وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
برج بوعريريج-جامعة محمد البشير الإبراهيمي
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: تهيئة وتعمير

الموسومة ب:

المنازعات المتعلقة برخصة البناء في التشريع الجزائري

إعداد الطالبتين:
- سارة بلعايب
- كنزة دغاش

إشراف الأستاذ:
- نجار أمين

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
بكيس عبد الحفيظ	محاضر-أ-	محمد البشير الإبراهيمي -برج بوعريريج-	رئيسا
نجار أمين	مساعد -أ-	محمد البشير الإبراهيمي -برج بوعريريج-	مشرفا ومقررا
حاجي عبد الحليم	مساعد -ب-	محمد البشير الإبراهيمي -برج بوعريريج-	ممتحنا

السنة الجامعية 2023/2022

كلمة شكر وعرفان

" ألبستني نعماً على نعمٍ ورفعت لي علماً على علم
وعلوت بي حتّى مشيت على بسطٍ من الأعناق والقمم
فلأشكرنّ يدك ما شكرت خضر الرّياض مصانع الدّيم
فالحمد يبقى ذكر كل فتًى ويبين قدر مواقع الكرك
والشّكر مهرٌ للصّنيعة إن طلبت مهور عقائل النّعم"

الشريف الرضي

إننا لنجد لزاما علينا هنا، المبادرة بالشكر الخالص لأستاذنا الفاضل الدكتور نجار أمين، الذي تكرم بقبول الإشراف على إعداد هذه المذكرة، وأمدنا من وقته الثمين، وتوجيهاته العلمية الدقيقة، وملاحظاته القيمة فجزاه الله عنا خير الجزاء.

كما نتقدم بالشكر والتقدير إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة.

قائمة المختصرات

الجريدة الرسمية: ج. ر

الصفحة: ص

مقدمـة

مقدمة

يشكل العمران مظهر من مظاهر تحضر الدول يختلف من دوله الى أخرى ومن منطقة الى أخرى ويتنوع بتنوع الطراز الهندسي المشكلة له فنجد الهندسة الكلاسيكية الخاصة ببناء المنازل والبناءات المتعلقة بالأماكن الثقافية كالكنائس والمساجد والتي يطلق عليها اسم الهندسة الإسلامي كما توجد الهندسة المدنية الخاصة بالبناءات العمومية كالعمارات كالمدارس وفي الخير الهندسة الصناعية المتعلقة ببناء المصانع والجزائر كغيرها من الدول تسخر بنسيج عمران متباين يتنوع بتنوع اطرزه البناء فيه فنجد البنايات ذات الطابع الاستعماري والتقليدي تتمركز في المناطق الأثرية كمنطقه القصبة الجزائر التي تتخذ فيها البنايات شكل الدويرات يعيد تاريخها الى ما قبل الوجود الاستعمال.

كما تتمركز البنايات الفخمة الفيلات في المناطق الريفية في حين تتواجد البنايات الحديثة كالعمارات في اغلب المدن الكبرى وفي المقابل تحتل البيوت والأكواخ القصديرية ركن معتبرا من هذا النسيج فنجدها تتوزع في جميع الولايات الوطن ولم تزيد إلا تشويها لمظهر العمران في الجزائر[1].

إن البنايات التي أصبحت تشيد دون احترام ما تفرضه التشريعات الخاصة بالعمران والاستمرار فيها، خلقت فوضى وإخلالا بالنسيج العمراني في الجزائر مشوهة من مظهرها وفقد بهجتها ومنظرها الجميل لا سيما بعد أن غزت البناءات الفوضوية المتراكمة كل أحياء وشوارع المدن، كل هذه المظاهر شجعت الدولة على التشديد في تنظيم تشريعي للعمران بصفه عامة ورخصة البناء بصفه خاصه.

رخصة البناء بأبسط مفهومها هي قرار صادر من السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضى الحقل للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران[2]. حيث تكتسي رخصة البناء أهمية بالغه في تنظيم عمل الدولة والمجتمع على حد سواء باعتبار أن الدولة

---

[1] حسب إحصائيات وزارة السكن فإن البلديات التي بها أعلى نسبة من البيوت القصديرية، بلدية برج الكيفان 11.59%، بلدية واد قريش 11.11%، بلدية بوروبة 11.02%، بلدية جسر قسنطينة 10.28%.

[2] عزري الزين، **النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري**، مجلة العلوم الإنسانية، العدد08، جوان 2005 ص 04.

أوكلت لها مهمة إدارة الثروات العقارية فعليها أن تستعمل وسائل توصيلها الى استغلال الأراضي المعدة للبناء بشكل حسن وبأنجح الطرق الوسيلة في ذلك هي رخصة البناء التي تمثل الوسيلة القانونية المثلى تهدف الى مراقبه استعمال الأراضي خاصه في الوسط الحضري الخاضع لنوع التخطيط العمراني الجديد بهدف القضاء على الفوضى السائدة والمتمثلة في البناء الفوضوي.

إن الحديث عن رخصة البناء طويل بحكم تشعب مواضعها وأهميتها تستدعي الوقوف عند كل نقطه من النقاط المعلقة بها وتحليلها ومن المواضيع التي أرى انه لابد من إثارتها موضوع منازعات رخصة البناء.

أهمية الموضوع

يعد موضوع منازعات رخصة البناء أحد المواضيع الهامة والموجودة في الواقع العملي فكثيرا ما يجد المواطن نفسه طرفا في منازعه للحصول على رخصة البناء رفضت الهيئة المختصة منها تقديمها أو تماطلت في ذلك أو يجد المواطن مسكنهم وضع قرار هدم لانعدام وسط البناء وغيرها من الحالات الأخرى التي سيأتي تفصلها في هذا البحث.

لذلك فكرنا في معالجه هذه الحالات وكيف تواجه الإدارة القضايا من هذا النوع وما هي اهتمامات القضاء الإداري وكذا القضاء العادي ضف الى أن منازعات رخصة البناء لم تحظى بالدراسة لا سيما إقرار الإصلاحات التي مست جانب التعمير.

أسباب اختيار الموضوع

أما أسباب اختيارنا لهذا الموضوع تكمن في كون أن رخصة البناء تشكل أداة مهمة لتنظيم وإنجاز التجمعات السكانية والعمرانية التي بدونها قد تسبب أثار خطيره على القاعدة العمرانية وكذا على الغير وذلك نتيجة عدم احترام شروط منح الترخيص بالبناء لبعض المنشآت لما لها من تأثير على المحيط العمراني وعدم احترام القواعد والإجراءات المطلوبة

أهداف الموضوع

بما أننا دولة قانون فذلك يفرض على المواطن مجموعة من الالتزامات، وفي نفس الوقت تتقيد هي بالتزامات أخرى. ومن هذا المنطلق كان للمواطن الحق في

مسائلة الإدارة العامة في حالة رفضها تسليم رخصة البناء، وتقديم توضيحات لسبب الرفض، ويفرض عليه محاولة التسوية الودية وفقا لإجراءات محددة مسبقا قبل اللجوء إلى التسوية القضائية للفصل في النزاع القائم بين الإدارة والمواطن. والغاية من وراء هذا العمل هو الوصول إلى الشرعية وتوضيح دور القضاء في معالجة منازعات رخصة البناء وحماية حق الأفراد في الحصول على رخص البناء.

صعوبات الدراسة

تتمثل صعوبة دراستنا لهذا الموضوع في عدم وجود مراجع كافيه متخصصة بموضوع منازعات رخصة البناء بذاته في الجانب النظري للبحث. مقارنة بحجم القضايا المطروحة أمام القرارات الصادرة بشأنها من الناحية العملية بالإضافة الى كثرة وكثافه النصوص القانونية التي تحكم مجال التعمير بحيث يصعب الإلمام بها خاصه في مجال البناء لا سيما كثرة التعديل والإلغاء وتجديد النصوص.

الدراسات السابقة:

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

أطروحة دكتورا بعنوان "**سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري** "من إعداد الباحثة شهرزاد عوابد جامعة باتنة 1 السنة الجامعية 2015-2016. قسمت الدراسة إلى باب أول تناولت فيه الإطار القانوني لممارسة الضبط الإداري العمراني وباب الثاني تناولت فيه الإطار النزاعي في ظل ممارسة سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير.

بعد التفصيل فيما سبق، توصلت الباحثة في الخاتمة الى جملة من النتائج ،فاستنتجت انه رغم وجود ترسانة قانونية و مؤسساتية، إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية هذا الدور نظرا لأن انتهاكات المجال العمراني تشكل ابرز التحديات التي تواجه النمو المتجانس العمراني ليس فقط بالنسبة للخروقات المرتبطة بالوثائق المرخص بها ،و لكن أيضا عدم حيلولة الإجراءات دون استمرار ظهور البناء الفوضوي ،و اعتبرت أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يعطي ديناميكية اكثر في مجال البناء و التعمير و

كسر كل أشكال البيروقراطية .و أن الرقابة المخولة للقاضي الإداري في مادة البناء و التعمير بصفة عامة رقابة تبقي منقوصة ،طالما أن النصوص القانونية و التطبيق القضائي لمجلس الدولة لا يسمحان في الوقت الراهن بإكراه الإدارة على الاعتراف بحجية الأمر المقضي به.

الإشكالية

ماهي الآليات القانونية التي سنها المشرع الجزائري لكبح المنازعات المتعلقة برخصة البناء في التشريع الجزائري؟

التساؤلات الفرعية

أ- كيف تعامل القضاء الإداري أو العادي مع المنازعات التي طرح أمامه بمناسبة مخالفة أحكام رخصة البناء؟

ب- كيف عمل المشرع الجزائري على التوفيق بين مصلحة الأفراد في البناء وبين حق الإدارة في فرض قدر من الرقابة على أعمال البناء؟

ج- ماهي القوانين التي استند إليها المشرع الجزائري في معالجة منازعات رخصة البناء؟

منهج الدراسة

للإجابة على الإشكالية المطروحة وتساؤلات الدراسة فقد اعتمدنا على المنهج المقارن التحليلي انطلاقا من تحديد المفاهيم وتحديد النصوص القانونية المعتمدة في الدراسة لاستخلاص النتائج وتقديم توصيات وتوضيح الوسائل القانونية للفصل في تلك المنازعات المتعلقة بالقضاء الإداري والقضاء العادي فضلا عن عرض بعض الاجتهادات القضائية التي استقر عليها قضاء المحكمة العليا ومجلس الدولة والغاية من ذلك إنما تكمن في تبيان الجانب العملي في معالجه الموضوع.

خطة الدراسة

للإجابة على الإشكالية اعتمدنا إلى تقسيم الخطة إلى فصلين خصصنا الفصل لأول منها الى اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالرخصة البناء. وذلك من خلال الوقوف على دعوى لإلغاء كمبحث أول وكذا التطرق لدعوى التعويض

في مجال رخصة البناء كمبحث ثاني، أما الفصل الثاني فقد تم تخصيصه لاختصاص القضاء العادي في منازعات رخصة البناء، من خلال دراسة اختصاص القاضي المدني في منازعات رخصة البناء كمبحث أول، ثم تعرض لاختصاص القاضي الجزائي في منازعات رخصة البناء كمبحث ثاني وأخيرا خاتمة تتضمن النتائج والتوصيات المتوصل إليها

الفصل الأول

اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

الفصل الأول: اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

رخصة البناء هي قرار إداري، وبالنتيجة هي تخضع لرقابة القاضي الإداري الذي يختص بالنظر في مشروعية القرارات والتراخيص عن طريق دعوى تجاوز السلطة أو ترتيب المسؤولية العمومية [1].

و في صدور القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وقبله القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري [2]، تبنى المشرع الجزائري توجه جديد ونمط واستراتيجية للرقابة من شأنها ضمان احترام القواعد في مجال البناء العمراني وهذا بوضع حد لظاهرة البناءات الفوضوية وتحفيز الاستعمال العقلاني للأراضي، كما حاول تفادي النقائص الواردة في التشريعات السابقة تفاديا لبروز الوضعيات اللاقانونية التي لا يمكن تسويتها أو الاعتراف بها وهذا بوضع قواعد موضوعية وإجراءات وكذا جهات إدارية مؤهلة لممارسة عمليات الرقابة كالقضاء الإداري وكذلك بفرض عقوبات[3].

لضمان حماية حقوق الأفراد وممتلكاتهم فقد وضع المشرع القضائي دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض كحق لهم مكنه إياه المواثيق واستعمال القضاء المختص، وفي نطاق مجموعة القواعد القانونية التشكيلية، الإجرائية والموضوعية للمطالبة بالاعتراف بحق أو المطالبة بحماية حق أو مصلحة جوهرية نتيجة الاعتداء على هذا الحق أو هذه المصلحة بفعل الأعمال الإدارية غير المشروعة والضارة والمطالبة بإزالتها وإصلاح الأضرار الناتجة [4].

---

[1] كمال محمد الأمين، **رقابة القاضي الإداري على أوجه إلغاء قرارات الترخيص بالبناء**، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية –العدد الرابع ديسمبر 2014 ص 248.

[2] القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج،ر العدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

[3] دهيم نوال، **منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري**، مذكرة نيل شهادة الماستر في القانون الإداري كلية الحقوق جامعة محمد بوضياف المسيلة 2018-2019 ص 8.

[4] خليف حسينة، **أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها**، مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور الجلفة ،2016-2017 ص 42.

وكون موضوع دراستنا ينصب على المنازعات التي يؤول الاختصاص فيها الى القضاء الإداري فقد ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين نتناول فيهما دعوى الإلغاء في رخصة البناء في المبحث الأول ودعوى التعويض في المبحث الثاني.

المبحث الأول: دعوى الإلغاء في رخصة البناء

وضع المشرع الجزائري العديد من الأليات لتقويم وتشديد الرقابة على القرارات الإدارية منها دعوى الإلغاء التي تعتبر أبرز ألية من أليات الرقابية القضائية على القرارات المتعلقة برخصة البناء.

تعتبر دعوى الإلغاء دعوى قضائية ترمي إلى المطالبة بإلغاء القرار الإداري لكونه معيبا أو مشوبا بعيب من عيوب عدم المشروعية المعروفة، مرتب عنهما بطلان القرارات الإدارية المخالفة لقانون. مما جعلها الوثيقة الأكثر استعمالا وانتشارا لدى المتقاضين [1]. ونظرا لخطورتها، فقد أخضعها المشرع الجزائري الى العديد من الأحكام والشروط، وجعلها بمثابة رخصة في يد الأفراد لمواجهة الإدارة بهدف الإقرار بحقوقهم، ومن هذا المنطلق يمكننا أن نقسم المبحث الى ثلاث مطالب. الأول تحت عنوان تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها والثاني تحت عنوان شروط دعوى الإلغاء والثالث بعنوان حالات وإجراءات رفع دعوى الإلغاء.

المطلب الأول: تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها

الاعتماد على دعوى الإلغاء من أجل الحصول على حق مسلوب لا بد من فهم معنى دعوى الإلغاء وتبيان خصائصها.

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء

لتحديد وتوضيح مفهوم دعوى الإلغاء نعتمد على مختلف التعريفات على مستوى الفقهي والتشريعي والقضائي

[1] عبد الرحمان بن جيلالي، **مفهوم دعوى الإلغاء وتمييزها عن الدعاوي الإدارية الأخرى**، مجلة المفاهيم للدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة، العدد السابع (07) مارس 2020 ص 284.

أولا: تعريف دعوى الإلغاء على المستوي الفقهي

أ – تعريف الفقيه الفرنسي

عرف الفقيه الفرنسي A. de laubadére " دعوى الإلغاء بانها طعن قضائي يرمي الى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري"[1].

'Le recours pour excès de pouvoir est un recours contentieux visant à faire annuler par le juge administratif un acte administratif illégal'

وذهب الفقيه C.Debbasch بقوله "الطعن الذي يطلب بمقتضاه المدعي من القضاء إبطال قرار إداري لعدم المشروعية" [2].

'Recours par lequel le requérant demande au juge l'annulation d'un acte administratif pour illégalité'

فيفهم من خلال التعريفين بأن دعوى الإلغاء عبارة عن طعن يرفع على مستوى القضاء المتخصص وهو القضاء الإداري في الدول التي تبنت نظام ازدواجية القضاء وهو في هذا الشأن يختلف عن الطعن الإداري الذي يرفع أمام الجهة الإدارية مصدرة القرار أو التي تعلوها سلطة بحسب ما يشترطه القانون. وهو يهدف على إلغاء القرار الإداري المطعون فيه لكونه. مخالف للقانون، أو شابه شيب عدم الشرعية وكذلك بإعدام أثاره بحيث يصبح كأنه لم يكن بعد الحكم بإلغائه من طرف القاضي الإداري [3].

ب– تعريف الفقيه العربي:

قدم الفقيه العربي عدة تعريفات لدعوى الإلغاء نذكر منها:

1- " قضاء الإلغاء هو القضاء الذي بموجبه يكون للقاضي أن يفحص القرار الإداري، فإذا ما تبين له مجانبة القرار لقانون حكم بإلغائه، ولكن دون أن يمتد الى أكثر من

[1] De laubadére (A), Venezia (j .c.) ,Gaudemet (y.) ,Traité de droit administratif. L.G.D.J, PARIS 1999, P 536.

[2] DebbasCh Charles. Contentieux Administratif. Dalloz. Paris. 1978. P 807.

[3] عبد الرحمان بن جيلالي، **مفهوم دعوى الإلغاء وتمييزها عن الدعاوي الإدارية الأخرى**، المرجع السابق، ص 284.

ذلك فليس له تعديل القرار المطعون فيه أو استبدال غيره به[1] ،ومنه فدعوى الإلغاء هي "الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد الى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون "[2].

2- دعوى الإلغاء هي "الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذو الصفة والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة المطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة "[3].

3- دعوى الإلغاء هي "الدعوى القضائية المرفوعة أمام احدى الجهات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب [4].

4- دعوى الإلغاء هي "دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا " وقد عرفه الدكتور احمد محيو بانها "الدعوى التي يطلب فيها من القاضي إلغاء قرار غير مشروع " وهو نفس التعريف الذي ذهب إليه الدكتور بن عاشور في تونس[5].

5- دعوى الإلغاء هي دعوى تنازعيه يستطيع بواسطتها كل شخص أن يطلب من القاضي الإداري أن يبطل القرار الإداري بسبب عدم صحته [6].

بعد مقابلة هذه التعريفات ببعضها البعض نستنتج انه على اختلاف صياغتها الحرفية ومبانيها اللفظية إلا أنها أجمعت على أن دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية، بما يحتم على الطرف المدعي اللجوء إلى القضاء المختص طالبا إلغاء قرار إداري.

---

[1] سليمان محمد الطماوي، **القضاء الإداري**، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة،1986 ص305.

[2] سليمان محمد الطماوي، **الوجيز في القضاء الإداري**، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985 ص 151.

[3] عمار عوابدي، **النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري**، جزء 2، نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية 7 الجزائرية، ص .31.

[4] محمد الصغير بعلي، **القضاء الإداري، دعوى الإلغاء**، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة،2007 ص31.

[5] عمار بوضياف، **دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الجسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2009 ص 48.

[6] بن شيخ أث ملويا لحسين، **دعوى تجاوز السلطة**، الريحانة للكتاب، الجزائر، طبعة 1، 2004 ص 6.

كما أن سلطة القاضي في هذه الدعوى دون سواها تنحصر في اقتناعه بأسباب الإلغاء في إعدام القرار الإداري المطعون فيه دون إمكانية استبداله بغيره من القرارات [1].

رغم أن سلطة القاضي في دعوى الإلغاء هي سلطة محدودة ودقيقة، إلا أنها في غاية الخطورة فهي سلطة إعداميه تؤدي الى زوال القرار الإداري بعد تصريح القاضي بإلغائه، رغم ما يتمتع به القرار الإداري من صبغة تنفيذية أيا كانت الجهة التي صدر عنها سواء كانت جهة مركزية أو إدارة محلية أو مرفقية[2].

ثانيا: تعريف دعوى الإلغاء على المستوى التشريعي.

لم يعرف التشريع مباشرة دعوى الإلغاء، إلا أنها احتلت مكانة متميزة في المنظومة الدستورية والقانونية. فقد نصت المادة 157 من التعديل الدستوري 2016 على " تحمي السلطة القضائية المجتمع والحريات وتضمن للجميع ولكل واحد المحافظة على حقوقهم الأساسية ". أما المادة 158 فنصت على ما يلي: " أساس القضاء مبادئ الشرعية والمساواة، الكل سواسية أمام القضاء، وهو متناول الجميع ويتجسد احترام القانون"، وفي المادة 161 نصت على ما يأتي:" ينظر القضاء في الطعن في القرارات السلطات الإدارية "[3].

أما المادة 143 من دستور1996، فقد جاءت صريحة وواضحة في تخويل القضاء للنظر في الطعون الموجه ضد قرارات السلطة الإدارية بما يفسر أن لدعوى الإلغاء أساس من الدستور[4].

وعلى الصعيد القانوني عرفت دعوى الإلغاء بتسميات ومصطلحات مختلفة، دون أن تضع لها تعريفا محددا، فقد نص قانون الإجراءات المدنية الأول لسنة 1996 على

---

[1] عبد الرحمان بن جيلالي، مرجع سابق ص 285.

[2] بن يعيش سمير، **دعوى الإلغاء**، مجلة الدراسات، مخبر الدارسات الصحراوية، جامعة طاهري محمد بشار، المجلد3، العدد1 الجزائر، جوان 2014ص 258.

[3] قانون رقم 16 – 01 مؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق 6 مارس سنة 2016 يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر رقم 17 المؤرخة في 7 مارس2016 ص 29.

[4] المادة 143 من دستور 1996، مؤرخ في 28 نوفمبر 1996، ج.ر، عدد 76 المؤرخ في 08 ديسمبر 1996.

أن دعوى الإلغاء مشيرا إليها بدعوى "بالطعن بالبطلان" Recours en annulation[1]، وإن كان الدكتور عمار بوضياف يفضل تسمية دعوى الإلغاء، فنحن نشاطره الراي ذلك أن مصطلح البطلان سائد في القانون المدني. أما القانون الإداري فله مصطلحات الخاصة[2].

أما القانون العضوي 98-01 المؤرخ في 30 ماي 1998المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه والذي نص في مادة 09' الطعون بالإلغاء ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية والمركزية والهيئات العمومية والمنظمات المهنية الوطنية[3].

وجاء القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في نص مادته 801 مستعملا مصطلح دعوى الإلغاء القرارات الإدارية بالنسبة لاختصاص المحاكم الإدارية وهي نفس التسمية المعتمدة بالنسبة لاختصاص مجلس الدولة المحددة بموجبه المادة 901 من ذات القانون[4].

ثالثا: تعريف دعوى الإلغاء على المستوى القضائي

نظرا لطبيعة دور القاضي في الفصل في المنازعات المطروحة عليه حالة بحالة، فإنه عادة ما ينصرف عن تقديم تعريف واضح لدعوى الإلغاء، حيث يكتفي ببيان العيوب التي تشوب القرارات الذي تم الطعن فيه من طرف المتقاضي ويقوم بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه أو برفض الدعوى لعدم التأسيس وهذا ما اتصف به

[1] بن يعيش سمير، مرجع سابق، ص259.

[2] بو الشعور وفاء، **سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر**، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، كلية الحقوق شعبة قانون إداري، جامعة برج باجي مختار –عنابة ص 11.

[3] عبد الرحمان بن جيلالي، مرجع سابق، ص 286.

[4] القانون رقم 08- 09 مؤرّخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر رقم 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008 ص 75.

القضاء الإداري الجزائر سواء في عهد الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا أو بمجلس الدولة حاليا [1].

رابعا: ترجيح للتعريف

يمكن تعريف دعوى الإلغاء بأنها دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحدودة قانونا. فالقول إنها دعوى قضائية فهذا يميزها عن النظام الإداري الذي يرفع أمام جهة إدارية أو لجنة خاصة لا أمام القضاء.

والقول بوجوبيه رفعها أمام القضاء بالوصف المطلق وبصفة عامة امر ينطبق على الدول التي أخذت بنظام وحدة القضاء والتي عهدت أمر الفصل في دعوى الإلغاء لذات الجهة التي تفصل في القضايا المدنية والتجارية، كما ينطبق على الدول التي أخذت بنظام القضاء المزدوج والتي عقدت الاختصاص بالنظر في دعوى الإلغاء للقضاء الإداري كما هو الوضع في الجزائر خاصة في مرحلة الازدواجية القضائية المعمول بها في البلاد منذ 1998 تاريخ إنشاء مجلس الدولة والمحاكم الإدارية وينبغي أن ترفع دعوى الإلغاء طبقا لإجراءات خاصة يتم تحديدها في القانون الإجرائي وهي محددة وواضحة عندنا في الجزائر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

وإذا كان المشرع الجزائري لم يعرف دعوى الإلغاء كما سبق القول إلا أن هذه الدعوى احتلت مكانة متميزة في المنظومة الدستورية والقانونية فهذه المادة 193 من دستور 1996 نصت على أن تحمي السلطة القضائية المجمع والحريات وتضمن للجميع ولكل واحد المحافظة على حقوقهم الأساسية، وجابت المادة 140 من ذات الدستور معلنة أن أساس عمل السلطة القضائية يكمن في مبدأ الشرعية والمساواة بقولها "أساس القضاء مبادئ الشرعية والمساواة الكل سواسية أمام القضاء وهو في متناول الجميع وتجسده الحريم القانون"، أما المادة 143 من الدستور فجاءت صريحة واضحة في تخويل القضاء النظر في الطعن الموجه ضد قرارات السلطات الإدارية بما

[1] محمد الصغير بعلي، **القضاء الإداري، دعوى الإلغاء**، مرجع سابق، ص 33.

[2] عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 33.

يفسر أن لدعوى الإلغاء أساس من الدستور، وجاءت المادة 143 بصيغة مطلقة ولم تخرج من دائرة الرقابة القضائية أي نوع من القرارات أو الأعمال وهو ما يوسع من نطاق رقابة الجهاز القضائي على قرارات الإدارة سواء كانت مركزية صادرة عن الرئاسية أو الحكومة أو الوزارة أو هيئات وطنية أو إدارة محلية أو إدارة مرفقية [1].

وبما أن منح رخصة البناء يتم بقرار إداري، وبالتالي فهي تخضع للرقابة القضائية وذلك للتأكد من مدى شرعية قرار منع منح رخصة البناء وذلك بواسطة دعوى الإلغاء.

الفرع الثاني: خصائص دعوى الإلغاء

ترتكز دعوى الإلغاء على العديد من الخصائص التي تميزها عن باقي الدعاوي القضائية، والتي سنعرضها فيما يلي

أولا: دعوى الإلغاء من إنشاء القضاء الإداري

أنشأت في فرنسا كدعوى من صنع المجلس الدولة الفرنسي، فقد ظهرت من قبل إنشاء مجلس الدولة وذلك استنادا إلى قانون 14/7 أكتوبر سنة 1790، وبالرغم من أن المشرع قد أنشأ من بعد ذلك نصوصا تشريعية تنظم دعوى الإلغاء من بعض الجوانب، إلا أن الأحكام التفصيلية لدعوى الإلغاء تركت لمجلس الدولة ومعه المحاكم الإقليمية الفرنسية، ولذا امتازت أحكامها في القضاء الفرنسي بمرونتها وتطورها المستمر من وقت لآخر ولم يقم كذلك بالربط بين دعوى الإلغاء وأي قانون أخر بل حرص على اعتبارها أداة لتحقيق المشروعية بالمعنى الواسع [2].

ثانيا: دعوى قضائية

لم تعد دعوى الإلغاء مجرد تظلم أو طعن إداري (طعن رئيسي) كما يجلى من تطور القضاء الإداري الفرنسي، وإنما أصبحت اليوم دعوى قضائية juridictionnel، بأتم معنى الكلمة [3]. ولما كانت كذلك فهي ترفع طبقا لقانون المرافعات أو الإجراءات

[1] عمار بوضياف، مرجع نفسه، ص 34.

[2] بو الشعور وفاء، مرجع سابق ص16.

[3] محمد الصغير بعلي، **القضاء لإداري، دعوى الإلغاء**، مرجع سابق، ص15.

المدنية والإدارية أما الجهات القضائية المختصة، هذه الأخيرة التي تمتلك سلطة إعدام القرار الإداري المطعون فيه بالكيفية التي حددها القانون وضمن أجال محددة [1]. وهكذا فإن دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية بمختلف المعايير، سواء من حيث:

- شروط قبولها المتعلقة بالطعن، ومحل الطعن، والمواعيد.
- الجهات القضائية المختصة بالنظر فيها: (هيئات قضائية: محاكم إدارية، مجلس الدولة)، بينما الطعون الإدارية على اختلافها ترفع إما لجهات تابعة للسلطة التنفيذية، سواء كان الطعن رئيسيا، أو ولائيا، أو وصائيا.
- الإجراءات المتبعة بشأنها من إجراءات قضائية ذات خصائص مميزة.
- القرار المترتب عنها: عمل قضائي (حكم أو قرار قضائي) له حجية الشيء المقضي به[2] .

ثالثا: دعوى ذات إجراءات خاصة ومتميزة

إن تميز دعوى الإلغاء عن غيرها من حيث سلطة القاضي ومن حيث نتائجها فرض على المشرع إخضاعها لإجراءات خاصة. وبالرجوع الى قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع نظم هذه الدعوة بالعديد من الإجراءات القضائية وهو مالم يفعله في باقي الدعاوى الإدارية [3] ، وهذا راجع إلى أن دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى الإدارية وأكثرها فعالية وحدة في حماية فكرة الدولة القانونية ومبدأ الشرعية، وتأكيد حماية حقوق وحريات الإنسان في الدولة المعاصرة ومن أهم هذه الإجراءات شرط المصلحة، ومدة قبول الدعوى وطبيعة الرقابة عليها[4].

دعوى الإلغاء دعوى مميزة من حيث سلطة القاضي ومن حيث نتائجها إذ ينجم عنها اختفاء القرار الإداري المطعون فيه، فقد بات من الضروري إخضاعها لإجراءات خاصة.

---

[1] عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 66.

[2] محمد الصغير بعلى، **القضاء لإداري، دعوى الإلغاء**، مرجع سابق، ص 16.

[3] عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 66.

[4] بو الشعور وفاء، مرجع سابق ص 18.

ورجوعا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده قد خص دعوى الإلغاء سواء المرفوعة أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة بكم هائل من النصوص والأحكام. وهو ما لم يفعله بالنسبة لباقي الدعاوى كدعوى التعويض أو دعوى التفسير أو دعوى فحص المشروعية. ولعل السبب الرئيسي يعود لخطورة هذه الدعوى وتميزها من حيث الموضوع عن باقي الدعاوى الأخرى من جهة، ومن جهة ثانية نظرا لسعة انتشارها فكأنما سعة انتشار هذه الدعوى في الوسط القضائي دفعت المشرع الجزائري لأن يخصها بالكثير من الأحكام الإجرائية [1].

تتسم إجراءات دعوى الإلغاء بمجموعة من الخصائص تطبعها وتميزها عن الإجراءات القضائية الأخرى (المدنية والتجارية خاصة)، ولقد ذهب الفقه إلى أن الإجراءات القضائية الإدارية تطبعها الخصائص الأساسية التالية: الكتابة والحضورية، والشبه السرية والسرعة والبساطة وقلة التكاليف، والطابع التحقيقي[2].

رابعا: دعوى موضوعية (عينية)

خلافا للدعوى القضائية الأخرى خاصة المدنية، فإن دعوى الإلغاء تتميز بطابعها العيني أو الموضوعي، فهي لا تتسم بالطابع الشخصي أو الذاتي Subjectif كالدعوى التي يرفعها البائع على المشتري مثلا أو الذاتي كالدعوى التي يرفعها البائع على المشتري مثلا، أو الدائن على المدين بل إنها تتميز بالطابع العيني أو الموضوعي Objectif انطلاقا من أنها دعوى الغرض منها مهاجمة قرار إداري وليست موجهة ضد مصدر أيا كانت درجته الإدارية [3].

ويترتب على هذه الخاصية ما يأتي[4] :

---

[1] بن يعيش سمير، مرجع سابق، ص 261.

[2] محمد الصغير بعلى، **القضاء الإداري، دعوى الإلغاء**، مرجع سابق، ص 16.

[3] عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 67.

[4] محمد الصغير بعلى، **القضاء لإداري، دعوى الإلغاء**، مرجع نفسه، ص 17.

1/ إضفاء المرونة والسهولة في أليات شرط الصفة والمصلحة والتوسع فيه، ضمانا لتشغيل الرقابة على أعمال الإدارة بغرض احترام مبدا المشروعية خلافا لما هو سائد في الدعاوى المدنية أو دعاوى القضاء الكامل الإدارية التي تستلزم إثبات المساس بحق.

2/ اعتبار دعوى الإلغاء من النظام العام، مما يعني رفع دعوى الإلغاء ضد جميع قرارات الإدارة، وعدم الاتفاق على عدم تحريكها، أو التنازل عنها لأن دعوى الإلغاء من قضاء المشروعية.

3/ اكتساب القرار المترتب عن الفصل فيها الحجية المطلقة، حيث تمتد آثاره إلى الكافة وليس إلى أطراف الخصومة فقط.

كما أنها تهدف إلى دفع الإدارة إلى عدم العودة إلى ارتكاب العدم المشروعية من جديد، واعتبار دعوى الإلغاء من طبيعة عينية على النحو السابق هو الذي يبرر عدم لتنازل مسبقا عنها كما أنه هو الذي يبرر قبولها من أشخاص على الرغم من عدم وجود اعتداء على مراكزهم الخاصة [1].

خامسا: دعوى مشروعية

تعتبر دعوى الإلغاء دعوى مشروعية الهدف الأساس من إقامتها يتمثل في تخويل القاضي المختص سلطة إعدام القرارات الإدارية الغير مشروعة أيا كانت الجهة الصادرة عنها وهذا تكريسا لدولة القانون ومحافظة على مشروعية الأعمال الإدارية[2].

وتأسيسا على ذلك فإن استخدام دعوى الإلغاء يؤدي إلى مهاجمة ومحاصرة القرارات الإدارية الغير مشروعة وتمكين الأطراف المعنية باللجوء للقضاء للمطالبة بإلغائها، فالعلاقة إذن بين دعوى الإلغاء ومبدأ المشروعية قائمة[3].

---

[1] أحمد على أحمد محمد الصغيري، **القرار الإداري في كل من فرنسا والإمارات ودور المحاكم في إلغائه**، دار الفكر العربي ،2008، ص 189.

[2] بن يعيش سمير، مرجع سابق، ص 262.

[3] عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 67.

وبالنظر إلى هدفها، فإن دعوى الإلغاء تسعى إلى ضمان احترام سيد المشروعية بموجب إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة أي المخالفة للنظام القانوني السائد بالدولة فهي إذن دعوى مشروعية légalité، ومن ثم فإن دور قاضي الإلغاء إنما يقوم أساسا على البحث عن مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه، فإذا ما تأكد أن ركنا أو أكثر من أركانه غير مشروع يحكم ذلك القرار وبخلافه يرفض الدعوى[1].

المطلب الثاني: شروط دعوى الإلغاء في مادة رخصة البناء

المقصود بشروط دعوى الإلغاء هي تلك شروط التي يلزم توافرها في الدعوى لكي تكون مقبولة أمام المحكمة المختصة، حتى تتمكن من الانتقال إلى فحص موضوع المنازعة.فإذا لم تتوافر جميع هذه الشروط أو بعضها حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى دون أن تتعرض لبحث موضوعها، أي عدم تطرق لفحص مشروعية القرار الإداري المطعون فيه ولقد أوضحت المحكمة العليا هذه القاعدة حينما أعلنت " أن الدعوى الإلغاء طبقا لما جرى عليه القضاء الإداري شروطا لا بد من توافرها حتى تكون هذه الدعوى مقبولة أمام القضاء، عليه أن يتصدى لها بالفحص قبل أن يتصد بالموضوع المخالفة المدعاة، إذا لا يمكنه بحث لموضوع إلا بعد أن يتأكد له توافر هذه الشروط، إذا لم تتوافر، تحتم عليه الحكم بعدم قبولها دون التغلغل في الموضوع "[2].

وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين الخاصة، نجدها فرضت شروطا عامة لممارسة حق الادعاء أمام القضاء كما هناك شروطا خاصة لدعوى الإلغاء شدّد المشرع على ضرورة احترامها، حتى يتسنى للقضاء الفصل في موضوع الدعوى، فهناك شروطا موضوعية وعامة تتعلق بالطاعن وشروطا شكلية خاصة بعريضة دعوى الإلغاء بالإضافة إلى وجود شرطا إجرائية سابقة في إقامة دعوى الإلغاء.

[1] محمد الصغير بعلي، **القضاء لإداري، دعوى الإلغاء**، مرجع سابق، ص18.

[2] بن يعيش سمير، مرجع سابق، ص 263.

الفرع الأول: الشروط الشكلية

دعوى الإلغاء باعتبارها دعوى قضائية تخضع في تحريكها وتطبيقها للشروط والإجراءات القضائية المقررة قانونا لقبولها وتطبيقها، فهكذا لا يقبل القاضي المختص بدعوى الإلغاء بعملية النظر والفصل فيها ما لم تتوافر الشروط المقررة لقبولها والتي تعرف اصطلاحا ب: " شروط القبول recevabilité de Condition " لأن بدونها لا يمكن للجهة القضائية المختصة بالدعوى الإلغاء، أن تقبل وتختص بالنظر والفصل في موضوع دعوى الإلغاء وهو إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة أو عدم إلغاءها إذا ما وجدتها مشروعة وخالية من أسباب وعيب عدم الشرعية في جميع أركانها .

أصبحت الشروط الخاصة بعريضة دعوى الإلغاء وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية شرطا شكليا لصحة الإجراءات، وتتميز العريضة المتعلقة بدعوى الإلغاء بخصوصيات معينة، ولعل من أهمها أن تكون العريضة مكتوبة باللغة (أولا)، ووجوب تقديم العريضة على يد محامي (ثانيا)، بالإضافة إلى خاصية أن تكون العريضة مشهرة عندما تنصب الدعوى الإدارية على حقوق عقارية (ثالثا) .

أولا: العريضة المكتوبة

تكون العريضة مكتوبة باللغة العربية وبعدد الخصوم، ومتضمنة ملخصا للموضوع، ومستوفية لكل البيانات المنصوص عليها قانونا، سواء أمام المحاكم الإدارية ومجلس الدولة وذلك طبقا للمادة 14 من قانون 08-09 الخاص بالإجراءات المدنية والإدارية والذي جاء فيه "ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة، تودع أمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف[1].

[1]المادة 14 من قانون رقم 08-09 مؤرّخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13مؤرخ في 12 يوليو 2022، ج.ر رقم 48 المؤرخة في 17 يوليو 2022.

ثانيا: إلزامية التمثيل بمحامي

طبقا للمادة 815 من قانون 08-09 الخاص بالإجراءات المدنية والإدارية والذي جاء فيه "مع مراعاة أحكام المادة 827 أدناه، ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام"[1].

لقد ميّز قانون الإجراءات المدنية والإدارية بين المتقاضين في كل من القضاء العادي والإداري ففي القضاء العادي لم يلزم المشرع المتقاضي الاستعانة بمحامي إلا في قضاء النقض والاستئناف أما على مستوى الدرجة الأولى للمحاكم العادية فالمتقاضي حر في الاستعانة بمحام من عدمه بخلاف المنازعة الإدارية حيث فرض القانون على الأشخاص الطبيعية عند التقاضي توكيل محامي، وقد تم تعميم هذا الالتزام على جميع الهيئات القضائية الإدارية (المحاكم الإدارية ومجلس الدولة).

ثالثا: أن تكون العريضة مشهرة عندما تنصب الدعوى الإدارية على حقوق عقارية

الشهر العقاري هو مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص أو أشخاص معنيين، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة في سجلات معدة لاطلاع الكافة، ويقصد به أيضا إنشاء بطاقة عقارية لدى المحافظ العقاري في سجل معد لذلك والتأشير عليها سواء كانت عقود تتضمن نقل أو تغيير أو تعديل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية[2]. ولقد أكدت المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إشهار العريضة بالمحافظة العقارية وبالتالي التأشير الهامشي على البطاقة العقارية[3].

[1] المادة 815 من قانون رقم 08-09، مصدر سابق.

[2] دالي محند أمقران، زهدور السهلى، **شهر الدعوى القضائية**، مجلة القانون العقاري والبيئة جامعة وهران 02 محمد بن أحمد، العدد 01 ص 41.

[3] المادة 17، قانون رقم 08-09، مصدر سابق.

الفرع الثاني: شروط العامة والموضوعية

تطبيقا للقاعدة العامة لا دعوى بدون صفة، فإن دعوى الإلغاء لا تقبل إلا إذا كان للطاعن الصفة، إلى جانب توفر المصلحة

أولا: شرط الصفة في التقاضي

نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنّه:" لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي انعدام الصفة في المدعي أو المدعي عليه"[1]. فيشترط إذن في رافع دعوى الإلغاء كأي دعوى أخرى توافر شرط الصفة والمصلحة لقبول الدعوة، أما الأهلية فلا تعتبر وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية شرطا من شروط قبول الدعوى، بل مجرد شرط لصحة إجراءات الخصومة.

وتمثل الأشخاص المعنوية أمام القضاء الإداري بصفتها مدعي أو مدعى عليه من طرف الشخص الذي ينص عليه قانونها التأسيسي، فبالنسبة للأشخاص المعنوية العامة فقد نصت المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "مع مراعاة النصوص الخاصة، عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية بصفة مدعي أو مدعى عليه، تمثل بواسطة الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي على التوالي، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسات ذات الصبغة الإدارية"[2].

خصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الأشخاص الطبيعيين الذين لهم حق رفع الطعون الفردية في مجال العمران[3]، سواء تعلق الأمر بمنح رخصة البناء أو غيرها من الرخص والشهادات، أو لسبب آخر.

[1] المادة 13، قانون 08-09، مصدر سابق.

[2] المادة 828، قانون 08-09، مصدر سابق.

[3] المادة 42، مرسوم تنفيذي رقم15-19مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر عدد07 أصدرت 12 فبراير2015.

وقد ذهب مجلس الدولة الجزائري إلى اعتبار الصفة شرطا أساسيا لرفع الدعوى القضائية وذلك في إحدى قراراته الصادرة بتاريخ 2003/05/06 حيث أكد على أن مديرو أملاك الدولة ومديرو الحفظ العقاري بالولايات يتمتعون بصفة التقاضي لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة [1].

حيث يمثل:

- الدولة: يمثل الدولة الوزير المختص، وذلك طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 169 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].
- الولاية: تمثل الولاية الوالي، وذلك طبقا للمادة 106 من قانون من القانون رقم 12 – 07 مؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بالولاية. التي تنص على أن:" يمثل الوالي الولاية أمام القضاء "[3].
- البلدية: يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدية، وذلك طبقا للمادة 61 من القانون رقم 11 – 10 مؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بالبلدية[4].
- الأشخاص المعنوية الأخرى: يمثل الشخص المعنوي (المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية أو غيرها، الهيئات العمومية الوطنية، المنظمة المهنية الوطنية)، مهما كانت تسميته (مدير، رئيس، مدير عام، مسير، نقيب....)، طبقا لقانونه الأساسي حيث يمثل مجلس الأمة رئيسه، ويمثل مجلس الدستوري رئيسه، ويمثل المستشفى مديره، وممثل القانوني للشركة التجارية هو مديرها العام، ونقيب المحامين يمثل منظمة المحامين[5].

---

[1] قرار رقم 013334 مجلة مجلس الدولة العدد 4 سنة 2003، الغرفة الثالثة، جلسة 2003/05/06 قضية وزير المالية المديرية العامة للأملاك المدنية ضد (خ.ر ومن معه)، ص105.

[2] المادة 169، قانون 08-09، مصدر سابق.

[3] قانون رقم 12 – 07 مؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بالولاية، ج.ر عدد 12 صادر بتاريخ 29 فبراير 2012، ص19.

[4] قانون رقم 11 – 10 مؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بالبلدية، ج.ر العدد 37 صادر بتاريخ 3 جويلية2011، ص12.

[5] محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص124.

ثانيا: المصلحة

من المسائل البديهية أن كل رافع لدعوى إدارية أو غير إدارية أي عادية ينبغي أن تكون له مصلحة في إثارة النزاع وعدم وجود هذه المصلحة كفيل بعدم قبول الدعوى. ويمكن تعريف المصلحة بأنها الحاجة إلى حماية القانون أو هي الفائدة أو المغنم الذي يعود على رافع الدعوى. وقد اعتبر بعض الفقهاء أن اشترط المصلحة ينطوي على وجهين أحدهما سلبي ويتمثل في منع من ليس في حاجة إلى حماية القانون من الالتجاء إلى القضاء. والتالي إيجابي هو اعتباره شرطا لقبول دعوى كل من له فائدة من الحكم فيها[1]. وينبغي أن تتوافر مجموعة عناصر في المصلحة في دعوى الإلغاء هي:

1. المصلحة الشخصية المباشرة والمصلحة الجماعية

بمعنى وجود علاقة بين القرار الإداري محل دعوى الإلغاء ووضعية المدعي، أي أن موضوع القرار الإداري يخص المدعي شخصيا، وأن يبتغي رافع الدعوى تحقيق مصلحة مادية أو معنوية أو أدبية من وراء إلغاء القرار الإداري[2]، كأن يكون محلا لقرار فصل عن الوظيفة.

وقد تكون المصلحة جماعية وذلك من خلال الدعاوى التي تباشرها التجمعات كالنقابات والجمعيات ويشترط في القرار محل دعوى الإلغاء أن يمس في مضمونه المصالح المادية أو المعنوية للنقابة أو الجمعية. فإذا كان القرار لا يمس مصلحة أحد أعضاء النقابة أو الجمعية فلا يجوز الطعن فيه للإلغاء من قبل ممثل النقابة أو الجمعية، بل يقتضي الأمر أن يباشر من مس القرار مركزه القانون الدعوى بنفسه عن طريق محاميه[3].

[1] بن يعيش سمير، المرجع سابق، ص 265.

[2] بوعلي سعيد، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري دار بلقيس، الجزائر،2014، ص1.

[3] بن يعيش سمير، مرجع نفسه، ص 266.

2. المصلحة المحققة والمصلحة المحتملة :

لا يشترط في المصلحة الموجبة لدعوى الإلغاء أن تكون محققة أي أنه ينجم فعلا عن صدور القرار إداري المساس بمركز قانوني لطرف معين يخوله أحقية رافع دعاوى الإلغاء، وإنما يكفي أن تكون المصلحة محتملة الوقوع في المستقبل.

ولقد اعترفت المحكمة الإدارية في تونس بالمصلحة المحتملة في دعوى الإلغاء بقولها:"... ومع التسليم بأن الترقية ليست حقا للموظف كقاعدة عامة، فإن القضاء قد اعترف للموظف بحق الطعن في قرارات الترقية التي تتم مخالفة القانون إذا كان من شأنها أن تلحق ضررا ولو محتملا لأن مصلحة الطاعن ليست في أن يرقى فحسب، وإنما في ألا يسبقه موظف آخر على ترقية مخالفة قانون كذلك مصلحة أن تظل الخطة شاغرة..." [1].

3. المصلحة المادية والمصلحة المعنوية :

لا يشترط لرفع دعوى الإلغاء أن يبتغي رافع الدعوى تحقيق فائدة مادية تعود عليه بعد بلوغ هدفه، وإنما قد يهدف إلى تحقيق مصلحة معنوية أو أدبية ذلك أن المادة 13من قانون 08-09 الخاص بالإجراءات المدنية والإدارية نصت على "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه. كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون "[2]. فمن خلالها يتضح أن المشرع الجزائري لم يسم الدعاوى المقبولة على سبيل الحصر إنما نص على شروط متى توفرت في أي دعوى جعلتها مقبولة وصالحة للنظر فيها.

فمثلا قرار رفض طلب رخصة البناء من قبل الإدارة، فلا يمكن في هذه الحالة لغير طالب رخصة البناء أن يطعن في قرار الرفض كالوكيل أو المهندس .ويتشدد القضاء الإداري في تحديد المصلحة في الطعن بإلغاء القرار الصادر في مجال رخصة

[1] بن يعيش سمير، مرجع سابق، ص 267.

[2] المادة 13، قانون 08-09، مصدر سابق.

البناء بالنسبة للغير، فهو لا يقبل مثلا مصلحة الأشخاص الغرباء غير موضوع طلب الرخصة مثل المقاول المرشح لتشييد البناية أو ترميمها.

ثانيا: الأهلية

تعد الأهلية شرطا لصحة الإجراءات التي يتخذها الخصم أو توجه إليه، أي قدرة الخصم على مباشرة الدعوى أو ممارسة إجراءاتها، أي قدرة الشخص على التصرف أمام القضاء للدفاع عن حقوقه ومصالحه، وتعد أهلية التقاضي شرطا إجرائيا يترتب على عدم وجودها بطلان إجراءات التقاضي[1]. وقد يكون الشخص المقيم لدعوى الإلغاء إما شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، فبالنسبة للشخص الطبيعي تشترط فيه الشخصية القانونية، حيث تبدأ بتمام ولادته حيا وتنتهي بموته، على أن الجنين يتمتع بالحقوق المدنية بشرط أن يولد حيا، ولا يمكن لأي شخص قانوني أن تكون له أهلية التقاضي إلا إذا بلغ سن الرشد المنصوص عليه في القانون المدني والذي حدده القانون للفرد بلوغ 19 سنة كاملة وأن يكون متمتع بقواه العقلية ولم يحجر عليه حسب ما نصت عليه المادة 40 من الأمر القانوني رقم 75-85 [2].

لا يمكن للأشخاص المعنوية العامة أن ترفع دعوى إدارية ما لم تكن تتمتع بالشخصية القانونية، ويتولى تمثيل الأشخاص المعنوية العامة أمام القضاء ممثلها القانوني، فيمثل الدولة الوزير المعني أما الولاية فيمثلها الوالي والبلدية ممثلة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتمثل المؤسسات ذات الصبغة الإدارية من طرف ممثلها القانوني.

الفرع الثالث: وجود شروط إجرائية سابقة في إقامة دعوى الإلغاء

هي جملة من الشروط التي يشترطها ويطلبها المشرع، حتى يتمكن القضاء من الفصل في دعوى الإلغاء بحيث في حالة تخلف أي شرط يحكم القاضي بعدم الفصل

[1] محمد على أحمد محمد الصغيري، المرجع السابق، ص 220.

[2] مادة 40، قانون رقم 75-85 مؤرخ 20 رمضان عام 1395 الموافق 25 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، ص992.

في موضوع دعوى الإلغاء، وتتمثل هذه الشروط في الشرط المتعلق بالقرار الإداري المطعون فيه(أولا) وشرط التظلم الإداري(ثانيا)، بالإضافة إلى شرط الميعاد (ثالث).

أولا: الشرط المتعلق بالقرار الإداري المطعون فيه

يجد هذا الشرط أساسه القانوني في المواد 815، 819،825 و904 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، فوفقا لما جاء في هذه المواد فإن دعوى الإلغاء المرفوعة أمام الجهات القضائية الادخارية (مجلس الدولة والمحاكم الإدارية) لا تقبل من طرف القاضي الإداري إلا من خلال الطعن في القرار الإداري، فهو شرط من شروط قبول دعوى الإلغاء، ويترتب عن تخلفه عدم قبولها من طرف القاضي، بحيث يجب إرفاقه مع عريضة الدعوى، كون القرار الإداري يسمح للقاضي الإداري ويمكنه من الإحاطة بمحتوى القرار الإداري المطعون فيه[2].

يمكن لمن له الصفة والمصلحة في الطعن، اللجوء إلى سلطات الضبط الإداري مصدرة قرار الترخيص بالبناء مبدئيا اعتراضه على قرار الإدارة المتضمن منح الترخيص أو منعه.

ثانيا: شرط التظلم الإداري

لم يعتبر المشرع الجزائري التظلم الإداري شرطا إلزاميا لقبول دعوى الإلغاء سواء المقامة أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة، حيث نصت المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "يجوز للخصم المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه.." [3]. إلا أن التظلم بقي إلزاميا في بعض المنازعات الإدارية عملا بالنصوص الخاصة التي تفرض التظلم الإداري كمنازعات الضمان الاجتماعي، مثلما جاءت به المادة 4 من قانون 08-08 المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي[4].

[1] قانون 08-09، مصدر سابق.

[3] المادة 830، قانون 08-09، مصدر سابق.

[4] المادة 4، قانون رقم 08-08 مؤرخ في 23 فبراير2008، يتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي، ج.ر عدد 11 صادرة بتاريخ 2 مارس، 2008.

ثالثا شرط الميعاد

ترفع الدعوى الإدارية خلال مدة زمنية معينة، حيث يتسم الميعاد بخصائص محدودة. كما أشار قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى كيفية حساب الميعاد وتمديده[1]. ولقد حدد قانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أجل رفع دعوى الإلغاء بأربعة أشهر (4) سواء المقامة أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة. حيث جاء نص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كالاتي: «يحدد أجل الطعن أمام المحاكم الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

استقر القضاء الإداري على تعلق ميعاد الطعن بالنظام العام ويترتب على ذلك جملة من النتائج، وهي جواز الدفع بعدم قبول الدعوى بعد انقضاء الميعاد المقرر في أي مرحلة أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة، كما يجوز إثارة الدفع بعدم قبول الدعوى بعد انقضاء الميعاد المقرر في أي مرحلة كانت عليه الدعوى، وللقضاء أيضا حق إثارة الدفع بعدم الاختصاص من تلقاء نفسه[2].

تحسب المواعيد كاملة وبالأشهر ومن اليوم الموالي للتبليغ أو النشر ولا يحسب يوم انقضاء الميعاد.

مطلب الثالث: أسس رفع دعوى الإلغاء

إن دعوى الإلغاء هي الدعوى التي تهدف الى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة, وسلطة القاضي فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار، وليس للقاضي الإداري أن يقرر حقوق للمدعي المعني برخصة البناء ،و إنما يقتصر دوره فقط في إلغاء القرار غير المشروع و عندما يقبل القاضي الإداري الطعن شكلا لتوافر جميع الشروط اللازمة لقبوله، يبحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية فيقوم بإلغاء القرار إذا كان ركن أو اكثر من أركانه معيب و تتمثل العيوب التي تصيب

[1] بو الشعور وفاء، مرجع سابق ص 33.

[2] المادة 322، قانون 08-09، مصدر سابق.

القرار الإداري في عدم مشروعية الخارجية (فرع أول)،وعدم المشروعية الداخلية (فرع الثاني) [1].

الفرع الأول: عدم المشروعية الخارجية.

أولا: عيب عدم الاختصاص:

وهو حالة من حالات عدم مشروعية القرارات الإدارية التي قد تصيبها في ركن الاختصاص، حيث يصبح هذا الركن غير مشروع وبالتالي سببا من أسباب الحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء[2].

يكون القرار الإداري معيبا من حيث الاختصاص نتيجة عدم القدرة القانونية لسلطة من السلطات الإدارية على إصدار قرار إداري ما لأنه لا يدخل في نطاق ما تملكه من الصلاحيات المقررة قانونيا، وتكون الجهة الإدارية المختصة إذن أصدرت قرارها للإدارة وفقا لاختصاصها الموضوعي والمكاني والزماني [3].

1. عيب عدم الاختصاص الموضوعي

يظهر عيب عدم الاختصاص الموضوعي حينما تقوم هيئة الموظف بإصدار قرار لا يدخل ضمن الموضوعات والصلاحيات المؤهلة له[4].

وزعت المادة 66 من القانون 90-29 صلاحية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء لكل من الوالي في حالة البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكل عمومية ومجالات أخرى. كما منحت المادة 67 من القانون 90-29 تسليم رخصة البناء الى الوزير إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية كما، كما منح حصريا الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي دون غيرهما بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل

---

[1] خليف حسينة، المرجع السابق، ص49.

[2] عمار عوابدي، **النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري**، المرجع السابق، ص501.

[3] سماعين بن بريح، حمزة بلدزر، **رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19**، مذكرة مقدمة لنّيل على شهادة الماستر كلية الحقوق تخصص قسم عقاري جامعة يحي فارس بالمدية سنة 2020 ص37.

[4] محمد الصغير بعلي، **الوسيط في المنازعات الإدارية**، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة 2009، ص183.

الأراضي. فكلما صدر القرار بمنح رخصة البناء من غير الأشخاص المؤهلين قانونا يكون عيب عدم الاختصاص أساسا لإلغاء القرار الإداري.

2. عيب عدم الاختصاص المكاني:

توجد هيئات لها نطاق اختصاص إقليمي، مثل في الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يترتب على تجاوز أحدهما بنطاق اختصاصه إلغاء قراره لأنه مشوب بعيب عدم الاختصاص المكاني. كأن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء يمتد أثرها الى بلدية أو بلديات أخرى[1].

3. عيب عدم الاختصاص الزماني:

يكون القرار الإداري مشوبا بعدم الاختصاص الزماني إما 2:

- صادر من شخص موظف لم يعد يملك صفة للقيام بذلك.
- صدر خارج المدة التي قررها القانون.

وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا "…….من المقرر قانونا أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء يتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من تاريخ الذي سلم فيه للإدارة المعينة الملف المذكور، وتعطي الإدارة لصاحب الطلب وصلا بذلك وتمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه من ثمة فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي المدة المحددة قانونا يعد تجاوز للسلطة، ومتى كان الأمر كذلك استوجب إبطال قرار الرفض..."[3].

[1] محمد الصغير بعلى، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة 2010، ص86.

[2] محمد الصغير بعلى، الوسيط في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص185.

[3] قرار رقم 240-68 الصادر عن المحكمة العليا الغرفة الإدارية، موضوع منح رخصة البناء، عدم مراعاة المهلة القانونية وتجاوز السلطة، مؤرخ في 28-07-1991، العدد الأول، الجزائر 1992 ص153.

ثانيا: عيب الشكل والإجراءات

أوجب القانون على الجهات المختصة أن تصدر قراراتها المتعلقة برخصة البناء في شكل معين وإجراءات محددة، فهي مجموعة الشكليات والإجراءات الإدارية التي تتعاون وتتكامل في تكوين وبناء القالب والإطار الخارجي الذي يكشف ويبرر إدارة السلطة الإدارية في اتخاذ وإصدار قرار إداري معين، وذلك حتى يصبح القرار الإداري ظاهر ومعلوم.

1. عيب الشكل

الأصل أن الإدارة عند قيامها بإصدار القرارات الإدارية لا تلتزم بشكل أو إجراء معين مالم ينص القانون على ذلك، ولقواعد الشكل أهمية في مجال القرارات الإدارية لأنها تهدف لحماية المصلحة العامة[1] .

أما في مجال العمران ألزم المشرع الجزائري الجهة المختصة بإصدار قراراتها بالموافقة أو بالرفض أو بتأجيل، وأيضا أن تكون معللة قانونا وهذا تطبيقا للمادة 62 من قانون 90-29 [2].

2. عيب الإجراءات

وهي مجموعة الإجراءات والمراحل السابقة على عملية اتخاذ القرارات الإدارية، وتدخل في تكوينها وتشكيل محتواها، وهي الإجراءات التي تؤثر في مدى الشرعية الإدارية في جميع الحالات لأنها تغير جزءا من القرارات الإدارية المتخذة، فإذا ما اختلفت هذه الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاتخاذ قرار إداري، فإن القرار يقع باطلا ويجوز الطعن فيه إداريا أو قضائيا [3].

[1] عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 187.

[2] المادة 62، القانون رقم 90-29، مصدر سابق.

[3] عمار عوابدي، **النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري**، المرجع السابق، ص512.

الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية

أولا: عيب مخالفة القانون

إن مخالفة القانون يؤدي الى بطلان القرارات الإدارية المتعلقة برخصة البناء ويتحقق ذلك عندما تتجاهل الإدارة القاعدة القانونية، كما في حالة رفض الإدارة منح الرخصة بحجة أن تصاميم البناء لم يتم التأشير عليها من قبل مهندس المعماري المعتمد، بالرغم من أن مشروع البناء متواجد في إقليم البلديات المصنفة مخالفة بذلك المادة55 من القانون 90-29 وكذا المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم176/91 [1].

ثانيا: عيب انعدام السبب

هو عيب من عيوب عدم مشروعية القرارات الإدارية يصيب ويشوب ركن السبب في القرارات الإدارية ويجعله حالة ووسيلة للحكم بالإلغاء. وان المعنى العام للسبب هو كل فكرة أو أمر أو مشكلة أو واقعة خارجية تكون بعيدة أو مستقلة عن الشخص فتحركه وتدفعه إلى اتخاذ وإصدار قرار إداري معين بخصوصها لمجابهة هذه الفكرة وتتطلب حلا أو هدف إداري يجب تحقيقه. أما بالنسبة للتعريف القانوني للسبب أنه كل واقعة قانونية أو مادية تحدث وتكون خارجية وبعيدة عن إرادة السلطة الإدارية المختصة فتحركها وتدفعها الى اتخاذ قرار إداري معين في مواجهة هذه الواقعة المادية [2].

ثالثا: عيب في انحراف في استعمال السلطة

يكون القرار الإداري معيبا بعدم إساءة استعمال السلطة، إذا استعمل جل الإدارة صلاحياته لتحقيق غاية غير تلك التي حددها القانون ويتصل هذا العيب بنية مصدر القرار ولا يثار إذا كانت الإدارة مقيدة بحدود معينة ويمكن تعريفه بأنه العيب الذي يصيب ركن الهدف من القرار الإداري، وتجعله غير مشروع.

---

[1] فوزي طاع الله، **رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري**، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج 2015، ص 63.

[2] عمار عوابدي، **النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري** ،المرجع السابق، ص543.

إن عيب انحراف في استعمال السلطة هو الحالة الأخيرة التي يفحصها القاضي، فعلى سبيل المثال رفض منح رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لسبب نزاع بين طالب رخصة البناء ورئيس المجلس الشعبي البلدي[1].

المبحث الثاني: مفهوم دعوى التعويض

إن القول بتقرير دعوى لإلغاء كآلية من الآليات القضائية لإلغاء القرار لإداري المتضمن رخصة البناء الغير المشروع لا يكفي لحماية الحقوق و الحريات العامة، ولا تكون لدعوى الإلغاء أهمية إلا اذا اتبعت بدعوى التعويض فهي تعتبر من الدعاوي الإدارية الأكثر قيمة عمليا و تطبيقا، وتعتبر وسيلة قضائية كثيرة الاستعمال و التطبيق لحماية الحقوق و الحريات الفردية و الدفاع عنها في مواجهة أنشطة إدارة العامة غير مشروعة و الضارة ،كما أن دعوى التعويض الإدارية هي الوسيلة القضائية لتجسيد و تطبيق أحكام النظام القانوني لنظرية المسؤولية الإدارية تطبيقا سليما.

لدراسة دعوى التعويض في مجال رخصة البناء سنتطرق الى ثلاثة مطالب نتناول في (المطلب الأول) مفهوم دعوى التعويض وخصائصها و(المطلب الثاني) شروط دعوى التعويض في مجال رخصة البناء و(المطلب الثالث) أساس وأثار دعوى التعويض في مجال رخصة البناء.

المطلب الأول: تعريف دعوى التعويض وخصائصها

الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض

أولا: تعريفها في الفقه

هناك عدة تعريفات تخص دعوى التعويض التي تعرف أيضا بالمسؤولية الإدارية فنجد:

أنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، وذلك طبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل للأزمات، لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم

[1] عادل فقهي، المنازعات المتعلقة برخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمة لخضر، الوادي 2021، ص 18.

بفعل نشاط إداري ضار وتمتاز دعوى التعويض الإدارية بأنها دعوى القضاء الكامل، أي أنها دعوى من دعاوي قضاء الحقوق[1].

هناك من يعرفها: " أنها دعوى من خلالها يطلب صاحب الشأن من الجهة القضائية المختصة القضاء له بمبلغ من المال تلتزم الإدارة أو هيئة ما بدفعه نتيجة ضرر أصابه وقد تتعلق المسؤولية الإدارية بقرار إداري كما هو الحال بالنسبة لقرارات نزع الملكية للمنفعة العمومية[2].

هناك من يعرفها: "هي من أهم دعاوي القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات الكبيرة وتهدف الى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية أو القانونية" [3].

المسؤولية الإدارية تعرف بانها: الحالة القانونية التي تلتزم فيها الدولة أو المؤسسات والمرافق والهيئات العامة الإدارية نهائيا بدفع التعويض عن الضرر أو الأضرار التي تسبب بها للغير بفعل الأعمال لإدارية والضارة سواء أكانت هذه الأعمال الضارة مشروعة أم غير مشروعة وذلك على إساس الخطأ المرفقي أو الخطأ الإداري أساسا وعلى أساس نظرية المخاطر وفي نطاق النظام القانوني لمسؤولية الدولة والإدارة العامة[4].

كما عرفها الأستاذ عمار بوضياف بأنها " الدعوى التي يطلب صاحب الشأن فيها لدى الجهات القضائية المختصة القضاء له بمبلغ من المال تلزم أدارة ما بدفعه نتيجة ضرر أصابه[5].

---

[1] سهام عدلي، **مفهوم دعوى القضاء الكامل في الجزائر**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم لبواقي، 2008-2009، ص08.

[2] محمد الصغير بعلي، **الوسيط في المنازعات الإدارية**، مرجع سابق ص218.

[3] عمر بوجادي، **اختصاص القضاء الإداري في الجزائر**، رسالة دكتورا في القانون، جامعة مولود معمري بتزي وزو، كلية الحقوق،2014، ص162.

[4] عمار عوابدي، **نظرية المسؤولية الإدارية**، بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ،1998 ص24.

[5] وادي عطوي، **الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر**، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، مصر 2016 ص251.

من خلال التعريفات السابقة للمسؤولية الإدارية نستنتج بأن دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء هي الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها الأشخاص أصحاب الصفة والمصلحة ضد الجهة الإدارية المصدرة لرخصة البناء المصدرة طبقا لقانون 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير تنظيماته أمام المحاكم الإدارية طبقا للشكليات والإجراءات المحددة في القانون للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل القرار الإداري المتضمن رخصة البناء الصادرة من جانب الإدارة المختصة كنشاط إداري ضار[1].

ثانيا تعريفها في تشريع الجزائري

المشرع الجزائري لم يعرف دعوى التعويض صراحة، بل ذكرت ضمنيا في المادة 800 و801 في نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 بعبارة "جميع القضايا " التي يفهم منها دخول دعوى التعويض تحت مضلة هذه العبارة أو تحت عبارة دعوى القضاء الكامل والتي يتضمن بدورها دعوى التعويض [2].

ثالثا: تعريف دعوى التعويض في القضاء.

من خلال البحث في بعض القرارات القضائية فإنه لم يكن أي منها يطرح تعريفا لدعوى التعويض صراحة وإنما اكتفت هذه القرارات باعتبار نزاع ما يدخل في نطاق دعاوى القضاء الكامل، أو تقضي برفض دعوى الإلغاء لوجود الطريق الموازي أو توضيح قواعد إجرائية متعلقة بدعوى[3]. مثال لذلك.

الفرع الثاني: خصائص دعوى التعويض

تتمتع دعوى التعويض بمجموعة من الخصائص تؤدي هذه الخصائص بدورها إلى معرفة أكثر دعوى التعويض وكذلك إلى زيادة معرفة أهميتها بصورة أكثر دقة

[1] عادل فقهي، مرجع سابق، ص 27.

[2] المادة 800،801، القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ 2008/02/25 ج.ر عدد 21 الصادرة في 2008/04/23

[3] معرض عبد النواب، **دعاوى التعويض وصيغتها**، دار الفكر الجامعي، مصر ،1998، ص 11.

ووضوحا وكما تؤدي عملية التعرف عليها إلى تسهيل وتوضيح عليها وتنظيمها وعملية تطبيقها بصورة صحيحة وسليمة[1].

أبرز خصائص دعوى التعويض أنها دعوى قضائية وأنها دعوى ذاتية وشخصية وأنها دعوى من دعاوى القضاء الكامل وأنها من دعوى قضاء الحقوق[2].

أولا: دعوى التعويض الإدارية هي دعوى قضائية

تعتبر دعوى التعويض الإدارية بأنها دعوى قضائية من نوع خاص، فهي تختلف عن التظلم الإداري وكذا القرار السابق باعتبار هذه الأخيرة شكليات وإجراءات الإدارية بعيدة عن القضاء، ويترتب عن طبيعة الدعوى الإدارية أنها تتحرك وترفع وتقبل ويفعل فيها في نطاق الشكليات والإجراءات القضائية المقررة قانونا أمام الجهات القضائية المختصة. وكذلك لكون أن دعوى التعويض اكتست بالطبيعة القضائية منذ أمد طويل وقديم، ويترتب عن الطبيعة والخاصية القضائية الدعوى التعويض الإدارية ولها ميزة خاصة تجعلها متميزة وتختلف كل الاختلاف عن القرار السابق وفكرة التظلم الإداري باعتبارها طعون وتظلمات إدارية [3].

ثانيا دعوى التعويض دعوى ذاتية وشخصية

توصف دعوى التعويض بأنها من الدعاوى الذاتية و الشخصية على أساس الحقوق الشخصية المكتسبة و لأنها تستهدف دائما و بصورة مباشرة وغير مباشرة حماية الحقوق الشخصية المكتسبة و لأنها تتولى الدفاع عنها قضائيا عكس دعاوى قضاء المشروعية، حيث ينجم عن هذه الخاصية لدعوى التعويض عدة نتائج مهمة مع الأخذ بعين الاعتبار الجدية عند التعرض لدعوى التعويض بالتنظيم و بالتطبيق و أهم هذه النتائج حتمية التشدد والدقة في وضع و تطبيق الشكليات و الإجراءات القضائية المتعلقة بدعوى التعويض لتوفير الضمانات اللازمة لفاعلية وجدية دعوى التعويض في

---

[1] سالم إلهام، **دعوى التعويض في القانون الإداري الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الحميد ابن باديس بمستغانم، سنة 2019، ص 8.

[2] عمار عوابدي، **نظرية المسؤولية الإدارية**، دراسة تأصيلية وتحليلية مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2004، ص568.

[3] محمود سامي جمال الدين، القضاء الإداري، منشأ المعارف الإسكندرية ،2008 ص 147.

حماية الحقوق الشخصية المكتسبة من اعتداءات الأعمال الإدارية غير المشروعة والضارة[1].

كما أنها تهدف إلى تحقيق الفوائد أو المكاسب سواء أكانت مادية أم معنوية، شخصية وذاتية للتعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية التي أصابت الحقوق والمراكز القانونية، كما أنها تهاجم الجهات الإدارية صاحبة النشاط الإداري غير المشروع والضار[2].

ثالثا هي دعوى من دعاوى القضاء الكامل

تتنوع سلطات القاضي الإداري في مثل هذه الدعاوى بين سلطة البحث والكشف عن مدى وجود الحق الشخصي لرافع الدعوى من جهة وسلطة البحث الكشف عما إذا كان قد أصاب هذا الحق ضرر بفعل النشاط الإداري من جهة أخرى، وبين سلطة تقدير نسبة الضرر وسلطة تقدير مقدار التعويض الكامل العادل واللازم لإصلاح الضرر[3].

رابعا: دعوى التعويض من دعاوى قضاء الحقوق

تعتبر دعوى التعويض من دعوى قضاء الحقوق لأنها تتعقد وتقبل على أساس الحقوق الشخصية المكتسبة كما أنها تستهدف دائما وبصورة مباشرة حماية هذه الحقوق والدفاع عنها، نظرا لأن دعوى التعويض تنعقد وتقل على التي تصيبها بفعل النشاط الإداري في الضار من خلال عملية تطبيق دعوى التعويض الإدارية.

التعويض من أهم الخصائص التي تتصف بها من فإن دعوى التعويض هي دعوى قضائية، دعوى ذاتية وشخصية وكذلك هي من دعاوى القضاء الكامل وكذلك هي من دعاوى قضاء الحقوق، هذه الخصائص التي يجب احترامها والالتزام بها، حتى

[1] كفيف الحسين، **النظام القانوني للمسؤولية الإدارية على أساس الخطأ**، دار هومة، الجزائر2014، ص280.

[2] عمار عوابدي، **نظرية المسؤولية الإدارية**، مرجع سابق، ص258.

[3] عمار عوابدي، **نظرية المسؤولية الإدارية**، مرجع نفسه، ص259.

يتمكن كل شخص من اللجوء الى القضاء للمطالبة بالتعويض نتيجة ما أصابه من ضرر لكن مع مراعاة طبعا لهذه الخصائص وعدم تجاهلها [1].

المطلب الثاني: شروط قبول دعوى التعويض في مجال رخصة البناء

تعتبر دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير من أهم الدعاوى القضائية استعمالا لما تمثله من حماية لحقوق الأفراد في مواجهة أعمال الإدارة المادية والقانونية الضارة، يرفعها المتضرر أمام الجهة القضائية المختصة للمطالبة بجبر مختلف الأضرار، ولقبول هذه الدعوى يشترط توافر مجموعة من الشروط، وأن تؤسس على نهوض مسؤولية الإدارة الإدارية، سواء بخطأ منها أو بدون خطأ. ويكفي أن يثبت المتضرر أن الضرر الذي أصابه قد تسببت فيه الإدارة نتيجة نشاطها الضار المادي أو القانوني [2].

الفرع الأول: شرط وجود قرار إداري سابق

وهو قيام المتضرر بتقديم شكوى أو تظلم إداري طبقا لشكليات والإجراءات المقررة قانونا، للسلطات المعنية، ومطالبة هذه السلطات الإدارية بالتعويض الكامل والمرغوب فيه لتعويض وإصلاح الأضرار التي سببتها الوقائع المادية أو الفنية للأعمال الإدارية الضارة وذلك بهدف استصدار قرار إداري صريح من السلطات الإدارية بخصوص هذه المطالبة بالتعويض، فيكون رد السلطة الإدارية صاحبة وقائع وأفعال النشاط الإداري الضار الصريح قرار إداريا سابقا[3].

ونلاحظ أن قانون الإجراءات المدنية القديم اشترط ضرورة قرار إداري مسبق وذلك من اجل صحة الشروط الشكلية في الدعوى الإدارية وذلك مع ضرورة الطعن أو التظلم المسبق أمام التدرج الإداري المنصوص عليها في القانون [4].

---

[1] سهام عدلي، المرجع السابق، ص 113.

[2] رشا مقدم، **شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع واجتهاد قضاء مجلس الدولة**، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4 العدد 2، جويلية 2021، ص 23.

[3] عمار عوابدي، **نظرية المسؤولية الإدارية**، المرجع السابق، ص269.

[4] سالم إلهام، المرجع السابق ص22.

جاء في القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي نص بدوره على ضرورة وجود قرار إداري المسبق لاكتمال الشروط الشكلية لدعوى التعويض إلا أنه أسقط ضرورة وجود التظلم المسبق وأجاز للمتضرر الاتجاه مباشر إلى الطريق القضائي وهذا ما ورد في نص المادة 819 منه بقولها " يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر..." [1].

الفرع الثاني: شرط الصفة والمصلحة

تعتبر الصفة والمصلحة من الشروط الشكلية الأساسية لقبول الدعوى القضائية، فالصفة مطلوبة في أطراف الدعوى (المدعي والمدعى عليه)، بينما المصلحة مطلوبة في المدعي في الدعوى فقط.

فالصفة بالنسبة لجهة الإدارة تقتصر على الإدارة صاحبة النشاط المادي العمراني أو المختصة بتسليم القرار الإداري (عقدا من عقود التعمير) موضوع دعوى التعويض، وبذلك تكون إما إدارة مركزية أو محلية، مدعية أو مدعى عليها، ومهما يكن لا يمكن أن تخرج عن أحد الأشخاص المعنوية الثلاثة الآتية: وزير العمران بصفته الممثل القانوني لوزارة العمران، الوالي بصفته المثل القانوني للولاية، رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته الممثل القانوني للبلدية.

وعن الصفة في المتضرر، إما أن تكون للمستفيد من رخصة أو شهادة تعمير فترتبط بالشخص الذي له الحق في طلبها، فقد يكون شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص. وإما أن تكون الصفة للغير لما تتعلق بالضرر القائم أو المحتمل وعادة ما يكون في هذه الحالة الجار أو الشريك في الشيوع[2].

بما أن دعوى التعويض تعد من الدعاوي الشخصية، فإنه يستلزم أن يكون لرافع الدعوى مصلحة مباشرة وشخصية، فالقاضي الإداري لا يقبل دعوى التعويض إلا إذا كانت مرفوعة من قبل صاحب الحق الذي أصابه الضرر بفعل النشاط الإداري

[1] المادة 819، قانون08-09، مصدر سابق.

[2] رشا مقدم، مرجع سابق، ص25.

الضار، وإذا رفعت من طرف نائب أو وكيل له يجب إثبات صفتهم في النزاع [1] ، وشرطي الصفة والمصلحة نفسها الشروط المتعلقة في دعوى الإلغاء والتي تم الطرق إليها في المطلب الثاني من المبحث الأول من هذا الفصل.

الفرع الثالث: شرط الميعاد

دعوى التعويض دعوى قضائية فإن رفع هذه الدعوى وقبولها يشترط شرط الميعاد، إذ يجب رفع دعوى التعويض أو المسؤولة الإدارية المترتبة عن قرار رخصة البناء أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي، خلال أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي، أو من تاريخ نشره[2] ، كما يشترط لقبول دعوى التعويض الإدارية أن يكون الحق الذي تدور حوله الدعوى موجودا[3].ويعد شرط الميعاد من بين الشروط المقررة لقبول دعوى التعويض، بحيث لا يجوز قبول هذه الدعوى إلا خلال الميعاد المحدد قانونا كما يعد شرط الميعاد من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على مخالفته من قبل الخصوم، كما يجب على القاضي إثارته من تلقاء نفسه وعدم قبول الدعوى في حالة عدم توفره.

الفرع الرابع: التمثيل الإجباري بمحامي

تشترط المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن تكون العريضة الافتتاحية موقعة من محام، إذا كانت تتعلق بالأشخاص الطبيعية أو المعنوية العامة والخاصة تحت طائلة عدم قبول، وهو الوضع نفسه بالنسبة لمذكرات الرد المقرر بالمواد: 826 904 ،905 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[4] ، أما الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة بالمادة 800 من نفس القانون فأجازت لها المادة 827. من نفس القانون أن تكون ممثلة بممثلها القانوني ويقوم بتوقيع عرائضها ومذكرتها[5]. غير أنه واستنادا لنص المادة 827 من ذات القانون، فقد أعفيت الدولة وكل

[1] سماعين بن بريح، مرجع سابق، ص41.

[2] المادة 829، قانون 08-09، مصدر سابق.

[3] فوزي طاع الله، مرجع سابق ص79.

[4] المادة 815 ،826، 905،904 قانون 08-09، مصدر سابق.

[5] رشا مقدم، مرجع سابق، ص28.

الأشخاص المعنوية المنصوص عليها في المادة 800 من نفس القانون، وهي الولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية من التمثيل الوجوبي بمحامي.

المطلب الثالث: أساس وأثار دعوى التعويض في مجال رخصة البناء

الفرع الأول: أساس دعوى التعويض في مجال رخصة البناء

كلمة الأساس في دعوى التعويض (المسؤولية الإدارية) تعني أصل أو سبب أو مبررات ذلك، أي سبب تحمل الإدارة لهذه المسؤولية. ويقصد بكلمة مسؤولية بصفة عامة "تحمل نتائج فعل أو عمل قام به شخص ما وألحق ضرر بالغير" [1].

أولا: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ

تبنى دعوى التعويض في مجال رخصة البناء أساسا على أساس الخطأ، كأن تمنح الإدارة تراخيص غير مشروعة، أو تعطل الإدارة منح التراخيص بدون مبرر قانوني، مما يؤدي إلى المساس بحقوق الأفراد وعدم المساوات بين الأفراد جراء التعسف أو التماطل مما يرتب المسؤولية الإدارية، وقد نص الدستور في المادة 25 من دستور 2020 على" يعاقب القانون على استغلال النفوذ والتعسف في استعمال السلطة ".

كما أن المادة 26 من الدستور تنص على المساوات في الحصول على الخدمة بدون تماطل[2]، وتسأل الإدارة عن الأضرار الناتجة عن قراراتها المتعلقة برخصة البناء في حالة ارتكابها لأخطاء نذكر من أهمها:

1. منح رخص بناء بطريقة غير مشروعة

يكون ذلك بأن تقوم الإدارة بمنح رخصة بناء غير مشروعة ومخالفة للنصوص التشريعية التنظيمية المعمول بها، وتحدث هذه الرخصة ضرر بالغير فيحق لهذا الأخير أي المتضرر أن يرفع دعوى وأن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحق به.

---

[1] بوحميدة عطاء الله، **الوجيز في القضاء الإداري تنظيم وعمل واختصاص**، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 256.

[2] المواد 25،26، مرسوم رئاسي رقم 20-251 مؤرخ في 15 سبتمبر سنة 2020، يتضمن استدعاء الهيئة الانتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع تعديل الدستور ج.ر رقم 54 أصدرت بتاريخ 16 سبتمبر 2020 ص 10.

مثال عن ذلك: أن تمنح السلطة المختصة رخصة بناء لعقار يحجب ارتفاعه أشعة الشمس بالنسبة للجار وهذا ما يعرف بمضار الجوار في هذه الحالة يمكن لذوي الصفة والمصلحة رفع دعوى التعويض على مستوى المحاكم الإدارية المختصة إقليميا [1].

نجد هذه الحالة أيضا عندما لا تتدخل الإدارة للتصدي ومتابعة المخالفات المتعلقة برخصة البناء، كعدم إرسال محاضر المخالفات لوكيل الجمهورية وعدم الأمر بوقف للأشغال المنجزة بدون ترخيص.

2. رفض الإدارة وفي غياب مبرر قانوني منح رخصة البناء بصورة غير مشروعة

إذا رفضت الإدارة المختصة منح رخصة البناء بصورة غير شرعية، أي بدون مقرر قانوني فان ذلك يمنح الحق لطالب الرخصة في أن يطلب تعويض الضرر الذي لحقه من جراء هذا الرفض كون أن حالة الرفض جاءت بطريقة صريحة في نص المادة 62 من القانون 90-29 فلا يمكن أن يرفض الطلب إلا لأسباب قانونية[2]. وبالتالي فيقع على الإدارة الالتزام بمنح الرخصة لطالبها خلال الأجال القانونية المحددة مسبقا، والمحددة بـ 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران[3].

3. سحب رخصة البناء بصورة غير مشروعة

من المقرر قانونا وعلى ما جرى به العمل، استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأ لحقوق، إذ أن القرار الإداري يصبح محصنا

[1] محمد لمين كمال، **الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء**، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبي بكر بلقايد ـ تلمسان ـ 2016/2015 ص 136.

[2] المادة 62 من القانون رقم90-29، مصدر سابق.

[3] المادة 48-49، القانون رقم 15-19، مصدر سابق.

بعد مرور أربعة أشهر من إصداره، فيجب على الإدارة أن تسحبه قبل مرور هذه المدة وإلا اعتبر السحب غير مشروع[1].

ثانيا: المسؤولية الإدارية بدون خطأ

يمكن أن تنهض المسؤولية الإدارية للإدارة دون خطأ منها، وذلك في حدود ضيقة جدا خاصة في مجال التعمير، إذ يكفي في هذه الحالة أن تؤسس دعوى التعويض على إثبات الضرر الذي لحق بالغير نتيجة أعمال الإدارة الغير مشروعة

1. المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر

إذا كانت القاعدة العامة أن مسؤولية الإدارة إنما تقوم على أساسا الخطأ المرفقي، فإنه يمكن أيضا أن تقوم تلك المسؤولية على أساس فكرة المخاطر، أي بدون إثبات خطأ الإدارة. والحقيقة أن مختلف الحالات التي يعتمد بها المخاطر كسبب وأساس المسؤولية إنما يكتسبها ويسودها الطابع الاستثنائي والغير اعتيادي أو الطبيعي[2]. ونذكر بعض تطبيقات فكرة المخاطر في:

- الأشغال العامة: وهي الأعمال القائمة بالأملاك العقارية العامة كشق طريق وبناء سد وترميم بناية.
- الأنشطة والإنشاءات الخطيرة: كمحطات الكهرباء أنشطة العمليات العسكرية.
- الأنظمة التشريعية الخاصة: كأخطاء المنتخبون والموظفون البلديون: وفق المادة145 من القانون قانون رقم 11-10 الذي يتعلق بالبلدية [3].

2. المسؤولية الإدارية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة

تعني بأن الضرر لم يلحق إلا بفرد محدد دون غيره من الأفراد، أو بعدد محدد من الأفراد الذين وجدو أنفسهم في وضعية غير متكافئة مقارنة بغيرهم من المواطنين و تبرير ذلك يرجع إلى مبدأ المساوات أمام الأعباء العامة و الذي حرص القانون على حمايته كما ورد ذلك في دستور 1996 على النص على مبدأ المساوات في المادة 31

---

[1] فوزي طاع الله، مرجع سابق، ص81.

[2] محمد الصغير بعلي، **الوسيط في المنازعات الإدارية**، مرجع سابق، ص 227.

[3] المادة 145، قانون رقم 11-10، مصدر سابق.

منه بنصها " تستهدف المؤسسات ضمان مساوات كل المواطنين في الحقوق والواجبات بإزالة العقبات التي تعوق تفتح شخصية الإنسان، وتحول دون مشاركة الجميع الفعلية في الحياة السياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية"[1].

ويجد هذا المبدأ تطبيقه في مجال العمران من خلال امتناع الإدارة عن اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لفرض احترام قواعد التعمير، كون مسؤولية الإدارة الإدارية في هذه الصورة تقوم انطلاقا من كونها الجهة الوحيدة المخول لها قانونا السهر على تطبيق مختلف أنظمة وتشريعات العمران، وبذلك تكون ملزمة قانونا بالعمل على احترام مختلف قوانين التعمير، دون حاجة إلى أن يطلب منها ذلك، لأن القانون هو من منحها فعل التحرك الذاتي عند الاقتضاء، ولما تمتنع عن القيام بما يتطلبه القانون منها في مجال العمران، وأدى ذلك إلى حدوث أضرار للغير غير عادية تقوم مسؤوليتها الإدارية في هذه الحالة على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، وينشأ الحق حينها لمن تضرر بمطالبتها بالتعويض أمام القضاء المختص[2].

الفرع الثاني: أثار المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء

إن دعوى التعويض تترتب على وقوعها عدة أثار والتي تعود على الطرفين سواء أكانت الإدارة أو الأفراد، ويمكن أن نستعرض هذه الأثار كما يلي:

- يمكن للقاضي الإداري أن يحمل الإدارة المسؤولية الكاملة على الخطأ الإداري وتحمل التعويض الكامل جراء الضرر الذي لحق بالغير
- في حالة قيام الإدارة بتسليم رخصة بناء لشخص اعتمادا على معلومات ووثائق مزورة أو خاطئة أدخلها المعني عمدا في ملفه، مما أدى إلى وقوع خطأ الإدارة، ففي هذه الحالة يمكن تخفيف المسؤولية الإدارية عن الإدارة، وتوزيع المسؤولية بينها وبين طالب الرخصة لأن الخطأ صدر من كليهما، فطالب رخصة البناء قدم معلومات خاطئة وغير صحيحة، والإدارة منحت رخصة البناء دون أن تتحقق من صحتها[3].

[1] المادة 31، دستور 28 نوفمبر 1996، ج.ر رقم 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996.

[2] رشا مقدم، مرجع سابق، ص32.

[3] عادل فقهي، مرجع سابق، ص46.

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

يتمثل التعويض الذي يحكم به القاضي الإداري في مادة التعمير إما في صور التعويض العيني أو في صور التعويض النقدي، شرط إثبات خطئ الإدارة والإصابة بضرر مادي جراء هذا الخطأ.

أولا: التعويض النقدي

تعد طريقة التعويض النقدي الوسيلة التي اعتمدها عمليا القضاء الإداري الجزائري كوسيلة دائمة لجبر الأضرار التي تصيب الغير من جراء الأعمال المادية الصادرة عن الإدارة العامة، ويمكن لمبلغ التعويض أن يدفع مرة واحدة أو على أقساط. وهذا ما قررته المادة 38 من القانون رقم 05-10 المعدل للمادة 132 من الأمر رقم75-58 في فقرتها الأولى بنصها[1]، "يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف ويصح أن يكون التعويض مقسط كما يصح أن يكون إيرادا مرتبا..."

كما تنص المادة 176 من الأمر رقم75-58[2]، بصدد التعويض النقدي في حالة عدم تنفيذ الالتزامات بقولها "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينيا، حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه"[3].

[1] المادة 38 من القانون رقم 05-10، المؤرخ في 20 يونيو2005، ج.ر رقم44 الصادرة في 26 يونيو 2005، ص23.

[2] المادة 176، الأمر رقم 75-58 مصدر سابق.

[3] لوصيف أحلام، **المسؤولية الإدارية الناجمة عن أضرار الأشغال العمومية في التشريع الجزائري**، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014 ص79.

ثانيا: التعويض العيني

يتمثل التعويض العيني في إعادة الحال إلى ما كان عليه، فمثلا يحق للمتضرر من جريمة البناء بدون رخصة بالمطالبة بالتعويض عينيا وذلك بإعادة الحال إلى ما كان عليه، عن طريق الهدم

التعويض العيني شائع الوقوع في المسؤولية العقدية على عكس المسؤولية التقصيرية ومنها المسؤولية الناتجة عن الأشغال العمومية، فلا يكون إلا استثناء، وهذا لأن القاعدة العامة في المسؤولية التقصيرية هي التنفيذ بمقابل عن طريق التعويض المالي. حيث يحكم بالتعويض العيني عند الإخلال بواجب عدم إلحاق أضرار بالغير، ومتى ثبت ذلك تحققت المسؤولية التقصيرية ووجب التعويض العيني، ويقصد في هذه الحالة إلزام المسؤول بالتعويض عن خطئه التقصيري الذي ارتكبه اتجاه المضرور دون وجه حق[1].

[1] لوصيف أحلام، مرجع سابق، ص78.

خلاصة الفصل الأول

من خلال ما سبق عرضه نجد أن تدخل القاضي الإداري، في مجال رخصة البناء ضروري من خلال الفصل في المنازعات التي تنشأ بين الأفراد والإدارة.

يعتبر دور القضاء الإداري من أهم الأدوار التي يقوم بها القضاء في مجال البناء بشكل عام وفي مجال تراخيص البناء بشكل خاص، حيث يتولى مهمة الإشراف على الأعمال الإدارية، حيث وبرغم من أن إصدار رخص البناء يتم بطريقة قانونية، ولكن في حالة إصدارها بشكل غير قانوني في حالة وجود قرار إداري، عندها تظهر رقابة ودور القضاء الإداري من خلال اختصاصه بدعوى الإلغاء للقرار الإداري في مجال رخصة البناء في حالة مخالفة الإدارة لمبدأ المشروعية.

فالإلغاء القضائي للقرار الإداري المتضمن لرخصة البناء، يكون بصدور قرار إداري مخالف للقواعد القانونية الخاصة بالتعمير والبناء، أو عدم قيام الإدارة بدورها في الرقابة على أعمال البناء والحرص على مطابقتها مع رخصة البناء

وهناك طريق أخر يمكن للمتقاضي اللجوء إليه هو دعاوى التعويض في مادة رخص البناء، بحيث يجب على القضاء الإداري إلزام الإدارة بتعويض الغير بسبب الضرر الذي تسببت في حدوثه سواء بسبب خطأ الإدارة من خلال المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ كإصدار تراخيص بناء غير مشروعة أو تعطيل منح تراخيص بناء بدون مبرر قانوني، أو بدون خطأ من خلال المسؤولية الإدارية بدون خطأ هذه المسؤولية التي تستند إلى نظرية المخاطر والتي ترتكز حول مخاطر العمران جراء الأشغال العمومية، وقد تكون المسؤولية الإدارية بدون خطأ من خلال الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.

كما أن مسؤولية الإدارة بدون خطأ قد يترتب جراء عدم فرض احترام قواعد العمران لا سيما ما يتعلق منها برخصة البناء، لأن الإدارة ملزمة بمراقبة مخالفة العمران وفي حالة الإخلال بالتزاماتها وعدم تدخلها للقيام بالواجب المفروض عليها يترتب عليها القيام بتعويض عن الضرر الذي لحق الغير سواء كان التعويض عينيا أو نقديا.

الفصل الثاني

منازعات القضاء العادي الناجمة عن رخصة البناء

الفصل الثاني: منازعات القضاء العادي الناجمة عن رخصة البناء

القاضي العادي يختص في منازعات رخصة البناء التي يتنازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم قانون خاص حول مدى احترام بنود وأحكام رخصة البناء، كالتعدي على الأملاك المجاورة أو الأضرار بحقوق الغير من الجوار، بشرط أن تلحق ضررا شخصيا ومباشرا بالغير طبقا للقانون المدني وان لا يتنازع هؤلاء على شرعيه الرخصة أو في محتواها الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية والمسؤولية الجزائية.

غالبا ما تكون رخصة البناء محل تنازع أشخاص يحكمهم القانون الخاص وهنا خول المشرع الجزائري سلطة الفصل في هذه النزاعات الى القضاء العادي، ومن خلال هذا سنحاول التطرق الى كل من اختصاص قاضي الموضوع المدني بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء في المبحث الأول، وكذا اختصاص القاضي الجزائي في النظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء في المبحث الثاني.

المبحث الأول: اختصاص القاضي المدني

إن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني هي تلك التي يتنازع فيها الأشخاص، الذين يحكمهم القانون الخاص أثناء تنفيذ الرخصة حول مدى احترام أحكام وبنود رخصة البناء عند الإنجاز، كالتعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلا، بشرط الحاق الأضرار ضررا شخصيا أو مباشرا للغير، وان يتنازع هؤلاء الأشخاص على شرعية الرخصة في محتواها، وبالتالي فان القاضي المدني يختص بالنظر في الدعاوي التي يرفعها الأفراد بأصحاب الصفة والمصلحة في الأضرار التي قد تصيبهم من جراء أعمال البناء والتعمير[1]، من بينها الدعاوي المتعلقة بالتزامات القرار المنصوص عليها في المواد من 703 الى غاية المادة 712 من الأمر رقم75-58 القانون المدني الجزائري[2]،

وبناء على ما تقدم فقد تطرقنا الى دراسة اختصاص القاضي المدني بالنظر في المنازعات الناجمة عن رخصة البناء من خلال:

---

[1] كمال محمد الأمين، **الاختصاص القضائي في مادة رخصة البناء والتعمير، مقال**، مرجع سابق، ص218.

[2] المواد من 703 الى المادة 712 من الأمر رقم75-58، مصدر سابق.

- اختصاص القاضي الموضوعي في النظر في المنازعات الناجمة عن رخصة البناء (المطلب الأول).
- اختصاص القاضي الاستعجالي العادي في النظر في المنازعات الناجمة عن رخصة البناء (المطلب الثاني)

المطلب الأول: اختصاص قاضي الموضوع في النظر بالمنازعات في رخصة البناء

تؤسس الدعوى في هذا الإطار على وجود خرق لقواعد العمران ومخالفة بنود الرخصة من قبل المرخص له بالبناء وتلحق ضررا شخصيا مباشرا للغير كفتح مطل أو نافذه مقابله للجار على مسافة لا تقل عن مترين أو عدم التزام المعني بالارتفاع المقرر[1]، وعليه فإننا نتطرق في حالتين تطرحان على القاضي العادي هما حاله مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام وبنود الرخصة في (الفرع الأول)، وحاله مخالفه أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام وبنود الرخصة

من بين اهم الالتزامات القانونية التي يتحملها الباني المرخص له التزامه باحترام مضمون قرار الترخيص بالبناء، وتنفيذ مشروع البناء بمواصفاته التقنية، المادية والجمالية كما هي محددة في رخصة البناء المسلمة من السلطة بإشراف مهندس معماري وأخر مدني، ومراد ذلك أن الإدارة باعتبارها سلطه ضبط إداري ما كانت لتسلمه الترخيص بالبناء إلا بعد التأكد من استيفاء الشروط المقررة لإقامة البنايات بمختلف أغراضها[2]. يختص القاضي بمنازعات رخصة البناء التي يطعن فيها الأشخاص الخاضعون للقانون الخاص وخلال تنفيذ رخصة البناء، في مدى احترام شروط وبنود رخصة البناء ويتم تأسيس الدعوى في هذا الإطار على خرق القواعد ومخالفة بنود الرخصة وإلحاق ضرر مباشر بالغير، وان ثبت ذلك فيحق للمتضرر

[1] عبد الحكيم قواوة، **رخصة البناء ومنازعاتها**، مذكرة ماستر في لقانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2015/2014 ص63.

[2] عبد الرحمان عزاوي، **الرخص الإدارية في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 2007 ص 685.

اللجوء للقضاء المدني لطلب جبر الضرر فيحكم هذا الأخير بإعادة الحالة لما كانت عليه تماشيا مع رخصة البناء[1].

وعليه فمن بين أهم المخالفات التي يقع فيها الباني أثناء تنفيذ أعمال البناء: إنجاز بناء دون رخصة، عدم مراعاة المواصفات التقنية والمادية لمشرع البناء، عدم وضع الإعلان القانوني، عدم الاستعانة بمهندس معماري وأخر مدني في القيام بأعمال البناء وفيما يلي تفصيل لهذه المخالفات.

أولا: إنجاز بناء دون رخصة صريحة أو ضمنية

نصت المادة 25 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تشترط الحصول على رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان نوعها حيث جاء فيها "تشترط رخصة البناء من أجل البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلة على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج"[2].

أما المادة 76 فقد جاء فيها يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو احترامها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء[3].

فمن خلال المادتين 25 و76 نلاحظ أن المشرع الجزائري جرم الشروع في البناء من دون رخصة على كل الأملاك العقارية.

ثانيا: عدم مراعاة المواصفات التقنية والمادية لرخصة البناء

إن رخصة البناء تسلم بشرط مراعاة حقوق الغير، حيث يجب إتمام البناء طبقا لرخصة البناء والتصاميم المتعلق بها، فكل أعمال البناء بخلاف ما جاء في الرخصة الممنوح يعتبر عمل غير مشروع، وإن تشيد جدران ولو كان بالرخصة الممنوحة

[1] عماروش سميرة، **منازعات رخصة البناء في القانون الجزائري بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي**، مجلة البحوث السياسية والإدارية، العدد السادس ص 197.

[2] المادة 25، القانون 90-29، مصدر سابق.

[3] المادة76، القانون 90-29، مصدر نفسه.

ويتسبب في حجب النور والهواء عن الجوار فعل يطلق عليه مضار الجوار غير مألوفة[1]، يسبب ضررا تترتب عنه المسؤولية المدنية.

نصت المادة 691 من القانون المدني على أنه: "يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف، وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الأخرين والغرض الذي خصصت له[2].وهناك العديد من المخالفات التي تتعلق بعدم مراعاة مواصفات رخصة البناء نذكر منها:

- جاء في المادة 709 من القانون المدني:" تحديد مسافة بناء مطل مواجه للجار أن المسافة لا تقل عن مترين حيث أشارت المادة أن قياس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له المطل أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من النتوء"[3].

ثالثا: عدم وضع الإعلان القانوني

تنص المادة 60 من مرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير على أنه" يضع المستفيد من الأشغال لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها80 سم، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال"[4].

ويقصد به أيضا القيام بمجموعة من الإجراءات والوفاء بعدد من الالتزامات، بعضها قبل الشروع في تنفيذ أشغال البناء المرخص بها، والبعض الآخر أثناء التنفيذ وغيرها بعد الانتهاء من تنفيذ مضمون رخصة البناء. ويتمثل ذلك في التصريح

[1] قرار رقم404069، صادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 2007/06/13، قضية (س-ط) ضد (ورثة ز-ل)، مجلة المحكمة العليا، ،2008 العدد ،01 ص197.

[2] المادة 691، الأمر رقم75-58، مصدر سابق.

[3] المادة 709، الأمر رقم75-58، مصدر نفسه.

[4] المادة 60، مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مصدر سابق.

والإشهار القانونيين المشتملين على المعلومات الضرورية التي من شأنها أن تُعرف بمشروع البناء المراد إنجازه في موقع محدد على قطعة أرض معينة بعد الحصول على رخصة بالبناء[1]. فلا بد على صاحب المشروع أن يضع هذه اللافتة التي تعد بمثابة الهوية الحقيقية للمشروع ولا بد أن يضعها خلال المدة كاملة لعمل الورشة، وأن تتضمن جميع البيانات المنصوص عليها في قانون العمران وهذا سواء كانت المباني في مرحلة الإنشاء أو التعلية أو استكمال المشروع[2].

رابعا: عدم الاستعانة بمهندس معماري وأخر مدني

قضت المادة 55 المعدلة من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير "يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين، في إطار عقد إدارة المشروع [3].

يمكن القول انه قد كان هناك إقرار ضمني إن لم نقل صريح من المشرع بضرورة وجود مهندس معماري و مدني مرافق، يشرف تقنيا وإداريا على تنفيذ ماديات تصميم مشروع البناء المرخص به و يرافق المقاول في الإنجاز، الأمر الذي سيجعله أحد الأطراف المسؤولة عن أعمال أشغال البناء التي تنجز، وإلا كيف يمكن القول بأن يجعل المشرع المهندس أحد الأطراف الذين يمكن أن يسلمهم أعوان المراقبة محاضر معاينة المخالفات المرتكبة إذا لم تكن له الصفة القانونية التي تؤهله لذلك مثلما كانت تقضي به المادة 54 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 ولكن بعد إلغائها بمقتضى المادة الثانية من القانون 06-04 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004 الذي ألغى هذه المادة[4].

حيث ما الفائدة من إشراك مهندس مدني مع المهندس المعماري في إعداد مشاريع البناء إن لم يكن لهما دور في متابعة إنجاز مشروع البناء المذكور بمرافقة

[1] عبد الرحمان عزاوي، **الرخص الإدارية في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 2007 ص 685.

[2] كلثوم حجوج، **النزاع القضائي الجزائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء**، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد02 سنة 2020 ص 1206

[3] المادة 55، القانون 90-29، مصدر سابق.

[4] عبد الرحمان عزاوي، مرجع نفسه، ص 679.

المقاول وهو ينفذ أعمال البناء المصممة من قبل المهندسين المذكورين، لذلك يحسن في تقديرنا إدراجهما معاً لزوماً في مرحلة التنفيذ على الأقل في بعض المشروعات ذات الطابع السكني والصناعي.

غير أن اللجوء الى المهندس المعماري ليس ملزما وفقا لما جاء في المادة 55 من المرسوم التشريعي رقم 90- 29[1]، بالنسبة لمشاريع البناء القليل الأهمية الذي يحدد التنظيم مساحة أرضيته وأوجه استعماله وأماكن توطينه عندما لا يكون موجودا بالمناطق التي تتوفر على مميزات طبيعية خلابة وتاريخية والثقافية.

الفرع الثاني: حالة مخالفة مخالفه أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير

حينما تكون أعمال بناء المرخص له مطابقه لأحكام رخصة البناء وكانت هذه الأخيرة مخالفه للقواعد التهيئة والتعمير فانه حسب نص المادة من القانون الفرنسي لا يمكن الحكم ضد صاحب بنايه تمت وفق بنود رخصة البناء باي الزام إلا اذا تم إلغاء هذه الرخصة مسبقا أمام جهة القضاء الإداري وعليه يكون للمتضرر منها دعوتان دعوى إبطال رخصة البناء أو إلغائها لتجاوز السلطة أمام القاضي الإداري ثم اللجوء الى القاضي المدني لإصلاح الضرر الناتج عن المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء من جراء الأشغال التي أنجزت وفقا لهذه الرخصة الملغاة وهو الأمر المعمول به في القضاء الجزائري حسب ما أكده جميع القضاة وذلك تطبيقا لنص المادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية والمعيار العضوي وهذا لاعتبار أن رخصة البناء هي قرار إداري مشروع صادر عن جهة إدارية مختصه والقاضي المدني غير مؤهل لإلغائها مما يستدعي الأمر التصريح بعدم الاختصاص النوعي[2].

بموجب قانون 04-05 فان معاينه المخالفة تكون من طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي مختص إقليميا في الأعوان المؤهلين لإثبات هم:

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع
- مفتشي تعمير

[1] المادة 55، القانون 90-29، مصدر سابق.

[2] محمد السبتي، **رخصة البناء في القانون الجزائري**، مذكرة ماجيستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر سنة 2002/2001 ص108

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير
- موظف إدارة التعمير والهندسة المعمارية
- يؤدي الموظفون مؤهلون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة[1]

تثبت المخالفة بموجب محضر ويوقع المحضر من قبل العون المؤهل والمخالف في حاله رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر ويبقى المحضر صحيحان الى أن يثبت العكس [2].

في حاله عدم مطابقه البناء للرخصة فحسب المادة 76 مكرره أربعه عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحضير محضر إثبات المخالفة وإرساله (ملحق 2) الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لا يتعدى 72 ساعة[3].

بعد إرسال نسخه من المحضر الى الجهات المعنية المختصة من اجل المتابعة الجزائية ترسل نسخه من المحضر الى وكيل الجمهورية لأنه هو المختص في تحريك ومباشرة الدعوى العمومية ويكون للقاضي الجزائي إضافة للحكم بعقوبات جزائية تصل من شهر الى سته أشهر حبس أن يأمر بناء على طلب الأطراف المدنية إما بإجراء المطابقة أو الهدم ويحدد أجلا كحد اقصى لتنفيذ هذه الأعمال وفي حاله عدم تنفيذها من المحكوم فعليه فان رئيس البلدية أولى للقيام بتنفيذ الحكم على نفقات المحكوم عليه[4].

حيث تقضي القاعدة العامة بان استلزام الحصول على ترخيص بالبناء غايته الأصلية مطابقه مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال التهيئة العمرانية والتي تستهدف الحماية بالدرجة الأولى مصلحه العامة وليس المصلحة الخاصة[5].

---

[1] المادة 8 من القانون 04-05، مصدر سابق.

[2] المادة 10 من القانون 04-05، مصدر نفسه.

[3] المادة 12 من القانون 04-05، مصدر نفسه.

[4] عبد الحكيم قواوة، مرجع سابق، ص64-65.

[5] صالح بشوش، مولود خشيش، **المنازعات الناجمة عن رخصة البناء**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس المدية، سنة 2017، ص41.

المطلب الثاني: القضاء الاستعجالي

يلعب القضاء الاستعجالي دورا مهما في حل المنازعات الناتجة عن رخصة البناء[1]. يعتبر القضاء الاستعجالي جزءا لا يتجزأ من القضاء الإداري ونظرا لتعقد العلاقة بين الإدارة والمواطن وكذا كثرة النزاعات التي تنشا بينهم، يتم اللجوء الى عرض هذه القضايا على قاضي الاستعجال.

يخضع القضاء المستعجل الى الضوابط إذا توفرت استحق صاحب المصلحة هذه الحماية، وعلى ذلك يقوم القضاء المستعجل على أركان وهما ركن الاستعجال أو الخطر وركن عدم المساس بأصل الحق، فاذا تخلف أحدهما وجب القضاء بعدم اختصاص[2].

يمكن رفع الدعوة من قبل المتضرر من تنفيذ رخصة البناء أو رخصة الهدم لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال الى حين الفصل في الموضوع طبقا لقواعد القضاء الاستعجالي وهذا بتوافر عناصر الاستعجال والمتمثلة في الخطر المحدق والضرورة الملحة والأمور التي لا تحمل مرور الوقت بالنظر لما قد يترتب عنها من أضرار طبقا للمادة 299 من قانون رقم 08-09 المعدل والمتمم[3].

في حاله البناء بدون رخصة أصلا فانه لا يشترط رفع الدعوة في الموضوع من اجل قبول دعوى بل إثبات أن البناء تم بدون ترخيص إداري وهو امر كافي للأمر بوقف الأشغال.

إن طلب وقف الأشغال من اختصاص قاضي الاستعجال وان شروط الاستعجال هي حاله الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، حيث إن وقف الأشغال من طرف الجهة الاستعجالية لا يمس بأصل الحق وهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الفرد من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى.

---

[1] سعد بلحاج، **تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز**، مجلة البناء والتعمير، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد03، العدد 03، العدد التسلسلي 11، سبتمبر 2011، ص60.

[2] عمر زودة، **الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء أراء الفقهاء وأحكام القضاء**، الطبعة الثانية، أنسكلوبيديا، الجزائر2015، ص 184.

[3] المادة 299، قانون رقم 08-09، مصدر سابق.

من خلال هذا سنتطرق الى فرعين شرط توفر حاله الاستعجال كفرع أول وشرط عدم المساس بأصل الحق كفرع ثاني.

الفرع الأول: الاستعجال

هو شرط أساسي لانعقاد الاختصاص للقضاء المستعجل مدنيا كان أو إداريا، وهو عنصر من عناصره، إذن الاستعجال هو الذي يحدد الجهة القضائية المختصة وكذا الإجراءات المتبعة أمامها لان سرعة الإجراءات تتطلب قضاء متخصصا وتحديد قواعد إجرائية ذات طبيعة سريعة، حيث يعتبر مستعجلا كل ما لا يقبل تأجيله والأصل أن كل دعوى عموما مستعجله باعتبار أن هدف كل متقاضي هو الوصول الى حل النزاع في أقرب وقت بغض النظر عن طبيعة دعواه ولكن قد تكون دعوى أكثر استعمالا من دعوى أخرى[1]. لذا اقر المشرع قضاء استعجالي في قانون إجراءات المدنية والإدارية المنصوص عليها في المواد من 917 الى 922 [2].

الفرع الثاني: شرط عدم المساس بأصل الحق

لا يكفي توفر شرط الاستعجال وحده حتى يعلن قاضي الأمور المستعجلة بالنظر في الطلبات المستعجلة بل يجب عليه أن يتحقق من توفر شرط ثاني ألا وهو شرط عدم المساس بأصل الحق الذي نصت عليه المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3].

المقصود بأصل الحق الذي يمنع قاضي الأمور المستعجلة عن المساس به هو السبب القانوني الذي يحدد حقوق والتزامات كل من الطرفين قبل الأخر، فلا يجوز أن يتناول هذه الحقوق والالتزامات بالتغيير والتأويل الذي من شانه المساس بموضوع النزاع القانوني بينهما[4]. كما ليس له أن يغير أو يعدل من مركز أحد طرفين القانوني أو أن يتعرض في أساس حكمة الى الفصل في موضوع النزاع، أو يؤسس قضائه في الطلب

[1] صالح بشوش، مولود خشيش، مرجع سابق، ص42.

[2] المواد من 917 الى 922، قانون رقم 08-09، مصدر سابق.

[3] المادة 303، قانون رقم 08-09، مصدر نفسه.

[4] عبد العزيز عبد الناصر علي السن، **المسئولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء دراسة مقارنة**، دار الفكر والقانون، المنصورة ص242.

بالوقت على أسباب تمس أصل الحق أو أن يتعوض الى قيمة المستندات المقدمة من أحد الطرفين أو يقضي فيها بالصفة والبطلان أو بالأمر بإنفاذ إجراء تمهيدي كالإحالة على التحقيق أو استجواب الخصوم أو سماع شهود أو توجيه بيمين حاسمة أو متممة لإثبات أصل الحق بل يتعين عليه أن يترك جوهرا للنزاع سليما ليفصل فيها قاضي مختص دون غيره[1].

المبحث الثاني: اختصاص القاضي الجزائي بالنظر في المنازعات لرخصة البناء

لقد سعى المشرع الجزائري من خلال آلية التجريم إلى منح المجال العمراني حماية قانونية مضاعفة، أولهما حماية إدارية تظهر في شتى أنواع الترخيصات المفروضة على مستعملي الأراضي، وثانيهما قضائية تتمثل في وضع مخالفات لقوانين التعمير والتجزيئات من خلال الحكم بغرامات مالية على المخالف أو إصدار أمر بهدم البناء المخالف. فقد قام المشرع في مجال البناء والتعمير، سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، بوضع قواعد ردعية لكل من يخالف ما جاءت به هذه القوانين من التزامات وقواعد آمرة، فجرم بذلك كل عملية تنفيذ أشغال أو استعمال أرض تجاهلا للالتزامات التي تفرضها القوانين السارية، أو للرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

إن رفع دعوى جزائية في ميدان التعمير يعتبر من الآليات الفعالة الضامنة لاحترام قواعد التعمير وعدم مخالفتها، وبذلك ضمان حماية المصلحة العامة بشكل عام على مستوى التخطيط العمراني والجمالي والبيئي، وعند الإخلال بقواعد التعمير فإن إمكانية تحريك الدعوى العمومية قائمة بكل قواعدها، إما من طرف النيابة العامة أو عن طريق التأسيس مدنيا أمام قاضي التحقيق.

[1] سعودي زهري، **القضاء الاستعجالي العادي**، مجلة صوت القانون، المجلد السابع، العدد1، المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة، 2020، ص 703.

المطلب الأول: ارتكاب جريمة البناء من دون رخصة لنشأة النزاع الجزائي

يشكل ارتكاب جريمة البناء دون رخصة أول واقعة تؤدي إلى نشأة نزاع جزائي بشأنها ليتم إقرارها بموجب حكم جزائي. فاذا قامت الجريمة بكل أركانها فتكون الإدانة، وتكون البراءة إذا ما تخلف منها ركن واحد، إذ يشكل ارتكاب فعل البناء بدون رخصة أول واقعة تسمح للجهات القضائية للتدخل عن طريق اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات التي يتخذ الإجراء المناسب باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجنح، على أساس هاته القضايا لا تحتاج إلا تحقيق قضائي كون معاينة المخالفات مادية مما يتعين منه البحث الدقيق في أركان قيام جريمة البناء بدون رخصة[1]، وهذا ما سنتطرق إليه في الركن الشرعي والركن المادي والركن المعنوي.

الفرع الأول الركن الشرعي

تعتبر أعمال البناء والتشييد بدون رخصة مجرمة بموجب قانون التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة، وفيما يلي اهم النصوص التي جرمت البناء بدون رخصة.

نصت المادة 02 من القانون رقم 82- 02 على " لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاص طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفق للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصصه وكذا أشغال تغير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو وللأشغال التي ينجز عنها تغير في التوزيع الخارجي" [2].

تنص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري بخصوص تشييد بناء دون رخصة بناء حيث جاء فيها[3]:

- تشييد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة لأمالك العمومية ألفا دينار (2000دج)

---

[1] دهيم نوال، مرجع سابق، ص 42.

[2] المادة 02، قانون رقم 82-02، المؤرخ في 06 فبراير 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر رقم 6 مؤرخة في09 فبراير 1982.

[3] المادة 50، المرسوم التشريعي رقم 94-07 ، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر عدد 32 مؤرخة في 25 ماي 1994.

- تشييد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو ملكية خاصة تابعة للغير: ألفا وخمسمائة دينار (1500 دج)
- تشييد بناية دون رخصة بناء على أرض خاصة: ألف دينار (1000 دج).

تنص المادة 77 من القانون رقم 90-29 بقولها "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 300دج و300.000دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه. أو للرخص التي تسلم وفقا لأحكامه.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة" [1].

من خلال نصوص المواد يكون المشرع قد حدد طبقا لهذه النصوص الركن الشرعي للجريمة غير أن المشرع الجزائري العقابي لم يكن حازما جدا في موضوع مخالفة قانون البناء والتعمير خاصة من حيث الغرامة المالية المحددة والتي لا تعد رادعة في مثل هذا المجال رغم درجة خطورتها وأهميتها في الوقت الحاضر وارتباطها الأصيل بحق البناء. بالإضافة أنه اقتصر على تجريم فعل التشييد ولم يشمل باقي الأشغال كالتمديد والتسييج بدون رخصة وكذا عدم تجديد الرخصة بعد انقضاء المدة المحددة لها.

الفرع الثاني: الركن المعنوي

نعني بالركن المعنوي هو انصراف إرادة الجاني الى القيام بنشاط أو أي عمل يدخل ضمن الإخلال بالقواعد المنصوص والمتفق عليها في رخصة البناء فجريمة البناء مخالف لأحكام الرخصة هي جريمة عمدية لتوافر القصد الجنائي لدى المتهم الذي يقوم على العلم والإرادة[2].

للركن المعنوي صورتان العمد والخطأ ونكون أمام الركن المعنوي في صورته العمدية عندما تتصرف إرادة الجاني الى الفعل وان يحاط علما بالوقائع المتصلة به اتصالا يحدد دلالته الإجرامية وان يتوقع تحديد النتيجة الإجرامية المترتبة على سلوكه

[1] المادة 70، قانون 90-29، مصدر سابق.

[2] كمال محمد الأمين، **الاختصاص القضائي في مادة رخصة البناء والتعمير**، مقال، مرجع سابق، ص218.

الإجرامي لأن الأصل في الجريمة ان تكون عمدية والاستثناء هو الخطأ الغير عمدي[1].

الفرع الثالث: الركن المادي

تقوم جرمية البناء بدون رخصة بتوافر ركن مادي المتمثل في النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه متمثلا في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير دون الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة[2] .

وبناء عليه يتشكل الركن المادي لجرمية البناء بدون ترخيص من عنصرين: الأول فعل البناء والثاني غياب رخصة البناء، ومفاد ذلك أن الركن المادي في هذه الجرمية ركن مركب لا يكفي توافر أحد الفعلين بل يجب توافرهما معا، فعدم الحصول على ترخيص لا يكفي بذاته لتكوين الجرمية ما لم يقترن بفعل البناء[3].

أولا: فعل البناء

نصت المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير "قانون البناء يستلزم ضرورة الحصول على ترخيص إداري للقيام بأعمال البناء من إنشاء المباني الجديدة أو تمديد البنايات الموجودة أو تغير البناء آو إقامة جدار للتدعيم والتسييج"[4].

فقيام الفرد بالبناء أو غلق الشرفات أو تحويلها إلا نوافذ أو فتح مرآب بالطوابق السفلى لواجهة البناء قبل الحصول على الترخيص المطلوب يعتبر جريمة.

يستنتج من النصوص المذكورة أعاله أن جريمة البناء دون رخصة جريمة إيجابية تتطلب القيام بالفعل المجرم ليتوفر ركنها المادي. وأشكال الركن المادي في جرائم البناء بدون ترخيص تتمثل في:

---

[1] صالح بشوش، مولود خشيش، مرجع سابق، ص47.

[2] كمال محمد الأمين، **الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء**، أطروحة دكتورا، مرجع سابق، ص165.

[3] عدة بوهدة محمد الأمين **جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري**، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09، عدد 02، جامعة عبد الحميد بن باديس، سنة 2021 ص6.

[4] المادة52، القانون 90-29، مصدر سابق.

- إنشاء المباني.
- تمديد البنايات الموجودة وتغييره.
- إقامة جدار للتدعيم أو للتسييج.

ثانيا: عدم وجود ترخيص

عدم وجود الترخيص ليس هو قوام الركن المادي ولكن هو شرط سلبي اشترطه المشرع و يشكل عنصرا في النموذج القانوني لجرائم إقامة أعمال البناء[1] ،وحتى يكتمل الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة يستوجب عدم الحصول على رخصة البناء وقت القيام بأفعال البناء المحظورة، لأن المشرع يشترط الرخصة السابقة للبناء وليس اللاحقة له.[2]

وأسباب غياب رخصة البناء عديدة، حيث يمكن أن تكون بسبب عدم طلبها أو بسبب الإدارة أو بسبب أحكام القضاء نذكر منها:

أ- عدم طلب المعني بالأمر لرخصة البناء: يشكل عدم طلب رخصة البناء الحالة الأكثر انتشارا لجريمة البناء بدون ترخيص، وتتمثل هذه الحالة في امتناع الجاني عن القيام بفعل أمر به القانون، وذلك قبل القيام بأشغال البناء.

ب- الرفض الضمني لرخصة البناء: يتحقق الركن المادي لجرمية البناء دون رخصة في حالة الرفض الضمني لطلب الحصول على رخصة البناء الناجم عن سكوت الإدارة عنه في الأجال القانونية وقيام الجاني بالبناء، ولا يمكن للمعني بالأمر التحجج بإثبات أنه تقدم للمصالح المعنية بطلب الحصول على رخصة البناء.

ج-عدم وجود رخصة البناء بسبب تصرفات الإدارة: يمكن للإدارة كذلك إلغاء رخصة البناء وبالتالي إنهاء وإعدام أثرها القانوني بالنسبة للمستقبل. على أن يتم خلال الأجال المقررة قانونا، كما يمكنها تجميد قرار منح رخصة البناء الذي يقصد به توقيفه آثارها القانونية مؤقتا ويكون ذلك في حالة ارتكاب المتحصل

[1] دهيم نوال، مرجع سابق، ص 45.

[2] عزري الزين:" **النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري** "، مجلة العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد 8، ص8.

على رخصة البناء أفعالا غير مطابقة لرخصة البناء أو مخالفة لمواصفاتها أين يتم معاينة هذه الأفعال بموجب محضر يحرره الأعوان المؤهلون لذلك قانونا، ويستمر التجميد إلى غاية تصحيح المخافة المرتكبة[1].

د- عدم وجود رخصة البناء بسبب أحكام القضاء: يمكن لكل ذي صفة ومصلحة رفع دعوى إلغاء ضد قرار منح رخصة البناء بما فيه الإدارة الذي تلجأ للإلغاء القضائي في حالة انتهاء أجل الإلغاء الإداري، أو في حالة تحريك الدعوى العمومية على أساس جريمة البناء بدون رخصة رغم وجود رخصة بناء ولكن غير شرعية منحت على أساس تصريحات كاذبة من المتهم، ففي هذه الحالة تطرح على القاضي الجزائي مسألة أولية تتمثل في الفصل في مدى شرعية قرار منح رخصة البناء فيتم وقف الفصل في الدعوى الجزائية إلا حين الفصل في الدعوى[2] .

المطلب الثاني: المتابعة الجزائية

يتم تحريك الدعوى العمومية في مادة رخصة البناء أي البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها طبقا للمادة 01 من قانون العقوبات من طرف النيابة العامة أو بالادعاء المدني، وقد نجد أحكام خاصة في قانون التهيئة والتعمير تشكل عقوبات جزائية للتعمير، وهذا لطبيعة القواعد المجرمة للأعمال المخالفة للبناء ولكن من خلال استقراء قوانين العمران في الجزائر يتضح أن المشرع الجزائري بعد تعديل 2004 اصبح آثر العقوبة الإدارية التي تحقق أثرها الفوري بسبب المخالفة من خلال تحقيق المطابقة أو الهدم الكلي أو الجزئي[3]، حيث تحقق العقوبة الإدارية نجاعتها أكثر في الميدان من

[1] عدة بوهدة محمد الأمين، مرجع سابق، ص16

[2] قزاتي ياسمين، **النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة و تطبيقه عمليا و مختلف مواقف المحكمة العليا**، دار هومة، الجزائر،2016، ص 59.

[3] عربي باي يزيد، **استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، ص 319.

العقوبة الجنائية التي تكون عقوبتها بالغرامة المالية أو العقوبة السالبة للحرية بموجب نص المادة 77 من قانون 90 –29 المعدل والمتمم[1].

الفرع الأول: معاينة الجرائم (ضبطية خاصة بالعمران)

تدخل معاينة جرائم العمران ضمن عملية الضبط الإداري في هذا المجال، والتي تهدف إلى المحافظة على النظام العام العمراني، وذلك من خلال حق مراقبة استعمال الأراضي وشغلها، ومدى انسجام ذلك مع مختلف القواعد القانونية للتهيئة والتعمير.

أولا: الأشخاص المؤهلة لمعاينة جرائم العمران

حيث جاء في مرسوم تنفيذي رقم 09 – 343، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 06 – 55 في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع وكذا إجراءات المراقبة في المادة 02 [2]، "طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 90 – 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

1 – مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91 – 225 المؤرخ في 14 يوليو سنة 1991 والمذكور أعلاه

2 – المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية

والذين يعينون من بين:

– رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية
– المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين
– المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية)

[1] المادة77، قانون 90–29، مصدر سابق.

[2] المادة 02، مرسوم تنفيذي رقم 09 – 343 مؤرخ في 3 ذي القعدة عام 1430 الموافق 22 أكتوبر سنة م2009، ج.ر عدد61 الصادرة في 2009/10/24.

– المهندسين التطبيقيين (في البناء) الذين يحوزون خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير،

– التقنيين السامين (في البناء) الذين يحوزون خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير".

الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية

يتم تحريك الدعوى العمومية المتعلقة بجرائم العمران من طرف النيابة العامة، أو عن طريق الادعاء المدني الأصلي، حيث تحرك النيابة العامة الدعوى العمومية الناتجة عن جرائم رخصة البناء، بمجرد سماعها باي وسيلة وتعتبر المحاضر المعدة من طرف الأعوان المؤهلين اهم وسيلة لتحريك الدعوي العمومية حيث يتصل وكيل الجمهورية بالقضايا المتعلقة بمخالفات قانون البناء من خلال محاضر معاينة هاته المخالفات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 06– 55 المؤرخ في 30 يناير 2006.

يعد العون المؤهل قانونا محضر البناء دون رخصة (ملحق 01) أو محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة (ملحق 02)، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين 72 ساعة وبعد اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات[1]، يتخذ الإجراء المناسب باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجنح، على أساس أن هذه القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة المخالفات مادية والمحاضر التي تحتويها أغلبيا لها نماذج محددة قانوناً وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها.

يمكن تحريك الدعوى العمومية المتعلقة بجرائم العمران عن طريق الادعاء المدني الأصلي، وهذا ما أكدته المادة 74 من قانون التهيئة والتعمير التي تنص[2]: "يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية، تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة

[1] المادة 18 من القانون رقم 06–55 المؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخلفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة ومعاينتها وكذا إجراءات المتابعة، ج.ر عدد 06 صادرة في 05 فبراير 2006.

[2] المادة 74 القانون 90–29، مصدر سابق.

إطار الحياة وحماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير".

وعليه، يشترط الادعاء المدني أمام القاضي الجنائي وجود ضرر مباشر ناتج عن الجريمة، حيث تطبيقا لذلك رفض القضاء الفرنسي ادعاء أحد جيران المتهم الذي أقام بناء بدون ترخيص معللا قراره بعدم وجود ضرر مباشر ناتج عن الجريمة. ويعد هذا تطبيقا للقواعد العامة التي تقضي بأن يكون التعويض مستندا الى ضرر مباشر ناتج عن الجريمة حتى يصلح أساسا للمطالبة بالتعويض أمام القضاء الجنائي، فالقضاء يعتبر أن قوانين البناء تستهدف حماية الصالح العام لا المصلحة الخاصة، وبالتالي فان الضرر المباشر الناجم عن هذه الجرائم لا يكون إلا للمصلحة العامة[1].

الفرع الثالث: العقوبات القضائية

بعد إحالة الملف إلى القاضي الجزائي من طرف وكيل الجمهورية يفصل القاضي الجزائي في الدعوى العمومية غالبا بإدانة المتهم على اعتبار أن محاضر المعاينة لها حجية قطعية والقاضي الجزائي أثناء نظره في الدعوى الجزائية له سلطة الحكم بالتدابير أو الحكم بالعقوبات الجزائية.

أولا: الحكم بالعقوبات الجزائية

إن الطابع العام للعقوبات المقررة في قانون العقوبات التي تتمثل في الغرامة المالية والحبس في أن المشرع لم يخرج حالة العود .حيث تقوم الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها بتوقيع عقوبات واتخاذ تدابير الهدف منها التصدي لجرائم البناء ، إذ أن العقوبات الجزائية المقررة لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء أوردها المشرع الجزائري في نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر والتي جاءت بصفة عامة وتطبق أحكامها على جميع الجرائم المتعلقة برخصة البناء ، فحسب هذه المادة إلى جانب الحكم بالقيام بمطابقة البناء وبهدمه له أن يحكم بغرامة تتراوح ما بين 3000دج إلى 300.00دج والحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العودة إلى

[1] غنام محمد غنام، "**المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ،المقاول، مهندس البناء، صاحب البناء**"، **القسم الأول**"، مجلة الحقوق، مجلة فصلية محكمة تعنى بالدراسات القانونية والشرعية تصدر عن مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت، السنة التاسعة عشرة، العدد الثالث، سبتمبر ،1995 ص144.

المخالفة ، ويمكن الحكم أيضا بهاتين العقوبتين ضد مستعملي الأراضي أو المستهدفين من الأشغال أو المهندسين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن الأشغال 2المذكورة" [1].

تناول قانون رقم 08-15 [2]، في القسم الثاني المتمثل في العقوبات مختلف الجرائم وعقوباتها التي يقع فيها الباني حيث جاء في المادة 74 «يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (02) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج (إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة. وفي حالة العودة تضاعف العقوبة".

وفي حالة عدم قيام الشخص بتحقيق مطابقة البناية في الآجال المحددة يعاقب بغرامة مالية من 5.000 دج إلى 20.000 دج وهذا طبقا لنص المادة 82 من قانون 08- 15[3]، كما يعاقب بغرامة مالية من 100.000دج إلى 300.000دج كل من لم يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية على نفقة المخالف وهذا طبقا لمادة 83 من القانون السالف الذكر[4].

ثانيا: التدابير

ينتهي كل نزاع جزائي بالنطق بالعقوبة الجزائية في حالة الإدانة، إلا أن المشرع لم يكتفي بهذه النتيجة بالنسبة للجرائم المتعلقة برخصة البناء حيث خول السلطة القضائية الحق في القيام بالأعمال التي تقدر أنها ضرورية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا وهذا ما نصت عليه المادة 11 من قانون رقم 04-05[5]، كما يمكن لها حسب المادة 82 من قانون رقم 08-15 الأمر بإخلاء الأماكن فورا.

---

[1] عمروش حياة، عماروش رزيقة، **البناء الغير مطابق لرخصة البناء**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون العام تخصص قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2013/2012. ص78

[2] المادة 74، قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج.ر عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.

[3] المادة 82، قانون رقم 08-15، مصدر سابق.

[4] المادة 83، قانون رقم 08-15، مصدر نفسه.

[5] المادة 11، قانون رقم 04-05، مصدر سابق.

منح المشرع الجزائري سلطة اتخاذ تدابير للقاضي الجزائي وذلك عن طريق إصدار حكم، سواء بإلزام الشخص بالقيام بمطابقة البناء للرخصة المسلمة أو إلزام الشخص نفسه بهدم البناء جزئيا أو كليا في أجل يحدده القاضي[1]، غير أنه من الناحية العملية فالقاضي الجزائي لا يتعرض للهدم وإنما الجهات المدنية أو الإدارية هي التي لها سلطة الفصل بالهدم وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف. مثال على ذلك حالة عدم احترام الارتفاع المرخص به أو إقامة طابق زيادة على عدد الطوابق في هذه الحالة فان مطابقة البناية لرخصة البناء يتم بإزالة الطابق[2].

[1] المادة 13، قانون رقم 04-05، مصدر نفسه.

[2] عمروش حياة، عماروش رزيقة، مرجع سابق ص 79.

خلاصة للفصل الثاني

نخلص من خلال ما سبق دراسته في هذا الفصل، إلى القول أن الدور الأساسي الذي يلعبه القضاء العادي في تسوية منازعات العمران، يتجلى في التوفيق بين المصلحة الخاصة للأشخاص المتمثلة في استعمال حقي الملكية والبناء، وبين المصلحة العامة التي تسعى الإدارة لتحقيقها، من خلال رقابة النشاط العمراني حفاظا على النظام العام العمراني

حيث تناولنا المنازعات التي تثيرها رخصة البناء والتي يختص فيها كل من القضاء المدني ونستخلص حدود اختصاص القاضي المدني في حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام وبنود الرخصة من خلال إنجاز بناء دون رخصة، عدم مراعاة المواصفات التقنية والمادية لرخصة البناء، عدم وضع الإعلان القانوني وعدم الاستعانة بمهندس مدني ومعماري، وحاله مخالفه أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير. كما تناولنا القضاء الاستعجالي وبينا شرطيه المتمثلين في شرط الاستعجال وشرط عدم المساس بأصل الحق. أما في المبحث الثاني فقد تناولنا اختصاص القاضي الجزائي من خلال جريمة البناء دون رخصة، بالإضافة الى المتابعة الجزائية ومعاينة الجرائم ضد رخصة البناء وكيفية تحريك الدعوى الجزائية.

إذ لاحظنا من خلال دراستنا في هذا الفصل كثرة النصوص القانونية المعتمد عليها في تسوية المنازعات وكذا تحيينها من فترة لأخرى، الأمر الذي يستوجب علي القاضي دراستها بدقة والتمعن في إحكامها بكل جد واهتمام والبحث فيها وذلك لتفادي الوقوع في الثغرات التي تعتريها من جهة ومن جهة أخرى لضمان سير حركة البناء وفقا لقواعد صارمة من اجل ضمان صلاحية المباني من النواحي الفنية الصحيحة.

الـخـاتـمـة

الخاتمة

إن موضوع منازعات رخصة البناء خاصة والمنازعات المتعلقة بتراخيص أعمال التعمير والبناء يولي اهتمام كل من القضاء العادي والقضاء الإداري وذلك للتشجيع لبناء دولة قانونية من خلال مراقبة قضائية فعالة تضمن حقوق وواجبات الأفراد في مجال التعمير والبناء ،إلا أنه وبالرغم من ذلك فإن ذلك لا يسهل للمتقاضي اللجوء إلا طريق واحد يسلكه، فإحالته من المحكمة إلى أخرى في كل مرة قد يصعب عليه من البداية معرفة المحكمة المختصة، كذلك بتنوع القوانين التي تختص بالبناء، وهو الأمر الذي نتطلع إليه نحو إصدار قانون موحد يجمع بين دفتيه الأحكام التشريعية والتنظيمية للمباني بعد دراستها دراسة وافية ،وهو ما سيساعد في تغيير حركة البناء والتعمير ومسايرة التطور العمراني من جهة ومن جهة أخرى نقص المنازعات المتعلقة بالبناء والتعمير .

إن الخضوع النشاط العمراني لرخصة البناء المحددة بموجب قواعد قانونية بحتة من خلال قوانين البناء والتعمير، لا تكفي وحدها لضمان وجود نظام عمراني وجمالي متناسق ما لم يتم تفعيلها بقواعد إجرائية توفر لها الحماية القانونية، بحيث تلتزم الأفراد على احترامها والعمل بمقتضياتها.

فإن عملية البناء بمراحلها المختلفة تتطلب توافر مجموعة من الشروط والإجراءات الواجب احترامها، لا سيما المتعلقة برخصة البناء.

ففي الجزائر المنازعات المتعقلة برخصة البناء عرفت تطورا كبيرا الأمر الذي يظهر من خلال الترسانة القانونية التي كلفها إياها المشرع، الى جانب الاجتهادات القضائية الصادرة في هذا الشأن عن الجهات القضائية الفاصلة في منازعات رخصة البناء، الأمر الذي يوضح انشغال القضاة سواء الإداريين أو العاديين بتشجيع مراقبة قضائية موسعة وفعالة في مجال التعمير.

وعلى ضوء التعديلات القانونية المستحدثة والأحكام القضائية الجديدة نكون قد توصلنا إلى عدد من النتائج ندرجها فيما يلي:

1- أن المشرع الجزائري أولى اهتماما كبيرا لقطاع العمران وكل ما يتعلق به من جوانب كالترقية العقارية والتهيئة والتعمير والبيئة والساحل والدليل إصداره لكم هائل من القوانين والمراسيم في هذا المجال.

2- لقد نظم المشرع الجزائري رخصة البناء وحدد جميع جوانبها القانونية لكنه أهمل إعطاء تعريف قانوني لها.

3- لقد كفل القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص المعدلة له، حق المواطن في الرجوع ضد الإدارة إذا ما ثبت تعسفها في عدم منحها رخصة البناء، ففتح له باب اللجوء الى القضاء الإداري.

4- فشل المساعي الودية لفض النزاع في مجال رخصة البناء بدليل الكم الهائل للقضايا المطروحة أمام العدالة في هذا الموضوع.

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

6- يتمحور اختصاص القاضي العادي بنظر منازعات التعمير و البناء ،بداية اختصاص القاضي الجنائي و دوره في مواجهة مخالفات و جرائم البناء المتمثلة أساسا في جريمة البناء في ملك الغير من خلال التعدي على ملكية الغير و البناء بدون الحصول على ترخيص إداري مسبق مسلم من طرف سلطات الضبط الإداري في مادة التعمير البناء ،و هو الأمر المجرم في النظر قانون البناء مما يؤدي بالقاضي الجنائي إلى فرض العقوبات سواء السالبة للحرية منها او المالية .و انهينا الموضوع البحث بالتطرق لاختصاص القاضي المدني في مادة التعمير و البناء من خلال بيان المسؤول عن لأضرار التي يسببها الباني و المهندس أو المقاول وأساس هذه المسؤولية و الجزاء الناجم عنها .

7- إن جزاءات مخالفة قواعد التعمير لا تنحصر فقط في الغرامات المالية، إذا يمكن للقاضي العادي أن يحكم باتخاذ التدابير اللازمة والضرورية من اجل فرض

احترام، قواعد التهيئة والتعمير إضافة الي النطق بالغرامات وذلك في حالة تماطل الإدارة في القيام بصلاحيتها.

انطلاقا من هذه النتائج، أصبح بوسعنا التوصل الى عدد من التوصيات التي ندرجها فيما يلي:

1- ضرورة متابعة المخالفات في مجال رخصة البناء واتخاذ حلول بشأنها.

2- تفعيل دور شرطة العمران التي تلعب دورا هاما في متابعة مخالفات رخصة البناء.

3- مع كثرة المنازعات المتعلقة برخصة البناء ظهرت رقابة قضائية واسعة و فعالة في مجال التعمير يطرح في جانب آخر احد العيوب الكبيرة و المتمثل في جانب التعقيد القضائي الذي تتميز به هذه المنازعات من حيث تعدد و تشعب الاختصاصات القضائية (قضاء الإلغاء ،التعويض القضاء المدني ....)،الأمر الذي يصعب مسائلة المتقاضين ،الذين يبحثون في غالبيتهم عن الاستقرار و البساطة و السرعة في تحصيل حقوقهم أمام القضاء لذلك ندعو الى محاولة المشرع الجزائري العمل على تبسيط هذه الإجراءات على نحو يكفل للمتقاضين تحصيل حقوقهم في احسن و اسرع الظروف و هذا لن يتسنى إلا باللجوء الى أهل الاختصاص في المجال العقاري.

على المشرع الجزائري أن يشدد العقوبات المفروضة ضد إنجاز بناءات دون الحصول على رخصة البناء حتى تتمكن الدولة من تحقيق أهدافها في إنشاء نسيج عمراني منتظم، وأيضا الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية التي أصبحت تميز الطابع العمراني لأغلب المدن الجزائرية

قائمة المصادر والمراجع

أولا: النصوص القانونية

1- الدستور

- الدستور الجزائري لسنة 1996، مؤرخ في 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية، عدد 76 المؤرخ في 08 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم 2-03، المؤرخ في 10 أبريل 2002، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-19، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في06 مارس 2016، الجريدة الرسمية 14 المؤرخة في 07 مارس 2016، المعدل والمتمم بالقانون مرسوم رئاسي رقم 20-251 مؤرخ في 15 سبتمبر سنة 2020، جريدة رسمية رقم 54 أصدرت بتاريخ 16 سبتمبر 2020.

2- الأوامر

-الأمر رقم75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون المدني، الجريدة الرسمية رقم 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

3- القوانين

- قانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الجريدة الرسمية رقم 6 مؤرخة في09 فبراير 1982.

- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

- قانون رقم 04-05 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يعدل ويتمم قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 51 سنة 2004

- قانون رقم 05-10، المؤرخ في 20 يونيو2005، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة الرسمية رقم 44 المؤرخة في 26 يونيو 2005.

– قانون رقم 06–55 المؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخلفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة ومعاينتها وكذا إجراءات المتابعة، جريدة رسمية رقم 06 صادرة في 05 فبراير 2006.
– قانون رقم 08–08 مؤرخ في 23 فبراير2008، يتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي، الجريدة الرسمية رقم 11، المؤرخة في 2 مارس 2008.
– قانون رقم 08– 09 مؤرّخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية رقم 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22–13مؤرخ في 12 يوليو 2022، الجريدة الرسمية رقم 48 المؤرخة في 17 يوليو 2022.
– قانون رقم 08–15، مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.
– قانون رقم 11 – 10 مؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37، المؤرخة في 3 يوليو 2011.
– قانون رقم 12 – 07 مؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية العدد 12، المؤرخة في 29 فبراير .2012

4– المراسيم

– المرسوم التشريعي رقم 94–07، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32 مؤرخة في 25 ماي 1994.
– المرسوم التنفيذي رقم 09–343 مؤرخ في 22 أكتوبر سنة 2009، الجريدة رسمية رقم 61 المؤرخة في 24 أكتوبر 2009.
– المرسوم التنفيذي رقم 15–19 مؤرخ في25 يناير سنة 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة الرسمية رقم 07 المؤرخة في 12 فبراير 2015.

ثانيا: الكتب باللغة العربية

– أحمد على أحمد محمد الصغيري، القرار الإداري في كل من فرنسا والإمارات ودور المحاكم في إلغائه، دار الفكر العربي، 2008.

– بن شيخ أث ملويا لحسين، دعوى تجاوز السلطة، الريحانة للكتاب، الجزائر، طبعة1، 2004.
– بوحميدة عطاء الله، الوجيز في القضاء الإداري تنظيم وعمل واختصاص، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2011.
– بوعلي سعيد، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري دار بلقيس، الجزائر، 2014.
– سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة 1986.
– سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985.
– عبد العزيز عبد الناصر علي السن، المسئولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون، المنصورة.
– عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الجسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2009.
– عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، جزء2، نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية،
– عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
– عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية وتحليلية مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2004.
– عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء أراء الفقهاء وأحكام القضاء، الطبعة الثانية، أنسكلوبيديا، الجزائر2015.
– قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر،2016.
– كفيف الحسين، النظام القانوني للمسؤولية الإدارية على أساس الخطأ، دار هومة، الجزائر2014.

– محمد الصغير بعلى، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة 2010.

– محمد الصغير بعلى، الوسيط في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة،2009.

– محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة،2007.

– معرض عبد النواب، دعاوى التعويض وصيغتها، دار الفكر الجامعي، مصر ،1998.

– وادي عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، مصر 2016.

ثالثا: الرسائل والمذكرات

1. رسائل الدكتوراه:

– عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 2007.

– عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة.

– عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتورا في القانون، جامعة مولود معمري بتزي وزو، كلية الحقوق،2014.

– محمد لمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان،2016/2015.

2. الماجيستير

– بو الشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، كلية الحقوق شعبة قانون إداري، جامعة برج باجي مختار عنابة.

– سهام عدلي، مفهوم دعوى القضاء الكامل في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم لبواقي، 2008–2009.

3. مذكرات الماستر

– خليف حسينة، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور الجلفة، 2016–2017.

– دهيم نوال، منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في القانون الإداري كلية الحقوق جامعة محمد بوضياف المسيلة 2018–2019.

– سالم إلهام، دعوى التعويض في القانون الإداري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الحميد ابن باديس بمستغانم.

– سماعين بن بريح، حمزة بلدزر، رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15–19، مذكرة مقدمة لنّيل على شهادة الماستر كلية الحقوق تخصص قسم عقاري جامعة يحي فارس بالمدية سنة 2020.

– صالح بشوش، مولود خشيش، المنازعات الناجمة عن رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس المدية، سنة 2017، ص41.

– عادل فقهي، المنازعات المتعلقة برخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمة لخضر، الوادي 2021.

– عبد الحكيم قواوة، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة ماستر في لقانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2015/2014.

– فوزي طاع الله، رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج 2015.

– لوصيف أحلام، المسؤولية الإدارية الناجمة عن أضرار الأشغال العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014.

-عمروش حياة، عماروش رزيقة، البناء الغير مطابق لرخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون العام تخصص قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2013/2012.

رابعا: المقالات

- بن يعيش سمير، دعوى الإلغاء، مجلة الدراسات، مخبر الدارسات الصحراوية، جامعة طاهري محمد بشار، المجلد3، العدد1 الجزائر، جوان 2014.

- رشا مقدم، شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع وإجتهاد قضاء مجلس الدولة، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4 العدد 2، يوليو 2021.

- سعد بلحاج، تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، مجلة البناء والتعمير، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد03، العدد 03، العدد التسلسلي 11، سبتمبر 2011.

- سعودي زهري، القضاء الاستعجالي العادي، مجلة صوت القانون، المجلد السابع، العدد1، المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة، 2020.

- عبد الرحمان بن جيلالي، مفهوم دعوى الإلغاء وتمييزها عن الدعاوي الإدارية الأخرى، مجلة المفاهيم للدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة، العدد السابع (07) مارس 2020

- عدة بوهدة محمد الأمين جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09، عدد 02، جامعة عبد الحميد بن باديس، سنة 2021.

- عزري الزين:" النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري "، مجلة العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد 8، جوان2008.

- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد08، جوان 2005

- عماروش سميرة، منازعات رخصة البناء في القانون الجزائري بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مجلة البحوث السياسية والإدارية، العدد السادس.

– غنام محمد غنام، "المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ‘المقاول، مهندس البناء، صاحب البناء'، القسم الأول"، مجلة الحقوق، مجلة فصلية محكمة تعنى بالدراسات القانونية والشرعية تصدر عن مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت، السنة التاسعة عشرة، العدد الثالث، سبتمبر ،1995.

– كلثوم حجوج، النزاع القضائي الجزائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد02 سنة 2020.

– كمال محمد الأمين، رقابة القاضي الإداري على أوجه إلغاء قرارات الترخيص بالبناء، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية –العدد الرابع ديسمبر 2014

خامسا: القرارات القضائية

– قرار المحكمة العليا الغرفة الإدارية، رقم 240–68 موضوع منح رخصة البناء، عدم مراعاة المهلة القانونية وتجاوز السلطة، مؤرخ في 28–07–1991 العدد الأول، الجزائر 1992.

– قرار رقم 404069، صادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 2007/06/13، قضية (س–ط) ضد (ورثة ز–ل)، مجلة المحكمة العليا، 2008 العدد ،01.

– قرار رقم 013334، مجلة مجلس الدولة العدد 4، الغرفة الثالثة، جلسة 2003/05/06 قضية وزير المالية المديرية العامة للأملاك المدنية ضد (خ.ر) ومن معه.

كتب باللغة الفرنسية

- De laubadére (A), Venezia (j .c.) ,Gaudement (y.) ,Traité de droit administratif. L.G.D.J, PARIS 1999,
- DebbasCh Charles.Contentieux Administratif.Dalloz. Paris. 1978.

الملاحق

ملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية : .....
مديرية التعمير والبناء
بلدية : .....
محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... بقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدّل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء، وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها : .....
.....
.....
.....

الكائنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة) .....
.....
.....

المخالف : الاسم ..... اللقب : .....
تاريخ ومكان الازدياد : .....
عنوان الإقامة : .....

تصريحات محتملة : .....
.....
.....
.....

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :
- الوالي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء ☐

ملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية : .....
مديرية التعمير والبناء
بلدية : .....
محضر : رقم .... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة ..... ويوم..... من شهر ..... على الساعة..... و..... بقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل بمقتضى القانون
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدّل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :
انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم ..... المسلمة
يوم..... من طرف.....
.....
الكائنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة) .....
.....
المخالف : الاسم..... اللقب : .....
تاريخ ومكان الازدياد : .....
عنوان الإقامة : .....
تصريحات محتملة : .....
.....
.....
.....
.....
أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة .....
.....
.....

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :
- الوالي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء

الفهرس

مقدمة.....2
الفصل الأول: اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء 8
المبحث الأول: دعوى الإلغاء في رخصة البناء 9
المطلب الأول: تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها.....9
الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء 9
الفرع الثاني: خصائص دعوى الإلغاء 15
المطلب الثاني: شروط دعوى الإلغاء في مادة رخصة البناء 19
الفرع الأول: الشروط الشكلية 20
الفرع الثاني: شروط العامة والموضوعية 22
الفرع الثالث: وجود شروط إجرائية سابقة في إقامة دعوى الإلغاء 26
مطلب الثالث: أسس رفع دعوى الإلغاء 28
الفرع الأول: عدم المشروعية الخارجية..... 29
الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية 32
المبحث الثاني: مفهوم دعوى التعويض..... 33
المطلب الأول: تعريف دعوى التعويض وخصائصها 33
الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض 33
الفرع الثاني: خصائص دعوى التعويض..... 35
المطلب الثاني: شروط قبول دعوى التعويض في مجال رخصة البناء 38
الفرع الأول: شرط وجود قرار إداري سابق 38
الفرع الثاني: شرط الصفة والمصلحة 39
الفرع الثالث: شرط الميعاد 40
الفرع الرابع: التمثيل الإجباري بمحامي 40
المطلب الثالث: أساس وأثار دعوى التعويض في مجال رخصة البناء 41
الفرع الأول: أساس دعوى التعويض في مجال رخصة البناء 41
الفرع الثاني: أثار المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء 44
خلاصة الفصل الأول 47

الفصل الثاني: منازعات القضاء العادي الناجمة عن رخصة البناء 49
المبحث الأول: اختصاص القاضي المدني 49
المطلب الأول: اختصاص قاضي الموضوع في النظر بالمنازعات في رخصة البناء .. 50
الفرع الأول: حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام وبنود الرخصة..... 50
الفرع الثاني: حالة مخالفة مخالفه أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير 54
المطلب الثاني: القضاء الاستعجالي..... 56
الفرع الأول: الاستعجال 57
الفرع الثاني شرط عدم المساس بأصل الحق 57
المبحث الثاني: اختصاص القاضي الجزائي بالنظر في المنازعات لرخصة البناء 58
المطلب الأول: ارتكاب جريمة البناء من دون رخصة لنشأة النزاع الجزائي..... 59
الفرع الأول الركن الشرعي 59
الفرع الثاني: الركن المعنوي 60
الفرع الثالث: الركن المادي 61
المطلب الثاني المتابعة الجزائية 63
الفرع الأول: معاينة الجرائم (ضبطية خاصة بالعمران) 64
الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية 65
الفرع الثالث: العقوبات القضائية 66
خلاصة للفصل الثاني 69
الخاتمة..... 71
قائمة المصادر والمراجع..... 74
الملاحق..... 81
الفهرس 84

الملخص

لقد أولى المشرع الجزائري في السنوات الأخيرة اهتماما كبيرا للمجال العمراني ومشاكله الذي يعد مجالا حساسا، لذا ربط حق البناء بضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق من لإدارة المختصة قانونا وفق الشكل، الشروط، والإجراءات المحددة سلفا بأحكام تشريعية وتنظيمية وهو ما يعرف بالنظام القانوني لرخصة البناء.

فمن خلال دراستنا قدمنا مفاهيم عامة لرخصة البناء والمنازعات التي تثور بشأنها وكذا الجدل القانوني القائم في الصدد، الضافة الى هذا قمنا بتبين الأسباب البارزة التي تؤدي الى نشوب منازعات رخصة البناء لا سيما تلك المتعلقة بالإدارة لنتوصل في لأخير الى نتائج عامة وفرعية تمثلت إساسا في مدى تقيد لإدارة بالنصوص القانونية وعدم جدوى المساعي الودية لفض منازعات رخصة البناء. وفي الأخير حاولنا تقديم أطروحات جادة رغم بساطتها تعلقت في الأصل بما يجب أن تفعله الإدارة الجزائرية للتجسيد الفعال للقوانين المتصلة بتنظيم رخصة البناء مع ضرورة المتابعة الجادة والحازمة تجاه المخالفات وإعطاء شرطة العمران الدور الفعال وتمكينها من بسط سلطتها الكاملة على كل ما يتعلق بموضوع منازعات رخصة البناء.

Ces dernières années, le législateur algérien a accordé une grande attention aux zones urbaines et à leurs problèmes. Le droit de construire est donc lié aux formes, conditions et procédures prescrites par le régime juridique du permis de construire et nécessite une autorisation administrative au préalable des autorités compétentes.

Dans le cadre de nos recherches, nous introduisons le concept général du permis de construire et les conflits qui surgissent dans ce domaine. Par ailleurs, nous identifions également les causes principales des litiges de permis de construire, en particulier ceux qui concernent le Ministère, afin de tirer des conclusions générales et secondaires, à savoir, le degré de conformité du Ministère de la justice, l'inutilité des accords à l'amiable pour résoudre les problèmes de construction. A la fin, une tentative sérieuse mais simple est faite pour présenter des motions sur ce que le gouvernement algérien doit faire pour refléter efficacement le rôle des lois sur les permis de construire, avec la nécessité de

suivre sérieusement et résolument les violations et de donner à la Police d’urbanisation un rôle efficace et lui permettre d’étendre sa pleine autorité sur toutes les questions liées aux litiges de permis de construire.

Mots clées **كلمات مفتاحية**

- رخصة البناء، منازعات العمران، المشرع الجزائري، الدعوى القضائية
- Le législateur algérien, permis de construire, Le contentieux de l'urbanisme, procès juridique