

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

فرع: القانون العام

تخصص: دولة و مؤسسات عمومية



جامعة محمد بوضياف - المسيلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم العلوم القانونية والادارية

رقم: .....

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب: الطاهر طاجين

تحت عنوان

منازعات التعمير في القانون الجزائري

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة المسيلة	اسم ولقب الأستاذ : بوقرة العمرية
مشرفا و مقررا	جامعة المسيلة	اسم ولقب الأستاذ : حميدوش آسيا
مناقشا	جامعة المسيلة	اسم ولقب الأستاذ : زبدة نورالدين

السنة الجامعية: 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# إهداء

إلى روح الوالد والابن العزيزين

(اسأل الله أن يتغمدهما برحمته الواسعة وأن يسكنهما فسيح جنانه)

إلى الوالدة الكريمة حفظها الله وأطال في عمرها

إلى زوجتي وأبنائي غادة، علاء الدين، دعاء

إلى أخي وكل أفراد العائلة

إلى كل من قدم لي يد العون والمساعدة

إلى جميع الأسرة الجامعية ، بجامعة محمد بوضياف بالمسيلة

إليهم جميعا اهدي هذا العمل المتواضع.

إلى صناع الحضارة بناءً وتشبيداً في حركة الحياة على أرض الجزائر الطاهرة.

الطاهر

# شكر و تقدير

الحمد لله الذي وفقني لإتمام هذا العمل المتواضع

و عرفانا مني بالجميل أتقدم إلى أستاذتي الدكتورة آسيا حميدوش بأسمى عبارات الشكر

والتقدير على قبولها الإشراف على هذه المذكرة وعلى كل ما قدمته من توجيهات و نصائح

كما أشكرها على سعة صدرها و تواضعها.

كما أتقدم بخالص الشكر و التقدير

إلى أعضاء لجنة المناقشة

والى كافة أساتذة كلية الحقوق

بجامعة محمد بوضياف بالمسيلة

متمنيا لهم دوام الصحة و العافية

جزاكم الله كل خير

## مقدمة :

المتأمل في فكريتي الحضارة والتمدن يدرك ولا ريب، أنهما الترجمة العملية المباشرة لحركية التعمير وال عمران كمنتج مادي وعامل تحولٍ يُحدّدُ من خلاله مستوى تحضر المجتمعات، وفق إطار تفاعلي تتطور معه المفاهيم لتصبح تشريعات قائمة بذاتها، تكفل ذلك التوازن بين السلوك البشري وحاجات الإنسان المتأصلة فيه.

لقد سائر التطور العمراني حركية النمو التي عرفتها البشرية على مر العصور والحضارات، فحظي باهتمام منطري الفقه والقانون، سعياً منهم لبلورة قواعد تستطيع تنظيم نشاط الأفراد العمراني داخل التجمعات العمرانية التي باتت تشكل نواة المجتمع خاصة في ظل تطور حجم التجمعات وتزايد عدد المدن واتساع رقعتها.

إن تشريعات التعمير تعتبر من الموضوعات الهامة التي تشغل كلا من الفقه و القضاء، على اعتبار أن مقياس رقي و تطور أي مجتمع ينعكس على طريقة بناء المنشآت فيه، و على الطابع الجمالي و المعماري لكيفية تأسيس مدينة على قواعد معمارية بالغة الدقة و الإتقان، فكان لزاماً أن ينظم هذا المجال بمجموعة من الضوابط و القواعد، و كذا الإجراءات التي تتم صياغتها في شكل قوانين، يكون الهدف منها تنظيم العمران و التحكم فيه قصد التوفيق بين أمرين أولهما، التوفيق بين الحق في النشاط العمراني و المحافظة على النظام العام بكلّ أبعاده، وثانيهما التوفيق بين آليات الرقابة الممنوحة للإدارة في مجال التعمير كسلطة عامة و بين الرقابة القضائية تجسيدا لمبدأ المشروعية<sup>1</sup>.

و هنا تبرز أهمية التطور التشريعي في مجال العمران، لارتكازه أساساً على مبدأ متناقص في ظاهره، بين فكرة حق التملك وحرية الاستغلال، فيثير بذلك موضوع التعمير منازعات وإشكالات عديدة، تقوم نتيجة مخالفة قوانين العمران، في ظل جهل أو تجاهل الأفراد أحياناً و الإدارة أحياناً أخرى، دون احترام القوانين والنصوص التنظيمية، كان لابد من تنظيم النشاط العمراني وفق التوازن بين الحق في التعمير كحق مضمون للفرد من جهة، والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الأمن العام من جهة أخرى، و التوفيق بين آليات وصلاحيات الإدارة في المراقبة كسلطة ضبط إداري غايتها الحفاظ على النظام العام بأبعاده التقليدية و الحديثة من جهة، ومدى تدخل الجهات القضائية لأجل ضمان احترام مبدأ المشروعية وجبر الأضرار والتعويض عنها ومعاينة المخالفين باعتبار أن هذه القواعد من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها من جهة أخرى<sup>2</sup>.

1- قارة توكي الهام، آليات الرقابة في مجال الهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

2013/2012، ص 05

2 - ميلود بوطريكي، "منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي"، مجلة الرقيب العدد الثاني، المملكة المغربية، 2012، ص 75.

والجزائر كغيرها من الدول وعبر مراحل متعددة حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة التحكم في قواعد البناء و التّوسع العمراني و تكريسها وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة، مما حتم على المشرع الجزائري تبني توجه جديد و إستراتيجية رقابية من شأنها ضمان احترام قواعد التعمير، وحماية حقوق الأفراد و حرياتهم، ومن بينها حق الملكية وحرية التصرف فيها، والتي تضمنتها المادة 52 من دستور 1996.<sup>1</sup> كما اقتضى هذا التوجه إرساء مجموعة من القوانين بهدف تنظيم مجال التعمير، ومن أهمها القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم، وكذا المراسيم التنظيمية والتنفيذية المختلفة المرتبطة بمجال التعمير.<sup>2</sup>

ومن خلال ما سبق يمكن ان نطرح الإشكالية التالية:

**إلى أي مدى وفق القضاء الجزائري من خلال منازعات التعمير المطروحة أمامه في تجسيد فكرة التوازن بين مسالة حماية النظام العام العمراني و ضمان حقوق الأفراد و حرياتهم ؟**  
وتتفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات منها:

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

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

تعود أهمية الموضوع إلى كون أن منازعات التعمير منازعات مركبة تنصب من جهة على عقار وما له من قيمة لدى الأفراد ومن جهة أخرى في حرية المالك في أن يقيم فوق عقاره ما يشاء من انجازات ومشاريع. وهو ما نتج عنه تزايد مضطرد في القضايا المطروحة أمام الجهات القضائية و ما يشوبها من إشكالات عملية أبرزها عدم قدرة القاضي الذي لم يتلقى تكويننا متخصصا على استيعابها، إضافة إلى عدم ضبط قواعد الاختصاص في المجال العمراني بالدقة المطلوبة، وتجزئة المنازعة القضائية العمرانية الواحدة بين القضاء الإداري والقضاء العادي بشقيه الجزائري او المدني.

نهدف بدراستنا هذه إلى التعريف بالشروط والضوابط التي حددتها قوانين التعمير و مدى تطبيقها في أرض الواقع و الوقوف على الوسائل القانونية المعاصرة للتخطيط المثالي وفق التنظيم العمراني المعمول

1 - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية رقم 76، المؤرخة في 8 ديسمبر 1996. معدل بـ:

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

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

- القانون رقم 16-01، المؤرخ في 06 مارس 2016 الجريدة الرسمية رقم 14 المؤرخة في 7 مارس 2016

2 - القانون رقم 90-29، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية رقم 52، المؤرخة في 02/12/1990، المعدل و المتمم

بالقانون 04/05 المؤرخ في 04/08/2004. الجريدة الرسمية رقم 51، المؤرخة 15/08/2004

به في الجزائر مع توضيح دور الجهات المختصة في مراقبة مختلف عمليات التعمير ، وإبراز أهمية القضاء في ردع مخالفات التعمير وفرض احترام قواعده.

وان اختيارنا للموضوع كان من ورائه رغبة شخصية في دراسة مجال العمران بصفة عامة باعتباره من المواضيع الحديثة ، وميولا موضوعيا باعتباره حقلا جديرا بالدراسة، بالإضافة إلى الدافع الآخر والمتمثل في البحث عن الأسباب المختلفة للمنازعات المطروحة أمام القضاء، والوقوف على حقائقها وخصوصياتها التي تنفرد بها عن باقي المنازعات ، في ظل تعدد المنازعة واختلاف الأطراف وتنوع القضاء ، وذلك من اجل بلورة الحلول التي من شأنها تدارك النقائص وإزالة التناقض والغموض، كما نعتبرها محاولة لتبسيط مواضيع منازعات العمران المتشعبة والمتناثرة على أكثر من صعيد وتقريب مفاهيمها، باعتبار أن النصوص القانونية تجمع بين ما هو عام وما هو خاص ، فكما تخضع للقواعد الخاصة ويسري عليها قانون العقوبات، قانون الإجراءات الجزائية، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، أيضا تخضع للقواعد العامة للقانون المدني. وفي سبيل الإجابة على الإشكالية ، ارتأينا الجمع بين المنهج الوصفي الذي يركز على عرض المشكلة ودراستها من الناحيتين القانونية والتقنية، باعتبار أن هذا الموضوع يعتمد على النصوص القانونية أو الاجتهادات القضائية ذات الصلة به، والمنهج التحليلي من خلال تحليلها بغية الوقوف على موطن الخلل والغموض و تحديد القضاء المختص بالنظر في منازعات العمران وكيفية الفصل فيها، كما اعتمدنا بصفة استثنائية على المنهج المقارن من خلال التركيز على الاختلافات بين التشريع الجزائري والتشريع الفرنسي. ومن أهم الصعوبات التي واجهتنا في دراستنا هذه هي قلة المراجع المتخصصة، لاسيما تلك المتعلقة بمنازعات التعمير في القانون الجزائري مما جعل الدراسة تعتمد بشكل كبير على النصوص القانونية بالإضافة إلى صعوبة الإلمام بكل القوانين نتيجة التداخل في المصادر والجهات المصدرة لها .  
تم الاعتماد على خطة ثنائية من فصلين:

تناولنا في الفصل الأول منازعات التعمير أمام القضاء الإداري ، باعتبار أن القواعد القانونية المتعلقة بالعمران ذات صبغة إدارية ، وفيه تطرقنا من خلال مبحثين إلى مسألة منازعات المشروعية لقرارات التعمير كمبحث أول ثم منازعات دعوى التعويض في مجال التعمير في المبحث الثاني منه. لنتناول بعد ذلك في الفصل الثاني منازعات التعمير أمام القضاء العادي وتم تقسيمه إلى مبحثين ، المبحث الأول منازعات التعمير أمام القضاء الجزائري والمبحث الثاني تناولنا فيه منازعات التعمير أمام القضاء المدني ، لنختتم هذه الدراسة بعرض لأهم النتائج المتوصل إليها وتقديم بعض الاقتراحات .

## الفصل الأول : منازعات التعمير أمام القضاء الإداري

في ظل اتساع وظيفة الضبط الإداري في مجال التعمير و ما تتمتع به السلطة الإدارية من هيمنة في مجال التعمير اتجاه الأفراد وباقي السلطات ، ومن اجل ضمان حماية حقوق الأفراد وحررياتهم، سعى المشرع إلى تقييد السلطة الإدارية بغية إخضاعها لمبدأ المشروعيتها شأنها في ذلك شأن سائر الأعمال الإدارية . وتعد الرقابة القضائية الضامن الحقيقي والفعال لحماية مبدأ المشروعية، فبدونها لا يعدوا القانون إلا أن يكون مجرد قواعد نظرية ، كما أن الرقابة القضائية تجعل من الإدارة أكثر حرصا على أن تتوافق أعمالها القانونية والمادية مع الإجراءات والأشكال المقررة قانونا . والرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال التهيئة والتعمير لها أهمية بالغة، تظهر من خلال المساهمة الفعالة في تمكين الأفراد من رقابة الإدارة بمناسبة أدائها لوظيفتها، ممن لهم الصفة والمصلحة في إلغاء القرارات غير المشروعة الصادرة عنها (مبحث أول)، أو استصدار حكم يقضي بمسؤوليتها و التعويض عن الأضرار التي لحقتهم بسبب هذه القرارات (مبحث ثاني)

### المبحث الأول : منازعات المشروعية لقرارات التعمير

إن تلبية حاجات الأفراد المختلفة في المجال العمراني تقتضى بالضرورة تقديم المصلحة العامة عن المصالح الخاصة ، ولن يتحقق ذلك إلا بتقييد الأنشطة العمرانية بتراخيص إدارية، ومعها أول تقييد للحقوق والحرريات الفردية.<sup>1</sup> ومن ثم فان معظم النشاطات المنبثقة عنه تبقى محل خلافات بين الإدارة كطرف مانح للتراخيص ، و بين الراغبين في إحداث مختلف أعمال البناء و الأعمال الإنشائية الأخرى، مما يتطلب تقييدها بهدف تنظيم المجال العقاري والتحكم فيه وترجيح المنفعة العامة على المنفعة الخاصة.<sup>2</sup> حدد المشرع من خلال قوانين التعمير، المعايير والأسس التي ينبغي على الأشخاص المعنية به التقييد بها، بحصر المخالفات وإخضاع الإدارة لأحكام القانون ، إعمالا لمبدأ المشروعية ، وهنا يظهر الدور البارز للقضاء الإداري ، باعتباره صاحب الولاية الكاملة في الرقابة على أعمال سلطات الضبط الإداري ، من خلال دعوى الإلغاء (مطلب أول) ودعوى الاستعجال (مطلب ثاني). في مجال التعمير.

1 - ع.زري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر ،بسكرة ،العدد الثامن ،جوان 2005

2 - اقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري-اهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة 3، دار هومة ،الجزائر، 2016-2017، ص27

## المطلب الأول: دعوى الإلغاء في مجال التعمير

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

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

قرارات التعمير شأنها شأن القرارات الإدارية الأخرى، تخضع للرقابة القضائية، حيث تختلف سلطة القاضي الإداري في الرقابة على هذه القرارات، باختلاف الصلاحيات التي منحها المشرع للإدارة، فتتسع عندما تكون سلطة الإدارة حيال تراخيص التعمير مقيدة وهو الأصل، وتنحصر في حالة كون الإدارة تتمتع بسلطة تقديرية وهو الاستثناء.<sup>1</sup>

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

#### أولا: عدم المشروعية الخارجية لقرارات التعمير

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

#### 1- صدور القرار من غير المختص

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

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

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

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

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

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

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

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

فصل مجلس الدولة في قراره رقم 55 بتاريخ 11/02/2002 بعدم الاختصاص المكاني في قضية شركة الإنتاج والاستثمار المغربي ضد والي ولاية الجزائر العاصمة، أين أيد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 09/05/2000، والقاضي بإلغاء قرار مديرية تهيئة الإقليم والتعمير لمحافظة الجزائر، والمتعلق بإلغاء رخصة بناء لانجاز تعاونية عقارية، والمسلمة من طرف بلدية اليبيار، على أساس أن القطعة الأرضية المراد البناء عليها تشكل خطرا أكيدا بسبب انزلاق التربة، إذ قدر مجلس الدولة أن هذه المديرية تعد مديرية ولائية غير مختصة مكانيا لإلغاء رخصة البناء، فضلا عن ذلك؛ فإن المديرية التي طلب منها إبداء رأيها التقني قبل تسليم الرخصة، أعطت موافقتها بتاريخ 06/12/1998 من أجل تسليم الرخصة المتنازع عليها، واعتبر المجلس أن المديرية تجاوزت في ممارستها للسلطة، وأنه صواب ما قام قضاء الدرجة الأولى بإلغائه.<sup>3</sup>

و من خلال هذا القرار يتضح تجاوز مديرية تهيئة الإقليم والتعمير لاختصاصها المخول لها قانونا من خلال ، بحيث يقتصر دورها على إبداء الرأي الاستشاري بالنسبة للبناءات المزمع القيام بها استنادا لنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،<sup>4</sup> التي جاء فيها:

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

2 - بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2005، ص 166

3 - قرار مجلس الدولة رقم 55، بتاريخ 11/02/2002، (غير منشور)، نقلا عن عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، 2013، ص 31.

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

"...يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين، كل من... مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية..."  
وعليه فإنه لا ينبغي للإدارة أن تتنازل عن اختصاصها للقضاء بهدم المباني غير المرخص بها مادام أن القانون 90-29 السابق الذكر يمنح لها صلاحية ممارسة هذا الاختصاص استنادا إلى نص المادة 76 مكرر الفقرة 04 د- عيب عدم الاختصاص الزمني: ويتعلق بالالتزام بإصدار القرار الإداري المتضمن عقود التعمير خلال الآجال و المواعيد المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر وأن لا تنتهك مبدأ المشروعية، ويحق للأفراد المنازعة على ذلك بالطعن ضد هذه القرارات، ثم مطالبتها السلطة المختصة بالتعويض، ويمكن القول أن المشرع الجزائري قد قلص من آجال الفصل و التسليم في طلبات عقود التعمير هادفا بذلك إلى القضاء على الإجراءات الإدارية المطولة والتي تؤدي إلى البيروقراطية، فبعدما كانت تتراوح من ثلاثة أشهر إلى أربعة أشهر في المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، وتسليم ذلك الملغى بالمرسوم التنفيذي 15-19.<sup>1</sup>

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

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

## 2- مخالفة القرار لقواعد الشكل والإجراءات

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

رغم أن القاعدة العامة تقضي بعدم إلزام الإدارة بالخضوع لشكليات معينة في إصدار القرار الإداري، إلا أن المشرع أورد عليها بعض الاستثناءات إذا تعلق الأمر بمجال التعمير.

وبالرجوع إلى القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكورين سابقا، نجد انه قد ورد على هذه

القاعدة استثناء، من خلال إلزام الإدارة بإتباع شكل معين في القرارات التي تصدرها، على أن تكون معللة

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة

البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم، و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26، المؤرخة في 01/06/1991

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

3- بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017، ص 25.

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

قانونا ، وذلك طبقا للمادة 62 من القانون 90-29 والتي تنص على انه :

" لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون، وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا".  
فذكر السبب كإجراء شكلي، يؤدي عدم احترامه إلى بطلان القرار، وهو ما يمثل ضمانا للأفراد يسمح لهم ولل قضاء، بمراقبة مدى مشروعية القرارات الصادرة عن السلطة المختصة من حيث التسبب لها.  
قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره رقم 003594 الصادر بتاريخ 2001/01/14 بتأييد القرار المستأنف فيه والذي قضى بإلغاء قرار الترخيص بالبناء المسلم للمستأنف نظرا الى أنه مشوب بعيب في الشكل كونه موقعا من النائب الثاني لرئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>.

أما الإجراءات الواجب إتباعها ، فيقصد بها تلك الأعمال التي تسبق عمليات منح أو إصدار الرخص الإدارية ، كمرحلة الاستشارة، حينما يتعلق الأمر بإبداء رأي المصالح المختصة ، من خلال إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي باستطلاع آرائها عند منحه الرخص والشهادات طبقا لأحكام المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19-15، أو رأي الوالي حينما لا تتوفر البلدية على مخططات التهيئة.  
وتبرز أهمية الشكل والإجراءات التي يحددها المشرع كضمانة قانونية في حد ذاتها لحماية حقوق الأفراد من تعسف الإدارة في منح هذه الرخص والشهادات ، بالإضافة إلى تحقيق المصلحة العامة العمرانية، بإلزام الإدارة باتخاذ قراراتها وفق مبدأ المشروعية

### ثانيا : عدم المشروعية الداخلية لقرارات التعمير

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

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

من بين مظاهر الأخطاء التي ترتكبها السلطة الإدارية المختصة حينما تتجاهل القواعد القانونية الخاصة بالتعمير، مخالفة القاعدة القانونية أو الخطأ في تطبيقها، كتطبيق قواعد غير سارية المفعول وقت توقيع الرخصة، أو إعطاء مفهوم غير الذي قصده المشرع كمفهوم البناء الفردي أو التجمع السكني، أو عندما تفسر خطأ بأن النص القانوني يخول لها صلاحية منح الرخصة خلافا لغير ذلك، أو أن تمنح ترخيصا بالأشغال دون مراعاة الترتيبات القانونية، سواء لوجوب مراعاة حقوق الارتفاق وبيئة الجوار المضمونة بمقتضى أحكام المادتين 690 و 691 من القانون المدني الجزائري.<sup>2</sup>

1 - نقلا عن عمار بوضياف، مرجع سابق، ص32.

2 - عزاوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق ، 2007، ص.644

يمكن القول أن السلطة الإدارية المختصة إذا ما خالفت أحكام القانون ، فان قراراتها تكون معيبة بعبء المشروعية، مما يعطي الحق والصفة للغير في رفع دعوى قضائية أمام القضاء المختص، وكذا طلب التعويض عما يكون قد سببه من أضرار مادية ومعنوية، طبقاً لإجراءات التقاضي المنصوص عليها قانوناً.<sup>1</sup>

وتطبيقاً لذلك قضى مجلس الدولة الجزائري، في قراره الصادر بتاريخ: 2001/01/08 بأنه: "حيث بالرجوع إلى الوثائق الموجودة بالملف فإن بلدية الرويبة قد سلمت رخصة بناء الى المدعي المستأنف عليه (م.ع) لانجاز سكن من طابقين (ط+2) وذلك بتاريخ: 1995/10/01، حيث أنه بموجب مقرر آخر تراجعت البلدية عن مضمون هذه الرخصة وذلك بتاريخ: 1996/10/15، بجعل مضمون رخصة البناء الأول ينحصر في انجاز أشغال بناء الطابق السفلي (ط+0) مع معاينة ميدانية قامت بها مصلحة البناء للبلدية رفقة مصلحة العمران لدائرة الرويبة بتاريخ: 1995/12/13، وحيث بسبب تراجع البلدية عن مقررها الأول تأسيساً على أن العلو في البناء سيؤدي إلى غلق نافذتي الحائط لجار المدعي وهو المدعو (ع.و) المخصص لمقهى، وحيث أن تصرف البلدية جاء لرفع الأضرار مستقبلاً من جراء بناء طابقين عن جار المستأنف، وحيث أن المدعي المستأنف يناقش المقرر الصادر بتاريخ: 1996/10/15 من الجانب الشكلي، وسكت عن السبب الجدي الذي أدى بالبلدية إلى مراجعة قرارها ، والمتمثل في تجنب الإضرار بالغير، وهو جار المستأنف، وحيث أن هذا التراجع لم يكرس إلا بعد المعاينة الميدانية التي كلفت بها مصلحة البلدية ومصلحة الدائرة للبناء والتعمير . وعليه فإن قرار البلدية جاء سليماً ومتماشياً مع القواعد العمرانية والتقنية للبناء، وعليه فإن القرار المطعون فيه أصاب فيما قضى به ويتعين تأييده".<sup>2</sup>

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

## 2- الانحراف في استعمال السلطة وإساءة استعمالها

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

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

1 - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 72 .

2- نقلا عن كمال محمد الأمين، مرجع نفسه، ص 74 .

مساكن أمر مبالغ فيه، وأن هناك أراضي تابعة للبلدية واقعة بمحاذاة المدرسة وصالحة لانجاز المشروع لم تستعمل لكونها خصّصت لبعض المنتخبين، كما أن الأراضي المتنازع عليها مخصّصة من حيث الأولوية لإشباع الحاجات العائلية لمالكها في مجال البناء، وهذا كله يعتبر انحراف في استعمال السلطة.<sup>1</sup> كما اعتبر القضاء الفرنسي تنظيم مخطط شغل الأراضي لوضعية غير قانونية وتنجر عنها منفعة حصرية يعد انحرافا في استعمال السلطة.<sup>2</sup>

## الفرع الثاني: شروط قبول دعوى الإلغاء في مجال التعمير

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

### أولا: الشرط المتعلق بالقرار المطعون فيه

يشترط للطعن بإلغاء تراخيص عقود التعمير باعتبارها قرارات إدارية، وجوب إرفاق العريضة بقرار الترخيص بالبناء أو الهدم كشرط شكلي جوهري لقبول دعوى الإلغاء، تحت طائلة عدم قبول القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر، حيث نصت المادة 1/819 من القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن:<sup>4</sup>

"يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري،

تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر...".

هذا ويمكن تكييف رخص التعمير من الناحية القانونية على أنها قرارات، حيث تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية نذكر منها.<sup>5</sup>

### 1- الرخصة عمل قانوني

تعد الرخصة إجراء إداريا رقابيا من بين الإجراءات الإدارية المختلفة، كأى عمل قانوني تقوم به الإدارة، ترخص بموجبه لأحد الأشخاص بمزاولة نشاط ما، فتترتب أثرها القانوني كأى قرار إداري آخر، فهي

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

2 - J.Morand-Deville, op.cit, p 219

3 - عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، طبعة 2012، الجزائر، ص 103.

4 - قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 23/04/2008

5 - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 24.

تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية حولها القانون سلطة الإصدار، إضافة إلى أنه ذو طابع تنفيذي يولد مجموعة من الحقوق والالتزامات، وتوافر عنصر الأثر القانوني في القرار الإداري هو نفسه الأثر القانوني الذي تحدثه رخص التعمير.<sup>1</sup>

## 2- الرخصة صادرة عن سلطة ضبط إداري

هذه الرخص تصدر بصفة عامة عن سلطة ضبط إداري ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، إذ كثيرا ما تثار نزاعات حول عدم مشروعية الأعمال القانونية بشأن التعمير، بسبب عدم احترام الإدارة للشكليات اللازمة في إصدار قراراتها.<sup>2</sup>

## 3- الرخصة عمل قانوني صادر بالإرادة المنفردة للإدارة

تراخيص التعمير ورغم كونها قرارات لا تصدر تلقائيا بل يطلب استصدارها، كما هي القاعدة في القرارات الإدارية عموما والتي تتطلب وجوب التقاء إرادتين لنشأتها كعمل قانوني، فإن إرادة المرخص له ليس لها دور في موافقة الإدارة على منحه الترخيص، بل أن الترخيص عمل بالإرادة المنفردة للإدارة، حيث يشكل طلب المعني سببا وباعثا على إصدارها فقط، فهي بذلك تتوفر على بعض مواصفات وخصائص القرار الإداري التنفيذي، فتفرض على المستفيد منها التزامات مثلما ترتب له حقوقا.<sup>3</sup>

### ثانيا: شرط الصفة والمصلحة

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

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

ويقصد بالصفة، أن يتمتع الطاعن بالإلغاء بمركز قانوني سليم يخوله إمكانية التوجه إلى القاضي الإداري، كأن يكون متضررا من عدم منحه ترخيصا رغم أحقيته بذلك، أو متضررا من منحه للغير.<sup>4</sup>

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

"يمكن للقاضي بناء على طلب الخصوم، أو من تلقاء نفسه، أن يأمر شفاهة أو كتابة بأي إجراء

من إجراءات التحقيق التي يسمح بها القانون"

1- عزاوي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 167.

2- عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 29.

3- عزاوي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 170.

4- كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 39.

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

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

### ثالثاً: شرط الميعاد

قرارات عقود التعمير شأنها شأن القرارات الإدارية الأخرى، ترتبط بميعاد محدد، وهو من النظام العام، ولا يجوز مخالفته، ويثيره القاضي من تلقاء نفسه، كما أنه من شروط قبول دعوى الإلغاء أن ترفع في ميعاد محدد، ويثار شرط الميعاد في أي مرحلة من مراحل النزاع، إذ حددت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أجل 04 أشهر من تاريخ التبليغ إذا كان القرار الإداري فردياً، أو من تاريخ النشر إذا كان القرار الإداري جماعياً، أمام الجهة القضائية المختصة.

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

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

### رابعاً: شرط التظلم

1 - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 69.

تخضع قرارات التعمير لقواعد التظلم الإداري على غرار بقية القرارات الإدارية عموماً، حيث يمكن لمن له الصفة والمصلحة في الطعن اللجوء إلى السلطة مصدرة القرار من أجل أن يبدي اعتراضه عليه، وهذا ما كرسه المشرع من خلال نص المادة 63 من القانون رقم 90-29 المذكور سابقاً، والتي قضت بأنه: "يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

كما أن المشرع الجزائري كرس إجراءات التظلم بالنسبة لعقود التعمير لدى السلطة الإدارية المختصة مصدرة هذه العقود، إذ يمكن كل طالب لرخصة بناء أو شهادة التعمير أو رخصة تجزئة أو شهادة القابلية للاستغلال أو شهادة التقسيم أو شهادة المطابقة أو رخصة الهدم من التظلم لدى السلطة المصدرة لهاته القرارات في الآجال المطلوبة في حالة عدم اقتناعهم بالرد، ويكون ذلك عن طريق إيداع طعن لدى الولاية مقابل وصل إيداع خلال أجل قدره 15 يوماً، ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً، لدى الوزارة المكلفة بالتعمير في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة، وهو ما حدده المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور سابقاً من العديد من المواد.<sup>1</sup>

#### خامساً: شرط الاختصاص

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

#### المطلب الثاني: دعوى الاستعجال في مجال التعمير

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

1 - انظر المواد: 6-31-40-62-69-82، من المرسوم التنفيذي رقم، 19-15 المذكور سابقاً

المختصة لما تتمتع به من طابع التنفيذي أو ما يصطلح عليه بمبدأ الأثر غير الموقوف للطعن وان تركها على إطلاقها قد يلحق ضررا يصعب تداركه ، و تقوم على ركنين متلازمين هما: الجدية والعجلة.<sup>1</sup>  
وهو ما أكدته صراحة المادة 76 مكرر 4 الفقرة 05 من القانون 90-29 المذكور بنصها:

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

نشير إلى انه في فرنسا لا تندرج إجراءات وقف التنفيذ ضمن القضاء الاستعجالي فهي واردة في قانون المحاكم الإدارية ضمن الفصل الأول بعنوان "وقف التنفيذ - Le sursis a execution" من المواد 118 إلى 127.<sup>2</sup>  
وحسنا فعل المشرع بإدراجه لدعوى وقف التنفيذ (فرع أول) ، ضمن القضاء الاستعجالي وهو إجراء يتماشى والمنطق القانوني السليم بالنظر إلى الآثار التي يرتبها وقف تنفيذ القرار (فرع ثاني).

### الفرع الأول : وقف تنفيذ قرارات التعمير

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

#### أولا: الشروط الشكلية لقبول دعوى وقف التنفيذ

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

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

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

إلا أن هذا الشرط غير مفيد من الناحية العملية مادام أن المشرع الجزائري أجاز رفع دعوى وقف التنفيذ دون انتظار رد الإدارة على التظلم الإداري، وبالتالي يبقى أمام الطاعن إثبات شرط الاستعجال الجدي في الدعوى، وهو ما أشار إليه المشرع الجزائري في عدة مواد من بينها المادتين 939 و 940 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

1 - عزاوي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 383.

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

3 - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 58.

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

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

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

3 - أن يكون القرار الإداري تنفيذياً، وهذا الشرط كرسه مجلس الدولة الفرنسي في قضية Amoros بتاريخ 23 جانفي 1970 والذي صرح بما يلي: "ليس في مقدور المحاكم الإدارية ومجلس الدولة الأمر بوقف تنفيذ القرار المحال عليهما إلا في حالة كونه تنفيذياً." <sup>2</sup>

ثانياً: الشروط الموضوعية لوقف التنفيذ

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

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

وانطلاقاً من هذه المادة يمكن أن نستخلص الشرطان كما يلي:

1- الاستعجال و يقوم على عنصرين اثنين، هما عنصر الخطر المحقق، وعنصر عدم المساس بأصل الحق، واستعجال الوقف يتعلق بمدى تحقق القاضي من توفر عنصر الاستعجال ليقبل الطلب، ويصدر تدابير تحفظية لأنه أمام الاستعجال الإداري التحفظي

2- والوسيلة الجدية إما أن تكون ووسيلة لعدم المشروعية الخارجية، أو وسيلة لعدم المشروعية الداخلية، إذ لا يمكن طلب وقف التنفيذ إلا إذا كان هناك أمر جدي مثار من شأنه إحداث شك جدي.

ولان دعوى الإلغاء تأخذ الكثير من الوقت، وتتميز منازعاتها بالكثير من التعقيد في الإجراءات، وبالتالي فإن المشرع قد أصاب إلى حد بعيد، بإدراجه لدعوى وقف التنفيذ ضمن القضاء الاستعجالي، وهو إجراء يتماشى والمنطق القانوني السليم. <sup>3</sup>

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

1 - نقلا عن مسعود شهبوب، المبادئ، مرجع سابق، ص 177.

2 - Conseil d'Etat, ASSEMBLEE, du 23 janvier 1970, 77861, publié au recueil Lebon.

3 - عميري أحمد، "المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير والبناء"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017، جامعة تيارت.

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

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

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

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

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

إن الفصل في دعوى وقف التنفيذ يكون بصفة عاجلة وسريعة من خلال التشكيلة الجماعية التي  
تفصل في دعوى الموضوع أو دعوى الإلغاء، كما أنها تخضع لإجراءات التحقيق مثلها مثل دعاوى  
الموضوعية، إذ يجب أن ترفع الدعوى الاستعجالية الإدارية بواسطة عريضة افتتاحية مستوفية لجميع  
البيانات المنصوص عليها في المادة 816 من القانون السابق كشرط عام، تحت طائلة عدم قبولها شكلا،  
وحددت المادة 15 من نفس القانون قائمة البيانات الواجب إدراجها في العريضة الافتتاحية.

فبعد التبليغ الرسمي لعريضة افتتاح الدعوى عن طريق المحضر القضائي إلى المدعى عليه، تمنح المحكمة  
للخصوم، آجال قصيرة لتقديم مذكرات الرد أو ملاحظاتهم، وأن هذه الآجال يحددها القاضي المقرر ولا  
يوجد أي نص قانوني يقيده في ذلك طبقا لمقتضيات المادة 928 من نفس القانون.<sup>2</sup>

يجب أن يكون هذا الأجل مناسبا لتمكين كل طرف من الرد وتقديم ملاحظاته الكتابية والشفهية إن  
اقتضى الأمر، وفي حالة رفض تقديم الجواب، تقوم المحكمة وبدون إعدار جديد، بالفصل في الدعوى نظرا  
للطابع الإستعجالي للقضية، ويجوز للقاضي المقرر أثناء سير الخصومة وقبل الفصل فيها أن يتخذ أي إجراء

1 - تنص المادة 939 من القانون 09-08، السابق الذكر على: "يجوز لقاضي الاستعجال، ما لم يطلب منه أكثر من إثبات حالة الوقائع بموجب أمر على  
عريضة ولو في غياب قرار إداري مسبق، أن يعين خبيرا ليقوم بدون تأخير، بإثبات حالة الوقائع التي من شأنها أن تؤدي إلى نزاع أمام الجهة القضائية".  
2 - المادة 928 من القانون 09-08، السابق الذكر على: "تبلغ رسميا العريضة إلى المدعى عليهم، وتمنح للخصوم آجال قصيرة من طرف المحكمة، لتقديم  
مذكرات الرد أو ملاحظاتهم ويجب احترام هذه الآجال بصرامة وألا استغني عنها دون أعذار"

من إجراءات التحقيق التي يراها مناسبة ، كالخبرة والانتقال للمعاينة واستدعاء الخصوم شخصيا ويجوز له أيضا طلب حضور أعوان الإدارة لسماعهم بغرض اتخاذ قراره النهائي في الدعوى ، كما يمكنه أيضا أثناء التحقيق في الملف إلزام الإدارة بتقديم الوثائق والمستندات التي بحوزتها والأدلة التي استندت عليها في اتخاذ القرار الإداري ، على أساس أن الطرف الآخر الذي يقع عليه عبء الإثبات لا يستطيع إلزام الإدارة بذلك وبمجرد استكمال الإجراءات المنصوص عليه في المادة 926 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتأكد من استدعاء الخصوم بصفة قانونية إلى الجلسة ، يخطر الخصوم بتاريخ الجلسة ، ويجوز للقاضي أثناء الجلسة إخبار الخصوم بالأوجه المثارة الخاصة بالنظام العام ، ليختتم التحقيق بانتهاء الجلسة ما لم يقرر قاضي الإستعجال تأجيل اختتامه.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك إمكانية رفض طلب وقف التنفيذ دون إجراء التحقيق في الدعوى، إذا تبين بأن ذلك الرفض مؤكد ، لكن يتعين على القاضي تسبب الأمر بالرفض الصادر عنه ، وهو ما جاء في المادة 924 من نفس القانون حيث تنص على انه:

" عندما لا يتوفر الإستعجال في الطلب، أو يكون غير مؤسس يرفض قاضي الإستعجال هذا الطلب بأمر مسبب " **ثانيا: الآثار المترتبة عن وقف تنفيذ تراخيص التعمير**

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

#### **1- حالة رفض وقف التنفيذ**

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

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

أما بالنسبة للأوامر التي تصدر بناء على المادة 919 من نفس القانون ، المتعلقة بإستعجال التعليق ، فإنها غير قابلة للطعن بالاستئناف بصريح المادة 936 من نفس القانون ، التي أكدت على أن الأوامر الصادرة طبقا للمادة 919 غير قابلة لأي طعن ، على اعتبار أن الأمر بوقف التنفيذ تدبير مؤقت ينتهي أثره بالفصل في دعوى الموضوع .

## 2- حالة الموافقة على وقف التنفيذ

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

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

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

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

## المبحث الثاني: منازعات دعوى التعويض في مجال التعمير

تعد المسؤولية الإدارية المظهر الثاني من مظاهر تدخل القضاء الإداري في مجال ممارسة الرقابة على أعمال الإدارة في مجال التعمير والبحث في مدى قيام مسؤوليتها ، وذلك نتيجة تدخل الإدارة العامة في تنظيم النشاط العمراني.<sup>2</sup>

إن إقرار مسؤولية الإدارة العامة عن الإضرار الناتجة عن نشاطاتها مر بعدة مراحل، شابهها الفهم الخاطئ لفكرة السيادة من جهة، و فكرة الشخصية المعنوية للإدارة العامة المنصهرة في شخص الملك المعصوم من الخطأ، وبالتالي لا يمكن أن تتحمل المسؤولية، والحجة في ذلك أن مقاضاة الإدارة العامة

1 - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 96.

2 - شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال التعمير والبناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه ، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، 2016/2015، ص 238.

سيؤدي حتما إلى تعطيل المشاريع و يتوقف المرفق عن أداء دوره، غير انه و بصفة تدريجية تم إقرار مبدأ المسؤولية الإدارية.<sup>1</sup>

وأما التكريس القضائي لمبدأ المسؤولية الإدارية فيظهر من خلال قرار بلانكو الشهير الذي أصدرته محكمة التنازع الفرنسية بتاريخ: 1873/02/08، والذي تضمن عدة مبادئ من بينها مسؤولية الدولة عن الإضرار التي تصيب الغير، كما أقر اختصاص المحاكم الإدارية في الفصل في قضايا المسؤولية الإدارية.<sup>2</sup> نتطرق لها من خلالها الى أسس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير (مطلب أول)، ثم بعد ذلك دعوى التعويض أو المسؤولية الإدارية في مجال التعمير، من خلال الإجراءات و الشروط الواجب إتباعها لرفع دعوى التعويض (مطلب ثاني).

### المطلب الأول: أسس مسؤولية الإدارة في مجال التعمير

تعدد المتدخلين في مجال التعمير، والتداخل بين السلطات المركزية واللامركزية في الدولة ، يقتضي إحداث نوع من التوازن في الصلاحيات بين الدولة وجماعاتها الإقليمية ، وذلك لاستمرار سير المرفق وفقا للأهداف المحددة له، وبدون هذا التوازن قد تنتج أخطاء تنسب إلى المرفق العام ، مما يقيم المسؤولية الإدارية للسلطة العامة على أساس الخطأ (فرع أول)، كما قد تقوم مسؤوليتها دون ان يصدر خطأ منها و تلتزم بتعويض المتضررين (فرع ثاني).

### الفرع الأول: الخطأ كأساس لمسؤولية الإدارة في مجال التعمير

المسؤولية الإدارية الخطئية من أكثر الأنواع شيوعا في دعاوى المسؤولية، وهي مسؤولية قائمة على أساس الخطأ البسيط كأصل عام بفعل القرارات الإدارية غير المشروعة ، إذ أن القضاء الفرنسي يعتبر أن كل لا مشروعية تشكل خطأ يوجب مسؤولية.<sup>3</sup>

كما اعتبر القضاء الإداري الجزائري من جهته أيضا، أن الأضرار الناجمة عن قرار غير مشروع ، تفتح المجال لصاحب الحق في المطالبة بالتعويض، وهو ما قضى به مجلس الدولة في قراره رقم 044594 المؤرخ في 2007/05/27.<sup>4</sup>

من مظاهر قيام المسؤولية في مجال التعمير، نجد مساس مخططات التهيئة والتعمير بالحقوق المكتسبة (أولا)، ومنح رخص أو شهادات غير مشروعة (ثانيا)، أو رفض منح الرخص و الشهادات بصورة غير

1 - بزغيش بوبكر ،مرجع سابق، ص 95

2 - محيو أحمد، المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992 ص 208.

3- J.Morand-Deviller,op.cit,p 223

4 - قرار مجلس الدولة، رقم 044594 ، مؤرخ في 2007/05/27، نشرة القضاة، عدد 66 الجزائر، 2010، ص 365.

مشروعة (ثالثا)، أو سحب أو إلغاء الرخص أو الشهادات بطريقة غير مشروعة (رابعا). أو خطأ في أعمال مادية غير مشروعة (خامسا). نفضله في التالي:

#### أولا: مساس مخططات التهيئة والتعمير بالحقوق المكتسبة

إذا مست بعض القواعد الواردة في مخططات التهيئة والتعمير مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) و مخطط شغل الأراضي (POS) بالحقوق المكتسبة للأشخاص فإن ذلك يؤدي إلى قيام مسؤولية الإدارة عن التعويض المادي للمتضرر، باعتبار أن مخططات التهيئة والتعمير قرارات تنظيمية لها آثار مباشرة في استعمال أو استغلال الأراضي التي يملكها الغير.<sup>1</sup> كما يترتب تعويضا لملاك الأراضي التي شملتها التصنيفات المختلفة لمخططات التهيئة والتعمير على أنها مناطق محمية، باعتبارها أسلوبا استثنائيا لاكتساب الأشخاص العامة أملاكا عقارية، وفق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المقررة في قانون نزع الملكية 91-11.<sup>2</sup>

#### ثانيا: منح رخص أو شهادات غير مشروعة

قد تقوم المسؤولية الإدارية بمجرد وجود عيب شكلي، أو موضوعي جوهري يشوب قرارات السلطات الإدارية المختصة في مجال التعمير، كالخطأ في التكييف القانوني للوقائع، غير أن هناك بعض الأخطاء البسيطة التي ترتبها الإدارة في قرارات التعمير الفردية و التنظيمية، والتي لا يترتب عنها التعويض رغم قيام مسؤوليتها.

لقد أقر مجلس الدولة الفرنسي في قرار له مؤرخ في 26/01/1973 المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ بسبب منح رخص غير مشروعة، والذي جاء في مضمونه أن الإدارة تخطئ في تطبيق القانون اذا ما طبقت قواعد غير سارية المفعول في وقت التوقيع على الرخصة او الشهادة، كما انها تخطأ أيضا عندما تعتقد بأن النص يمنح لها صلاحية منح الرخصة، مع أن الحقيقة غير ذلك أو أن تعطي مفهوما غير المفهوم الذي قصده المشرع.<sup>3</sup>

فعند منح الإدارة لرخصة بناء أو رخصة تجزئة أو رخصة هدم، أو شهادة تقسيم بطريقة غير مشروعة مخالفة لقواعد التنظيم، وشكل ذلك سببا في إحداث أضرار للغير، فإن مسؤوليتها تقوم على أساس الخطأ.

أما بالنسبة للقضاء الجزائي، فإننا نجد بعض القرارات التي تضمنت وجوب تعويض الإدارة عن الإضرار

1 - نظمتها المواد من 10 الى 38 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر

2 - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 08/05/1991.

3 - نقلا عن بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 100.

التي لحقت صاحب الرخصة جراء منح رخص غير مشروع، غير ان الإدارة قد تعفى من المسؤولية عن التعويض أو تخفف عنها، إذا ثبت أن المستفيد من الرخصة استعمل طرق غير مشروعة كالتدليس أو التزوير أو التصريح الكاذب، ففي هذه الحالة يمكن للقاضي الإداري أن يعفي الإدارة من التعويض أو يخفف مسؤوليتها.<sup>1</sup>

وهو ما قضى به مجلس الدولة في قرار له رقم 159649 المؤرخ في 1998/02/23، وفحواه أن رئيس بلدية غليزان باع للطاعنة بموجب عقد بيع قطعة أرض مساحتها 640 م<sup>2</sup> محددة المعالم، كما منح لها رخصة بناء، لكن البلدية احتجت بأنها أهملت التصريح للطاعنة بأن القطعة الأرضية هي منطقة يمنع البناء عليها.<sup>2</sup>

### ثالثاً: رفض منح الرخص أو الشهادات بصورة غير مشروعة

إذا رفضت الإدارة المختصة منح الرخص والشهادات بدون مبرر قانوني، فإن ذلك يعتبر تجاوزاً في استعمال السلطة، يمنح الحق لطالب الرخصة أو الشهادة أن يطلب تعويض عن الضرر الذي لحقه من وراء هذا الرفض، حيث أن المادة 62 من القانون 90-29 تقضي بأنه:

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

يعتبر رفض الترخيص غير المؤسس بصورة من صور امتناع الإدارة عن أداء واجب من واجباتها، ويشكل في نفس الوقت خطأ مرفقياً، فهو لا يهدف إلى تحقيق مصلحة عامة أو الحفاظ على النظام العام العمراني،

### رابعاً: سحب أو إلغاء الرخص أو الشهادات بطريقة غير مشروعة

يعتبر سحب أو إلغاء قرارات غير مشروعة من أجل تصحيح العيوب التي شابها، التزام قانوني متى قامت به في الآجال القانونية المقررة لذلك، وعندئذ لا يستطيع الشخص التمسك بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من سحب مشروع إلا بعد فوات مدة 04 أشهر، حيث يصبح محصناً من السحب أو الإلغاء. لقد استقر القضاء الإداري على قاعدة استحالة سحب أو إلغاء القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة الإدارية ويكون منشأً للحقوق وهذا ما كرسه القضاء الفرنسي في قضية Trouillas بتاريخ 1970/01/10 حين اخذ بالقاعدة التي تمنع التعويض في حالة السحب المطبق على القرار المخالف متى كان ذلك خلال المواعيد المقررة.<sup>3</sup>

1 - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 102.

2 - قرار مجلس الدولة رقم 159649 المؤرخ في 1998/02/23، أورده بزغيش بوبكر، مرجع نفسه، ص 102.

3 - أورده كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 119.

## خامسا: أساس المسؤولية عن الخطأ في الأعمال المادية في مجال التعمير

كل الأعمال الإدارية التي تقوم بها الإدارة كهدم بنايات بطريقة غير مشروعة، و لا تقصد من ورائها إحداث أثر قانوني، ويترتب عنها اضرارا تلحق الأفراد، ولا مجال لتداركها أو الرجوع فيها، تسبب قيام المسؤولية الإدارية والتعويض عنها.

خطأ الإدارة في الأعمال المادية له عدة صور منها، صورة التأخير في تنفيذ الأعمال أو الإهمال وعدم التبصر، أو عدم اتخاذ الحيطة والحذر أثناء تنفيذ العمل القانوني، والقاضي الإداري لا يتقيد أثناء النظر والفصل في دعوى التعويض بقاعدة عامة أو معيار واحد لتقدير الضرر الناتج عن العمل المادي، بل يبحث كل حالة على حدى ، وفق شروط وأسس معينة يجب توافرها منها:

### 1- عدم مشروعية الفعل المادي الجسيمة والظاهرة

يكون العمل المادي مشوبا بعيب عدم المشروعية الجسيمة، إذا اسند إلى قرار منعدم، أو ما يعرف بعدم الاختصاص الجسيم الذي يتخذ إما شكل اغتصاب سلطة ، او انتحال الصفة الإدارية من طرف شخص ليس له أية علاقة بالوظيفة الإدارية.

### 2- استحالة تدارك العمل المادي الضار

الأعمال المادية تتزامن فيها لحظتي قيام الإدارة بالعمل وإنتاج آثاره ، وبذلك يستحيل رجوع الإدارة في عملها المادي، فالتنفيذ خارج ما يقرره القانون، يتولد عنه آثار ضارة لا تصلح معها إلا رفع دعوى التعويض.

### 3- إلحاق ضرر جسيم بالشخص

لقيام مسؤولية الإدارة على أساس العمل المادي، لا بد و أن يرتب هذا العمل أضرارا جسيمة تلحق الأشخاص والممتلكات ، وتشكل تعديا صارخا للإدارة على حقوقهم ، حيث الضرر البسيط والعادي، لا يكفي لقيام المسؤولية ، بل يجب أن يكون على درجة كبيرة من الجسامه.

هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها، عندما أيدت القرار الصادر عن مجلس قضاء سطيف، الذي قضى على بلدية الحمادية بتعويض قدره 40.000 دينار جزائري لصالح السيد(ب.ع)، الذي قامت البلدية بهدم منزله لأسباب مجهولة والاستيلاء على قطعه الأرضية المشيد عليها البناية، رغم امتلاكه لعقد ملكية وحصوله على كل الرخص القانونية لتشييد المنزل.<sup>1</sup>

نلاحظ أن حكم المحكمة العليا اعتمد على شرط عيب عدم المشروعية الجسيم والظاهر في عملية الهدم، و هذا بسبب عدم استنادها لأي نص قانوني أو قرار إداري يقضي بالهدم.

ولا يقتصر الخطأ في الأعمال المادية على الهدم، بل يمتد الى أشغال الصيانة والترميم التي تتم دون أخذ التراخيص اللازمة لذلك من طرف الجهات التي حددها القانون، وفي حكم آخر يتعلق بعدم اتخاذها التدابير

1 - قرار المحكمة العليا، الغرفة الادارية، ملف رقم 89434، مؤرخ في 29-12-1991، المجلة القضائية ، العدد 02، الجزائر، 1993 ، ص 123.

اللازمة ، ما قضت به الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في قرار لها لسنة 1989 ضد والي ولاية المسيلة ، أين أقرت بمسؤولية الإدارة عن الإضرار المادية التي أصابت الضحية (ش.م.م) في أموالها أثناء قيامها بأشغال عامة لصالح الإدارة ، وتم تعويضه عن ذلك بمبلغ قدره 78573130 دينار جزائري.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني : المسؤولية الإدارية دون خطأ

التطور الذي وصل إليه قانون المسؤولية الإدارية ، أضاف ضمانات أكبر لحماية المتضرر من تصرفات الإدارة تكريسا لمبدأ "لكل ضرر تعويض" وهذا تمهيدا لنظام المسؤولية بدون خطأ ، إذ تقوم هذه المسؤولية بسبب الضرر الواقع دون الحاجة الى إثبات وجود الخطأ.<sup>2</sup>

فالمسؤولية الإدارية دون خطأ من النظام العام ، يستطيع المضرور الدفع بها في أية مرحلة من مراحل الدعوى، فكانت محل اهتمام كل من الفقه و القضاء باعتبارها ضمانا أساسية لحماية حقوق المتضررين ، وتقوم هذه المسؤولية على أساسين ، هما المسؤولية على أساس المخاطر (أولا) ثم على أساس قطع المساواة أمام الأعباء العامة(ثانيا).

### أولا : المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر

ظهرت المسؤولية الإدارية على أساس نظرية المخاطر ، نتيجة إنتشار المخاطر المهنية وتطور النشاط الاقتصادي والاجتماعي ، ومفادها ان يتم التعويض عن الأضرار بغض النظر عن الخطأ ، حيث يكفى إثبات شرط العلاقة السببية بين الضرر والفعل الضار دون الحاجة الى إثبات وجود الخطأ، كما يشمل مجال نظرية المخاطر ، المخاطر الاستثنائية للجوار والأشغال العمومية و إستعمال الأشياء الخطيرة وكل ما يهدد السلامة.<sup>3</sup>

لقد تقررّت مسؤولية الإدارة على أساس نظرية المخاطر في مجال التعمير لأول مرة سنة 1974 امام مجلس الدولة الفرنسي في قضية السيد : نافارا (NAVARA) ضد وزارة التهيئة العمرانية ، حين قرر بأن رفض الإدارة التدخل لوقف مخالفات قواعد التنظيم لا يشكل خطأ من جانب الإدارة ، إلا أنها تبقى مسؤولة عن التعويض لكون الضرر الذي تحمله الشخص المعني جسيم.<sup>4</sup>

تتجانس مضامين ما جاء به القضاء الفرنسي في مجال مسؤولية الإدارة على أساس المخاطر بسبب امتناعها عن التدخل لوقف المخالفات لقواعد التعمير مع تلك التي كرسها المشرع الجزائري كثير من القوانين . منها القانون 10-11 المتضمن قانون البلدية.<sup>5</sup>

1 - قرار المحكمة العليا، الغرفة الادارية، ملف رقم 56392 مؤرخ في 25-02-1989، المجلة القضائية ، العدد 04 ، الجزائر، 1990 ، ص193-195

2 - بزغيش بوبكر ، مرجع سابق، ص113

3 - كمال محمد الأمين ، مرجع سابق، ص125.

4 - CE, 20 Mars 1974, NAVARA. :[www.revuegeneraledudroit.eu/.../conseil-detat-assemblee-20-mars-19...](http://www.revuegeneraledudroit.eu/.../conseil-detat-assemblee-20-mars-19...)

5 - قانون رقم 10-11 مؤرخ في 22 /06/ 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد37، المؤرخة في 03/07/2001

أخذ المشرع بمسألة الإدارة على أساس المخاطر من خلال نص المادة 95 من القانون المذكور سابقا: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، يلزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية."

كما أن المادة 115 من نفس القانون تنص على:

"من الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما وبمساهمة المصالح التقنية للدولة، تتولى البلدية:-التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ، ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن، السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية."

و مما سبق يتبين لنا، أن الإدارة مسؤولة عن عدم مراقبة عمليات البناء ، حتى وان لم ترتكب خطأ مباشرا، وذلك لعدم اتخاذها للاحتياطات اللازمة للحماية من الإضرار التي تسببها البناءات غير المشروعة.

#### ثانيا : المسؤولية على أساس قطع المساواة أمام الأعباء العامة

مسؤولية الإدارة على أساس قطع المساواة أمام الأعباء العامة، تنصب على الصورة التي لا يمس فيها الضرر غير المألوف إلا البعض دون البعض الآخر ، إذ لا بد أن يكون هذا الضرر على درجة من الأهمية والجسامة، وتستند المسؤولية الإدارية على أساس قطع المساواة أمام الأعباء العامة على خلفيات قانونية واجتماعية، منها مبدأ الغنم بالغرم، كما تستند هذه المسؤولية لمبدأ التضامن الاجتماعي ، وتتعدد المسؤولية الإدارية على أساس قطع المساواة أمام الأعباء العامة بتعدد المجالات نذكر منها :

#### 1- المسؤولية بفعل الإضرار الدائمة للأشغال العمومية

تكون الأضرار المستدامة للأشغال العمومية نتيجة لتنفيذ الأشغال التي لا يمكن تفاديها، أو التي تتطلبها ضرورة تسيير المرافق العمومية، سببا في تكريس الحق في التعويض ما ان توفرت على شرطي الخصوصية وغير المألوفية، ويكون ذلك عندما تسبب اشغال صيانة طريق مثلا في استحالة الدخول للمباني المجاورة بفعل طول مدة هذه الأشغال.

#### 2- المسؤولية بفعل الارتفاقات في مجال التعمير

مجال الارتفاقات من المجالات الهامة، التي تستطيع بموجبها الإدارة التدخل بصفة انفرادية ومباشرة ، من خلال فرض أعباء وقيود على الملكية العقارية من شأنها أن تحد من تصرف المالك في ملكه تحقيقا للمنفعة العامة. فالارتفاقات في مجال التعمير تمثل قيودا قانونيا على الملكية، اذ المشرع ومن خلال العديد

من المواد المرتبطة بمجال التعمير لا سيما المادتان 05 و 06 من القانون 90-29 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 175-91<sup>1</sup>.

أولى أهمية كبيرة لمسألة الارتفاقات وإجراءات تنظيمها والتمتع بخدماتها على نحو متساوي بين كل المستفيدين منها، حيث تعد مخططات التهيئة والتعمير أهم آلية لتطبيق الارتفاقات، فتتمثل أهم قيود الارتفاق في مجال التعمير في ارتفاعات الابتعاد أو الارتفاع، وتقرر هذه الارتفاقات للحفاظ على النظام العام والأمن العام والصحة العامة، كالارتفاقات المحدثة لفائدة الطرق، و خطوط نقل الطاقة الكهربائية والسكك الحديدية.<sup>2</sup>

ولقد استقر الفقه والقضاء على قاعدة عدم التعويض عن الارتفاقات في مجال التعمير، غير أن هذه القاعدة تعرف بعض الاستثناءات، إذ أن قانون التهيئة والتعمير لم ينص على التعويض عن الارتفاقات إلا أنه بالمقابل توجد نصوص قانونية خاصة تكرر مسألة التعويض ومنها القانون رقم 02-01 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات.<sup>3</sup>

إن الهدف من أعمال قاعدة عدم التعويض عن الارتفاقات في مجال التعمير هو في الأساس لتجنيب الإدارة تحمل الثقل المالي المترتب عن التعويض عن كل الأعباء التي تفرضها هذه الارتفاقات، غير أنه يترتب على التطبيق الجامد لقاعدة عدم التعويض عن الارتفاقات في مجال التعمير، المساس بالعديد من حقوق الأشخاص على حساب حقوق أشخاص آخرين، الأمر الذي قد يترتب عنه قطع للمساواة أمام الأعباء العامة. والجدير بالذكر أن تكريس هذه الارتفاقات من خلال قرارات تنظيمية دون النص عليها في قانون التهيئة والتعمير، يطرح إشكالات متعددة بالنسبة لمسألة عدم مشروعية هذه القرارات ومخالفة مبدأ تدرج القوانين، باعتبار أن حق التمتع بالملكية حق مضمون دستوريا بمقتضى المادة 64 من الدستور الجزائري.<sup>4</sup>

وان لم ينص المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير، على مبدأ عدم التعويض عن الارتفاقات في مجال التعمير والاستثناءات الواردة عليه، إلا أن ذلك لا يعني عدم وجود نصوص قانونية أخرى تكرر هذه القاعدة العامة، بل هناك حالات استثنائية تبقى قابلة للتعويض عن الارتفاقات في مجال التعمير، باعتبار أن الارتفاقات في مجال التعمير يستفيد منها جزء من المجتمع، لكن في الوقت نفسه يتضرر منها البعض الآخر، مما يخلق نوع من اللامساواة في الحقوق وتحمل الأعباء، وهذا ما يتيح للأشخاص المتضررين الحق في التعويض استثناءً، على أساس المسؤولية بفعل قطع المساواة أمام الأعباء العامة، و أن الحكم بالتعويض من عدمه يخضع لمجموعة من القواعد منها:

1 - المرسوم التنفيذي رقم 175.91 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد القواعد العامة للتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26 بتاريخ 01/07/1991

2 - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 121.

3 - قانون رقم 02-01 مؤرخ في 5 فبراير 2002، يتعلق بالكهرباء و توزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية عدد 08. المؤرخة في 06/02/2002.

4 - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 123.

- أ - لا تعويض اذا كان النص القانوني صريحا في عدم الحكم بالتعويض على إنشاء الارتفاقات
- ب - الحكم بالتعويض إذا كان النص القانوني صريحا في الحكم بالتعويض على إنشاء الارتفاقات
- ج - على القاضي التحقق من الضرر إذا كان النص القانوني يشير الى التعويض المشروط ، فإذا ثبت ذلك بعد تكييف الوقائع حكم بالتعويض.
- د- تترك السلطة التقديرية للقاضي إذ سكت النص القانوني في مسألة التعويض.

### 3- المسؤولية بفعل قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تتجسد مسؤولية الإدارة بدون خطأ على أساس قطع المساواة أمام الأعباء العامة بالنسبة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة التي نظمها المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 91-11 المذكور سابقا، في كونها تخل بمبدأ المساواة في التمتع بالملكية الخاصة التي كفلها الدستور الجزائري لسنة 1996 ، غير ان إجراء نزع الملكية يعتبر إستثناءا لمبدأ حصانة الملكية، كما انه مظهر من مظاهر السلطة العامة التي تمتاز بها الإدارة وفق التعويض العادل والمنصف ، أين نجد إجراءات خاصة لتعويض ملاك العقارات الذين انتزعت منهم ملكيتهم،

والملاحظ ان المشرع الجزائري جعل قانوني التهيئة التعمير والقانون المتعلق بإجراءات نزع الملكية مستقلين عن بعضهما ، رغم ان الهدف الأساسي من نزع الملكية هو إقامة مشاريع لتهيئة الإقليم ، وإن ذلك لمن صميم قانون التهيئة و التعمير، حيث تنص المادة 02 من قانون رقم 91-11 السابق الذكر على:

"...وزيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا، إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية..."

لكن قد يحدث أن لا يقبل الأشخاص المتضررين بالتعويض المقترح عليهم في قرار قابلية التنازل، على أساس عدم مراعاة قواعد العدل والإنصاف في تحديد التعويض، فيحق لهم في هذه الحالة اللجوء إلى القضاء الإداري قصد الحصول على تعويض عادل ومنصف، ويحظر على الإدارة وضع يدها على العقار ما لم يتم قبول مبلغ التعويض المقترح.

ويتمتع القاضي الإداري بسلطة تقديرية واسعة في تقدير التعويض، خاصة ما تعلق بمقدار التعويض، عندما يحل محل الإدارة في تقديره ، رغم أن هذه السلطة نجدها في إطار الرقابة الإدارية ، فله أن يعيد النظر في التعويض وطريقة حسابه وفق القانون المحدد لقواعد نزع الملكية، والتي تقتضي أن يشمل التعويض كل ما يلحق المالك من خسارة وما فاته من كسب، كما تظهر سلطة القاضي أيضا، بالنسبة للدعوى المرفوعة على أساس عدم الأخذ بعين الاعتبار التعويضات الإضافية ، وتشمل التعويض عن المصاريف الخاصة بالبحث عن ملك آخر ، التعويض عن أشغال غير مستهلكة ، تعويض الحرمان من

الانتفاع ، وتعويض إعادة مباشرة النشاط وانخفاض القيمة طبقا لأحكام المادة 21 من القانون السابق الذكر.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني : القواعد الإجرائية لتسوية منازعات التعويض في مجال التعمير

القرارات الإدارية والأعمال المادية في ميدان التعمير الصادرة عن الإدارة ، تخضع في مجملها إلى القواعد العامة ، إذ لا بد لها أن تستوفي الشروط المنصوص عليها وفقا للإجراءات المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية(فرع أول) وإصلاح الضرر الذي أصاب المضرور متى ثبت للقاضي مسؤولية الإدارة (فرع ثاني).

### الفرع الأول : شروط رفع دعوى التعويض في مجال التعمير

منعا لتعسف الإدارة في إستعمال سلطاتها المخولة لها بموجب أحكام قانون التهيئة والتعمير، كان لا بد أن تخضع لرقابة القاضي الإداري ، وذلك برفع دعوى التعويض وفق شروط معينة تختص بها منازعات التعمير عن باقي المنازعات العامة كشرط الصفة والمصلحة المباشرة(أولا) ثم الاختصاص (ثانيا) فشرط الميعاد(ثالثا)

#### أولا: شرط الصفة والمصلحة المباشرة

ما يميز منازعات التعمير الإدارية ، هو صعوبة تطبيق شرط الصفة والمصلحة ، حيث تتعدى إلى أشخاص آخرين ولا تقتصر فقط على طالبي الرخص أو المستفيدين منها. ويعود السبب في ذلك إلى تشعب النشاط العمراني ، إذ أن صعوبة تطبيق شرط الصفة والمصلحة تظهر في حالة رفع دعوى التعويض من طرف الغير المتضرر من التراخيص ، فدعوى التعويض المرفوعة بشأنها في مجال الارتفاقات المتعلقة بالتعمير ، تتيح الحق للجار عند الماس بحقه ، من ان يرفع دعوى تعويض ، رغم أن دعوته استثنائية، لأن في الأصل مطالبته بالتعويض وفقا لقواعد المسؤولية المدنية، خاصة أحكام المادة 140 من القانون المدني الجزائري، التي نصت بصريح العبارة على إمكانية رفع دعوى المسؤولية من الجار المتضرر من أشغال البناء أو الهدم لمطالبة جاره بالتعويض عما أصابه من أضرار.<sup>2</sup>

والجدير بالملاحظة أن القوانين الجزائرية، ليس فيها ما يدل على قبول الطعون من غير المعني المباشر بالتراخيص في مجال التعمير ، عكس القوانين الفرنسية التي تؤكد على أن الغير الذي تأثر بتراخيص التعمير يمكنه الطعن في القرار المتعلق بها ، وله الحق بالمطالبة بالتعويض عن الإضرار التي لحقت به جراء ذلك، بشرط إثبات المصلحة الشخصية و المباشرة في ذلك.

1 - المادة 21 من القانون 91/11 المشار إليه سابقا" يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا، بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية"

2 - بزغيش بوبكر ، مرجع سابق، ص135.

## ثانيا : شرط صدور القرار من غير المختص

من اجل تحديد الجهة القضائية الإدارية المختصة بالنظر والفصل في دعوى التعويض المرفوعة في مجال التعمير، لابد من تحديد الجهات الإدارية المسؤولة عن التعويض أولا ، وذلك نتيجة لتعدد المتدخلين في هذا المجال، بالإضافة إلى الازدواجية التي يتمتع بها كل من الوالي ورئيس البلدية، فتارة يمثلون الدولة وتارة أخرى يمثلون إداراتهم ، فيكون الطعن بالتعويض موجه حسب الحالة إما ضد الدولة أو الولاية أو البلدية ، والأمر نفسه عندما يصدر العمل الإداري من الوزير المكلف بالتعمير ، غير انه يجب التمييز فيما يخص الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية، بين حالتين:

الحالة الأولى:تتعلق بالدعوى المرفوعة على أساس الخطأ، سواء بفعل القرارات والأعمال المادية غير المشروعة، أو تلك المرفوعة على أساس نظرية المخاطر، فنطبق في هذه الحالة أحكام المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، والتي تحيل تطبيق القاعدة العامة في الاختصاص الاقليمي للجهات القضائية على المادتين 37 و38 منه<sup>1</sup>.

الحالة الثانية:تتعلق بدعوى التعويض المرفوعة على أساس الأضرار الدائمة للأشغال العامة، فتطبق عليها الأحكام الخاصة الواردة في نص المادة 804 فقرة 03 من نفس القانون.<sup>2</sup>

## ثالثا : شرط الميعاد

رفع دعوى المسؤولية الإدارية المترتبة عن القرارات الصادرة في مجال التعمير أمام المحاكم الإدارية كغيرها من الدعاوى القضائية الأخرى ، يشترط لقبولها أن ترفع في الميعاد المحدد قانونا، خلال أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي، أو من تاريخ نشره، تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص للمادة 829 من نفس القانون:

" يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي ."

وهذا الحكم لا ينطبق على دعوى التعويض المرفوعة بفعل الأعمال المادية، أو في حالة وجود نص قانوني صريح يحدد ميعاد معين لرفع الدعوى كما في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، بحيث نجد أن الآجال الخاصة برفع الدعوى محددة قانونا من بنص المادة 26 من القانون 91-11 المذكور سابقا.

1 - تنص المادة 803 من القانون 08-09 السالف الذكر على: " يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37 و38 من هذا القانون."

2 - تنص المادة 804 من القانون 08-09 السالف الذكر على: " خلافا لأحكام المادة 803 أعلاه، ترفع الدعاوى وجوبا أمام المحاكم الإدارية في المواد

المبينة أدناه .... في مادة الأشغال العمومية ، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال..."

"يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي"

## الفرع الثاني: نظام التعويض عن المسؤولية الإدارية في مجال التعمير

ترتبط دعوى التعويض بقضاء الإلغاء ارتباطا وثيقا، كما تلعب دورا مكملا له باعتبار أن قضاء الإلغاء لا يشمل الأعمال المادية، ان قضاء التعويض في مجال التعمير يهدف الى دولة الحق والقانون ، فصاحب المصلحة له أن يرفع دعوى قضائية واحدة يطلب فيها إلغاء القرار والتعويض عن الإضرار التي لحقت به، غير أنه في حالة الفصل بإلغاء القرار الإداري فلا يترتب عنه بالضرورة الحصول على التعويض. والجدير بالذكر أن القاصي الإداري لا يمكنه إثارة التعويض ، إلا إذا اجتمعت أمامه شروط قيام المسؤولية الإدارية التي توجب التعويض (أولا) ثم تقدير هذا التعويض ضمن مجال محدد قانونا (ثانيا)

### أولا: شروط التعويض

لقيام مسؤولية الإدارة عن التعويض لابد من توافر شروط كرسها القضاء الإداري استنادا إلى مبدأ "لا تعويض بدون ضرر" منها:

#### 1- وجود الضرر

الضرر في المسؤولية الإدارية هو ما يلحق من أذى يصيب المضرور جراء نشاط الإدارة ، مما يستوجب تعويضه عنه باعتباره انه قد مس حقا من حقوقه، أو مصلحة مالية له ، فقيام هذه المسؤولية كاملة يتوقف على توافر الضرر الذي يقع عبء إثباته على المضرور، وبالتالي رفض كل دعوى تعويض لم يثبت فيها المضرور وجود ضرر معين، إذ يشترط في ركن الضرر عند قيام مسؤولية الإدارة في مجال التعمير على أساس الخطأ، أن يكون حقيقيا، ثابتا ومؤكدا، ماديا ومباشرا، أما بالنسبة لمسؤولية الإدارة بدون خطأ فيشترط في الضرر أن يكون خصوصيا وغير عادي، كما يعتبر الضرر قياسا للتعويض الواجب.<sup>1</sup>

#### أ- بالنسبة للتعويض عن الضرر على أساس الخطأ

- 1- أن يكون الضرر الذي لحق المضرور من جراء نشاط الإدارة حقيقيا، وبالتالي فالأضرار التي تنتج عن السير العادي في مجال التعمير لا تشكل أضرارا حقيقية
- 2- أن يكون الضرر ماديا، يصيب الشخص في حق أو مصلحة مالية له.
- 3- أن يكون نشاط الإدارة أو موقفها السلبي ثابتا على وجه اليقين وليس احتماليا، وهذا لا يعني أن يكون الضرر حالا، بل يكفي أن يكون مستقبلا مادام أنه محقق الحدوث.

1 - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 143.

## ب- بالنسبة للتعويض على اساس المسؤولية دون خطأ

المسؤولية الإدارية دون خطأ توصف بأنها موضوعية لاعتبارات الضرر ذاته، فتتصرف إلى أهميته ودرجة جسامته دون الاعتداد بتقييم سلوك المسؤول ، حيث يعفى المتضرر من إثبات الخطأ ويتحمل فقط عبء إثبات الضرر والعلاقة السببية بين الضرر ونشاط الإدارة، سواء على أساس المخاطر، أو على أساس قطع المساواة أمام الأعباء العامة، غير انه يشترط في الضرر أن يكون خاصا وغير عادي .

### 2- مجال التعويض المحدد قانونا

القضاء الفرنسي يعتبر دعوى التعويض من بين أهم دعاوى القضاء الكامل، أين تكون للقاضي سلطات واسعة وكاملة بالمقارنة مع دعاوى المشروعية، فمن أهم سلطاته سلطة تحديد نطاق التعويض، حيث يبحث من خلالها القاضي عن الأشخاص المشمولة بالتعويض ثم يقوم بتقدير التعويض.

#### أ- تحديد الأشخاص التي يشملها التعويض

يشمل التعويض العديد من المضرورين بحسب نوع الضرر وصفة طالب التعويض، فيتم التعويض عن الضرر الذي مس المضرور المباشر طالب التعويض أو الغير المضرور.

1- المضرور المباشر: من الحالات الشائعة في منازعات التعمير، تلك المتعلقة بدعوى التعويض التي يرفعها المضرور، فإذا أثبت أن تسليم الإدارة لرخصة من رخص التعمير غير مشروعة بمخالفتها للقوانين السارية المفعول، وألحق به ذلك ضررا ماديا مباشرا ، فإن له الحق في المطالبة بإصلاح الضرر، كما يشمل المضرور المباشر، كل مضرور من قرارات الإدارة في حالة ارتكابها لأخطاء، ومن أهمها نجد الشخص الذي يمسه مخطط شغل الأراضي في حقوقه المكتسبة أو المستفيد من الرخصة أو الشهادة التي تم سحبها أو إلغائها من طرف الإدارة بطريقة غير مشروعة، أو من تم هدم بنيته من طرف الإدارة خرقا للقانون

2- الغير المضرور: أضرار الجوار غير المألوفة، تارة نجد لها تطبيقات ضمن المسؤولية المدنية التقصيرية، وتارة أخرى، نجد لها تطبيقات ضمن نظام المسؤولية الإدارية بدون خطأ ، التي يستطيع من خلالها المضرور الساكن بجوار بناية أن يرفع دعوى تعويض على الإدارة التي منحت رخصة غير مشروعة، إذا كانت البناية المشيدة بطريقة غير مشروعة، تتجاوز مضار الجوار المألوفة وفقا لقواعد التعمير.<sup>1</sup>

#### ثانيا: تقدير التعويض

ينصب عمل القاضي الإداري أثناء تقيمه للتعويض، على البحث عن جسامته الضرر لا جسامته الخطأ المرتكب، إعمالا لقاعدة " تناسب التعويض مع الضرر ، كما يسعى إلى إثبات قيام المسؤولية من دون أن تكون له علاقة بتقدير التعويض، ويتحصل المضرور على مبلغ من المال يتناسب مع الضرر، كما يتفرع

1 - تنص المادة 02/691 من القانون المدني الجزائري على أنه: "ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار غير المألوفة، غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقار وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له"

عن قاعدة "تناسب التعويض مع الضرر" مجموعة من المبادئ، كمبدأ التعويض الكلي، والذي يتعلق غالبا بالإضرار المادية، كما يستعين القاضي في حكمه بمبادئ أخرى منها مبدأ "التقييم المالي للضرر"، من خلال الحكم بمبلغ نقدي على الإدارة، ويعتبره القضاء الإداري الوسيلة الأنجع والأنسب لتعويض المضرور عن ما لحقه من ضرر، بالمقارنة مع التعويض العيني.<sup>1</sup>

ويعتبر تحديد تاريخ الضرر عامل مهم، يأخذه القاضي الإداري بعين الاعتبار أثناء التقييم المالي للضرر، حيث يأخذ القضاء الجزائري باليوم الذي تعين فيه الخبرة حجم الضرر وقيمه المالية، وليس تاريخ وقوع الضرر، عكس القضاء الفرنسي، الذي يأخذ بيوم وقوع الضرر كتاريخ لتقييم الإضرار المتصلة بالأموال، وبيوم النطق بالحكم كتاريخ لتقييم الضرر الجسماني، إذ العبرة في ذلك هي عدم تأثر المضرور من حالات تأخر الفصل في الدعوى بسبب تغير الأوضاع الاقتصادية، كارتفاع الأسعار في الفترة ما بين وقوع الضرر وصدور الحكم في الدعوى، كما يأخذ القاضي الإداري في الحسبان بمناسبة تقييمه المالي للضرر، المستندات القانونية المقدمة من طرف المضرور، والسعر المرجعي للأموال المحدد بموجب التشريع أو التنظيم إذا كان الضرر ماديا، وان لم يجد القاضي نصا قانونيا يحدد ذلك، فإنه يقيم المال حسب سعره في السوق طبقا لمقتضيات المادة 21 من القانون 11-91.<sup>2</sup>

وتقييم القاضي للتعويض يظهر جليا في منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والتي تثور عند عدم تقبل المتضررين التعويض المقترح عليهم ضمن قرار قابلية التنازل، على أساس عدم مراعاة الإدارة لقواعد العدل والإنصاف في تحديد التعويض، فيتولى القاضي الإداري فحص طريقة تقييم الإدارة للعقار، ومدى تناسب التعويض الممنوح مع القيمة الحقيقية للأموال والعقارات، وبذلك يحل القاضي في هذه الحالة محل الإدارة في تقدير التعويض، فله أن يعيد النظر في عناصر التعويض وطريقة حسابه بالمقارنة مع القانون المحدد لقواعد نزع الملكية، التي تفرض ان يتضمن التعويض كل ما يلحق المالك من خسارة وما يفوته من كسب.

وتظهر سلطة القاضي بالنسبة للدعوى المرفوعة على أساس عدم الأخذ بعين الاعتبار في قرار قابلية التنازل التعويضات الإضافية، وتشمل على ما يلي:

1 - التعويض عن المصاريف الخاصة بالبحث عن ملك آخر: تشمل هذه المصاريف خاصة أتعاب الموثق، رسوم الطابع و التسجيل الشهر....

2 - التعويض عن أشغال غير مستهلكة: تظهر الأشغال غير المستهلكة في حالة قيام الشخص بأشغال تهيئة ثم يفاجأ بنزع ملكيته دون أن ينتفع بما قام به من أشغال، وتحدث هذه الحالة عندما تخرق الإدارة مبدأ التعويض القبلي، فتقوم بوضع اليد على الملك دون الإيداع المسبق لأموال التعويض.

1 - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 161.

2 - تنص المادة 21 من القانون 11-91 على "...تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الاملاك الوطنية بالتقييم..."

- 3 - تعويض الحرمان من الانتفاع: يتعلق تعويض الحرمان من الانتفاع؛ بتعويض المالك التاجر ما فاته من ربح أثناء الفترة الانتقالية ما بين رحيله واستئناف الأشغال.
- 4 - تعويض استئناف الأشغال وانخفاض القيمة: يضم تعويض إعادة استئناف الأشغال (التنصيب)؛ مصاريف النقل وإعادة التركيب، ويشمل كل مصاريف الإيجار الجديد، وكل ما تتطلبه الأشغال للوصول بالمحل إلى الدرجة التجارية الجديدة التي كان عليها المحل المنزوع ملكيته.

## خلاصة الفصل الأول

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

والمنازعات أمام القضاء الإداري تتأرجح بين دعوى الإلغاء، لعدم مشروعية القرارات الصادرة عن السلطة الإدارية وبين قيام المسؤولية والآليات التي وضعها المشرع من اجل التعويض عن الأضرار التي تترتب عنها. مع الإشارة إلى اختلاف سلطة القاضي الإداري في الرقابة على قرارات الإدارة الخاصة بتراخيص البناء تكون بحسب الصلاحية المخولة للإدارة ، فيتمتع القاضي بسلطة واسعة عندما تكون سلطة الإدارة حيال تراخيص البناء مقيدة ضمن إطار محدد حدده المشرع وهي القاعدة ، بينما تكون سلطته محدودة في حالة كون الإدارة تتمتع بسلطة تقديرية في منح الرخص أو رفضها، وهذا هو الاستثناء.

إن عدم مشروعية القرارات الإدارية في مجال التعمير تظهر من خلال مخالفة قواعد الاختصاص ، ومخالفة قواعد الشكل والإجراءات، ومخالفة القاعدة القانونية والانحراف في استعمال السلطة أو إساءة استعمالها، ولأن هذه القرارات تتمتع بمبدأ الأثر غير الموقوف للطعن، بهدف عدم تعطيل عمل الإدارة ووقف نشاطاتها الهادفة إلى تحقيق المصلحة العامة، كان على صاحب الحق اللجوء إلى القضاء الاستعجالي لوضع حد لها وتعليق آثارها، وكان لرقابة القاضي الإداري الأثر الحاسم من جانب التعويض المترتب عن تدخل الإدارة في تنظيم النشاط العمراني وبالتالي قيام مسؤوليتها و على أسس مختلفة، كخطئها بإصدار تراخيص غير مشروعة أو التأخير والتعطيل في منحها بدون مبرر قانوني، أو أن تتقرر المسؤولية ولو لم ترتكب خطأ باعتبارها سلطة ضبط إداري هدفها حفظ النظام العام العمراني .

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

## الفصل الثاني: منازعات التعمير أمام القضاء العادي

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

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

فإلى أي حد ساهمت معالجة القضاء العادي (الجزائي والمدني) في الحد من هذه الجرائم؟

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

### المبحث الأول: منازعات التعمير أمام القاضي الجزائي

تعتبر قواعد التعمير بمثابة الإطار الذي يجب أن يحترمه كل من يباشر عمليات التعمير على اختلافها، وان احترام هذا الإطار لا يمكن أن يكون فعالاً إلا إذا تم إحاطته بمجموعة من الإجراءات الردعية و التي جسدها المشرع من خلال النصوص القانونية لاسيما القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر والقانون 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها والقانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/08، المتضمن التوجيه العقاري وغيرهما من القوانين ذات الصلة.<sup>2</sup>

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

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

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

## المطلب الأول: عقود التعمير والجرائم الماسة بها

حالات التجريم في قوانين التعمير هي مظهر من المظاهر الناجمة عن خرق قواعد الهيئة والتعمير، كما أنها إحدى تجليات السكن غير القانوني ، وهو الأمر الذي أَرَقَّ القائمين على الشأن العمراني ببلادنا ، وذلك بالنظر إلى التداعيات الخطيرة على المشهد العمراني والآثار السلبية على المستوى الاقتصادي والاجتماعي، وهو ما استدعى تحديد هذه الجرائم ضمن القوانين العامة كالتالي تناولها الأمر 156-66 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.<sup>1</sup>

و من بين المواد المتعلقة بمجال التعمير و المتضمنه في الأمر 156-66 المذكور، نجد المادة 441 مكرر فقرة 5 منه والتي تنص على انه:

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

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

"يعاقب بغرامة من 30 إلى 100 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر... كل من أهمل تنفيذ اللوائح التنظيمية أو القرارات المتعلقة بالطرق العمومية أو إطاعة الإنذار الصادر من السلطة الإدارية بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط أو رفض ذلك..."

غير أن المشرع لم يكتف بالنص على جرائم التعمير في قانون العقوبات ، بل وضع العديد من القوانين الخاصة بمجال التعمير والتي كرس قواعد هذه الجرائم، لاسيما منها القانون 29-90 و القانون 15-08 المذكورين سلفا ، ومن أهم جرائم التعمير تلك المتعلقة بالرخص (فرع أول)، و الجرائم الأخرى المتعلقة بالشهادات (فرع ثاني).

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

## الفرع الأول: رخص التعمير والجرائم المتعلقة بها

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

### أولا: رخصة التجزئة

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

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

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

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

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

وبذلك يكون قد وسع في أغراض رخصة التجزئة فهي لم تعد محصورة في البناء فقط وإنما ذهب المشرع إلى أبعد من ذلك فعدد مجالاتها إلى البيع أو الإيجار، كما ميز بين شغور العقار الذي يتطلب تسليم رخصة التجزئة، والعقار المبني الذي يتطلب تسلم شهادة التقسيم.

إن مخالفة رخصة التجزئة، يترتب عنه بالضرورة جزاءات نتيجة الإخلال بالالتزامات المقررة، ، حيث تم النص على رخصة التجزئة في المواد 57، 58، و 59 من القانون 90-29 المذكور، وتنقسم إلى نوعين جريمة تجزئة أرض بدون رخصة وجريمة عدم مطابقة التجزئة لمواصفات الرخصة المسلمة، فإنجاز أشغال

1 - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الطبعة الخامسة: الجزائر، 2006، ص 71.

2 - كمال تكواشت (د.ب) "رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، تصدر عن جامعة عباس لغرور خنشلة العدد

06، جوان 2016، ص 151.

التجزئة دون رخصة تجزئة، يعرض صاحبه لجزاء حدده المادة 74 من القانون 08-15، بستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، وتفرض المادة 75 من نفس القانون عقوبات على كل من يثيد بناية داخل تجزئة ليست لها رخصة تجزئة، وذلك بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كما ان المادة 76 لا تعفي القائمين على الأشغال سواء تعلق الأمر بالمقاول الذي أنجز الأشغال أو المهندس المعماري أو المهندس الطبوغرافي أو كل من تسبب في المخالفة، وتطبق عليهم نفس العقوبات المنصوص عليها في المادتين أعلاه من نفس القانون.<sup>1</sup>

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

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

#### ثانيا : رخصة البناء

رخصة البناء هي أهم آلية رقابية وبرز محور قانوني في التوسع العمراني والتي تتجسد من خلالها عملية التوفيق بين الحق في البناء كحق مضمون و النظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الأمن والسكينة، فنظمها المشرع من خلال المادة 77 من القانون 90-29 المذكور بصفة عامة و شاملة إذ تطبق أحكامها على جميع الجرائم، وباعتبارها الرخصة الأكثر طلبا فإن النزاعات التي تقوم بشأنها كثيرة.<sup>2</sup>

جريمة رخصة البناء تشمل نوعين من المخالفات أولاها، جريمة البناء بدون ترخيص وثانيها عدم مطابقة الأعمال لمواصفات الترخيص، و المشرع الجزائري لم يعرف جريمة البناء بدون ترخيص، لكنه كيف مخالفة البناء بدون رخصة على أنها جنحة، تتأرجح درجتها بين البساطة والتشدد بحسب طبيعة البناية ذاتها والمكان المشيدة عليه ، فالبناء في المواقع الخاصة ذات الأهمية الإستراتيجية والمتعلقة بالمناطق المحمية يكون أكثر تشددا من المواقع القابلة للتعمير، والمعرفة طبقا لنصوص المواد 43 إلى 49 من القانون 90-29.<sup>3</sup>

وعلى ذات التكييف تقرر العقوبات مع التشدد أكثر في حالة العود، إلا انه وفي حالة وجود ترخيص إداري مسبق وعلى خلاف الإجراءات الوقائية والتي تشمل الأمر بوقف الأشغال المخالفة والأمر بتحقيق المطابقة وكذلك حالة البناء بدون رخصة ، فإنه يحظر على السلطات الإدارية القيام بالتنفيذ المباشر، باعتبارها تخضع للحكم القضائي في الدعوى العمومية بعد عدم امتثال المرخص له.

1 - لأكثر تفاصيل انظر المواد 74 وما يليها من القانون 08-15 المذكور سالفًا.

2 - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 111

3 - حددت المواد من 43 إلى 49 مجموعة من الأحكام الخاصة التي تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني-الساحل والأقاليم التي تتوفر على ميزات

طبيعية وثقافية وكذا الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية

وقضت المادة 76 مكرر 3 من القانون المذكور أعلاه ، بأنه يترتب على مخالفة البناء لأحكام قانون التعمير وحسب الحالة: إما الأمر بتحقيق مطابقة البناء المنجز بالمخالفة للقانون كإجراء أولي وقائي أو القيام بهدمه، بعد استنفاد الإجراء الأول، وعدم امتثال الباني لأمر تحقيق المطابقة الموجه له.<sup>1</sup> كما أن المادة 76 من القانون رقم 29-90 تنص على أنه:

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

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

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

### ثالثا: رخصة الهدم

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

فرخصة الهدم وعلى غرار رخصتي البناء والتجزئة، يجب أن تصدر في شكل قرار إداري، غير أن هذه الرخصة ليست لازمة لكل عملية هدم، إذ أن هناك مناطق محددة بنص المادة 60 من القانون 29-90 ، وتكتفي أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم وإجراءات منحها.<sup>2</sup>

1 - تنص المادة 76 مكرر 3 من القانون رقم 29-90 على: " يترتب على المخالفة حسب الحالة ، إما الأمر بمطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه ".  
2 - تنص المادة 60 من القانون رقم 29-90 على: " يخضع كل هدم جزئي أو كلي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه..."، وتشير المادة 46 إلى: "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية...".

عرفها الدكتور عزري الزين: "هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".<sup>1</sup>

وهناك نوعين من الجرائم الماسة برخصة الهدم، وهي القيام بأشغال الهدم دون رخصة الهدم وجريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم، حيث يشترط لثبوت جريمة الهدم دون رخصة، أن يكون هناك شروع فعلي في هدم البنايات القائمة دون الحصول على الرخصة المسبقة، وهو الفعل المادي لهذه الجريمة، وأن يكون البناء المراد هدمه واقع في مناطق مصنفة، أو أن تكون البناية الآيلة للهدم تشكل خطرا على الأمن والسلامة، أما جريمة الهدم غير المطابقة للرخصة، فتتمثل في عدم مراعاة الالتزامات المفروضة على المرخص له، مما يؤثر سلبا على الأماكن المحمية وكذا البنايات المجاورة لها.

### الفرع الثاني: شهادات التعمير والجرائم المتعلقة بها

استحدثت المشرع الجزائري بموجب قوانين التعمير مجموعة من الشهادات سعى من خلالها إلى ضمان مراقبة النشاط العمراني واحترام النظام العام العمراني في أبعاده التقليدية والحديثة، ومن بين هذه الشهادات المستحدثة شهادة التعمير وهي اختيارية لا تنشئ التزام على المعني بها طبقا لنص المادة 51 من القانون 29-90<sup>2</sup> المذكور، إلا أن شهادتي التقسيم (أولا) و المطابقة (ثانيا) تحدثان هذا الالتزام، مما يقتضي منا أن نتناولهما بالدراسة دون شهادة التعمير.

#### أولا: جريمة شهادة التقسيم

تختلف شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة في كونها تنصب على عقار مبني لا شاغر، وان المشرع الجزائري من خلال المادة 59 من القانون رقم 29-90، منح الحق لمالك العقار المبني عندما يرغب في تقسيمه أن يطلب شهادة التقسيم قبل الشروع في التقسيم، وبالتالي فإن مخالفته لهذه القاعدة يعتبر عملا غير مشروع وإخلالا بالقواعد المنظمة لشهادة التقسيم يعاقب عليها القانون، وتشكل جريمة، كل عملية تقسيم ملكية عقارية دون الحصول على شهادة التقسيم، والتي تشمل أيضا عملية الشروع في أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية بشهادة منتهية الصلاحية والمحددة بموجب المادة 39 من المرسوم التنفيذي 15-19 بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها. كما أن القيام بأشغال تقسيم ملكية دون مطابقتها للشهادة المسلمة يشكل جريمة أيضا على أساس تجاهل التزام فرضه القانون 29-90 على عاتق مالك العقار المبني المراد تقسيمه، فعدم تطابق الأشغال المنجزة مع التصاميم والمخططات التي منحت بموجبها شهادة التقسيم جريمة يعاقب عليها القانون.<sup>3</sup>

1 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 57.

2 - تنص المادة 51 من القانون رقم 29-90 على انه: "يمكن كل شخص طبيعي او معنوي معني ، قبل الشروع في الدراسات ان يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية..."

3 - تنص المادة 39 من القانون رقم 29-90 السالف الذكر على: "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، لا تصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير، تحضر شهادة التقسيم وتسلم في الاشكال والشروط والاجال التي يحددها التنظيم."

## ثانيا : جريمة شهادة المطابقة

لاستظهار الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة لابد أن نميز بين أمرين أولهما، شهادة المطابقة كسند لاستغلال العقار المبني وتمنح على أساس تنمة انجاز الأشغال وفق ما تقتضيه مواصفات رخصة بناء سابقة الوجود ، وتخضع لإحكام القانون 90-29 المذكور ، وثانيهما شهادة المطابقة كوسيلة تسوية للبناءات اللاشرعية والتي استحدثها المشرع من خلال القانون 08-15 المذكور ، تعد شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 90-29 ، وسيلة رقابية هامة تساهم في الحفاظ على النظام العام العمراني، كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال وفق مضمون رخصة البناء ، كما أنها التزام و قيد على المرخص له بالبناء من اجل إعلام الإدارة وإخطارها حتى تتمكن من حماية الغير ،وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، كما نص على ذلك المرسوم التنفيذي 15-19 في المادة 65 منه<sup>1</sup>.

ويعد الحصول على شهادة المطابقة أمرا وجوبيا ،حيث تعرض المرسوم التنفيذي 15-19 في المواد من 63 الى 66 ، لشهادة المطابقة التي تعد إجراء وجوبا، فهي أداة قانونية تراقب التهيئة والتعمير. وحسب المادة 07 من قانون رقم 08-15 فان شهادة المطابقة:

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

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

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

بموجب نص المادة 77 من قانون 90-29 والمادة 92 من قانون 08-15 المذكورين سابقا ،فإن الإخلال بالالتزام المنصوص عليه في المواد 54 و 75 من قانون 90-29 وكذا المادة 60 من قانون 08-15 و الذي يوجب على صاحب البناية المرخص له، بضرورة طلب شهادة مطابقة الأشغال المنجزة وفق أحكام رخصة البناء، وهذا خلال مدة 30 يوما كحد أقصى من تاريخ انتهاء الأشغال، يعد جريمة يعاقب عليها القانون.

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

يعتبر المشرع أن كل امتناع عن تنفيذ قرارات تصحيح الأشغال جريمة من جرائم العمران ، وهذا تأسيسا على نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، إذ يمكن للسلطة المختصة أن تصدر قرارا بناء على محضر الجرد يتضمن إعلام المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وضرورة تصحيح الأشغال

---

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

بما يجعلها مطابقة للتصميم وأحكام الرخصة المقدمة له، في أجل لا يتعدى 03 أشهر، ويشرع في الملاحقات القضائية، طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29.

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

تنص المادة العاشرة من القانون 08-15 على أنه:

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

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

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

لقد اعتبر المشرع الجزائري أشغال الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية جريمة يعاقب عليها القانون، إذا تم ذلك بدون الحصول على شهادة المطابقة، ويعاقب كل من صاحب البناية، أو المقاول الذي أنجز أشغال الربط، أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك، بالعقوبات المقررة في نص المادة 77 من القانون 90-29، والمادة 88 من القانون 08-15.<sup>1</sup>

والجدير بالذكر أن الإجراءات التي جاء بها القانون 08-15 محددة زمنياً بنص المادة 94:

"ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا

القانون في أجل خمس (05) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية..."

إلا ما استثنته هذه المادة في الفقرة اللاحقة، إلا أنه تم التمديد له عملياً بالعمل بأحكامه لمرتين متتاليتين.

## المطلب الثاني: مخالفات التعمير

المشرع الجزائري ويهدف ضبط وتوجيه المجال العمراني التزم بوضع قواعد قانونية تنظمه وفق معايير و أسس قانونية، فحدد بذلك المخالفات التي ينبغي على الأشخاص تجنبها وبالتبعية تجنب جزاءاتها المقررة في قوانين التعمير، لاسيما القانون 90-29 و القانون رقم 11-04<sup>2</sup> المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية كما تناول المشرع هذه المخالفات من خلال القانون 08-15 الذي

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

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

يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والمرسوم المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994.<sup>1</sup>

فكل مخالفة لا تتطابق مع القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والتي تحدث غالبا نتيجة لعدم احترام المرخص له لأحكام ومواصفات قرار الترخيص بالدرجة الأولى، باعتباره المصدر المباشر للالتزامه وبمفهوم آخر لابد أن تتوافق هذه التراخيص مع أدوات التهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

فقد نصت المادة 11 من القانون 90-29 على أنه:

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

وهو الأمر الذي كرسه المشرع من خلال فصل خاص من المادة العاشرة (10) إلى المادة الثانية والأربعين (42) و المعنون بأدوات التهيئة والتعمير من القانون 90-29، حيث أعطى مضمون قانوني وتقني لكل من وثيقتي "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" و "مخطط شغل الأراضي"، إذ للأول طابع التنبؤ والتخطيط المستقبلي الهادف إلى وضع وتحديد الاختيارات الأساسية للتنمية العمرانية، حيث حدد المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه، بينما يكتسي الثاني طابعا قانونيا صرفا، تصدر على أساسه الرخص لاحقا كما وضحه المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به.<sup>3</sup>

وبإيجاز سنتطرق إلى أنواع مخالفات التعمير (فرع أول) و العقوبات المقررة جراء مخالفة الضوابط و الأحكام التشريعية المنظمة لقواعد التعمير (فرع ثاني).

### الفرع الأول: أنواع مخالفات التعمير

لأجل خلق نوع من التوازن و التناسق في المجال العمراني، كان من الضروري أن يتدخل المشرع لضبط مخالفات التعمير باعتبارها الطريق المؤدى إلى تطبيق العقوبة في حق المخالف، ومن بين هذه المخالفات نجد البناء دون ترخيص إداري سابق، وهي تشكل الصورة الأكثر انتشارا بالنسبة لجرائم التعمير، غير أنها ليست الوحيدة، فهناك من المخالفات التي قد تحدث رغم وجود رخصة إدارية مسبقة، نتيجة عدم مطابقتها للأشغال المرخصة، وهو الجانب الذي نركز عليه في هذه الدراسة، باعتبار أن الأنشطة العمرانية التي تنجز بالمخالفة للقواعد المنظمة للتعمير وللرخص والشهادات الممنوحة بطريقة مشروعة ابتداء هي

1 - المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32 المؤرخة في 25/05/1994

2 - د/ بلعبيبات مراد. أ/ قيشو يوبا، "الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017، ص 45

3 - عزاوي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 598.

المصدر المباشر للتجريم، فاهتم المشرع الجزائري بالجرائم المرتبطة بمجال التعمير من خلال القواعد العامة والخاصة التي وضعها لهذا الغرض مواكبا في ذلك المشرع الفرنسي الذي حدد بوضوح أكبر هذه المخالفات من خلال المواد التي أدرجها ضمن قانون التعمير الفرنسي لاسيما المادتان L. 160-1 و L. 480-4<sup>1</sup>.

ولقد أصبح القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أكثر ووضوحا، بالنسبة لمباشرة أشغال التعمير المختلفة بدون ترخيص إداري بعد التعديل الذي مسه من خلال القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14، على عكس ما كان عليه الوضع قبل التعديل والذي ينطوي على بعض الغموض<sup>2</sup>.

ورغم أن السلطة الإدارية تبدو أكثر استقلالا في استصدار قرارات الهدم بالنسبة للأعمال المنجزة بدون تراخيص مسبقة ودون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم قضائي بالهدم، باعتبار أن مخالفات التعمير دون ترخيص تقتصر على واقعة عدم الحصول على الترخيص فحسب، ولا تنطوي على الحالات التي تستوجب الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال، وهي من الحالات التي تخرج عن اختصاص القاضي الجزائري وهو غير مؤهل لذلك، إذ أن هذه المسألة هي من اختصاص الإدارة، وبخلاف ذلك فإن صلاحياتها تقلص بالنسبة للإجراءات الوقائية، والتي تشمل الأمر بوقف الأشغال المخالفة والأمر بتحقيق المطابقة، إذا ما كانت أمام أعمال مرخصة، فإنها في حالة الهدم الكلي أو الجزئي وبعد استنفاد الإجراءات الوقائية و عدم امتثال المرخص له للحكم القضائي في الدعوى العمومية، فإنها تخضع للقاضي الجزائري قبل قيامها بالتنفيذ الإداري المباشر<sup>3</sup>.

حيث تنص المادة 76 مكرر 3:

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

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

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

وفي حالة عدم مطابقة البناء لقرار الترخيص، فقد بينت المادة 76 مكرر 5 الفقرة 3 أن للمحكمة الجزائرية صلاحية النظر في الدعوى العمومية:

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

وتختص النيابة العامة اختصاصا نوعيا بإقامة الدعوى العمومية، عن طريق تحريكها، ويكون ذلك إما

1 - J.Morand-Deville, op.cit, p 229.

2 - قانون رقم 05-04 مؤرخ في 2004/08/14، الجريدة الرسمية العدد 51 بتاريخ 2004/08/15.

3 - عزاوي عبد الرحمن، المرجع سابق، ص 705

بمبادرتها باتخاذ أول إجراء فيها بتقديم طلب فتح تحقيق تقدمه لقاضي التحقيق. أو من خلال رفع دعوى مباشرة أمام جهة الحكم وفقاً للأشكال المحددة قانوناً.

فالنياحة العامة تختص أصلاً بالمتابعة والادعاء العام أصالة عن الجماعة، و في ما يتطابق وأحكام المادة 36 (المعدلة)<sup>1</sup> من قانون الإجراءات الجزائية، أما القضايا المتعلقة بمخالفات قانون التعمير، فنجد أن المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال الهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة،<sup>2</sup>

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

"...يعد العون المؤهل قانوناً محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة".

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

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

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

ومن هذه المادة نستشف أن لكل شخص متضرر من جريمة البناء بدون ترخيص ما، أن يدعي أمام القضاء الجزائي من أجل الحكم له بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به من جراء ذلك. إن عدم الحصول على هذه الرخصة يعتبر هو الركن المادي لقيامها. وأن يكون البناء قد تم فعلاً، والحظر لا يشمل فقط تشييد بناء جديد بل يتعداه إلى التوسعة والتعليق والصيانة وهو ما قضت به المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19. ويمكن الإدعاء مدنياً أيضاً من قبل الجمعيات المتضررة من هذه المخالفات، من ذلك ما نصت المادة 74 من القانون رقم 90-29 من أنه:

" يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة

1 - المادة 36 من ق.إ.ج "يقوم وكيل الجمهورية بما يأتي...- تلقي المحاضر والشكاوي والبلاغات ويقرر ما يتخذه بشأنها ويخطر الجهات القضائية المختصة.."

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

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

ومن أهم المخالفات لتراخيص التعمير نجد :

أولاً: عدم مراعاة المواصفات التقنية والمادية لمشروع البناء

إن كل تنفيذ لأشغال البناء لا تتطابق والمواصفات المحددة في قرار الترخيص بالبناء، يعاقب عليها قانون التهيئة والتعمير بالإضافة إلى قانون العقوبات، إذ يجب على المرخص له احترام مواصفات ومقاييس البناء، ويتمثل العمل غير المشروع الذي يشكل مخالفة لأحكام قواعد قانون التهيئة والتعمير، في عدم احترام معامل شغل الأراضي، أو تجاوز الارتفاعات المحددة ضمن المخططات، أو البناء في ملك الغير، أو البناء بدون ترخيص مسبق من الجهة المختصة، أو عدم إتمام البناء في الآجال المقررة ضمن قرار الترخيص بالبناء، أو البناء الذي أنجز بمواد غير مطابقة للمواصفات والمقاييس الفنية المعمول بها.<sup>1</sup>

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

ثانياً: عدم وضع لافتة أو إعلان قانوني

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

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

"يضع المستفيد من الأشغال خلال فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم..."  
إن وضع لافتة هو التزام قانوني يقع على عاتق المرخص له. وإن عدم وضعه للافتة يشكل جريمة من جرائم

1 - كمال مجد الأمين، مرجع سابق، ص 187.

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

التعمير، مكتملة الأركان، الركن المادي فيها يتمثل في عدم وضع اللافتة في المكان المحدد، والركن المعنوي لا يتطلب بالضرورة توافر القصد العام بعنصره العلم والإرادة، بل يكفي أن يكون خاصا مفترضا.<sup>1</sup>

ثالثا: عدم مرافقة مهندسين في الهندسة المعمارية والمدنية للأشغال

لقد أوجب المشرع الجزائري اللجوء إلى المهندس المعماري في المشاريع الخاضعة لرخصة البناء وفقا لما نصت عليه المادة 55 من قانون 90-29 المذكور سابقا:

" يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد...".

إذ أنه يجب إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري. وهو نفس الوضع الذي أكد عليه المشرع الجزائري في القانون رقم 04-06<sup>2</sup> المؤرخ في 14/08/2004 الذي يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، حيث اشترط في إعداد بعض مشاريع البناء الخاضعة لتأشيرة مهندس معماري أن تنجز من طرف مهندس معماري. وهدف المشرع في ذلك هو الوصول إلى إنجاز بنايات وفقا للمعايير التقنية من أجل تجنب أي ضرر قد يحدث.<sup>3</sup>

فالمادة 05 من القانون 04-05 (المعدلة) المذكور سابقا: "... من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين....". ونشير أن المشرع لم يأتي على ذكر مصطلح الهندسة المدنية في هذه المادة وهو الأمر الذي تم استدراكه في الجريدة الرسمية العدد 71 من المؤرخة في 10/11/2004 ص 12.

ومرافقة المهندس المعماري والمدني تعد إجبارية بنص المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر، وشدد المشرع على مساءلة المهندس المعماري على أساس خيانة الأمانة، بسبب كل مخالفة تتعارض وممارسة المهنة وهو ما جاءت به المادة 47 في فقرتها الأخيرة من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المذكور.

## الفرع الثاني العقوبات المقررة في مجال التعمير

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

فبالرجوع إلى القانون 90-29 المذكور نجد أنه تضمن العديد من العقوبات المترتبة على مخالفة أحكامه، لاسيما المادة 76 مكرر 4 منه وهو ما يدفعنا إلى التساؤل عن طبيعة تلك العقوبات المقررة جراء مخالفة الضوابط و

1 - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 193

2 - قانون رقم 04-06 مؤرخ في 14/08/2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15/08/2004

3 - واعلي جمال، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و المقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع "دراسة في القانون الجزائري مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الذي نظمته كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الموسوم بعنوان عصرنة العقار، 2012، ص 06.

الأحكام التشريعية المنظمة لقواعد التعمير، ان تكريس المشرع للعقوبات جاء بهدف، تدارك النقائص وقمع المخالفات المرتكبة ضد القوانين المنظمة للتعمير وما يمكن ملاحظته في هذا الشأن، أن أغلب القوانين الهادفة إلى تنظيم مجال التعمير، اعتمدت على الأسلوب الوقائي بالأساس كبديل للعقوبة الجنائية لأسباب وأهداف يقدرها المشرع في مجال التجريم والعقاب، لعل أبرزها الحد من سلبيات الوصمة الاجتماعية للعقاب.<sup>1</sup>

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

### أولا:العقوبات الأصلية في مجال التعمير

عمد المشرع إلى تقرير العقوبات بوضوح، و هو ما يمكن أن نستشفه من خلال المواد من 74 إلى غاية 92 من القانون 15-08 المذكور سابقا، القسم الثاني منه تحت عنوان "العقوبات" و التي نورد منها على سبيل المثال بعض العقوبات المقررة على الرخص والشهادات، كحالة إنجاز أشغال التجزئة دون رخصة تجزئة، التي يتعرض فيها المجزئ لجزاء حددته المادة 74 من القانون 15-08 بستة أشهر إلى سنتين، وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج). كما يمكن أن تأمر المحكمة صاحبة الاختصاص بهدم أشغال الانتفاع والتجهيزات المتجزئة على نفقة المخالف والمادة 75 من القانون المذكور أعلاه تعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة. كما ان المادة 76 لا تعفي القائمين على الأشغال سواء تعلق الأمر بالمقاول الذي أنجز الأشغال أو المهندس المعماري أو المهندس الطبوغرافي أو كل من تسبب في المخالفة وتطبق عليهم نفس العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75 من نفس القانون.<sup>2</sup>

وبالنسبة لرخصة البناء فان المشرع الجزائري قد تشدد فيما يخص جريمة البناء أو محاولة البناء بدون رخصة، فالمادة 79 من القانون 15-08، تتيح للقاضي سلطة الحكم على المخالف بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، وفي حالة العود فان القاضي يحكم بالحبس من ستة أشهر إلى سنة ومضاعفة الغرامة، كما يترتب على عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في الرخصة، عقوبات على كل من يخالف تلك المدة، حددتها المادة 78 من القانون رقم 15-08 بغرامة من

1 - كمال مجد الأمين، مرجع سابق، ص 201.

2 - راجع بالنسبة للعقوبات المقررة لمخالفة رخصة التجزئة المواد من 74 إلى 78 من القانون 15-08 السالف الذكر

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

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

أما بالنسبة لشهادة المطابقة فإنه يعاقب على جريمة عدم طلب شهادة المطابقة، بالعقوبات المقررة في المادة 92 من القانون رقم، 15-08 التي تنص على أنه: "يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار(10.000دج) إلى خمسين ألف دينار(50.000دج)، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون. في حالة العود، تضاعف الغرامة، وكرست المادة 81 من نفس القانون، غرامة من خمسة آلاف دينار(5000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) عن جريمة عدم تحقيق المطابقة في الآجال المحددة، كما حددت المادة 82 من نفس القانون عقوبات لكل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار(50.000 دج)، مع إمكانية الأمر بإخلاء المكان فورا من الجهة القضائية وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة(06) أشهر إلى اثني عشر(12) شهرا، و تضاعف الغرامة، و يعاقب القانون على جريمة استئناف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها، بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار(100.000دج) ، وفي حالة العود تضاعف الغرامة، وذلك طبقا لنص المادة 85 من القانون نفسه، كما كرس المشرع في نص المادة 84 من القانون السابق الذكر جريمة الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام انجاز الأشغال وتركت للقاضي سلطة الحكم وفقا لأحكام قانون العقوبات المتعلقة بالتصريح الكاذب.<sup>2</sup>

### ثانيا:العقوبات التكميلية في مجال التعمير

ما يمكن الوقوف عليه في المواد 76 مكرر 3 و 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 من القانون 90-29 المذكور سابقا أن إجراء الإزالة والهدم ، المنصوص عليه في قانون التهيئة والتعمير لا يمثل عقوبة في حد ذاتها ، يتطلب لقيامها مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات المكرس دستوريا، وإنما هو إجراء وقائي من الإجراءات التي خولها المشرع للسلطة المختصة، بهدف مراقبة وحفظ النظام العام العمراني من بينها التنفيذ المباشر في الحدود التي يسمح بها القانون، حيث أن ممارسة هذا الإجراء يكون طبقا للقانون ومستمدا منه ، مما يبعد

1 - راجع بالنسبة للعقوبات المقررة لمخالفة رخصة البناء المواد، 79، 80 من القانون 15-08 السالف الذكر

2- راجع بالنسبة للعقوبات المقررة لمخالفة شهادة المطابقة المادة 81 وما يليها من القانون 15-08 السالف الذكر

السلطة المختصة من موقف المعتدي على السلطة القضائية.<sup>1</sup>

وفضلا عن ذلك فإن المادة 76 مكرر 3 تقضي بأنه:

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

فهي تشمل في هذه الحالة صاحب البناء الحاصل فعلا على ترخيص بالبناء، غير انه يكون بالمقابل قد ارتكب مخالفة أو عدة مخالفات لاحقا.

أما المادة 76 مكرر 4 فتقضي بأنه عندما ينجز البناء دون رخصة ، تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية. وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء كما يتم تنفيذ الهدم بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية، وان هذا المقتضي يعد خروجاً عن القواعد العامة في الإجراءات، إذ أن حكم المحكمة ينفذ ولو كان ابتدائياً ومستأنفاً، والعقوبات التكميلية تتعدد بتعدد النشاط العمراني والشروط المرتبطة به، أو تلك التي تتطلبها قوانين التعمير ، بشأن إجراءات مطابقة البناءات أو إجراءات تقسيم الأراضي و الحصول على تراخيص البناء أو مراعاة بعض الشروط الخاصة بالارتفاعات أو الالتزام باتخاذ شكلية معينة عند الشروع في عملية البناء.<sup>2</sup>

## المبحث الثاني: منازعات التعمير أمام القاضي المدني

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

تعتبر الأضرار التي تتسبب في حدوثها أعمال التعمير وكذا التزامات الجوار ، من المواضيع الهامة في القانون المدني لما يترتب عليها من آثار تمس أساساً بالحقوق العام ، فالمشروع الجزائري ومن خلال المادة 124 (معدلة) من الأمر 58-75<sup>3</sup> المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم. والتي تنص: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض." وهو نفس المنحى الذي تبناه المشرع الفرنسي من خلال المادة 1382 من القانون المدني الفرنسي والتي تعتبر أهم مادة للمسؤولية المدنية وهذا نصها:<sup>4</sup>

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

1 - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 49

2 - لعويجي عبد الله، قرارات الهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، جامعة الحاج لخضر-باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012، ص 151.

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

4 - Patrick GÉRARD, Pratique du , Droit de l'urbanisme - Urbanisme réglementaire. individuel et , opérationnel, 5e édition 2007,p167.

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

فانه يجوز للطرف المضرور أن يحرك الدعوى العمومية طبقا للشروط المحددة في نصوصه، لاسيما المادة 01 الفقرة 2، وله حق المطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن الجريمة متى كان هذا الضرر شخصا ومباشرا، طبقا للمادة 02 من نفس القانون، ويتضح من ذلك أن الأشخاص العامة والطبيعية المتضررة من الجريمة لها الحق في المطالبة بالتعويض عن هذه الجرائم طبقا للقواعد العامة، كما يحق للجمعيات المنشأة الناشطة في مجال التعمير أن تطالب بالتعويض وتتأسس كطرف مدني، عكس ما ذهب إليه القضاء الفرنسي الذي لم يسمح في بداية الأمر لغير الأشخاص العامة بتحريك الدعوى أو التأسيس كطرف مدني للمطالبة بالتعويضات عن الأضرار الناجمة عن الجرائم الماسة بقانون التعمير، غير انه أقر لاحقا بإمكانية رفع دعوى مدنية للأشخاص الطبيعية على ان تقتصر فقط على المطالبة بالتعويض دون الهدم وكان ذلك من خلال حكم للغرفة الجنائية الفرنسية في قضية « **Henneton** » المؤرخ في 17/01/1984.<sup>2</sup> و سنيين من خلال هذا المبحث المسؤولية المدنية في مجال التعمير على الضرر الذي يلحق بالفرد (مطلب أول)، ومن ثم تحديد الأطراف المتضررة من أعمال البناء والتعمير والمستحقة للتعويض (طلب ثاني).

### المطلب الأول: المسؤولية المدنية في مجال التعمير

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

"مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداما جزئيا، ما لم يثبت ان الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه".

والمسؤولية المدنية في مجال التعمير متعددة ومركبة فهي تقوم على أساس مخالفة قواعد التعمير (فرع أول) ثم مسؤولية المالك للبناء التقصيرية (فرع ثاني) ثم المسؤولية العقدية للغيرالقائمين بالأشغال (فرع ثالث)

1 - الأمر رقم 154-66 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 09/06/1966. المعدل والمتمم 2 - J.Morand-Deville, op.cit, p 232

## الفرع الأول:المسؤولية على أساس مخالفة القرارلقواعد التعمير

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

### أولا: أسس الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التعمير

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

#### 1- عدم مشروعية البناية

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

#### أ - حالة مخالفة قواعد التهيئة والتعمير

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

#### ب - حالة مخالفة الارتفاق وتجاوز المسافات

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

#### 2- مساس البناية بحقوق الغير

مساس البناية بحقوق الغير يجعلها أساسا للمسؤولية المدنية، ومنها مضار الجوار غير المؤلفه ،

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

أ- مضار الجوار غير المألوفة: وهي صورة من صور المسؤولية المدنية التقصيرية التي تجد تطبيقاتها ضمن نظام المسؤولية بدون خطأ، غير أنها لم تعد كافية لاستيعاب هذا النوع الخاص من المسؤولية في ظل ثبوت إمكانية حدوث ضرر للجوار دون ارتكاب خطأ من المالك.<sup>2</sup>

قد يرتب الجوار أضرارا لا يستطيع الجار تحملها، إذ يكفي أن تكون الأضرار التي تحدثها البناية غير مألوفة لتأسيس مسؤولية مالك البناية وهو ما يثير العديد من الخصومات على مستوى القضاء، ويصب في هذا المفهوم مضمون المادة 691 من القانون المدني الجزائري.<sup>3</sup>

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

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

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

تدخل قواعد الإرتفاق الإتفاقية ضمن إرتفاقات المنفعة الخاصة، كالتزامات الجوار التي يلتزم بها جارين بينهما حائط مشترك، وتتقرر هذه القواعد من طرف العقار المرتفق به لفائدة العقار المرتفق.<sup>4</sup>

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

2- وزارة عوطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013، ص 191.

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

4- مقالاتي منى، النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2009، ص 19.

## ثانيا : وجود ضرر

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

### 1-المساس بحق المرور

الأصل أن للمالك وحده أن يستأثر بالانتفاع بالشيء الذي يملكه ، و بالتالي له أن يمنع غيره من المرور في أرضه ، يندرج حق المرور ضمن القيود الإرتفاقية التي ترد على الملكية العقارية الخاصة، كما يعد حقا لصاحب الأرض المحصورة وقيدا على صاحب الممر إلى الطريق العام ،وقد نص عليها المشرع الجزائري في المواد من 690 الى 712 من القانون المدني على هذه القيود، كما أكدت المادة 31 من القانون 90-29 المذكور سابقا والتي نصت على:

" يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء..." وفي الفقرة السادسة من نفس المادة "... يحدد مختلف الارتفاقات..." و المادة 50 من نفس القانون بالنص على ان:

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

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

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

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

"...يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبيانات..."

### 3- المساس بإرتفاق المظل

بالرجوع إلى نص المادتين 709 و 710 من القانون المدني الجزائري، نجد أن المشرع الجزائري وضع قيد لفتح المظلات، يتمثل في ضرورة ترك مسافة معينة لحماية لحرية وحرمة الجار، كما قسم المظلات إلى نوعين، وجعل لكل منهما مسافة يجب احترامها، مظلات مواجهة تطل مباشرة على ملك الجار ، بحيث اشترطت المادة

1 - وزارة عواطف، مرجع سابق، ص 108.

709 أن يبتعد مثل هذا المطل بمترين (2م) ، و المطلات المنحرفة التي لا يمكن من خلالها للشخص أن يطل على مسكن جاره مباشرة ، حيث اشترطت المادة 710 ، أن يبتعد مثل هذا المطل بـ 60 سنتيمتر من طرف المطل.

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

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

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

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

### الفرع الثاني:المسؤولية التقصيرية لمالك البناء

المشع الجزائري يعتبر المالك مسؤولا عن تهدم البناء، حيث حددت المادة 140 الفقرة 2 و3 من القانون المدني الجزائري الشخص المسؤول عن تهدم البناء المتمثل أساسا في المالك، مع ضرورة وجود تهدم البناء، كما أقرت حق المتضرر في مطالبة المالك باتخاذ الإجراءات الوقائية لدرء الضرر الذي قد يصيبه من جراء التهدم، ولا تتحقق المسؤولية عن تهدم البناء إلا إذا توفرت ثلاثة شروط رئيسية ، ملكية البناء(أولا) وتهدم البناء الكلي أو الجزئي (ثانيا) وحدوث الضرر بسبب تهدم البناء (ثالثا)نبينها بإيجاز.

#### أولا : ملكية البناء

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

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

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

1 - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 266.

## 1- وجود البناء

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

## 2 - خطأ المالك

الخطأ الذي يشترط لقيام المسؤولية الناشئة عن تهمد البناء هو ذلك الخطأ الذي يركبه المالك للبناء ويؤدي لسقوطه و إلحاق ضرر بالغير، بغض النظر عما إذا كان يقطنه بنفسه أو شخص آخر كالمستأجر أو المنتفع ، كما أن المشرع الجزائري في نص المادة 140 الفقرة الثانية لم يميز بين الشخص الطبيعي و الشخص المعنوي ، فإذا كان المالك شخص طبيعي فإن القضاء العادي هو المختص قضائيا للنظر في الدعوى و تطبيق أحكام المسؤولية التقصيرية ، أما إذا تبين أن البناء ملكا للدولة أو البلدية أو الولاية أو لإحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فإن القضاء الإداري هو المختص طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>2</sup>

إن الشخص يعتبر مالكا في حالة ما إذا كانت له سلطة فعلية على ذلك البناء الذي انهدم جزئيا أو كليا ، لذا يكون مكلفا بالصيانة و الترميم طالما أن هذه السلطة قائمة، ولكي تتم مساءلة المسؤول عن انهدام البناء ، ينبغي أن تتوفر شروط معينة كمعرفة مالك البناء القانوني أولا وقت حدوث الضرر، حتى يتمكن المضرور من الرجوع عليه و مطالبته بالتعويض، خاصة إذا انتقلت الملكية لشخص غير المالك ، ما أدى بالمشرع الجزائري إلى ربط انتقال الملكية وسائر الحقوق العينية المتعلقة بالعقار، بوجوب مراعاة إجراءات الشهر العقاري وهو ما أقرته المادة 793 من القانون المدني الجزائري.<sup>3</sup>

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

1 - خوادجية سميحة حنان: قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير ، جامعة منتوري-قسنطينة ، كلية الحقوق ، 2008 ، ص33.

2 - وزارة عواطف مرجع سابق، ص154

3- تنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري على: "لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا

روعت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار."

تقصير في صيانة البناء أو ارتكاب خطأ أدى إلى وجود عيب في التشييد.<sup>1</sup>

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

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

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

**الحالة الثانية:** بالنسبة للملكية المشتركة إذا كان التهدم حاصلًا في أحد الأجزاء الخاصة للبناء المنصوص عليها في المادة 244 من القانون المدني الجزائري، كان مالكة مسؤولا عن الضرر الناشئ عن تدممه، أما إذا كان التهدم حاصلًا في أحد الأجزاء المشتركة للبناء المنصوص عليها في المادة 245 من القانون المدني الجزائري، تقع المسؤولية على جميع الملاك بالتضامن، كما لا يكفي لمسألة المالك عن تهدم البناء وفقا لنص المادة 842 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري، أن تتحقق ملكيته للبناء فقط، و إنما يشترط كذلك أن ينسب الخطأ الذي أدى إلى التهدم إليه، ويتخذ في الغالب الخطأ في هذه الحالة عدة صور منها:

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

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

**ثانيا- تهدم البناء**

لا يمكن أن تثار مسؤولية مالك البناء إلا في حالة كون الضرر الذي لحق بالغير ناتج عن التهدم

1 - زرارة عواطف، مرجع سابق، ص 229

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

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

وبالرجوع إلى الفقرة 2 من المادة 842 من القانون المدني الجزائري ، نجد أن مسؤولية المالك تقتصر فقط على الأضرار الناجمة عن التهدم الفعلي للبناء، و إذا لم يتهدم البناء فلا مجال لتطبيق أحكام المادة السالفة الذكر، ومثال ذلك أن الشخص الذي سقط من سطح منزل غير محاط بحاجز وقائي فليس له أن يطالب بالتعويض على أساس المادة 842 الفقرة 02، إذ لا يعد ذلك ناتجاً عن تهدم البناء وإنما يتعين عليه المطالبة بالتعويض على أساس المادة 874 من القانون المدني الجزائري، بشرط إثبات الخطأ من طرف المسؤول.

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

### ثالثاً: الضرر القابل للتعويض بسبب تهدم البناء

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

1 - مدوري زايد، مسؤولية المقاول والمهندس في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم لسياسية، 2012، ص 237.

2 - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 220.

## الفرع الثالث: المسؤولية العقدية للغير القائمين بالأشغال

موضوع مسؤولية الغير عن أعمال البناء من المواضيع الهامة والمتشعبة، لارتباطها بأحد العقود الأساسية، والمتمثلة في "عقد المقاولة".

قبل التطرق لمسؤولية الغير يجب أن نبين ماهية العقد الذي ارتبط به هذا الغير حتى قامت مسؤوليته، فعقد المقاولة الذي نظمته المشرع الجزائري بمجموعة من النصوص القانونية ضمن أحكام القانون المدني والعديد من القوانين الخاصة، يتميز بنظام قانوني مستقل عن غيره من العقود الأخرى، ورغم أن المشرع نادرا ما يعطى تعريفات للعقود إلا أنه خص عقد المقاولة بنص المادة 549 من القانون المدني:

"المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر".

من خلال المادة 554 من القانون المدني الجزائري، يتضح أن المشرع قصد بالمقاول في هذا الإطار المسؤول القانوني الأول عن الورشة التي تنجز فيها أشغال البناء. و يكون المقاول مستقلا عن رب العمل ولا يخضع لمبدأ التبعية وإنما يعمل وفق شروط العقد المبرم معه، أما المهندس المعماري فهو من تناط به مهمة التخطيط المعماري للمباني وإعداد التصاميم المتعلقة بها و التجزئات الترابية والإشراف على تنفيذها، كما يمكن أن له مراقبة صحة البيانات الحسابية للمقاولين المساهمين في إنجاز الأعمال الخاصة بهذه العمليات، وتقوم مسؤولية الغير (المقاول والمهندس) سواء قبل تسليم البناء (أولا) أو بعد تسليمه (ثانيا) وهو ما سوف نتطرق إليه.<sup>1</sup>

### أولا: مظاهر المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري قبل التسليم

تقوم المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري قبل التسليم وتتخذ عدة صور نذكر منها:

#### 1 - بالنسبة للمسؤولية العقدية للمهندس المعماري قبل التسليم

للمهندس المعماري عدة التزامات منها ما هي ذات طابع تقني وفني وأخرى ذات طابع استشاري وإداري، يتعين عليه احترامها وان الإخلال بها ترتب مسؤوليته، فمثلا على المهندس المعماري ألا يقبل إلا المهام التي تدخل ضمن اختصاصه المهني أو الفني، و أن يحترم قواعد الفن المعماري، وهو ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994<sup>2</sup> ومن هذه الالتزامات نجد:

1- تنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري على: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، لو كان الهدم ناشئا عن عيب في الأرض، ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني

والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته، وتبدأ مدة العشر سنوات من وقت تسلم العمل نهائيا، ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين"

2 - تنص المادة 09 من المرسوم التشريعي 94-07 المذكور سابقا على: "يقصد بصاحب العمل في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته."

أ- التزامات ذات طابع تقني وفني: وتتلخص في مهمة التحري عن طبيعة الأرض المراد تشييد البناء فوقها، من خلال إجراء فحوصات أولية للأرض لمعرفة نوعية تربتها، ومدى قابليتها لتحمل البناء المراد تشييده عليها، كجانب تقني، ومعرفة هوية الأرض من خلال التوجه للمحافظة العقارية كجانب قانوني.

ب- التزامات ذات طابع استشاري وإداري: إذ يتعين على المهندس المعماري بحكم مهنته وحرفيته أن يزود رب العمل بكل المعلومات اللازمة بخصوص مشروع، وأن يقدم له النصيحة والمشورة قبل عملية البناء إلى غاية نهايته، وإلا اعتبر مسؤولاً، كما أن له دور الرقابة والإشراف على إنجاز المشروع، و يتولى المهندس المعماري هذه المهام إما في إطار مهمة شاملة، أو مهمة مستقلة بذاتها. كما تنص على ذلك المادة 555 من القانون المدني الجزائري:

" إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم، دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم "

## 2- صور المسؤولية العقدية للمقاول قبل التسليم

بالرغم من أن المقاول يستقل من الناحية القانونية عن المهندس المعماري، رغم ارتباط كل منهما برب العمل بعلاقة عقدية منفصلة، إلا أن مسؤولية كل منهما لا تتحقق بمعزل عن مسؤولية الآخر، فالمقاول هو الذي يخرج التصميم لأرض الواقع، محترماً في ذلك قواعد ومعطيات تقنية وقانونية، تتحدد التزامات المقاول طبقاً للقواعد العامة، بالنظر إلى ما اتفقت عليه إرادتي المقاول و رب العمل، وكذا النظر إلى القواعد القانونية المكملة لإرادتهما، وإذا أخل المقاول بأحد هذه الالتزامات فإن ذلك يشكل خطأ يولد مسؤوليته وتتخلص صور هذه المسؤولية في ثلاثة حالات.<sup>1</sup>

أ- التأخر في التنفيذ: ويكون في حالة تجاوزه للحد المألوف فأى تأخر غير مبرر قانوناً وأدى ذلك إلى حدوث ضرر لرب العمل وجب التعويض عليه، ولو لم يكن بسوء نية المقاول.

ب- التنفيذ المعيب لأشغال: ويكون إما بعيب في مواد البناء، كأن يقتني المقاول المواد المخصصة للبناء من زبون معين وفي حالة عيبها يتحمل مسؤولية تقصيره في فحصها قبل الاستعمال عملاً بمقتضيات النظرية العامة للمسؤولية العقدية، أو أن يقدم تلك المواد بنفسه، فيكون أيضاً مسؤولاً عنها في إطار ضمان العيوب الخفية ويكون التنفيذ المعيب أيضاً بسبب خطأ في تنفيذ التصميم، رغم أنه يتبادر للذهن وللوهلة الأولى أن هذا الخطأ يتعين فيه مساءلة المهندس المعماري لا المقاول، لأن الأول هو من يعد التصميم والثاني من ينفذه، لكن رغم ذلك فمن مسؤوليات المقاول أيضاً مراجعة التصميم قبل تنفيذه للتأكد من صحته.

ج- تقصير المقاول في تحقيق عنصر السلامة داخل الورشة: يجب على المقاول أن يبذل كل ما من شأنه أن يكفل الحماية والسلامة الجسدية والصحية للعمال باعتبارهم في عهده و مسؤولاً عنهم، وفي حالة

1 - مدوري زايدى، مرجع سابق، ص 76

تقصيره تكون مسؤوليته إما عقدية أو تقصيرية، فالأولى مع رب العمل مع ضرورة إثبات الضرر والعلاقة العقدية، والثاني قد يرجع عليه بناء على إلحاق ضرر بالغير نتيجة تقصيره في حراسة الأشياء الخطيرة، وتكون بذلك مسؤوليته مفترضة، ولا يعفى منها إلا بإثبات أنه فعل كل ما بوسعه لتفادي الضرر، وأن الحادث كان جراء سبب أجنبي إما بقوة قاهرة أو حدث فجائي أو خطأ المضرور.

ثانياً: مظاهر المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري بعد التسليم (المسؤولية العشرية) يعتقد البعض أن تسليم العقار إلى رب العمل هو المرحلة النهائية والأخيرة، إلا أنها في الحقيقة بداية لمرحلة أخرى، وهذا لاعتبارات عقود المقاولة التي تمتد آثارها إلى المستقبل، وعبر عدة مراحل:

### 1- مرحلة تسليم الأشغال

عندما ينتهي المقاول من إنجاز العمل محل عقد المقاولة عليه أن يسلم هذا العمل لرب العمل، بحيث تنص المادة 558 من القانون المدني الجزائري :

"عندما يتم المقاول العمل ويضعه تحت تصرف رب العمل..." ، ويتخذ التسليم عدة أنماط :

أ- التسليم الصريح والتسليم الضمني: التسليم يكون صريحا حين توقيع الأطراف المعنية على محضر التسليم ، الذي يقوم بإعداده المهندس المعماري و يضم ملاحظاتهم وتحفظاتهم ، وقد يكون التسليم ضمنياً، فيستنتج من بعض الوقائع كالحيازة أو وضع اليد على العقار بعد انتهاء المقاول من أشغال التشييد

ب- التسليم المؤقت والتسليم النهائي: التسليم المؤقت يسعى من خلاله رب العمل إلى الإطلاع على الأشغال التي أنجزها المقاول وهذا التسليم يكون داخل أجل محدد لا يجوز تجاوزه، أما التسليم النهائي فيكون عندما ينتهي المقاول من كل الأشغال وبذلك يسلم البناء لرب العمل و يقبله بصورة نهائية بعد توقيع الأطراف على محضر التسليم.

ج- التسليم الجزئي والتسليم الكلي: يكون التسليم كلياً اذا تم على دفعة واحدة حيث لا يجرأ ولا يقسم في حين أن التسليم الجزئي يتم على مراحل أي يحصل على فترات متتالية .

### 2- الضمان العشري للمقاول والمهندس المعماري

يمتاز الضمان العشري عن غيره من الضمانات الأخرى المقررة في باقي العقود بمجموعة من الخصوصيات كما يتطلب بعض الشروط

أ- خصائص الضمان العشري: الضمان العشري يتميز بمجموعة من الخصوصيات نذكر منها:

١ - إن الضمان العشري من النظام العام ، قائم بقوة القانون ولا يمكن للأطراف أن يتفقوا بشكل مسبق على تعديله ، وكل شرط من ذلك القبيل يعد باطلا حسب نص المادة 556 القانون المدني الجزائري ، وبمقابل ذلك أن الشروط المشددة للضمان العشري تكون صحيحة.

٢ - من خصائص الضمان العشري انه يحمل المسؤولية بشكل تضامني لكل من المقاول والمهندس المعماري عن الأضرار والعيوب التي تلحق أشغال البناء.

٣ - كذلك عن الخصوصيات التي تميز الضمان العشري هو أن المشرع الجزائري وجل التشريعات المدنية قد أسست هذه المسؤولية على أساس الخطأ المفترض في جانب المقاول والمهندس المعماري. وبالتالي فإذا تهدم البناء داخل أجل عشر سنوات (10)، وكان ذلك راجع لأحد الأسباب التي حددها المشرع تقوم مسؤولية على أساس الخطأ المفترض في جانب المقاول والمهندس المعماري.

#### ب- شروط أعمال الضمان العشري

حدد المشرع من خلال المادة 554 الشروط الواجبة لقيام الضمان العشري و ما يترتب عنه من استحقاق لرب العمل للتعويض حيث يمكن اجمالها فيمايلي:

١- أن يتعلق الأمر بتشديد بناء أو غيره من الأعمال المعمارية الأخرى: يعتبر هذا الشرط من بين الشروط الأساسية التي يجب توفرها لسريان نطاق الضمان العشري، إذ يجب أن يتعلق الأمر بعقد مقاوله يهدف إلى تشييد بناء معين أو القيام بعمل من الأعمال المعمارية الأخرى، وبالتالي فإذا تعلق الأمر بمنقول فإن أحكام الضمان العشري لا تطبق حتى وإن كانت قيمة هذا المنقول تفوق قيمة العقارات.

٢- أن يحصل الهدم أو يظهر العيب بفعل أحد الأسباب المنصوص عليها قانونا: ذلك أنه يجب أن يكون هذا الهدم أو ظهور هذا العيب بفعل أحد الأسباب التي أشار إليها المشرع في المادة 454 من القانون المدني الجزائري ، والمتمثلة إما في عيب في الأرض أو في طريقة البناء، أو يتعلق بنقص في طبيعة مواد البناء

٣- أن يحصل الهدم أو يظهر العيب خلال مهلة الضمان العشري أي 10 سنوات: حتى يعتد بالضمان العشري يجب أن يقع هذا الهدم أو يظهر العيب داخل مهلة العشر سنوات الموالية لتسليم البناء لرب العمل ، ذلك أن جل التشريعات المدنية اعتبرت واقعة التسليم هي نقطة انطلاق وبدء سريان مهلة الضمان العشري (أي تسليم أشغال البناء لرب العمل). وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 554 الفقرة 2:

"...وتبدأ مدة السنوات (10)العشر من وقت تسلم العمل نهائيا...".

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

يقصد بالأطراف المتضررة المستحقة للتعويض الأشخاص الذين لهم الصفة في رفع دعوى التعويض، و يعد مجال التعمير من أكثر المجالات شمولية لمسالة التعويض، وذلك نتيجة اتساع دائرة المسؤولية فيه إلى أطراف متعددة ،قد تمتد أضرارها إلى الغير ممن له صلة بعمليات التعمير.كالأضرار التي يمكن أن تصيب الأفراد العاملين في مجال البناء أو من لهم صلة به (فرع أول)،وهناك من الأضرار ما قد يصيب الغير الأجنبي ممن ليست له صلة بهذه الأعمال كالمارة والجيران (فرع ثاني)

## الفرع الأول : الغير المضور ممن له صلة بأعمال التعمير والبناء

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

### أولاً: حالة المستأجر المتضرر

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

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

والجدير بالذكر أن المشرع الفرنسي لا يفترض الخطأ في جانب مالك البناء المتهمد، إلا بعد إثبات المتضرر أن سبب التهمد يرجع أساسه إلى نقص في الصيانة أو القدم أو العيب، وهو ما تضمنته المادة 1386 من القانون المدني الفرنسي، غير ان المشرع الجزائري ومن خلال مضمون المادة 140 الفقرة الثانية اكتفى بإثبات الضرر ودون الحاجة إلى إثبات وجود إهمال في الصيانة.<sup>1</sup>

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

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

وفي هذا الإطار نجد المادة 494 من القانون المدني الجزائري التي تنص على التزامات المستأجر وتجزير الاتفاق على تعديل الالتزام بصيانة العين المؤجرة باتفاق خاص بأن تكون بعض هذه الترميمات أو كلها على عاتق

1 - بحماوي الشريف، التعويض عن الأضرار الجسمانية بين الأساس التقليدي للمسؤولية المدنية والأساس الحديث، مذكرة ماجستير، جامعة ابى بكر بلقايد- تلمسان، كلية الحقوق، 2008، ص75.

المستأجر لا على المؤجر، وهذا الاتفاق يعتبر استثناء عن القواعد العامة.<sup>1</sup>

## ثانيا: حالة القائمين بأعمال البناء

عرفت مسألة الأضرار التي قد تصيب القائمين بأعمال البناء في بداية الأمر تردد القضاء في تحديد أساس الرجوع بالمسؤولية عن هذه الأضرار، ويعزى ذلك لوجود عقد يتضمن الالتزام بضمان السلامة، و استبعاده بذلك لأحكام المسؤولية العقدية بما تلزمه من إلقاء عبء الإثبات على التابع المصاب، مرجحا الأساس الذي نقوم عليه طبقا للمسؤولية التقصيرية، غير انه ومع تطور التشريعات المنظمة لعلاقة العمل اقر بوجود التزام عام بضمان سلامة العمال على عاتق صاحب العمل دون حاجة لإثبات خطأ صاحب العمل أو تقصيره في اتخاذ التدابير اللازمة، فمسؤولية المتبوع عن تابعه تفترض وجود علاقة التبعية بينهما، وارتكاب التابع فعلا ضارا أثناء قيامه بأعمال البناء أو بمناسبةها.

فالمتبوع هو ذلك الشخص الذي له على شخص آخر سلطة فعلية في رقابته وتوجيهه، ويكون له بمقتضى هذا الحق أن يصدر الأوامر ولو لم يستعمل هذا الحق فعلا، إذ المهم أن تكون له هذه السلطة ولو لم يمارسها، أما التابع فهو ذلك الشخص الذي يخضع لسلطة المتبوع ويتلقى منه الأوامر. وأما العلاقة بينهما فهي رابطة تبعية وخضوع للأوامر، وقد تقوم على وجود عقد بينهما أو من دونه، وعلاقة التبعية هذه كرسها المشرع الجزائري في القانون المدني الجزائري من خلال المادة 136 (المعدلة) التي تنص على أن:<sup>2</sup>

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

كما يستطيع القائمون بأعمال التعمير من العمال والفنيين الرجوع بالمسؤولية استنادا إلى أسس قانونية متعددة تتلاءم حسب كل حالة، إذ يمكنهم المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تصيبهم من جراء أعمال البناء على أساس الخطأ الثابت أو الخطأ أو الخطأ المفترض أو مسؤولية حارس البناء والتي تقتضي عناية خاصة.<sup>3</sup>

## الفرع الثاني: الغير المضرور الأجنبي عن أعمال البناء والتعمير

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

1- تنص المادة: "494 من القانون المدني: "يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك".

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

3- كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 244.

## أولاً: المارة المتضررين من أعمال البناء والتعمير

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

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

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

## ثانياً: الجيران المتضررين من أعمال البناء والتعمير

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

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

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

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

فأساس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، هو ذلك الخطأ التقصيري الذي يؤدي إلى إحداث ضرر غير مألوف، فالمشرع أقام قرينة قانونية قاطعة على توافر هذا الخطأ بمجرد توافر الضرر غير المألوف، وينتفي

هذا الخطأ إذا كان الضرر مألوفاً، فالمالك هنا يستعمل حقه بطريقة مشروعة بقصد الحصول على منفعة جادة ودون قصد الإضرار بالغير، ويقوم باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات التي يفرضها التشريع والتنظيم في مجال البناء والتعمير، ومع ذلك يسبب هذا الاستعمال أضراراً بالجيران، تلك الأضرار يسأل عنها المالك أو من له السيطرة القانونية على العقار إذا تجاوزت الحد المألوف وذلك استناداً إلى أن حسن الجوار الذي يعتبر التزاماً من الالتزامات<sup>1</sup>.

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

## 2- المسؤولية التقصيرية

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

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

## 3- المسؤولية الناشئة عن الأشياء

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

كما يستطيع الجار المضرور الرجوع بالتعويض على المقاول على أساس حراسة الآلات والمعدات التي تستخدم في البناء ولو كان الضرر مألوفاً، في المقابل ينبغي على الجار إثبات أن المدعى عليه هو حارس الشيء محدث الضرر، وإثبات أن الضرر قد وقع بفعل شيء تقتضي حراسته عناية خاصة.<sup>3</sup>

1 - Laure Aubril, Seydou Traoré, Droit de l'urbanisme, droit de l'environnement, 1ère éditions du CNFPT, 2009, p.222.

2 - قرار المحكمة العليا رقم 90943 الصادر بتاريخ 1992/06/16، المجلة القضائية العدد 01، سنة 1995

3 - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 242.

## خلاصة الفصل الثاني

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

كما يختص القاضي المدني بالدعاوى التي يرفعها الغير أصحاب الصفة والمصلحة نتيجة الأضرار التي تنجم عن أعمال البناء والتعمير ، خصوصا ما تعلق بالتزامات الجوار والتعويض عن الأضرار التي تنجم عنها، وتطبيقا للقاعدة التي مفادها أن كل خطأ ألحق ضرراً بالغير يلزم مرتكبه التعويض.مما استدعى حضور القانون لتحديد المسؤوليات جراء احتمال حدوث أخطار تهدد بوقوع أضرار جد معتبرة، و كذا تحديد مسؤولية مالكي البناء أو الحائزين لهذه البناءات،ومن ثم إبراز بعض صور الخطأ المدني ضمن مجال التعمير، و التي تسبب في حدوثها أعمال التعمير، وبالتالي تتقرر المسؤولية المدنية استنادا لنص المادة 124 (معدلة)،ومنه تحديد المسؤولية على أساس مخالفة التعمير، ثم قيام المسؤولية التقصيرية لمالك البناء والمسؤولية العقدية للغير القائمين بالأشغال ،ومعه تحديد بعض مظاهرها وصورها.وبالنهاية تحديد أطرافها المتضررة جراء أعمال البناء والتعمير المستحقة للتعويض سواءا تعلق الأمر بالمضروور الأجنبي عن هذه الأعمال أو ممن له صلته بها.

## خاتمة:

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

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

فالخلل إذن يكمن في التطبيق والممارسات، إضافة لغياب إستراتيجية واضحة المعالم في تسيير وتنظيم عمليات البناء والتعمير ، وتقاعس السلطة المختصة في كثير من الحالات عن القيام بالإجراءات المطلوبة أو تحريك المتابعة القضائية ، كما أن المقاربة القانونية التي اعتمدها المشرع لتنظيم المجال تبدو قاصرة بعض الشيء، الأمر الذي فتح الباب على مصراعيه أمام القضاء للاجتهاد في التجريم، وبغض النظر عن مساسه بمبدأ المشروعية والفصل بين السلطات، إلا انه يبقى الأقرب ضمانا للأفراد ضد تعسف الإدارة وخروجها عن القانون، وذلك لما يتمتع به من ضمانات تؤكد حياده واستقلالته.

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

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

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

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

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

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

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

6 - أحسنت السلطة صنعا بإصدارها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي جاء كخطوة لتسهيل وتبسيط إجراءات منح رخص البناء وسرعة البت في الطلبات مما يعطي ديناميكية أكثر في مجال التعمير، و استحداث بطاقة إلكترونية تتفاعل مع طالبي تراخيص أعمال البناء والرد عليهم.

كما نقترح على ضوء النتائج المتوصل بعض التوصيات منها:

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

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

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

## أولا : المراجع باللغة العربية

### 1. الكتب

- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الطبعة الخامسة: الجزائر، 2006.
- د. اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري-اهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة 3، دار هومة، الجزائر، 2016-2017.
- أ.د. بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم، عنابة، 2005.
- أ. جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري-دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، دار طليطلة، الجزائر، طبعة اولى، 2011.
- عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، طبعة 2012، الجزائر.
- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة، 2005.
- أ. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الاولى، جسر، الجزائر، 2014.
- محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992.
- مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية- نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 6، ج2، الجزائر، 2013.

### 2. المقالات

- د/ بلكعيبات مراد. أ/ قيشو يوبا، "الإطار القانوني لمخالفات الهيئة والتعمير في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017.
- د. عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري" مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005.
- أ.د. عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، 2013.
- عميري أحمد، "المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير والبناء"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة تيارت، جوان 2017.
- كمال تكواشت (د.ب) "رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة عباس لغرور خنشلة العدد 06، 2016.
- ميلود بوطريكي، "منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي"، مجلة الرقيب، العدد الثاني، المملكة المغربية، 2012.

### 3. المداخلات

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

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

#### 4. الرسائل والبحوث الجامعية

##### أ - أطروحات دكتوراه

- بزغيش بوبكر، منازعات العمران، اطروحة دكتوراه ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017.
- زارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013.
- شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال التعمير والبناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه ، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2015.
- عزاوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، 2007 .
- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/015.

##### ب - رسائل ماجستير

- بحماوي الشريف، "التعويض عن الأضرار الجسمانية بين الأساس التقليدي للمسؤولية المدنية والأساس الحديث"، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان، كلية الحقوق، 2008
- خوادجية سميحة حنان، "قيود الملكية العقارية الخاصة"، مذكرة ماجستير ، جامعة منتوري-قسنطينة ، كلية الحقوق ، 2008
- قارة تركي الهام، "آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير"، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012/ 2013 ص05
- لعويجي عبد الله، "قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير ، جامعة الحاج لخضر- باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012
- مدوري زايد، "مسؤولية الما قول والمهندس في القانون الجزائري"، رسالة ماجستير، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012
- مقلاتي منى، "النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2009

#### 5. النصوص القانونية

- أ. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية رقم 76، المؤرخة في 8 ديسمبر 1996 .  
معدل ب:

- القانون رقم 02-03، المؤرخ في 10 أبريل 2002، الجريدة الرسمية رقم 25، المؤرخة في 14 أبريل 2002.
- القانون رقم 08-19، المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2008، الجريدة الرسمية رقم 63، المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.

- القانون رقم 01-16، المؤرخ في 06 مارس 2016 الجريدة الرسمية رقم 14 المؤرخة في 7 مارس 2016-

### ب. الأوامر

— الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 09/06/1966.

— الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 11/06/1966، المعدل والمتمم

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

### ج. القوانين

— القانون رقم 90-25 المؤرخ في 08/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.

— القانون رقم 90-29، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية رقم 52، المؤرخة في 02/12/1990، المعدل والمتمم

— القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 08/05/1991.

— القانون رقم 02-01 مؤرخ في 5 فبراير 2002، يتعلق بالكهرباء و توزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية عدد 08، المؤرخة 06/02/2002.

— القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية العدد 51 بتاريخ 15/08/2004. يتمم ويعدل القانون 90-29

— القانون رقم 04-06 مؤرخ في 14/08/2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15/08/2004

— القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 23/04/2008

— القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22/06/2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 03/07/2011

— القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 بتاريخ: 03/08/2008.

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

## د. المراسيم

- المرسوم التنفيذي رقم 91. 175 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد القواعد العامة للتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26 بتاريخ 01/07/1991
- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم، و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26، المؤرخة في 01/06/1991
- المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32 المؤرخة في 25/05/1994
- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد لشروط وكفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة. الجريدة الرسمية العدد 06 بتاريخ 05/02/2006، المعدل والمتمم
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07، المؤرخة في 12/02/2015

## 6. القرارات القضائية

- قرار المحكمة العليا رقم 207261 بتاريخ 28/02/2001، المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 02، 2001،
- قرار المحكمة العليا رقم 90943 الصادر بتاريخ 16/06/1992، المجلة القضائية العدد 01، سنة 1995
- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 89434، مؤرخ في 29-12-1991، المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر، 1993،
- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 56392 مؤرخ في 25-02-1989، المجلة القضائية، العدد 04، الجزائر، 1990.
- قرار المجلس الأعلى، رقم 57809، مؤرخ في 14/01/1989، المجلة القضائية، العدد 04، الجزائر، 1990.
- قرار مجلس الدولة، رقم 044594، مؤرخ في 27/05/2007، نشرة القضاة، عدد 66 الجزائر، 2010.

## 7. المواقع الالكترونية

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

## ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

### 1. Les ouvrages

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

### الفصل الأول : منازعات التعمير أمام القضاء الإداري

- 4 المبحث الأول : منازعات المشروعية لقرارات التعمير
- 5 المطلب الأول: دعوى الإلغاء في مجال التعمير
- 5 الفرع الأول:أوجه قبول دعوى الإلغاء في مجال التعمير
- 5 أولا:عدم المشروعية الخارجية لقرارات التعمير
- 8 ثانيا : عدم المشروعية الداخلية لقرارات التعمير
- 10 الفرع الثاني: شروط قبول دعوى الإلغاء في مجال التعمير
- 10 أولا: الشرط المتعلق بالقرار المطعون فيه
- 11 ثانيا:شرط الصفة والمصلحة
- 12 ثالثا: شرط الميعاد
- 13 رابعا: شرط التظلم
- 13 خامسا: شرط الاختصاص
- 14 المطلب الثاني : دعوى الاستعجال في مجال التعمير
- 14 الفرع الأول : وقف تنفيذ قرارات التعمير
- 14 أولا: الشروط الشكلية لقبول دعوى وقف التنفيذ
- 15 ثانيا:الشروط الموضوعية لوقف التنفيذ
- 16 الفرع الثاني : إجراءات الفصل في دعوى وقف تنفيذ تراخيص التعمير والآثار المترتبة عنها
- 16 أولا:إجراءات الفصل في دعوى وقف تنفيذ تراخيص التعمير
- 17 ثانيا: الآثار المترتبة عن وقف تنفيذ تراخيص التعمير
- 18 المبحث الثاني: منازعات دعوى التعويض في مجال التعمير
- 19 المطلب الأول:أسس مسؤولية الإدارة في مجال التعمير
- 19 الفرع الأول:الخطأ كأساس لمسؤولية الإدارة في مجال التعمير
- 20 أولا:مساس مخططات التهيئة والتعمير بالحقوق المكتسبة
- 20 ثانيا: منح رخص أو شهادات غير مشروعة
- 21 ثالثا: رفض منح الرخص أو الشهادات بصورة غير مشروعة
- 21 رابعا : سحب أو إلغاء الرخص أو الشهادات بطريقة غير مشروعة
- 22 خامسا: أساس المسؤولية عن الخطأ في الأعمال المادية في مجال التعمير
- 23 الفرع الثاني : المسؤولية الإدارية دون خطأ
- 23 أولا : المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر

24	ثانيا : المسؤولية على أساس قطع المساواة أمام الأعباء العامة
27	المطلب الثاني : القواعد الإجرائية لتسوية منازعات التعويض في مجال التعمير
27	الفرع الأول : شروط رفع دعوى التعويض في مجال التعمير
27	أولا: شرط الصفة والمصلحة المباشرة
28	ثانيا : شرط صدور القرار من غير المختص
28	ثالثا : شرط الميعاد
29	الفرع الثاني: نظام التعويض عن المسؤولية الإدارية في مجال التعمير
29	أولا: شروط التعويض
31	ثانيا: تقدير التعويض
32	خلاصة الفصل الأول

## الفصل الثاني: منازعات التعمير أمام القضاء العادي

34	المبحث الأول: منازعات التعمير أمام القاضي الجزائي
35	المطلب الأول: عقود التعمير والجرائم الماسة بها
36	الفرع الأول: رخص التعمير والجرائم المتعلقة بها
36	أولا: رخصة التجزئة
37	ثانيا : رخصة البناء
38	ثالثا: رخصة الهدم
39	الفرع الثاني: شهادات التعمير والجرائم المتعلقة بها
39	أولا: جريمة شهادة التقسيم
40	ثانيا : جريمة شهادة المطابقة
41	المطلب الثاني: مخالفات قواعد التعمير
42	الفرع الأول: أنواع مخالفات التعمير
45	أولا: عدم مراعاة المواصفات التقنية والمادية لمشروع البناء
45	ثانيا: عدم وضع لافتة أو إعلان قانوني
46	الفرع الثاني: العقوبات المقررة في مجال التعمير
47	أولا: العقوبات الأصلية في مجال التعمير
48	ثانيا: العقوبات التكميلية في مجال التعمير
49	المبحث الثاني: منازعات التعمير أمام القاضي المدني
50	المطلب الأول: المسؤولية المدنية في مجال التعمير
51	الفرع الأول: المسؤولية على أساس مخالفة القرار لقواعد التعمير
51	أولا: أسس الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التعمير
53	ثانيا : وجود ضرر

54	ثالثا:العلاقة السببية بين عدم مشروعية البناء والضرر الشخصي اللاحق بالمتضرر
54	الفرع الثاني:المسؤولية التقصيرية لمالك البناء
54	أولا : ملكية البناء
57	ثانيا- تهدم البناء
57	ثالثا:الضرر القابل للتعويض بسبب تهدم البناء
58	الفرع الثالث: المسؤولية العقدية للغيرالقائمين بالأشغال
58	أولا: مظاهر المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري قبل التسليم
60	ثانيا:مظاهر المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري بعد التسليم (المسؤولية العشرية)
61	المطلب الثاني: الأطراف المتضررة من أعمال البناء والتعمير المستحقة للتعويض
62	الفرع الأول : الغيرالمضرور ممن له صلة بأعمال التعميروالبناء
62	أولا: حالة المستأجرالمتضرر
63	ثانيا:حالة القائمين بأعمال البناء
63	الفرع الثاني: الغيرالمضرورالأجنبي عن أعمال البناء والتعمير
64	أولا: المارة المتضررين من أعمال البناء والتعمير
64	ثانيا:الجيران المتضررين من أعمال البناء والتعمير
66	خلاصة الفصل الثاني
67	خاتمة
69	قائمة المراجع

## ملخص:

عرفت منازعات التعمير في الجزائر تطورا سريعا منذ عدة سنوات ،بسبب تزايد الوعي لدى الأفراد والجمعيات في التوجه إلى القضاء، مما تطلب تدخل السلطة القضائية من اجل تسوية هذه المنازعات. منازعات التعمير منازعات مركبة ،تجمع صفات مختلطة، تتميز بتوزيع حقيقي بين النظامين القضائين تمتد منازعاتها إلى ثلاثة قضاة، يتولى القاضي الإداري المسؤولية الرئيسية في هذه المنازعات بالنظر في مدي مشروعية القرارات عن طريق الإلغاء أو إثارة مسؤولية السلطة العامة، غير أن رقابته تقتصر على القرارات والأعمال الإدارية لا على سير عملية البناء ،وقاضي جزائي مهمته الرئيسية تطبيق العقوبات على المخالفين لقواعد وتراخيص التعمير من قبل الملتزمين بها. وفي الأخير قاضي مدني لوقف الانتهاكات و جبر الأضرار ومنح التعويض المناسب

كلمات مفتاحيه :عقود تعمير، منازعات، مسؤولية إدارية، جزائية، مدنية، رخص، ضرر، تعويض

## Résumé:

Le contentieux de l'urbanisme en Algérie se sont essor rapidement depuis plusieurs années ,en raison de la sensibilisation de plus en plus forte des individus et des associations, Ce qui nécessitait l'intervention du pouvoir judiciaire pour régler ces contentieux.

Le contentieux de l'urbanisme sont complexes, cumule les épithètes Mixte, se caractérise par un véritable partage de compétences entre les deux ordres de juridictions, Ses contentieux s'étendent à trois juges.

**le juge administratif** assume la charge principale de ce contentieux ,pour connaitre de la légalité des actes par voie de l'action en annulation, ou pour mettre en jeu la responsabilité des autorités publiques, mais son contrôle porte sur les actes ou agissements administratifs et non sur le déroulement de l'opération de construction ,

**un juge pénal**, a pour mission principale de sanctionner les infractions aux règles et autorisations d'urbanisme commises par les constructeurs.

Enfin **un juge civil**, pour arrêter les atteintes portées aux droits des tiers.et réparer aussi les Dommages et indemniser appropriée.

## Mots clés:

actes d'urbanisme, contentieux, responsabilité Administrative, Pénale, Civile, Autorisations, Dommage, indemniser.