جامعة محمد بوضياف – المسيلة–
كلية الحقوق والعلوم السياسية
فرع : قانون خاص
رقم :

ميدان : الحقوق والعلوم السياسية
تخصص: قانون أعمال
قسم :الحقوق

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

بعنوان:

الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير

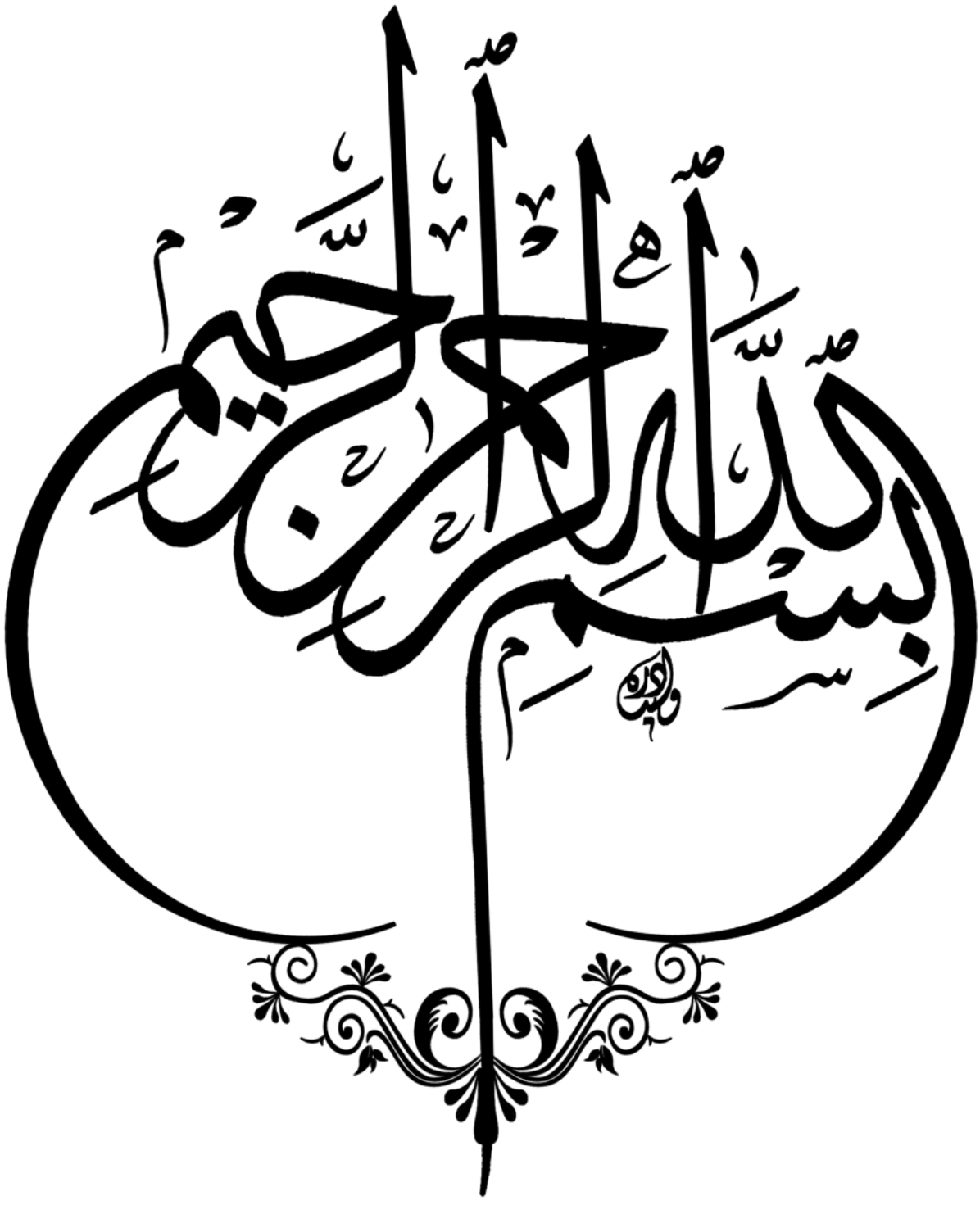
إعداد الطالبة:
– رمـــلي سلمى

تحت إشراف:
– الدكتورة مـوساوي فاطمـــة

لجنة المناقشة

د/	جامعة محمد بوضياف المسيلة	مشرفة ومقررة
د/	جامعة محمد بوضياف المسيلة	رئيسا
د/	جامعة محمد بوضياف المسيلة	مناقشا

السنة الجامعية:2021-2022


بسم الله الرحمن الرحيم

*ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ..... 2020 ديسمبر 27

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي: جامعة محمد بوضياف - المسيلة -

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): ..... الصفة: طالب، أستاذ، باحث .....

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 197718229 والصادرة بتاريخ 2022/04/05

المسجل(ة) بكلية / معهد ..... قسم .....

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

عنوانها: .....

.....

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: .....

توقيع المعني (ة)

2022 جوان

السيد (ة):

وبتفويض من السيد الموظف المختص

استمارة معلومات

المعلومات الشخصية:

الاسم: سلمى اللقب: رملي

اسم الأب: فاتح اسم ولقب الأم: بن حميدوش لطيفة

تاريخ الازدياد: 03/08/1998 مكان الازدياد: المسيلة

رقم الهاتف: 06.58.47.88.89

البريد الالكتروني: 9Se55669@gmail.com

العنوان الشخصي: حي حيتان الكبير مسيلة

الباكالوريا:

المعدل: 10،80 الشعبة/التخصص: آداب وفلسفة سنة الحصول على شهادة الباكالوريا: 2017

الليسانس: حقوق

تخصص الليسانس: قانون خاص الدفعة/ سنة التخرج: 2020

الماستر: حقوق

تخصص الماستر: قانون اعمال الدفعة/ سنة التخرج: 2022

المعدل الترتيبي للماستر: (المعدل العام) 10،25

الوضعية المهنية:

موظف: ☐ عاطل عن العمل: ☑

في حالة موظف:

وظيف عمومي: قطاع خاص:

المصلحة المستخدمة: اسم المؤسسة / الشركة:

الرتبة في العمل:

الصيغة:

موظف دائم: موظف في إطار عقود: نوع العقد:

امضاء الطالب

شكر وعرفان

الحمد لله الذي رزقنا بالعلم وزيننا بالحلم وأكرمنا بالتقوى، وأجملنا بالعافية

أتقدم بإهداء عملي المتواضع

إلى كل من ساهم في مساعدتي في إنجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد،

وأخص بالذكر أستاذتي المشرفة: موساوي فاطمة

التي لم تبخل علي بنصائحها القيمة وتوجيهاتها البناءة.

إلى كافة أساتذة كلية الحقوق بجامعة محمد بوضياف بالمسيلة متمنية لهم دوام

الصحة والعافية جزاكم الله خيرا.

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى من قال الله تعالى فيهما:

"واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني

صغيرا"سورةالاسراء الآية 24.

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأطال في عمرهما.

إلى الإخوة والأخوات، إلى كل الأهل والأقارب.

إلى جميع الأصدقاء.

إلى كل من عرفته من قريب أو بعيد،

إلى من رفعوا رايات العلم والتعليم

أساتذتي الأفاضل

مقدمة

مقدمة:

كفل الدستور للمواطن الحقوق والحريات الفردية، وقرر حماية الملكية الخاصة إلى جانب الملكية العامة، وعلى هذا الأساس فإن الحق في البناء هو أحد أوجه الملكية لأن الأصل للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها، وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولى الحق في البناء.

يعد العمران من أهم المعايير الأساسية التي تعكس مدى رقي الشعوب وتطورها في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية نظرا لأهمية العمران بالنسبة للدولة، فقد تدخلت برسم سياسات واضحة لتنظيم عملية البناء، وذلك بإشراف السلطات العامة حيث تعمل هذه الأخيرة على السهر لمراقبة عملية البناء والتعمير من خلال أدوات رقابية على أشغال البناء والتعمير المتمثلة في الرخص العمرانية(رخصة البناء، الهدم، التجزئة)، والشهادات العمرانية (شهادة التعمير، المطابقة، التقسيم)، ولكن قد تتعسف الجهات الإدارية المسؤولة عن الرخص وشهادات التعمير في تعاملاتها مع المواطن في هذه الرخص، كأن تمتنع عن منحه إحدى هذه الرخص دون مبرر، وقد تتماطل في إصدارها مما يؤدي الى ضياع حقوقه العقارية مما يستدعي ضرورة اللجوء للقضاء لحماية هذا الحق وفرض تطبيق مبدأ المشروعية في إصدار قراراتها لحماية حقوقهم وحرياتهم الخاصة.

وعليه الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير تعمل على حل النزاعات بين الأفراد والجهات المسؤولة عن منح الرخص والشهادات العمرانية، ويتمثل دورها في بسط رقابتها على مدى احترام تطبيق بنود ومقتضيات العمران من طرف الأشخاص والجهات الإدارية المسؤولة عن الرخص والشهادات العمرانية.

أولا: أهمية الموضوع

يعتبر موضوع الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير أهم المواضيع التي تسعى إلى:

– حماية المواطن من تعسف الإدارة أثناء تعاملها بالرخص العمرانية وشهادات التعمير حيث تضمن له حرية البناء باعتباره حقا دستوريا.

– السعي إلى دراسة كل النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير وتوضيح تدخل الإدارة في هذا المجال والوقوف على مدى نجاعة هذه القوانين.

–الحد من المخالفات العمرانية التي باتت تفسد المظهر الجمالي للدولة وهو ما نلاحظه في عواصم بعض الولايات انتشار البناء الفوضوي كالبيوت القصديرية.

ثانيا: أسباب اختيار الموضوع

تكمن أسباب اختيار هذا الموضوع أساسا في دوافع ذاتية وأخرى موضوعية منها ما يلي:

- **الأسباب الذاتية لاختيار الموضوع**

–الرغبة الشخصية في دراسة كل القوانين المتعلقة بالعمران، ومدى تطبيقها على أرض الواقع.

–تحديد الوسائل القانونية المتاحة للمتضرر من المخالفات العمرانية بمختلف أنواعها.

–معرفة دور الرقابة القضائية في فرض احترام القوانين المتعلقة بالعمران لضمان النظام العام العمراني.

- **الأسباب الموضوعية لاختيار الموضوع**

–تحديد الوسائل والآليات القانونية المتاحة للفرد لحماية ملكيته العقارية الخاصة بموازاة تحقيق المنفعة العامة.

–البحث في مدى فعالية النصوص القانونية المتعلقة بالعمران.

–صرامة التوقيعات الجزائية من طرف الجهار القضائي للحد من المخالفات العمرانية.

ثالثا: الإشكالية

ولمعالجة موضوع الدراسة نقوم بطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وُفّق القضاء الجزائري في وضع حد لمخالفات قانون أشغال البناء والتعمير ؟

- **التساؤلات الفرعية:**

- **ماهي الضمانات القانونية التي أقرها المشرع لحماية حقوق الأفراد من تعسف سلطات الضبط الإداري في مجال العمران؟**
- **ما مدى تفعيل النصوص القانونية المتعلقة بالعمران من طرف الجهاز القضائي؟**

رابعا: منهج الدراسة

لدراسة هذا الموضوع تم اعتماد :

1-المنهج الوصفي: وذلك بدراسة الوسائل والآليات القانونية التي منحها المشرع للمواطن لحماية حقوقه العقارية المتنازع حولها، وإبراز دور الرقابة القضائية في تفعيل النصوص القانونية المتعلقة بالنزاعات العمرانية.

2-المنهج التحليلي: حيث قمت من خلاله بتحليل آراء الفقهاء وأقوالهم، إضافة إلى ذلك تحليل ما جاء في النصوص القانونية في مجال أشغال البناء والتعمير.

وأما بخصوص أهمية الموضوع نخص بالذكر ما يلي:

-العلاقة الوثيقة بين التعمير والحقوق الشخصية للأفراد والتي تتدخل الإدارة بصفتها مطبقة لقوانين التعمير.

-السعي إلى دراسة كل النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير وتوضيح تدخل الإدارة في هذا المجال والوقوف على مدى نجاعة هذه القوانين.

-الحد من المخالفات العمرانية التي باتت تفسد المظهر الجمالي للدولة وهو ما نلاحظه في انتشار البناء الفوضوي كالبيوت القصديرية في عواصم بعض الولايات.

خامسا: أهداف الدراسة

الهدف منها هو التعرف على الشروط والضوابط التي حددتها قوانين التعمير ومدى تطبيقها في أرض الواقع، والوقوف على الوسائل القانونية المعاصرة للتخطيط المثالي وفق التنظيم العمراني المعمول به في الجزائر مع توضيح دور الجهات المختصة في مراقبة مختلف عمليات التعمير، وإبراز أهمية القضاء في ردع مخالفات التعمير وفرض احترام قواعده.

سادسا: صعوبات الدراسة

تمثلت في قلة الكتب المتخصصة، لا سيما تلك المتعلقة بمنازعات التعمير في القانون الجزائري مما جعل الدراسة تعتمد بشكل كبير على النصوص القانونية.

سابعا: خطة الدراسة

تم تقسيم الدارسة إلى فصلين: الفصل الأول رقابة القضاء الإداري على أشغال البناء والتعمير، وينقسم إلى مبحثين، المبحث الأول تحت عنوان دعوى إلغاء قرارات أشغال البناء والتعمير، والمبحث الثاني دعوى التعويض على أشغال البناء والتعمير، أما الفصل الثاني رقابة القضاء العادي على أشغال البناء والتعمير، وتم تقسيمه كذلك إلى مبحثين، المبحث الأول رقابة القضاء العادي على أشغال البناء والتعمير، والمبحث الثاني رقابة القضاء المدني على أشغال البناء والتعمير.

وفي الأخير خاتمة تتضمن أهم النتائج المتوصل اليها.

الفصل الأول

رقابة القضاء الإداري على أشغال البناء والتعمير

الفصل الأول: رقابة القضاء الإداري على أشغال البناء والتعمير

تختص رقابة القضاء الإداري على أشغال البناء والتعمير بالنظر والفصل في المنازعات الإدارية التي تنجم أساسا عن الأعمال غير المشروعة الصادرة عن الجهات الإدارية المسؤولة عن منح رخص التعمير، وذلك من خلال اعتراضها لمنح التعمير للأفراد المطالبين بذلك أو عدم التزامها للقانون 29/90[1] المتعلق بالتهيئة والتعمير، مما يؤدي إلى ضياع حقوقهم ومصالحهم مما يستدعيهم للجوء إلى القضاء الإداري، وعليه سيتم التطرق في المبحث الأول: دعوى إلغاء قرارات أشغال البناء والتعمير، أما المبحث الثاني: دعوى التعويض على أشغال البناء والتعمير.

المبحث الأول: دعوى إلغاء قرارات أشغال البناء والتعمير

تعد دعوى الإلغاء وسيلة المتقاضين في الحفاظ على مبدأ المشروعية، وهي تحتل بذلك مكانة هامة بين الدعاوى، فبموجب هذه الدعوى يتم إلغاء القرارات غير المشروعة أي المخالفة للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

ولدراسة دعوى الإلغاء وبالتحديد في مجال عقود التعمير وجب التطرق إلى ما يلي:

-**المطلب الأول:** تعريف دعوى الإلغاء وشروط قبولها

-**المطلب الثاني:** إلغاء القرارات المتعلقة بأدوات أشغال البناء والتعمير

-**المطلب الثالث:** أسباب إلغاء قرارات البناء والتعمير

المطلب الأول: تعريف دعوى الإلغاء وشروط قبولها

لدعوى الإلغاء دور كبير وفعال في أعمال أشغال البناء والتعمير، وذلك من خلال بسط رقابة القاضي الإداري على القرارات الإدارية الصادرة عن الجهات المختصة، ومدى تطبيقها

[1]- القانون 29/90: المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر رقم 52، المؤرخ في 02-12-1990، المعدل والمتمم.

للقانون واحترامها لقواعد التهيئة والتعمير، وبهذا سنقوم بتعريف دعوى الإلغاء في **(الفرع الأول)**، أما **(الفرع الثاني)** شروط قبول الدعوى الإلغاء.

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء

نظرا لأهمية دعوى الإلغاء في القضاء الإداري فقد عرفها الفقه العربي والفرنسي في عدة تعريفات منها:

عرّفها الدكتور محمد صغير بعلي بأنها: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية (الغرف الإدارية أو مجلس الدولة) التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه عيوب"[1].

أما الدكتور سليمان الطماوي فقد عرّفها بأنها "الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعداد قرار إداري مخالف للقانون".[2]

أما الدكتور أحمد محيو فعرّفها بأنها: "الدعوى التي يطلب فيها من القاضي إلغاء قرار غير مشروع".[3]

أما في الفقه الفرنسي، جاء الفقه الفرنسي بعدة تعريفات لدعوى الإلغاء منها تعريف الفقيه A. Delaubadere حيث عرفها بأنها :"دعوى الإلغاء أو دعوى تجاوز السلطة طعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري.[4]

أما التعريف التشريعي فقد أحجم المشرع الجزائري عن إعطاء تعريف لدعوى الإلغاء، ولكن مع ذلك نجد التشريع العادي والأساسي في بعض نصوصه قد تضمن إشارة الى هذه الدعوى، وذلك في كل من الدستور(أ) والقانون العادي(ب).

---

(1)– محمد صغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر،2012، ص31.

(2)– سليمان الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة،1985، ص151.

(3)–أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص151.

(4)–بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية: دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص46.

أ-الدستور:

نجد في نصوص الدستور الجزائري لسنة 2020، ما يدل على أنه يشير الى الدعوى الإدارية من ذلك ما جاء في المادة 164:"يحمي القضاء المجتمع وحريات و حقوق المواطنين طبقا للدستور ".

تظهر الإشارة الصريحة للدعوى الإدارية ما جاء في نص المادة 168: "ينظر القضاء في الطعون في قرارات السلطات الإدارية". [1]

ب-التشريع العادي:

لقد تضمنت العديد من النصوص القانونية الإشارة إلى دعوى الإلغاء، مثلما جاء في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية بنصها: "تختص المجالس القضائية بالفصل...في الطعن بالبطلان..."، وكذلك المادة274 بقولها: "تنظر الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا ابتدائيا ونهائيا في الطعون بالبطلان في القرارات التنظيمية".[2]

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.[3]

وتتميز دعوى الإلغاء المتعلقة بالتعمير عن غيرها سواء من حيث شرط الصفة والمصلحة (أولا)، أو الشرط المتعلق بالقرار (ثانيا)، أو شرط ميعاد الطعن(ثالثا)،أو شرط التظلم(رابعا)،أو شرط الاختصاص(خامسا)، كما يلي:

---

[1]- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20- 442 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020، ج. ر عدد82، المتعلق بالتعديل الدستوري.

[2]- المرسوم الرئاسي رقم 20- 251 مؤرخ في 27 محرم عام 1442 الموافق ل 15 سبتمبر 2020 ، ج ر عدد 54.صادرة بتاريخ 16سبتمبر2020.

[3]- القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

أولا: شرط الصفة والمصلحة

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

1- الصفة: أما الصفة فهي ولاية مباشرة الدعوى، ويستمدها المدعي من كونه صاحب الحق أومن كونه نائبا عن صاحب الحق، فإن كان هو صاحب الحق كانت له الصفة في المطالبة به. [1]

2-المصلحة: والمصلحة كشرط لقبول الدعوى يجب أن تتوفر فيها أوصاف معنية، وهي أن تكون أولا مصلحة قانونية، وثانيا مصلحة شخصية ومباشرة، وثالثها مصلحة قائمة وحالة. [2]

أما أهلية التقاضي تعرف الأهلية بأنها قدرة الشخص على التصرف أمام القضاء للدفاع عن حقوقه ومصالحه. [3]

أ- **أهلية الشخص الطبيعي:** تتوقف قدرة الشخص الطبيعي في التصرف على تمتعه بشخصية قانونية وفقا لنص المادة 25 من القانون المدني، وتبدأ بتمام ولادته حيا وتنتهي بوفاته، ويتمتع الجنين بحقوقه المدنية، ومنها الحق في التقاضي بشرط أن يولد حيا ويشترط في الشخص الطبيعي بلوغ سن الرشد (19 سنة)، متمتعا بقواه العقلية.

ب - أهلية الشخص المعنوي:

ب-1/ أشخاص معنوية خاصة: وتشمل الشركات الخاصة والمقاولات والجمعيات والدواوين والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، كلّها تُمثل بواسطة نائبها القانوني أمام القضاء.

---

[1]- طاهري حسين، الإجراءات المدنية الموجزة في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، الأيام شركة ذات مسؤولية محدودة، الجزائر، ص 37.

[2]-المرجع نفسه، ص33.

[3]- بوحميدة عطا الله، الوجيز في القضاء الإداري ، دار هومة، الجزائر،2011، ص173.

ب-2 /أشخاص معنوية عامة: إن تخلف شرط الأهلية بالنسبة للشخصية المعنوية العامة يؤدي بالضرورة إلى بطلان الإجراءات، وأن لكل من الأشخاص المعنوية العامة لها ممثلها القانوني الخاص بها، وينوبها:

- بالنسبة للدولة: ممثلها القانوني هو الوزير.
- بالنسبة للولاية: ممثلها القانوني هو الوالي.
- بالنسبة للبلدية: ممثلها القانوني هو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكذلك هو الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسات ذات الصبغة الإدارية.[1]

ثانيا: الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه

يقصد بالقرار المطعون فيه في هذه الدراسة ، القرار بمنح أو رفض منح عقد من عقود التعمير (الرخص والشهادات) محل الطعن، وتتمثل الشروط المتعلقة به في

1-أن يكون القرار الإداري صادرا عن سلطة مختصة:

أي أن يكون القرار الإداري موجودا وصادرا من سلطة إدارية مختصة، فلا يقبل الطعن في قرار إداري لم يصدر بعد أو في قرار إداري ألغي فعلا إداريا أو قضائيا.[2]

2-أن يكون القرار الإداري نهائيا:

يشترط في القرار الإداري محل الطعن بدعوى الإلغاء أن يكون قرار نهائيا، أي صادرا من سلطة إدارية مختصة بإصداره، واستنفد جميع المراحل التحضيرية اللازمة لإصداره.[3]

---

[1]- محمد صغير بعلي، مرجع سابق، ص36.

[2]- كيحل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العام وتهيئة، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة،2015-2016، ص117.

[3]- المرجع نفسه، ص117.

3-أن يحدث القرار الإداري أثرا قانونيا:

أي أن يكون القرار محدثا للأثر القانوني الذي يؤثر في المركز القانوني للطاعن، وذلك بإنشاء مركز قانوني جديد أو محدثا بتعديله أو بإلغاء مركز قائم، وتخرج بذلك الأعمال التمهيدية والتحضيرية عن نطاق دعوى الإلغاء لكونها لا تنتج أثرا قانونيا.[1]

ثالثا: شرط ميعاد الطعن القضائي

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

1- ميعاد دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية:

حسب المادة829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن أجل الطعن المحدد أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر، وذلك من تاريخ التبليغ بالنسبة للقرار الإداري الفردي، وكذلك نفس الشيء بالنسبة للقرار الجماعي أو التنظيمي.[2]

2- ميعاد دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة:

طبقا للمادة 901من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن دعوى الإلغاء قد ترفع ابتدائيا ونهائيا أمام مجلس الدولة، سواء كان يتعلق الأمر بدعوى ترفع ضد قرار وزاري أو مرسوم تنفيذي صادر عن الوزير الأول، وبالرجوع للمادة907 من ذات القانون نجدها قد أحالت بشأن الميعاد للمواد من829 إلى 832 من نفس المنظومة القانونية، أي أن أجل رفع الدعوى يقدر بأربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره.[3]

---

[1]- كيحل سلسبيل، مرجع سابق، ص118.

[2]- المادة 829 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية رقم 21.

[3]- المادة 901 من نفس القانون.

رابعا: شرط التظلم الإداري المسبق

تخضع قرارات التعمير لقواعد التظلم الإداري على غرار بقية القرارات الإدارية عموما، حيث يمكن لمن له الصفة والمصلحة في الطعن اللجوء إلى سلطة مصدرة القرار من أجل أن يُبـدي اعتراضه عليه، وهذا ما كرّسه المشرع من خلال نص المادة 63 من القانون رقم90-29المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي قضت بأنه: "يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا 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 مكّن 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 15يوما،ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة التعمير في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة، وهو ما حدده المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.[1]

خامسا: 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 ألحق ضررا صادرا عن الوالي بصفته ممثلا عن الولاية فإن الدعوى توجه ضد الولاية، أما إذا صدر

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 15–19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07، المؤرخة في 2015/02/12.

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، هنا تكون دعوى التعويض موجهة ضد البلدية، وتكون المحاكم الإدارية هي المختصة نوعيا بالفصل فيها في كلتا الحالتين. [1]

أما إذا كان العمل الإداري صادرا عن الوالي كممثل الدولة، أوعن رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة، فهنا يكون الطعن بالتعويض موجها ضد الدولة، كما أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة والولاية والبلدية بنص المادتين 800و 801 من قانون الإجراءات الإدارية. [2]

المطلب الثاني: إلغاء القرارات المتعلقة بأدوات أشغال البناء والتعمير

أصبح تدخل الدول الحديثة في مجال العمران من أجل حماية النظام العام في المجتمع أمرا ضروريا، حيث تستخدم الإدارة أسلوب الترخيص كإجراء احترازي لما قد ينجم عن نشاط الأشخاص من أضرار قد تصيب المجتمع، إن القرارات الإدارية التي تكون محل دعوى إلغاء من مجال قانون التعمير يتمثل في رخصة الجهة الإدارية المختصة في منح رخصة البناء أو الهدم أو المطابقة. [3]

الفرع الأول: إلغاء القرارات المتعلقة بالرخص العمرانية

الفرع الثاني: إلغاء القرارات المتعلقة بالشهادات العمرانية

---

[1]– بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية،2017، ص25.

[2]– المرجع نفسه، ص 26.

[3]– بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية04/11،مداخلة بملتقى وطني حول الترقية العقارية في الواقع والآفاق المنعقد يومي 27و28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية،ص20.

الفرع الأول: إلغاء القرارات المتعلقة بالرخص العمرانية

المبدأ هو أنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب قانونية ومؤسسة، ولكن في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا، ويمكن لطالب رخصة البناء، التجزئة أو الهدم غير المقنع برخص طلبه أن يقدم طعنا سليما أو يرفض القضية أمام الجهات القضائية في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها. [1]

أولا: إلغاء قرار متعلق برخصة البناء.

رخصة البناء هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبها الحق في إنجاز مشروعه، بعدما تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وكذلك المخططات الخاصة، والبيئة والمناطق المحمية، وهكذا تكون رخصة البناء نوع من القيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك طبقا لأحكام القانون المدني.[2]

يستوجب على الإدارة منح رخصة البناء للمُطالِب بها بموجب القانون رقم29/90 المعدل والمتمم بموجب قانون 05/04 باعتبارها وسيلة للتنظيم العمراني، وبهذا إذا تعسفت الإدارة كأن تمتنع عن منحها للرخصة أو تماطلها عن ذلك، أو في حالة صدور قرار بالقبول ثم تقوم غدارة بالسحب أو تأمر الإدارة بموقف تنفيذ الأشغال بعد إصدارها لقرار القبول، هنا يكون القرار محل الإلغاء أمام القضاء المختص.[3]

---

[1]– طارق موالكية، منازعات التهيئة على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، وزارة العدل، الدفعة السابعة عشرة، 2008–2009، ص29.

[2]– نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر،2010،ص39.

[3]– المرجع نفسه، ص39.

1-الطعن المرفوع من الغير:

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

2- الطعن المرفوع من طالب الرخصة:

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

ثانيا: إلغاء القرار المتعلق برخصة الهدم

ويقصد بقرار الهدم مجموع الأشغال التي ترمي إلى الإحاطة بالبناية أو جزء منها،[3] ويحق لصاحب مصلحة الشأن أن يطعن بالإلغاء أمام القضاء المختص في حالة امتناع الإدارة عن منح الرخصة بموجب قرار أصدرته، وقد يكون هذا الأخير صريحا كما قد يكون ضمنيا، ففي هذه الحالة عليه أن يرفع دعواه أمام المحكمة الإدارية مباشرة، ويثير من خلاله بعدم مشروعية القرار الصادر، أما في حالة سكوت الإدارة يقوم بإعداد تظلم إداري أمام الجهات مصدرة القرار في مدة شهر بعد ذلك يستطيع أن يلجأ للقضاء لإلغاء قرارها. [4]

ثالثا: إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة

رخصة التجزئة هي رخصة رسمية بتجزئة قطعة أو أكثر غير مبينة إلى حصص بفرض إقامة بنايات عليها،[5] وفي حالة صدور قرار برفض منح رخصة التجزئة فإن الرفض يتم

---

[1]- نورة منصوري، مرجع سابق، ص51.

[2]- المرجع نفسه، ص52.

[3]- الشريف البقالي، شرطة التعميريين القانون والممارسة، دار القلم، الطبعة الأولى،الرباط،ص279.

[4]- المرجع نفسه، ص279.

[5]- المرجع نفسه، ص280.

بموجب قرار إداري سواء صريح أو ضمني في حالة سكوت الإدارة وعدم الرد على الطالب خلال الأجل المحدد لها قانونا، في هذه الحالة بإمكان الطالب رفع دعوى الإلغاء ضد هذا القرار [1].

الفرع الثاني: إلغاء القرارات المتعلقة بالشهادات العمرانية

أولا: المنازعة المتعلقة بشهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والاتفاقيات التي تخضع لها الأرض المعنية، وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته للبناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك، شهادة التعمير هي الوثيقة التي تمنح من الإدارة للمعني تبين فيها حقوق البناء والاتفاقات التي تقع على العقار، ويمكن لصاحب الطلب عند عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة خلال الآجال المطلوبة أن يقدم طلب رسمي أو يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، ففي حالة الرد السلبي أو حالة عدم الرد فإنه يمكنه أن ينازع الإدارة بأن يرفع دعوى الإلغاء.[2]

ثانيا: إلغاء القرار المتعلق بشهادة المطابقة

تعرف شهادة المطابقة بأنها وثيقة رسمية ثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة البناء طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء، وفي حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى الإلغاء. [3]

---

[1]–الشريف البقالي، مرجع سابق، ص280.

[2]– الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة،2005، ص43.

[3]–عايدة مصطفاوي، رقابة تنفيذ رخصة البناء، مداخلة في الملتقى الوطني للتهيئة العمرانية في الجزائر الواقع والآفات،03و04ماي2010، جامعة20أوت سكيكدة، ص27.

ثالثا: إلغاء قرار متعلق بشهادة التقسيم

عرفت عايدة ديرم شهادة التقسيم بأنها: "رخصة رسمية عقار مبني إلى وحدتين أو إلى عدة وحدات عقارية".

وهي وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم، ومهما تكن الجهة القضائية المختصة عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وتستمر مدة صلاحية شهادة التقسيم لسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغه".[1]

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص على إمكانية إثارة الطعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن التقسيم في حالة رفض منحها هذه الشهادة، وكذلك صمت الإدارة ومدى تيسيرها لهذا الموقف السلبي لها.

المطلب الثالث: أسباب إلغاء قرارات أشغال البناء والتعمير

يفترض في القرار الإداري الذي يؤثر في المراكز القانونية للأطراف، صحته ومشروعيته؛ إذ لا معنى لأن تصدر قرارات معيبة أو غير مشروعة، وهي تسعى إلى تحقيق المصلحة العامة طبقا للقانون.

وانطلاقا من هذه القاعدة فإن على من يدعي عدم صحة القرار الإداري أن يثبت العكس، فمتخذ القرار الإداري سواء كان القرار مشروعا أو متجاوز للسلطة يجد نفسه دائما في مكان المدعى عليه، أي في وضعية مريحة مقارنة مع طالب الإلغاء الذي يجد نفسه مكان المدعي وما تتطلبه هذه الوضعية من جهود للنجاح في إقناع القاضي بإلغائه، وأسباب الطعن هاته هي التي تشكل الشروط الموضوعية لدعوى الإلغاء، ولابد من التذكير بأن المشرع لا يشترط أن تكون العيوب الخمسة مجتمعة كلها في القرار المطعون فيه بالإلغاء، بل يكفي أي عيب منها ليقرر القضاء الإداري إلغاءه.

---

[1]– الزين عزري، مرجع سابق، ص43.

تتمثل الشروط في العيوب الخارجية (الفرع الأول) والعيوب الداخلية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: العيوب الخارجية

يطلق على هذه العيوب بتسمية العيوب الخارجية، والتي كانت سابقة الظهور على العيوب الداخلية للقرار الإداري، فإذا كان هذا الأخير مخالفا للاختصاص أو الشكل والإجراءات نكون أمام لا مشروعية خارجية، فهي تمس دائما الشكل دون الموضوع، وتتمثل أساسا في عيب عدم الاختصاص (أولا)، عيب الشكل والإجراءات (ثانيا).

أولا: عيب عدم الاختصاص

إن أول ما ظهر من أوجه الإلغاء عيب عدم الاختصاص، فهو أول حالة فتحت الباب إلى تجاوز السلطة، ولذا أطلق على دعوى الإلغاء دعوى الاختصاص وتجاوز السلطة.

1/درجات عيب عدم الاختصاص:

يتفق الفقه والقضاء على أن لعيب عدم الاختصاص حالتين هما، إما أن يكون جسيما وإما أن يكون بسيطا.

أ-عدم الاختصاص الجسيم:

يُسمى بعيب اغتصاب السلطة إذا بلغ حد من الجسامة، ويكون في حالة إصدار قرار من شخص لا ينتمي للسلم الإداري يخالف المبادئ القانونية العامة للاختصاص، كتدخل السلطة الإدارية في اختصاص السلطة القضائية، فالقرار هنا منعدم يمكن مخاصمته أمام القضاء الإداري. [1]

[1]-خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، ج2 ،ط2 ،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013 ،ص137.

ب-عدم الاختصاص البسيط:

هو الصورة الثانية لعيب عدم الاختصاص، ويقع داخل السلطة التنفيذية بين إدارتها وموظفيها ويتمثل في حالات مخالفة القرارات الإدارية لقواعد توزيع الاختصاص في الوظيفة من حيث الاختصاص الزماني أو المكاني أو الموضوعي.[1]

ب-1- عدم الاختصاص الزماني: يكون عدم الاختصاص الزماني في حالة اتخاذ الهيئة الإدارية، لقرار في وقت لم تكن مؤهلة لاتخاذه، كممارسة الموظف للأعمال بعد إحالته على التقاعد، يكون قد تجاوز اختصاصه فتصرفه مشوبا بعيب عدم الاختصاص.[2]

ب-2- عدم الاختصاص المكاني: يعني اعتداء أحد أعضاء الإدارة على اختصاص عضو آخر، في نفس الجهة الإدارية من نفس الدرجة بمزاولة وظيفته في النطاق الإقليمي غير المخصص له،[3] وهو نوعان، في حالة ممارسة السلطة الإدارية لوظائفها في مكان غير متواجدة فيه أو في حالة اتخاذ قرار يتعلق بقضايا خارج إقليمها.[4]

ب-3- عدم الاختصاص الموضوعي: يكون في حالة قيام هيئة إدارية أو موظف بإصدار قرار لا يدخل في الاختصاصات المخولة له قانونا ويتنوع إلى:

-اعتداء سلطة إدارية على ميدان سلطة إدارية موازية لها.

- اعتداء الرئيس على اختصاصات المرؤوس.

-اعتداء المرؤوس على اختصاص الرئيس.

---

[1]-بعلي محمد الصغير، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2009، ص279.

[2]-أحميد هنية، عيوب القرار الإداري: حالات تجاوز السلطة، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص50.

[3]- طراد حورية، عيب عدم الاختصاص كوجه من أوجه إلغاء القرار الإداري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2008 - 2009، ص 26.

[4]- بن شيخ آث ملوى الحسين، دروس في المنازعات الإدارية: وسائل المشروعية، ط 3، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص71.

-اعتداء الإدارة على اختصاص السلطة التشريعية أو القضائية. [1]

ثانيا: عيب الشكل والإجراءات

يُعد ركن الشكل والإجراءات من العيوب الخارجية التي تصيب القرار الإداري، والتي تجعله عرضة للإلغاء أمام القضاء الإداري.

1-عيب الشكل:

إن المشرع هو الذي يحدد الشكل الذي يتخذه القرار، وكذلك ما تؤديه المبادئ العامة في ابتداع قواعد شكلية، مما يستدعي التطرق إلى تعريف عيب الشكل ثم ذكر صوره

أ- تعريف عيب الشكل:

يقصد به عدم احترام الإدارة للقواعد أو الإجراءات الشكلية المفروضة أثناء تحرير القرار الإداري في القوانين سواء ذلك بإهمال القواعد كليا أو جزئيا. [2]

ب- صور عيب الشكل في القرارات الإدارية:

أغلب الحالات التطبيقية لعيب الشكل تتمثل في:

ب-1- انعدام التسبيب: التسبيب إجراء شكلي يعني ذكر الأسباب في صلب القرار الإداري، يترتب على إغفاله إلغاء القرار الإداري، والإدارة غير ملزمة به إلا إذا فرضه نص صريح، فالمادة 62 من قانون التهيئة والتعمير ألزمت رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسبيب قرار رفض منح رخصة البناء إذا كان مؤهل لإصدارها، وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة علي أن يكون معللا قانونا. [3]

---

[1]- دراف حدة، عيوب القرار الإداري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء،المدرسة العليا للقضاء، الجزائر،2010-2011،ص12 .

[2]- عبد الليوة صالح، دور القاضي الإداري في إلغاء القرار الإداري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010 -2011، ص 12.

[3]- قانون رقم 90 -29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

ب-2- عدم احترام الشكليات القانونية: عدم مراعاة الشكليات المفروضة في تحرير القرار الإداري، كالكتابة والإمضاء والتصديق والتسبيب ومخالفة التبليغ والنشر يؤدي إلى إلغاء القرار الإداري. [1]

2-عيب الإجراءات:

إن الإجراءات هي التي تفتح السبيل أكثر للتعرف على الشكل الخارجي للتصرف الإداري، لذلك سنحدد تعريف لعيب الإجراءات وحالاته.

أ- تعريف عيب الإجراءات:

هو مخالفة الإدارة للقواعد والإجراءات التي قررها القانون، عند إصدارها للقرار ويستوي أن تكون هذه المخالفة كاملة أو جزئية، وجزاء لذلك يمكن إلغاء القرار قضائيا.[2]

ب- حالات عيب الإجراءات:

أغلب الحالات التطبيقية لعيب الإجراءات تتمثل فيما يلي:

ب-1- عدم إجراء الاستشارة: بعض النصوص القانونية تنص على إجراء الاستشارة قبل إصدار بعض القرارات، وترتكب السلطة الإدارية عيب الإجراء الجوهري في حالة عدم الاستشارة للهيئة المختصة، [3] وللاستشارة نوعان، حيث يتعلق النوع الأول بالاستشارة الاختيارية بحيث يمكن للإدارة أن تلجأ إلى أي جهة إدارية قبل اتخاذ القرار دون إلزام، أما النوع الثاني فيتعلق بالاستشارة الإلزامية والتي تعني وجود نص قانوني يلزم الإدارة استشارة جهة أخرى قبل اتخاذ القرار. [4]

---

(1)- بوراس عادل، دعوى الإلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلةالفقه والقانون، العدد3 ،الجزائر، 2013، ص15.

(2)- قتال منير، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزيوزو، 2013 ، ص79.

(3)-خلوفي رشيد، مرجع سابق، ص146.

(4)- مداني نصيرة، أوجه إلغاء القرارات الإدارية، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009-2010، ص 33.

ب-2- عدم احترام حقوق الدفاع: على الإدارة أن تمكن المعني من إعلام المعني بالقرار وتقديم دفاعه والاطلاع على ملفه، كالوثائق المتعلقة بالمتابعة التأديبية ومنحه مهلة لتحضير دفاعه.[1]

ب/3عدم إجراء التحقيق الإداري: التحقيق هو مجموعة من الإجراءات التي تهدف لتحديد المخالفات والمسؤولية عنها،حيث يتطلب إجراء التحقيق قبل إصدار القرارات الإدارية.[2]

الفرع الثاني: العيوب الداخلية

لا يوجد نص تشريعي يُحدد أو يُبين أوجه إلغاء القرار الإداري التي تصيب مضمونه وتجعله قرار غير مشروع، لكن قضاء مجلس الدولة أبطل وألغى القرارات الإدارية للعيوب لعل أهمها:عيب مخالفة القانون (أولا)، الانحراف في استعمال السلطة (ثانيا) وعيب انعدام السبب (ثالثا).

أولا: عيب مخالفة القانون

يعد عيب مخالفة القانون أهم أوجه الإلغاء وأكثرها تطبيقا، ويتعلق بالمشروعية الداخلية للقرار الإداري، كما أنه شرط موضوعي لقبول دعوى الإلغاء.

1-تعريف عيب مخالفة القانون:

يقصد بعيب مخالفة القانون العيب الذي يشوب القرارات الإدارية عندما تصدر في محلها، أيفي آثارها القانونية الحالة المباشرة لأحكام وقواعد مبدأ الشرعية. [3]

2-صور عيب مخالفة القانون:

يتخذ عيب مخالفة القانون في الواقع صور أساسية يتعين معالجتها تباعا:

---

[1]- مداني نصيرة، مرجع سابق، ص 33.

[2]- المرجع نفسه، ص 33.

[3]-المرجع نفسه، ص 39.

أ- المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية:

تتحقق هذه الصورة عند تجاهل الإدارة للقاعدة القانونية، وذلك بإتيانها عملا تحرمه أو امتناعها عن القيام بعمل توجبه[1]، وتكون صورة المخالفة صريحة ومباشرة؛ ذلك عندما يصدر قرار إداري مخالف لقواعد القانون، كأن يكون القرار فيه مخالفة لمبادئ دستورية أو التشريع العادي أو معاهدة دولية أو عندما ترفض الإدارة الانصياع لحكم قضائي ضدها، فإن هذا الرفض يعد بمثابة مخالفة للقانون يستند عليه القاضي لإلغاء القرارات الإدارية.[2]

ب- الخطأ في تفسير القاعدة القانونية:

تتجسد هذه الصورة في خطأ الإدارة في تفسير القاعدة القانونية التي استندت إليها عند إصدارها للقرار الإداري،ويتخذ الخطأ في التفسير مظهرين، مظهر غير عمدي إذا كانت القاعدة غير واضحة وتحتمل التأويل، ومظهر عمدي كاحترام حرفية النصوص مع مخالفة روحها.[3]

ثانيا: عيب الانحراف في استعمال السلطة

يمثل عيب الانحراف في استعمال السلطة أحد الشروط الموضوعية لقبول دعوى الإلغاء ووجه من أوجه إلغاء القرار الإداري.

1/ صور عيب الانحراف في استعمال السلطة:

يكون القرار الإداري مشوب بعيب الانحراف في استعمال السلطة، نظرا لاتجاه هدفه لتحقيق هدف آخر خارج عن مقتضيات المصلحة العامة، لذلك يتخذ صور ومظاهر تتمثل فيما يلي:

---

[1]- أحميد هنية، مرجع سابق،ص54.

[2]- دراف حدة، مرجع سابق، ص ص28-29.

[3]- منى بشير احمد محمد، عيوب القرار الإداري في القانون السوداني، بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير في القانون، كلية القانون، جامعة الخرطوم، 2010السودان، ص 87.

أ- الانحراف في استعمال السلطة عن المصلحة العامة:

نكون بصدد انحراف بالسلطة عندما تستعمل سلطة إدارية، سلطاتها لتحقيق هدف غير الهدف الذي منحت لها من أجله تلك السلطات، [1]وبما أن المصلحة العامة أساس السلطة في المفهوم الحديث للدولة أصبح الخروج عن هذه الغاية أخطر خلل يمكن أن يصيب عمل الإدارة، ويتخذ الانحراف في استعمال السلطة عن المصلحة العامة عدة مظاهر، فقد يظهر في صورة تحقيق نفع شخصي أو لتحقيق غرض حزبي أو سياسي. [2]

ب- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف:

في هذه الصورة الغاية من القرار لا تتنافى مع المصلحة العامة، لكنه يتعارض وقاعدة تخصيص الأهداف التي من خلالها يمنح المشرع امتيازات السلطة العامة لهيئة إدارية من أجل تحقيق هدف محدد قانونا، وإذا خرج القرار عن هذه الغاية يكون مشوبا بعيب الانحراف في استعمال السلطة. [3]

ج- إساءة استعمال الإجراءات:

يقع هذا النوع من الانحراف في حالة استخدام الإدارة لإجراءات لا يسمح لها القانون باستعمالها من أجل تحقيق الهدف الذي تسعى إليه، ومثال ذلك أن تستعمل الإدارة إجراءات مصادرة السلع بدل إجراءات توقيع المخالفات المقررة. [4]

---

[1]- بن شيخ لحسين آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج1، ط5، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2010، ص117.

[2]- داود سمير، الانحراف في استعمال السلطة في القرارات الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص43.

[3]-المرجع نفسه، ص43.

[4]- متيجي فتيحة، سلطة القاضي الإداري في مواجهة القرارات الإدارية المشوبة بعيب في هدفها، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، 2015 ، ص 27.

ثالثا: عيب انعدام السبب

يقوم القاضي الإداري بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه نظرا لما يشوب سببه من عيوب، يتمثل سبب القرار الإداري إما في حالة واقعية أو في حالة قانونية تكون سابقة على اتخاذ القرار دافعه لرجل الإدارة المختص لأن يتدخل ويأخذ عيب السبب الذي يشكل وجها لإلغاء القرارات الإدارية العديد من الصور قدمها الفقه والقضاء الإداري. لعل أهمها:

1-انعدام الوجود المادي للوقائع:

هو إسناد السلطة الإدارية المختصة في إصدار قرار إداري معين، إلى وقائع مادية أو قانونية غير موجودة ماديا، وهنا يعتبر القرار الإداري مشوب بعيب انعدام السبب ويجب الحكم بإلغائه. [1]

2-الخطأ في التكييف القانوني للوقائع:

المقصود بهذه الحالة خطأ السلطات الإدارية في إسناد الوقائع، إسنادا سليما إلى مجموعة القواعد القانونية وكذا الخطأ في عملية التفسير وفقا للوقائع القائمة. [2]

3-رقابة الملائمة:

إن المبدأ العام لرقابة القضاء الإداري على قرارات الإدارة، يقف عند الرقابة المادية والتكيف القانوني للواقعة، ومع ذلك فإنه في بعض الحالات الاستثنائية يمارس القاضي رقابة الملاءمة التي يقصد بها قيام السلطة الإدارية المختصة بتقدير مدى أهمية أو خطورة الوقائع الثابتة لاتخاذ قرار ملائم لمواجهة تلك الوقائع. [3]

---

[1]- خزار لمياء، دور مجلس الدولة في المنازعات الإدارية، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012، ص57.

[2]- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص189.

[3]- خزار لمياء، مرجع سابق، ص57.

المبحث الثاني: دعوى المسؤولية الإدارية على أشغال البناء والتعمير

تعرف بأنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري، وهي وسيلة قانونية خولها القانون لكل ذي مصلحة للمطالبة بالتعويض عما لحقه من أضرار نتيجة القرارات الصادرة عن الإدارة أمام القضاء الإداري. [1]

المطلب الأول: أساس المسؤولية الإدارية على أشغال البناء والتعمير.

المطلب الثاني: شروط دعوى التعويض في تقرير مسؤولية الإدارية.

المطلب الأول: أساس المسؤولية الإدارية على أشغال البناء والتعمير

يقصد بأساس المسؤولية عن التعويض السبب الذي من أجله يضع القانون عبء تعويض الضرر على عاتق شخص معين، أي أنها الأسباب التي تجمع التشريعات لتقييم الالتزام بتعويض الضرر الذي يصيب الغير،[2] وهي ما تعرف بدعوى المسؤولية الإدارية أو دعوى التعويض، وذلك أن إلغاء تلك القرارات لا يكون أحيانا هو القصد الكافي للطاعن نظرا لأن هذه القرارات الإدارية المرتبطة بالعمران عادة ما تنتج عنها آثار مادية بليغة.[3]

الفرع الأول: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ

الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر

---

[1]– عمار عوايدي، النظرية العامة في المنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013، ص566.

[2]– الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص138.

[3]– كحيل سلسبيل، مرجع سابق، ص128.

الفرع الأول: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ

إن فكرة المسؤولية القائمة على أساس الخطأ ثابتة ومطبقة فقها وقضاء، ذلك أنه طرحت على القضاء الفرنسي قضايا تهدف إلى الحصول على تعويض عن أضرار ناجمة على القرارات متعلقة برفض البناء على أساس أنها لا تراعي مبدأ بين المساواة الأشخاص أمام الأعباء العامة. [1]

يعتبر حجر الزاوية في المسؤولية الإدارة عن القرارات الإدارية، فهي تقوم بقيامه وتنتقي بانتقائه والخطأ يتمثل في إصدار قرار إداري غير مشروع بالإضافة إلى أن الخطأ هو سبب الالتزام بالتعويض، كما وأن فكرة الخطأ أساسا للمسؤولية تمثل القاعدة الأساسية العامة والمبدأ الأصيل في الفروع القانونية. [2]

فالعمل الإداري الخاطئ يتعلق أساسا بشرعية التصرف أو القرار المتخذ والذي على أساسه يمكن أن تثار مسؤولية الإدارة من طرف طالب الرخصة أومن طرف الغير، ومسؤولية الجهات الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية، وذلك عند منعها أو رفض منعها أو سحبها لإحدى الرخص الإدارية وذلك بطريقة غير قانونية. [3]

الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر

المسؤولية على أساس المخاطر هي رمز المسؤولية دون خطأ، حيث في هذه المسالة يكون الضرر نتيجة لتحقيق مخاطر، والتي ارتأى فيها القاضي الإداري أو المشرع لعدة أسباب مختلفة أنه من العدل أن ينتج وجود خطر في حدوث ضرر قيام نظام المسؤولية دون الخطأ، الأصل في المسؤولية الإدارية أنها تقوم على أساس الخطأ بالإضافة إلى الضرر الحاصل وعلاقة السببية بين الخطأ الإدارة والضرر الحاصل، لكن المسؤولية الإدارية على أساس

---

[1]– كحيل سلسبيل، مرجع سابق، ص128.

[2]– الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص117.

[3]– شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص242.

المخاطر تقوم بدون توافر عنصر الخطأ، فهي تقوم على الضرر وعلاقة السببية بين الضرر وعمل الإدارة.[1]

وتعد منازعات الأشغال العمومية أهم المخاطر العمرانية التي تعتبر عملا ماسا بالعمران، وهي الميدان الأول الممنوح للمحاكم الادارية وبسبب أهميتها وكثرتها فإنها تؤدي إلى أضرار بالأموال والأشخاص، ويمكن أن ينتج ذلك أضرار إما عند تنفيذها أو بعد إنشاء البنايات العمومية، ونظرا لصعوبة إثبات الخطأ فيها لجأ القضاء إلى تطبيق نظرية المخاطر. [2]

ومن ثم مسؤولية الإدارة على المخاطر الأنشطة العمرانية تظهر وتتجلى أكثر في علاقة هذه الأخيرة بالأشغال العامة التي تؤدي إلى إحداث أضرار سواء عند تنفيذها أو بعد إنشائها لكن دون وجود أي خطأ من طرف الإدارة على الرغم من الضرر الحاصل، وتبعا لذلك تكون مسؤولية الإدارة قائمة دون الخطأ وأن الاعفاء منها لا يتم إلا بإثبات القوة القاهرة أو خطأ الضحية [3]

فالجهات الادارية المختصة بالعمران تكون مسؤولة عن الأضرار التي تصيب الغير بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران وهي ملزمة بالتعويض عن تلك الأضرار لأنها لم تقم بالمهام والواجبات المسندة لها بموجب القانون، مما أدى الى التسبيب في أضرار للغير وهنا بالرغم من عدم ارتكاب الإدارة أي خطأ يستوجب التعويض، إلا أنها تعوض المتضرر على أساس المساواة أمام الأعباء العامة. [4]

وتتميز المسؤولية على أساس المخاطر بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

---

(1)– لحسين بن الشيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، الكتاب الثاني، المسؤولية بدون الخطأ، دار الخلدونية، الجزائر ،ص07.

(2)– لحسن بن شيخ آث ملويا، نظام المسؤولية في القانون الإدارية، دار الهدى، عين ميلة، الجزائر،2013، ص25.

(3)– لحسن بن شيخ آث ملويا، نظام المسؤولية في القانون الإدارية، مرجع سابق، ص25

(4)– المرجع نفسه، ص26.

1-نظرية المخاطر هي نظرية قضائية النشأة:

ويعود الفضل في إرساء قواعد نظرية المخاطر إلى القضاء الإداري وخاصة القضاء الإداري الفرنسي، وأجبر كل من الفقه والمشرع على الأخذ بها وتقريرها.

2-نظرية المخاطر نظرية تكميلية استثنائية:

أي أنها مستثناة من الأصل الذي يعتبر أن أساس المسؤولية الإدارية يقوم على الخطأ. [1]

3-نظرية المخاطر ليست مطلقة في مداها:

أي أن القضاء لا يستند عليها بشكل أساسي، من أجل تقدير مسؤولية الإدارة كلما انعدم خَطؤُها. [2]

المطلب الثاني: شروط دعوى التعويض في تقرير مسؤولية الإدارية.

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية.

الفرع الأول: الضرر

ويعرف الضرر أنه "اعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق "أو هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه. [3]

وإن الضرر كركن للمسؤولية لا يكاد يختلف في القانون الإداري عنه في القانون المدني إلا في بعض الفروقات، ففي القانون لا يجبر التعويض في هذه الحالة وأنه اشترط أن يكون الاعتداء واقفا على حق لا على مجرد مصلحة، وتعويض المحكوم به يجب أن يغطي كل الضرر الذي ألحقته الإدارة بالمضرور بحيث يشمل ما لحقه من خسارة وما فاته من كسب، وهو ما يعتبر عنه بالتعويض الكامل أو الشامل للضرر، فالإدارة تتحمل مسؤولية إصلاح

---

[1]- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص184.

[2]-لحسن بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، مرجع سابق،ص261.

[3]- المرجع نفسه، ص261.

الضرر الناتجة عن جميع قراراتها غير المشروعة المتعلقة بقرارات صادرة في مجال البناء والتعمير. [1]

وليس كل ضرر يكون قابلا للتعويض عنه في إطار هذه المسؤولية، بل تقرر بإضافة إلى وجوب أن يكون الضرر ثابتا ومؤكدا ماديا ومباشرا.[2]

أولا: أن يكون الضرر حقيقيا

ويكون الضرر حقيقيا إذا أثبت الضحية حقيقة الضرر غير أنه لا يمكن إعطاء تعريف إيجابي للضرر الحقيقي، هذا ما جعل القضاء الفرنسي يلجأ إلى التحديد السلبي وذلك بإيراد بعض الأمثلة التي تتقدم فيها صفة الضرر الحقيقي وهي كالتالي:

أ-المساواة العادية للحياة العمرانية:

المساوئ التي تنتج عن السير العادي للحياة العمرانية أضرار حقيقية وذلك راجع إلى الحياة الاجتماعية المعاصرة التي تفرض تحمل العديد من المضايقات والمساوئ دون المطالبة بتعويض عن هذه الأضرار التي قد تكلفه من جراء الأعمال التنظيمية للبلديات في إطار تدخلها لضبط السوق العقارية، فهنا صورة الضرر الحقيقي مقدمة وبالتالي مسؤولية الإدارة غير قائمة لا على أساس الخطأ ولا بدون خطأ.[3]

ب-الغاء قرار رفض غير شرعي:

إذا طالب مالك إلغاء قرار رفض رخصة البناء-رفض غير شرعي-وحكم له القضاء بذلك لكنه لم يستعمل حقه في البناء، يعود ذلك ليطلب التعويض بعدما وجد إمكانية للبناء مرة أخرى ولم يبق أمامه سوى أن يشتكي ارتفاع تكاليف الذي سينتج. [4]

---

[1]- عبد الغني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر،2018/2017، ص247.

[2]- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص215.

[3]-المرجع نفسه، ص213.

[4]-شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص287.

ج-عدم المشروعية لعيب الاختصاص أو لعيب الشكل والإجراءات:

تشكل هذه الحالات أخطاء مرفقية تؤسس عليها المسؤولية الإدارية لكنها ليست في كل الحالات موجبة للتعويض، فالضرر ينتج عن رفض الترخيص ولكنه غير كاف للتعويض كونه ليس ضررا حقيقيا وبالتالي يستبعد الضرر لأن يكون موجبا للتعويض. [1]

أما بخصوص القضاء الجزائري، فلا توجد أحكام أَقرّ فيها هذا الشرط للضرر، ربما لأن منازعات العمران عموما والمسؤولية الإدارية بشكل خاص لم يجد الاجتهاد القضائي الكافي الذي يصل الى هذه الدرجة من التطور في مفهوم الضرر الحقيقي عند تقرير المسؤولية عن خطأ الإدارة.[2]

ثانيا: أن يكون الضرر ماديا

ويعرف الضرر المادي على أنه ذلك الذي يصيب الشخص في حق أو مصلحة. [3]ومن تطبيقات الأضرار المادية القابلة للتعويض في المجال العمراني، يمكن إيجاز التالي:

- الأضرار المرتبطة بالبناء في حد ذاته.
- الأضرار الناتجة عن اضطرابات الجوار المختلفة. [4]

إن تقدير وجوده لا يمثل إشكالا باعتباره الصبغة الملموسة للضرر والمتمثلة أساسا في المساس المادي بالمكاسب، وذلك على عكس الضرر المعنوي الذي يصعب تقديره نظرا لصبغته الذاتية، لذلك فإن هذا الضرر المعنوي يصعب أو يكاد ينعدم في مجال رخص البناء،

---

[1]-شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص288.

[2]- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص215.

[3]- كحيل سلسبيل، مرجع سابق، ص130.

[4]- المادة 11من المرسوم التنفيذي رقم175/91، المؤرخ في 1991/05/28المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر رقم26، المعدل والمتمم.

أما في مجال التعمير بصفة عامة فإنه عادة ما يتم التمسك به من طرف الجمعيات ولكن التعويض عنه يبقى رمزيا. [1]

ثالثا: أن يكون الضرر مباشر

ويقصد بذلك أن يكون خطأ الإدارة أو النشاط الإداري السبب المباشر لحدوث الضرر، وهذا شرط يترجم العلاقة السببية التي يلزم توافرها بين الضرر وخطأ الإدارة.[2]

وكمثال على ذلك القرار الذي صدر عن المحكمة الادارية ونشر في المجلة الجزائرية عام 1966، فالشركة المدعية تطلب التعويض عن الضرر بسبب أشغال البناء التي تم القيام بها المدة طويلة بشكل غير مألوف، والتي يترتب عنها انخفاض في ايجارات المساكن واستحالة الدخول إلى مركب الشركة، حيث أجابت المحكمة الادارية بخصوص الحالة الأولى المتمثلة في انخفاض إيجارات المساكن بأنه غير الثابت أن الضرر المشار يمكن نسبه للأشغال محل النزاع، لأنه آنذاك حصل انخفاض عام في جميع الانجازات ومن الصعب إثبات علاقة مباشرة بين الأشغال مما يترتب عنها حق التعويض. [3]

أي أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ أو النشاط الإداري والسبب المباشر هو السبب المنتج أي السبب المألوف الذي يحدث عرضا في تسلسل غير مرتب للأحداث فلا يكفي لتقرير المسؤولية. [4]

فكل من لحقه ضرر نتيجة لنشاط إداري متضمن منح أو رفض أو سحب إحدى الرخص الإدارية العمرانية يمكن له طلب التعويض عما أصابه من ضرر، لكن لابد من توافر علاقة

---

[1]– Henri Jacquot, François Priet, Droit de L'urbanisme, 3éme édition, Paris, Dalloz,1998, p132, *p747.*

[2]– شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص287.

[3]–عزري الدين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة،2005، ص82.

[4]–أحمد محيو، المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص241.

سببية بين خطأ الإدارة والضرر الحاصل مع مراعاة نظام المسؤولية على أساس المخاطر التي تقوم بدون أي خطأ من جانب الجهات الإدارية أو السلطات العامة. [1]

الفرع الثاني: العلاقة السببية

العلاقة السببية شرط ضروري في المسؤولية، سواء كان أساسها الخطأ أودون ذلك، فمن البديهي أن الإدارة شأن أي شخص لا تسأل إلا عن الأضرار التي تعتبر نتيجة للخطأ أو النشاط الإداري الذي سبب الضرر. [2]

وتحدد فكرة السببية بين الخطأ والضرر أو بين الضرر، ونشاط الإدارة هو شرط أساسي في المسؤولية، ولا يختلف الأمر في القانونين المدني الإداري، ففي القانون الإداري يستفاد من نص المادة 124 منه التي تنص: "كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا..."أن المسؤولية لا تتحقق إلا إذا كانت رابطة السببية متوافرة. [3]

أما فيما يتعلق بانتقاء مسؤولية الإدارة، بقطع رابطة السببية، فيمكن إنسابه أولا للقوة القاهرة وأيضا لخطأ الغير؛ إذ إن الإدارة تعفى من المسؤولية عن الحوادث العمرانية المختلفة التي أنتجت أضرارا، كلما ثبت أنها حدثت بفعل الغير ولابد لها في حصولها، كما تنتقل المسؤولية للإدارة كذلك بخطأ الضحية، ومثال ذلك الحال الشائع المتمثل في البناء دون الحصول على رخصة حيث أن الضرر الذي يلحق الضحية سواء من جراء الأشغال أو ما نتج عن مقاضاته على أساس البناء دون رخصة، فإن الإدارة هنا ستكون في منأى عن المساءلة.

ومثاله أيضا، تعفى الإدارة من المسؤولية للأضرار الناتجة للضحية وذلك في حالة غياب الدراسات الجيولوجية من قبل مالك القطعة الأرضية، ففي هذه الحالة الأخيرة فإن علاقة السببية

---

[1]–علي خطار الشنطاوي، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، ص304.

[2]– عزري الدين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص86.

[3]–عزري الدين، العلاقة السببية كشرط لمسؤولية في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد22، الجزائر، ديسمبر2004، ص91.

منعدمة بين الضرر الناتج عن إغفال هذه الدارسة من المالك وما بين منح رخصة البناء من طرف الإدارة، وعليه فمتى انتهى الأساس القانون يرفض التعويض. [1]

ومما سبق يمكن القول إنه لقيام المسؤولية الإدارية واستحقاق التعويض لابد من توفر عنصر الضرر، وكذلك عنصر العلاقة السببية بين خطأ الإدارة أو نشاطها والضرر الذي لحق برافع دعوى التعويض.

[1]–وفاء عزالدين، مرجع سابق، ص196–197.

خلاصة الفصل الأول

تضمن هذا الفصل رقابة القضاء الإداري على عقود التعمير المختلفة، باعتباره أهم الضمانات المقررة لحماية الحقوق والحريات ضد تعسف الإدارة وذلك بدراسة وتفحص القرارات العمرانية الصادرة في مواجهة المواطن من طرف الإدارات المختصة بمنح الرخص وشهادات التعمير من حيث مدى خضوعها لمبدأ المشروعية وفي حالة وجود ما يشوب القرار من عيب من عيوب القرارات العمرانية يتوجب على القاضي الإداري إلغاؤه وذلك برفع دعوى الإلغاء لأن لها دور كبير وفعال على أشغال البناء والتعمير وذلك من خلال دعوى ترفع أمام الغرفة الإدارية أو مجلس الدولة، تكمن دعوى الإلغاء في قرار إداري مخالف للقانون، وشروط قبول هذه الدعوى في مجال التعمير أن تتوفر عدة شروط كشرط الصفة والمصلحة أو شرط ميعاد الطعن أو شرط الاختصاص.

إن عدم مشروعية القرارات الإدارية في مجال التعمير تتمثل في عيب عدم المشروعية الخارجية للقرارات العمرانية كعيب عدم الاختصاص سواء المكاني أو الزماني أو الموضوعي، فالمكاني مثال ذلك صدور قرار عن بلدية خارج نطاق بلدية من صدر في حقه القرار، وعيب الشكل والإجراءات، فالشكل يتمثل في عيب مخالفة القرار للشكل المطلوب قانونيا، أما الإجراءات كمثال عدم احترام حقوق الدفع، أما عدم المشروعية الداخلية لقرارات أشغال البناء والتعمير فقد أقرها القضاء ومجلس الدولة، ولعل أهم هذه العيوب تتمثل في عيب الانحراف في استعمال السلطة أو مخالفة القاعدة القانونية وهذا أن ينص القرار المطعون فيه على عيب السبب كعدم ما يبرر الإدارة رفضها لمنح رخصة ما للمواطن، أما دعوى المسؤولية الإدارية على أشغال البناء والتعمير فينتج عنها تعويضا للمتضرر من جراء عمل مخالف للقواعد العمرانية.

ينتج عن دعوى المسؤولية على أشغال البناء والتعمير تعويض للمتضرر من جراء عمل مخالف للقواعد العمرانية، فصاحب المصلحة له أن يرفع دعوى قضائية واحدة يطالب فيها إلغاء القرار والتعويض عن الأضرار التي سببها الغير، غير أنه لا بد أن يثبت خطأ الإدارة وحصول الضرر، كما يشترط في الضرر أن يكون مباشرا ومؤكدا وماديا.

الفصل الثانـي

رقابـة القضـاء العـادي علـى

أشـغال البنـاء والتـعمير

الفصل الثاني: رقابة القضاء العادي على أشغال البناء

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

عمل المشرع الجزائري على تجريم مخالفة القواعد المنظمة للتهيئة والتعمير والتنصيص على عقوبات صارمة في حق المخالف، لأن قواعد قانون العمران هي قواعد آمرة ومن ثم فرقابة القاضي الجزائي هي رقابة فعالة من أجل ضمان احترام النظام العام العمراني المتعلق بالمصلحة العامة، حيث منح المشرع الجزائري للقاضي الجزائي سلطات هامة وذلك من خلال التوقيع الجزائي اللازم المنصوص عليه جراء المخالفات العمرانية. [2]

أما رقابة القاضي المدني تفرض تعويض للمتضررين من الأنشطة العمرانية وجعل أي نشاط عمراني مطابقا لما نصت عليه القوانين العمرانية وتوقيف الأشغال المخالفة لذلك[3]،

وهذا ما سيتوضح لنا من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: رقابة القاضي الجزائي على أشغال البناء والتعمير.

المبحث الثاني: رقابة القاضي المدني على أشغال البناء والتعمير.

---

[1]–شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص174.

[2]–عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص185.

[3]–المرجع نفسه، ص272.

المبحث الأول: رقابة القاضي الجزائي على أشغال البناء والتعمير

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

ولتبيان رقابة القاضي الجزائي في مجال التعمير بشكل أوضح تم التطرق إلى أهم الجرائم المتعلقة برخص وشهادات (المطلب الأول)، وكذا إجراءات رقابة القضاء الجزائي على أشغال البناء والتعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول: جرائم الرخص والشهادات

نص المشرع الجزائري في القوانين والتنظيمات المتعلقة بمجال العمران على مجموعة الشروط والإجراءات الواجب إتباعها أثناء القيام بنشاطات التعمير، ويعتبر الخروج على هذه القواعد جريمة يعاقب عليها القانون. [1]

الفرع الأول: جرائم الرخص.

الفرع الثاني: جرائم الشهادات

الفرع الأول: جرائم الرخص

وهي ثلاثة أنواع من رخص التعمير والمتمثلة في رخصة البناء،رخصة التجزئة،ورخصة الهدم.

[1]– كحيل سلسبيل، مرجع سابق، ص132.

أولا: رخصة البناء

تعد رخص البناء أداة رقابة إدارية على النشاط العمراني، تفرض على كل من يريد إنجاز بناية أو القيام بأشغال بناء، كما يعد الترخيص بالبناء لأسباب تتعلق بالتخطيط العمراني.[1]

1-جريمة البناء دون رخصة:

تعتبر جريمة البناء بدون رخصة من بين أهم الجرائم الواقعة على العقار، حيث يعتبر البناء بدون ترخيص هو ذلك النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه متمثلا في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في القانون البناء دون الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة. [2]

2-جريمة البناء بمواصفات غير مطابقة للرخصة:

تطرق المشرع الجزائري لهذه الجريمة في المادة 76من القانون 90-29 التي جاء فيها: "يمنع الشروع في أشغال البناء...أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء". [3]

ثانيا: رخصة التجزئة

لم يقم المشرع الجزائري بتعريف رخصة التجزئة لا في قانون التهيئة والتعمير ولافي المرسوم التنفيذي رقم 15-19،إلا أنه اكتفى بتعريف عملية التجزئة وهذا بموجب القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، وهذا بالنص على أنها "القسمة من

---

[1]- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار ،الطبعة الرابعة، دار هومة،الجزائر،2010،ص100.

[2]- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر القايد تلمسان، 2015، ص 164.

[3]-المادة 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

أجل البيع أو الايجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابقة لأحكام مخطط التعمير. [1]

1-جريمة التجزئة أرض دون الحصول على رخصة:

اشترط المشرع الجزائري الحصول على رخصة التجزئة عند القيام بعمليات تقسيم الأراضي إلى قطعتين أو أكثر من أجل تشييد البنايات عليها المادة 57من القانون 29/90وبالتالي إغفال هذا الالتزام يُعد جريمة.[2]

2-جريمة تجزئة قطعة أرضية بطريقة غير مطابقة للرخصة:

تجزئة قطعة أرضية بطريقة غير مطابقة للرخصة والمخططات ودفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة، وأي تجاهل لهذه الالتزامات المفروضة يطبق على هذه الجريمة الحكم العام الوارد ضمن المادة77من القانون29/90.[3]

ثالثا: رخصة الهدم

تتشابه رخصة الهدم مع رخصة التجزئة باعتبارها قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة إلا أنها تختلف معها من حيث نطاق تطبيقها وإجراءات منحها، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.[4]

---

[1]-المادة (2) من قانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد44، المؤرخة في 3أوت2008.

[2]-المادة 57 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

[3]- بوبكر بزغيش، منازعات العمران، مرجع سابق، ص187.

[4]-المادتين 58-59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15التي حددت بموجبها تشكيلية وكيفيات عمل وسير الشباك الوحيد للبلدية والولاية.

1-جريمة تجزئة أرض دون الحصول على رخصة الهدم:

يكون هناك شروع فعلي في هدم البنايات القائمة دون الحصول رخصة المسبقة وهو الفعل المادي لهذه الجريمة وأن يكون البناء المراد هدمه واقع في مناطق مصنفة أو لبناية آيلة للهدم.[1]

2-جريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم:

تختلف رخصة الهدم عن رخص التعمير الأخرى في أن الشخص في هذه الجريمة متحصل على رخصة هدم، لكن بمجرد عدم مراعاته للالتزامات المفروضة على المرخص له يعد مرتكبا لجريمة.[2]

الفرع الثاني: جرائم الشهادات

إن المشرع الجزائري تطرق لثلاثة أنواع من شهادات التعمير والمتمثلة في شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة، واعتبر أي مخالفة للقواعد المنظمة لها جريمة، ونستثني منها شهادة التعمير باعتبارها وثيقة إعلامية فقط، الهدف منها التعرف على حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المراد البناء فوقها[3]، وبالتالي سنلقي الضوء فقط على الجرائم المتعلقة بشهادة التقسيم وشهادة المطابقة.

أولا: جريمة شهادة التقسيم

شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة في أنها تنصب على عقار مبني لا شاغر نصت عليها المادة 59 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث تنص على أنه: تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، وكذا تناول تحضيرها وبنود تسليمها في المرسوم التنفيذي 15/19 وذلك من خلال المواد من33إلى 40، وتتمثل الجرائم المتعلقة بهذه الشهادة في:

---

[1]-عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، بدون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، 2018، ص61.

[2]-المرجع نفسه، ص61.

[3]-المرجع نفسه، ص63.

1- جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم:

تعتبر هذه الجريمة كل عملية تقسيم ملكية عقارية دون الحصول على شهادة التقسيم أو بتقسيم ملكية عقارية مبنية بشهادة منتهية الصلاحية المحددة بموجب المادة 30من المرسوم التنفيذي رقم15-19.

2- جريمة القيام بعملية التقسيم غير مطابقة للشهادة:

وهي تقسيم ملكية عقارية دون مطابقتها للشهادة المسلمة، ويشكل هذا جريمة بسب تجاهل التزام فرضه القانون. [1]

ثانيا: شهادة المطابقة

هي الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.

وتتمثل هذه الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة فيما يلي:

- جريمة عدم المطالبة بشهادة المطابقة في الآجال المحددة.
- جريمة الامتناع عن تنفيذ قرارات تصحيح الأشغال.
- جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها.
- جريمة الربط بشبكات الانتفاع العمومية دون الحصول على شهادة المطابقة. [2]

---

[1] كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم تخصص القانون العقاري، جامعة مولود معمري تيزي وزو،2018، ص310.

[2]-عبد الرحمان عزراوي، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة) مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة سيدي بلعباس، العدد 4، 2008، ص156.

المطلب الثاني: إجراءات رقابة القضاء الجزائي على عقود التعمير

نص المشرع الجزائري على الجزاءات المترتبة على ارتكاب إحدى جرائم عقود التعمير (المذكورة أعلاه)، ولكن كي نصل إلى نقطة توقيع الجزاء ضد هؤلاء المخالفين وجب علينا التطرق إلى المسؤولين جزائيا عن هذه الجرائم (الفرع الأول) وكذا طرق تحريك الدعوى العمومية ضدهم النيابة العامة والادعاء المباشر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المسؤولون جزائيا عن مخالفات عقود التعمير

نصّت المادة 77 في فقرتها الثانية من القانون رقم 29-90 على نطاق الأشخاص المسؤولين جزائياً عن جرائم رخص البناء وهم وفق ما يلي:"...ويمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة".

ويتّضح من خلال نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير أنّ المسؤولية الجزائية في جرائم رخص البناء تقع على عاتق من يخل بالالتزامات المنصوص عليها في القانون رقم 90/29 والتنظيمات المطبّقة له والرخص المسلمة طبقاً لأحكامه، وبالتالي من أجل تحديد المسؤولية بدقّة وعملاً بمبدأ شخصيّة المسؤولية أو فردية العقوبة يجب تعيين وتحديد الأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام حتى تُسند لهم جرائم الإخلال برخص البناء وهم كالتالي:

1-مالك الأرض أو المبنى: يعتبر مالك الأرض أو البناية الذي يحوز على عقد أو شهادة ملكية الأرض أو البناية، المسؤول الأوّل عن الأشغال المقامة بصفة غير مشروعة. [1]

[1]- بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائي (مخالفات التعمير)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص 408.

إلاّ أنّ بعض الأنظمة القضائية قد ذهبت إلى معاقبة من قام بارتكاب إحدى جرائم رخص البناء بغض النظر عن البحث في مدى صلاحية صفة المالك، فالقاضي ليس له الحق في البحث عمّا إذا كان الشخص الذي شـــرع في البنـاء بدون رخصـة أو هـو المالك الحقيقي أم لا.[1]

2-**أشخاص في حكم المالك:** رخّص قانون التعمير للمالك بأن يمنح لغيره ممارسة بعض الحقوق نيابة عنه فيما يتعلّق بأشغال البناء والهدم وهم:

أ- **الموكّل:** كل الحقوق الممنوحة بموجب أحكام قانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبّقة له تجيز للمالك أن يقوم بتوكيل شخص آخر للقيام بأشغال التعمير سواء بناء، هدم، تجزئة، بموجب وكالة خاصّة طبقاً للقانون المدني،[2] وعليه كل مخالفة تعمير ترتكب في حدود هذه الوكالة يسأل عنها المالك.

ب- **المستأجر:** تـمّ النـص علـى المستأجـر ضمـن المادة 34 مـن المرسـوم التنفيذي رقـــم91-176[3]الذي يحدّد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، وأعطت له إمكانية طلب رخصة البناء متى رخّص له المالك بذلك قانوناً، الأمر الذي يترتّب عنه في حال ارتكاب مخالفة تعمير بمناسبة هذا البناء –أي في حدود الترخيص– مسؤولية المالك جزائيا.

3-**الأشخاص المكلّفون بتنفيذ الأشغال:** يتم تحديد مسؤولية الأشخاص المكلّفون بتنفيذ الأشغال في حال إقدامهم على عملية التنفيذ المادي للأشغال مع علمهم بمخالفتها للضوابط

---

[1]– بوبكر بزغيش، مرجع سابق، ص200.

[2]– أنظر المواد من 571 إلى 589 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الصادر في الجريدةالرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975.المعدل والمتمم.

[3]– مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (ملغى)، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26 المؤرخ في 01 جوان 1991.

المقرّرة قانوناً، ولا يمكن تحريك مسؤوليتهم إلاّ في حالة خرق مقتضيات رخصة البناء والتصاميم المرفقة بها.[1]

ولعلّ المهندس المعماري والمقاول من أهم الأشخاص المكلّفون بتنفيذ الأشغال، وإذا كان إخلالهما بالالتزامات التعاقدية المتفق عليها مع صاحب البناء يثير مسؤولية تعاقدية طبقاً للقواعد العامّة، فإنّ إخلالهما بقواعد التعمير والبناء ينشأ عنه مسؤولية جزائية مادام بحوزتهم الرسوم والرخص المسلّمة في هذا الشأن. [2]

أ- **المقاول:** يقصد به كل شخص تعهّد لرب العمل بإقامة بناء أو منشآت ثابتة أخرى في مقابل أجر دون أن يخضع فيعمله لإشراف أو إدارة.[3]

وهو كذلك تاجر يحترف عملاً ذا طابع مادي يتمثّل في تنفيذ البناء تبعاً للتصميم الذي أعدّه المهندس. [4]

وبالتالي متى وقع تفويض قانوني من طرف صاحب المشروع وكان التكليف بموجب عقد وكالة، أصبح المقاول مسؤولاً جزائياً عن مخالفات التعمير التي تُرتكب أثناء تنفيذ الأشغال المتعاقد عليها نظرا لافتراض المهارة في تنفيذ أعمال البناء والعلم بأحكام قواعد التهيئة والتعمير، ولهذا فإنّ المشرّع خصّ المقاول بظرف مشدّد لصفته هذه بموجب المادة 77 الفقرة الثانية من قانون التهيئة والتعمير، بالإضافة لما نصت عليه المادة 76 من القانون رقم 08-15.

---

[1]-بويكر بزغيش، مرجع سابق، ص202.

[2]-المرجع نفسه، ص202.

[3]- محمد شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2004، ص 109.

[4]-محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، 1985، ص 11.

ب- **المهندس المعماري:** يمكن حصر الأخطاء التي يرتكبها المهندس المعماري في الخطأ المادي والخطأ الفني، حيث يتمثّل الخطأ المادي في الإخلال بواجب الحيطة والحذر العام الذي كان من المفروض أن يلتزم به جميع المكلّفين بما فيهم رجال الفن والمهنة، أمّا الخطأ الفني فيتمثّل في الإخلال بالقواعد العلمية والفنية. [1]

فالمهندس يقوم أساساً بعمل فكري أو ذهني هو تصميم البناء ووضع مشروعات تنفيذه،[2] ويقصد به كذلك الشخص المكلّف من قبل رب العمل بإعداد الرسوم والتصميمات اللازمة لإقامة المباني أو المنشأة الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة مقاول. [3]

وعليه فإنّ العلاقة التي تربط صاحب العمل بصاحب المشروع هي علاقة عقدية تتم حسب الأشكال التي يوجبها القانون، قد حمّلت المهندس مسؤولية جميع الأعمال المهنية المنوطة به باعتباره أوّل شخص كان يفترض فيه الإلمام بقواعد التعمير.

ولعلّ من أبرز جرائم المهندسين فيما يخص جرائم رخص البناء ما يلي:

- عدم الالتزام بالأصول الفنية المعمول بها في التصميم في حالة عدم القيام بالدراسات الضرورية على التربة أو حالة عدم احترام المعايير المعتمدة في وضع النظام الإنشائي للمشروع، بالإضافة لعدم القيام بالمقايسة التنفيذية للمشروع فيما يخص كمّية الخرسانة ونسبة حديد التسليح المستخدم بها والتي يقع على عاتق المهندس المعماري المكلّف بالتصميم أن يقوم بعملية المقايسة لمشروع البناء. [4]

---

[1]- بوبكر بزغيش، مرجع سابق، ص202.

[2]- محمد شكري سرور، مرجع سابق، ص 11.

[3]- محمد شنب، مرجع سابق، ص 101.

[4]- قشوش حامد هدى، المسؤولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، (دراسة مقارنة)، دار النهضة، القاهرة، 1994، ص 50.

- عدم الالتزام بالأصول الفنية في الإشراف على التنفيذ، وبالتالي فإنّ مهمة المهندس المعماري لا تقتصر على إعداد التصاميم بل تتعدّاها إلى الإشراف على التنفيذ، حيث أنّ أي إخلال يصدر عنه بشأن ذلك يترتّب عليه مسؤولية جزائيّة إلى جانب المسؤولية المدنية.[1]

وقد نصّت المادة 76 من القانون 15-08على تطبيق العقوبات المنصوص عليها على كل مهندس معماري قام بإعطاء أوامر تسببت في ارتكاب مخالفة البناء بدون رخصة.

الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية

يتم تحريك الدعوى العمومية في مجال مخالفات عقود التعمير من قبل النيابة العامة أو من قبل المضرور (الادعاء المباشر) وذلك طبقا لأحكام المادة01 من قانون الإجراءات الجزائية.[2]

أولا: تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة

للنيابة العامة الحق أن تحرك الدعوى العمومية في حالة مخالفة قواعد التعمير والبناء مهما كان نوعها طبقا للقانون وذلك بمجرد علمها بأي وسيلة، وتعتبر محاضر نوعية المخالفات التي نص عليها القانون والتنظيم أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية.[3]

ترسل نسخة من المحاضر الرسمية خلال سبعة أيام من تاريخ المعاينة إلى كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ليتولى هذا الأخير إنذار المخالف بوقف الأشغال المخالفة، ويستمد سلطته من اختصاص الحفاظ على النظام العام، كما ترسل نسخة عن المحضر السابق إلى وكيل الجمهورية ليتمكن من مباشره الدعوى الجزائية خلال 72ساعة كما حددتها المادتين 65 و 66 من القانون التي تنص على أنه "يتم تحرير محضر عن مخالفة المعاينة يدون فيه

---

[1]-بويكر بزغيش، مرجع سابق، ص202.

[2]- الأمر 66/155، المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

[3]- مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2015-2016، ص 161.

العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها"، يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة، وفي حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس.[1]

وبعد اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات يتخذ الإجراءات المناسبة باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجنح على أساس أن هذه القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة المخالفات المادية والمحاضر التي تحتويها أغلبها لها نماذج محددة قانونا وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها أي لها حجه نسبية.[2]

ثانيا: تحريك الدعوى العمومية من قبل المضرور

تنص المادة 01 مكرر الفقرة 02 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: "كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون".

وطبقا لنص هذه المادة فإنه على الطرف المتضرر من الجرائم المتعلقة بعقود التعمير أن يحرك الدعوى العمومية كاستثناء عن القاعدة العامة، وذلك بتقديم شكوى مصحوبة بادعاء مدني أمام قاضي التحقيق من أجل المطالبة بالتعويض حسب نص المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية السابقة الذكر والتي تنص على أنه: "يجوز لكل شخص متضرر من جناية أو جنحة أن يدعي مدنيا بأن يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص"، وقد ذكر المشرع مصطلح شكوى الذي نعني به حق مقرر للمجني عليه في اطلاع النيابة العامة أو أحد مأموري الضبط القضائي لوقوع جريمة معينة طالبا تحريك الدعوى الجنائية عنها توصل لمعاقبه فاعلها.[3]

---

[1]– ريمة بن نجاعي نوال، مرجع سابق، ص 413.

[2]– كلثوم حجوج، مرجع سابق، ص329.

[3]– المرجع نفسه، ص329.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري من خلال نص المادة 74 من القانون 29/90 اعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القضاء الجزائي للجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة على أنه: "يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة إطار الحياة وحماية المحيط، حد نص قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع السارية المفعول في مجال التهيئة والتعمير"، فمن خلال نص المادة يتبين أن المشرع قد اعترف للجمعيات بالتأسيس كطرف مدني للأطراف الأخرى وذلك للمطالبة بالحقوق المعترف بها للطرف المدني إذا تعلق الأمر بمخالفة لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير.[1]

الفرع الثالث: نتائج الدعوى العمومية

لما يتم اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة، تقوم هذه الأخيرة باتخاذ التدابير اللازمة أو توقيع العقوبات المقررة بغرض التصدي لجرائم التعمير وفقا لما نصت عليه المادة 76 مكرر 5 من القانون 90/29، حيث منحت للقاضي سلطة اتخاذ التدابير عن طريق إصدار حكم يلزم الشخص بالقيام بمطابقة البناء للرخصة المسلمة، أو إلزامه بهدم البناء جزئيا أو كليا، إلا أنه عمليا فالقاضي الجزائي لا يتعرض للهدم، وإنما الجهات الإدارية هي التي لها سلطة الفصل بالهدم عمليا.[2]

فبالنسبة للبناء المقام أصلا بدون رخصة، فقد أوكل القانون 29/90 صلاحية ردعه إداريا عن طريق هدمه مباشرة من قبل السلطة الإدارية الممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي تحت رقابة والي الولاية، حيث يصدر رئيس البلدية قرار الهدم بمجرد معاينة البناء بدون رخصة من طرف الأعوان المؤهلين ليتولى تنفيذه طواعية من قام بالبناء دون رخصة، كما يحق للإدارة

---

[1]–شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص170.

[2]–المرجع نفسه، ص171.

أن تنفذ الهدم مباشرة دون حاجة للمرور على القضاء وفقا لنص المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90.[1]

انطلاقا مما سبق فالقاضي الجزائي ينظر في التهمة المنسوبة إلى المخالف فيميدان التعمير، وهو إن كان يحكم بحسب اعتقاده بحيث تمتد سلطته إلى تكييف الوثائق والنظر إلى مدى توافر كافة عناصر الجريمة وأركانها والقول بمسؤولية المخالف جنائيا من عدمه، فهو ملزم بذكر الأسباب الواقعية والقانونية التي بني عليها قراره، فإذا أخذنا بعين الاعتبار القوة القانونية لمحضر المعاينة وتفحص وثائق الملف أسفر عن عدم وجودما يفيد الترخيص بالبناء أصبح حينها القاضي أمام حالة يصعب فيها الحكم بالبراءة.

ولعل هذا السبب هو الكفيل بتفسير كون غالبية الأحكام الصادرة في قضايا التعمير تنتهي بصدور حكم بالإدانة. [2]

المبحث الثاني: رقابة القضاء المدني على أشغال البناء والتعمير

وإذا كان القضاء المدني يهدف أساسا إلى حماية المصلحة الخاصة، غير أنه من الصعب الفصل بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة في مجال العمران، كون أن حماية كل منهما يؤدي إلى حماية الأخرى وذلك نظرا للترابط والتشابك بين المصلحتين في المجال العمراني، وبالرغم من ارتكاز القضاء المدني على مبدأ حماية المصالح الخاصة للأطراف المتضررين من مخافة قانون التعمير والتي يقترفها أصحاب المشاريع في مجال البناء، فإنه يعمل على فرض احترام القواعد القانونية المطبقة في ميدان التعمير.[3]

---

[1]– نفس المرجع السابق، ص171.

[2]– المرجع نفسه، ص170–172.

[3]– الشريف البقالي، المرجع السابق، ص382.

وبالتالي فإن القاضي المدني يختص بنظر الدعاوى التي يرفعها الأفراد أصحاب الصفة والمصلحة بسبب الأضرار التي قد تصيبهم من جراء أعمال البناء والتعمير.[1]

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

وهذا ما سيتم التطرق له من خلال المطالب التالية :

المطلب الأول: أساس الدعوى المدنية على أشغال البناء والتعمير .

المطلب الثاني: التعويض المستحق للغير المتضرر من أشغال البناء والتعمير.

المطلب الأول: أساس الدعوى المدنية على أشغال البناء والتعمير .

لمباشرة الدعوى المدنية المتعلقة بالعمران أمام القضاء المدني، لابد من وجود فعل بإضافة إلى العلاقة ضار ناتج عن مخالفة قواعد قانون العمران يتسبب في حدوث ضرر السببية التي ترتبط بين مخالفة قواعد قانون العمران والضرر الحاصل، وهذا إما لإزالة الضرر أو الحصول على تعويض. [2]

يجب أن ترفع الدعوى المدنية على أساس الفعل المولد للضرر والذي يشكل مخالفة للقواعد العمرانية، ووجود ضرر نتج عن هذه المخالفة أي علاقة سببية بين هذه الأخيرة والضرر الشخصي والمباشر اللاحق بالمتضرر. [3]

---

[1]– كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 217.

[2]–عبد الغني عبان، مرجع سابق، ض182.

[3]–شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص175.

لمباشرة الدعوى المدنية من المتضرر يتوجب وجود فعل يسبب له الضرر ويشكل مخالفة للقواعد العمرانية." [1]

الفرع الأول: مخالفة القواعد العمرانية .

الفرع الثاني: الضرر المباشر والشخصي .

الفرع الثالث: العلاقة السببية بين مخالفة قانون العمران والضرر

الفرع الأول: مخالفة القواعد العمرانية

تقوم الدعوى المدنية على أساس وجود فعل مولد للضرر، يتمثل في أشغال بناء مخالفة للقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير تسبب في ضرر للغير. [2]

تقوم الدعوى المدنية في المسائل المتعلقة بالتعمير على أساس وجود أفعال تسبب ضررا للغير بسبب مخالفتها للقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، التي يشترط فيها أن تكون سارية المفعول وقت الحكم المدني.[3]

يمكن من له مصلحة أن يقيم دعوى مدنية ضد من يخالف قواعد التهيئة والتعمير إضرارا به، للمطالبة بإلزام المدعي عليه بهدم البناء أو بغلق النوافذ أو بإزالة الشرفات أو غيرها من الأشغال الضارة، كما يمكنه طلب التعويض عن الأضرار التي لحقته من جراء البناء بدون رخصة أو المشيد خلافا لقواعد الرخصة المسلمة.[4]

---

[1]–عايدة ديرم، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الجزائر، 2011، ص158.

[2]– شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 175 .

[3]– منى بن لطرش، رخصة بناء، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2007، ص 159.

[4]– شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص175.

فإذا تمت إقامة أشغال بناء دون رخصة أو بناء غير مطابق لما نص عليه قرار رخصة البناء أو القيام بأشغال هدم بدون رخصة وسببت ضرر للغير، جاز للطرف المتضرر أن يرفع دعوى مدنية على أساس مخالفة قواعد قانون العمران.[1]

وهذا ما نصت عليه المادة 124 من القانون المدني: كل فعل أي كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ." [2]

فكل مخالفة عمرانية تسبب ضررا بالغير جاز للطرف المتضرر أن يرفع دعوى مدنية، أما لإصلاح الضرر وتصحيح الوضع الخاطئ أو المطالبة بالتعويض عما يسبب له من ضرر.[3]

الفرع الثاني: الضرر

الضرر هو ما يصيب الشخص في حق من حقوقه أو في مصلحة مشروعة [4]. إن مخالفة قواعد العمران وحدها غير كافية لقيام المسؤولية المدنية، بل يجب إثبات أنه عنها ضرر شخصي ومباشر للمدعي، فلا بد أن يكون الضرر الحاصل ناتجا مباشرة عن الأفعال التي تشكل مخالفة لقوانين التعمير، وقيام الأشغال المخالفة وحدها لا تكفي لقيام المسؤولية المدنية، بل يجب إثبات أنها سببت ضررا فعليا للمدعي. [5]

ومن ثم فلا مسؤولية بغير ضرر، فالقيام بأشغال مخالفة لقواعد قانون العمران لا تكفي لوحده الإقامة المسؤولية بل لابد من إثبات ضرر فعلي حاصل للمدعي، كإقامة مطلات مباشرة على ملكية الغير أو إقامة بناية تمس بحق المطل لملكية الغير ولو تمت برخصة بناء أو القيام بهدم بناية تتسبب في أضرار للبنايات المجاورة.[6]

---

[1]– عايدة ديرم، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 159 .

[2]– المادة 124 من القانون المدني. السالف الذكر.

[3]– عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص183

[4]– محمد حسين، الوجيز في نظرية الالتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1983، ص160

[5]– منى بن لطرش، مرجع سابق، ص162-163.

[6]– عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص183.

والأشخاص المتضررين أيضا من بناية غير مشروعة لا يمكن أن يطالبوا بالتعويض إلا إذا كان الضرر موجودا ومحققا، وهذا لا يمنع من أن يكون الضرر موجودا وقت المطالبة بالتعويض، أو سوف يتحقق لا محالة في المستقبل كأن يطالب مالك بناية من جاره أن يرمم بعض أجزاء بنايته بسبب خطر تدهور البناية وما لها من عواقب على بنايته المجاورة.[1]

الفرع الثالث: العلاقة السببية بين مخالفة قانون العمران والضرر.

إن تأسيس الدعوى المدنية على إثبات مخالفة قواعد العمران وإثبات الضرر الشخصي لا يكفي لقبول الدعوى، بل يجب إثبات السببية مباشرة بين المخالفة والضرر الحاصل، أي بمعنى أن هذه الأشغال المقامة لو لم تتم إقامتها لما وجد الضرر، وبذلك فإنه إذا انتفت هذه العلاقة السببية بين الفعل المخالف لقواعد العمران والضرر لا تقوم المسؤولية في حق القائم بالأشغال.[2]

يجب أن يكون للضرر علاقة بالأشغال المقامة، بمعنى أن هذه هي السبب الفعل يله، ولو لم يتم إقامتها لما وجد الضرر أما إذا انتفت العلاقة السببية بينهما فلا تقوم المسؤولية في حق القائم بالأشغال.[3]

يمكن القول بتوافر عنصر السببية كلما أمكن الجزم بأنه لولا الخطأ لما وقع الضرر بمعنى أنه لولا القيام بأشغال مخالفة لقوانين العمران لما كان هناك ضرر، أي أن هذه الأشغال هي المتسبب في حصول الضرر، وعلى القاضي المدني أن يبحث في مدى توافر علاقة السببية بين مخالفة قانون العمران والضرر الحاصل، وفي حالة انعدام العلاقة السببية فإن الدعوى ترفع لعدم التأسيس فعندما يتسبب البناء الغير الشرعي في ضرر شخصي للغير فإنه يحق له طلب التعويض بالإضافة إلى إزالة البناء غير المشروع .[4]

---

[1]- *Djilali Adja ; Bernard Drobenko Droit de l'urbanisme Berti ditionsé Alger, 2007 ,P29.*

[2]- الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، مرجع سابق، ص383.

[3]- عايدة ديرم، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص160.

[4]-علي فلالي، الالتزامات، العمل المستحق للتعويض، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002 ، ص271.

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

المطلب الثاني: التعويض المستحق للغير المتضرر عن أشغال البناء التعمير

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

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

الفرع الأول: الغير المضرور الأجنبي عن أشغال البناء والتعمير

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

---

[1]–محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص35 .

[2]– المرجع نفسه، ص35.

أولا: المارة المتضررين من أشغال البناء والتعمير

يتأذى المارة بمجرد مرورهم ويكونون عرضة لأخطاء المسؤولين عن أشغال البناء والتعمير أو أي مشروع متعلق بأشغال البناء والتعمير، وبهذا على المسؤول أن يتحمل مسؤولية الضرر عن ذلك ومن له صلة أشغال البناء التي قد أدت به إلى الضرر.

1 .أساس رجوع المار المتضرر على الحارس :

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

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

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

إن المبدأ العام الذي استقرت عليه محكمة النقض في هذا الصدد هو أن خطأ المضرور لا يرفع المسؤولية وإنما يخففها، ولا يعفى المسؤول استثناء من هذا الأصل إلا إذا تبين من ظروف الحادث أن خطأ المضرور هو العامل الأول في إحداث الضرر الذي أصابه وأنه بلغ من الجسامة بحيث يستغرق خطأ المسؤول. [1]

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

ويقوم خطأ المار الذي يستغرق خطأ الحارس في الفرض الذي يقيم فيه هذا الأخير سورا حول عملية البناء ويبنيه من أجل عدم الاقتراب ومع ذلك يقتحم شخص هذا السور لسرقة بعض ..الأشياء ولا يتوقع وجود شخص بالمكان. [3]

ثانيا: الجيران المتضررين من أشغال البناء والتعمير

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

---

[1]–محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص39.

[2]–المرجع نفسه، ص40.

[3]–المرجع نفسه، ص41.

[4]– كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة البناء والتعمير، مرجع سابق، ص 230.

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

فمن المسلم به أن أعمال التعمير والبناء لابد وأن تكون مصحوبة بقدر من المضايقات للجار، ولكن لا يعني دلك أن كل عملية البناء توجب على القائمين بها التزاما بالتعويض اتجاه الجار.[1]

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

2 .المسؤولية التقصيرية :

يمكن أن يستند الجار المضرور إلى قواعد المسؤولية التقصيرية في الرجوع على القائمين بأعمال البناء والتعمير مباشرة، فيرفع الجار المضرور دعواه على أساس المسؤولية عن الفعل الشخصي، وهذا ما نصت المادة 124 من القانون المدني.[2]

الفرع الثاني: الغير المضرور ممن له صلة بأشغال التعمير والبناء

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

أولا: المستأجر المتضرر من أعمال البناء.

ثانيا: مسؤولية القائمين بأعمال البناء من العمال والتابعون والفنيون .

---

[1]– عواطف زرارة، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012/2013، ص248.

[2]– كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص241 .

أولا: المستأجر المتضرر من أعمال البناء

فالمستأجر الذي أصيب بأضرار بسبب عملية البناء كالهدم للمسكن الذي يستأجره من صاحب البناء وعلى هذا الأخير اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويضات عن الأضرار الذي سببها له صاحب المسكن، وذلك بالرجوع إلى العقد المرجو بينه وبين صاحب السكن(المالك)،وهذا بتطبيق أحكام المسؤولية العقدية.

ثانيا: مسؤولية القائمين بأعمال البناء من العمال والتابعون والفنيون

في حالة رجوع المسؤولية عن الأضرار التي تصيب القائمين بأعمال البناء، سواء العمال أو الفنيون، فلهم كامل الحق اللجوء إلى القضاء عن الأضرار القائمة جراء عملية البناء نتيجة تقصير من المسؤول عن ذلك البناء.

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

فالتعويض عن الضرر المادي يشمل التعويض عن انتقاص قيمة الملك الذي لحق الضرر وما فات الشخص من كسيب بسبب حرمانه من الاستعمال العادي لملكيته، لذا نجد دور القاضي المدني يتمثل أولا في محاولة إعادة وضعية الضحية إلى الحالة التي كان عليها قبل حدوث الضرر، و هذا بعد التحقق من وجود خطأ ثم الضرر، بعدها يحاول تقدير نسبة الضرر ليقوم في الأخير بتقدير مقدار التعويض، كما يجوز له رفع دعوى مدنية منفصلة على الدعوى الجزائية غير أنه في هذه الحالة على المحكمة المدنية أن ترجئ الحكم في تلك الدعوى المرفوعة أمامها لحين الفصل نهائيا في الدعوى العمومية إذا كانت قد حركت لنفس الأسباب.[1]

[1]- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص، 178 .

وقد نصت كذلك المادة 173 من القانون المدني على أنه "إذا التزم المدين بالامتناع عن العمل وأخل بهذا الالتزام، جاز للدائن أن يطالب إزالة ما وقع مخالفا للالتزام ويمكنه أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين".

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

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

خلاصة الفصل الثاني:

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

أما القاضي الجزائي يبرز دوره على أشغال البناء والتعمير من خلال تنظيمه لنصوص قانونية صريحة توقع عقوبات صارمة على مخالفيها، ومثال ذلك جريمة البناء بدون رخصة وهي من أهم الجرائم الواقعة على العقار، وكذلك جرائم الشهادات (شهادة المطابقة وشهادة التقسيم)، واعتبار أي مخالفة لهذه القواعد المنظمة هي جريمة.

وفيما يخص إجراءات الرقابة على عقود التعمير هم وفق المادة 77 من القانون رقم 29- 90 تتمثل في الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال (المقاول).

والقاضي المدني يختص بالدعاوي التي يرفعها الغير أصحاب الصفة والمصلحة نتيجة الأضرار التي تنجم عن أشغال البناء والتعمير، أي أنه يحمل مصلحة خاصة، وفيما يخص التعويض المستحق الذي يكون للغير متضرر من أشغال البناء والتعمير إما الغير مضرور الأجنبي وهم المارة المتضررون بمجرد مرورهم، ويكونون عرضة لأخطاء المسؤولين عن أشغال البناء وبهذا المسؤول يتحمل مسؤولية الضرر، وكذلك الجيران المتضررين من أشغال البناء وبالتالي لهم الحق في التعويض عن هذه الأضرار حسب الأساس القانوني للمسؤولية.

والغير مضرور ممن له صلة إما المستأجر المتضرر أو مسؤولية القائمين بأعمال البناء من عمال والتابعون والفنيون.

خاتمة

الخاتمة

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

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

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

توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى جملة من النتائج والاقتراحات تتمثل في:

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

الاقتراحات :

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

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

قائمة المراجع

أولا: النصوص القانونية:

1. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20- 442 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020، ج. ر عدد82.

2. أمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

3.أمر رقم 66-154، مؤرخ في: 8 يونيو1996، يتضمن قانون الإجراءات المدنية، صادرة بتاريخ 9 يونيو1996، ج ر عدد 47، المعدل والمتمم.

4.الأمر 66/155، المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية.

5.القانون 29/90: المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 02-12-1990، ج ر رقم 52، المعدل والمتمم.

6.القانون15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المؤرخة في 3 أوت 2008، ج ر عدد 44.

7.القانون 08/15، المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008المحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الصادرة في 01 شعبان 1429 الموافق ل 03 غشت 2008، ج ر العدد 44.

8.المرسوم التنفيذي رقم175/91، المؤرخ في 1991/05/28المحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

9.المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 2015/01/25يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخة في2015/02/12، ج ر رقم07.

10. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي حددت بموجبها تشكيلية وكيفيات عمل وسير الشباك الوحيد للبلدية والولاية.

ثانيا: الكتب

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

2.بوحميدة عطا الله، الوجيز في القضاء الإداري تنظيم، دار هومة، الجزائر،2011.

1.بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية: دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

3.خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، ج 2، ط 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013.

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

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

4.الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، دار القلم، الطبعة الأولى، الرباط.

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

6.عايدة ديرم، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الجزائر، 2011.

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

8.علي فلالي، الالتزامات، العمل المستحق للتعويض، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.

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

10. عمار عوايدي، النظرية العامة في المنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013.

11. عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، بدون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، 2018.

12. قشوش حامد هدى، المسؤولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، (دراسة مقارنة)، دار النهضة، القاهرة، 1994.

13. لحسن بن شيخ آث ملويا، نظام المسؤولية في القانون الإداري، دار الهدى، عين ميلة، الجزائر،2013.

14. لحسين بن الشيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية الكتاب الثاني، المسؤولية بدون الخطأ، دار الخلدونية.

15. محمد الصغير بعلي ، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2009.

16. محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر،2012.

17. محمد حسين، الوجيز في نظرية الالتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1983.

18. محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، 1985.

19. محمد شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2004.

20. نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر،2010.

ثالثا: الرسائل والمذكرات:

1.بزغيش بوبكر، منازعات العمران ، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم الساسية،2017.

2. حسينة غواس، الآليات القانونية لتسير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر العام فرع الإدارة العامة، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة،2011-2012.

3. خزار لمياء، دور مجلس الدولة في المنازعات الإدارية، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012.

4.داود سمير، الانحراف في استعمال السلطة في القرارات الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

5.دراف حدة، عيوب القرار الإداري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007- 2011.

6.شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة لحاج لخضر باتنة،2015-2016.

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

8.طراد حورية، عيب عدم الاختصاص كوجه من أوجه إلغاء القرار الإداري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2008 – 2009.

9.عبد الغني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر،2018/2017.

10. عبد الليوة صالح، دور القاضي الإداري في إلغاء القرار الإداري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010 –2011.

11. عزري الدين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة،2005.

12. عواطف زرارة، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012/2013.

13. قتال منير، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

14. كحيل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماجيستير في القانون العام فرع الإدارة العام وتهيئة، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة،2011–2012.

15. كلثوم حجوج الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم تخصص القانون العقاري، جامعة مولود معمري تيزي وزو،2018.

16. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر القايد تلمسان،2008.

17. متيجي فتيحة، سلطة القاضي الإداري في مواجهة القرارات الإدارية المشوبة بعيب في هدفها، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، 2015.

18. مداني نصيرة، أوجه إلغاء القرارات الإدارية، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009-2010.

19. مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2015-2016.

20. منى بشير احمد محمد، عيوب القرار الإداري في القانون السوداني، بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير في القانون، كلية القانون، جامعة الخرطوم، 2010.

21. منى بن لطرش، رخصة البناء، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2007.

22. وفاء عزالدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر في القانون العام تخصص القانون الإداري، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي 2014-2015.

رابعا: المجلات والمقالات:

1.أحميد هنية، عيوب القرار الإداري: حالات تجاوز السلطة، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر بسكرة.

2.آسيا أوراغ، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير و البناء، جامعة تيارت، العدد01، الجزائر، مارس 2019.

3.بوراس عادل، دعوى الإلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة الفقه والقانون، العدد 3، الجزائر، 2013.

4.ريمة بن نجاعي نوال، «المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القاضي الجزائي (مخالفات التعمير)»، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي، الجزائر، 2013.

5.عادية ديرم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باتنة، العدد39، الجزائر، سبتمبر 2014.

6.عبد الرحمان عزراوي، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة) مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة سيدي بلعباس، العدد 4، 2008.

7.عزري الدين، العلاقة السببية كشرط لمسؤولية في مجال العمران،5مجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد22، الجزائر، ديسمبر 2004.

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

9.محمد الأمين كمال، رقابة القاضي الإداري على أوجه إلغاء قرارات الترخيص بالبناء، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية جامع الحاج لخضر باتنة، العدد04، الجزائر، ديسمبر 245،2014.

خامسا: المداخلات في الملتقيات

1.بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية04/11، مداخلة بملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الواقع والأفاق المنعقدة يومي 27و28فيفري 2012 جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

2.عايدة مصطفاوي، رقابة تنفيذ رخصة البناء، مداخلة في الملتقى الوطني للتهيئة العمرانية في الجزائر الواقع والآفات،03و04ماي2010، جامعة20أوت سكيكدة.

سادسا: المراجع الأجنبية

1. *Henri Jacquot, François Priet, Droit de L'urbanisme, 3éme édition, Paris, Dalloz,1998.*
2. *Djilali Adja ; Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme Berti ditionsé Alger, 2007.*

فهرس
المحتويات

فهرس المحتويات:

الموضوع	الصفحة
الإهداء	
شكر وعرفان	
مقدمة	**01**
الفصل الأول :رقابة القضاء الإداري على أشغال البناء والتعمير	
المبحث الأول: دعوى إلغاء قرارات أشغال البناء والتعمير.	**06**
المطلب الأول: تعريف الدعوى الإلغاء وشروط قبولها.	**06**
الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء.	**07**
الفرع الثاني: شروط قبول دعوى الإلغاء في مجال التعمير.	**08**
المطلب الثاني: إلغاء القرارات المتعلقة بأدوات أشغال البناء والتعمير.	**13**
الفرع الأول: إلغاء القرارات المتعلقة بالرخص العمرانية.	**14**
الفرع الثاني: إلغاء القرارات المتعلقة بالشهادات العمرانية	**16**
المطلب الثالث: أسباب إلغاء قرارات أشغال البناء والتعمير.	**17**
الفرع الأول: عدم المشروعية الخارجية لقرارات أشغال البناء والتعمير.	**18**
الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية لقرارات اشغال البناء والتعمير.	**22**
المبحث الثاني: دعوى المسؤولية الإدارية على أشغال البناء والتعمير.	**26**
المطلب الأول: أساس المسؤولية الإدارية على أشغال البناء والتعمير.	**26**
الفرع الأول: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ.	**27**
الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر.	**27**
المطلب الثاني: شروط دعوى التعويض في تقرير مسؤولية الإدارية.	**29**
الفرع الأول: الضرر	**29**
الفرع الثاني: العلاقة السببية	**33**
خلاصة الفصل الأول	**35**

الفصل الثاني: رقابة القضاء العادي على أشغال البناء والتعمير.	
المبحث الأول: رقابة القاضي الجزائي على أشغال البناء والتعمير.	**39**
المطلب الأول: جرائم الرخص والشهادات.	**39**
الفرع الأول :جرائم الرخص	**39**
الفرع الثاني: جرائم الشهادات	**42**
المطلب الثاني: إجراءات رقابة القضاء الجزائي على عقود التعمير	**44**
الفرع الأول: المسؤولون جزائيا عن مخالفات عقود التعمير	**44**
الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية	**48**
الفرع الثالث: نتائج الدعوى العمومية	**50**
المبحث الثاني: رقابة القاضي المدني على عقود التعمير	**51**
المطلب الأول: أساس الدعوى المدنية على أشغال البناء والتعمير	**52**
الفرع الأول: مخالفة القواعد العمرانية	**53**
الفرع الثاني: الضرر المباشر والشخصي	**54**
الفرع الثالث: العلاقة السببية بين مخالفة قانون العمران والضرر	**55**
المطلب الثاني: التعويض المستحق لغير المتضرر من أشغال البناء والتعمير	**56**
الفرع الأول: الغير المضرور الأجنبي عن أشغال البناء والتعمير	**56**
الفرع الثاني: الغير المضرور ممن له صمة بأشغال التعمير والبناء	**59**
خلاصة الفصل الثاني	**62**
خاتمة	**64**
قائمة المصادر والمراجع	**67**
فهرس المحتويات	**76**

الملخص:

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

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

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

Abstract:

The judiciary has a large and effective role in extending its control over construction and reconstruction decisions, by examining the urban decisions issued by the administrative authorities responsible for granting urban licenses and certificates and the extent of their compliance with the implementation of the urban law on the one hand. On the other hand, protecting the interests of individuals.

The administrative judge's oversight of the construction and construction works in view of the extent to which the principle of legality of urban decisions is applied by the administration through a lawsuit to cancel and invalidate its administrative actions, or the establishment of responsibilities through a compensation lawsuit.

The regular judge's control over the construction and reconstruction works, so the criminal judge intervenes by imposing the penal penalties for violating the urban rules. As for the civil judiciary, its role is highlighted by considering and adjudicating the civil lawsuit filed by those affected as a result of the illegal practices of the buildings.