأمين و ضوء طريقي أدامه الله دوما تاجا على رأسي

(أبي الغالي حفظه الله)

إلى من تمنيت لهم السعادة و التفوق و النجاح إخوتي: أسماء، إكرام، بسملمة، و أخي
حسام الدين

و إلى جميع الصديقات و أخص بالذكر: راضية، أحلام، لمياء، شهرزاد، مريم، زينب،
سارة، بهية، دينار، مفيدة، وردة.

و إلى كل أفراد العائلة و الأهل و الأقارب من قريب أو من بعيد
و إلى كل طلبة سنة أولى ماستر حقوق تخصص قانون إداري

لسنة 2011_2012 .

خديجة زكري

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" قل ربي اشرح لي صدري و يسر لي أمري و اطل عقدة من لساني يفقهوا قولي و اجعل لي وزيراً من أهلي هارون أخي أشد به أزرى و أشركه في أمري عني نسبك كثيراً و نذكرك كثيراً إنك أنت عني بنا بصيراً".

صدق الله العظيم

الآية: 35 من سورة طه.

الفهرس

الصفحة	الموضوع
أ-ز	مقدمة:
الفصل الأول	
مسؤولية الأطراف العامة المتدخلة في عمليات التعمير	
09	المبحث الأول: الأطراف العامة المتدخلة في عمليات التعمير
09	المطلب الأول: على المستوى المركزي "هياكل الإدارة المركزية"
09	الفرع الأول: تطور سياسة التعمير في الجزائر
10	أولا: تطور الإدارة البيئية قبل القانون رقم 03/83
10	ثانيا: الإدارة البيئية المركزية بعد القانون رقم 03/83
11	الفرع الثاني: وزارة التهيئة العمرانية و البيئة
11	أولا: الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية و البيئة
12	ثانيا: وزير التهيئة العمرانية و البيئة
13	الفرع الثالث: وزارة السكن و العمران
13	أولا: الإدارة المركزية في وزارة السكن و العمران
14	ثانيا: وزير السكن و العمران
15	الفرع الرابع: الوكالة الوطنية للتعمير
16	أولا: مهام الوكالة الوطنية للتعمير
17	ثانيا: تنظيم و تسيير الوكالة الوطنية للتعمير
19	المطلب الثاني: على المستوى اللامركزي "هياكل الإدارة اللامركزية"
20	الفرع الأول: الولاية
20	أولا: المجلس الشعبي الولائي
20	ثانيا: الوالي
21	ثالثا: مهام الولاية في مجال التعمير
22	الفرع الثاني: مديرية التعمير و البناء

22	أولاً: الفروع الإقليمية
23	ثانياً: الفروع الوظيفية
24	الفرع الثالث: البلدية
25	الفرع الرابع: لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني
26	أولاً: تشكيلة اللجنة
26	ثانياً: الطبيعة القانونية لهذه اللجنة
27	ثالثاً: المهام المختلفة للجنة
29	المبحث الثاني: أساس المسؤولية الإدارية للمتدخلين في عمليات التعمير
29	المطلب الأول: نظرية الخطأ كأساس لمسؤولية المتدخلين في عمليات التعمير
30	الفرع الأول: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في إعداد المخططات
30	أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
33	ثانياً: مخطط شغل الأراضي
37	الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في منح الرخص و الشهادات
37	أولاً: تسليم رخصة البناء
46	ثانياً: القرار المتعلق برخصة الهدم
48	الفرع الثالث: المسؤولية عن خطأ اللامشروعية
48	أولاً: عدم المشروعية الخارجية
53	ثانياً: عدم المشروعية الداخلية
61	الفرع الرابع: المسؤولية عن التصرفات المادية الخاطئة
62	المطلب الثاني: النظريات المؤسسة للمسؤولية الإدارية غير الخطئية في عمليات التعمير
62	الفرع الأول: مسؤولية الإدارة على أساس المخاطر في عمليات التعمير
63	أولاً: معايير تحديد المسؤولية الإدارية عن أشغال العامة
65	الفرع الثاني: مسؤولية الإدارة على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة
65	أولاً: المسؤولية عن المواقف الإيجابية المشروعة
66	ثانياً: المسؤولية عن المواقف السلبية المشروعة
68	المبحث الثالث: شروط المسؤولية الإدارية للمتدخلين في عمليات التعمير

68	المطلب الأول: شروط قيام المسؤولية الإدارية للمتدخلين في عمليات التعمير
68	الفرع الأول: الضرر
68	أولاً: تعريف الضرر
69	ثانياً: شروط الضرر
71	الفرع الثاني: العلاقة السببية
72	أولاً: وجود علاقة سببية
73	ثانياً: حالات انتفاء المسؤولية المعمارية للإدارة
75	المطلب الثاني: جزاء قيام المسؤولية الإدارية للمتدخلين في عمليات التعمير
75	الفرع الأول: طبيعة التعويض
76	أولاً: السبب العملي
76	ثانياً: السبب القانوني
77	الفرع الثاني: قواعد تقييم الضرر
77	أولاً: تحديد مبلغ التعويض
77	ثانياً: التعويض الممنوح من طرف القاضي
78	ثالثاً: مبدأ التعويض الكلي عن الضرر
79	رابعاً: سلطات القاضي في تقدير التعويض
79	الفرع الثالث: كيفية تقييم الضرر
80	أولاً: تاريخ تقييم الضرر
82	ثانياً: كيفية منح التعويض
84	المطلب الثالث: الجهة التي يقع عليها عبء التعويض
84	الفرع الأول: المسؤولية المعمارية للبلدية
85	أولاً: مسؤولية البلدية على أساس الخطأ
85	ثانياً: مسؤولية البلدية دون خطأ
86	الفرع الثاني: المسؤولية المعمارية للجهات الإدارية الأخرى
87	الفرع الثالث: المسؤولية المشتركة

الفصل الثاني

مسؤولية الأطراف الخاصة للمتدخلة في عمليات التعمير

- 90 المبحث الأول: الأطراف الخاصة المتدخلة في عمليات التعمير
- 90 المطلب الأول: مكاتب الدراسات و المهندسين المعماريين و المدنيين و المقاولين
- 90 الفرع الأول: العقد الإداري
- 90 أولا: تعريف العقد الإداري
- 91 ثانيا: عقد الصفقة العمومية
- 91 الفرع الثاني: مكاتب الدراسات و المهندسين المعماريين و المدنيين
- 92 أولا: الفرق بين المهندس المدني و المهندس و المعماري
- 93 ثانيا: الفرق بين تصميم المهندس المدني و المعماري
- 94 الفرع الثالث: المقاولون
- 95 المطلب الثاني: الجمعيات و الأفراد
- 95 الفرع الأول: الأفراد
- 95 أولا: صاحب المشروع
- 103 ثانيا: صاحب المشروع المنتدب
- 103 الفرع الثاني: الجمعيات
- 104 أولا: اختصاصات الجمعية
- 104 ثانيا: دور الجمعيات في عمليات التعمير
- 106 المبحث الثاني: المسؤولية المترتبة قبل التسليم النهائي للبناء
- 106 المطلب الأول: المسؤولية المترتبة من خلال مرحلة التصميم و الدراسة
- 106 الفرع الأول: خطوات مرحلة التصميم
- 108 الفرع الثاني: المسؤولية المترتبة أثناء مرحلة التصميم
- 109 أولا: رأي الفقه
- 110 ثانيا: رأي المشرع الجزائري
- 111 الفرع الثالث: تأمين المهندس المعماري على المسؤولية المدنية
- 112 المطلب الثاني: المسؤولية من خلال مرحلة الإنجاز

112	الفرع الأول: عملية الإنجاز
114	أولاً: إحضار مواد البناء من قبل المقاول
114	ثانياً: تقديم مواد البناء من قبل صاحب المشروع " إذا قدم المقاول عمله فقط "
116	الفرع الثاني: التأمين في مرحلة الإنجاز
118	المبحث الثالث: المسؤولية بعد التسليم النهائي للبناء
118	المطلب الأول: المسؤولية العشرية في القانون المدني الجزائري
119	الفرع الأول: المسؤولية العشرية من حيث الأشخاص
119	أولاً: المهندس المعماري
120	ثانياً: المقاول
121	الفرع الثاني: المسؤولية العشرية من حيث الزمان
122	الفرع الثالث: أساس و محل المسؤولية العشرية
123	أولاً: حالة التهدم
124	ثانياً: حالة تهديد متانة البناء و سلامته
125	المطلب الثاني: المسؤولية العشرية من خلال النصوص الخاصة
125	الفرع الأول: المسؤولية العشرية في ظل قانون الترقية العقارية
126	أولاً: الطبيعة القانونية للضمان و موضوعه
127	ثانياً: أحكام ضمان حسن الإنجاز "ضمان الإنهاء"
128	ثالثاً: ضمان حسن سير عناصر التجهيز
129	الفرع الثاني: المسؤولية العشرية في ظل قانون التأمينات
133	الخاتمة
137	قائمة المراجع
147	الفهرس

المخلص

حرصنا من خلال هذه المذكرة كل الحرص على كشف الضوابط القانونية للمسؤوليات المترتبة على كل متدخل في عمليات التعمير و ذلك من خلال الصعوبات التي يثيرها الجانب الميداني دون إهمال الجانب النظري، من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بميدان العمران، خاصة بعد زلزال ماي 2003 و الذي جعل المشرع يعيد النظر في مختلف القوانين المنظمة للحركة العمرانية.

فتناولنا مسؤولية الأطراف المتدخلة في عمليات التعمير بداية بتحديد الأطراف العامة و كذا أساس مسؤولية هذه الأخيرة و شروط قيام هذه المسؤولية و الجهة التي تتحمل عبء التعويض، حيث اتضح لنا أن مسؤولية البلدية تعتبر الأهم حيث أنها هي من يمنح الرخص و الشهادات فهي اختصاص أصيل لرئيس المجلس الشعبي البلدي و استثناء للوالي و الوزير المكلف بالتعمير، حسب نصوص القانون رقم 29/90 و مسؤوليتها تترتب بمجرد إخلالها في منح إحدى هذه الشهادات و الرخص أو عند إخلالها بأحد عناصر أدوات التعمير أو أن يكون إنجازها مخالف للقانون.

ثم تناولنا الأطراف الخاصة المتدخلة في عمليات التعمير من خلال تحديدها ثم بينا مسؤولية هذه الأخيرة قبل التسليم النهائي و كذا بعد التسليم النهائي للبناء، و ما يمكن قوله هو أن المشرع شدد في مسؤولية كل من المهندس "المعماري و المدني" و المقاول في حالة تعيب أو تهدم البناء، لأن ذلك يمس بالسلامة العامة و ليس فقط بصاحب المشروع.

الخاتمة

من خلال دراسة هذه المذكرة "المسؤولية القانونية للمتدخلين في عمليات التعمير" اتضح لنا مدى اهتمام المشرع وحرصه على سن نصوص قانونية تتلاءم مع التحولات الجذرية التي عرفت الجزائر منذ صدور دستور 1989/02/23 فالانتقال من نظام الاقتصاد الموجه، أين كانت الدولة تحتكر فيه جميع النشاطات الاقتصادية المختلفة بما فيها قطاع السكن، إلى نظام الاقتصاد الحر الذي يقتضي التزود بنصوص قانونية تساير هذا التطور و تساعد على تجسيد هذا الأخير.

و بعد تقسيمنا موضوع الدراسة إلى فصلين تمكنا من الوصول إلى العديد من النتائج، لذلك سنورد أهم النتائج التي توصلنا إليها فيما يتعلق بكل فصل على حدى.

بالنسبة لما تناولناه في الفصل الأول و المتعلق ب "مسؤولية الأطراف العامة المتدخلة في عمليات التعمير" فإنه بعد أن تطرقنا لمختلف هياكل الإدارة العامة المتدخلة في عمليات التعمير سواء على المستوى المركزي و المتمثلة في كل من وزارة التهيئة العمرانية و البيئة، و وزارة السكن و العمران، و الوكالة الوطنية للتعمير أو على المستوى اللامركزي و التي تتجلى في كل من الولاية، مديرية البناء و التعمير، البلدية، لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني.

و بعد تطرقنا للأساس الذي تقوم عليه مسؤولية الأطراف المذكورة آنفا، إما على أساس الخطأ هذا الأخير الذي يكمن في خطئها في إعداد مختلف مخططات المتعلقة بالتعمير "مخطط التوجيهي و مخطط شغل الأراضي" أو خطئها في منح مختلف الشهادات و الرخص "رخصة البناء، رخصة الهدم، رخصة التجزئة، شهادة النفع و التهيئة، شهادة المطابقة".

كما قد تقع مسؤولية الإدارة في جانب التعمير على أساس المخاطر، و كذا الاخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، أي وفقا للنظريات المؤسسة للمسؤولية الإدارية غير الخطئية للمتدخلين في عمليات التعمير، و هذه المسؤولية تتحملها الإدارة في حال ما إذا توفرت مجموعة من الشروط و المتمثلة في كل من الخطأ و الضرر الناتج، و العلاقة السببية التي تربط كل من الخطأ و الضرر.

كما تتحملها كل جهة في مجال اختصاصها و الصلاحيات المحددة لها قانونا من طرف المشرع الجزائري من خلال قانون التهيئة و التعمير رقم 29/90 و المؤرخ في 1990/12/01، المعدل و المتمم بموجب المرسوم رقم 04/05 المؤرخ في 2004/08/14 و تحديدا المواد 65،66،67 منه، و الأطراف المذكورة أعلاه تتحمل مسؤولية مشتركة كالحالات التي تحدث و تكون فيها المسؤولية مشتركة بين كل من الدولة و البلدية، و هذا في حالة الأضرار التي تلحق بنايات الأفراد نتيجة الأخطاء الطبيعية، و ذلك لأنه على الدولة أن تحدد مناطق الخطر عبر كامل التراب الوطني في حين أنه على البلدية أن تسعى لمواجهة أو وقاية الأفراد من هذه الأخطار.

و كنتيجة يمكن استخلاصها من خلال تناولنا للفصل الأول هو أن الدور الفعال في عمليات التعمير يعود إلى البلدية، باعتبارها مانحة لمختلف الرخص و الشهادات، و التي منها رخصة البناء قبل الشروع في الأشغال و كذا منحها لشهادة مطابقة الأشغال عند انتهاء المشروع من طرف صاحبه، فهي تكون مسؤولة في حدود صلاحياتها الواسعة هذه الأخيرة التي تبدو جلية من خلال إخلالها في منح إحدى الشهادات أو الرخص المحددة قانونا.

كإخلالها بأحد عناصرها هذه الأدوات أو أن يكون إنجازها غير مطابق للقانون، إذن فهذه الأدوات تمثل قيودا قانونية في عمليات التعمير المختلفة و على البلدية احترامها في أي بناء أو إحداث أي تغيير أو هدم، أو حتى تلك التي تكون لاحقة لعملية التشييد كشهادة المطابقة.

دون أن نغفل أيضا دورها في حالة تصنيف الأرض على أساس أنها صالحة للبناء أم أنها غير صالحة لذلك، كإكتشافها عيب في الأرض كأن تكون منطقة زلزالية أو مهددة بالانزلاق، فمن هنا ممكن أن نتصور مسؤولية البلدية على أساس أنها أول من يقوم بالمراقبة عند إنجاز أدوات التعمير بالنسبة للأراضي و التي تعد جزء من العقار العمراني.

أما بالنسبة للفصل الثاني و الذي بينا فيه "مسؤولية الأطراف الخاصة المتدخلة في عمليات التعمير" فيمكن القول أن المشرع الجزائري شدد في تحميل المهندس المعماري و المقاول المسؤولية عن تهمد أو تعيب البناء، خاصة خلال فترة الضمان

نظرا لأن الضرر الناجم لا يمس فقط صاحب المشروع كونه طرف في عقد المقاولة بل تمتد إلى الغير و يمس بالسلامة العامة.

و نظرا لتعدد المساهمين في العملية المعمارية، وسع المشرع بوضوح من دائرة الضمان، بخلق نصوص قانونية متفرقة و مكملة للمادة 554 من القانون المدني، و التي نذكر منها قانون رقم 04/11 و المتعلق بنشاط الترقية العقارية و كذا القانون المتعلق بالتأمينات رقم 07/95 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04/06 المؤرخ في 2006/02/27.

و رغم الوضوح الموجود في هذه القوانين المذكورة أعلاه إلا أنه كان يستحسن من المشرع أن:

_ أن يجمع أحكام المسؤولية في قانون خاص يتوافق مع العناية التشريعية التي يوليها لميدان التعمير.

_ لأجل تفعيل الرقابة في مختلف عمليات التعمير على المشرع توفير الإمكانيات البشرية و المادية اللازمة، خاصة بعد زلزال ماي 2003.

_ للمقاول في مجال البناء دور فعال نتيجة تكليفه بمشاريع ضخمة و في غاية الأهمية، و تحقيقا للرقابة على إنجازاته المتعددة، على المشرع الجزائري أن ينظم مهنة المقاولة كما نظم مهنة المهندس المعماري بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94 المعدل و المتمم بالقانون رقم 06/04 المؤرخ في 2004/08/14.

_ من خلال التطرق إلى المسؤولية الناتجة عن مختلف التجاوزات و المخالفات المرتكبة من طرف المهندس المعماري أو المقاول لا يوجد نص قانوني خاص يوضح عقاب هذين المتدخلين، و ذلك في حالة تهدم بناء قائم، أدى إلى الوفاة، خاصة و أن المخالفات في هذا الميدان في تزايد و لذلك على المشرع استحداث الردع في هذه الحالة.

و ما يمكن أن يقال في آخر هذه المذكرة و التي تعتبر نقطة في مجال يعد خصبا و مشوق من جميع النواحي سواء القانونية أم التقنية، هو تكثيف البحث في هذا المجال قصد التصدي للآثار السلبية في مختلف عمليات التعمير "خاصة الكوارث الطبيعية"، علما أن القوانين الجزائرية المنظمة للحركة العمرانية عديدة و متنوعة إلا أنها تفقد فعاليتها من حيث التطبيق.

هذه الأخيرة التي تتحقق بموجب التزام كل متدخل في عمليات البناء سواء المنجزة أو التي في طريق الإنجاز، و احترامه للمادة العمرانية ووعيه بمضمون أحكامها و قواعدها، و كذا كل الوسائل القانونية منها و المادية المنظمة لحركة العمران.

شكـر و عرفـان:

لا يسعدني في هذا المقام إلا أن أتوجه

بالشكر الجزيل و الامتنان الكبير إلى الأستاذة المشرفة: " بدرة لعور " على قبولها الإشراف على هذه الرسالة و ملاحظاتها القيمة، كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى أساتذتي الكرام على مساعدتي على إنجاز هذا العمل العلمي و أخص بالذكر:

❖ الأستاذ. شيتور جلول.

❖ الأستاذ. مدوني علي.

إلى كل من قدم لي المساعدة من الزميلات و الزملاء.

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: المصادر

01/ النصوص التشريعية:

1. الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية، عدد 13، مؤرخة في 08/03/1995.
2. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 52، مؤرخة في 02/12/1990.
3. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، مؤرخة في 02/12/1990.
4. المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، عدد 32، مؤرخة في 25/05/1994.
5. القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 43، مؤرخة في 20/07/2003.
6. القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 يعدل و يتم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، عدد 51، مؤرخة في 15/08/2004.
7. القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94، الجريدة الرسمية، عدد 51، مؤرخة في 15/08/2004.
8. القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 84، مؤرخة في 29/12/2004.

9. القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/06/2007 المتضمن القانون المدني،
الجريدة الرسمية، عدد 31، مؤرخة في 13/05/2007.
10. القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات
و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، عدد 44، مؤرخة في 03/08/2008.
11. القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط
الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14، مؤرخة في 06/03/2011.
12. القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/07/2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة
الرسمية، عدد 37، مؤرخة في 03/07/2011.
13. القانون رقم 06/12 المؤرخ في 12/01/2012، المتعلق بالجمعيات، الجريدة
الرسمية، عدد 02، مؤرخة في 15/01/2012.
14. القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية، الجريدة
الرسمية، عدد 12، مؤرخة في 29/02/2012.
15. المرسوم التنفيذي رقم 328/90 المؤرخ في 27/10/1990 المحدد لقواعد تنظيم
مصالح التجهيز الولائية و عملها، الجريدة الرسمية، عدد 46، مؤرخة في
01/11/1990.
16. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات
تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة
المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 26، مؤرخة في
02/06/1991.
17. المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد إجراءات
إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه، الجريدة الرسمية، عدد
26، مؤرخة في 02/06/1991.
18. المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي
و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، عدد 26، مؤرخة
في 02/06/1991.

19. المرسوم التنفيذي رقم 414/95 المؤرخ في 09/12/1995 المتعلق بالزامية التامين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، الجريدة الرسمية، عدد 76، مؤرخة في 10/12/1995.

20. المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك الجريدة الرسمية، عدد 01، مؤرخة في 08/01/2006.

21. المرسوم التنفيذي رقم 189/08 المؤرخ في 01/07/2008 المحدد صلاحيات وزير السكن و العمران، الجريدة الرسمية، عدد 37، مؤرخة في 06/07/2008.

22. المرسوم التنفيذي رقم 190/08 المؤرخ في 01/07/2008 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن و العمران، الجريدة الرسمية، عدد 37، مؤرخة في 06/07/2008.

23. المرسوم التنفيذي رقم 389/08 المؤرخ في 27/11/2008 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و يحدد مهامها و عملها، الجريدة الرسمية، عدد 69، مؤرخة في 07/12/2008.

24. المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 55، مؤرخة في 27/09/2009.

25. المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 22/10/2009 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 61، مؤرخة في 25/10/2009.

26. المرسوم التنفيذي رقم 258/10 المؤرخ في 21/10/2010 المحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية و البيئة، الجريدة الرسمية، عدد 64، مؤرخة في 28/10/2010.

27. المرسوم التنفيذي رقم 259/10 المؤرخ في 21/10/2010 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية و البيئة، الجريدة الرسمية، عدد 64، مؤرخة في 28/10/2010.

28. المرسوم التنفيذي رقم 260/10 المؤرخ في 21/10/2010 المتضمن تنظيم المفتشية العامة لوزارة التهيئة العمرانية و البيئة و سيرها، الجريدة الرسمية، عدد 64، مؤرخة في 28/10/2010.

29. المرسوم التنفيذي رقم 284/10 المؤرخ في 14/11/2010 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 389/08 و المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمارة و البناء و يحدد مهامها و عملها، الجريدة الرسمية، عدد 70، مؤرخة في 21/11/2010.

30. المرسوم الرئاسي رقم 23/12 المؤرخ في 18/01/2012 المعدل و المتمم للمرسوم الرئاسي رقم 236/10 المؤرخ في 07/10/2012 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 04، مؤرخة في 26/01/2012.

ثانيا: المراجع

01/ المراجع باللغة العربية:

أ/ الكتب المتخصصة:

1. ابراهيم سيد أحمد، مسؤولية المهندس و المقاول عن عيوب البناء فقها و قضاء، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، 2003.
2. الجماعات المحلية "التشريع و التنظيم"، الولاية، ج 2، 1997.
3. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا)، دار هومة، الجزائر، 2004.
4. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003.
5. حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2003.
6. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2003.
7. شهاب أحمد جاسم العنكبي، التأمين الهندسي - تأمين كافة أخطار المقاولين، المكتب الجامعي الحديث، صنعاء، 2007.

8. عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، دار الفجر، القاهرة، 2005.
9. عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر(العقار)، ط5، دار هومة، الجزائر، 2009.
10. ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004.
11. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2006.

ب/ الكتب العامة:

1. أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني نصا و تطبيقا طبقا لأحدث التعديلات بالقانون 05/07، دار الهدى، عين مليلة، 2007.
2. حسن خنتوش، التعويض القضائي في نطاق المسؤولية العقدية (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 1999.
3. حمدي ياسين عكاشة، موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة، ج1، دار أبو المجد للطباعة بالهرم، 2001.
4. حسين طاهري، القانون الإداري و المؤسسات الإدارية (التنظيم الإداري، النشاط الإداري) دراسة مقارنة، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.
5. رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
6. زاهية حورية سي يوسف، المسؤولية المدنية للمنتج، دار هومة، الجزائر، 2009.
7. جورج سعد، القانون الإداري العام و المنازعات الإدارية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
8. سليمان الطماوي، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء)، الكتاب الأول "ج1"، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986.

9. سمير دنون، الخطأ الشخصي و الخطأ المرفقي في القانونين المدني و الإداري (دراسة مقارنة)، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2009.
10. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج7(عقد التأمين)، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004.
11. عبد العزيز عبد المنعم، أوجه الطعن بإلغاء القرار الإداري (في الفقه و قضاء مجلس الدولة)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002.
12. عدنان ابراهيم السرحان، شرح القانون المدني العقود المسماة، دار الثقافة، عمان، 2001.
13. عزري الزين، الأعمال الإدارية و منازعاتها، مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي و أثره على حركة التشريع، 2010.
14. علي خطار شطناوي، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، دار وابل للنشر، الأردن، 2008.
15. علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
16. عمار بوضياف، الصفات العمومية في الجزائر، دار الجسور، الجزائر، 2007.
17. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري (نظرية الدعوى الإدارية)، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
18. حسين بن الشيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية (نظام التعويض في المسؤولية الإدارية)، الكتاب الثالث "ج3"، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.
19. حسين بن الشيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية (وسائل المشروعية)، ط3، دار هومة، الجزائر، 2007.
20. محمد صغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم، عنابة، 2005.
21. مسعود شيهوب، المسؤولية عن الإخلال بمبدأ المساواة و تطبيقاتها في القانون الإداري "دراسة مقارنة"، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000.

22. مسعود شيهوب، المسؤولية عن المخاطر و تطبيقاتها في القانون الإداري (دراسة مقارنة)، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000.
23. ناصر لباد، القانون الإداري (النشاط الإداري)، ج2، 2004.
24. نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الأول "ج1"، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2006.

ج/ المذكرات و الرسائل:

_ أطروحات الدكتوراه:

1. يحيى وناس، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام "غير منشورة"، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2007.

_ رسائل الماجستير:

1. إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال "منشورة"، 2008_2009، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
2. توفيق زيداني، التنظيم القانوني لعقد المقاوله على ضوء أحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون "غير منشورة"، فرع قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009_2010.
3. عبد الهادي بلفتح، المركز القانوني للوالي في النظام الإداري الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام "غير منشورة"، فرع المؤسسات السياسية و الإدارية، جامعة قسنطينة، 2010_2011.
4. عادل عبد العزيز عبد الحميد سمارة، مسؤولية المقاول و المهندس عن ضمان متانة البناء في القانون المدني الأردني "دراسة مقارنة"، أطروحة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص "غير منشورة"، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، فلسطين، 2007.

5. فاطمة عمرابي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة رسالة الماجستير "غير منشورة"، قانون الجنائي، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، 2000_2001.
6. محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير "غير منشورة"، فرع إدارة و مالية، جامعة الجزائر.
7. نادية منصوري، الترقية العقارية الخاصة_دراسة مقارنة_، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون "غير منشور"، فرع الإدارة و المالية، 2001_2002.
8. جيلاني مكوط، الضمان العشري في الصفقات العمومية، بحث بسلك الماستر "غير منشور"، قانون الأعمال، كلية الحقوق، الدار البيضاء.
9. يسمينة بوالطين، التعويض عن الأضرار الناجمة عن الأخطاء المرفقية و الشخصية في القضاء الإداري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء "غير منشورة"، 2005 _ 2006.

د/ المقالات:

1. أحمد ابراهيم الحيارى، نطاق التزام المقاول و المهندس بالإعلام في دفتر عقد المقابلة الموحد للمشاريع الإنشائية، جامعة الأردن.
2. أم الخير بوقرة، مسؤولية المهندس المعماري و المقاول خلال فترة الضمان، مجلة المفكر، العدد السادس، ديسمبر 2010، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
3. عادل بن عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، أفريل، 2010، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
4. عايذة مصطفاوي، الضمان العشري و الضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري و التشريع المقارن، مجلة دفاتر السياسة و القانون، جامعة دحلب البلدية، العدد 6 جانفي 2012.
5. ماجدة شهيناز بودوح و شهرزاد بوسطلة، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، مارس، 2008، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

6. هنية أميد، عيوب القرار الإداري (حالات تجاوز السلطة)، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، مارس، 2008، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

ه/ أحكام قضائية:

1. قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ملف رقم 003594، بتاريخ 2002/01/14، "غير منشور".
2. قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ملف رقم 011248، بتاريخ 2004/02/10، "غير منشور".
3. قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ملف رقم 011073، بتاريخ 2003/07/22، "غير منشور".

و/ الملتقيات:

1. الملتقى الجهوي (الترقية العقارية و أحكام القانون 15/08)، المنظم يومي 03 و 04 جوان 2009، قصر العدالة، باتنة، مداخلة بعنوان: محضر التسليم و التأمين على المسؤولية المدنية العشرية.

2. الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر _ الواقع و الآفاق _ المنظم يومي 28/27 فيفري 2012، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح _ ورقلة _ :

- أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، جامعة بشار، الجزائر.
- جمال وعلي، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و المقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع "دراسة في القانون الجزائري"، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان.
- ربيعة صبايحي، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04/11، كلية الحقوق، جامعة مولود معمور، تيزي وزو.

- كريمة كريم، التوجه نحو توسيع مجال المسؤولية العشرية عن عيوب البناء لتشمل صانع مكونات البناء و المقاول الفرعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس.
- لخضر زارة، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة.
- هادفي بشير، الأبعاد التنظيمية للضمانات الخاصة بعقد البيع على التصاميم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تبسة.

02/ المراجع باللغة الفرنسية:

أ/ الكتب:

1. Collectivités Locales: "**Législation et Réglementation**" , Deuxième partie, la wilaya, 1997.
2. Djillali Adja et Bernard Drobenko, **Droit de L'urbanisme**, Berti édition, Alger, 2007.

ب/ المقال:

1. Dalila Zennak," **L'impact de la réception de l'ouvrage sur la garanti des constructeurs immobilier** " , Revue Algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques, Faculté de droit de Ben Aknoun, université d'Alger ,éditions l'office national des travaux éducatifs ,Alger , 2001.

الفصل الثاني

مسؤولية الأطراف الخاصة المتدخلة في عمليات التعمير

في ظل تفاقم الحاجة المتزايدة إلى السكن، دفع هذا الأخير القائمين على تشييد البناءات المختلفة إلى السرعة في إنجاز المشاريع، مما أدى إلى عدم قدرة الأطراف العامة المذكورة في الفصل الأول من هذه المذكرة على الانفراد بعمليات التعمير نظرا لقلّة الأطر المتوفرة لديها خاصة التقنية منها و استعانتها بأطراف متخصصة في هذا الميدان، مراعية في ذلك المواصفات الفنية و التقنية اللازمة حتى لا ينتج خسائر مادية و بشرية، و التي تعتبر تهديدا لأرواح و ممتلكات الأفراد.

و انطلاقا مما سبق سنقوم بدراسة مسؤولية الأطراف الخاصة المتدخلة في عمليات التعمير وفقا للتقسيم التالي:

المبحث الأول: الأطراف الخاصة المتدخلة في عمليات التعمير.

المبحث الثاني: المسؤوليات المترتبة قبل التسليم النهائي للبناء.

المبحث الثالث: المسؤولية بعد التسليم النهائي للبناء.

المبحث الأول:

الأطراف الخاصة المتدخلة في عمليات التعمير

يعتبر ميدان التعمير من أنشط المجالات في الجزائر و ذلك لأزمة السكن في البلاد، إضافة إلى اعتباره من النشاطات المعقدة و التي تتطلب جانب تقني كبير، و هو ما أدى إلى عدم كفاية الهياكل العامة في عمليات التعمير، بل يوجب الأمر الاستعانة بمجموعة من الأطراف الخاصة المتخصصة في الميدان التطبيقي و هي كالآتي:

المطلب الأول: مكاتب الدراسات و المهندسين المعماريين و المدنيين و المقاولين

تملك الدولة عدد من الأجهزة العامة المتدخلة في عمليات التعمير كما سبق بيان ذلك في الفصل السابق، إلا أنها تفضل عاجزة على إنجاز المشاريع في هذا الميدان و خاصة السكن، و ذلك لافتقارها للخبرة التقنية، هذه الأخيرة جعلتها تتعامل مع الخواص بواسطة عقود الصفقات العمومية "عقد الأشغال العامة، عقد الدراسات" و غيرها من العقود.

الفرع الأول: العقد الإداري

العقد الإداري هو الوسيلة التي تلجأ إليها الإدارة في علاقاتها مع الخواص هادفة من خلاله إلى تحقيق المصلحة العامة عكس العقد المدني الذي يسعى إلى تحقيق المصلحة الخاصة لأطراف الرابطة التعاقدية.

أولاً: تعريف العقد الإداري

هو العقد الذي يكون أحد طرفيه شخصاً معنوياً عاماً، يتعاقد بوصفه سلطة عامة، و ينبغي أن يتصل العقد بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه، و يتميز بانتهاج أسلوب القانون العام فيما يتضمنه من شروط استثنائية بالنسبة إلى روابط القانون الخاص.¹

¹ شهاب أحمد جاسم العنكبي، التأمين الهندسي تأمين كافة أخطار المقاولين، المكتب الجامعي الحديث، صنعاء، 2007،

ثانيا: عقد الصفقة العمومية

إن الحديث عن العقد الإداري في عمليات التعمير ينصب على عقود الصفقات العمومية و التي عرفها قانون الصفقات العمومية على أنها: "عقود مكتوبة في مفهوم التشريع المعمول به، تبرم وفق الشروط المنصوص عليها في هذا المرسوم، قصد إنجاز الأشغال و اقتناء اللوازم و الخدمات و الدراسات، و لحساب المصلحة المتعاقدة".¹

فعقد الصفقات العمومية رباط عقدي يجمع الدولة بأحد الخواص،² و يخول لجهة الإدارة ممارسة مجموعة سلطات و امتيازات لا وجود لها على صعيد القانون الخاص "بنود غير مألوفة"، و ذلك بالأساس لتمكين الإدارة من تحقيق الأهداف المرجوة من وراء تعاقدها و تحقيق المصلحة العامة.

الفرع الثاني: مكاتب الدراسات و المهندسين المعماريين و المدنيين

إن إمكانية فتح مكاتب للدراسات تمنح للمهندسين المعماريين أكثر من غيرهم و ذلك لأنهم يحملون صفة أصحاب الأعمال و هي صفة لا تمنح لغيرهم. و مصطلح مهندس معماري يطلق على من يعهد إليه وضع التصميم و الرسوم و النماذج لإقامة المنشآت، و الإشراف على تنفيذها تحت مسؤوليته.³ و دور المهندس المعماري مهم جدا في مجال التعمير، و يتضح ذلك من خلال نصوص القانون رقم 29/90 و المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/04 الصادر سنة 2004 و مثال ذلك المادة 55 حيث جاء في نص المادة ما يلي:

"يجب إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع".

¹ المادة 4 من المرسوم الرئاسي رقم 236/10 المؤرخ في 2010/10/07 و المتضمن تنظيم الصفقات لعمومية. المعدل و المتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 23/12 المؤرخ في 2012/01/18.

² عمار بوضياف، الصفقات العمومية في الجزائر، دار الجسور، الجزائر، 2007، ص 61.

³ نادية منصور، الترقية العقارية الخاصة دراسة مقارنة، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون "غير منشور"، فرع الإدارة و المالية، 2001_2002، ص 91.

و لقد ذهب في نفس الاتجاه المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 و المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 و التي تنص على:

"يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد لإنجاز المشروع.

و يجب على أصحاب المشاريع لبناء المنشآت الفنية أن يشركوا المهندسين المعماريين من أجل إدماج المشروع في الوسط المحيط به".

وحددت نصوص القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 و المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها دور المهندس المعماري في تحقيق مطابقة البناءات بقولها:

" يقيم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبناءات غير المتممة في مفهوم المادتين 22، 19 من نفس القانون، و هذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها".¹

أولاً: الفرق بين المهندس المدني و المهندس المعماري

المهندس المدني هو الشخص الذي يتولى التصميم و الإشراف على كل منشآت الدولة انطلاقاً من الطرق و مروراً بالمباني السكنية و انتهاءً بالسدود و الجسور و كل ما يشبه ذلك.

أما المهندس المعماري فهو المسؤول عن إيجاد الشكل و الحيزات الفراغية الملائمة للاستعمال و يهتم المهندس المعماري بجوانب كثيرة في المبنى من حيث التهوية، الحركة، التوصيلات الكهربائية و يحاول استغلال المساحات الممكنة.

فالمهندس المعماري هو ذلك الشخص الحاصل على مؤهل هندسي في الهندسة المعمارية، يؤهله لأن يضع تصميمات أبنية و يشرف على تنفيذها.²

¹ المادة 29 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها.

² وزارة لخضر، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص 174.

ثانيا: الفرق بين تصميم المهندس المدني و المعماري

المهندس المعماري يهتم بالأبعاد و الفراغات و استغلال مساحة الأرض و الاهتمام بحركة الناس داخل المبنى و تهوية المبنى و وضع الأبواب و الشبابيك، أما المهندس المدني فيقوم بتصميم الهيكل للمنشأ و تصميم الأعمدة و كذلك تصميم الأساسات و تحليل التربة و حساب الأعمال التي يتحملها المنشأ، فهو الذي يقوم بتحديد كمية الخرسانة و تحديد منسوب الحفر و كذا ما يتعلق بنوعية مواد البناء المستعملة.¹

و تأتي بعد ذلك مرحلة التنفيذ التي يقوم بها المهندس المدني التنفيذي فهو يقوم بتنفيذ ما قام بتصميمه المهندس المعماري.

❖ مثال للتوضيح: عند تصميم عمود أو مجموعة من الأعمدة داخل الصالة فإن المهندس المعماري يجب ألا يمثل العمود عائقا أمام حركة مرور الناس و يجب خلق مساحة كبيرة من الفراغ داخل الصالة.

أما المهندس المدني يهتم بأن تتحمل الأعمدة الأوزان المنقولة إليها من وزن السقف و أوزان الناس فوق السقف.

و لذلك فإن كل من المهندس المدني و المعماري يكملان كل منهما الآخر و في نهاية التصميم يصبح المبنى أكثر أمانا و اتزاناً بفضل المهندس المدني و أكثر راحة بفضل المهندس المعماري.

و مكاتب الدراسات ترتبط بعقود إدارية تدخل في إطار الصفقات العمومية "عقد إنجاز الدراسات" و الذي يمكن تعريفه بأنه اتفاق بين الإدارة المتعاقبة و شخص آخر طبيعي أو معنوي يلزم بمقتضاه هذا الأخير بإنجاز دراسات محددة في العقد لقاء مقابل تلزم الإدارة بدفعه تحقيقا للمصلحة العامة.

¹ فاطمة عراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة رسالة الماجستير "غير منشورة"، قانون الجنائي، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، 2001_2000، ص 93.

كأن يتعلق الأمر بعقد يجمع بين مديرية السكن و مكتب دراسات هندسية بمجموعات سكنية تريد الإدارة المعنية إقامتها.¹

و بهذا الصدد ينص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/05/1988، على ما يلي: "المستشار الفني شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط و المؤهلات المهنية و الكفاءات التقنية و الوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء، لصالح رب العمل، و ذلك بإلزامه إزاء هذا الأخيرة على أساس الغرض المطلوب و أجل محدد و مقاييس نوعية.

يمكن أن يكون المستشار الفني على الخصوص مهندسا معماريا أو مكتب دراسات مختص أو متعدد الاختصاص معتمدا طبقا للتشريع الجاري".²

الفرع الثالث: المقاولون

مقاول البناء هو كل متعهد بأداء عمل يتمثل في تنفيذ العقد الذي يربطه بصاحب المشروع طبقا للتصاميم و النماذج و الرسومات التي يضعها المهندس المعماري و بما يقتضيه هذا التنفيذ من دراسة المواد المسلمة له للقيام بعمله و كذا تنبيه رب العمل أو المهندس للأخطار التي قد يواجهها عند الإنجاز و يكون كل ذلك بمقابل أجر يتعهد المتعاقد الآخر بدفعه له.

يظهر دور المقاول في عمليات التعمير من خلال عقود الأشغال العامة التي تخضع لقانون الصفقات العمومية، حيث تهدف صفقة الأشغال إلى قيام المقاول ببناء أو صيانة أو تأهيل أو ترميم أو هدم، منشأة أو جزء منها، بما في ذلك التجهيزات المشتركة الضرورية لاستغلالها، في ظل احترام البنود التي تحددها المصلحة المتعاقدة صاحبة المشروع.³

¹ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 84.

² محمد صغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم، عنابة، 2005، ص 24.

³ المادة 13 من المرسوم الرئاسي رقم 236 /10 المؤرخ في 2010/10/07 و المتضمن تنظيم الصفقات العمومية. المعدل و المتمم بموجب المرسوم الرئاسي 12/23 المؤرخ في 2012/01/18.

و المقاول يختلف عن المهندس اختلافا كبيرا، فالمهندس يقوم أساسا بعمل فكري أو ذهني، و هو تصميم البناء ووضع مشروعات لتنفيذ، في حين أن المقاول تاجر يحترف عملا ذا طابع مادي يتمثل أساسا في تنفيذ البناء تبعا للتصميم الذي أعده المهندس و طبقا للخطة التي وضعها.¹

فغالبا ما تكون مهام تنفيذ أشغال البناء منوطة بالمقاول حيث يتعهد له بها مالك البناء، فيقوم المقاول بالتنفيذ العملي للرسومات و التصاميم الهندسية بما يمليه عليه العمل من إدارة و إشراف عليه، و حراسة المواد المستخدمة في البناء، و مراقبة مكان العمل لتفادي أية حوادث محتمل وقوعها سواء لرب العمل أو للمارة.²

المطلب الثاني: الجمعيات و الأفراد

عملية البناء تتم بوجود مجموعة من الأطراف أطلق عليهم المشرع الجزائري تسمية "المتدخلين في عمليات التعمير" هذا حسب ما جاء في الفرع الثاني من الباب الاول من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1990،³ و المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 06/04 المؤرخ في 18/08/2004 و المتدخلين هم صاحب المشروع و صاحب المشروع المنتدب، و سنتطرق أيضا للجمعيات لما لها من دور في عمليات التعمير.

الفرع الأول: الأفراد

و سنتناول كل من صاحب المشروع و صاحب المشروع المنتدب كما يلي:

أولا: صاحب المشروع

حسب نص المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 يقصد بصاحب المشروع: هو كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول

¹ وزارة لخضر، المرجع السابق، ص 175.

² وعلي جمال، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و المقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع "دراسة في القانون الجزائري"، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ص 244.

³ ماجدة شهيناز بودوح و شهرزاد بوسطلة، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، مارس، 2008، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 119.

بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون حائزا حقوق البناء عليها طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

ووفقا لنص المادة 50 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم و التي نصت على:

"حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع احترام الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".

كما أضافت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم أشخاص آخرين منحهم الحق في طلب رخصة البناء باعتبارهم أشخاص يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي و هذا بقولها:

"ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية".

وخوله قانون التوجيه العقاري 25/90 لصاحب شهادة الحيازة إمكانية الحصول على رخصته بناء على المادة 34 و التي تنص على ما يلي:

"لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه و بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء".¹

و عليه فإن صفة طالب رخصة البناء "صاحب المشروع" في التشريع الجزائري تحقق لكل من:

أولا: المالك

وفقا لنص المادة 2/34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم فإنه يجب أن يقدم صاحب الطلب نسخة من عقد الملكية و هذا الأخير الذي يتجسد فيما يلي:

¹ المادة 34 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

1/ العقد الرسمي المشهر:

نصت عليه المادة 324 من القانون المدني: "العقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه".

و نصت المادة 324 مكرر 1 : "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية... في شكل رسمي، و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".¹

أما فيما يتعلق بإجراء الشهر الناقل للملكية فقد نصت المادة 793 من القانون المدني:

"لا تنقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

2/ العقود العرفية التي كانت تحرر من قبل القاضي الشرعي:

و هي عقود تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي يضاف على العقود التي تحرر من قبل الموظف العام أو الضابط العمومي و هو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم 140 94 المؤرخ في 03/06/1989 بقولها:

"من المستقر عليه فقها و قضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيين تكتسب نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميين و تعد عنوان للحقيقة على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقيات و ما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواه".²

¹ أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني نصا و تطبيقا طبقا لأحدث التعديلات بالقانون 05/07، دار الهدى، عين مليلة، 2007، ص 133.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 29.

3- العقود العرفية الثابتة التاريخ و المحرر قبل 1971/01/01:

إن الأصل في العقد أنه لا ينقل الملكية إلا بعد إشهارة إلا أنه قد تم التصييص على هذا الاستثناء، بمقتضى المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 الذي عدل المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

إذا بموجب المادة 03 منه أصبحت المادة 89 من المرسوم 63/76 محررة على النحو التالي: (تعديل المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 و تتم و يستبدل بها ما يلي:

المادة 89: لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

- عند الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري و الذي يكون متمما تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من هذا المرسوم.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول مارس 1961).¹

لكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 تم تمديد الفترة من 1961/03/01 إلى 1971/01/01.

فأصبح نص المادة على النحو التالي:

"لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:....عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971".²

و بهذا اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحرر قبل 1971/01/01 صيغتها الرسمية، دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها كما كان الشأن سابقا، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة.

¹ حمدي باشا عمر، الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 20.

² زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 221.

4/ العقود العرفية المبرمة بعد 1971/01/01:

نصت المادة 328 من القانون المدني على ما يلي: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت و يكون تاريخ العقد ثابت ابتداء من:

- يوم تسجيله.
 - يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
 - يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
 - يوم وفاة أحد الذين لديهم على العقد خط أو إمضاء.
- غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام. و في هذا الصدد ذهبت المحكمة العليا في قرار لها عن الغرفة المدنية-القسم الأول- مؤرخ في 1982/07/07 "غير منشور".
- ذلك أن العقد العرفي لا ينقل الملكية و إنما يكرس التزامات شخصية لا تؤدي إلى تعويضات مدنية في حالة عدم التنفيذ".¹
- و كذا ما أكدته الغرف المجتمعة للمحكمة العليا بعد تردد كبير في القرار رقم 136 156 المؤرخ في 1997/02/18.
- ثم الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 148 541 المؤرخ في 1997/05/23 "من المقرر أن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها للشكل الرسمي يجب أن تحرر على هذا الشكل تحت طائلة البطلان".²

5/ عقد الوعد بالبيع العقاري:

لا يؤخذ بعين الاعتبار هذا العقد كسند يسمح بالحصول على رخصة البناء لأنه غير مشهر بالمحافظة العقارية و قد قضت المحكمة العليا في قرار لها رقم

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا)، دار هوميه، الجزائر، 2004، ص 315.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ص 25.

764 المؤرخ في 1990/10/21 أن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية.

6/ الدفتر العقاري:

و يتعلق الأمر بالمناطق التي شملتها عمليات المسح العام أن يسلم الدفتر العقاري كسند للإثبات الملكية العقارية و ذلك طبقا للمادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1919/11/12 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و التي تنص على: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، و الدفتر الذي يشكل سند الملكية".

إضافة إلى ما ورد في المادة 1/18 من نفس الأمر: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".

كما اعتبرت المحكمة العليا في فصلها للعديد من القضايا أن الدفتر العقاري دليل قانوني لإثبات الملكية العقارية.

ثانيا: وكيل المالك

يمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصبح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، و لم يشترط المشرع نوعا معينا للوكالة، فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أم خاصة.¹

و هو ما نجده في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 و التي تنص في الفقرة 2 على: "يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه. الوثائق التالية:... أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 و المذكور أعلاه".

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 25.

ثالثاً: المستأجر لديه المرخص له قانوناً

يمكن لمستأجر العقار سواء كانت قطعة أرضية أو بناية أن يطلب رخصة البناء، إلا أن صفته غير كافية قانوناً مما يستوجب عليه إرفاق طلبه بعقد الإيجار وبترخيص صريح مكتوب من مالك العين المؤجرة على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر و لحسابه.

رابعاً: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

وفقاً للمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم فإن الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها طلب رخصة البناء، كالجهاز التي يمكنها الاستفادة من نزع الملكية بغرض المصلحة العامة، و أصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية.¹

و من أجل ذلك يجب تقديم نسخة من القرار الإداري المتعلق بالترخيص الذي عرفته المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 بقولها: "يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، و يتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما و قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها".²

و بهذا فيكون على هذه الهيئات تقديم نسخ من قرارات التخصيص عند طلب رخصة البناء.

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 25.

² حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص 103.

خامسا: الحائز

نصت المادة 2/34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم تمكين الحائز من الحصول على رخصة البناء على العقار الذي يحوزه بشرط أن يرفق طلبه بشهادة الحيازة.

و أجاز المشرع في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 في المادة 39 منه و التي تنص على ما يلي:

"يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري، و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

فالحيازة يجب أن تكون:

- مستمرة: كل حيازة تنقطع لمدة سنة على الأقل تؤدي إلى إلغاء سنوات الحيازة السابقة.

- هادئة: إذا كان هناك نزاع أو تخالف بين الحائز و المالك تنقطع الحيازة.

- علانية: يجب أن تمارس بصفة علانية لأن كل شيء محفوظ بصفة سرية يصبح مشبوه فيه فيمكن أن تنقطع الحيازة.¹

سادسا: صاحب حق الامتياز

تنص المادة 51 من القانون 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على أنه:

"يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني و ذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي و

¹ عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر (العقار)، ط5، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 136.

مؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي و أشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص ... يعطى المنح بالاعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول...".

وعلى ذلك فقد منح هذا القانون بالمادة 51 منه الحق لصاحب الامتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء كشخصية جديدة لم يتعرض لها القانون رقم 29/90 لا حتى المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

ثانياً: صاحب المشروع المنتدب

و يقصد به في نفس المرسوم المذكور أعلاه رقم 07/94 على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانوناً للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله"¹.

و السؤال الذي يطرح هنا ما هو الفرق بين وكيل المالك و صاحب المشروع المنتدب؟
_ من حيث علاقتهما بصاحب المشروع: يرتبط صاحب المشروع بصاحب المشروع المنتدب بعقد مقاوله بينما يرتبط بالوكيل بعقد الوكالة (بمعنى تربطه و إياه وكالة صريحة وأو ضمنية).

_ من حيث الأداء: عمل صاحب المشروع المنتدب عمل مادي بينما عمل الوكيل قانوني، كما يختلفان من حيث بروز الصفة التمثيلية في الثاني و اختفائها في الأول، إذ الوكيل يمثل موكله إذ الوكيل يمثل موكله و تتصرف آثار تصرفات الأول إلى الأخير مباشرة و كأنه هو الذي أجراه، بينما الأمر غير ذلك بالنسبة للمقاول.²

الفرع الثاني: الجمعيات

تعتبر الجمعية في مفهوم القانون رقم 06/12 المتعلق بالجمعيات هي كل تجمع أشخاص طبيعيين و/ أو معنويين على أساس تعاقدية لمدة محددة أو غير

¹ المادة 08 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل و المتمم.

² وزارة لخضر، المرجع السابق، ص 178.

محددة، و يشترك هؤلاء الأشخاص في تسخير معارفهم و وسائلهم تطوعا و لغرض غير مريح من أجل ترقية الأنشطة و تشجيعها لاسيما في المجال المهني والاجتماعي و العلمي و الديني و التربوي و الثقافي و الرياضي و البيئي و الخيري و الإنساني.

و يجب أن يحدد موضوع الجمعية بدقة و يجب ان تعبر تسميتها عن العلاقة بهذا الموضوع، غير أنه يجب أن يندرج موضوع نشاطاتها و أهدافها ضمن الصالح العام و أن لا يكون مخالفا للثوابت و القيم الوطنية و النظام العام و الآداب العامة و أحكام القوانين و التنظيمات المعمول بها.

أولا: اختصاصات الجمعية

يمكن بمجرد تأسيسها أن تقوم بما يلي:

_ يجب على الجمعيات أن تبلغ السلطات العمومية المختصة عند عقد جمعياتها العامة، بالتعديلات التي تدخل على قانونها الأساسي و التغييرات التي تطرأ على هيئاتها خلال الثلاثين {30} يوم الموالية للمصادقة على القرارات المتخذة.

_ يجب ألا تستخدم الموارد الناجمة عن نشاطات الجمعية إلا لتحقيق الأهداف المحددة في قانونها الأساسي و التشريع المعمول به.

ثانيا: دور الجمعيات

يمكن أن نستشف دورها من خلال:

1/ القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير: و التي تتمثل فيما يلي:

_ استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين و الغرف التجارية و الفلاحية و المنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي.¹

_ يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة و حماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف

¹ حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعمارة، المرجع السابق، ص 372.

مدني فيها يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و
التعمير .

2/ القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة:

حيث خصص لها المشرع فصلا كاملا تحت عنوان تدخل الأشخاص و
الجمعيات في مجال حماية البيئة و التي تكمن في:

_ تساهم الجمعيات المعتمدة قانونا و التي تمارس أنشطتها في مجال حماية البيئة و
تحسين الإطار المعيشي، في عمل الهيئات العمومية بخصوص البيئة، و ذلك
بالمساعدة و إبداء الرأي و المشاركة وفق التشريع المعمول به.

_ دون الإخلال بالأحكام القانونية السارية المفعول، يمكن الجمعيات المنصوص
عليها في القانون رقم 10/03، رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة عن كل
مساس بالبيئة، و حتى في الحالات التي لا تعني الأشخاص المنتسبين لها بانتظام.¹

_ يمكن الجمعيات المعتمدة قانونا ممارسة الحقوق المعترف بها للطرف المدني
بخصوص الوقائع التي تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشر بالمصالح الجماعية التي
تهدف إلى الدفاع عنها، و تشكل هذه الوقائع مخالفة لأحكام التشريعية المتعلقة
بحماية البيئة، و تحسين الإطار المعيشي و حماية الماء و الهواء و الجو و الأرض
و العمران.²

¹ بن قري يوسف، المرجع السابق، ص 95.

² المادة 37 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

المبحث الثاني:

المسؤولية المترتبة قبل التسليم النهائي للبناء

قبل التسليم النهائي يمر البناء بمجموعة من المراحل، تنطلق من الحصول على رخصة البناء و تنتهي بالتسليم المؤقت للبناء أو باستصدار شهادة المطابقة، إلا أن حقيقة عملية البناء تبدأ بمجرد استخراج شهادة التعمير التي تبين حقوق التعمير، و التي قد ترتب المسؤولية.

ومن خلال هذا المبحث سنتطرق إلى مطلبين: الأول نتناول فيه المسؤولية المترتبة من خلال مرحلة التصميم و الدراسة، و في المطلب الثاني سنبحث في المسؤولية المترتبة خلال مرحلة الإنجاز.

المطلب الأول: المسؤولية المترتبة من خلال مرحلة التصميم و الدراسة

و سنتناول في هذا العنصر خطوات مرحلة التصميم ثم المسؤولية المترتبة في هذه المرحلة.

الفرع الأول: خطوات مرحلة التصميم

عملية البناء تنطلق منذ اتصال مالك القطعة الأرضية بمكتب الدراسات " مهندس معماري " معتمد على أساس رغبته في إنجاز بناء سكني مهما كان نوعه. حيث أن أول ما يتطلبه من المالك هو الاتصال بالبلدية محل وجود العقار قصد استخراج شهادة التعمير " و هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية"¹.

و ذلك حسب ما بينه المشرع في الفصل الأول المعنون بشهادة التعمير، من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل و المتمم.

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

فاستصدار شهادة التعمير تعد المرحلة القبلية لعملية التصميم، فالمهندس يقوم بالتصميم بناء على حقوق البناء المبينة في شهادة التعمير، و هذا في الحالة التي تكون فيها الأرض واقعة في منطقة قابلة للتعمير، إذ تمنح البلدية الشهادة لطالباها محددة له الحقوق المخولة قانونا.

و في حالة تعسف الإدارة في منح هذه الشهادة من خلال تقييد حقوق البناء أو من خلال سكوتها عن الطلب، أجاز القانون لطالباها اللجوء إلى القضاء أن لم يكن مقتنعا بردها، و يقع على عاتقه إثبات صحة ذلك.¹

و يكون ذلك عن طريق خبرة تقنية غالبا، و في حالة إثباته لتعسف الإدارة فإنها تتحمل تبعة تعسفها، كما يمكن للمستفيد من الشهادة المطالبة بالتعويض أمام القضاء بسبب تعسف الإدارة.

بعد استلام شهادة التعمير، سواء من المالك أو من المهندس المعماري تأتي مرحلة التصميم و التي يصبح فيها المالك صاحب المشروع و المهندس المعماري صاحب العمل، و في هذه المرحلة يتم وضع تصاميم البناء حسب رغبات صاحب المشروع و ضمن ما تسمح به شهادة التعمير و المبينة في بنود العقد، و كل هذا يكون في مكتب الدراسات.

و بعدها يعد المهندس المعماري الملف الخاص بالجزء المعماري، و الذي يحتوي على البطاقة الوصفية لهذا المشروع و التي يتم فيها وصف البناء و صفا ظاهريا من جميع الجوانب" الموقع، المساحة، عدد الغرف،... إلخ، ثم يضيف إلى هذا الملف مجموع المخططات و التصاميم ذات الطابع المعماري.

و يأتي بعدها اختصاص المهندس المدني "الجزء التقني" باعتباره جزء ضروري لعمل المهندس المعماري "صاحب العمل".

و تعتبر الملف التقني من المراحل الأساسية التي يجب المرور عليه لإنجاز أي منشأة في مجال الهندسة المدنية و يحتوي هذا الملف على:

1/ الوثائق المكتوبة: و تحتوي على:

أ/ الكشف الوصفي: وصف لمختلف المواد الأولية المستعملة.

¹ عزري الرين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 65.

ب/ الكشف الكمي: تحديد كمية المواد الأولية المستعملة.

ج/ الكشف السعري: تحديد الكلفة الإجمالية للمشروع (مواد أولية+ نقل+ اليد العاملة+...).

و ترفق الوثائق المكتوبة للملف الإداري بطلب خطي و نسخة من عقد الملكية و تقرير خاص بالدراسة الجيوتقنية لقطعة الأرض المراد إنجاز المشروع عليها.

2/ الوثائق الخطية(المرسومة): تتمثل في مجموعة من المخططات الصادرة عن المهندس المعماري و المهندس المدني و هي كما يلي:

أ/ مخطط الموقع: هو مخطط يحدد موقع قطعة الأرض المراد استغلالها للبناء في البلدية أو الدائرة أو الولاية ضمن منشآت أخرى جاهزة يمكن ان تكون طريقا أو مبنى... إلخ و يشترط تحديد الشمال الجغرافي على هذا المخطط. المقياس المستعمل فيه: 1/1000، 1/5000.

ب/ مخطط الكتلة: يحدد موضع المنشأ على قطعة الأرض و يوضح على المخطط ما يلي: رقم قطعة الأرض مسلك الدخول الاقرب إليها الشبكات الموجودة (مياه، كهرباء،...) و المقياس المستعمل فيه: 1/500، 1/250.

ج/ المخططات الإجمالية: هي مخططات الهندسة المعمارية و تحتوي في مجملها على: مخطط السقف، الواجهات، مخططات التوزيع.

د/ المخططات التنفيذية: هي مخططات الهندسة المدنية و تحتوي على: مخطط الأساسات، مخططات الخرسانة المسلحة، مخططات التفاصيل.

و بناء على هذه المعطيات الواردة في الملف أعلاه يبني المهندس المعماري القيمة المالية للمشروع بالتقريب.¹

الفرع الثاني: المسؤولية المترتبة أثناء مرحلة التصميم

و هناك حالتين الأولى عندما يكون المهندس المعماري مكلف بعملية التصميم فقط دون متابعة عملية التنفيذ. أما الحالة الثانية فهي عندما يكلف بالتصميم و المتابعة، فما مدى مسؤولية المهندس المعماري خلال هذه المرحلة؟

¹ جبري محمد، المرجع السابق، ص 134.

و نناقش الموضوع من خلال زاويتين كالاتي:

أولاً: رأي الفقه

أ/ عندما يكلف المهندس المعماري بعملية التصميم ثم متابعة عملية التنفيذ فالمسؤولية تقع على عاتقه كاملة، أي أنه يضل ضامناً للعيوب الواقعة و يسأل عن الأخطاء التي تقع من المقاول في التنفيذ إذا كان مكلفاً بالإشراف على هذا التنفيذ، حتى لو لم يكن هو الذي اختار المقاول.

مما يجعل مسؤوليته تثار في أغلب الأحوال إلى جانب مسؤولية المقاول، فهو الذي يدير العمل و يعطي التعليمات اللازمة لتنفيذ المشروع طبقاً للتصميمات المطلوبة و يشرف على هذا التنفيذ حتى يتأكد من إتمامه و دقته،¹ أي هو الذي يتحمل جميع الأضرار الناتجة عن عيوب التصميم و التنفيذ معاً.²

ب/ عندما يكلف المهندس المعماري بعملية التصميم فقط دون متابعة التنفيذ: و هنا تثار نقطتين كالاتي:

_ إذا اقتضت مهمة المهندس المعماري على مجرد وضع التصميمات و ملحقاتها من مقاييسات و ...إلخ، دون أن يكلف بالإشراف على الأعمال و الرقابة على التنفيذ فإنه لا يكون ضامناً للعيوب الواقعة، فيسأل إذن عن العيوب الناجمة عن التصميم الناتجة إما عن خطأ في أصول الهندسة المعمارية أو قوانين البناء و لوائحها.³

_ في حين أن المهندس المعماري يضل ضامناً للعيوب الواقعة و لو لم يكلف بالإشراف و الرقابة على تنفيذ الأعمال، أي يقتصر دوره على وضع التصاميم و المقاييسات فقط، بما في ذلك فحص التربة و التي تعتبر من أساسيات مهمة المهندس المعماري و أولوياتها.

¹ محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 100.

² ابراهيم سيد أحمد، مسؤولية المهندس و المقاول عن عيوب البناء فقهاً و قضاءً، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، 2003، ص 87.

³ كريم كريمة، التوجه نحو توسيع مجال المسؤولية العشرية عن عيوب البناء لتشمل صانع مكونات البناء و المقاول الفرعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس، ص 297.

لأن هذا الأمر تستدعيه ضرورة وضع التصاميم بما يحتويه من خرائط و رسومات و مقاييسات وصفية.

و من خلال ما سبق يتضح لنا بأن مرحلة التصميم تدخل ضمن مسؤولية المهندس المعماري "صاحب العمل" باعتباره واضع التصاميم، مما يتوجب عليه دراسة إمكانية إنجاز المشروع من جميع الجوانب، حتى تلك المتعلقة بعيوب التربة، فمن واجب المهندس أن يختبر تربة الأرض و العمق و المساحة التي سيبنى عليها فالمهندس و المقاول مسؤولان عن الخطأ الفني، كما يسألان عن الأضرار المترتبة عن هذا الخطأ.

ثانياً: رأي المشرع الجزائري

بالرجوع إلى المشرع الجزائري نجد أنه لم يحدد أية اشتراطات يجب على المهندس القيام بها في عملية البناء، على عكس المشرع المصري الذي حدد عدة اشتراطات و من بين هذه الأخيرة و التي أوجبها القانون المصري على المهندس في عملية البناء:

_ دراسة طبقات التربة التي تتأثر بعمليات البناء سواء بالموقع أو بالقرب منه، و إجراء دراسة دقيقة لجيولوجية المنطقة في المنشآت الهامة.

_ تحديد نوع سمك طبقات التربة المختلفة بالموقع و مدى انتشارها في الاتجاه الأفقي.

_ الحصول إذا لزم الأمر على عينات مختلف طبقات التربة لتقدير خواصها الطبيعية و الميكانيكية، و يمكن أن يتم الفحص و التقدير بمجرد النظر في حالة وجود خبرة كافية تعتمد على تجارب عملية سابقة أو بإجراء تجارب عملية في معمل معترف به.

_ دراسة التربة و المياه الجوفية من الناحية الكيميائية إذا تطلب الأمر ذلك مع دراسة مناسب المياه الجوفية و حركتها الموسمية.¹

¹ ابراهيم سيد أحمد، المرجع السابق، ص 86.

فالمهندس المعماري في الجزائر يتحمل كل المسؤولية أثناء مرحلة التصميم و الدراسة،¹ حتى تلك الخاصة بالأعمال التقنية و المكلف بها المهندس المدني، و ذلك لكون هذا الأخير يعمل ضمن مكتب الدراسات و تحت مسؤولية المهندس المعماري إلا أنه و في حالة ما إذا تبين أن الخطأ ناتج عن العمل التقني فللمهندس المعماري حق الرجوع على المهندس المدني بموجب العقد الذي يربطهما.

الفرع الثالث: تأمين المهندس المعماري على المسؤولية المدنية

من تصفح القانون رقم 04/06 المؤرخ في 2006/02/27 و المتعلق بالتأمينات نجد أنه نص على التأمينات الإلزامية و التي من بينها التأمين في مادة البناء و الوارد في القسم الثالث من الفصل الأول من الكتاب الثاني المعنون بالتأمينات الإلزامية.

وقد أكدت المادة 175 من القانون المذكور أعلاه على أن المهندس المعماري ملزم بالتأمين كباقي المتدخلين، و هذا الضمان يستمر طيلة المدة التي تكون المسؤولية فيها قائمة.

كما أن المرسوم التنفيذي رقم 414/95 المتعلق بالإلزامية التأمين على المسؤولية المدنية المهنية للمتدخلين في عملية التعمير، جاء فيه أنه يجب على المتدخلين في البناء و التي من بينهم المهندس المعماري أن يكتتبوا تأميناً على مسؤوليتهم المدنية المهنية، و التي يمكن أن تنجر عن الدراسات و التصاميم في الهندسة المعمارية.²

كما أوجدت أيضاً التأمين على المسؤولية الخاصة بالمهندس المدني بقولها: "الدراسات و التصورات الهندسية"، و دون أن توجد المسؤولية في حد ذاتها ضمن مختلف التقنيات.

¹ حيث تنص المادة 555 من القانون المدني على: "إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم".

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 414/95 المؤرخ في 1995/12/09 يتعلق بالإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية.

و هنا نلاحظ أن المشرع أدخل المهندس المدني ضمن الملزمين بالتأمين ، في حين أنه من ناحية المسؤولية نجدها تقع على المهندس المعماري سواء كانت أعمال معمارية أو تقنية و ذلك باعتبار هذا الأخير صاحب العمل.

فالمهندس المعماري يحمل كل المسؤولية على مستوى مكتب الدراسات و هذا ما يلزمه بالتأمين على مسؤوليته، و يلزم بدوره المهندس المدني أو أي متدخل في عملية البناء بالتأمين على مسؤوليتهم المدنية المهنية و ذلك شريطة أن يكونوا معتمدين أو مرخص لهم أو مؤهلين في ميدان البناء و ترميم المباني.¹

إذن فمرحلة الدراسة و التصميم تعتبر من أهم المراحل الرقابية في عملية البناء، لأنها توضح لنا كيفية الإنجاز من خلال توفير مختلف المقاييس و المواصفات، و مواد البناء التي تتلاءم مع نوعية الأرض.

المطلب الثاني: المسؤولية من خلال مرحلة الإنجاز

بعد الانتهاء من مرحلة التصور و الدراسة كما سبق بيانه في المطلب السابق، و كذا استصدار كل الرخص المطلوبة تنطلق عملية الإنجاز و التي سيتم شرحها كالآتي:

الفرع الأول: عملية الإنجاز

إن مرحلة إنجاز البناء هي عبارة عن عملية متابعة الأشغال، كما أن عدد المتدخلين فيها يختلف عن سابقتها، حيث نجد:

_ صاحب المشروع: و هو الذي يتعاقد مع باقي المتدخلين.

_ المهندس المعماري: و يكون صاحب العمل إذا بقي على نفس العقد الخاص بالتصميم و الدراسة، كما يمكن أن يغير صاحب المشروع جهة المتابعة بأن يتعاقد مع مهندس معماري آخر و الذي يكتسب نفس الصفة، إلا أن التصرف المتداول هو أن يكون نفس المهندس في المرحلتين "مرحلة التصميم و مرحلة الإنجاز".

¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 414/95 المؤرخ في 1995/12/09 يتعلق بالزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية.

_ أما المقاول "صاحب المشروع المنتدب": فقد يكون متعاقد مع صاحب المشروع مباشرة، أو يترك هذا الأخير التعاقد لصاحب العمل "المهندس المعماري" باعتباره الأكثر دراية.

كما يتفق صاحب المشروع إضافة إلى كل هذا مع جهاز رقابي لمتابعة الأشغال من الناحية التقنية "الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء"، هذه الأخيرة التي توافق على متابعة المشروع و الإشراف عليه، و هذا بعد تأكدها من استقائه للشروط القانونية و مطابقتها للمقاييس التقنية في ميدان التعمير.

و تباشر عملية المراقبة في نفس الوقت الذي يباشر فيه صاحب المشروع إنجاز أشغال البناء، و تعتبر أداة رقابية على طول مرحلة الإنجاز، و من ثمة تتحمل كل المسؤولية المترتبة عن هذا الاتفاق المبرم، و يلتزم هذا الجهاز الرقابي بإتمام الإنجاز وفق للدراسات و التصاميم المعمارية و التقنية المقدمة في المرحلة السابقة، و أي مخالفة يتحملها المسؤول عن المتابعة، خاصة و أن كل السلطات منحت له كتغيير المقاول إذا ارتكب أخطاء جسيمة.

كما أن المقابل يتحمل مسؤولية كبيرة، كونه أول مسؤول عن الورشة و كذلك فيما يخص أدوات البناء، و كل المقاولين الفرعيين الذين يتعاقدون معه، و هذه الالتزامات تكون طبقا لعقد المقاول: "يربط المقاول بصاحب المشروع أو صاحب العمل"، و الذي يعرف بأنه: "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد آخر".¹

فهو عقد يتعهد أحد طرفيه بمقتضاه بأن يصنع شيئا أو يؤدي عملا لقاء بدل يتعهد به الطرف الآخر.²

و يقوم المقاول بإنجاز عمله وفق حالتين:

* و في حالة عدم استقاء المشروع للمواصفات التقنية و المواصفات المعمول بها في ميدان البناء و التعمير، ووجود نقائص أو غموض أو ليس في المعطيات تقوم الهيئة بعد الدراسة للمشروع و مدى ملائمته و مطابقتها للمتطلبات الجغرافية و المميزة للمنطقة التي سيقام عليها، تؤشر على الملف بكلمة "مع التحفظ"، أي أنها تقبل متابعة المشروع و تسمح لصاحبه بمباشرة أشغال الإنجاز و لكن مع تصحيح الأخطاء.

¹ أحمد لعور، نبيل صقر، المرجع السابق، ص 234.

² عدنان إبراهيم السرحان، شرح القانون المدني العقود المسماة، دار الثقافة، عمان، 2001، ص 7.

أولاً: إحضار مواد البناء

إذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها فإنه يكون مسؤولاً عن جودتها و عليه ضمانها لرب العمل، فهو ملتزم بالتحقق من هذه الجودة، و قد نصت على ذلك المادة 551 من القانون المدني الجزائري بقولها: "إذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها كان مسؤولاً عن جودتها و عليه ضمانها لرب العمل". و يمكن للمقاول الرجوع على من ورد له هذه المواد المعيبة.

و مما سبق نستنتج أن المقاول يتحمل كل المسؤولية الخاصة بمختلف مواد البناء من حيث الصلاحية و الجودة، أما إذا استعمل مواد البناء فاسدة عمداً في عملية الإنجاز فإن المسؤولية قد تتحول إلى جزائية وفقاً لقانون العقوبات، و على أساس النصب و الاحتيال.

ثانياً: تقديم مواد البناء من قبل صاحب المشروع "إذا قدم المقاول عمله فقط"

نصت المادة 552 من القانون المدني الجزائري على: "إذا كان رب العمل هو الذي قدم المادة فعلى المقاول أن يحرص عليها و يراعي أصول الفن في استخدامه لها و أن يؤدي حساباً لرب العمل عما استعملها فيه و يرد إليه ما بقي منها فإذا صار شيء من هذه المادة غير صالح للاستعمال بسبب إهماله أو قصور كفايته الفنية فهو ملزم برد قيمة هذا الشيء لرب العمل.

و على المقاول أن يأتي بما يحتاج إليه في إنجاز العمل من آلات و أدوات إضافية و يكون ذلك على نفقته، هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف الحرفة بغير ذلك".

فالمقاول يسأل عن استعماله لمواد البناء المقدمة من طرف صاحب المشروع و خاصة من ناحية بذل العناية اللازمة للمحافظة عليها مثال ذلك أن لا يترك هذه المواد عرضة للظروف الجوية كالأمطار مثلاً، و التي قد تؤثر على فعاليتها و جودتها.¹

¹ شهاب أحمد جاسم العنكبي، المرجع السابق، ص 90.

أما إذا تبين إهماله، يكون ملزم بالتعويض خاصة إذا أدى ذلك إلى إتلاف مواد البناء كما أن هناك حالة كثيرة الحدوث و تتمثل في تحايل المقاول و ذلك عندما يكون له فائض في مواد البناء و اقتربت مدة انتهاء الصلاحية، فيقوم باستعمالها من تلقاء نفسه و بكميات ضخمة، كاستعمالها في صب الأساس ثم جعلها ضمن تكلفة الإنجاز مبررا ذلك بأنها تقوية للأساس حتى تكون مضادة للزلازل، و في هذه الحالة يسأل المقاول جزائيا لاستعماله طرق احتيالية لاستغلال مواد البناء التي بحوزته.

يتضح من خلال ما سبق أن التزامات المقاول تتجسد أساسا في تقييده بمحتوى التصاميم و كذا توجيهات المهندس المتابع للأشغال.

إلا أنه ووفقا لنصوص القانون المدني الجزائري فإنه يجوز للمقاول مراجعة المقاييس (بيان مفصل بالأعمال المقصودة مقرونا بثمن كلفتها التقديري) و ذلك بقولها: "إذا أبرم عقد بمقتضى مقاييس على أساس الوحدة و تبين في أثناء العمل انه من الضروري لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة المقاييس المقدرة مجاوزة محسوسة و يجب على المقاول أن يخطر في الحال رب العمل بذلك مبينا مقدار ما يتوقعه من زيادة في الثمن، فإن لم يفعل سقط حقه في استرداد ما جاوز به قيمة المقاييس من نفقات.

فإذا اقتضت الضرورة مجاوزة المقاييس لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة جسيمة جاز لرب العمل أن يتحلل من العقد و يوقف التنفيذ على أن يكون ذلك دون إبطاء، مع إيفاء المقاول قيمة ما أنجزه من الأعمال، مقدرة وفقا لشروط العقد، دون أن يعرضه عما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل".¹

و يتحمل المقاول أيضا مسؤولية أي زيادة في حالة إبرام عقد على أساس أجر جزافي، هذا طبقا للمادة 561 من القانون المدني، و قد أشار المشرع في نفس المادة على أن للقاضي سلطة تقديرية في زيادة الأجرة أو الحكم بفسخ العقد في حالة انهيار التوازن الاقتصادي بين التزامات كل من رب العمل و المقاول بسبب حوادث استثنائية عامة لم تكن في الحسبان وقت التعاقد، و تداعى بذلك الأساس الذي قام عليه التقدير المالي لعقد المقاولة، و مثال ذلك الزيادة في أسعار مواد البناء كالحديد و

¹ أحمد لعور، نبيل صقر، المرجع السابق، ص 237.

الاسمنت، كما قد يكون السبب أيضا وقوع كارثة طبيعية في منطقة مجاورة قد تؤدي إلى اختلال سوق البناء.

و إضافة إلى ما سبق، المقاول ملزم بإعلام المهندس المكلف بمتابعة الأشغال أو صاحب المشروع بكل عيب يحدث أثناء القيام بالأشغال، كأن يجد التربة غير مناسبة للبناء أثناء عمليات الحفر، فيقع عليه التزام توقيف الأشغال و إعلام صاحب المشروع و انتظار تعليماته و إلا اعتبر مسؤولا عن أي حادث قد يقع بسبب العيب المصادف أثناء الحفر و الذي قد يؤدي إلى حدوث خلل في البناء.

أما إذا نبه المقاول رب العمل عن الخطأ و أصر هذا الأخير على تنفيذ فلا يكون المقاول مسؤولا عما يحدث في البناء من تهدم نتيجة الخطأ في التصميم و يتحملها رب العمل كاملة.¹

و بما أن المقاول هو من يقدم التجهيزات اللازمة و الأدوات لإنجاز البناء فهو مسؤول مسؤولية كاملة على عمل هذه التجهيزات و الأدوات و حتى على من يعمل بها، و هذا يدخل ضمن مسؤوليته على الورشة من حيث إذا تسببت هذه التجهيزات في إحداث أي ضرر سواء للعاملين بالورشة أو للغير، فيمكن لهذا الأخير مقاضاة كل من صاحب المشروع بصفته المالك أو مقاول البناء بصفته المسؤول عن الورشة. و يكون للمالك حق الرجوع على المقاول طبقا للقواعد العامة في هذه الحالة مع العلم أن المقاول ملزم بالتأمين عن الورشة، كما سنتناوله في العنصر التالي.

الفرع الثاني: التأمين في مرحلة الإنجاز

نص على التأمين القانون رقم 04/06 المتعلق بالتأمينات و المذكور سابقا في الفرع الثالث من المطلب السابق، إذ نص على إلزامية التأمين على المسؤولية كل المتدخلين في عملية البناء و منهم المقاولين و المهندسين و المراقبين التقنيين باكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية.²

¹ نادية منصور، المرجع السابق، ص 102.

² المادة 178 من الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 يتعلق بالتأمينات، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 2006/02/27.

و قد أضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 414/95، و الذي ذكر سابقا، على أن التأمين يغطي الأشغال الخاصة بأسلاك الأعمال الثانوية و التي قد تكون لها علاقة بمثابة استقرار الإنجاز أو تلك التي قد تمس بسلامته كذلك بالنسبة لمراقبة جودة المواد و تنفيذ الأشغال و المراقبة التقنية لتصوير المشروع و أخيرا متابعة ورشة البناء.

و من خلال نص المادة المذكورة أعلاه، فإن عقد التأمين هذا يغطي عملية الإنجاز من ناحية مسؤولية المقاول الخاصة بالتنفيذ و هي مسؤولية صاحب المشروع المنتدب "مقاول البناء" أو صاحب العمل "المهندس المعماري" في متابعة الأشغال.

كما يعني أيضا بهذا التأمين المقاولين الفرعيين و الذين يتعاقد معهم المقاول الأصلي إذا لم يكن لهم تأمين خاص بهم،¹ و هذا التأمين يكون له أثر من تاريخ افتتاح الورشة إلى غاية تسليم البناء نهائيا،² و من ثمة تستمر المسؤولية و التأمين عليها إلى غاية التسليم النهائي للبناء، فبعد مرحلتي التصميم و الإنجاز و المسؤوليات المترتبة عنهما قبل التسليم النهائي للبناء ندخل مرحلة أخرى خاصة بالمسؤولية العشرية و التي ستكون محل الدراسة في المبحث التالي.

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 414/95 المؤرخ في 09/12/1995 ، يتعلق بالزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية.

² المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 414/95 المؤرخ في 09/12/1995، يتعلق بالزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية.

المبحث الثالث:

المسؤولية بعد التسليم النهائي للبناء

يرتبط المقاول أو المهندس مع المالك بعقد المقاولة و الذي يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر.¹ و بموجب هذا العقد يلتزم كل من المقاول أو المهندس بإتمام البناء في الوقت المتفق عليه و طبقاً للشروط و المواصفات الواردة في العقد، و الإخلال بتنفيذ هذه الالتزامات يتم تقديره عادة عند التسليم النهائي للبناء.

و بالرجوع إلى نصوص القانون المدني نجد أن المشرع الجزائري أبقى بعض المتدخلين في عمليات البناء مسؤولين عنها حتى بعد التسليم النهائي لها و هو ما اصطلح عليه تسمية المسؤولية العشرية "الضمان العشري للبناء".

و من هذا المنطلق تم تنظيم الضمان العشري، و الذي تطبيقه يمتد إلى العديد من مجالات القانون الأخرى و يطبق عليها بالإحالة، و الحال يصدق على الصفقات العمومية و خاصة منها المتعلقة بالأشغال المنجزة لحساب الدولة.²

و إضافة إلى القانون المدني نصوص أخرى تناولت هذه المسؤولية و التي ستكون محل الدراسة في المطلب الثاني بعد التطرق للمسؤولية العشرية في نصوص القانون المدني كمطلب أول.

المطلب الأول: المسؤولية العشرية في القانون المدني الجزائري

يعني الضمان العشري للبناء: أن المهندس المعماري و المقاول مسؤولان عن البناء الذي أنشأه لمدة عشر سنوات و يتحملان الأضرار التي تلحق بالبناء.

كما عرف كذلك على أنه: "التزام يقع على عاتق المهندس المعماري و المقاول يبدأ سريانه بعد تسليمها النهائي للأشغال التي نفذها أو أشرفا على تنفيذها لرب العمل، غايته بقاء البناء المنجز سليماً لمدة عشر سنوات بعد ذلك التسليم".³

¹ أحمد لعور، نبيل صقر، المرجع السابق، ص 234.

² مكوط جيلاني، الضمان العشري في الصفقات العمومية، بحث بسلك الماستر "غير منشور"، قانون الأعمال، كلية الحقوق، الدار البيضاء، ص 6.

³ نفس المرجع، ص 6.

و قد نص المشرع الجزائري على المسؤولية العشرية في القانون المدني بقوله:
"يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من
تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى و لو كان
التهدم ناشئا عن عيب في الأرض و يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة
السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و
سلامته.

و تبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا".¹

و بناء على ما سبق يمكن لنا تحديد عناصر المسؤولية العشرية محل الدراسة كالآتي:

الفرع الأول: المسؤولية العشرية من حيث الأشخاص

حدد المشرع الجزائري الأشخاص المعنيين بالمسؤولية العشرية في نص المادة
554 حيث حصرهم في كل من المهندس المعماري و المقاول.

أولاً: المهندس المعماري

إن المادة المذكورة أعلاه لم تحدد أي من المهندسين المعماريين الذين يتدخلوا
في عملية البناء، لاعتباره المسؤول، فالمصطلح جاء بصفة العموم و من هنا فما
يمكن أن يستنتج هو أنه كل من يحمل هذه الصفة و يتدخل في عملية البناء يعتبر
مسؤولاً عشرياً.

و هذا يعني أن عددا من المهندسين المعماريين يكونوا محل المساءلة في
إطار الضمان العشري لعملية بناء واحدة.

و بالاطلاع على نص المادة 555 من القانون المدني يتبين لنا أساس
المسؤولية بالنسبة للمهندس المعماري و ذلك بقولها: "إذا اقتصر المهندس المعماري
على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولاً إلا عن
العيوب التي أتت من التصميم".

فالمشرع وضح من المادة المذكورة أعلاه أن المهندس المعماري المكلف
بالتصميم يكون مسؤولاً عشرياً فيما يخص العيوب الناتجة عن التصميم فقط.

¹ أحمد لعور، نبيل صقر، المرجع السابق، ص 236.

و يعد مسؤولاً حتى على عيوب التربة، حيث أن وضع التصاميم يبني أيضا على دراسة الأرض و إمكانية إقامة المشروع. و بمفهوم المخالفة لنص المادة 555 من القانون المدني يستنتج أن المهندس المعماري المكلف بالمتابعة أو التنفيذ يكون مسؤولاً عن العيوب الواقعة نتيجة التنفيذ فقط.

فالعبرة هنا ليست بالصفة القانونية للمهندس المعماري، بل بطبيعة الأعمال التي يقوم بها.¹

و تعدد المهندسين المعماريين المتدخلين في عمليات البناء ينتج عنه تلازم في مسؤولياتهم العشرية و ذلك لترابط أعمالهم لدرجة أنه لا يمكن الفصل فيما بينهم، فالعيوب الناتجة عن عملية الإنجاز هي عبارة عن تنفيذ لمختلف التصاميم.

ثانياً: المقاول

إن المادة 554 من القانون المدني و التي سبق الإشارة إليها، حيث نصت على المقاول كطرف معني بالضمان العشري و اكتفت بذلك دون تحديد نوع المقاول المسؤول، إلا أنه و طبقاً لما هو جاري العمل به فالمقاول المعني في هذه المادة هو مقاول البناء الذي يتعهد باتفاق مع المالك لقاء أجر معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه.²

فالمقاول "مهني متخصص بأعمال البناء و يلتزم بتنفيذ العقد وفقاً للمواصفات التي وضعها المهندس و اعتمدها كل من صاحب العمل و الجهة الإدارية التي أصدرت الترخيص بالبناء".³

فهو الذي يقوم بالإنجاز مباشرة أو عن طريق أشخاص آخرين قد يكونوا مقاولين فرعيين و طبقاً للفقرة الأخيرة من المادة 554 من القانون المدني فإن الضمان العشري لا يعني حق الرجوع عليهم من طرف المقاول و ذلك بقولها: "لا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين".

¹ عدنان ابراهيم سرحان، المرجع السابق، ص 56.

² محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 89.

³ أحمد ابراهيم الحياوي، نطاق التزام المقاول و المهندس بالإعلام في دفتر عقد المقاولات الموحد للمشاريع الإنشائية، جامعة الأردن، ص 17.

الفرع الثاني: المسؤولية العشرية من حيث الزمان

إن المسؤولية العشرية لا تغطي إلا الأضرار التي تحدث خلال المدة القانونية للضمان،¹ و تسري هذه المسؤولية من تاريخ التسليم النهائي للبناء و الذي عادة ما يجسد بمحضر تسليم نهائي له، و تمتد المدة عشر سنوات انطلاقاً من هذا التاريخ.

و إذا تبين أثناء التسليم النهائي أن بعض الأشغال غير كاملة و غير قابلة للتسليم، فإن تاريخ التسليم النهائي يمدد إلى حين اتمام تلك الأشغال، و بالتالي فإن بداية أجل الضمان العشري يتم تأخيرها إلى حين اتمام تلك الأشغال.²

و هذا يعني أنه بعد فوات هذه المدة يتحمل كل مسؤول من مسؤوليته عن أي تهدم يحصل. و هنا تبقى القواعد العامة المحددة في المادة 140 من القانون المدني و التي نصت على: "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر و لو كان انهداماً جزئياً ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في صياغة أو قدم في البناء أو عيب فيه".

و من خلال نص المادة يتضح لنا أن المالك يكون مسؤولاً ما لم يثبت أن الحادث سببه يرجع إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء أو عيب فيه، فواجب الإثبات يقع على عاتقه و يتحمل المسؤولية بعد العشر سنوات إذا لم يثبت أحد الأسباب الثلاثة المذكورة أعلاه.

أما خلال فترة العشر سنوات "فترة المسؤولية العشرية" فلمالك البناء حق الرجوع على المسؤولين العشرين على أساس الضمان العشري.

فالتسليم النهائي يشكل بداية سريان مدة الضمان العشري، و هذا الأخير الذي يفصل بين نظامين مختلفين، نظام ما قبل التسليم النهائي أين تتعقد فيه مسؤولية المقاول و المهندس المعماري طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية بوجه عام، من عقدية و تقصيرية، و نظام ما بعد التسليم النهائي، و هو نظام خاص يتطلب

¹ عادل عبد العزيز عبد الحميد سمارة، مسؤولية المقاول و المهندس عن ضمان متانة البناء في القانون المدني الأردني "دراسة مقارنة"، أطروحة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص "غير منشورة"، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، فلسطين، 2007، ص 82.

² مكوط جيلاني، المرجع السابق، ص 15.

شروطا معينة،¹ و يتعلق الأمر بتطبيق قواعد الضمان العشري.

و هناك رقابة لاحقة على هذا المستوى، خاصة بعد زلزال 21 ماي 2003 أين شرعت هيئة الرقابة على البناء في إعادة تصنيف المباني الموجودة لتعيين درجة متانة البناءات و مدى مقاومتها إضافة إلى رفع العيوب الواردة في المنشآت و خاصة مع وجود إجراء جديد يتعلق بإلزامية التأمين ضد الكوارث الطبيعية و الذي نص عليه الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 26/08/2003.

إلا أن هذا القانون جاء بصفة عامة إذ لم تخص أي نوع من المباني، و هذا معناه أن كل المباني تدخل ضمن إلزامية التأمين عليها سواء كانت منجزة أو هي في طور الإنجاز.

الفرع الثالث: أساس و محل المسؤولية العشرية

يتحدد مجال الضمان العشري بطبيعة الأعمال التي يشوبها عيب سواء في التصميم أو الإنجاز و طبيعة العيوب التي تعطي المجال لأعمال هذا الضمان بمعنى آخر فإنه يشترط لإعمال الضمان العشري أن يتعلق الأمر بعملية تشييد، و أن تكون الأعمال المشيدة من قبل المباني أو المنشآت الثابتة و أن تتهدم هذه الأعمال سواء كان ذلك كلياً أو جزئياً أو يشوبها عيب على درجة من الخطورة.²

أي يشمل عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته، فهذه المسؤولية أساسها يمتد من الخطأ الجسيم سهل الإثبات إلى حد الخطأ المفترض و الذي يعد تقريبا مستحيل الإثبات و الذي يتحول إلى ضرر.

و من خلال ما سبق يتبين لنا أن للمسؤولية العشرية حالتين و تتمثلان فيما

يلي:

¹ Dalila Zennaki, " **L'impact de la réception de l'ouvrage sur la garanti des constructeurs immobilier** " ,Revue Algérienne des sciences juridiques ,économiques et politiques ,Faculté de droit de Ben Aknoun ,université d'Alger,éditions l'office national des travaux éducatifs,Alger, 2001,p 34.

² عابدة مصطفىاوي، الضمان العشري و الضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري و التشريع المقارن، مجلة دفاتر السياسة و القانون، جامعة دحلح البليدة، العدد 6 جانفي 2012، ص 268.

أولاً: حالة التهدم

يراد بالتهدم انهيار البناء و تفككه، سواء كان كلياً أو جزئياً، و من هذا القبيل انهيار السقف أو النافذة.¹

فالتهدم هنا غير إرادي، و نجد المشرع الجزائري أورد حالة وقوع التهدم الكلي أو الجزئي الناتج عن عيب في الأرض فمن خلال صياغة هذه المادة "554 من القانون المدني" فكل حالات التهدم تدخل ضمن هذه المسؤولية سواء بوجود عيوب في البناء أو بانعدامها.

و لكن السؤال الذي يطرح هنا في حالة وقوع كارثة طبيعية كالزلازل مثلا فهل يعتبر هذا الأخير عيباً في الأرض؟

رغم وجود تصنيف من قبل المشرع الجزائري للمناطق الزلزالية و غير الزلزالية إلا أن الزلازل يبقى ظرف فجائي يحدث بمشيئة الله عز و جل لا يمكن التنبؤ بوقوعه و حسب نص المادة المذكورة أعلاه فإن كل حالات التهدم تقع ضمن المسؤولية العشرية.

أما فيما يخص ضمان المهندس المعماري و المقاول لعيوب الأرض فهذا أمر منطقي باعتبار المهندس المعماري صاحب العمل، فهو المسؤول عن عيوب الأرض حيث أن هذه الأخيرة تعتبر من بين الجوانب المعمارية و التقنية التي يختص بها.

و ما يستنتج مما سبق هو أن المسؤولية العشرية هي مسؤولية تضامنية بين المهندس و المقاول في علاقتهما بصاحب المشروع، و مفترضة* بقوة القانون مبنية على أساس الضرر و ليس الخطأ. بمعنى أن صاحب المشروع ليس في حاجة إلى إثبات خطأ المهندس أو المقاول، بل يكفي إثبات وجود العيوب الموجبة للضمان لقيام المسؤولية العشرية.²

¹ علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 181.

*المسؤولية المفترضة هي: مسؤولية مبنية على احتمال تحقق خطأ أو عيب في البناء مستقبلاً من شأنه تهديد المنشأة إما بالتصدع أو بالانهيار (وفقاً للقانون المدني الجزائري).

² مكوط الجبلاني، المرجع السابق، ص 7.

ثانيا: حالة تهديد متانة البناء و سلامته

و يفترض في هذه الحالة ظهور تصدعات على مستوى الجدران و خاصة فيما يخص جدران الأساس أو الأعمدة، فهنا تترتب المسؤولية لأن هذه التشققات تهدد سلامة و متانة البناء خاصة إذا مست هيكل البناء.

فلا يشترط في هذه الحالة التهدم الكلي أو الجزئي أن يكون حالا و واقعا فعلا و إنما يكفي أن يكون أمرا محقق الوقوع مستقبلا، كحدوث تشققات أو تصدعات في البناء تجعل من وقوع الهدم مستقبلا أمر لا مفر منه.¹

و التي تعد كنتيجة لمخالفة المقاول أو المهندس للقوانين و الأنظمة الخاصة بالبناء كتجاوز الارتفاع المسموح به، و على ذلك يجب أن يتوافر شرطان لقيام المسؤولية:

_ أن يكون العيب خطر يهدد سلامة البناء و متانته: حيث أن الضمان يغطي الأضرار التي تبلغ حدا من الخطورة، تصل إلى درجة التهدم الكلي للمبنى أو المنشأة المشيدة، أو حتى التهدم الجزئي له.²

_ أن يكون العيب خفي: أما إذا كان العيب معلوما لصاحب العمل وقت المعاينة و القبول، أو كان ظاهرا في استطاعة رب العمل أن يكتشفه لو بذل في ذلك عناية الشخص المعتاد، فإن تسلم هذا الأخير للعمل دون اعتراض يعد نزولا منه عن الضمان مالم يكن هناك غش.³

و من خلال ما تم بيانه يتضح لنا أهمية الضمان العشري خاصة و أنه يستمر لمدة تعد طويلة نسبيا "10 سنوات".

و بالاطلاع على نص المادة 556 من القانون المدني نجد أن المشرع الجزائري قد أشار إلى أن أي شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري أو المقاول من الضمان أو الحد منه يقع باطلا، أي بطلان كل اتفاق أو شرط يقصد منه الإعفاء.⁴

¹ عادل عبد العزيز عبد الحميد سمارة، المرجع السابق، ص 67.

² أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، جامعة بشار، الجزائر، ص 150.

³ توفيق زيداني، التنظيم القانوني لعقد المقاولة على ضوء أحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة

الماجستير في القانون " غير منشورة "، فرع قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009_2010، ص 59.

⁴ الملتقى الجهوي (الترقية العقارية و أحكام القانون 15/08)، يومي 03 و 04 جوان 2009، قصر العدالة، باتنة،

مداخلة بعنوان: محضر التسليم و التأمين على المسؤولية المدنية العشرية، ص 5.

إلا أن هناك حالة يمكن فيها التحلل من هذا الضمان و هي عند إثبات خطأ مرتكب من طرف مالك البناء، و أمثلة ذلك كثيرة في الواقع حيث نجد أن مالك البناء يقوم بأشغال في بناءه بصفة انفرادية، فمثلا هناك من يقوم بقطع أعمدة الأساس لإدخال مساحة الشرفة حتى يضيفها لمساحة الغرفة قصد توسيعها¹، أو تهديم جزء من جدار أساسي في البناء لفتح باب آخر لمنزله.

و تقدير فيما إذا كان الخلل يهدد متانة البناء يعود إلى القاضي بالاعتماد على الخبرة القضائية كالعيوب التي تمس الأساس و السقف و توصيلات المياه و الصرف.²

المطلب الثاني: المسؤولية العشرية من خلال النصوص الخاصة

حاولنا من خلال المطلب السابق التعرض إلى المسؤولية العشرية في القانون المدني الجزائري، و سنحاول من خلال هذا المطلب أن نوضح المسؤولية العشرية في النصوص الخاصة من خلال التطرق لكل من قانون التأمينات الجزائري، و القانون الذي ينظم نشاط الترقية العقارية، و سبب تناول المسؤولية في هذين القانونين يرجع إلى أن قانون الترقية العقارية أضاف شخص آخر محل المسؤولين العشريين وهو المرقي العقاري.

أما قانون التأمينات فالسبب راجع إلى أنه تناولها من حيث التأمين عليها.

الفرع الأول: المسؤولية العشرية في ظل قانون الترقية العقارية

تتمثل الترقية العقارية في وجود جهاز يقوم بإنجاز بناءات قد تكون للسكن أو لممارسة مهنة ما فمن ثمة فإن الذي يقوم بإبرام هذه العقود سواء كان عقد بيع أو إيجار، فإن هذا الشخص الذي يقوم بهذه العمليات هو المتعامل في الترقية العقارية هذا الأخير الذي اصطلح عليه في القانون الجديد للترقية العقارية رقم 04/11

¹ علما أن ادخال مساحة الشرفة قصد توسيع البناء و التي تحدث أكثر في المساكن الجماعية كالعمرات تعد من الملكية الجماعية المشتركة طبقا للمادة 745 من القانون المدني و التي يترتب عليها مسؤولية جزائية لمالك البناء طبقا لقانون العقوبات الجزائري و ذلك على أساس التعدي على الملكية العقارية.

² صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04/11، كلية الحقوق، جامعة مولود معمور، تيزي وزو، ص77.

بالمركبي العقاري، و الذي قد يكون شخصا طبيعيا يقوم بعمليات الإنجاز، حيث منحت الفرصة للخواص للمشاركة في مثل هذه العمليات بعدما كان هذا النشاط حكرا على الدولة، كما قد يكون هذا المركبي شخصا معنويا، فأشكال تدخل المركبي العقاري متعددة.

و من خلال ما سبق، يعد مركبيا عقاريا، كل شخص طبيعي و معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.¹

فالمركبي العقاري يعتبر طرف أساسي في عملية البناء، و التي يحتاج فيها إلى أشخاص آخرين يسند إليهم مهام إنجاز المشروع كالمقاول و المهندس المعماري.² و تنص المادة 26 من القانون رقم 04/11 في فقرتها 3 على: "غير أن الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المركبي العقاري، و لا من ضمان الانتهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المركبي العقاري طيلة سنة واحدة". و من خلال نص المادة المذكورة أعلاه سنتطرق إلى ما يلي:

أولا: الطبيعة القانونية للضمان و موضوعه

و سنتناول فيه عنصرين كالآتي:

1/ الطبيعة القانونية للضمان:

إن ضمان حسن الإنجاز التزام قانوني يقع في الأصل على المقاول و يلزمه بإصلاح كل خلل يحدث في العقار المشيد بشرط أن يشار إلى ذلك في محضر التسليم، أو أن يبلغ به رب العمل المقاول المعني و يبقى هذا المقاول ضامنا لهذا

¹ المادة 3 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المؤرخ في 2011/02/17.

² توفيق زيداني، المرجع السابق، ص 59.

الخلل لمدة سنة واحدة،¹ و هذا الضمان يمتد من تاريخ الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري.

فالمشرع نص على ضمان إنهاء أشغال الإنجاز و الذي يسمى أيضا بضمان حسن الإنجاز الذي بموجبه يلتزم "المرقى العقاري" المتعامل في الترقية العقارية بإصلاح كل خلل يظهر بالبناء خلال سنة كاملة.²

2/ موضوع الضمان:

من خلال الفقرة 3 من المادة 26 من القانون رقم 04/11: "أن ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري خلال سنة واحدة"، يتضح لنا أن المشرع الجزائري حدد مدة الضمان دون التطرق إلى الأعمال التي يرد عليها هذا الأخير.

و لعل عدم تحديد المشرع الجزائري للأعمال التي يرد عليها الضمان و قوله مصطلح "إصلاح عيوب البناء" بغية منه في توسيع مجال ضمان حسن الإنجاز (ضمان حسن الإنهاء)، فقد يشمل العيوب الظاهرة و عيوب المطابقة... إلخ، فهي مسألة موضوع تقديرها القاضي.

ثانيا: أحكام ضمان حسن الإنجاز "ضمن الإنهاء"

و سنتطرق من خلال هذا العنصر إلى المدين بالضمان حسن الإنجاز و كذا جزاء ضمان حسن الإنجاز كالاتي:

1/ المدين بضمان حسن الإنجاز:

يجب على المرقى العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية و القانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز و ضمان الحفاظ عليه، كما يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه. و يتعين عليه، مطالبة مكاتب

¹ عايذة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 261.

² بوسنه إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال

"منشورة"، 2008_2009، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 90.

الدراسات و المقاولين و شركائه الآخرين بكل الضمانات و التأمينات القانونية المطلوبة.¹

وفي حال زوال بناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء فإن المسؤولية العشرية تقع على عاتق مكاتب الدراسات و المقاولين و المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، بما في ذلك النوعية الرديئة لأرضية الأساس. ووفقا لنص المادة 45 من القانون رقم 04/11 و دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني و قانون العقوبات و المتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل "الفصل الثالث المعنون ببيع الأملاك العقارية و الالتزام بالضمان" يعد باطلا و غير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، و تلك المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري.

2/ جزاء ضمان حسن الإنجاز:

يتضح من خلال صياغة المشرع لنص المادة 46 من القانون رقم 04/11 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أن المسؤولية تقع على عاتق مكاتب الدراسات و المقاولين و المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد.²

و لكن المشرع لم يحدد آجال إصلاح عيوب البناء، و لم يحدد في حالة امتناع المشيدين المذكورين أعلاه عن إصلاح العيوب أو تأخرها في الإصلاح رغم إخطار صاحب المشروع لهم.

ثالثا: ضمان حسن سير عناصر التجهيز

قد نص المشرع على هذا الضمان في المادة 44 من القانون رقم 04/11 بقوله: "تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير

¹ المادة 49 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المؤرخ في 2011/02/17.

² المادة 46 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المؤرخ في 2011/02/17.

عناصر تجهيزات البناية بموجب عقد بيع مبني، و هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة.

و زيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع و سعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد، للشروط التقنية و الوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن و تهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.

هذا كل ما تمت الإشارة إليه من قبل المشرع، فلم يحدد الطبيعة القانونية لهذا الضمان أو نطاق تطبيقه و أحكامه، مما يطرح مشاكل عديدة للقضاة بمناسبة النظر في القضايا المطروحة لضمان حسن سير عناصر التجهيز للبناية.

الفرع الثاني: المسؤولية العشرية في ظل قانون التأمينات

في الكتاب الثاني من القانون رقم 04/06 المؤرخ في 2006/02/27 و المتعلق بالتأمينات، المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 414/95 المؤرخ في 1995/12/09 و المتعلق بالزامية التأمين على المسؤولية المدنية المهنية في البناء نص في مادته 178 و الواردة في القسم الثالث المعنون بالتأمين في مجال البناء على أن: "المسؤولية العشرية المقررة في كل في نص المادة 554 من القانون المدني يجب أن تكون محل تأمين من طرف المهندسين المعماريين و المقاولين و المراقبين التقنيين، و يسري هذا التأمين من التسليم النهائي للبناء.

و يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو الملاك المتتالين إلى غاية انقضاء أجل الضمان".¹

فقانون التأمينات ألزم كل مشارك في عملية البناء باكتتاب تأمين يغطي مسؤوليتهم العشرية، و هذا الالتزام يتعلق بالمقاول و المهندس المعماري و المراقبين التقنيين، و يبدأ سريان هذا العقد من يوم الاستلام النهائي للمشروع، و يستفيد من

¹ المادة 178 من الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25، المتعلق بالتأمينات، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 2006/02/27.

الضمان صاحب المشروع و كذلك كل من آلت إليه ملكية البناية كما تم شرح ذلك سابقا إلى غاية انتهاء مدة الضمان.¹

و من خلال المادة المذكورة سالفنا نجد أن المادة 178 من الأمر 07/95 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04/06 المذكور أعلاه ، و المادة 554 من القانون المدني فرق واضح حيث أن هذه الأخيرة حددت أشخاص المسؤولية العشرية في كل من المهندس المعماري و المقاول بينما المادة 178 من الأمر 07/95 وسعت في أشخاص المسؤولية العشرية و أضافت المراقب التقني و الذي يعرف على أنه "رجل فني أو هيئة فنية يقوم بالمراقبة الفنية لأعمال البناء بإعطاء آراء استشارية لرب العمل باعتباره متعاقدًا معه"²، فالمكلفون بالمراقبة التقنية مسؤولون عن الضمان المعماري باعتبارهم مؤهلون قانونيا لمراقبة مدى مراعاة المعايير التقنية لإنجاز البناء³ فالمشرع استدركه بموجب الأمر رقم 07/95 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04/06 و المتعلق بالتأمينات، فلو لم يكن المراقب التقني ملزما بالضمان إلى جانب المهندس المعماري و المقاول لما ألزمه المشرع باكتتاب عقد تأمين مسؤوليته العشرية.⁴

و عقد التأمين هو عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له، أو إلى المستفيد الذي اشتراط التأمين لصالحه، مبلغا من المال أو إيرادا مرتبا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد، و ذلك في نظير قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن.⁵

كما نصت المادة 180 من الأمر رقم 07/95 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04/06 على أن التأمين المقرر في المواد من 175 إلى 178 يجب أن يضاف إليه اتفاق الرقابة التقنية للتصميم و تنفيذ الأشغال و الذي يبرم مع شخص طبيعي أو

¹ أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 143.

² وعلي جمال، المرجع السابق، ص 245.

³ هادفي بشير، الأبعاد التنظيمية للضمانات الخاصة بعقد البيع على التصاميم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تبسة، ص 308.

⁴ أم الخير بوقرة، مسؤولية المهندس المعماري و المقاول خلال فترة الضمان، مجلة المفكر، العدد السادس، ديسمبر 2010، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 302.

⁵ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج7 (عقد التأمين)، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004، ص 1022.

معنوي يكون مهنيًا محترفًا يختار من بين الخبراء المعتمدين من طرف الوزارة المكلفة بالبناء.

فالمقصود من خلال هذه المادة هو المراقب التقني لشركات التأمين و الذي يراقب أعمال المهندسين المعماريين و المقاولين قصد تمكينهما من التأمين على المسؤولية العشرية.

و بعد ما تم التطرق إليه أعلاه، من خلال الفصل الثاني يتضح لنا أن مسؤولية الأطراف الخاصة المتدخلة في عمليات التعمير و نخص بالذكر كل من المقاول و المهندس لأن المشرع تشدد في تحميلهما المسؤولية، خاصة لما تتسم به أعمال البناء من تعقيد و أهمية خاصة مقارنة بغيرها من الأعمال الأخرى و لصعوبة الكشف عن عيوب البناء عند تسلم البناية أو المنشأة أو معرفة النتائج التي يمكن أن تترتب في المستقبل، و عدم ظهورها عادة إلا بعد مضي فترة طويلة من الزمن.

حيث أن مسؤولية هذين الطرفين في عمليات التعمير المختلفة لا يمكن أن تثار عندما يكون العيب في المنشأة العمومية أو البناء السكني مهما كان نوعه و الناتج عن أحداث أو ظروف خارجة عن إرادة المقاول أو المهندس المعماري و هذه الحالات يمكن تلخيصها فيما يلي:

- _ القوة القاهرة أو الحادث الفجائي و ذلك لعدم إمكانية توقعه و استحالة دفعه.
- _ خطأ صاحب المشروع "سواء كان شخص طبيعي أو معنوي" و الذي يعتبر من الأخطاء التي تعفي مسؤولية المشيدين للبناء و مثال ذلك خطأ في الصيانة، أو في التعديلات التي يقوم بها صاحب المشروع.
- _ إذا قدمت لهما معلومات خاطئة و مثال ذلك التصنيف الخاطئ للأرض كأن تكون غير قابلة للبناء أو في حالة تقديم مواد البناء للمقاول و هي غير صالحة للاستعمال.
- إضافة إلى ما سبق فإن المهندس و المقاول يتحللان من المسؤولية بمضي أجل الضمان العشري المحدد قانونًا بعشر سنوات.

في حين أن التعويض عن الأضرار الواقعة نتيجة مسؤوليتهم المعمارية يكون بطريقتين حيث يمنح لصاحب المشروع التعويض عن الأضرار التي أصابته إما

بالتعويض العيني أو التعويض بمقابل، و التعويض هنا يتمثل في إصلاح العيب إذا كان قابل للإصلاح و إلا هدمه و بناءه من جديد أو تعويضه نقدا "و يقدر بقيمة الأعمال التي تجب لإعادة إصلاح العيوب لذا يجب أن يكون الضرر مباشرا و حقيقيا لا احتماليا، كما يتضمن التعويض الأجزاء التي تضررت فقط".

الفصل الأول:

مسؤولية الأطراف العامة المتدخلة في عمليات التعمير

بعد أن كان التعمير يحدد كيفية تنظيم المدن و التجمعات السكانية العمرانية أصبح قانونا قائما بذاته، يحدد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم الحركة العمرانية من خلال تطوير مختلف المباني و التسيير العقلاني للأراضي، و أيضا المحافظة على المحيط و حماية البيئة و المناظر الطبيعية و التراث الثقافي و التاريخي، و هذا بوضع مختلف القواعد المحددة بموجب القوانين التي تنفذ عن طريق أدوات التعمير المعتمدة.

و بالنظر في التشريعات العمرانية في الجزائر، نجد أن المشرع منح مجموعة من المتدخلين حق الإشراف و التسيير لمختلف عمليات التعمير سواء على المستوى المركزي أو المستوى اللامركزي.

وقد خصصنا الفصل الأول من هذه المذكرة لنتناول فيه مسؤولية الأطراف العامة المتدخلة في عمليات التعمير، و سنقوم بدراسة ذلك من خلال التقسيم الآتي:

المبحث الأول: الأطراف العامة المتدخلة في عمليات التعمير

المبحث الثاني: أساس المسؤولية الإدارية للمتدخلين في عمليات التعمير

المبحث الثالث: شروط المسؤولية الإدارية للمتدخلين في عمليات التعمير

المبحث الأول:

الأطراف العامة المتدخلة في ميدان التعمير

هناك العديد من الجهات الفاعلة التي تنشط في المجال العمراني و تشمل مختلف المستويات، المستوى المركزي و المحلي.

فهيكل الإدارة في الدولة تنقسم إلى تنظيم مركزي و خدمات لامركزية،¹ ومن خلال هذا المبحث سنتطرق إلى الإدارة المركزية في ميدان التعمير و كذا هيكل الإدارة اللامركزية.

المطلب الأول: على المستوى المركزي "هيكل الإدارة المركزية "

الإدارة المركزية مصطلح يعني توحيد و حصر الوظيفة الإدارية في الدولة في يد السلطات الإدارية المركزية، الموجودة في العاصمة.

و قضية التخطيط العمراني تنطوي على العديد من الوزارات و ليس فقط وزارة السكن و التعمير فهو حقل مشترك من قبل كل الوزارات التي تشكل الحكومة،² و التي نذكر منها وزارة التهيئة العمرانية و البيئة، وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و غيرها من الوزارات، و نظرا لتعدد هذه الأخيرة فسنحاول أن نتطرق إلى الهيئات المركزية التي لها صلة مباشرة بعمليات التعمير المختلفة، أو صاحبة الاختصاص الأصيل في ميدان التعمير مع إعطاء لمحة عن تطور سياسة التعمير في الجزائر.

الفرع الأول: تطور سياسة التعمير في الجزائر

تتمتع الإدارة بصلاحيات واسعة في تطبيق سياستها في مجال البيئة، كما تعد النواة المحورية لإيجاد و إنجاح مختلف الآليات البيئية، و التي تبين مدى فعالية تدخلها في مختلف هذه الأخيرة.³

¹ Djillali Adja et Bernard Drobenko, **Droit de L'urbanisme**, Berti éditions. Alger, 2007. P 52.

² **Ibid**, p 52.

³ وناس يحيى، **الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر**، رسالة دكتوراه في القانون العام "غير منشورة"، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، جويلية 2007، ص 16.

و نظرا للدور الفعال الذي يحظى به التدخل الإداري، سنحاول دراسة تطور التنظيم الهيكلي للإدارة البيئية المركزية في الجزائر، و التي تميزت بعدم الاستقرار و هو ما سنتطرق له فيما يلي:

أولا: تطور الإدارة البيئية قبل القانون رقم 03/83

تماشيا مع الإعلان الختامي لندوة الأمم المتحدة حول البيئة المنعقدة بستوكهولم سنة 1972، استحدثت الجزائر اللجنة الوطنية للبيئة سنة 1974، حيث كانت أول جهاز إداري مركزي متخصص في حماية البيئة و تميزت تشكيلة هذه اللجنة بالطابع الوزاري المشترك، حيث يتم الاتصال بين مختلف الوزارات المعنية بالأمر، و تسهر على نشر الأخبار و تطوير حركة التنشيط المتخذة في هذا الميدان و تتولى تأمين تنسيق عملية تحضير الإجراءات و البرامج ذات الطابع الوزاري المشترك.¹

و تم إنهاء مهام اللجنة الوطنية للبيئة دون أن تضع برنامج أو مخطط وطني لتحديد كيفية التدخل لحماية البيئة و ذلك سنة 1977.

و لم تعرف بعدها استقرار في هيئة وزارية واحدة، بل تفرقت بين مختلف القطاعات الوزارية ففي سنة 1981 أوكلت لوزارة الري مهمة حماية البيئة.

ثانيا: الإدارة البيئية المركزية بعد قانون 03/83

سنة 1983 صدر القانون رقم 03/83 المتعلق بحماية البيئة ليحدد الإطار القانوني للسياسة الوطنية لحماية البيئة، و بقيت متداولة بين مختلف الوزارات ثم أعيد إلحاقها بوزارة الري و الغابات سنة 1984 و بقيت على هذا النحو إلى غاية 1988. و بعدها ألحقت مهمة حماية البيئة بوزارة البحث و التكنولوجيا و أوكلت مهام حماية البيئة إلى الوزير المنتدب للبحث و التكنولوجيا، ثم أعيد نقل مهمة حماية البيئة إلى وزارة التربية الوطنية مرة أخرى، و بعد أقل من سنتين أعيد إلحاقها بمصالح وزارة

¹ وناس يحيى، المرجع السابق، ص 13.

الداخلية باعتبارها تملك من القدرات المادية و البشرية ما يرشحها للقيام بهذه المهمة على أكمل وجه.¹

و في سنة 1996 تم إحداث كتابة الدولة للبيئة و التي عرفت نوع من الاستقرار حيث تم اعتماد أول مخطط وطني للبيئة سنة 1996، و كذا استحداث مفتشيات البيئة على المستوى المحلي، و بعدها تم إدراج مهمة حماية البيئة إلى وزارة الأشغال العمومية و تهيئة الإقليم، هذه الأخيرة التي عجزت عن تحقيق الاستقرار لقطاع البيئة.

و قصدا من المشرع لإحداث الموازنة بين قواعد العمران و قواعد حماية البيئة صدر قانون التهيئة و التعمير، الذي يهدف إلى إحداث التوازن في تسيير الأراضي بين وظيفة السكن، الصناعة و المحافظة على البيئة و الأوساط الطبيعية.²

ثم خصص لأول مرة مهمة حماية البيئة إلى وزارة خاصة و هي وزارة تهيئة الإقليم و البيئة سنة 2001، و بعدها تم إنشاء وزارة السكن و العمران سنة 2003.

و من خلال هذا المبحث سنحاول تحليل مختلف مهام هياكل الإدارة المركزية و المحلية المتواجدة حاليا في الجزائر، بعدما أن تطرقنا لتطور هذه الإدارة.

الفرع الثاني: وزارة التهيئة العمرانية و البيئة

سنتناول وزارة التهيئة العمرانية و البيئة في نقطتين و هما الإدارة المركزية للوزارة و وزير التهيئة العمرانية و البيئة كآلاتي:

أولا: الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية و البيئة

لقد تم تنظيم الإدارة المركزية للوزارة من قبل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 259/10 المؤرخ في 2010/10/21، و التي تتكون من:

¹ وناس يحيى، المرجع السابق، ص 15.

² بن قري يوسف، النظام القانوني لحماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء "غير منشورة"، الجزائر، 2004_2005، ص 22.

1) **الأمين العام:** و يساعده مديرا (2) دراسات، و يلحق بمكتب البريد و الاتصال و مكتب الوزاري للأمن الداخلي في المؤسسة.¹

2) **رئيس الديوان:** و يساعده ثمانية (8) مكلفين بالدراسات و مهامهم وضحتها الفقرة الثانية من نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 259/10 المؤرخ في 2010/10/21 و المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية و البيئة.

3) **المفتشية العامة:** تتدخل المفتشية العامة على أساس برنامج سنوي للتفتيش، و تعرضه على الوزير ليوافق عليه، و يمكنها التدخل أيضا بناء على طلب الوزير للقيام بأية مهمة تحقيق تكون ضرورية بسبب خاص،² حدد المشرع الجزائري تنظيمها و عملها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 260/10 المؤرخ في 2010/10/21.

4) **هياكل أخرى:** ونذكر منها: _ مديرية الإدارة و الوسائل.
_ مديرية الاتصال و الإعلام الآلي.
_ مديرية الموارد البشرية و التكوين.

و غيرها من الهياكل المحددة في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 259/10 المؤرخ 2010/10/21.

ثانيا: وزير التهيئة العمرانية و البيئة

تكون الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية و البيئة تحت سلطة وزير التهيئة العمرانية و البيئة، و الذي يتولى متابعة تطبيق السياسة الوطنية في ميادين تهيئة الإقليم و البيئة و مراقبتها وفقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها، و بعدها يقدم نتائج نشاطه إلى الوزير الأول و مجلس الوزراء، يمارس وزير التهيئة العمرانية و البيئة

¹ المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 259/10 المؤرخ في 2010/10/21 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية و البيئة.

² المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 260/10 المؤرخ في 2010/10/21 المتضمن تنظيم المفتشية العامة لوزارة التهيئة العمرانية و البيئة و سيرها.

صلاحياته، بالاتصال مع القطاعات و الهيئات المعنية و في حدود اختصاصات كل منهما،¹ و يكلف على الخصوص بما يلي:

- إعداد الاستراتيجيات الوطنية لتهيئة الإقليم و البيئة و اقتراحها و تنفيذها،
- التخطيط ووضع أدوات التحكم في تطور المدن، وكذا التوزيع المتوازن للنشاطات و التجهيزات و السكان،
- تطوير جميع الهياكل الأساسية و الطاقات الوطنية و تميمها الأمثل و كذا الحفاظ على الفضاءات الحساسة و الهشة و ترقيتها: الساحل و الجبال و السهوب و الجنوب و المناطق الحدودية،
- الممارسة الفاعلة للسلطة العمومية في ميادين البيئة و التهيئة العمرانية،
- إعداد النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالبيئة و تهيئة الإقليم و اقتراحها،
- السهر على حسن سير الهياكل المركزية في الوزارة، و كذا المؤسسات العمومية الموضوعة تحت وصايتها.²

الفرع الثالث: وزارة السكن و العمران

وسنتطرق بالنسبة لوزارة السكن و العمران لكل من الإدارة المركزية في هذه الوزارة و لوزير السكن و العمران.

أولاً: الإدارة المركزية في وزارة السكن و العمران

إن الإدارة المركزية في وزارة السكن و العمران موضوعة تحت سلطة وزير السكن و العمران، وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 190/08 المؤرخ في 2008/07/01 و المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن و العمران، فالإدارة المركزية تشمل على:

¹ المادة 1/2 من المرسوم التنفيذي رقم 258/10 المؤرخ في 2010/10/21 المحدد لصلاحيات وزير التهيئة العمرانية و البيئة.

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 258/10 المؤرخ في 2010/10/21 المحدد لصلاحيات وزير التهيئة العمرانية و البيئة.

- 1) **الأمين العام:** و يساعده مديرا(2) دراسات و يلحق به مكتب البريد و الاتصال و المكتب الوزاري للأمن الداخلي في المؤسسة.¹
- 2) **رئيس الديوان:** و يساعده ثمانية (8) مكلفين بالمهام المحددة في الفقرة 3 من المادة الأولى من نفس المرسوم المذكور أعلاه.
- 3) **المفتشية العامة:** يتدخل المفتشون المكلفون على أساس برنامج سنوي للتفتيش يوافق عليه الوزير المكلف،² و تم تحديد مهامها و تنظيمها بموجب مرسوم تنفيذي رقم 191/08 المؤرخ في 2008/07/01 المتضمن مهام المفتشية العامة في وزارة السكن و العمران و تنظيمها و عملها.
- 4) **هياكل أخرى:** و نذكر منها مثلا:
- _ مديرية العامة للسكن و البناء.
 - _ المديرية العامة للعمران و الهندسة المعمارية.
 - _ مديرية الإدارة العامة.
- و غيرها من المديريات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 190/08.

ثانيا: وزير السكن و العمران

في ميدان السكن و البناء و العمران و الهندسة المعمارية يتولى وزير السكن و العمران تنفيذ السياسة العامة للحكومة و برنامج عملها، حيث يقدم نتائج نشاطه إلى رئيس الحكومة و مجلس الوزراء.

ولوزير السكن و العمران في مجال السكن صلاحيات متعددة تتمثل فيما يلي:

- يعد السياسة الوطنية في مجال تصميم و إنجاز هياكل السكن و التجهيزات العمومية و ينفذها،
- يبادر بإنجاز البرامج السنوية و المتعددة السنوات الخاصة بالسكن الحضري و الريفية و يتابعها و يراقبها،
- يعد و يقترح التشريع و التنظيم المتعلقين بقطاع السكن،

¹ المادة 1/2 من المرسوم التنفيذي رقم 190/08 المؤرخ في 2008/07/01 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن و العمران.

² Collectivités Locales: "**Législation et Réglementation**" , Deuxième partie, la wilaya, 1997, p 338.

- يحدد العناصر المتعلقة بمختلف أشكال السكن و كذا تكييفها و الظروف الجغرافية و الاجتماعية و الاقتصادية،
- يسهر على مراقبة النوعية التقنية لبرامج السكن،
- يسهر على النوعية التقنية و الجمالية للإطار الوطني المبني و يحدد الإطار القانوني و الوسائل المالية لصيانة و تجديده و عصرنته،
- يساهم في السياسات و الأعمال و الإجراءات المتعلقة بتسيير الممتلكات العقارية و الحفاظ عليها وصيانتها،
- يتصور القواعد و المواصفات التقنية و كذا معايير السكن و يسهر على تنفيذها،

فوزير السكن و العمران يتمتع بصلاحيات تحديد استراتيجيات تطوير السكن و إعداد و تنفيذ و متابعة و مراقبة التدابير، سواء كانت تشريعية أو إدارية أو اقتصادية ذات الصلة بالتسيير و المحافظة و صيانة الأملاك العقارية الوطنية.¹

الفرع الرابع: الوكالة الوطنية للتعمير

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي،² و توضع تحت وصاية وزير السكن و العمران، ويكون مقر هذه الوكالة بمدينة الجزائر مع إمكانية تحويله إلى مكان آخر من التراب الوطني وفقا لما هو منصوص عليه قانونا.

تخضع الوكالة الوطنية للتعمير للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير أي أنها في الحالة الأولى تحكمها قواعد و أحكام القانون الإداري أما في الحالة الثانية فهي تخضع في علاقاتها لأحكام القانون الخاص.

و يمكن إنشاء فروع للوكالة في أي مكان من التراب الوطني و ذلك بقرار من الوزير الوصي و بعد مداولة مجلس الإدارة تحت تسمية " الوكالة الجهوية للتعمير".

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 189/08 المؤرخ في 2008/07/01 المحدد لصلاحيات وزير السكن و العمران.

² المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 2009/10/22 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير.

أولاً: مهام الوكالة الوطنية للتعمير

تعد الوكالة قطبا للكفاءة و الخبرة التقنية لصالح الدولة و الجماعات المحلية كما أنها الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد و متابعة مخططات التهيئة و التعمير كما أقرها التشريع و التنظيم المعمول بهما.¹

و بهذه الصفة "الأداة الأساسية للدولة" تكلف الوكالة بما يلي:

- مساعدة الدولة و الجماعات المحلية و الهيئات المعنية أو المهتمة في المبادرة و تنفيذ و/أو متابعة المشاريع ذات البعد الوطني او الجهوي أو المحلي في ميدان التعمير و التدخل في الأنسجة العمرانية،
- تقديم المساعدة في إطار مهامها للسلطات و الهيئات المعنية في مجال الدراسات و إنشاء و إنجاز مناطق التوسع و المواقع السياحية،
- القيام لحساب الدولة و الجماعات المحلية بكل مهمة خاصة بإدارة المشروع بالنيابة ذات الصلة بمجال نشاطها،
- اقتراح على السلطة الوصية كل تنظيم مرتبط بمجال نشاطها،
- تشكيل رصيد وثائقي متعلق بمجال نشاطها و إنشاء بنك المعطيات،
- إنشاء دراسات المقاربة و إعداد و متابعة المخططات المتعلقة بالمناطق السكنية و التجزئات و المناطق الحضرية الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها،²
- دراسة و إعداد المخططات العمرانية،
- إعداد المعايير التقنية الضرورية لتنفيذ التوجيهات و الخيارات و البرامج في ميدان التعمير،
- القيام بدراسات و أشغال التهيئة، بالاتصال مع الهيئات و المنظمات المعنية، في المناطق الصناعية و المناطق ذات الاستعمال الخاص،
- توفير الخدمات، وكذا الخبرات و الاستشارات المرتبطة بموضوعها، لكل شخص تابع للقانون العام أو القانون الخاص، في إطار تصوري و حسب قدراتها و مخطط عملها،

¹ المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 22/10/2009 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير .

² المادة 11/5 من المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 22/10/2009 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير .

- إعداد كل دراسة تهدف إلى حجز الأراضي الضرورية للمشاريع ذات الطابع الخاص للدولة و الجماعات المحلية و الهيئات المهتمة،
- القيام بكل دراسة ذات الصلة بتطوير المجمعات و المناطق الريفية،
- نشر نتائج تحاليلها و خبراتها و رؤيتها على كل الدعائم المكتوبة أو السمعية البصرية،
- تطوير التبادلات مع المؤسسات و الهيئات الأجنبية المماثلة و التي تعمل في مجال نشاطها،¹
- المشاركة في المحاضرات المرتبطة بمجال نشاطها سواء كانت وطنية أو أجنبية،
- القيام بكل العمليات الصناعية و التجارية و المنقولة و العقارية و المالية المتعلقة بنشاطاتها و التي من شأنها تشجيع تطورها،
- إبرام كل العقود و الاتفاقيات المتعلقة بموضوعها من كل المؤسسات أو الهيئات سواء كانت وطنية أو أجنبية.

ثانيا: تنظيم و تسيير الوكالة الوطنية للتعمير

بقرار من وزير السكن و العمران و بعد مداولة مجلس الإدارة يحدد التنظيم الداخلي للوكالة و فروعها.

1/ مجلس الإدارة: يدير الوكالة مجلس إدارة و الذي يترأسه وزير السكن و العمران أو ممثله و يتشكل من الأعضاء المذكورة في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 344/09.

و يجب أن يكون ممثلو الوزراء المعينون في مجلس الإدارة {الذين ذكرتهم المادة 10 من المرسوم المذكور أعلاه} في رتبة مدير في الإدارة المركزية على الأقل، و يعين أعضاء المجلس لمدة ثلاث {3} سنوات قابلة للتجديد بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، وبناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها، يجتمع المجلس في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسه أربع مرات في السنة، و دورة غير عادية

¹ المادة 2/6 من المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 2009/10/22 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير.

كلما اقتضت مصلحة الوكالة ذلك بطلب من رئيسه أو بمبادرة من ثلثي {3/2} أعضائه،¹ لأجل التداول في المهام المبينة في نص المادة 12 من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

و قبل تاريخ الاجتماع ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء مجلس الإدارة وذلك خلال خمسة عشرة {15} يوم على الأقل، مع إمكانية تقليص هذا الأجل إلى ثمانية {8} أيام في الدورات غير العادية، و تتخذ مداوات مجلس الإدارة بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، و يكون صوت الرئيس مرجحا في حالة تساوي عدد الأصوات.

تكون مداوات المجلس نافذة بعد ثلاثين {30} يوما من تاريخ استلام السلطة الوصية للمحاضر، باستثناء تلك التي تتطلب الموافقة الصريحة "المداوات المتعلقة بالميزانية التقديرية و حصيلة المحاسبة و المالية و الذمة المالية للوكالة"، و مداوات مجلس الإدارة لا تصح إلى بحضور ثلثي {3/2} أعضائه على الأقل، و إذا لم يكتمل النصاب يعقد الاجتماع آخر في أجل ثمانية {8} أيام و هذه الحالة يتداول المجلس قانونا مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين.²

2/المدير العام: يسير الوكالة الوطنية للتعمير مدير عام، و الذي يعين بموجب مرسوم بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالتعمير، و بنفس الأشكال تنهى مهامه.

و بصفته منفذ لقرارات مجلس الإدارة يقوم بما يلي:

- يعد في نهاية كل سنة مالية، تقريرا سنويا عن النشاطات مرفقا بحصائل و جداول حسابات النتائج التي يرسلها إلى السلطة الوصية، بعد مداولة المجلس،
- يوافق على المشاريع التقنية و يعمل على تنفيذها،
- يبرم و يوقع الصفقات و العقود و الاتفاقيات في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما،

¹ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 2009/10/22 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير .

² المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 2009/10/22 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير .

- يأمر بفتح كل الحسابات الجارية و التسبيقات و/أو حسابات الإيداع التي تخص الوكالة و تسييرها لدى الصكوك البريدية و المؤسسات المصرفية و الخاصة بالقرض حسب الشروط القانونية المعمول بها،¹
- يوقع و يقبل و يظهر كل الأوراق المالية و الكمبيالات و السفتجات و الصكوك و السندات التجارية الأخرى،
- يقوم بسحب كل الكفالات نقدا أو غيرها، و يمنح ايصالات و مخالصات،
- يعد التنظيم العام للوكالة و يقترحه على مجلس الإدارة،
- يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية و يمكنه التقاضي،
- يسهر على السير الحسن للوكالة، و يقترح مشاريع برامج النشاطات و يعد الكشوف التقديرية للوكالة،
- يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة، و يعين المستخدمين الذين لم تتقرر طريقة أخرى لتعيينهم.

المطلب الثاني: على المستوى اللامركزي "هياكل الإدارة اللامركزية"

إن الأسلوب اللامركزي في الإدارة يقوم على أساس توزيع مهام الوظيفة الإدارية في الدولة بين الحكومة المركزية في العاصمة و هيئات أخرى تتمتع بنوع من الاستقلال، حيث تمارس هذه الهيئات وظيفتها تحت إشراف و رقابة الحكومة المركزية.²

فاللامركزية الإدارية مفادها توزيع سلطات الوظيفة الإدارية في الدولة بين السلطة الإدارية المركزية و بين هيئات إدارية متخصصة على أساس إقليمي "جغرافي" أو على أساس فني "مصلحي أو مرفقي" مع خضوعها لرقابة إدارية وصائية، لأجل ضمان وحدة الدولة.

فعند الأخذ باللامركزية الإدارية تتعدد أشخاص القانون العام و التي من بينها أشخاص قانون العمران، و التي يتم إسناد جزء من الوظيفة الإدارية إلى هيئات تتمتع

¹ المادة 6/16 من المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 2009/10/22 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير.

² نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الأول "ج1"، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2006، ص 157.

بالشخصية المعنوية و تباشرها في حدود نطاق إقليم معين، كما هو شأن كل من البلدية و الولاية في التشريع الجزائري أثناء القيام بعمليات التعمير المختلفة و المتعددة، و إضافة إلى ذلك توجد أشخاص معنوية متخصصة في موضوع معين تمارس اختصاصاتها طبقا للنظام القانوني، الذي يرسمه المشرع عن طريق المؤسسات العامة لتنظيم حركة العمران و مثال على ذلك مديرية التعمير و البناء، لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني.

الفرع الأول: الولاية

الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة، و تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة، و هي أيضا الدائرة الإدارية غير الممركزة للدولة و تشكل بهذه الصفة فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية و التشاورية بين الجماعات الإقليمية و الدولة.¹

و تساهم مع الدولة في إدارة و تهيئة الإقليم و التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية و حماية البيئة، و كذا حماية و ترقية و تحسين الإطار المعيشي للمواطنين، و تتدخل في كل مجالات الاختصاص المخولة لها بموجب القانون.

و للولاية هيتان:

أولا: المجلس الشعبي الولائي

يشكل المجلس الشعبي الولائي من بين أعضائه لجانا دائمة للمسائل التابعة لمجال اختصاصه و لا سيما المتعلقة بالتعمير و السكن.

ثانيا: الوالي

يسهر على إقامة و حسن تسيير مصالح الولاية و مؤسساتها العمومية و يتولى تنشيط أعمالها و مراقبتها في مختلف القطاعات و منها التهيئة و التعمير، فالوالي يتمتع بالازدواجية

¹ المادة 1 من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية.

في الاختصاص حيث أن وضعه على رأس الولاية يجعل منه هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولاى كما يمارس سلطات و صلاحيات أخرى باعتباره ممثلاً للدولة.¹

ثالثاً: مهام الولاية في مجال التعمير

منح المشرع الجزائري للولاية مجموعة من المهام في ميدان العمران و المتمثلة في:

- يساهم المجلس الشعبي الولاى في إنجاز برامج السكن،
- يساهم المجلس الشعبي الولاى في عمليات تجديد و إعادة تأهيل الحظيرة العقارية المبنية و كذا الحفاظ على الطابع المعماري،
- كما يساهم بالتنسيق مع البلديات و المصالح التقنية المعنية في برنامج القضاء على السكن الهش و غير الصحي و محاربتة،
- يساهم المجلس الشعبي الولاى في انشاء الهياكل القاعدية الثقافية و الرياضية و الترفيهية و الخاصة بالشباب و حماية التراث التاريخي و الحفاظ عليه بالتشاور مع البلديات، و كل الهيئات الأخرى المكلفة بترقية هذه النشاطات أو الجمعيات التي تنشط في هذا الميدان،
- يساهم المجلس الشعبي الولاى في حماية التراث الثقافي و الفني و التاريخي و الحفاظ عليه بمساهمة المصالح التقنية المؤهلة، و بالتنسيق مع البلديات و كل هيئة و جمعية معنية،²
- يبادر المجلس الشعبي الولاى بالأعمال المرتبطة بأشغال تهيئة الطرق و المسالك الولاية و صيانتها و الحفاظ عليها،
- يبادر المجلس الشعبي الولاى و يضع حيز التنفيذ كل عمل في مجال حماية و توسيع و ترقية الأراضي الفلاحية و التهيئة و التجهيز الريفي، و يشجع أعمال الوقاية من الكوارث و الآفات الطبيعية،

¹ بلفتحي عبد الهادي، المركز القانوني للوالي في النظام الإداري الجزائري، مذكرة مقدمة لنبل شهادة الماجستير في القانون

العام "غير منشورة"، فرع المؤسسات السياسية و الإدارية، جامعة قسنطينة، 2010_2011، ص 73.

² المادة 98 من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية.

- يتخذ كل الاجراءات الرامية إلى إنجاز أشغال تهيئة و تطهير و تنقية مجاري المياه في حدود إقليمية،
- يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية و يراقب تطبيقه طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها، و يعلمه الوالي بالانشطات المحلية أو الجهوية أو الوطنية الخاصة بتهيئة الإقليم و يتداول قبل المصادقة على كل أداة مقررة في هذا المجال.

الفرع الثاني: مديرية التعمير و البناء

تطبيقا لأحكام المادتين 5 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 328/90 المؤرخ في 1990/10/27، و تشمل كل مديرية من المديريات المكلفة بالتعمير و البناء و السكن على:

أولا: فروع إقليمية: نظرا لاتساع الإقليم و اعتبارات التأطير، في حدود فرع لكل جزء إقليمي يضم مجموعة من البلديات ينشطها رئيس دائرة واحد و ذلك وفقا للتنظيم المعمول به، و تتمثل مهمة الفرع الإقليمي على الخصوص فيما يلي:

1) في ميدان التعمير: و تتمثل مهامها في:

- السهر على احترام قانون التعمير،
- السهر على توفير آلات التجهيز،
- الادلاء بالرأي التقني على مجموعة أعمال التعمير (كرخصة البناء، رخصة تجزئة الأراضي...إلخ)،¹
- إنشاء بنك المعلومات الإحصائية و التقنية الخاصة بالأماكن العقارية و غيرها،
- مساعدة البلديات في مجال:
- ✓ وضع أدوات التعمير "المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، مخطط شغل الأراضي"،
- ✓ مراقبة مطابقة المشاريع بالنسبة لرخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي،
- ✓ تطبيق تدابير نظام التعمير،

¹ الجماعات المحلية، "التشريع و التنظيم"، الولاية، ج2، 1997، ص 369.

✓ حماية جمال المعالم و الآثار التاريخية و المناظر الطبيعية الحساسة التابعة
لاختصاصات مصالح التعمير، و كذا الحفاظ على تناسقها الهندسي.¹
(2) في ميدان البناء و السكن: و تتمثل مهامها فيما يلي:

أ/ القيام في إطار السلطات المنوطة بها: و تتجلى في:

- متابعة و مراقبة ورشات البناء العمومي الخاضعة لاختصاصه الإقليمي،
- تسليم تأشيرة المطابقة لوضعية أشغال الورشات الخاضعة لمراقبتها،
- تسوية النزاعات و كذلك المساهمة في البحوث التقنية المرتبطة بالمنظمات و الهيئات المحلية،
- جمع البيانات الاحصائية و الاقتصادية و الاجتماعية التقنية و استغلالها،
- المساهمة في تعريف و تطوير السكن الخاضع للمساعدة و السكن الراقى المرتبط بالبيئات المحلية المعنية.

ب/ مساعدة البلديات فيما يلي:

- تكوين الملفات المختلفة اللازمة لتحضير عمليات الاستشارات القانونية،
- إعداد صفقات للدراسات و الأشغال،
- تسوية العمليات الحسابية و عمليات النزاع.²

ثانياً: فروع وظيفية: تتكلف بمتابعة المشاريع النوعية وفقاً لكثافة الأعمال الواجب اتخاذها،³ و ينشأ الفرع الوظيفي بقرار مشترك صادر عن وزير السكن و وزير الداخلية و الجماعات المحلية و الوزير المكلف بالميزانية و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية.

و علاوة على ذلك تحدد بنص، المهام المفصلة المنوطة به و كذلك كفاءات انهاء أعمال هذا الفرع.

¹ الجماعات المحلية، المرجع السابق، ص 369.

² نفس المرجع، ص 370.

³ نفس المرجع، ص 370.

الفرع الثالث: البلدية

البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، و هي القاعدة الإقليمية اللامركزية.¹

تتوفر البلدية على المجلس الشعبي البلدي الذي يشكل من بين أعضائه لجان دائمة للمسائل التابعة لمجال اختصاصه، و التي من بينها لجنة تهيئة الإقليم و التعمير، و تحدث اللجان الدائمة بمداولة مصادق عليها بأغلبية أعضاء المجلس الشعبي البلدي بناء على اقتراح من رئيسه، و تعد هذه اللجنة نظامها الداخلي و تعرضه على المجلس الشعبي البلدي للمصادقة.

و بعد الاطلاع على نصوص قانون البلدية الجديد رقم 10/11 المؤرخ في 2011/07/22 يمكن لنا تحديد صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في ميدان التعمير كالآتي:

ـ السهر على حماية التراث التاريخي و الثقافي،

ـ السهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال العقار و السكن و التعمير و حماية التراث الثقافي المعماري،

ـ السهر على نظافة العمارات و ضمان سهولة السير في الشوارع و الساحات و الطرق العمومية،

ـ السهر على احترام تعليمات نظافة المحيط و حماية البيئة.²

كما يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء و الهدم و التجزئة حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما، فرئيس المجلس الشعبي البلدي إذن ملزم بالسهر على احترام التشريع و التنظيم المتعلقين بالعقار و السكن و التعمير و حماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية.

¹ المادة 2 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/07/22 و المتعلق بالبلدية.

² المادة 94 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/07/22 و المتعلق بالبلدية.

نظرا لدور البلدية الفعال في عمليات التعمير نجد أن المشرع خصص له فصلا كاملا بعنوان التعمير و الهياكل القاعدية و التجهيز، و هو ما سنتطرق له لتحديد صلاحيات البلدية في جانب التعمير:

- سهر البلدية بمساهمة المصالح التقنية المؤهلة على المحافظة و حماية الأملاك العقارية الثقافية، و الحماية و الحفاظ على الانسجام الهندسي للتجمعات السكنية،¹
- السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء، ذات العلاقة ببرامج التجهيز و السكن،
- التأكد من احترام تخصيصات الأراضي و قواعد استعمالها،
- السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة الغير القانونية،²
- تشجع و تنظم بصفة خاصة كل جمعية سكان تهدف إلى حماية و صيانة و ترميم المباني أو الأحياء،
- تساهم و تبادر في ترقية برامج السكن،
- تتزود بأدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي.

الفرع الرابع: لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني

لقد أحدث المشرع الجزائري بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 06/04 المؤرخ في 2004/08/14، و الذي يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 لجان للهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني و ذلك بغية محاولة التحكم في مختلف عمليات التعمير و مراقبتها.³

¹ المادة 116 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/07/22 المتعلق بالبلدية.

² المادة 115 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/07/22 المتعلق بالبلدية.

³ جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير "غير منشورة" ، فرع إدارة و مالية ، جامعة الجزائر، ص 131.

و حسب نصوص المرسوم التشريعي رقم 07/94 فإنه تنشأ في كل ولاية هيئة تدعى لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني.

أولاً: تشكيلة اللجنة

نصت المادة 36 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 على أن اللجنة تتكون من:

- _ ممثلي الدولة في حدود الثلث {3/1}.
- _ ممثلي الجماعات المحلية في حدود {3/1}.
- _ ممثلي الجمعيات المهنية أو أشخاص مؤهلين في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني في حدود {3/1}.

يرأس اللجنة عضو منتخب من بين ممثلي الدولة أو الجماعات المحلية مهمتها الرئيسية هي أن تستشار في جميع المسائل المتعلقة بالبناء و التعمير و الهندسة المعمارية و المحيط.¹

اشترط المشرع في تشكيلة اللجنة ممثلي الدولة إلا أن ممثلي الدولة له معنى واسع، لأن هذه الأخيرة لها عدة مؤسسات و هيئات تمثلها، فقصد المشرع بيقى غامض من حيث الجهة التي ينتمي إليها ثلث ممثلي الدولة.

ثانياً: الطبيعة القانونية لهذه اللجنة

يتضح من خلال الفقرة الأخيرة من نص المادة 36 من المرسوم التشريعي رقم 07/94، أن المشرع الجزائري حدد الطبيعة القانونية لهذه اللجنة و أضفى عليها الصبغة الاستشارية، حيث اعتبر أن هذه اللجنة تستشار في المسائل المتعلقة بالبناء و التعمير و الهندسة المعمارية و المحيط.²

¹ Djillali Adja et Bernard Drobenko , **Op. cit** ,p. 65.

² المادة 36 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.

ومما سبق يتبين لنا و بشكل واضح أن هذه اللجنة لا تملك اتخاذ القرار و لا تسليط العقوبة بل يبقى رأيا استشاريا فقط قد يؤخذ به أو لا يؤخذ به، فلجنة الهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني تتمتع بصلاحيات أو بإعطاء الاستشارة فيما يخص حماية المحيط المعماري و حماية المحيط المبني و الحفاظ عليه.

ثالثا: المهام المختلفة للجنة

و تتمتع لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني بالمهام الآتية:

1/ حماية التراث المعماري: في هذا الميدان أورد المشرع جملة من المجالات التي تتدخل فيها اللجنة برأي استشاري و التي من بينها:

➤ تدلي اللجنة الولائية للهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني برأيها في ملفات طلب رخصة البناء عندما تستشار في ذلك،¹ و إذا ما اطلعنا على الاجراءات التي يمر بها ملف رخصة البناء، و هو ما سيتم التطرق إليه لاحقا فإننا نجدها اجراءات طويلة، كما أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ليس في حاجة إلى طلب استشارة هذه اللجنة، فهو ملزم بالأخذ بعين الاعتبار آراء استشارات الشخصيات العمومية و المصالح المحددة في نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28.

و ما دام لديه هذه الهيئات فمهمة هذه اللجنة فائدتها تبقى غامضة كما أن المشرع كان يستطيع التخلي عنها أو تعويضها بمهمة أخرى.

- إعلام المتعاملين في الترقية العقارية* و معديها و الجمهور و توعيتهم،
- مساعدة الهيئات المكلفة بالمحافظة على التراث المعماري،
- تعريف التراث المعماري حسب العناصر و المواقع و جرده،

¹ المادة 39 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل و المتمم.

* الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية هي "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية".

➤ القيام بالتعاون مع المصالح الخارجية للوزارات المكلفة بالهندسة المعمارية و الثقافة و الجماعات المحلية، بإعداد دفاتر التعليمات الخاصة لحماية التراث المعماري و الحفاظ عليه،

➤ مساعدة الجماعات في تكوين ملفات الاقتراحات المتعلقة بتصنيف المواقع،

➤ مساعدة الإدارات و الجماعات المتدخلة في ميدان البناء و إعلامها،

➤ تقديم استشارة للجماعات المحلية في إطار إعداد أدوات التعمير.

2/ حماية المحيط المبني و الحفاظ عليه:

و في هذا المجال حدد المشرع جملة من الأعمال التي تقوم بها هذه اللجنة و المتمثلة فيما يلي:

➤ تحسين توجيه عمليات تجديد النسيج العمراني (هو الشكل العام و التكوين للمنطقة العمرانية بكل مستوياتها و بكل محتوياتها)¹ ورد الاعتبار لها و تأطير ذلك،

➤ تعبئة عمليات الإدماج العمراني للجمعيات الكبرى و تأطيرها،

➤ تشجيع عمليات تهيئة الإطار المبني لنسج التلقائية و تحسينها،

➤ ارشاد السلطات المحلية عن مواقع النشاطات المضرة و إزالتها و إعادة هيكلة مناطق النشاطات،

➤ تقدم رأيا استشاريا للجماعات المحلية عن برامج تهيئة العقارات الحضرية و إحداث المساحات الخضراء و أماكن الراحة و الترفيه و المناطق المشجرة.²

¹ جبيري محمد، المرجع السابق، ص 133.

² المادة 42 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة المهندس المعماري.

المبحث الثاني:

أساس المسؤولية الإدارية للمتدخلين في عمليات التعمير

إن قاعدة مسؤولية الدولة لا تطبق حقيقة و بصورة عامة إلا بالنسبة للأعمال الإدارية، هذه الأخيرة تقسم إلى أعمال مادية و أعمال قانونية و هي الأعمال التي تتجه فيها الإدارة إلى تحقيق أثر قانوني معين، و نظراً لأن الإدارة العامة هي المخولة قانوناً بحماية المصلحة العامة العمرانية مستندة في ذلك إلى وسائل السلطة العامة المادية و القانونية و على رأسها أحكام و قواعد قانون العمران، فإنها في سبيل تحقيق ذلك مسؤولة قانوناً عما تحدثه من أضرار للأفراد من جراء تدخلها، و مهما يكن أساس مسؤوليتها فإنه يقوم إما على أساس الخطأ أو على أساس المخاطر أو على أساس المساواة أمام الأعباء العامة.

المطلب الأول: نظرية الخطأ كأساس لمسؤولية المتدخلين في عمليات التعمير

المسؤولية المبنية على الخطأ هي المسؤولية الأساسية التي يستند إليها الأفراد لمطالبة الإدارة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق بهم جراء الأعمال الصادرة عنها،¹ و مسؤوليتها في مجال التعمير يكون أساساً على الخطأ الذي يشمل جميع نشاطات العمران ابتداءً من تشكيل وثائق التعمير خاصة مخطط شغل الأراضي، إضافة إلى صدور أو منح الرخص و الشهادات إما بالرفض أو التأجيل أو من خلال أعمالها الرقابية الغير منتظمة، و بهذا فإن أطراف النزاع يتعددون فمثلاً : المالك يرى أن قيمة ملكيته التجارية تقلص بأحكام مخطط شغل الأراضي، أو طالب الرخصة الذي لم تمكنه الإدارة منها أو الجار الذي ينازع في رخصة غير شرعية مسلمة من قبل الإدارة و إذا كان الخطأ يقسم إلى خطأ شخصي و مرفقي فإن الخطأ في مجال العمران و من خلال أنشطة الإدارة المختلفة يتمثل فيما يلي :

¹ جورج سعد، القانون الإداري العام و المنازعات الإدارية ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 247.

الفرع الأول: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في إعداد المخططات

قد ألزم القانون كل بلدية بإعداد مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير و تحت مسؤولية رئيس البلدية، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية في البلدية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي،¹ و ألزمت البلدية أيضا بوضع مخطط شغل الأراضي الذي يحدد حقوق استخدام الأراضي لكل قطاع.²

فإعداد المخططات هي عملية تكلف بها البلديات و يتحمل رئيس البلدية المسؤولية باعتباره ممثلا لها، فأى خطأ في إعداد المخططات تتحمل البلدية المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ المرفقي، و هو ما سيتم التطرق إليه من خلال ما يلي :

أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

ضبطته مواد القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و مواد المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه.

1/ تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.³

2/ مشتملات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: ويشمل هذا المخطط ما يلي :

أ/ تقرير توجيهي يقدم فيه ما يأتي :

¹ عادل بن عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، أفريل، 2010، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 207.

² نفس المرجع، ص 207.

³ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 173.

✓ تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديموغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني،
✓ نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

ب/ تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات* كما هي محددة في نص المادة 19 من القانون رقم 29/90 و هي كالآتي:

✓ القطاعات المعمرة حالياً و تشمل كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و بنايات فاصلة و لو كانت غير مبنية، كما تشمل القطاعات المعمرة أيضاً الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها و إصلاحها و حمايتها.¹

✓ القطاعات القابلة للتعمير و هي الأراضي المخصصة للتعمير وفقاً لآجال زمنية محددة، و تنقسم بدورها إلى القطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق عشرة سنوات.

✓ القطاعات المبرمجة للتعمير المستقبلية على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة تكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتاً لإرفاق عدم البناء باستثناء حالات محددة:

- إذا تعلق الأمر بتجديد و تعويض و توسيع المباني المتعلقة بالنشاط الفلاحي،
- البناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و كذا إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية،

- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية و المرخص بها قانوناً من قبل الوالي بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي و باستشارة المجلس الشعبي البلدي.²

✓ القطاعات غير القابلة للتعمير و هي كل الأراضي التي تعتبر حقوق البناء بشأنها مقيدة بشكل دقيق و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

* و وفقاً للقانون رقم 29/90 القطاع هو: جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة في آجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة: "القطاعات المعمرة، القطاعات القابلة للتعمير، القطاعات المبرمجة للتعمير المستقبلية".

¹ المادة 20 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

² المادة 22 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

✓ توسيع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية :

- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها،
- تحديد الارتفاعات و البناءات الممنوعة و درجة كثافة التعمير و المساحات التي يشملها مخطط شغل الأراضي و مناطق إنجاز المنشآت الكبرى و المرافق العامة و شروط البناء في المناطق المحمية.

ج/ الوثائق و المستندات البيانية: و تشمل مجموعة من المخططات الهندسية، و تتمثل أساسا في:

❖ المخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، و أهم الطرق و الشبكات المختلفة.¹

❖ مخطط تهيئة يبين حدود القطاعات المذكورة في المادة 19 من قانون رقم 29/90.

❖ مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

❖ مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية.

3/ إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

المبدأ أنه يجب أن تغطي كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يعد كما

يلي:

- يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته،²
- تتم الموافقة على المشروع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي وفقا لنص المادة 25 من القانون رقم 29 /90،

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادق عليه، و محتوى الوثائق المتعلقة به.

² المادة 24 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

- إجراء تحقيق عمومي من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي مدته 45 يوم حسب نص المادة 26 من القانون رقم 29 /90،
- يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين و الغرف التجارية و الفلاحية و المنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير،¹
- يتم الأخذ بعين الاعتبار التعديلات بعد التحقيق و إثر الموافقة عليه يوجه المصادقة التي تتم حسب الحالات التالية:
- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن.
- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن و يقل عن 500000 ساكن.
- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500000 ساكن فأكثر.²

ثانيا: مخطط شغل الأراضي

حدده نصوص مواد القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و كذا مواد المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المحدد لإجراءات مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها.

1/ تعريف مخطط شغل الأراضي:

هو وسيلة قانونية تحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي و التعمير و البناء عليها وفقا للتوجيهات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و بناء عليه فإن هذا المخطط يحدد ما يلي:

¹ المادة 15 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.
² المادة 27 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

- استعمال الأراضي بصفة تفصيلية في كل قطاع من القطاعات المحددة في المادة 19 من القانون رقم 29/90 كما تم بيانه سابقا،
- يحدد الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به، المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية الميينة خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، و أنماط البناء المسموح بها و استعمالها،¹
- القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناء،
- المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة و كذا تخطيطات و مميزات الطرق،
- الارتفاقات المحتملة المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها،
- الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها،
- مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و تطويرها و حمايتها.²

2/ مشتملات مخطط شغل الأراضي: وقوام مخطط شغل الأراضي هو ما يأتي :

أ/ لائحة تنظيم تتضمن:

- ✓ مذكرة تقديم يثبت فيها تلاءم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.
- ✓ جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة و مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 29/90: نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.³

¹ المادة 3/31 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 29/01/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

² المادة 8/31 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 29/01/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

³ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها.

بالإضافة إلى شروط شغل الأراضي بالنسبة للطرق و المنافذ، و وصول الشبكات إليها، موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية المظهر الخارجي للمبنى موقف السيارات، المساحات الخضراء،...إلخ.

ب/ الوثائق و المستندات البيانية :

- ✓ مخطط بيان الموقع "بمقياس 1/2000 أو 1/5000"،
- ✓ مخطط طبوغرافي "بمقياس 1/500 أو 1/1000"،
- ✓ خارطة "بمقياس 1/500 أو 1/1000" تبين القواسر الجيوتقنية لتعمير التراب المعني، مصحوبة بتقرير تقني،
- ✓ مخطط الواقع القائم "بمقياس 1/500 أو 1/1000" يبرز الإطار المشيد حالياً و كذلك الطرق و الشبكات المختلفة و الإرتفاقات الموجودة،
- ✓ مخطط تهيئة عامة "بمقياس 1/500 أو 1/100" و الذي يحدد المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية، خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و ما تتحمله الجماعات المحلية، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصيتها،¹
- ✓ مخطط التركيب العمراني "بمقياس 1/500 أو 1/1000" يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما تم تحديدها فيما سبق مصحوباً باستحوار يجسد الأشكال التعميرية و المعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

3/ إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:

- يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته،²

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها.

² المادة 34 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

- يتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، في حالة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يغطي بلديتين أو عدة بلديات،
- يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة ستين "60" يوم،
- يعدل مخطط شغل الأراضي بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي، ثم يصادق عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية،
- يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور و يصبح فاقد المفعول بعد ستين "60" يوم من وضعه تحت تصرفه،
- لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا بالشروط التالية:
 - إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.
 - إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
 - إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.¹
 - إذا طلب ذلك، و بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
 - إذا استدعت ذلك الحاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف و الأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.²

¹ المادة 37 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

² المادة 37 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

ومن خلال نص المادتين 27 و 34 من القانون رقم 29/90، يتضح لنا أن المسؤولية الإدارية تتحملها الإدارة العامة و ذلك على أساس الخطأ المرفقي الذي يرتكبه رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء إعداد هذه المخططات فهو المختص بذلك قانونا.

فالببلدية مسؤولة مدنيا عن الأخطاء التي يرتكبها رئيس المجلس الشعبي البلدي و منتخبو البلدية و مستخدموها أثناء ممارسة مهامهم أو بمناسبةها، و تلزم البلدية برفع دعوى الرجوع أمام الجهة القضائية المختصة ضد هؤلاء في حالة ارتكابهم خطأ شخصيا.¹

الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في منح الرخص و الشهادات

إن عملية منح الرخص و الشهادات المنظمة لعملية التعمير تعتبر اختصاص أصيل لرئيس المجلس الشعبي البلدي، كما بينت ذلك المادة 95 من قانون البلدية رقم 10/11 بقولها : "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء و الهدم و التجزئة حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما". فرخصة البناء و رخصة الهدم تشكلان عنصران فعلا في المجال العمراني و ذلك نظرا لكونهما الأكثر طلبا، فجعل المشرع منهما أداة للرقابة و التنظيم، مما يتعين علينا التطرق إلى الجهات المؤهلة بمنح هاتين الرخصتين و المسؤولية المترتبة عن ذلك، و هو ما ينطبق على باقي الرخص و الشهادات المذكورة في التشريع الجزائري.

أولا: تسليم رخصة البناء

بعد إيداع طلب رخصة البناء² وفقا لمقتضيات القانون يأتي دور الإدارة الملزم قانونا بفحص محتوى الملف حسب مقتضيات القانون لتصدر قرارها حول الطلب ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود العقار، هذا الأخير يرسل

¹ المادة 144 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/07/22، المتعلق بالبلدية.

² و كما عرفها الدكتور عزري الزين هي "القرار الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران".

الطلب إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير من أجل دراسته و التحقيق فيه، لتأتي فيما بعد مرحلة البت في الطلب من قبل الجهات الإدارية المختصة، حسب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

1/ منح الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي:

جعلت المادة 65 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء، بصفتين كممثل للبلدية في حالات و ممثل للدولة في حالات أخرى.

أ/ بصفته ممثلاً للبلدية:

و هذا بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي و يوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

إذ يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، و تكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية، باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير الملف.¹

وهي في هذا الصدد مطالبة إلزاماً بالأخذ بعين الاعتبار آراء و استشارات الشخصيات العمومية و المصالح ووفقاً للمادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 تتمثل في: "يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميون كل من:

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، و بصفة عامة لجميع البناءات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور، و كذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق،

¹ المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم.

• المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية و السياحية، عندما تكون مشاريع
البنائات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة في إطار التشريع الجاري به
العمل،

• مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، في إطار أحكام المادة 49
من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 و المذكور أعلاه".

إن هذه الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، التي
تتم استشارتها و لم تصدر ردا في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام الرأي، تعد
كأنها أصدرت رأيا بالموافقة، و ينبغي عليها أن ترجع في جميع الحالات، الملف
المرفق بطلب إبداء الرأي.¹

ثم تأتي مرحلة صدور القرار المتعلق بطلب رخصة البناء من قبل رئيس
المجلس الشعبي البلدي و الذي يتعين عليه في حالة قبول الطلب إطلاع الوالي
بنسخة منها على وجه الإلزام.

و بعد ذلك تأتي مرحلة تبليغ المقرر المتضمن رخصة البناء إلى صاحب
الطلب في غضون الأشهر الثلاثة {3} الموالية لتاريخ إيداع طلبه.²
ب/ بصفته ممثلا للدولة:

و يتعلق ذلك بشأن طلبات رخصة البناء الخاصة بمشاريع البناء عندما تكون
البلدية المعنية غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي، و هو ما جاء في المادة 3/65
من القانون رقم 29/90.

و في هذه الحالة يكون إطلاع الوالي إلزاميا قبل اتخاذ القرار و الذي يجب أن
يصدر بناء على رأي الوالي عكس الحالة الأولى، إذ يرسل رئيس المجلس الشعبي
البلدي ملف الطلب في أربع {4} نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء

¹ المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة
التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم.

² المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة
التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم.

رأيها حول المطابقة، و ذلك في أجل ثمانية {8} أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، و تمنح هذه المصالح أجل مدته شهران {2} اثنان لإعادة ثلاث {3} نسخ من الملف مرفقة برأيها.

و ذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف، و هذا بعد الأخذ بعين الاعتبار رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يجب أن يبديه في أجل شهر.¹

بعد دراسة الملف وفقا لمقتضيات المادة 38 ، 39 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 تعد المصلحة تقريرا ترسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي هذا الأخير يتخذ قراره بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي و مقرر المصلحة و يبلغ القرار المتضمن للرد إلى المعني بالأمر في غضون أربع {4} أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

2/ منح الرخصة من قبل الوالي:

منحت المادة 66 من القانون رقم 29/90 الاختصاص للوالي فيما يخص بعض المشاريع و البنايات التي رأى فيها المشرع درجة من الأهمية و ذلك في الحالة:

- ✓ البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية،
- ✓ منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الاستراتيجية،²
- ✓ اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

إذ يودع طالب رخصة البناء خمس {5} نسخ على مستوى رئيس المجلس الشعبي البلدي و ترسل أربع {4} نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، و ذلك في ظرف ثمانية {8} أيام من تاريخ إيداع الملف لتبدي المصلحة رأيها بعد استشارة المصالح المختصة خلال شهرين {2} من تاريخ استلامها

¹ المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم.

² المادة 66 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

للملف، طبقا لما جاء في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم، ثم تعيد النسخ الأربعة {4} مرفقة بجميع الآراء إلى السلطة المختصة {الوالي} قصد إصدار رخصة البناء.

و يبلغ المقرر المتعلق بذلك إلى المعني بالأمر في ظرف أربع {4} أشهر من تاريخ إيداع الطلب،¹ فالمادة 66 من القانون رقم 29/90 كانت صريحة من حيث الاختصاص و هذا ما يحملها المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ المرفقي، إضافة إلى المادة 138 من قانون الولاية رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 و التي نصت على: "تتحمل الولاية مبالغ التعويضات الناجمة عن الأضرار التي تطرأ لرئيس المجلس الشعبي الولائي ونواب الرئيس ورؤساء اللجان و المنتخبين ونواب المندوبيات الولائية الناجمة مباشرة عن ممارسة عهدتهم أو بمناسبة مزاولة مهامهم".

3/ منح الرخصة من قبل الوزير المكلف بالتعمير:

خولت المادة 67 من القانون رقم 29/90 الوزير المكلف بالتعمير و البناء تسليم رخصة البناء بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

و من خلال ما سبق يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين ثلاث جهات، و هو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات، و خاصة ما يتعلق بمشاريع البناء الخاصة و من منطلق تقريب الإدارة من المواطن { مبادئ اللامركزية الإدارية } أن تمنح الاختصاص الواسع لرئيس المجلس الشعبي البلدي، و بتدرج الاختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير، كلما زادت مشاريع البناء أهمية وطنية.²

4/ إصدار القرار المتعلق برخصة البناء (مظاهر البت في طلب رخصة البناء): بعد دراسة الملف المتعلق بطلب رخصة البناء و التحقيق فيه، يتعين على الجهة الإدارية

¹ المادة 43 /1 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، دار الفجر، القاهرة، 2005، ص 32.

المختصة أن تصدر قرارها المتعلق بذلك و الذي لا يخرج عن واحد من الحالات الآتية:

أ/ قرار الموافقة بمنح الرخصة :

متى كان طالب رخصة البناء مستوفيا لكافة المستندات و البيانات اللازمة و كانت الأعمال المراد استصدار رخصة البناء بشأنها، مطابقة للقواعد المعمول بها في مجال التهيئة و التعمير و توجيهات أدوات التعمير، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة و بذلك يستطيع المستفيد مباشرة الأشغال و في نص المادة 2/6 من القانون رقم 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها بالقول: "تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة {1} ابتداء من تاريخ تسليمها".

و بهذا فإن الرخصة تعد لاغية إذا لم يستكمل البناء في المدة المحددة، و هناك حالات يصدر فيها قرار الموافقة مرفقا بتحفظات أو التزامات معينة.

*منح الرخصة مشتملة على التزامات:

و يكون ذلك في حالة كان المبنى أو المشروع في طبيعته أو في موقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة، إذ يمكن للإدارة أن تمنح الرخصة مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة التي يجب أن تكون واضحة، و هو ما نجده في المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.¹

¹ تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على ما يأتي: "يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات و الخدمات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البناءات تهيئة و خدمات خاصة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة".

و يمكن للسلطة التي تسلم رخصة البناء أن تشترط ما يأتي، لبناء عمارة للاستعمال السكني أو عمارة لاستعمال غير سكني و التي تتطلب إما تهيئات أو احتياطات في الموقع للتجهيزات الجماعية أو لارتفاعات عملية، و إما تقسيمة أرضية: أ/ إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق و شبكة لتوزيع الماء و التطهير و الإنارة العمومية و مساحات شاغرة و مغارس و مساحات للألعاب و ترتيب للحماية من الحريق.

ب/ بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب لاحتياطات ساكني العمارات المزمع بناؤها.

ج/ مساهمة صاحب البناء في نفقات إنجاز التجهيزات العمومية التي أصبحت ضرورة بفعل المشرع.

د/ تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت و التهيئات ذات المصلحة المشتركة.

* منح رخصة البناء بتحفظ:

إن منح الرخصة بتحفظ هو قبول مبدئي لإنجاز المشروع، لكن مع تعديل جزئي من أجل مراعاة المقتضيات الخاصة، مثلما جاء في نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المؤرخ في 1991/05/28.¹

و في جميع الحالات حتى تكتمل الإجراءات المتعلقة برخصة البناء يجب أن تبلغ السلطة المختصة القرار المتعلق بها مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب و إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، و توضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي و تحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من القرار.²

و الغرض من نشر القرار هو تمكين أي شخص من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب و الذي يدوم نشره مدة سنة و شهر، كما يحمل في مضمونه إمكانية الطعن ممن له مصلحة و لكون في ذلك تهديد لمصلحة المستفيد من الرخصة، فالفقه يرى ضرورة تقليص هذه المدة إلى أقل من ذلك خاصة بعد تحديد المدة المحددة لصلاحيه رخصة البناء بسنة واحدة، كما أن في ذلك تهديد لمصالح المستفيد في حالة شروعه في البناء في الوقت الذي حددها المشرع الفرنسي بأن تدوم مدة النشر في مقر البلدية مدة شهرين فقط.

ب/ صدور القرار برفض الطلب:

إن قرار رفض منح الرخصة يشكل تقييدا خطيرا لحق البناء باعتباره أحد أوجه استغلال الملكية إلا أن القانون رقم 29/90 أحال مسألة تحديد حالات الرفض إلى التنظيم و التي تنحصر في صورتين هما:

¹ تنص على: "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البناءات و المنشآت المزمع بناؤها، تمس بموقعها و حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية و كذا بالمحافظة على أفاق المعالم الأثرية".

² المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم.

* حالات الرفض الوجوبي الصريح بنص قانوني:

لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.¹

وبناء عليه يكون إلزاميا على الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي، و بمفهوم المخالفة يعتبر قرارا إداريا غير مشروع ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الأراضي و يمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء.²

* حالة الرفض بناء على السلطة التقديرية للإدارة:

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة 2 من المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

فتمتى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات و أصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قرار سليما، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد.³

و يشترط المشرع أن يكون قرار الرفض مسببا إذ تلزم الإدارة بتعليل قرارها تعليلا كافيا طبقا لما جاء في المادة 62 من القانون رقم 29/90 بقولها: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون، و في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا".

ويمكن لمن يهمله الأمر أن يطعن في القرار أمام القاضي الإداري الذي يكون له أن يطلع على مدى جدية و مشروعية الأسباب، التي تستند إليها الإدارة في الرفض و التي تعود إما لعدم احترام الشكلية من طرف طالب الرخصة، أو للأسباب

¹ المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/02/1991 المحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم.

² عزري الزين، المرجع السابق، ص 37.

³ نفس المرجع، ص 38.

الموضوعية التي يعد أهمها تلك المذكورة في المرسوم 175/91، و التي غالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده سببا موضوعيا في رفض تسليم رخصة البناء.¹

ج/ صدور القرار بتأجيل البت في طلب الرخصة:

يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل يفصل فيه من خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكافئة بتسليم رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة إعداد.²

ويستشف من نص المادة أنه لا يمكن تأجيل البت في طلب رخصة البناء إلا باحترام شرطين أساسيين:

- أن تكون أداة التهيئة و التعمير قيد الإنجاز.
- أن لا تتجاوز التأجيل سنة واحدة.

و عليه فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة، ينبغي أن يكون معللا أي أن يكون أساس التأجيل مثلا: لكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلية ضمن مساحة لدراسة التهيئة و التعمير الجارية على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة.³

د/ في حالة سكوت الإدارة:

في حالة عدم إجابة الإدارة المختصة لطلب رخصة البناء، رغم فوات الآجال القانونية و هي ثلاث أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية و أربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، فسكوت الإدارة يثير مشكلة قانونية هل يفسر قولا ضمنا بمنح الرخصة أم رفض لها؟ فعلى المشرع أن يستدرك و ينص على هذه الحالة في تعديلات لاحقة لقانون التهيئة و التعمير.

¹ المادة 63 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

² المادة 64 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/05/28 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

³ عزري الزين، المرجع السابق، ص 39.

ومسؤولية الإدارة تثور على أساس الخطأ المرفقي و الذي له ثلاث مظاهر و

هي :

- ✓ التنظيم السيء للمرفق العام.
- ✓ المرفق لم يؤدي الخدمة المطلوبة منه.
- ✓ بطئ المرفق في إدارة الخدمة أكثر من اللازم.

و تتحقق في حالة تقاعس الإدارة عن الرد بمنح الرخصة و سكوتها طوال المدة المحددة لذلك، مما ينتج عنه تعطل مشاريع التعمير و إرهاق طالب الرخصة ماديا.

إن تحمل البلدية للمسؤولية الإدارية على أساس الخطأ المرفقي، يحمل الولاية تلقائيا المسؤولية الإدارية لعمليات التعمير الواقعة على إقليمها الجغرافي و ذلك لاعتبارات الرقابة الإدارية التي تمارسها الولاية على البلديات، و بالتالي تتحمل الدولة المسؤولية كاملة، لأن الاختصاص استند إلى الجهات الإدارية المركزية المكلفة بالتعمير في جميع الرخص و الشهادات كما ورد في نصوص المواد المنظمة للحركة العمرانية في الجزائر.

ثانيا: القرار المتعلق برخصة الهدم

جعل المشرع الاختصاص بإصدار هذه الرخصة حكرا على رئيس المجلس الشعبي البلدي و هذا طبقا للمادتين 68 من القانون رقم 29/90 و 68 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

و هي كالرخصة السابقة "رخصة البناء" فإن القرار الصادر بشأنها إما أن يصدر بالموافقة أو الرفض أو بالتحفظ، فإن كان قرار بالموافقة فعليه أن يبلغه إلى صاحب الطلب بحسب صفته، أما إذا كان قراره بالرفض أو بالموافقة المرفوقة ببعض التحفظات فيجب في هذه الحالة أن يكون القرار معللا قانونا.¹

¹ المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/02/28 المحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم.

و هذا يعني أنه إذا لم يكن القرار معللا، فإنه يكون معيبا بعيب القصور في التسبب مما يفسح المجال للمخاطب به الطعن فيه، بل حتى في حالة عدم الاقتناع بالتسبب و هذا ما ورد في القانون رقم 29/90 بقوله: "يمكن طالب رخصة الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".¹

ولكن السؤال الذي يطرح ما هو الحل القانوني في حالة سكوت الإدارة عن طلب رخصة الهدم؟

إذا كان المشرع الفرنسي قد سلك المسلك الذي يعتبر سكوت الإدارة قبول ضمني، و هو ما يتماشى مع الطابع الاستعجالي لرخصة الهدم، فإن المشرع الجزائري فسح أمام المعني طريقا لإجبار الإدارة على الرد على طلبه و ذلك بقوله: "يمكن صاحب الطلب أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء آجال التحضير، و إذا لم يبلغ أي رد بعد انقضاء أجل ثلاثين {30} يوم الموالية لتقديم العريضة فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة".²

رغم كون هذا الإجراء يشكل ضغط على الإدارة لإصدار القرار في آجاله، إلا أن المشرع لم يحدد نوع القضاء إذا ما كان استعجالي أم لا، لأن الدعوى القضائية بإجراءاتها الطويلة سيفقد رخصة الهدم طابعها السريع، لاسيما و أن المشرع لم يعط للإدارة المختصة حق تأجيل البت في طلب ملف رخصة الهدم على النحو الذي فعله في رخصة البناء.³

و يمكن أن تكون رخصة الهدم كإجراء استثنائي، أي أن تكون إجبارية الإصدار حفاظا على الأمن العام، و طبقا لأحكام المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فإنه لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية.

¹ المادة 63 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

² المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم.

³ عزري الزين، المرجع السابق، ص 62.

و في كل الحالات يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم إلى صاحب الطلب، الذي لا يمكنه القيام بأشغال الهدم إلا في خلال أجل عشرين {20} يوم من تاريخ الحصول على الرخصة و بعد إعداد تصريح بفتح الورشة، و هذا حسب نص المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 و تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس {5} سنوات،
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاث {3} الموالية،
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.¹

إن ما يستشف من خلال التطرق إلى رخصة الهدم هو أن رئيس المجلس الشعبي البلدي، هو صاحب الاختصاص الأصلي في منح هذه الرخصة حسب مواد القانون رقم 29/90 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 176/91، و لهذا فالمسؤولية الإدارية تتحملها البلدية محل وجود العقار على أساس الخطأ المرفقي كما ذكرت ذلك نص المادة 144 من قانون البلدية رقم 10/11.

الفرع الثالث: المسؤولية عن خطأ اللامشروعية

إن مسؤولية الجهة الإدارية عن القرارات الإدارية الصادرة عنها يتمثل في وجود خطأ من جانبها، و المتمثل في أن القرار الإداري غير المشروع قد شابه عيب أو أكثر من العيوب التي تشوب القرارات الإدارية، فعدم المشروعية هو الأساس العادي لمسؤولية الإدارة في مجال العمران سواء تعلق الأمر بعدم المشروعية الخارجية أو عدم المشروعية الداخلية و سنفصل فيما يلي عدم المشروعية.

أولاً: عدم المشروعية الخارجية

إن منازعة المشروعية الخارجية لقرار إداري لا تنصب على ما الذي تم تقديره أو اتخاذه، بل على الطريقة التي استخدمت في اتخاذ القرار، و على ذلك نكون بصدد عدم المشروعية الخارجية، إذا تواجدنا أمام عيب الاختصاص بحالاته المختلفة مثل:

¹ المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم.

عدم الاختصاص المكاني... إلخ، أو أمام عيب الشكل و الإجراءات.¹

و هو ما سنتناوله كآلاتي :

1/ عيب عدم الاختصاص:

إذا كان الاختصاص في مجال القرارات الإدارية هو ولاية إصدارها أي "هو صلاحية قانونية لموظف معين، أو جهة إدارية محددة في اتخاذ قرار إداري ما، تعبيرا عن إرادة الإدارة".²

فعيب عدم الاختصاص يقع عندما يغتصب من لا ولاية له سلطة إصدار القرار أي أنه: "عدم القدرة قانونا على اتخاذ تصرف معين"³ أو أن يصدر القرار من صاحب الولاية متجاوزا حدودها الزمنية أو المكانية أو الموضوعية.

أ/ عيب عدم الاختصاص الموضوعي:

يشترط لصحة القرار الإداري أن يصدر من الجهة الإدارية التي جعل لها المشرع حق إصداره، فإذا تخلف هذا الشرط أي إذا قامت إحدى الجهات الإدارية بإصدار قرار في موضوع معين، لا تمتلك بشأنه سلطة التقرير يكون من اختصاص جهة إدارية أخرى.⁴

يتحقق عدم الاختصاص الموضوعي في مجال قرارات العمران حيث يتجلى هذا العيب، من خلال صدور القرار من جهة إدارية لكن خارج الاختصاصات المحددة لها، ففي رخصة البناء مثلا منح المشرع صلاحية إصدارها لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، و ذلك في المواضيع التي حددتها المادة 65 من القانون رقم

¹ لحسين بن الشيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية (وسائل المشروعية)، ط 3، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 6.

² عبد العزيز عبد المنعم، أوجه الطعن بإلغاء القرار الإداري (في الفقه و قضاء مجلس الدولة)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002، ص 6.

³ حمدي ياسين عكاشة، موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة، ج 1، دار أبو المجد للطباعة بالهرم، 2001، ص 574.

⁴ طاهري حسين، القانون الإداري و المؤسسات الإدارية (التنظيم الإداري ، النشاط الإداري)، دراسة مقارنة، دار الخلدونية، الجزائر، 2007، ص 104.

29/90 ، و الوالي الذي حددت اختصاصاته بموجب المادة 66 من القانون رقم 29/90، و أخيرا الوزير المكلف بالتعمير و حدد المشرع اختصاصاته في المادة 67 من نفس القانون.

كما يمكن التمييز بين الاختصاص الإيجابي و السلبي، فالإيجابي: "عندما تصدر سلطة من السلطات تصرفا إداريا يدخل في اختصاص سلطة أخرى"، كأن يقوم الوالي بمنح الرخصة و هي ليست من اختصاصه. و نكون أمام عدم الاختصاص السلبي: "عندما ترفض السلطة الإدارية اتخاذ قرار إداري معين لاعتقادها بأنه لا يدخل في اختصاصها في حين أنها تكون مختصة بإصداره".¹

فالرخصة تكون مشوبة بعيب الاختصاص الموضوعي لأنها صدرت عن غير ذي صفة و عليه فتكون باطلة لا أثر لها، كأن تصدر أو يتم توقيعها من طرف النائب الثاني للمجلس مع العلم أنها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، و هذا ما قضى به مجلس الدولة الجزائري.²

ب/ عيب عدم الاختصاص المكاني:

يقصد به أن يصدر أحد رجال الإدارة قرار يمتد أثره إلى خارج الحدود الإقليمية المحددة لممارسة اختصاصه، فهو اعتداء أحد أعضاء السلطة الإدارية على اختصاص عضو آخر في نفس الجهة الإدارية و من نفس الدرجة بمزاولته مقتضيات وظيفته في غير النطاق الإقليمي المخصص له،³ و مثال ذلك إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ما لأحد القرارات في مجال العمران كقرار هدم بناية واقعة على إقليم بلدية أخرى، و نظرا لأن الحدود المكانية واضحة و محددة فإن مثل هذا العيب نادرا ما يقع.

¹ عبد العزيز عبد المنعم، المرجع السابق، ص 9.

² أنظر قرار مجلس الدولة، ملف رقم 003594، بتاريخ 2002/01/14، "غير منشور".

³ حمدي ياسين عكاشة، المرجع السابق، ص 621.

ج/ عيب عدم الاختصاص الزمني:

إذا كان الاختصاص الإداري له نطاق موضوعي و مكاني محدد يتعين احترامه، فإن له نطاق زمني يمارس خلاله، و يكون القرار الإداري معيبا بعدم الاختصاص الزمني في صورتين:

- صورة القرار الإداري عقب انتهاء وظيفة العضو الذي أصدره.¹
 - صدور القرار الإداري بعد الميعاد الذي أوجب القانون صدوره، و مثالها عندما يتخذ أحد الأعوان قرار في وقت لم يكن فيه مؤهلا للقيام به، أي قبل استلامه وظائفه أو بعد انقطاعه عن وظائفه.²
- و في مجال قرارات العمران صدور رخصة بناء أو هدم و غيرها من الشهادات و الرخص، من سلطة سحب منها الاختصاص أو أن مهامها انتهت طبقا للقانون فيصبح قرارها معيبا بعيب الاختصاص الزمني.

2/ عيب الشكل و الإجراءات :

يجب أن يحترم كل قرار إداري، تحت طائلة أن يكون مشوبا بعيب الشكل و الاجراءات، مجموعة من القواعد الشكلية و الاجرائية، و هذه القواعد عديدة و بلا حدود، فمنها ما يتعلق بشكل القرار الإداري مثل: قواعد الإمضاء أو المصادقة و كذا تسبب القرارات عندما يأمر المشرع بذلك صراحة، و منها أيضا ما يخص الاجراءات واجبة الإتباع قبل صياغة القرار الإداري و تتمثل في الالتزام باستشارة بعض الهيئات المؤقتة أو الدائمة، الاستشارة الاختيارية، المواعيد الواجب احترامها... إلخ.

و تكون المصالح محمية من طرف تلك الشكليات غير متساوية، وعلى ذلك تبين للقاضي أنه ليس من الملائم أن يعاقب على مخالفة تلك الشكليات أو الاجراءات بإبطال القرار الإداري المخالف لها، و هذا هو التمييز بين الشكليات الجوهرية و الشكليات الثانوية، فمخالفة الشكليات الأساسية وحدها التي تسمح بالحصول

¹ حمدي ياسين عكاشة، المرجع السابق، ص 618.

² أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 183.

على الإلغاء، كما أن الهدف منه هو تحقيق مصالح الأفراد الذين يكون بإمكانهم متابعة و رقابة الإدارة في مدى التزامها بالإجراءات و الأشكال منعا لتعسف الإدارة.¹

أ/ عيب مخالفة الشكل:

يتمثل عيب الشكل في عدم احترام القواعد الشكلية المقررة في القوانين و اللوائح المنظمة لإصدار القرارات الإدارية سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كلية أو بمخالفتها جزئيا،² فالشكل هو الصورة التي تفرغ فيها الإدارة إرادتها بإصدار القرار فإذا اشترط القانون أن يصدر القرار مكتوبا أو مسببا و خالفت الإدارة ذلك، فإن قرارها في هذا الشأن يكون معيبا في شكله.

و في مجال العمران نجد أن المشرع ألزم الجهة المختصة بإصدار جميع قراراتها إما بالموافقة أو الرفض أو التأجيل، و تكون معللة قانونا كما هو وارد في المادة 62 من القانون رقم 29/90 و التي تنص على: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون. و في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا".³

فقواعد الشكل تهدف إلى كفالة حسن سير المرافق العامة و حماية مصالح الأفراد، فهي من ناحية تمنع التسرع و تحمل الإدارة على التروي و التدبر و دراسة وجهات النظر المختلفة، بما يضمن إصدار قرارات سليمة توفر الحماية للأفراد ضد تعسف السلطة العامة.⁴

¹ عزري الزين، الأعمال الإدارية و منازعاتها، مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي و أثره على حركة التشريع، 2010، ص 19.

² عبد العزيز عبد المنعم، المرجع السابق، ص 89.

³ المادة 62 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 29/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

⁴ أحمد هنية، عيوب القرار الإداري (حالات تجاوز السلطة)، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، مارس، 2008، ص 51.

ب / عيب مخالفة الإجراءات :

إن الإجراءات هي الخطوات التي يتعين مرور القرار بها قبل إصدار، فبعض القرارات قد يشترط القانون لصدورها إجراء معين، و مخالفة هذه الإجراءات يؤدي إلى بطلان القرار.

و في مجال العمران حددت النصوص القانونية الإجراءات التي يجب إتباعها لإصدار القرارات المتعلقة بمجال التعمير، و ذلك ابتداء من إيداع المعني طلبه مرفقا بالملف إلى التحقيق فيه، إلى إصدار القرار مع تحديد الآجال القانونية لعدم احترام الإدارة لإجراء منها، كان لصاحب المصلحة الحق في الطعن في هذا القرار لعيب الإجراءات، كما ينبغي استشارة الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية و التنظيمية، و التي تتم استشارتها و لم تصدر ردا في أجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، تعد كأنها أصدرت رأيا بالموافقة و تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها.¹

ثانيا : عدم المشروعية الداخلية

لا تقتصر رقابة القاضي الإداري للأعمال الصادرة عن السلطات الإدارية من قرارات على المشروعية الخارجية فقط، بل أنها تمتد إلى المشروعية الداخلية فالتصرف الإداري قد يكون مشوبا بعيب المشروعية الداخلية، بسبب عدم مشروعية محتواه،² و التي تتمثل في عيب مخالفة القانون، و عيب السبب أو عدم مشروعية الأسباب و عيب استعمال السلطة أي عدم مشروعية الهدف و سنفصل ذلك كالاتي:

1 / عيب مخالفة القانون:

يعتبر مجال القرارات الإدارية المخالفة للقانون أوسع ميدان لدراسة موضوع مسؤولية الإدارة عن أعمالها نظرا لشيوعه و انتشاره من الناحية العملية، و يشمل هذا العيب _ في الحقيقة _ على جميع العيوب التي تصيب القرارات الإدارية و تجعلها

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم.

² لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 211.

باطلة، لأن مخالفة الاختصاص المحددة بالقانون أو الخروج عن الأشكال المقررة أو إساءة استعمال السلطة و الانحراف بها عن هدفها تعتبر في جميع الأحوال مخالفة للقانون بالمعنى الواسع،¹ غير أن فقه القانون العام و القضاء الإداري درجا على استخدام اصطلاح مخالفة القانون بمعنى أضيق حيث ينحصر في العيب المتعلق بمحل القرار فقط، أي خروج القرار الإداري في مضمونه أو محله عن أحكام و مبادئ و قواعد القانون، و تتخذ مخالفة القاعدة القانونية في الواقع أوضاعا ثلاثة هي:

أ/ المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية (المخالفة الصريحة للقانون):

تتحقق هذه الصورة عند تجاهل الإدارة للقاعدة القانونية تجاهلا كلياً أو جزئياً بإتيانها عملاً تحرمه أو امتناعها عن القيام بعمل معين، و معنى ذلك أن مخالفة نصوص القانون قد تكون إيجابية أو سلبية على النحو التالي:

***الخالفة الإيجابية للقانون:** كأن تلجأ الإدارة إلى تنفيذ المباشر لهدم مبنى في حالة لم ينص عليها القانون أي تتمثل في حالة خروج الإدارة بطريقة عمدية على حكم قاعدة قانونية.

***المخالفة السلبية للقانون:** تتمثل في حالة امتناع الإدارة عن تطبيق القاعدة القانونية أو رفضها تنفيذ ما تفرضه عليها من التزامات، و يتحقق ذلك عندما تكون ملزمة بالقيام بعمل معين أو إجراء تصرف محدد، فإذا اتخذت موقفاً سلبياً إزاء هذا الالتزام فإنها تكون قد ارتكبت مخالفة للقانون تجعل قرارها معيباً، ومن أمثلة هذه الحالة رفض الإدارة منح ترخيص لأحد الأفراد رغم استيفاء جميع الشروط القانونية لذلك.²

¹ أحمد هنية، المرجع السابق، ص 53.

² نفس المرجع ، ص 54.

ب/ الخطأ في تفسير القاعدة القانونية :

و ذلك بأن تعطي الإدارة القاعدة القانونية معنى غير مقصود قانونا سواء أكان ذلك بحسن نية أو بسوء نية،¹ فترفض مثلا الترخيص بالبناء لشاغل قانوني لعقار على أساس أنه لم يقدم عقد الملكية.

ج/ الخطأ في تطبيق القاعدة القانونية على الوقائع:

فمشروعية القرار الإداري تتوقف على تحقق تلك الحالة الواقعية بالشروط التي تطلبها القانون، كإصدار قرار للترخيص بالبناء على أرض فلاحية و لم يستطيع التحقيق في طبيعة الأرض.

فرقابة القاضي الإداري التي تنصب على قرارات العمران تنحصر في بحثه لمدى مطابقة الإدارة لأحكام قانون العمران أثناء إصدار هذه القرارات، و التي أهمها أدوات التعمير "المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي". و عدم المشروعية المتعلقة بخرق القانون في مجال العمران تكمن في الحالات التالية:

أ/ **حالة التقدير الخاطئ للرخصة:** كأن يرخص بالتعمير في منطقة صناعية أو العكس و هو ما حدده المشرع الجزائري في القانون رقم 29/90 بقوله: "إن مخطط شغل الأراضي يحدد بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي و البناء، و استعمال الأراضي".²

ب/ **حالة خرق القانون من خلال عدم احترام مبدأ عدم رجعية القرارات الإدارية:** حيث تقوم الإدارة بمنح قرارات العمران ثم تلجأ إلى سحبه، و السحب إجراء يمكن للسلطة الإدارية أن تمارسه دائما و لكن بشروط حددها القضاء.

وهي مالم تنشئ القرارات المسحوبة حقوقا، أما إذا أنشأت حقوقا، فيجب التمييز بين:³

¹ حمدي ياسين عكاشة، المرجع السابق، ص 693.

² المادة 31 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 12/01/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

³ ناصر لباد، القانون الإداري (النشاط الإداري)، ج2، 2004، ص 379.

*التعويض عن قرارات السحب المعيبة:

القاعدة هنا أنه يجوز للإدارة أن تقوم بسحب القرارات الإدارية المعيبة، و ذلك لتمكين الإدارة من إزالة عمل لا مشروع، و بالتالي تتصرف كما يتصرف القاضي لو طرح عليه الأمر، لأن السحب يجنب الدعوى القضائية، وهذا يعني أنه لا يمكن أن يمارس السحب لقرار إداري إلا على أساس اللامشروعية، كما أن يمارس في المدة التي ما زال ممكنا أي قبل انقضاء الطعن القضائي.

و لهذا يمكن القول أن الخطأ هو مناط المسؤولية الإدارية بخصوص السحب و أن قرار السحب يترتب مسؤولية الإدارة بتقرير تعويض لصاحب المصلحة أو الغير عن الأضرار التي ترتبت من جراء السحب الغير مشروع، إذن يشترط للحكم بالتعويض عن الضرر أن يكون قرار السحب مشوبا بعيب أو أكثر من العيوب التي تبرر إلغاء القرار عن طريق القضاء.

*التعويض عن قرارات السحب الصحيحة:

القاعدة العامة هي عدم جواز سحب القرارات الإدارية السليمة سواء كانت تنظيمية أو فردية و التي ولدت حقوقا للأفراد، احتراماً لمبدأ عدم رجعية القرارات الإدارية إلا أنه للإدارة حق التدخل من أجل تصحيح القرارات المعيبة، فإذا صدر قرار مخالف للقانون و بادرت الإدارة إلى سحبه في المواعيد المقرر، فإنها تكون قد التزمت صحيح القانون، و في هذه الحالة لا يستطيع الفرد أن يدعي أن ضررا قد لحق به من خلال قرار السحب و يرجع ذلك إلى أن المركز القانوني لصاحب الشأن في فترة السحب يضل مهددا إلى أن تتقضي المواعيد المقررة للسحب، و التي بانقضائها يكتسب القرار حصانة.

إذن سحب رخصة البناء سليمة من طرف البلدية يعد تعسف، حيث أنه كمبدأ قانوني لا يجوز ذلك، و هو ما قضى به مجلس الدولة الجزائري.¹

¹ أنظر قرار مجلس الدولة، ملف رقم 011248، بتاريخ 2004/02/10، "غير منشور".

*التعويض عن قرارات السحب الباطلة:

و صورتها أن يصدر الموظف قرار سحب باطل تماما و هنا نكون إزاء مسؤولية شخصية تؤسس على الخطأ الثابت، و لكن لكون مصالح المضرور تستدعي أن يعود على الإدارة لطلب التعويض و تؤسس المسؤولية في هذه الحالة بناء على نص المادة 136 من القانون المدني، و التي تنص على مسؤولية المتبوع على التابع و للإدارة حق الرجوع بذات التعويض على الموظف المتعسف، و ذلك بقولها: "يكون المتبوع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع".¹

2/ السبب كعيب لعدم المشروعية في مجال العمران:

يجب لصحة القرار الإداري أن يقوم على سبب صحيح يبرز صدوره، فالسبب هو في الحقيقة الدافع لإصدار القرار و يعرف السبب أنه: "كل واقعة قانونية أو مادية تحدث و تقوم خارجيا و بعيدة عن ذهنية و إرادة السلطة الإدارية المختصة فتحركها و تدفعها إلى اتخاذ قرار إداري معين في مواجهة هذه الواقعة المادية أو القانونية".²

فإذن يقصد بعيب السبب انعدام الوقائع المادية أو القانونية، أو وقوع خطأ في تقديرها و تكييفها و تفسيرها خلال صدور قرار إداري معين من قبل السلطة الإدارية المختصة، و يختلف سبب القرار الإداري عن تسببه حيث أن السبب في القرار هو ركن فيه يؤدي تخلفه إلى بطلان القرار، و هو في ذلك يختلف عن تسبب القرار، و الذي يعد شكلا و يعني ذكر مبرراته، و يؤدي تخلفه في حالت اشتراطه إلى وصف القرار بعدم المشروعية لمخالفته للشكل المقرر لإصداره.³

و إذا ما طبقنا ذلك على القرارات الصادرة في مجال العمران فإن المشرع بموجب نص المادة 62 من القانون رقم 29/90 أوجب أن يصدر قرار الرفض أو

¹ المادة 136 من القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني.

² عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري (نظرية الدعوى الإدارية)، ج2، ديوان

المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 544.

³ عبد العزيز عبد المنعم، المرجع السابق، ص 203.

الموافقة أو التأجيل معلل و أن إغفال هذا العنصر يؤدي إلى بطلان القرار من ناحية الشكل (كما ذكرنا سابقا بالنسبة لعنصر الشكل).

أما بالنسبة لركن السبب و انطلاقا من المفهوم العام له يعني أنه متى تقدم شخص لطلب رخصة عمرانية و استوفى ملفه الشروط التقنية و القانونية التي يتطلبها القانون يكون ذلك سبب القرار الصادر بمنح هذا الترخيص.¹ و بهذا فتكون رقابة القضاء الإداري تتركز على مراقبة مدى ملائمة الدوافع مع الحالتين سواء كانت واقعية أم قانونية، أي تكون دوافع إصدار القرارات المتعلقة بالعمران موافقة لأحكام وقواعد قانون العمران، إذا فهي تنصب على مدى التزام الإدارة بذلك.

3/ الانحراف بالسلطة كعيب عدم المشروعية في مجال العمران:

عيب الانحراف في استعمال السلطة هو حالة من حالات عدم شرعية القرارات الإدارية و سبب و وسيلة من أسباب و وسائل الرقابة على مدى شرعية القرارات الإدارية، و الحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء من طرف القاضي المختص.

فهو عيب يصيب ركن الهدف أو الغاية و يجعل القرارات الإدارية غير مشروعة من حيث ركن الهدف، و تم تعريفه على أنه: "يكون هناك انحراف بالسلطة عندما تستعمل هيئة إدارية سلطتها لغرض مغاير لذلك الذي منحت من أجله السلطة".²

أما الأستاذ "دي لوبادير" فقد عرفه كما يلي: "تكون بصدد انحراف بالسلطة عندما تمارس سلطة إدارية ما تصرفا يدخل في اختصاصاتها لكن بغرض تحقيق هدف غير الذي يمكن القيام بذلك التصرف من أجله بصورة مشروعة".³

و عرفه الأستاذ سليمان الطماوي بقوله: "يقصد بهذا العيب أن يستعمل رجل الإدارة سلطته التقديرية لتحقيق غرض غير معترف له به".

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 108.

² أحمد محيو، المرجع السابق، ص 191.

³ لحسن بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 299.

فلا يكف أن يصدر القرار الإداري من مختص، وفقا لقواعد الشكل والإجراءات و ألا يخالف الأحكام الموضوعية في القانون، و إنما يجب أن يسعى مصدر القرار إلى تحقيق الغاية التي من أجلها منح سلطة إصداره فإذا خرجت الإدارة عن هذه الغاية كان قرارها معيبا بعبء الانحراف أو التعسف في استعمال السلطة، أو إساءة استعمال السلطة أو تجاوز السلطة لأنها كلها تنصب في معنى واحد.

و من خلال التعريف السابق للأستاذ سليمان الطماوي، يمكن تحليله إلى عنصرين سلبى و إيجابى، كما أن رقابة القضاء الإدارى تنصب على السلطة التقديرية للإدارة و سنفصل في ذلك كالاتى:

أ/ عناصر عيب الانحراف بالسلطة: و المتمثلة في:

➤ العنصر السلبى: و يتمثل في أن القرار الإدارى المشوب بعيب انحراف بالسلطة هو عمل إدارى قد سلمت جميع أركانه الأخرى، فهو يبدو في ظاهره سليما لأنه صدر طبقا للإجراءات و الأشكال التي حددها القانون و من إدارة مختصة فيصعب على الإدارة إدراكه إلا بمشقة كبيرة لأنه لا يقتصر على الرقابة الشكلية بل يمتد إلى القواعد الخفية التي تدفع رجل الإدارة إلى إصدار القرار.¹

➤ العنصر الإيجابى: و مقتضاه أن ركن الغرض وحده في هذا القرار هو المعيب و في هذه الحالة يجب تحديد الأهداف التي على الإدارة احترامها عند إصدار القرار، من أجل أن يكون تقدير القضاء لها و من ثم التصريح بالمشروعية من عدمه، و هذه الأهداف هي:

- تحديد المشرع هدف معين للإدارة يجب أن تلتزم بتحقيقه و ألا تتجاوزه.
- لا يحدد المشرع هدف معين بذاته، و لكن طبيعة السلطة الممنوحة تفرض على الإدارة نوع الأهداف التي يجب الالتزام بها، و هنا يسهل على القضاء اللجوء إليها لمراقبة مدى مشروعية القرار الصادر.
- و أخيرا قد يحدد المشرع الأهداف، و لا تتضح من خلال طبيعة السلطة فهنا ليس على القضاء إلا اللجوء إلى تفسير النصوص للوصول إلى قصد المشرع

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 144.

و من ثم تطبيق ذلك على الهدف المحقق من خلال القرار الإداري.¹

ب/ حالات الانحراف بالسلطة في مجال العمران:

على القاضي في رقابته لقرارات التعمير أن يوازن بين المصلحة العامة العمرانية و المصلحة الخاصة للمستفيد من الرخصة، أخذا بعين الاعتبار أن تحقيق المصلحة العامة في هذا المجال أولى، لأن الإدارة هي من يقع على عاتقها حماية المصلحة العامة العمرانية و يمكن أن نحصر مظاهر تجاوزها لهذه المصلحة فيما يلي:

❖ استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة:

الهدف من التصرف الإداري هو تحقيق المصلحة العامة، و عليه فإذا كانت هناك عدة أهداف من شأنها تحقيق المصلحة العامة، فإن للإدارة أن تختار من بين هذه الأهداف أكثرها تحقيقا للصالح العام.²

و أوجه الانحراف بالسلطة عن المصلحة العامة أربع تتمثل في:

_ الانحراف بالسلطة لتحقيق مصلحة مصدر القرار أو غيره.

_ الانحراف بالسلطة انتقاما من الغير.

_ الانحراف بالسلطة لأسباب سياسية.

_ الانحراف بالسلطة بهدف الغش نحو القانون، أو تحايلا على تنفيذ الأحكام القضائية.

و نفس الشيء بالنسبة لمختلف القرارات الصادرة في مجال العمران، فلو منحت البلدية قرار متعلق برخصة البناء في حي سكني لم تراعى فيه الشروط البيئية بشكل دقيق، فإن قرارها مشوب بعيب الانحراف بالسلطة لأن من مقتضيات حماية المصلحة العامة العمرانية أن تراعى هذه التراخيص حماية حتى و إن حققت إلى حد ما هذا الهدف البيئي بموجب هذا القرار.³

فالسطة التقديرية في هذه الحالة من قبل القضاء الإداري قد تصل إلى إلغاء القرار.

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 115.

² عبد العزيز عبد المنعم، المرجع السابق، ص 311.

³ عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 116.

❖ مخالفة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران:

فقد تصدر السلطات الإدارية المختصة قرارات إدارية بهدف تحقيق أهداف المصلحة العامة، غير الأهداف المحددة له بموجب قاعدة تحديد و تخصيص الأهداف و التي من أجلها منحت لها السلطات و الاختصاصات،¹ فالأهداف محددة بقانون العمران كالمحافظة على المواقع و الترصيفات و الجوار، لذلك فكلما كان من المتيقن تحقيق هذه الأهداف من خلال القرار الإداري، فإن تجاوز الإدارة هذه الأهداف المخصصة يعد عيباً يؤسس عليه طلب إلغاء القرار الإداري.²

❖ إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص العمران:

يوجد و يتحقق عيب الانحراف في استعمال هذه الصورة عندما تستعمل السلطة الإدارية المختصة في إصدار قرار إداري في نطاق إجراءات خصصها القانون لأهداف أخرى غير الأهداف التي يجب أن تحققها القرارات الإدارية المتخذة.³

كأن تجد الإدارة الإجراءات التي حددها القانون معقدة و صعبة فتلجأ لاستعمال إجراءات أخرى سهلة و بسيطة و بهذا تكون قد أساءت استعمال الإجراءات، و تطبيق هذه الصورة من تجاوز السلطة في مجال القرارات الفردية المتعلقة بالعمران كثيرة و متنوعة.

الفرع الرابع: المسؤولية عن التصرفات المادية الخاطئة

الأعمال المادية للإدارة هي تلك التصرفات المادية الصادرة عنها، و التي تتسبب من خلالها في إلحاق ضرر بالغير، و تأخذ صورة العمل السلبي بالامتناع أو التأخر عن أداء الخدمة أو صورة العمل الإيجابي، كأن تقدم وعوداً إدارية أو تلك المتعلقة بسلوكات غير عادية تصدر عن الإدارة ممثلة في أعوانها و قد عالج الفقه مناهج مسؤولية الإدارة و تحديد التعويض في كل هذه الحالات.

¹ عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 538.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 117.

³ عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 539.

المطلب الثاني: النظريات المؤسسة للمسؤولية الإدارية غير الخطئية في عمليات التعمير

إن قصور فكرة الخطأ و عدم كفايتها كأساس في الكثير من الحالات و بالأخص في الحالات التي يرتبط فيها الضرر بالنتيجة، و من هنا كان الارتكاز على فكرة الخطر و الابتعاد عن فكرة الخطأ.¹

و مع توسع التطبيقات الناتجة عن المسؤولية دون الخطأ قصرت فكرة المخاطر أيضا في أن تغطي الأضرار الناتجة عن مسؤولية الإدارة في ميدان التعمير و أصبح القاضي يقضي بالتعويض لقيام مسؤولية الإدارة في غياب الخطأ و المخاطر معا على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، عندما تتخذ الأضرار الناجمة عن نشاط الإدارة و أعمالها طابع العبء العام.²

و من خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى مسؤولية الإدارة على أساس المخاطر و مسؤوليتها على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، و ذلك في مجال عمليات التعمير.

الفرع الأول: مسؤولية الإدارة على أساس المخاطر في عمليات التعمير

الأصل أن المسؤولية الإدارية تقوم على أساس الخطأ و هي القاعدة العامة حسب مجلس الدولة الفرنسي، أما الاستثناء فهو قيام مسؤولية الدولة أو غيرها من الأشخاص الإدارية بدون خطأ، إذ يكفي أن يحصل ضرر ناتج عن عمل الإدارة لكي تلزم بالتعويض دون حاجة إلى إثبات وقوع الخطأ منها، و تتجسد مسؤولية الإدارة في هذه الصورة في مجال الأشغال العامة و يقصد بالأشغال العامة: "كل عمل ينصب على عقار، يهدف إلى تحقيق مصلحة عامة و ينفذ لحساب شخص من أشخاص القانون العام أو لتسيير المرفق العام".³

¹ سمير دنون، الخطأ الشخصي و الخطأ المرفقي في القانونين المدني و الإداري (دراسة مقارنة)، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2009، ص 186.

² نفس المرجع، ص 186.

³ مسعود شيهوب، المسؤولية عن المخاطر و تطبيقاتها ففي القانون الإداري (دراسة مقارنة)، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000، ص 175.

أولاً: معايير تحديد المسؤولية الإدارية عن الأشغال العامة

تمثل الأشغال العامة المجال الأكثر أهمية لإعمال نظرية المسؤولية الإدارية بدون خطأ، مثال ذلك الحادث الذي نتسبب به ورشة أشغال عامة على الطريق بسبب سوء الإشارة إلى قيام هذه الأشغال، أو وقوع عمود في وسط الطريق العام، أو وقوع أحدهم في حفرة وسط الطريق، و حالات أخرى لا تحصى،¹ فهي تلحق الأضرار بالأشخاص و الأموال، كما يمكن أن تنتج أضرار إما عند تنفيذ الأشغال أو بعد التنفيذ و إذا طبقت نظرية الخطأ فإن التعويض غير ممكن إلا إذا أثبت الضحية خطأ الإدارة، غير أنه قد يحدث أن يكون الضرر قائماً بينما لا يبدو أي خطأ من جانب الإدارة و لهذا أثار الإشكال حول معرفة ما إذا كانت المسؤولية الناتجة عن الأشغال العامة تستند على المخاطر فقط أم على الخطأ أيضاً و لأجل ذلك اعتمد الفقه العديد من المعايير :

1/ المعيار المميز بين الضرر الدائم و الضرر العرضي:

ففي حالة الضرر الدائم تقوم المسؤولية دون خطأ، لأن الضرر يعتبر نتيجة حتمية و محسوبة ضمن مخاطر تنفيذ الأشغال العمومية. أما في حالة الضرر العرضي تكون المسؤولية مشروطة بوقوع خطأ لأن الضرر هنا كان من الممكن ألا يحصل لكونه ليس نتيجة حتمية للأشغال و إنما هو مجرد حادث من حوادث تنفيذ الأشغال.²

2/ المعيار المميز بين الأضرار الواقعة على الأموال و الأضرار الواقعة على الأشخاص:

ففي حالة الأضرار التي تصيب الأموال كإعادة بناء جدار مثلاً و لم يصح لسبب خارج عن إرادة المتضرر "حالة مادية متردية" فإن التعويض هنا يقدر بتاريخ تصحيحه "تنفيذ أشغال إعادة بناء الجدار"، فإذا أثبت المتضرر أنه حاول كل جهده لتصحيح الضرر و لم يستطع، يدفع له التعويض.

¹ جورج سعد، المرجع السابق، ص 264.

² مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 183.

أما في حالة الأضرار الواقعة على الأشخاص فإن التقدير هنا يتم عند صدور القرار الإداري، حيث أصبح القاضي يأخذ بعين الاعتبار التغييرات المختلفة التي تطرأ على سعر السلع و قيمة العملة...إلخ.

3/ المعيار الذي يستند إلى صفة الضحية:

ميز بين المنتفعين من الأشغال العمومية أو المشاركين فيها و بين الغير

أ/ المنتفعين من الأشغال العمومية " المرتفقين " :

وفي هذه الحالة تتحدث الأحكام القضائية دائما عن خطأ مفترض في انعدام الصيانة أو عيب في البناء، إذ يفترض وجود خطأ في ذمة رب الشغل و لكي يتحمل من المسؤولية عليه أن يثبت أنه قام بما يلزم من صيانة عادية أو خطأ الضحية.¹

فقد قضى مجلس قضاء قسنطينة بتعويض مرتفقي الطرق و هم السائقون بسبب انعدام الصيانة و ذلك في قرار بتاريخ 1983/03/02، عندما عوض ذوي حقوق المتوفي على إثر حادث مرور من جراء انقلاب سيارته في منعرج خطير ليس به إشارة الخطر و اعتبر المجلس انعدام الإشارة بمثابة انعدام الصيانة، مما يستوجب قيام المسؤولية الإدارية.

ب/ المشاركين في الأشغال العمومية:

إن المشاركين في الأشغال العمومية هم الذين ينفذونها أو يشاركون في التنفيذ خصوصا المقاولون و مستخدموهم.²

و قد قضت المحكمة الإدارية بشأن حادث وقع أثناء أشغال قامت بها شركة كهرباء و غاز الجزائر، حيث اعتبر القاضي أن شركة سونلغاز لا يمكن اعتبارها مسؤولة في مواجهة العمال الذين كانوا حين وقوع الحادث يشاركون في أشغال الصيانة إلا إذا كان الضرر نتج عن خطأ ينتسب لتلك الشركة.

¹ مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 183.

² أحمد محيو، المرجع السابق، ص 222.

فهذه الطائفة عدم انتفاعها من الأشغال يسبب الاستفادة من نظام المسؤولية دون خطأ، فليس من المعقول تحميلها مغارم نشاط لا تستفيد منه.

ج/ الأضرار الواقعة على الغير:

إن المجموعات العمومية و حتى في غياب الخطأ، تكون مسؤولة عن الأضرار اللاحقة بالغير بفعل عتاد مخصص للاستعمال العمومي، إلا إذا أثبت أن الحادث ناجم عن خطأ الضحية، و بهذا فإن الغير يعرض على أساس المخاطر إذ يكفيه إثبات الضرر و العلاقة السببية دون حاجة إلى إثبات الخطأ، و هو الفرق بين هذه الفئة و فئة المرتفقين.

الفرع الثاني: مسؤولية الإدارة على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة

لم يعد التطور الذي وصلت إليه المسؤولية دون خطأ يقف عند حد مساءلة الإدارة على نشاطها المادي فحسب و تأسيس مسؤوليتها على المخاطر، بل وصل إلى حد مساءلتها حتى عندما تتصرف تصرفات مشروعة، و لكن ليس تأسيساً على فكرة المخاطر بل على الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة و في مجال العمران يدرس الموضوع على وجهتين و هما كآآتي:

أولاً: المسؤولية عن المواقف الإيجابية المشروعة

ونميز بصددها بين حالتين فقد يتعلق الأمر بحالات المسؤولية عن الأضرار الناتجة عن أعمال السيادة و هي تلك الأعمال التي تقوم بها الدولة بوصفها سلطة عليا، و يتعلق الموضوع هنا بالأضرار الناتجة عن القوانين "أي النصوص التشريعية و التنظيمية".¹

ورغم أنه ظل المبدأ العام يرفض أن تسأل الدولة عن أعمالها المشروعة، و عدم مسؤوليتها هذه تعود إلى فكرة سيادة الدولة فكيف تخطئ الدولة و لم تكن الأضرار الناتجة عن القوانين تعطي الحق في التعويض إلا استثناءاً عندما ينص

¹ جورج سعد، المرجع السابق، ص 290.

القانون صراحة على ذلك، و لكن تم التخلي عن هذا الموقف و برزت فكرة تقول بأنه على الجماعة أن تعوض على الضرر الخاص الذي يلحق بأحد أفراد المجتمع، سواء لدى تطبيق القوانين أو حتى التدابير التطبيقية لهذه القوانين، و هذه بفعل أعمال مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.¹

وبناء على ذلك فإن للقاضي إمكانية القضاء بالتعويض إذا كان القرار الإداري المشروع يسبب ضرر لشخص أو عدة أشخاص بينما يستفيد الكثير من هذا القرار، و رغم إقرار القضاء لهذه الدعوى إلا أن تطبيقاتها القضائية محدودة جدا و هذا لوضع القضاء شروط للحصول على التعويض و التي تجعل من الصعب الوقوف على الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة و هي كالاتي:

- يجب ألا يعترض القانون المسبب للضرر نفسه على التعويض الأمر الذي يؤدي بالقاضي إلى تحديد نية المشرع إذا لم يعبر عنها بوضوح.
- أن الضرر المثار يجب أن يكون خاصا بالمدعي.
- يجب أن يكون الضرر جسيما بشكل خاص.

و عليه من الصعوبة اجتماع هذه الشروط لأن النشاطات العمرانية لا تنشئ عادة خطأ خاص مما ينتج عنه صعوبة ترجمة الضرر الخاص بخصوص التعويض تحديدا في منازعات العمران.

ثانيا: المسؤولية عن المواقف السلبية المشروعة

إذا كان من المتفق عليه أن الإدارة عندما تتخذ موقفا سلبيا "الامتناع أو التأخر عن أداء واجب" يحتمه عليها القانون و ألحقت بذلك ضررا بالغير، فإن هذا الموقف يفسر على أنه خطأ مرفقي موجب للتعويض و أنه موقف غير مشروع يقيم مسؤوليتها بناء على الخطأ، و لكن السؤال الجوهرى ماذا لو اتخذت الإدارة هذا الموقف السلبي لأسباب مشروعة فهل تسأل عن الأضرار التي تلحقها بالغير و على أي أساس يتم التعويض؟

¹ جورج سعد، المرجع السابق، ص 290.

و فيما يتعلق بقانون العمران فإن المسؤولية تنشأ عند الامتناع عن تنفيذ الأحكام القضائية استنادا إلى أن القرارات القضائية التي أصبحت نهائية لها قوة الشيء المقضي به و يجب تطبيقها،¹ و هذا المبدأ العام السائد في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أي وجوب تنفيذ الأحكام الحائزة لقوة الشيء المقضي به.

إن عدم تنفيذ الأحكام و القرارات القضائية النهائية إما أن يكون بدون مبرر و إما أن يكون مبررا بضرورات النظام العام، و في الحالة التي يكون فيها عدم التنفيذ بدون مبرر، فالإخلال هنا يشكل خطأ جسيم يستوجب قيام المسؤولية، أما في حالة عدم التنفيذ المبرر و المراعي للنظام العام أو الامتناع المشروع لا يشكل خطأ يستوجب التعويض مثال ذلك: طلب تأجيل التنفيذ إذا رأيت فيه تهديدا للنظام العام.²

¹ أحمد محيو، المرجع السابق، ص 227.

² مسعود شيهوب، المسؤولية عن الإخلال بمبدأ المساواة و تطبيقاتها في القانون الإداري (دراسة مقارنة)، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000، ص 52.

المبحث الثالث:

شروط المسؤولية الإدارية للمتدخلين في عمليات التعمير

نستطيع أن نقسم دراسة هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، المطلب الأول نحاول فيه حصر شروط قيام المسؤولية الإدارية للمتدخلين في عمليات التعمير، و في المطلب الثاني سنخصصه لجزء قيام المسؤولية الإدارية، أما المطلب الثالث فيتم فيه تحديد الجهة التي تقع عليها عبء التعويض.

المطلب الأول: شروط قيام المسؤولية الإدارية للمتدخلين في عمليات التعمير

انطلاقاً من أساس المسؤولية يكون للمضروب الحق في التعويض، و المسؤولية الإدارية لا يمكن أن تتحقق مهما كان أساسها إلا إذا اجتمعت عناصرها أي بتوافر كل من الضرر و العلاقة السببية.

الفرع الأول: الضرر

يعد الضرر ركن لازم لقيام هذه المسؤولية، و إذا انتفى الضرر انتفت مسؤولية الإدارة.¹

أولاً: تعريف الضرر

يعرف الضرر بأنه: "الأذى الذي يلحق بالشخص فيمس حقا من حقوقه أو مصلحة مشروعة له، باعتبار الضرر ركناً أساسياً لقيام المسؤولية المدنية، فبدونه ليس للشخص أن يطالب بأي تعويض، فالتعويض إذا يفترض الضرر".²
كما عرف أيضاً بأنه: "الأثر الناجم عن الاعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق، فالاعتداء على حياة الإنسان أو جسمه أو على ماله يكون ركن الضرر".³

¹ علي خطار شطناوي، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، دار وابل للنشر، الأردن، 2008، ص 282.

² زاهية حورية سي يوسف، المسؤولية المدنية للمنتج، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 60.

³ علي خطار شطناوي، المرجع السابق، ص 283.

و بالرجوع إلى مبادئ القانون الإداري نجد أنه لا يجيز التعويض إلا إذا وقع الاعتداء على الحق و هو ما يبرر الفرق بين قضاء الإلغاء و قضاء التعويض، فبينما تجوز المطالبة بإلغاء القرار المعيب لمجرد المساس بمصلحة المدعي، فإن دعوى التعويض لا تقبل إلا إذا كان هناك اعتداء على حق مقرر قانوناً له على مجرد المصلحة لذلك يجب توافر شروط في الضرر لأجل الحصول على التعويض.

ثانياً: شروط الضرر

يشترط في ركن الضرر شروط تختلف حسب أساس المسؤولية ما إذا كانت قائمة على أساس الخطأ أو بدون خطأ.

1. شروط الضرر القابل للتعويض في المسؤولية على أساس الخطأ

لكي تكون مسؤولية الإدارة قائمة بصفة فعلية، لا يكف وجود ضرر فقط بل يجب أن تتوفر بعض الشروط في هذا الضرر ليكون قابلاً للتعويض و أهمها:¹

أ. أن يكون الضرر حقيقياً:

أي ثابتاً على وجه اليقين و لا يشترط أن يكون حالاً فقد يكون مستقبلاً مادام أنه محقق الحدوث أي سيقع حتماً،² و يتعلق الأمر بإثبات الضحية لحقيقة الضرر و على هذا الصعيد حدد مجلس الدولة الفرنسي بعض الأمثلة التي تنعدم فيها صفة الضرر الحقيقي لصعوبة تحديده إيجابياً و أهمها:

➤ المساوئ العادية للحياة العمرانية: إذ لا يمكن للمالك أن يتذرع بالمخاطر التي قد تلحقه من جراء الأعمال التنظيمية للبلدية في إطار تدخلها للضبط السوق العقارية كونها لا تشكل ضرراً حقيقياً، و هو ما يعني أن مسؤولية السلطة العامة غير قائمة.

➤ حالة إلغاء قرار رفض غير شرعي: كأن يتقدم مالك لطلب رخصة بناء فترفض الإدارة رفضاً غير مشروع منحه هذه الرخصة فيتقدم إلى القضاء طالباً بإلغاء

¹ بوالطين يسمينة، التعويض عن الأضرار الناجمة عن الأخطاء المرفقية و الشخصية في القضاء الإداري، مذكرة تخرج لنيل

إجازة المدرسة العليا للقضاء "غير منشورة"، 2005 _ 2006، ص 18.

² طاهري حسين، المرجع السابق، ص 203.

قرار الرفض فيحكم له بذلك ثم يتماطل في استعمال حقه في البناء و يلجأ بعدها إلى القضاء ليطلب التعويض بعدما وجد إمكانية للبناء و لم يبق له سوى أن يشتكي ارتفاع تكاليف البناء.

➤ حالة عدم المشروعية لعيب الاختصاص أو لعيب الشكل و الاجراءات: فإذا كانت هذه الحالات تشكل أخطاء مرفقية تؤسس عليها المسؤولية إلا أنها ليست موجبة للتعويض، إذ على القاضي أن يفحص محتوى التنظيم العمراني المطبق بهذا الصدد لأن الضرر ينتج عن رفض ترخيص إداري، و لكنه لا يعتبر شرطاً كافياً للتعويض لأنه ليس ضرراً حقيقياً.

ب. أن يكون الضرر مادياً:

الضرر المادي هو الذي يمس حقاً أو مصلحة مالية فيتمثل في إلحاق خسارة أو تقويت كسب مالي،¹ و تطبيقاته في مجال العمران كثيرة و متنوعة أهمها:

❖ الأضرار المرتبطة بالبناء في حد ذاته.

❖ الأضرار الناتجة عن اضطرابات الجوار المختلفة.

❖ التكاليف المرتبطة بالعملية العمرانية في حد ذاتها.

و في كل هذه الأمثلة يجب على الإدارة أن تتحمل عبء التعويض عن الضرر المادي الذي لحق الفرد بما يجبر ما فاتته من كسب و ما لحقه من خسارة.

ج. أن يكون الضرر ثابتاً و مباشراً:

و معنى ذلك أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ أو النشاط الإداري الذي سبب الضرر أي السبب المألوف الذي يحدث الضرر في العادة، أما السبب العارض فلا يكف لتقرير المسؤولية.²

و بمعنى آخر أن تربطه بالنشاط علاقة مباشرة و إلا سقط الحق في التعويض لعدم توافر شرط من شروط الضرر.³

¹ طاهري حسين، المرجع السابق، ص 203.

² نفس المرجع، ص 202.

³ علي خطار شطناوي، المرجع السابق، ص 294.

2. شروط الضرر القابل للتعويض في المسؤولية دون خطأ

تخضع المسؤولية الإدارية دون خطأ للمتدخلين في عمليات التعمير إلى الشروط العامة للمسؤولية الإدارية أي يجب أن يكون الضرر المستوجب للتعويض مؤكداً و مباشراً و مادياً يضيف القضاء الإداري ضرورة توافر ميزتين أساسيتين و هما من صميم تقرير المسؤولية دون خطأ في هذا المجال و يتعلق الأمر بشرط أن يكون الضرر خاص و غير عادي.

أ/خصوصية الضرر:

يعني أن يكون الضرر خاصاً، أي يصيب فرداً معيناً أو أفراداً معينين، و متى أصاب عدداً من الأشخاص غير قابل للتحديد فإنه يصبح ضرراً عاماً لا تقوم معه المسؤولية الإدارية، حيث يعد الضرر هنا من الأعباء العامة التي يجب على الأفراد تحملها دون تعويض.¹

فالعبء هنا هي الارتكاز على معيار العدد بالمقارنة بين عدد المضرورين و عدد المستفيد من فعل الإدارة، و هو ما يعكس ارتباط الضرر بمبدأ مساواة الجميع أمام الأعباء العامة.

ب/الطابع الغير عادي للضرر:

و يتحقق هذا الشرط بشكل نسبي بمقارنة مع وضعية الضحية فما يعتبر ضرراً جسيماً و غير عادي بالنسبة لآخر، إذ ينبغي دائماً إجراء مقارنة بين حجم الضرر الحاصل و عدد الضحايا، و يقيم الموازنة بين مصلحة الضحية في تقرير المسؤولية الإدارية و المصلحة العامة العمرانية التي تقتضي عدم المبالغة في مساءلة الإدارة.

الفرع الثاني: العلاقة السببية

القاعدة أنه لا يكفي لقيام المسؤولية أن يقع الخطأ من جانب شخص، و أن يلحق بالآخر ضرراً، بل يجب أن يكون هذا الضرر نتيجة مباشرة لهذا الخطأ، أي أن تتوافر رابطة سببية بين الفعل و الضرر، و عليه تنتفي مسؤولية الإدارة كلية إذا

¹ عبد العزيز عبد المنعم، المرجع السابق، ص 218.

انعدمت هذه العلاقة، و بعبارة أخرى فالمسؤول لا يلتزم بالتعويض عن الضرر إلا إذا ثبت أن ذلك راجع إلى خطئه.¹

أولاً: وجود علاقة سببية

تتحدد فكرة السببية من خلال تحديد السبب الذي أدى إلى حدوث الضرر و هو ما كان محل خلاف فقهي في حالتنا تعدد الأسباب و تعاقب الأضرار.

1/ حالة تعدد الأسباب:

إذا تعددت الأسباب التي تدخلت في حدوث الضرر فإنه يلزم تحديد الأسباب التي يعتد بها:

أ/ نظرية تكافؤ الفرص:

مؤدى هذه النظرية أنه يجب الأخذ في الاعتبار كل الأسباب التي تدخلت في إحداث الضرر مهما كانت الأسباب بعيدة طالما كانت ضرورية بمعنى إذا تخلف سبب منها يؤدي إلى عدم حدوث الضرر.²

إلا أن هذه النظرية تعجز عن حل مشكلة السببية حلا حاسما في كل الحالات، إذ لا يمكن القول في حالات كثيرة لوجود علاقة سببية لأنه يصعب أحيانا معرفة ما إذا كان يمكن حدوث الضرر عند تخلف سبب من الأسباب.

ب/ نظرية السبب المنتج:

و هي النظرية السائدة و مفادها أنه لا يعتد بكل المقدمات التي ساهمت في إحداث الضرر و إنما يعتد فقط بالسبب المنتج و هو السبب المؤلف الذي يحدث الضرر عادة وقد أيد المشرع الجزائري هذه النظرية في المادة 182 من القانوني المدني.

¹ زاهية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص 65.

² طاهري حسين، المرجع السابق، ص 205.

2/ تعاقب الأضرار:

مؤدى هذه النظرية أن الفعل الواحد قد ينتهي إلى سلسلة من النتائج التي يعقب بعضها بعضا، و إذا ما أدى تسلسل النتائج إلى أضرار متعددة و متعاقبة فإن التعويض هنا لا يكون إلا على الضرر المباشر عادة،¹ و هذه الوضعية أجابت عنها المادة 182 من القانون المدني.

ثانيا: حالات انتفاء المسؤولية المعمارية للإدارة

إن وجود علاقة سببية بين الخطأ أو نشاط الإدارة و الضرر الناتج عن ذلك شرط لا بد منه لقيام مسؤوليتها و تعويض المضرور، و انتفاء هذه العلاقة تعفى من المسؤولية و لا يتحقق ذلك إلا إذا أثبتت الإدارة أن الضرر يرجع إلى سبب أجنبي و الذي يتجسد في الصور التالية:

1) القوة القاهرة أو الحادث الفجائي:

و تعتبر القوة القاهرة أمرا مرادفا للحادث الفجائي، فكلاهما شيء واحد،² هذا ما استقر إليه أغلب الفقه و القضاء، غير أن مجلس الدولة الفرنسي في مجال العمران ميز بين الحالتين باعتماده على معيار الخارجية فالقوة القاهرة التي تقطع رابطة السببية هي حادث مفاجئ عن النشاط الذي تتحقق به المسؤولية، و إذا كانت القوة القاهرة هي المتسبب الوحيد في الضرر فإن المسؤولية الإدارية تكون معفية بصفة نهائية.

أما الحادث المفاجئ فهو حادث داخلي ينجم عن النشاط ذاته و لا يمنع المسؤولية و حتى تنتفي المسؤولية الإدارية يشترط توافر شرطين:

- عدم إمكانية توقع الحادث.
- استحالة دفعه (عدم القابلية للدفع).

¹ طاهري حسين، المرجع السابق، ص 207.

² محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2006، ص 159.

(2) انتفاء المسؤولية بخطأ الغير:

يوجد سبب أجنبي آخر ممكن و هو فعل الغير، و الذي يمكن أن يكون شخصا
عموميا أو خاصا، و يمكن القبول أن يعتبر فعل الغير بأن له دور سببيا.¹

وخطأ الغير يعفي الإدارة كليا أو جزئيا من مسؤوليتها اتجاه الضحية الناتجة عن
الأضرار العمرانية التي نتجت عن تصرفاتها في هذا المجال، فإن كان خطأ الغير هو
الوحيد في إحداث الضرر دون أن ينتسب للإدارة أي خطأ، فالمسؤولية تقع كاملة على
الغير و قد لا يشكل فعل الغير خطأ فلا تترتب مسؤولية على أي منهما.

أما إذا وقع خطأ الغير إلى جانب خطأ الإدارة، فإنه يجب التأكد من أن خطأها
قد ساهم في إحداث الضرر على أن لا يكون الغير في مركز المتبوع للإدارة أو تحت
رقابتها.

(3) انتفاء المسؤولية لخطأ الضحية:

تعفى الإدارة من المسؤولية جزئيا أو كليا عندما يكون سلوك الضحية أو
المتضرر مسؤولا عن قيام الضرر، و هذا السلوك ينظر إليه من منظور أنه ليس من
الضروري أن ينتج خطأ معين و واضح عن المتضرر، بل يكفي أن يكون المتضرر
في وضع غير مشروع: كحالة البناء قبل الحصول على الرخصة و حالة غياب
دراسات جيولوجية من قبل مالك القطعة الأرضية.

أي أنه في حال ما إذا هدم البناء و سبب الضرر لا علاقة له بنشاط مرتبط
بخدمة عمومية فإنه و لغياب علاقة سببية تربط سير مصلحة البلدية بالضرر، فلا
يؤدي إلى قيام مسؤولية البلدية على أساس خطأ شخصي غير مرتبط بخدمة عمومية،
بل تقوم مسؤولية البلدية بناء على تصرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار
الصلاحيات التي يخولها له القانون و الأنظمة السارية المفعول.²

¹ لحسين بن الشيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 78.

² أنظر قرار مجلس الدولة، ملف رقم 011073، بتاريخ 2003/07/22، "غير منشور".

المطلب الثاني: جزاء قيام المسؤولية الإدارية للمتدخلين في عمليات التعمير

التعويض هو جزاء المسؤولية أي الحكم و الأثر الذي يترتب عنها، بحيث أن السلطة الإدارية المسؤولة هي السلطة التي تسببت في الضرر، أو الشخص العام الذي يمثلها فرئيس البلدية مثلاً: عندما يتصرف كمثل للدولة فإن الدولة هي التي تكون عرضة للمساءلة، أما إذا تصرف باعتباره ممثل للبلدية ففي هذه الحالة تتحمل البلدية مسؤولية تعويض المضرور لجبر الضرر الذي أصابه.¹

الفرع الأول: طبيعة التعويض

كقاعدة عامة إن التعويض يكون نقدياً و غير ذلك يمكن للقاضي أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو يحكم بأداء أمر معين متصل بالعمل غير المشروع و ذلك على سبيل التعويض، و هذا ما يكون في الالتزامات التعاقدية أو المسؤولية التقصيرية، أما القاعدة في القانون الإداري فهي التعويض النقدي و التي تقتضي إعمال مبدأ الفصل بين السلطات أي استقلال الإدارة عن القضاء.

فالقاضي الإداري تقتصر سلطته على إلغاء القرارات المعيبة أو الحكم بالتعويض و ليس بإمكانه أن يصدر أوامر أو تعليمات للإدارة و لا يستطيع أن يلزمها بالقيام بعمل، و هذا وفقاً لما صدر من قرار عن مجلس الدولة: الغرفة الرابعة في القضية "ب.و.ج" ضد مديرية المصالح الفلاحية بوهران بتاريخ 2002/07/15، رقم الملف 5638.

و يستثنى من قاعدة التعويض النقدي الاعتداء المادي و هو قيام الإدارة بعمل مادي تنفيذي يقع على حق الملكية كالاقتداء على الأملاك الخاصة دون سند قانوني و هدم العقار أو الاستيلاء عليه، فالقاعدة العامة في القانون الإداري هي التعويض النقدي و بهذا يستبعد التعويض العيني كلية في منازعات التعويض الإدارية، و هي تلك المنازعات التي يختص القضاء الإداري بنظرها، و يطبق عليها قواعد المسؤولية الإدارية.²

¹ جورج سعد، المرجع السابق، ص 295.

² علي خطار شطناوي، المرجع السابق، ص 302.

و يرجع سبب استبعاد التعويض العيني في منازعات التعويض الإدارية إلى سببين أساسيين و هما:

أولاً: السبب العملي

يتمثل في أن التعويض العيني دوماً ينطوي إلى أضرار بالمصلحة العامة فيتوجب إهدار جميع التصرفات التي قامت بها الإدارة تحقيقاً لمنفعة خاصة، و قد يؤدي ذلك إلى شل الإدارة، كما أن التعويض العيني سيكون مصحوباً بتعويض نقدي، لأن النوع الأول إذ أمكن أن يزيل آثار الضرر بالنسبة للمستقبل فإنه لا يحقق هذا الأثر بالنسبة للماضي.¹

ثانياً: السبب القانوني

و يتمثل في استقلال القضاء الإداري عن الإدارة العامة، فيعتبر منح القضاء الإداري صلاحية تقرير التعويض العيني مساساً باستقلال الإدارة العامة.

و إذا كان القضاء الإداري لا يملك من الناحية القانونية أن يحكم على الإدارة بالتعويض العيني فقد ترى هذه الأخيرة أن المصلحة العامة تقتضي الحكم بالتعويض العيني، و بذا يكون لجوء الإدارة إلى التعويض العيني اختيارياً، و بمبادرة ذاتية منها لهذا يفضل أن تلجأ الإدارة إلى التعويض العيني كلما رأت المصلحة العامة بطريقة أفضل من التعويض النقدي،² ويتحقق ذلك حينما يكون مرجع الضرر إلى حالة غير قانونية، يستمر الضرر باستمرار، فاستمرارية الضرر يعرض الإدارة إلى سلسلة من أحكام التعويض المتلاحقة ما لم تسارع و من تلقاء نفسها إلى تصحيح الوضع بإزالة الفعل الضار.³

¹ سليمان الطماوي، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء)، الكتاب الأول "ج1"، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986، ص 479.

² علي خطار شطناوي، المرجع السابق، ص 303.

³ سليمان الطماوي، المرجع السابق، ص 486.

الفرع الثاني: قواعد تقييم الضرر

تنقسم قواعد تقييم الضرر إلى قواعد ذات طابع إجرائي و أخرى ذات طابع موضوعي، حيث أن الأولى تتعلق بتحديد مبلغ التعويض من قبل الضحية، بالإضافة إلى التعويض الذي يحدده القاضي و له في سلطة واسعة، في حين أن الثانية تتمحور حول التعويض الكلي و الكامل للضرر.

أولاً: تحديد مبلغ التعويض

يشترط من الضحية أو ذوي الحقوق القيام بتقدير التعويض المطلوب، و يترتب على عدم تقدير المبلغ المطلوب في دعوى التعويض رفض الطلب و قد أشارت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا إلى هذه القاعدة في قضية الدولة ضد "أرملة ماريش" إذ جاء قرارها: "حيث أنه و قبل تعويض الضرر يشترط تقديره، و يشمل هذا التقدير تحديد مجال الضرر و كذلك تقييمه المالي".¹

ثانياً: التعويض الممنوح من طرف القاضي

إن القاضي هو الذي يحدد مقدار التعويض، و يشترط أن يكون التعويض كاملاً بحيث يغطي كل الضرر الذي أصاب المضرور و يشمل ما لحقه من خسارة، و ما فاته من كسب، و يكون التعويض في حدود طلبات المضرور و لا يتجاوزها فالقاضي لا يستطيع أن يمنح تعويض يفوق المبلغ المطلوب من طرف الضحية، بحيث لا يعوض إلا:

❖ الضرر الذي يقع على عاتق الإدارة: ففي حالة ارتكاب المتضرر خطأ جزئياً

لا تعوض الإدارة إلا عن جزء الضرر.

❖ الضرر الواقع فعلياً: ففي حالة الحوادث التي تصيب الأشخاص، يأخذ

القاضي بعين الاعتبار التعويضات التي يكون الشخص المتضرر قد حصل عليها.²

¹ رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 139.

² جورج سعد، المرجع السابق، ص 296.

ثالثا: مبدأ التعويض الكلي عن الضرر

هذا المبدأ مشترك بين القانونين المدني والإداري، ويفترض أن تضبط التعويضات والفوائد وفقا لامتداد وقيمة الضرر الواجب إصلاحه، فلا يجب أن تقتصر أو تغنى الضحية من جراء الضرر، فلا يكون قابلا للتعويض إلا من تاريخ اجتماع شروط المسؤولية.

وفي الفرضية التي تربط فيها المسؤولية "بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة" يقتصر التعويض في بعض الحالات على جزء من الضرر المتصف بطابع غير عادي، بمعنى أن الضرر لا يعوض عنه إلا ابتداء من اليوم الذي ابتدأ فيه الضرر يصبح غير عادي، لأن كون الضرر غير عادي في هذه الفرضية يعتبر شرطا من شروط المسؤولية، كما لا يمكن تطبيق مبدأ التعويض الكلي و لا معنى له أيضا إلا نسبيا بخصوص الأضرار المادية و التي تفرغ في خسارة مالية في مقدورنا قياسها "اللجوء إلى خبرة عند الحاجة".

و لقد عبر القضاء الجزائري عن مبدأ التعويض الكلي للأضرار في قرار مجلس الدولة بتاريخ 2004/02/10 "قضية بلدية تقرت ضد ورثة ب_ م" بقوله: "حيث أن المبلغ الممنوح تعويضا عن الأضرار التي لحقت بالمنزل، بفعل التلف الذي وضع على مستوى قنوات المياه هو مبلغ غير مبالغ فيه، و يعوض بإنصاف الضرر، مما يتعين تأييده، بحيث أن مبلغ 100 000 دج الممنوح من طرف قضاة الدرجة الأولى تعويضا عن الضرر الذي لحق بالمدعي هو مبلغ غير مبرر، إذ أن التعويض عن الضرر تم تعويضه تعويضا كاملا..."

وهكذا قضى مجلس الدولة بأن التعويضات المنصوص عليها في التشريع الخاص بالتعويض في القوانين الخاصة لا تفيد القاضي في القضايا الإدارية، و الذي في مقدوره تقييم الضرر بكل حرية، تبعا لنسبة جسامه هذا الأخير مع إدخال العناصر الواقعية الأخرى.¹

¹ لحسين بن الشيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية (نظام التعويض في المسؤولية الإدارية)، الكتاب الثالث "ج3"، دار الخلدونية، الجزائر، 2007، ص 107.

رابعاً: سلطات القاضي في تقدير التعويض

الأصل أن للقاضي الحرية الواسعة في تقدير قيمة التعويض، و التي يمنحها للمتضرر في إطار المسؤولية الإدارية، غير أن هذه الحرية ليست مطلقة و لها حدود قانونية.

1/ حرية القاضي في تقدير التعويض

تظهر حرية القاضي في سلطته الواسعة، في تقدير مبلغ التعويض حسب ما يراه مناسباً لجبر الضرر، و ذلك بعد الاطلاع على الوثائق المقدمة من طرف المتضرر و إن لم توجد فيقوم بالتقدير الجزافي، و هذا إن كان الضرر مادياً، و فيما يخص الضرر المعنوي فيقيمه جزافياً، و في بعض الحالات يكون رمزياً.

2/ حدود حرية القاضي في تقدير التعويض

إن أهم ما يمكن ذكره في حدود حرية القاضي في تقدير مبلغ التعويض هو الطلب الذي يقدمه المضرور و الذي يضع حداً أقصى له و ليس للقاضي تجاوزه حتى لا يحكم بأكثر مما طلب منه،¹ و حتى لا يعوض الضحية بأكثر مما لحقها من ضرر.

الفرع الثالث: كيفية تقييم الضرر

يجب على القاضي أن يراعي عدة اعتبارات عند توليه تقدير التعويض، بحيث تتم عملية تقييم الضرر القابل للتعويض، و بعد تحديد التاريخ الذي تجرى فيه عملية التقييم، هل هو وقت حصول الإخلال بالالتزام، أو وقت رفع الدعوى، أم وقت صدور الحكم؟

بالإضافة إلى تحديد كيفية منح التعويض مع إمكانية منح التعويضات مؤقتة أو تأخيرية.²

¹ رشيد خلوفي، المرجع السابق، ص 139.

² حسن خنتوش، التعويض القضائي في نطاق المسؤولية العقدية (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 1999، ص 170.

أولاً: تاريخ تقييم الضرر

يمثل تحديد فائدة ذات أهمية قصوى في شكل الفترات (الأكثر شيوعاً) أين يكون الميل إلى التضخم النقدي، إذ قد يمر وقت كبير ما بين التاريخ الذي حدث فيه الضرر و التاريخ الذي تفصل فيه الإدارة أو القاضي بشأن طلب التعويض. و نفهم جيداً بأنه ليس من العدل بأن تحدد قيمة الضرر الحاصل منذ خمس سنوات، كما كانت عليه آنذاك أو كما هي عليه اليوم، و يطرح السؤال حسب العبارات التالية:

_ تبعاً للقانون الإداري يكون لحكم القاضي بالتعويضات طابعاً مصرحاً (كاشفاً) و ليس مقررراً أو منشئاً، فهو يعترف بحق موجود سابقاً، ولا يخلقه و لكن هل يجب أن يكون التصريح (الصادر عن القاضي أو السلطة الإدارية) مطابقاً لقيمة الضرر أثناء حدوثه، أي في اليوم الذي نشأ فيه الحق في التعويض أو بقيمته بتاريخ ضمان التعويض عنه؟¹

_ إن مسألة الوقت الذي يجب مراعاته عند تقدير التعويض تعد من المسائل التي يجب على القاضي أن يأخذها بعين الاعتبار، و لعل السبب الذي أضفى عليها تلك الأهمية يعود إلى أن المحاكم في أغلب الأحيان لا تبت في الدعاوى المعروضة عليها على وجه السرعة، بل قد تستمر لمدة ليست بالتقصير سواء كان السبب في ذلك يعود لزحمة العمل القضائي اليومي أو لسبب يرجع للخصوم أنفسهم، كعدم المراجعة أو عدم الحضور في اليوم المحدد للمرافعة أو المحاكمة... إلخ، إضافة لتغير قيمة النقد أثر في ذلك.

لكل ما تقدم، وجدنا من الملائم أن نبحث في الوقت الذي يجب على القاضي مراعاته عند تقدير التعويض، و قبل ذلك لا بد من الإشارة إلى التاريخ،² الذي ينشأ فيه الحق في التعويض مع عدم خلط هذه المسألة بوقت التقدير.

¹ لحسين آث ملوياً، دروس في المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 109.

² حسن خنتوش، المرجع السابق، ص 171.

إن معرفة تاريخ نشأة الحق في التعويض يتوقف على طبيعة الحكم به، هل هو منشئ للحق أم كاشف له، فلو قلنا حكم منشئ للحق فذلك يعني أن الحق في التعويض لا ينشأ إلا من اليوم الذي يصبح فيه الحكم نهائياً.

أما لو قلنا الحكم كاشف (مقرر) للحق فذلك يعني الحكم لا يفعل إلا أن يكشف عن الحق في التعويض، وذلك الحق الموجود قبل صدور الحكم، وفي الحقيقة الحكم الصادر بالتعويض هو حكم مقرر و كاشف و ليس حكماً منشئاً للحق، لأن الذي ينشأ الحق في التعويض هو الضرر، و من تاريخ وقوع الضرر يثبت الحق في التعويض.

و إذا كان الحكم بالتعويض مقرراً للحق لا منشئاً له بالالتزام، أم وقت الإصدار و في الحالات التي يكون فيها الإصدار واجباً، أم وقت رفع الدعوى أم يوم إصدار الحكم؟

لما كانت الغاية من التعويض جبر الضرر قدر الإمكان، فإننا لا يمكن أن نتصور تحققها إلا إذا روعي عند تقدير التعويض وقت إصدار الحكم، ذلك لو تم تقديره في يوم وقوع الضرر، أو أي وقت آخر غير يوم إصدار الحكم، فإن ذلك يؤدي إلى أن يتحمل الطرف المتضرر الفرق في قيمة الضرر خلال مدة الدعوى فيكون من مصلحة محدث الضرر إطالة مدة النزاع إلى أقصى مدة ممكنة، أما لو قدر التعويض وقت صدور الحكم فإن محدث الضرر وحده هو الذي يتحمل التغير في قيمة الضرر فالتعويض إذا لا يكون متكافئاً مع الضرر، إلا إذا قدرت قيمته وقت إصدار الحكم بصرف النظر عن قيمة الضرر وقت وقوعه أو أي وقت آخر.

و قد اتجهت أغلب التشريعات إلى جعل وقت إصدار الحكم هو الوقت المعول عليه لتقدير التعويض، إضافة إلى الحالة التي يبادر فيها المتضرر إلى إصلاح الضرر قبل صدور الحكم، حيث أن الوقت الذي ينبغي مراعاته هو وقت قيام المتضرر بإصلاح الضرر لا وقت صدور الحكم، و بصرف النظر عن ارتفاع أو انخفاض الأسعار.¹

¹ حسن خنتوش، المرجع السابق، ص 172.

و هناك حالة أخرى و هي تعدد المتضرر المماثلة لتأخير صدور الحكم لغرض الحصول على مبلغ أعلى مما كان سيحصل عليه، ففي هذه الحالة يعد المتضرر مخطئاً، و يجب على المحكمة أن تأخذ ذلك بعين الاعتبار عند تقدير التعويض و لا تعدد بوقت صدور الحكم و إنما بالوقت الذي كان من الممكن أن يصدر فيه لولا مماثلة المتضرر.

و من هنا لا يوجد شك في الحل الواجب اختياره لأنه يمليه مبدأ التعويض الكلي، و الذي يفرض أن تتناسب التعويضات مع قيمة الضرر بتاريخ النطق بالتعويض، و خلافا للقضاء العادي تمسك القاضي الإداري مبدئياً بنظام التقييم بتاريخ حدوث الضرر، و هذا يترجم عادة بمنح تعويضات غير كافية.¹

غير أن القاضي عندما يقر مسؤولية شخص عام، يجب عليه تحديد التقييم، و هذا الأخير يكون حسب جسامه الضرر الحاصل، المبدأ الأساسي هو أن التعويض يجب أن يكون كاملاً، و تكتسي مشكلة تاريخ تقييم الضرر أهمية حاسمة في فترة التضخم، و عندما يحدد التعويض بعد مدة طويلة، و حسب القاضي المدني يقيم الضرر ابتداء من يوم الحكم، و حسب القاضي الإداري يميز بين الضرر المادي و الضرر البدني، فبالنسبة للأضرار البدنية فهو تاريخ الحكم، و بالنسبة للأضرار الأخرى الحل مختلف و أكثر تعقيداً فهو يقترب أكثر من تاريخ وقوع الضرر.²

ثانياً: كيفية منح التعويض

بعدما تتم عملية تقييم الضرر يتم تحديد عملة التعويض و تبيان مدى استطاعة الضحية للحصول على فوائد تأخيريه.

1/ التعويض بالعملة الوطنية:

يقيم القاضي الإداري دائماً التعويض بالعملة الوطنية، مع احتمال التعويض بالعملة الأجنبية في منازعات العقود الإدارية، وقد أشار الأستاذ "محيو" إلى مشكلة

¹ لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 109.

² أحمد محيو، المرجع السابق، ص 152.

طرح قاعدة التعويض بالعملة الوطنية خاصة عندما يكون المضرور أجنبي غير مقيم في الجزائر.

و نظرا لعدم معرفة القضاء الفاصل في المواد الإدارية في هذا المجال و نظرا للوضع القانوني و المادي الخاص بالجزائر أن يتحصل على تعويض بعملة غير العملة الجزائرية، مما يسبب تعقيدات طويلة و مزعجة.¹

2/ التعويض المؤقت و الفوائد التأخيرية:

يمكن للقاضي أن يحكم بالتعويض المؤقت، و ذلك من الضحية، كما يمكن للقاضي أيضا أن يمنح فوائد تأخيرية نتيجة تأخر الإدارة تأدية دينها:

❖ **التعويض المؤقت:** أحيانا يكون المضرور أو الضحية في حاجة إلى تسبيقات مالية للاستجابة لبعض المتطلبات الضرورية، فيحكم له القاضي قبل الفصل في القضية بمنح تعويض مؤقت على أن يخصم عند الحكم النهائي و لا يتم هذا التعويض إلا بتوافر أربع شروط و هي :

_ ثبوت مسؤولية الإدارة بتوافر عناصر المسؤولية.

_ أن يكون الضحية في حاجة ماسة إلى تسبيق مالي.*

_ عدم إمكانية تقييم التعويض الكامل أو النهائي إلا بعد الاستعانة بخبير.

_ أن يكون مقدار التعويض المؤقت أقل من التعويض النهائي.²

❖ **الفوائد التأخيرية:** تمنح الفوائد التأخيرية للمدعي أو المضرور، إذا حكم له القاضي الإداري بالتعويض و تأخر المدعي عليه عن دفع بعد إبلاغه بالحكم، أو بعد أن أصبح الدين حال الأداء، فإنه باستطاعة المدعي أن يطلب التعويض عن التأخير و كذا بلغ الدين الأصلي، و هذا ما جاء في المادة 186 من القانون المدني، و بالإضافة لنص المادة 5/89 من المرسوم الرئاسي رقم 236/10 المؤرخ في 2010/10/07 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، و المعدل و المتمم بموجب

¹ رشيد خلوفي، المرجع السابق، ص 142.

* التسبيق المالي هو " كل مبلغ يدفع قبل تنفيذ الخدمات موضوع العقد، و بدون مقابل للتنفيذ المادي للخدمة "، و للمزيد من المعلومات أنظر عمار بوضياف " الصفقات العمومية في الجزائر ".

² لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 128.

المرسوم الرئاسي رقم 23/12 المؤرخ في 2012/01/18 و التي تنص على ما يلي: "يترتب على عدم دفع كل الفوائد على التأخير أو جزء منها عند صرف الدفعات زيادة بنسبة اثنين في المائة من مبلغ هذه الفوائد على كل شهر تأخير، يقدر التأخير الذي تحسب على أساسه هذه النسبة بشهر كامل محسوبا يوما بيوم".

المطلب الثالث: الجهة التي يقع عليها عبء التعويض

في مجال التعمير تحدد المسؤولية حسب اختصاص كل جهة بمنحها على النحو الذي تنص عليه المواد 65، 66، 67 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و التي يتضح منها أن الأصل في إصدار قرارات العمران تؤول إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و استثناء إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

الفرع الأول: المسؤولية المعمارية البلدية

منذ إقرار الصلاحيات في مادة العمران للبلديات بموجب إصلاح نظام الإدارة المحلية طبقت مسؤولية البلدية كشخص معنوي عام دون استبعاد المسؤولية المدنية عن الأخطاء الشخصية المحتملة لرئيس البلدية أو الأعوان المحليين، و تعد المادة 115 من قانون رقم 10/11 الأساس القانوني لهذه المسؤولية، و التي تنص على ما يلي: "ضمن الشروط المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما و بمساهمة المصالح التقنية للدولة، تتولى البلدية:

- _ التأكد من احترام تخصيصات الأراضي و قواعد استعمالها،
- _ السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء، ذات العلاقة ببرامج التجهيز و السكن،
- _ السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية".¹

و إضافة إلى هذا نص المادة 116 من القانون.²

¹ المادة 115 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/07/22 المتعلق بالبلدية.

² للمزيد من المعلومات اطلع على الفصل الأول و الفصل الثاني من الباب الثاني المتعلق بصلاحيات البلدية الوارد في القسم الثاني المعنون بصلاحيات البلدية من القانون رقم 10/11، المتعلق بالبلدية.

و المسؤولية المعمارية للبلدية تتحدد حسب الأساس الذي تقوم عليه و هو كما يلي :

أولاً: مسؤولية البلدية على أساس الخطأ

إن مسؤولية البلدية عن الأخطاء المرفقية في مادة العمران تتحدد انطلاقاً من الصلاحيات المنصوص عليها قانوناً، و التي تضبط نطاق اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسليم رخص العمران في الحالتين:

1/ بصفته ممثلاً للبلدية: و في هذه الحالة تتحمل ميزانية البلدية عبء التعويض عن الأضرار الناتجة عن عدم مشروعية هذه الرخص إلا إذا ثبت الخطأ الشخصي لرئيس البلدية أين يسأل عن ذلك مسؤولية شخصية، و هو ما بينته المادة 144 من القانون رقم 10/11.¹

2/ بصفته ممثلاً للدولة: و في هذه الحالة البلدية معفاة من أية مسؤولية عن الأضرار الناتجة عن هذه الرخص لكون رئيس المجلس الشعبي البلدي خاضعاً للسلطة السلمية لذلك تتحمل الدولة عبء التعويض.

و يضاف إلى الحالتين السابقتين مسؤولية البلدية كلما نتج ضرر قابل للتعويض عن رخصة هدم غير شرعية، كونها المختص الأصلي بذلك حسب ما ورد في المادة 68: "تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي"،² و كذلك الشأن بالنسبة لمسؤوليتها في مجال أعمالها المادية كالامتناع أو التأخر التعسفي، كما يتحمل رئيس المجلس الشعبي البلدي المسؤولية عن أعمال المصالح المكلفة بالتعمير في حدود ما يخوله القانون.

ثانياً: مسؤولية البلدية دون خطأ

تسأل البلدية على مخاطر العمران (كمخاطر الأشغال العمومية) و تعويض المتضررين، كلما كانت الأشغال العامة منجزة لحسابها دون البحث عن المتسبب

¹ تنص المادة 144 على ما يلي: "البلدية مسؤولة مدنياً عن الأخطاء التي يرتكبها رئيس المجلس الشعبي البلدي و منتخبو البلدية و مستخدموها أثناء ممارسة مهامهم أو بمناسبتها، و تلزم البلدية برفع دعوى الرجوع امام الجهة القضائية المختصة ضد هؤلاء، في حالة ارتكابهم خطأ شخصياً".

² المادة 68 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

الحقيقي في حدوث هذه الأضرار و رغم ذلك أناط المشرع الجزائري المهندس المعماري و المقاول في القانون المدني بمسؤولية تضامنية في إطار ما يعرف بالضمان المعماري.

كما تسأل البلدية بالتعويض عن أعمالها المشروعة كحال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، و يكون أساسها الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة و الأضرار التي أصابت الأفراد أو ملكياتهم العقارية الناتجة عن نشاط عمراني للبلدية فكل هذه المواقف إذا ترتب عنها أضرار قابلة للتعويض قامت مسؤوليتها على ذلك دون خطأ.

الفرع الثاني: المسؤولية المعمارية للجهات الإدارية الأخرى

و نعني بذلك تحديدا المسؤولية المعمارية للولاية و الوزارة على غرار المادة 115 من قانون البلدية، فقد نصت المادة 140 من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية على ما يلي: "الولاية مسؤولة مدنيا عن الأخطاء التي يرتكبها رئيس المجلس الشعبي الولائي و المنتخبون، وتتولى الولاية ممارسة حق الرجوع أمام الجهة القضائية المختصة ضد هؤلاء في حالة خطأ شخصي من جانبهم".¹

لا سيم أحكام مواد قانون التهيئة العمرانية و بناء على المادة 66 من القانون رقم 29/90 فإن اختصاص الوالي في مادة التعمير فيه تمثيل جهوي و وطني، و هو كما يوحي أن مسؤولية الولاية و الوزارة تتداخل إلى حد التطابق خاصة أن المادة 67 من القانون رقم 29/90: "جعلت من اختصاص الوزير إصدار القرارات المتعلقة بالعمران بالنسبة للمشاريع المهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية و ذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنية"، مما يعني التنسيق مع الجماعة المحلية لتوحيد الرؤى في مجال التهيئة العمرانية و بذلك يمكن أن نقول أن مسؤولية الوالي هي نفسها مسؤولية الدولة بالنظر إلى هذا الاختصاص الجهوي و الوطني، فمسؤولية الولاية عن رخص العمران الغير مشروعة و التي تكون من اختصاصها قائمة بمقتضى النصوص التي تعطي للوالي السلطة التقديرية في البت في الطلبات المتعلقة برخص

¹ المادة 140 من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية.

التعمير و لا يمكن أن تتعدد المسؤولية عن الدور الاستشاري للوالي وفقا لما في نصوص المواد 65،67 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

الفرع الثالث: المسؤولية المشتركة

إذا كان تحديد الجهة المسؤولة عن الأضرار العمرانية تتحكم فيه صلاحية كل جهة فإنه قد يحدث و أن تكون المسؤولية مشتركة بين البلدية و الدولة، و هو ما جسده القانون الفرنسي و قضى به القضاء الجزائري في العديد من الحالات أين يمكن أن تتقاسم الدولة المسؤولية مع البلدية في حالة الأضرار التي تلحق بنايات الأفراد نتيجة الأخطاء الطبيعية، و هذا الشكل وسيلة أخرى تبين تحديد تقسيم الأدوار بين الدولة و البلدية إذ أن دور الدولة يتمثل في تحديد مناطق الخطر عبر كامل التراب الوطني و على البلديات أن تسعى لمواجهة أو وقاية الأفراد من هذه الأخطار.

و يجوز للقاضي الإداري في مادة التعمير أن يوزع المسؤولية بين السلطات العمومية نفسها كما هو الحال عند إقدام البلدية على هدم بناية أنجزت بموجبه رخصة قانونية مستمدة في ذلك على محضر معيب لشرطة التعمير، أو عندما تمتع مصالح التعمير عن تحرير محضر عن البناء بدون رخصة و يمتنع رئيس المجلس الشعبي البلدي عن إصدار قرار بهدم البناء المضر بالغير، و يتولى والي الولاية استعمال سلطته في الرقابة المخولة له بهذا الصدد بموجب قانون التهيئة و التعمير، و طبقا لما بينته المادة 101 من القانون رقم 10/11 و التي تنص على: "عندما يمتنع رئيس المجلس الشعبي البلدي عن اتخاذ القرارات الموكلة له بمقتضى القوانين والتنظيمات يمكن الوالي، بعد إعداره، أن يقوم تلقائيا بهذا العمل مباشرة بعد انقضاء الآجال المحددة بموجب الإعدار".¹

¹ المادة 101 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/07/2011 و المتعلق بالبلدية.

بعد دراسة مسؤولية الأطراف العامة المتدخلة في عمليات التعمير من خلال تحديد مختلف الأطراف المتدخلة في هذا المجال، و بيان الأساس الذي تقوم عليه مسؤولية كل متدخل، و كذا معرفة شروط هذه المسؤولية في مختلف عمليات التعمير.

يتضح لنا أن الحجم الأكبر للمسؤولية يقع على عاتق البلدية لصلاحياتها الواسعة في هذا الميدان سواء من خلال قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، أو قانون البلدية الجديد رقم 10/11 المؤرخ في 22/07/2011، و هذا راجع لدورها الفعال في عمليات التعمير باعتبارها تمنح مختلف الشهادات و الرخص قبل البدء في إنجاز البناءات "رخصة البناء"، و كذا بعد إتمام عملية الإنجاز "شهادة المطابقة" كما تتحمل أيضا المسؤولية على أساس الخطأ بما أنها أول من يقوم بالمراقبة عند إنجاز أدوات التعمير "المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير" و "مخطط شغل الأراضي" على أرض الواقع.

مقدمة

القانون في مجمله هو مجموعة من القواعد التي تحكم و تنظم سلوك الأفراد في الجماعة و توفق بين مصالحهم و التي تفرض على مخالفيها جزاء توقعه السلطة العامة، و القانون بهذا المعنى هو مجموعة من القواعد، تقسم إلى مجموعة قواعد قانونية تنظم العلاقة بين الأفراد، أو بينهم و بين الدولة، أو أحد فروعها و ذلك باعتبارها شخصا معنويا عاديا، و ليس باعتبارها صاحبة السيادة و السلطة "قانون خاص"، أما القانون العام فهو مجموعة القواعد القانونية التي تنظم العلاقة بين الدولة باعتبارها صاحبة السيادة و الدول الأخرى و بين الدولة و الأشخاص العاديين.

هذا الأخير من بين فروع القانون العقاري الذي ينظم الوضع القانوني للملكية العقارية، و من أولى اهتمامات هذه الأخيرة سواء الخاصة أو العامة العقار المبني، نظرا لقيمته و تأثيره، حيث أن جميع الدول أولت به اهتماما كبيرا خاصة مع زيادة المخاطر الكبرى كالزلازل و الفيضانات، فأى بناء في المحيط العمراني يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس و القواعد التقنية المحددة مسبقا و المضبوطة بقواعد تنظيمية.

و يلاحظ أن الجزائر من بين الدول التي تولي اهتماما بالغا و عناية كبيرة لقطاع التعمير و ذلك للتوسع العشوائي للمدن، أو ما يعرف في مجال التعمير بالبناء اللامشروع "غير شرعي" و الذي يعتبر عمل غير قانوني مهددا المدن الكبرى بمختلف الآفات، كما يعتبر عنصرا مؤثرا على الطابع الجمالي للمدن.

فالتوسع بإنشاء مدن جديدة أو تجمعات سكانية يجب أن يكون وفق لمخططات تقنية قانونية معدة من قبل الهيئات الإدارية، و كل بناء لا يتم إلا بعد الموافقة من السلطات المختصة، من خلال منح شهادة إدارية معدة من قبل مصالح تقنية متخصصة متواجدة على مستوى البلدية و الولاية اللتان تخضعان إلى الجهة المركزية المكلفة بها، و المتمثلة في كل من وزارة التهيئة العمرانية و البيئة ، و وزارة السكن و العمران.

لكن لا تقتصر عملية التعمير على الهياكل العامة فقط بل هناك أطراف خاصة حيث توجد أشخاص تمارس اختصاصات و مهام في ميدان التعمير، كل هذا زاد من تعميق

أزمة التعمير حيث تنتج عن هذه الهيئات و الأشخاص كثرة و تعدد المتدخلين سواء على المستوى المركزي " هياكل الإدارة المركزية " أو المستوى اللامركزي " هياكل إدارية لامركزية ". و نظرا للاهتمام البالغ من المشرع الجزائري بعمليات التعمير سن مجموعة من القواعد الخاصة التي تضبط الأسس العامة في مجال التهيئة العمرانية، و كذا المراسيم التطبيقية لها كما كان حريصا على تحيينها وتعديلها وفقا لما يخدم الصالح العام العمراني.

أما عن سياسة التعمير في الجزائر فقد مرت بعدة مراحل حاولت الحكومات من خلالها التحكم في قواعد البناء، و سنحاول مسايرة تطور قوانين التهيئة العمرانية في الجزائر حيث صدر الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 المتضمن مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية، أي استمرار العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 1958/12/31 و ذلك إلى غاية صدور أول أمر عن الدولة الجزائرية تحت رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 و المتضمن رخصة البناء و رخصة التجزئة، و بعده صدرت مجموعة من النصوص حاول من خلالها المشرع التدخل لتنظيم العمران.

فصدر القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة، و هذا الأخير الذي ألغى أحكام الأمر رقم 67/75، و كذا صدور القانون رقم 03/83 المتعلق بحماية البيئة و المؤرخ في 1983/02/05 ليصدر بعدها الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 1985/08/13 المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها، ثم صدر قانون رقم 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

و تطبيقا لدستور 1989 في ظل الإصلاحات العامة عرف مجال التعمير تحول عميق من خلال صدور قانوني الولاية و البلدية، و اللذين تضمننا صلاحيات تدخلهما في هذا المجال تكريسا للرقابة على مختلف عمليات التعمير، ثم صدور قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، ثم يليه القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و الذي يعتبر مرحلة جديدة لتطبيق قواعد النشاط العمراني من خلال وضعه قواعد و آليات الرقابة، كما ألغى في نص المادة 80 منه الأحكام المخالفة له لا سيما قانون رقم 02/82 و الأمر رقم 01/85.

و في 18/05/1994 أصدر المشرع المرسوم التشريعي رقم 07/94 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، و بعدها سن سنة 1998 القانون رقم 04/98 المؤرخ في 05/06/1998 و المتعلق بحماية التراث الثقافي و تلاه بمجموعة من القوانين بغية تنظيم فن البناء و العمران، و نظرا للأهمية الكبيرة التي هو عليها هذا الميدان تم صدور القوانين بحجم كبير.

إلا أن المشرع أعاد النظر فيها جميعا بعد زلزال 21/05/2003 بعدما أحدثه هذا الأخيرة من أضرار في الأرواح و البنايات المنهارة التي دلت على وجود نقائص في التشريع "الرقابة القبلية و البعدية"، فأصدر الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 26/08/2003 و المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و بتعويض الضحايا.

و في سنة 2004 أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94، إضافة إلى القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90، و كذا القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 و المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، أما في سنة 2006 و فرضا لقواعد العمران على الأفراد و الهيئات و التي تبدأ بالمعاينة الميدانية أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد لمجموعة الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع في مجال التهيئة و التعمير، إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

و في 20/07/2008 أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

و حرصا من المشرع الجزائري على تنظيم الحركة العمرانية في المجتمع نجد أنه أصدر مجموعة من التشريعات ضبطا لعمل مختلف الهيئات المتدخلة في جميع عمليات التعمير المتنوعة و التي سنذكر منها:

_ المرسوم التنفيذي رقم 389/08 المؤرخ في 2008/11/27 و المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و يحدد مهامها و عملها.

_ المرسوم التنفيذي رقم 191/08 المؤرخ في 2008/07/01 المحدد لمهام المفتشية العامة في وزارة السكن و العمران و تنظيمها و عملها.

_ المرسوم التنفيذي رقم 190/08 المؤرخ في 2008/07/01 و المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن و العمران.

_ المرسوم التنفيذي رقم 189/08 المؤرخ في 2008/07/01 المحدد لصلاحيات وزير السكن و العمران.

_ المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 2009/10/22 المحدد لإنشاء الوكالة الوطنية للتعمير.

_ المرسوم التنفيذي رقم 258/10 المؤرخ في 2010/10/21 المحدد لصلاحيات وزير التهيئة العمرانية و البيئة.

_ المرسوم التنفيذي رقم 260/10 المؤرخ في 2010/10/21 و المتضمن تنظيم المفتشية العامة لوزارة التهيئة العمرانية و البيئة و سيرها.

_ المرسوم التنفيذي رقم 259/10 المؤرخ في 2010/10/21 و المتضمن لتنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية و البيئة.

_ القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

و في 2011/07/22 صدر قانون البلدية، ثم تلاه القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 و المتعلق بالولاية، حيث وسع المشرع من صلاحياتهما في ميدان العمران رغبة في تكريس الرقابة أكثر على مختلف عمليات التعمير.

و مع ذلك ظلت هذه القواعد ناقصة و غير كافية و هذا راجع إلى عدم فعالية القوانين و التنظيمات التي طبقت في هذا المجال و عليه ترتب ظهور مدن بأكملها و أحياء و

بنايات كبيرة و منشآت من العدم تقتقر لأدنى القواعد العمرانية و دون احترام لأدنى المقاييس و الشروط المطبقة في ميدان التعمير، و التي أطلق عليها اسم البناءات اللامشروعة "غير شرعية" فكان وجودها حتمية فرضت ظهور قوانين لتنظيم الأوضاع بموجب مختلف المراسيم المتضمنة لتسوية هذه البناءات اللامشروعة.

و رغم هذه الترسانة القانونية التي وضعها المشرع في مادة العمران " سواء قواعد القانون العام أم القانون الخاص كالقانون المدني على سبيل المثال " و التي تحمل أي متدخل في عمليات التعمير واجب المحافظة على سلامة الأفراد، من خلال السعي إلى وضع قواعد مشددة للمسؤولية على القائمين بأعمال البناء و حماية المستفيدين من هذه المشاريع من الأضرار التي قد تقع نتيجة لعيب ما كان يشوب هذه البناءات، و في حالة وقوع ضرر يتم متابعة هذه الهياكل و الأشخاص عن ما خلفته تصرفاتها سواء كانت قانونية أم مادية في إلحاقها أضرار بالأفراد أو ممتلكاتهم أثناء ممارستها لنشاطها العمراني، فمشكلة البناءات اللامشروعة و عدم احترام المعايير القانونية أدى إلى ظهور مشاكل و منازعات عديدة خاصة بعد زلزال ماي 2003 في الجزائر .

ومما سبق جاءت ضرورة تقرير المسؤولية القانونية للمتدخلين في عمليات التعمير نظرا لأهميتها المتمثلة في:

الجانب النظري: مسؤولية المتدخلين في عمليات التعمير تساعد على تنظيم الحركة العمرانية، فمن خلالها تتم مراقبة الدولة لمختلف أعمال البناء مهما كان نوعها و مطابقتها لمتطلبات التنمية المستدامة "أي التوفيق بين تنمية اقتصادية و اجتماعية قابلة للاستمرار و حماية البيئة، لضمان تلبية حاجات الأجيال الحاضرة و الأجيال المستقبلية"، خاصة مع تعدد المتدخلين في هذا الميدان سواء العموميين أو الخواص، وتضع الموضوع في الميزان لمحاولة ترجيح إحدى الكفتين الإيجابية أو السلبية للتشريع المنظم لهذه المسألة القانونية.

الجانب العملي: المسؤولية في عمليات التعمير تساعد على تفعيل وتحفيز الحرص والاهتمام لدى المتدخلين في مختلف مراحل عمليات التعمير المراد إنجازها وفقا لمتطلبات تشريعات التهيئة و التعمير .

كما أن فرض المسؤولية يساعد على تغطية الأضرار الناتجة بالتعويض المناسب تحقيقاً للعدالة، خاصة مع كثرة المتدخلين في عمليات التعمير، هذه الأخيرة التي تساهم في خلق محيط تنافسي يؤدي إلى تحسين مستوى السكنات كما و نوعاً.

و من مجمل ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

ما هي الضوابط القانونية لتحديد المسؤولية في مجال التعمير؟

هذه الإشكالية تثير جملة من الأسئلة الفرعية أهمها:

1/ ما هي الهيئات و الأشخاص التي تتحمل المسؤولية القانونية في عمليات التعمير؟

2/ ما هي المحددات القانونية للعيب الذي يشوب المبنى في حالة التداخل في الأشغال و المهام؟

و يعود اختيار هذا الموضوع " المسؤولية القانونية للمتدخلين في عمليات التعمير " إلى الأسباب التالية:

_ زيادة الأضرار الواقعة في ميدان التعمير مما أدى إلى كثرة القضايا في مختلف درجات التقاضي، مع تزايد عدد المتدخلين في عمليات التعمير وتداخل المهام بينهم مما يخلق تداخلاً في المسؤوليات.

_ حجم المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر، و الذي يعود سببه إلى غياب التشاور و التنسيق بين مختلف المتدخلين، علماً أن دور المتدخلين يكمن في التخفيف من أزمة السكن.

_ المسؤولية في ميدان التعمير من المواضيع الشائكة أو الحساسة التي تتطلب العديد من الدراسات المتنوعة، حيث أنها ذات طابع مشوق في البحث.

_ دراسة مدى تطابق و مسايرة العمليات المعمارية مع تشريعات التهيئة و التعمير في الجزائر.

و في سبيل الإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا الموضوع إلى فصلين تناولنا في **الفصل الأول**: مسؤولية الأطراف العامة المتدخلة في عمليات التعمير و قسمناه إلى ثلاث مباحث من خلال تحديد الأطراف العامة المتدخلة في عمليات التعمير و الأساس الذي تترتب عليه مسؤولية هذه الهيئات مع شروط قيام هذه المسؤولية.

أما **الفصل الثاني**: مسؤولية الأطراف الخاصة المتدخلة في عمليات التعمير فتطرقنا من خلاله إلى تحديد الأطراف الخاصة المتدخلة في عمليات التعمير و المسؤولية المترتبة قبل التسليم النهائي للبناء و كذا المسؤولية المترتبة بعد التسليم النهائي للبناء.