الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف – المسيلة –

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

تخصص: قانون اداري

سلطات القاضي الإداري في منازعات التعمير

مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي تخصص قانون اداري

إعداد الطالبتين:

- عطار فاتنة.
- لوناس سعاد.

إشراف الأستاذ:

- د. دراج عبد الوهاب

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة الجامعية	الصفة
د. بوضياف الخير	جامعة المسيلة	رئيسا
د. دراج عبد الوهاب	جامعة المسيلة	مشرفا ومناقشا
د. فريجة مروة	جامعة المسيلة	مناقشا

تاريخ المناقشة: 2026/2025

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

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة) لوناديس [illegible] الصفة (طالب، أستاذ باحث

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم [illegible] والصادرة بتاريخ 2019/02/18

المسجل(ة) بكلية / معهد علوم وتقنيات النشاطات البدنية والرياضية

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

عنوانها: مساريات القاضي الإداري في منازعات التعمير

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

التاريخ .....

توقيع المعني (ة)

تقر و صدق على التوقيع

من أجل ممثلكم الشعبي البلدي

و بتفويض منه المستشار الإقليمي

عيسات نادية

2026 ماي 24

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

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): عطار فاتنة الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالبة

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 203592087 والصادرة بتاريخ 2018-10-24

المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق قسم الحقوق

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

عنوانها: سلطات القاضي الإداري في مجال منازعات التعمير

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

التاريخ: 19 ماي 2026

نظر وصدق على التوقيع

سبدة في 19 ماي 2026

رئيس المجلس الشعبي البلدي

توقيع المعني (ة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف – المسيلة –

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

تخصص: قانون اداري

سلطات القاضي الإداري في منازعات التعمير

مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي تخصص قانون اداري

إعداد الطالبتين:

- عطار فاتنة.
- لوناس سعاد.

إشراف الأستاذ:

- د. دراج عبد الوهاب

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة الجامعية	الصفة
	جامعة المسيلة	رئيسا
د. دراج عبد الوهاب	جامعة المسيلة	مشرفا ومناقشا
	جامعة المسيلة	مناقشا

تاريخ المناقشة: 2026/2025

شكر وعرفان

نتقدم بخالص الشكر والتقدير والعرفان إلى
الأستاذ الدكتور "دراج عبد الوهاب" على ما
قدمه لنا من توجيهات علمية قيمة، ونصائح
منهجية سديدة، وعلى دعمه المتواصل وتشجيعه
الدائم طوال مراحل إنجاز هذا العمل.
كما نعبر له عن بالغ امتناننا لما أبداه من سعة
صدر، وحسن متابعة، وحرص على الارتقاء
بالمستوى العلمي والبحثي، فكان خير معين لنا
في سبيل إتمام هذا البحث.
نسأل الله تعالى أن يجزيه عنا خير الجزاء، وأن
يبارك في علمه وجهوده، وأن يديم عليه الصحة
والعافية والتوفيق.

إهداء

-1-

الى الوالدة الكريمة والوالد رحمه الله

الى اخوتي محمد. وابنتيه خديجة و أسيل

عبد. الحفيظ. وأبنائه حذيفة كريم. صهيب ندى وعبد. الهادي

أخي سامح

اختي. خلود وابنها زيد وزوجها

الى روح أخي كريم رحمه الله وابنته دعاء

الى زوجة أخي "س"

الى صديقتي "عيشوش وسعاد"

عطار فاتنة

الاهداء. ..قال تعالى "وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا "

الى من علمني ان لا يأس مع الحياة ولا حياة مع اليأس ابي الغالي

...الى رمز المحبة والحنان الى التي سهرت على ان نكون في مراتب

عليا امي الحبيبة.....

إلى من شاركني الحلم خطوة بخطوة وتحمل عناء السهر الجهد الى

شريك عمري ورفيق دربي زوجي.....

الى عصافير جنتي بسمة غدي اطفالي الاعزاء يحي

أمين...ياسر....آية...الذين اقتطعت من وقتهم الكثير لإتمام هذا

العمل...الى اخوتي مثال عزوتي عماد الدين ...رياض ..فخر الدين

...مروان..

الى زهرتا حياتي أختاي الى صديقاتي و زميلاتي اللواتي شاركنني

مقاعد الدراسة..... والى من شاركتني هذا العمل زميلتي فاتن اهدي

ثمرة جهدي

-لوناس سعاد-

مقدمة

يعد القضاء الإداري ركيزة أساسية في بناء دولة القانون إذ يتولى مهمة الرقابة على أعمال الإدارة وضمان احترامها لمبدأ المشروعية، ويبرز دوره بشكل خاص في مجال التعمير الذي يشكل أحد أبرز ميادين التدخل الإداري في الحريات والحقوق الفردية، وعلى رأسها حق الملكية وحرية استغلال العقار Kفالإدارة وهي تمارس سلطاتها في تنظيم الفضاء العمراني، عبر إصدار التراخيص ومراقبة الأشغال ووضع مخططات التهيئة قد تمس بشكل مباشر بالمراكز القانونية للأفراد، مما يستدعي وجود آليات قضائية فعالة لحماية هذه الحقوق وتحقيق التوازن بين متطلبات المصلحة العامة والضمانات الفردية.

ولم يغفل المشرع الجزائري هذه الضرورة فأقام نظاماً قانونياً متكاملاً يستند إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وإلى القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية اللذين يحددان سلطات القاضي الإداري في منازعات التعمير سواء من حيث الرقابة على مشروعية القرارات الإدارية عبر دعوى الإلغاء ووقف التنفيذ، أو من حيث جبر الأضرار الناجم ة عنها عبر دعاوى التعويض، ويتسع نطاق تدخل القاضي الإداري ليشمل سلطات تقديرية واسعة تمكنه من تحقيق العدالة في هذا المجال الحيوي.

وتتجلى **أهمية** هذه الدراسة في كونها تمس صلب العلاقة بين الإدارة والمواطن في مجال حساس ومتجدد، كما تساهم في فهم كيفية تحقيق التوازن بين السلطة التقديرية للإدارة في تنظيم المجال العمراني وحماية الحقوق الفردية خاصة حق الملكية الذي يعد من الحقوق الأساسية ذات الحماية الدستورية، كما تبرز الأهمية من خلال الدور المحوري الذي يلعبه القضاء الإداري في تكريس مبدأ المشروعية وضمان خضوع الإدارة للقانون، وفي توفير الحماية القضائية الفعالة للأفراد المتضررين من القرارات العمرانية غير المشروعة.

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل وتحديد مختلف السلطات التي يمتلكها القاضي الإداري في منازعات التعمير سواء كانت سلطات رقابية تتمثل في إلغاء القرارات غير المشروعة ووقف تنفيذها، أو سلطات تقويمية تتمثل في تقدير التعويضات الجابرة للأضرار، وذلك بهدف تبيان مدى فعالية هذه السلطات في تحقيق حماية متكاملة للحقوق، ورصد التحديات التي تواجه

القضاء الإداري في هذا المجال.

ومن بين **الأسباب** التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع الأهمية العملية المتزايدة لمنازعات التعمير في ظل التوسع العمراني المتسارع وما ينجم عنه من نزاعات قانونية متعددة، إضافة إلى الرغبة في دراسة الآليات القضائية التي يباشر القاضي الإداري من خلالها رقابته في هذا المجال، وبيان مدى كفايتها في توفير الحماية القانونية لحقوق الأفراد، مع الوقوف على أبرز الإشكالات التي تثيرها الممارسة القضائية والسعي إلى معالجتها في ضوء الفقه والاجتهاد القضائي.

وأمام تزايد منازعات التعمير وتشعب أبعادها القانونية والعملية يثور التساؤل حول مدى فعالية السلطات المخولة للقاضي الإداري في تسوية هذه المنازعات وتحقيق الحماية القانونية المنشودة، وهو ما يقود إلى طرح **الإشكالية** الآتية:

ما مدى فعالية سلطات القاضي الإداري في تحقيق التوازن بين حماية مبدأ المشروعية وضمان حقوق الأفراد في منازعات التعمير؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية عدة أسئلة فرعية، وهي:

- ما هي طبيعة سلطات القاضي الإداري في الرقابة على مشروعية قرارات التعمير من خلال دعوى الإلغاء ودعوى وقف التنفيذ؟
- كيف يمارس القاضي الإداري سلطته في جبر الأضرار الناجمة عن قرارات التعمير عبر دعاوى التعويض؟
- ما هي الحدود والقيود التي تواجه القاضي الإداري أثناء ممارسة سلطاته في هذا المجال؟
- هل توجد فروق جوهرية بين سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء ودعوى التعويض في منازعات التعمير؟

اعتمدنا في إنجاز هذه الدراسة على **المنهج الوصفي التحليلي**، وذلك من خلال وصف النصوص القانونية المؤطرة لسلطات القاضي الإداري، وفي مقدمتها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

ثم تحليل مضمونها واستخلاص المضامين القانونية المتعلقة بسلطات القاضي، كما تم توظيف المنهج الاستقرائي من خلال تتبع اجتهادات القضاء الإداري (حيثما أمكن الوصول إليها)، واستقراء آراء الفقه في مختلف المسائل المطروحة.

وبحكم الطبيعة التقنية لموضوع الدراسة وتشعب جوانبه القانونية والتطبيقية، واجه إنجاز هذا البحث جملة من **الصعوبات**، يمكن إجمال أبرزها فيما يأتي:

- محدودية الوقت المتاح للبحث نتيجة التوفيق بين الالتزامات المهنية ومتطلبات الدراسة الأكاديمية، الأمر الذي استدعى قدراً كبيراً من التنظيم والمتابعة.
- صعوبة استعادة النسق الأكاديمي بعد فترة من الانقطاع عن البحث العلمي، خاصة فيما يتعلق بآليات التحليل القانوني والمنهجية العلمية.
- تعقد الإطار القانوني المنظم لمنازعات التعمير بفعل التعديلات التي مست بعض النصوص الأساسية، لاسيما دستور 2020، والقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والقانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مما تطلب مراجعة دقيقة للنصوص القانونية والتحقق من مدى تأثير التعديلات على موضوع الدراسة.
- محدودية الوصول إلى الاجتهادات القضائية المنشورة المتعلقة بمنازعات التعمير، وهو ما شكل عائقاً نسبياً أمام تدعيم الجانب التطبيقي للدراسة وتحليل مواقف القضاء الإداري الجزائري.

ولمعالجة هذه الإشكالية والإجابة عن الأسئلة المطروحة ارتأينا **تقسيم البحث** إلى فصلين رئيسيين، حيث خصصنا الفصل الأول لدراسة "**سلطات القاضي الإداري في الرقابة على مشروعية قرارات التعمير**"، فتناولنا فيه بالتحليل دعوى الإلغاء من حيث شروط قبولها وأوجه الطعن المختلفة المتعلقة بالمشروعية الخارجية والداخلية، ثم تناولنا دعوى وقف التنفيذ من حيث خصائصها وشروطها الموضوعية المتمثلة في الاستعجال والجدية، وآثار أحكامها بالنسبة للإدارة والأفراد.

أما الفصل الثاني فعمدنا إلى تخصيصه لبحث "**سلطات القاضي الإداري في التعويض**

عن الأضرار الناجمة عن قرارات التعمير" حيث حللنا الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة متفرعاً بين المسؤولية القائمة على الخطأ والمسؤولية بدون خطأ مستندين في ذلك إلى نظريتي المخاطر والمساواة أمام الأعباء العامة، ثم انتقلنا إلى دراسة سلطات القاضي في تقدير التعويض، متوقفين عند شروط وإجراءات رفع الدعوى، ونطاق التعويض وآثاره القانونية.

الفصل الأول: دور القاضي الإداري في الرقابة على مشروعية قرارات التعمير

الفصل الأول: ـــــــــــــ دور القاضي الإداري في الرقابة على مشروعية قرارات التعمير

يكتسي موضوع الرقابة القضائية على قرارات التعمير أهمية خاصة في ظل التحولات العمرانية المتسارعة وما تفرضه من تدخل إداري واسع لتنظيم استعمال الأراضي وضبط النشاطات العمرانية. فقرارات التعمير، سواء تعلقت بمنح الرخص أو رفضها أو بسحبها أو بإقرار أدوات التخطيط، تمس بصورة مباشرة المراكز القانونية للأفراد، وهو ما يقتضي إخضاعها لرقابة قضائية تضمن احترام مبدأ المشروعية وتحقيق التوازن بين متطلبات المصلحة العامة وحماية الحقوق الفردية.

وسيتناول هذا الفصل دراسة مختلف جوانب هذه الرقابة من خلال:

- **المبحث الأول:** سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في منازعات التعمير.
- **المبحث الثاني:** سلطات القاضي الإداري في دعاوى وقف تنفيذ قرارات التعمير.

المبحث الأول: سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في منازعات التعمير

تمثل دعوى الإلغاء الأداة القضائية الأساسية لحماية مبدأ المشروعية في مجال التعمير، إذ تتيح للأفراد الطعن في القرارات الإدارية التي تمس مراكزهم القانونية سواء كانت فردية أو تنظيمية، ويباشر القاضي الإداري من خلالها رقابة دقيقة على مدى احترام الإدارة لقواعد الاختصاص والشكل والإجراءات وأحكام القانون.

غير أن ممارسة هذه الرقابة تقتضي ابتداء توافر شروط قبول الدعوى، سواء ما تعلق منها بطبيعة القرار المطعون فيه أو بالشروط المرتبطة بشخص المدعي، ثم فحص أوجه عدم المشروعية التي قد تعيب القرار، لذلك يعالج هذا المبحث شروط قبول دعوى الإلغاء وأوجه الطعن التي يبسط القاضي رقابته عليها في مجال التعمير.

المطلب الأول: شروط وحالات قبول دعوى الإلغاء في مجال التعمير

تشكل دعوى الإلغاء الآلية الأساسية لرقابة مشروعية قرارات التعمير سواء كانت فردية أو تنظيمية وقد بينت الدراسة شروط قبولها وضوابطها في إطار القضاء الإداري.

الفرع الأول: محلّ الطعن بالإلغاء في قرارات التعمير

يخضع تحديد القرار الإداري محل الطعن بالإلغاء في منازعات التعمير للقواعد العامة المنظمة لدعوى تجاوز السلطة كما وردت في القانون رقم 08-09[1] المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فقد نصّت المادة 800 منه على اختصاص المحاكم الإدارية بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية، بينما أكدت المادة 901 وما يليها على أن دعوى الإلغاء ترمي إلى التصريح بعدم مشروعية القرار الإداري.

ويستفاد من هذه النصوص أن محل دعوى الإلغاء يجب أن يكون قراراً إدارياً بالمعنى القانوني، أي تصرفاً قانونياً صادراً بإرادة منفردة عن سلطة إدارية مختصة، ويترتب عنه أثر قانوني مباشر. ويكرّس هذا المفهوم ما استقر عليه الفقه والقضاء الإداري من أن القرار القابل

---

[1] القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، ع 21، الصادرة 2008/04/23، ص 3

للطعن هو الذي تتوافر فيه صفة الاختصاص من جهة، والطابع النهائي المنتج لأثر قانوني من جهة أخرى. [1]

وعليه لا يكفي أن يكون العمل صادراً عن الإدارة في مجال التعمير، بل يجب أن يكون منشئاً أو معدلاً أو ملغياً لمركز قانوني، وإلا عُدّ من قبيل الأعمال التحضيرية أو الإجراءات التمهيدية التي لا تقبل الطعن استقلالاً[2].

أولا: قرارات التعمير الفردية

تشمل قرارات التعمير الفردية تلك الموجهة إلى أشخاص محددين، وعلى رأسها رخصة البناء وشهادة المطابقة وقرار رفض الرخصة أو سحبها، وكذا قرارات الهدم أو توقيف الأشغال. وقد نظم القانون رقم 90-29[3] المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم هذه الرخص في مواده 49 و55 حيث اشترط الحصول على رخصة مسبقة قبل الشروع في البناء أو التجزئة.[4]

وتُعدّ قرارات منح الرخص أو رفضها قرارات إدارية نهائية تمسّ مباشرة بحق الملكية وبحرية استغلال العقار، ومن ثمّ فهي قابلة للطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري عملاً بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أن سكوت الإدارة بعد انقضاء الآجال القانونية المحددة في النصوص التنظيمية يُعدّ قراراً ضمنياً قابلاً للطعن متى رتب المشرّع عليه أثراً قانونياً محدداً [5].

ثانيا: قرارات التعمير التنظيمية

تتمثل قرارات التعمير التنظيمية في أدوات التخطيط العمراني ذات الطابع العام والمجرد،

---

[1] محمد الصغير بعلي، النظام القضائي الإداري الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر، 2009، ص 57.

[2] حمدي باشا عمر ، منازعات التعمير ، دار هومة للطباعة و للنشر والتوزيع، د ط الجزائر ، 2018، ص 46.

[3] القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والعمير، ج ر ج ج، ع 52 الصادرة ب 02 ديسمبر 1990، ص 1652

[4] سفيان بوط، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مج 6، ع 11، 2017، ص 75

[5] عبد القادر دراجي، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مج 52، ع 3، 2015، ص 183

مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)، المنصوص عليهما في المواد 16 إلى 31 من القانون رقم 90-29. وتحدد هذه الأدوات القواعد العامة لاستعمال الأراضي وتوزيع المناطق العمرانية، وتلزم السلطات الإدارية والأفراد على حد سواء.

وبحكم طبيعتها التنظيمية فإن هذه المخططات تعد قرارات إدارية قابلة للطعن بالإلغاء متى صدرت عن الجهة المختصة واستوفت إجراءات إعدادها والمصادقة عليها. ويكتسي الطعن فيها أهمية خاصة لأن آثارها تمتد إلى عدد غير محدد من المخاطبين، كما تؤسس لعدد كبير من القرارات الفردية اللاحقة، مما يجعل رقابة القضاء عليها ضمانة لاحترام مبدأ المشروعية[1].

ثالثا: شرط نهائية القرار وقابليته لإحداث أثر قانوني

يشترط لقبول دعوى الإلغاء أن يكون القرار المطعون فيه نهائياً أي معبّراً عن الإرادة النهائية للإدارة، وصادراً عن السلطة المختصة وفقاً للقانون، ويُفهم هذا الشرط من القواعد العامة المنظمة لدعوى الإلغاء في المواد 800 وما يليها من قانون 08-09، والتي تفترض وجود قرار إداري قائم ومنتج لآثاره. [2]

وعليه لا يقبل الطعن في الأعمال التحضيرية كالدراسات التقنية أو محاضر اللجان الاستشارية المنصوص عليها في إجراءات إعداد مخططات التعمير، لأنها لا تنشئ بذاتها مركزاً قانونياً جديداً، كما لا تقبل الطعون الموجهة ضد الأعمال المادية مثل المعاينات أو تحرير محاضر المخالفات، ما لم تتجسد في قرار إداري صريح أو ضمني يمسّ المركز القانوني للمعني.

وبذلك يتحدد محل الطعن بالإلغاء في منازعات التعمير في كل قرار إداري نهائي

---

[1] حمدي باشا عمر ، مرجع سابق، ص 47

[2] بودريوة عبد الكريم، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير–دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا الى الاعتبارات البيئية، مجلة القانون العقاري والبيئة، مج 1، ع 1، 2013، ص 4

صادر عن جهة مختصة، سواء كان قراراً فردياً يتعلق برخصة أو إجراء معين، أو قراراً تنظيمياً يتمثل في أداة من أدوات التخطيط العمراني، متى كان من شأنه إحداث أثر قانوني مباشر في المراكز القانونية للأفراد[1].

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالمدعي في دعوى الإلغاء.

ولا يتوقف قبول دعوى الإلغاء في منازعات التعمير فقط على طبيعة القرار المطعون فيه، بل يتطلب كذلك توافر مجموعة من الشروط الشكلية والموضوعية في شخص المدعي، باعتبارها من النظام العام الإجرائي الذي يثيره القاضي الإداري من تلقاء نفسه، ولو لم يتمسك به الخصوم

أولا: الصفة.

أن تتوافر الصفة لدى المدعي والمدعى عليه، أي أن يكون هو الشخص الذي مسّه القرار الإداري مركزه القانوني بصورة مباشرة، فلا تُقبل الدعوى من الغير الذي لا تربطه علاقة قانونية مباشرة بالقرار، وذلك طبقاً لأحكام القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المادة 13 منه التي تنص على أنه «لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون»، وكذا المادة 800 التي تُخضع المنازعات الإدارية لاختصاص القضاء الإداري، والمادة 901 التي تقرر أن دعوى الإلغاء بسبب تجاوز السلطة مفتوحة ضد القرارات الإدارية[2].

وتتحقق الصفة متى كان المدعي مالكاً للعقار محل القرار، أو صاحب حق عيني عليه، أو متضرراً مباشرة من منح رخصة بناء مجاورة تمس بحقوقه العمرانية، استناداً إلى أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، لاسيما المواد 52 وما يليها المتعلقة برخصة البناء، والتي تجعل من هذه الرخصة قراراً إدارياً قابلاً للطعن متى مسّت

---

[1] حمادو فاطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع 2، 2017، ص 141

[2] مودع محمد أمين، شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، مجلة صوت القانون، مج 5، ع 2، 2018، ص ص 142-143

بمراكز قانونية قائمة[1]، كما تمتد الصفة أحياناً إلى الجار الذي يثبت أن مشروع البناء المرخص به يخالف قواعد الارتفاق المنصوص عليها في القانون المدني، خاصة المواد 867 وما يليها المتعلقة بالارتفاقات، أو يخالف أدوات التهيئة والتعمير (مخطط التوجيه والتهيئة العمرانية ومخطط شغل الأراضي) المنصوص عليها في المواد 16 إلى 33 من القانون 90-29، أو يلحق به ضرراً شخصياً ومباشراً، شريطة إثبات هذا الضرر بصورة جدية، وفقاً لما استقر عليه قضاء مجلس الدولة في تكريس شرط المصلحة الشخصية والمباشرة والمشروعة، تحقيقاً للتوازن بين حماية مبدأ المشروعية ومنع الدعاوى الكيدية.[2]

ثانيا: المصلحة.

تُعدّ المصلحة شرطاً جوهرياً لقبول دعوى الإلغاء، ويشترط أن تكون شخصية ومباشرة وقائمة ومشروعة، وذلك طبقاً للمادة 13 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تشترط وجود مصلحة يقرها القانون، وكذا المادة 901 منه المتعلقة بدعوى الإلغاء بسبب تجاوز السلطة، فلا تُقبل الدعوى إذا كانت المصلحة نظرية أو محتملة احتمالاً بعيداً، بل يجب أن يكون القرار الإداري مؤثراً فعلياً في المركز القانوني للمدعي. غير أن القضاء الإداري يتوسع نسبياً في تقدير المصلحة في منازعات التعمير، بالنظر لارتباطها بحق الملكية وأدوات التهيئة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لاسيما المواد 16 إلى 33 و52 وما يليها. [3]

ويكفي أن يثبت أن القرار يمس بحقوق المدعي، كحرمانه من رخصة بناء، أو فرض التزامات عمرانية عليه، أو إلحاق ضرر مباشر بعقاره، شريطة أن تكون المصلحة مشروعة

---

[1] عبد القادر دراجي، مرجع سابق، ص 174

[2] كريمة خنوسي، رشا مقدم، ارتفاقات التعمير كقيد على حق البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، مج 57، ع 2، 2020، ص 642.

[3] كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون عام، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، س 2016، ص 43.

وغير مخالفة للنظام العام أو القانون.[1]

ثالثا: الأهلية.

يشترط أن يكون المدعي متمتعاً بالأهلية القانونية للتقاضي، أي أن يكون كامل الأهلية وفقاً لأحكام القانون المدني، لا سيما المواد 40 وما يليها من الأمر رقم 75-58[2] المتضمن القانون المدني، التي تحدد سن الرشد وأحكام الحجر، وذلك تطبيقا لما تقضي به المادة 13 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تشترط توافر الصفة والمصلحة والأهلية في رافع الدعوى.

وإذا تعلق الأمر بشخص معنوي، كجمعية أو شركة، فيجب أن يكون ممثلاً تمثيلاً قانونياً صحيحاً طبقاً لقوانينه الأساسية والنصوص المنظمة له، مع احترام أحكام التمثيل القانوني المنصوص عليها في القانون 08-09، لاسيما المواد المتعلقة بصحة العريضة الافتتاحية للدعوى[3].

ويؤدي تخلف شرط الأهلية إلى الحكم بعدم قبول الدعوى شكلاً، باعتباره من الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء، ما لم يتم تصحيح الإجراء وفق القواعد المقررة قانوناً قبل الفصل في النزاع، وهو ما يكرس الطابع الشكلي المنضبط لدعوى تجاوز السلطة أمام القضاء الإداري.[4]

رابعا: احترام الآجال القانونية.

دعوى الإلغاء مقيدة بآجال محددة قانوناً، عملاً بأحكام القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لاسيما المادة 829 منه التي تنص على "أن أجل رفع دعوى الإلغاء بسبب تجاوز السلطة هو أربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي

---

[1] كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 44.

[2] الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

[3] منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 27

[4] ناتوري سمير، النظام القانوني لرخص التعمير والمنازعات الناشئة عنها، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون الجماعات الإقليمية ، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، سنة 2019، ص 123.

بنسخة من القرار الإداري، أو من تاريخ نشر القرار الإداري التنظيمي"[1]، ويؤدي رفع الدعوى بعد انقضاء الأجل القانوني إلى الحكم بعدم قبولها شكلاً، ولو كان القرار مشوباً بعيب عدم المشروعية، باعتبار أن ميعاد الطعن من النظام العام، يتعين على القاضي الإداري إثارته تلقائياً.

وتكتسي آجال الطعن في منازعات التعمير أهمية خاصة، بالنظر إلى ما يترتب على القرارات العمرانية – كالرخص والشهادات وأدوات التهيئة – من آثار مادية ومالية، استناداً إلى أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، مما يقتضي استقرار الأوضاع القانونية في آجال معقولة تفادياً لاضطراب المعاملات.[2]

ويتضح من خلال ذلك أن القضاء الإداري يتعامل بصرامة مع الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء، باعتبارها ضمانة لتحقيق الأمن القانوني، ومنعا لإبقاء القرارات الإدارية عرضة للطعن دون حدود زمنية، وهو ما يكرس التوازن بين حماية حقوق الأفراد وضمان استقرار المعاملات العمرانية.

المطلب الثاني: أوجه الطعن بالإلغاء في قرارات التعمير

تتمحور رقابة القاضي الإداري في دعوى الإلغاء حول فحص مشروعية القرار الإداري، من خلال التحقق من خلوّه من عيوب عدم المشروعية بنوعيها: الخارجية والداخلية. ويقصد بأوجه دعوى الإلغاء الأسباب القانونية التي يستند إليها الطاعن لإبطال قرار إداري متعلق بالتعمير والبناء، بعد استيفاء الدعوى لشروطها الشكلية وقبولها شكلاً، ليباشر القاضي بحثها موضوعاً والتحقق من مدى مطابقة القرار للقانون.

وتتجلى صور عدم المشروعية في العيوب التي تمس أركان القرار الإداري، سواء تعلقت بالاختصاص أو الشكل والإجراءات (المشروعية الخارجية)، أو بمحل القرار وسببه وهدفه (المشروعية الداخلية).

---

[1] المادة 829 من القانون 08-09 سالف الذكر، ص 78

[2] محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 352.

الفرع الأول: أوجه عدم المشروعية الخارجية

يقصد بعدم المشروعية الخارجية تلك العيوب التي تصيب القرار الإداري في أركانه الشكلية، دون التعرض لمضمونه، وتتمثل أساساً في عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات.

أولاً: عيب عدم الاختصاص

يعد عيب عدم الاختصاص من أقدم وأخطر أوجه الإلغاء، ويقصد به صدور القرار الإداري من جهة أو موظف لا يملك قانوناً سلطة إصداره، ويُعد هذا العيب من النظام العام، بحيث يجوز للقاضي إثارته تلقائياً ولو لم يتمسك به الخصوم[1]، ويتخذ عيب عدم الاختصاص ثلاث صور:

1. **عدم الاختصاص الموضوعي:** يتحقق عندما تتدخل جهة إدارية في مجال أسنده القانون لجهة أخرى، كما في حالة منح أو سحب رخص البناء من غير الجهة المختصة قانوناً. وقد حدد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الجهات المختصة بتسليم عقود التعمير، موزعاً الاختصاص بين رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، والوزير المكلف بالعمران، بحسب طبيعة المشروع وحجمه، ويترتب على مخالفة هذا التوزيع بطلان القرار لصدوره عن جهة غير مختصة، وهو ما كرّسه القضاء الإداري في عدة قرارات قضت بإلغاء رخص بناء صدرت عن هيئات لا تملك سلطة منحها[2].
2. **عدم الاختصاص المكاني:** يتحقق عند صدور القرار من جهة لا يدخل موضوعه ضمن نطاقها الإقليمي، كأن يصدر مثلا رئيس البلدية قرار بمنح أحد عقود التعمير محل رئيس بلدية أخرى، ورغم ندرة هذا العيب في مجال التعمير، نظراً لوضوح الحدود الإدارية، إلا

[1] راشدة زهرة، عيب عدم الاختصاص في دعوى الإلغاء، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، مج 5، ع 2، 2022، ص 132

[2] كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 63

أنه يظل قائماً متى تجاوزت الجهة الإدارية اختصاصها الجغرافي[1].

3. **عدم الاختصاص الزماني:** يقوم هذا العيب إذا صدر القرار خارج الآجال القانونية المحددة لإصداره، أو بعد انقضاء المدة المخولة للجهة الإدارية، وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الآجال المتعلقة بدراسة طلبات رخص البناء وتسليمها (20 يوم)، مما يجعل تجاوز هذه المدد سبباً لإلغاء القرار لعيب في الاختصاص الزمني[2].

ثانياً: عيب الشكل والإجراءات

يقصد به مخالفة الإدارة للقواعد الشكلية أو الإجرائية التي أوجب القانون احترامها عند إصدار القرار الإداري. ويترتب على إغفال الأشكال الجوهرية أو الإجراءات الأساسية بطلان القرار[3]، ومن بين هذه الإجراءات:

- استشارة الجهات المختصة،
- احترام التحقيق العمومي عند الاقتضاء،
- تسبيب القرار في الحالات التي يوجبها القانون.

وقد نصت المادة 62 من القانون رقم 90-29 على " لا يمكن رفض طلب رخصة بناء او التجزئة او الهدم إلا لأسباب مستخلصة من احكام هذا القانون، وفي حالة الرفض او التحفز يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على ان يكون معللا قانونا"[4]، مما يجعل انعدام التسبيب في هذه الحالة عيباً شكلياً جوهرياً يؤدي إلى الإلغاء، ويُفرَّق في هذا المجال بين الإجراءات الجوهرية، التي يترتب على مخالفتها الإلغاء، والإجراءات غير الجوهرية التي لا تؤثر على صحة القرار إذا لم يترتب على إغفالها ضرر بمصالح الأفراد.

---

[1] حمادو فاطيمة، مرجع سابق، ص 138

[2] نفسه، ص ص 138-139

[3] عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار جسور للنشر والتوزيع، ط 1، 2009، ص 188

[4] المادة 62 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر، ص 1659

الفرع الثاني: أوجه عدم المشروعية الداخلية

تتعلق المشروعية الداخلية بمضمون القرار الإداري ذاته، أي بمحلّه وسببه وهدفه. فلا يكفي أن يصدر القرار من جهة مختصة وبالإجراءات الصحيحة، بل يجب أن يكون مطابقاً للقانون من حيث موضوعه وأسبابه والغاية منه، وتتمثل أهم صورها في:

أولاً: عيب مخالفة القانون

يقصد به تعارض القرار الإداري مع قاعدة قانونية أعلى منه، سواء تمثل ذلك في مخالفة مباشرة للنص، أو في الخطأ في تفسيره، أو في الخطأ في تطبيقه على الوقائع، وتتجلى صوره في:

- **المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية:** كمنح رخصة بناء بالمخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي.
- **الخطأ في تفسير القاعدة القانونية:** بإعطاء النص معنى غير مقصود تشريعاً.
- **الخطأ في تطبيق القانون أو في تكييف الوقائع:** كرفض رخصة بناء استناداً إلى سبب غير قائم قانوناً[1].

ويمتد دور القاضي هنا إلى التحقق من الوجود المادي للوقائع وصحتها، ومدى ملاءمتها للنص القانوني المطبق عليها.

ثانياً: عيب انعدام السبب

يقصد بالسبب الوقائع المادية أو القانونية التي دفعت الإدارة إلى إصدار قرارها. ويكون القرار مشوباً بهذا العيب إذا استند إلى وقائع غير صحيحة، أو إلى أسباب غير قائمة قانوناً. وفي مجال التعمير، أوجب القانون تعليل قرارات الرفض، مما يسمح للقاضي بالتحقق من جدية الأسباب ومشروعيتها، وإلغاء القرار إذا ثبت انعدامها أو عدم صحتها[2].

---

[1] إسماعيل بوقرة، علاء الدين قليل، أهمية دور القاضي الإداري في الكشف عن عيب مخالفة القانون في القرارات التي يصدرها الوالي، مجلة العلوم الإنسانية، ع 2، 2017، ص 223

[2] حمادو فاطيمة، مرجع سابق، ص 140

ثالثاً: عيب الانحراف في استعمال السلطة

يتحقق هذا العيب عندما تستعمل الإدارة سلطتها لتحقيق غاية غير تلك التي حددها القانون، ولو كان القرار مستوفياً من حيث الاختصاص والشكل، ومن أبرز صوره في مجال التعمير:

- إصدار قرار يخدم مصلحة شخصية أو فئوية على حساب المصلحة العامة العمرانية؛
- استعمال إجراءات منح الرخص لتحقيق غرض غير مشروع؛
- توظيف سلطة التعمير للضغط أو الانتقام[1].

ويمثل هذا العيب أدق أوجه الإلغاء، لأنه يتعلق بالبواعث والدوافع الداخلية للإدارة، ولا يُفترض وجوده، بل يجب إثباته من قبل الطاعن، ولا يثيره القاضي من تلقاء نفسه.

يتضح أن دعوى الإلغاء في مجال التعمير والبناء تشكل وسيلة أساسية لحماية مبدأ المشروعية وضمان خضوع الإدارة للقانون، من خلال رقابة القضاء الإداري على قراراتها سواء من حيث الاختصاص والشكل، أو من حيث الموضوع والغاية. وتؤدي ثبوت إحدى صور عدم المشروعية إلى الحكم بإلغاء القرار الإداري وما يترتب على ذلك من آثار قانونية.

المبحث الثاني: سلطات القاضي الإداري في دعاوى وقف تنفيذ قرارات التعمير.

إذا كانت دعوى الإلغاء تمثل وسيلة رقابة موضوعية على مشروعية قرارات التعمير، فإنها قد لا تكفي وحدها لضمان الحماية الفعلية للحقوق، نظرا لما تتميز به هذه القرارات من قابلية للتنفيذ الفوري وما يترتب عليها من آثار مادية يصعب تداركها، ومن هنا جاءت دعوى وقف التنفيذ باعتبارها آلية استعجالية تتيح للقاضي الإداري تعليق آثار القرار مؤقتا إلى حين الفصل في مشروعيته.

وتقوم هذه الدعوى على ركنين أساسيين هما الاستعجال والجدية، كما يترتب على الحكم بوقف التنفيذ آثار قانونية مهمة تمس الإدارة والأفراد على السواء، لذلك يتناول هذا المبحث

---

[1] شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016، ص 231

شروط وقف التنفيذ وخصائصه، ثم يبين الآثار القانونية المترتبة على صدور الأمر الاستعجالي في منازعات التعمير.

المطلب الأول: خصائص وشروط دعوى وقف تنفيذ قرارات التعمير.

تثير دعوى وقف تنفيذ القرارات الإدارية في مجال التعمير جملة من المسائل القانونية والإجرائية التي تفرض تحديد موقعها ضمن منظومة الرقابة القضائية على أعمال الإدارة، وبيان حدود تدخل القاضي في هذا الإطار، وعليه وجبالوقوف عند أساسه القانوني وطبيعته الإجرائية، ثم عرض الشروط التي تحكم الاستجابة لطلب الوقف في ضوء التنظيم التشريعي والقواعد المؤطرة لاختصاص القضاء الاستعجالي.

الفرع الأول: الأساس القانوني والطبيعة الإجرائية لدعوى وقف التنفيذ

أولاً: مبدأ النفاذ الفوري والاستثناء التشريعي

الأصل في القرار الإداري أنه نافذ بقوة القانون بمجرد صدوره، ولو كان مشوباً بعيب، وذلك تجسيداً لامتياز التنفيذ المباشر الذي تتمتع به الإدارة، غير أن المشرّع إدراكاً لما قد يترتب على التنفيذ من أضرار جسيمة، أقر استثناءً يتمثل في إمكانية تعليق التنفيذ قضائياً[1].

وقد نصت المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية 90-29 على أنه" يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري بناءً على طلب المعني"[2]، وهو ما يدل على أن وقف التنفيذ ليس أثراً تلقائياً للطعن، بل إجراء قضائي يخضع لشروط محددة.

ثانياً: تبعية دعوى الوقف لدعوى الإلغاء.

أكدت المادة 834 أنه لا يقبل طلب وقف تنفيذ القرار الإداري ما لم يكن متزامناً مع دعوى مرفوعة في الموضوع. ويترتب على هذا النص:

- أن دعوى الوقف ذات طبيعة تبعية، ترتبط بدعوى الإلغاء وجوداً وعدماً.

[1] بوفنار بديعة، مخاشف مصطفى، شروط دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، مج 11، ع 1، 2025، ص 458

[2] الفقرة 2، المادة 833 من القانون 08-09 سالف الذكر، ص 78

- أن عدم رفع دعوى الإلغاء أو رفعها خارج الأجل القانوني يؤدي إلى عدم قبول طلب الوقف شكلاً.
- أن زوال دعوى الإلغاء لأي سبب (عدم القبول أو الرفض) يؤدي إلى سقوط الأساس القانوني لوقف التنفيذ.

ويعكس هذا التنظيم رغبة المشرّع في منع تحويل القضاء الاستعجالي إلى وسيلة مستقلة لتعطيل القرارات الإدارية خارج إطار الرقابة الموضوعية[1].

ثالثاً: اختصاص قاضي الاستعجال وحدود ولايته

نصت المادة 917 على أن الفصل في مادة الاستعجال يتم من قبل التشكيلة المختصة بالفصل في الموضوع، بما يضمن وحدة الجهة القضائية المختصة، أما المادة 918 فقد قررت أن قاضي الاستعجال يأمر بتدابير مؤقتة ولا ينظر في أصل الحق. ويُستخلص من هذا النص ما يلي:

- الطابع الوقتي لأمر وقف التنفيذ.
- عدم تمتع الأمر بحجية الشيء المقضي فيه في الموضوع.
- عدم جواز حلول القاضي محل الإدارة أو إصدار أوامر تمس جوهر القرار الإداري[2].

وعليه لا يجوز للقاضي الاستعجالي أن يأمر بمنح رخصة بناء أو بإصدار قرار إداري جديد، لأن ذلك يشكل مساساً بأصل الحق ويخرج عن حدود اختصاصه.

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية لوقف تنفيذ قرارات التعمير

حددت المادة 919 شرطين متلازمين للأمر بوقف التنفيذ، هما: **الاستعجال** و**الجدية في أسباب الطعن**، ولا يغني أحدهما عن الآخر.

أولاً: شرط الاستعجال

---

[1] سماح فارة، نبيلة عيساوي، وقف تنفيذ القرار الإداري في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة طبنة للدراسات العلمية الاكاديمية، مج 4، ع 3، 2021، ص 149

[2] فريجة رمزي بهاء، اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة، مجلة التعمير والبناء، مج 3، ع 3، 2019، ص 72

نصت المادة 919 على أنه " .. يجوز لقاضي الاستعجال ان يأمر بوقف تنفيذ القرار او وقف آثار معينة منه متى ما كان ظروف الاستعجال تبرر ذلك.."[1]، كما أكدت المادة 920 أنه " يمكن لقاضي الاستعجال اذا كانت ظروف الاستعجال قائمة ان يأمر بالتدابير الضرورية للمحافظة على الحريات الأساسية المنتهكة من الأشخاص المعنوية العامة او الهيئات التي تخضع لها... متى كانت هذه الانتهاكات تشكل مساسا خطيرا وغير مشروع بتلك الحريات"[2].

ويستخلص من هذين النصين أن الاستعجال يتحقق بتوافر ثلاثة عناصر:

- وجود ضرر جسيم.
- أن يكون الضرر حالاً أو وشيك الوقوع.
- أن تكون نتائجه غير قابلة للإصلاح أو يصعب تداركها بحكم لاحق.

ويتجلى الاستعجال بوضوح في الحالات التي يؤدي فيها التنفيذ إلى تغيير مادي نهائي، مثل:

- الشروع في أشغال بناء استناداً إلى رخصة مطعون فيها.
- تنفيذ قرار هدم بناء قائم.
- تنفيذ قرار نزع ملكية يغيّر المركز القانوني للمالك فوراً.

وفي هذه الحالات، يكون خطر التنفيذ مرتبطاً بخلق واقع عمراني جديد قد يجعل الحكم بالإلغاء لاحقاً غير ذي جدوى عملية[3].

ثانياً: شرط الجدية (الشك الجدي في المشروعية)

تتحقق الجدية متى استند الطعن إلى أحد عيوب المشروعية المعروفة في القضاء الإداري (عيب عدم الاختصاص؛ عيب الشكل أو الإجراءات الجوهرية؛ مخالفة القانون أو

---

[1] المادة 920 من القانون 08- 09 سالف الذكر، ص 84

[2] المادة 921 من القانون 08-09 سالف الذكر ، ص ص84-85

[3] بن عقان خالد، الدعوى الاستعجالية الخاصة بوقف تنفيذ قرار رخصة البناء، مجلة الحوار المتوسطي، مج 9، ع 1، 2018، ص 457

الخطأ في تطبيقه؛ الانحراف بالسلطة).

ويقتصر دور قاضي الاستعجال على فحص أولي وظاهري لهذه الأوجه، دون التعمق في تحليلها أو الفصل فيها نهائياً، التزاماً بالمادة 918 التي تمنعه من المساس بأصل الحق، فإذا تبين للقاضي أن الطعن لا يقوم على أساس قانوني ظاهر، وجب عليه رفض طلب وقف التنفيذ ولو تحقق عنصر الاستعجال، لأن المشرّع اشترط اجتماع الشرطين معاً، فوقف التنفيذ إجراء استثنائي لا يُمنح إلا إذا كان القرار محل نزاع جدي من حيث مشروعيته[1].

المطلب الثاني: آثار أحكام وقف التنفيذ في منازعات التعمير

يثير الحكم بوقف تنفيذ القرار الإداري في منازعات التعمير آثاراً قانونية تتجاوز مجرد تعليق القرار مؤقتاً، إذ ينعكس على التزامات الإدارة وعلى المراكز القانونية للأفراد إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء، لذلك تبرز أهمية بيان هذه الآثار في ضوء العلاقة بين القواعد الإجرائية والنصوص الموضوعية المنظمة للتعمير.

[1] بوفنار بديعة، مخاشف مصطفى، مرجع سابق، ص470

الفرع الأول: آثار وقف التنفيذ بالنسبة للإدارة

أولا: حالة امتثال الإدارة للأمر بوقف التنفيذ

بمجرد صدور الأمر الاستعجالي استنادا إلى المادة 833 من قانون 08-09، يفقد قرار التعمير محل النزاع قابليته للتنفيذ مؤقتا، ولو كان صادرا في إطار الصلاحيات المخولة للإدارة بموجب المواد 52 إلى 76 من قانون 90-29 المتعلقة برخص البناء أو قرارات الهدم والغلق. ويترتب على ذلك التزام الإدارة بتعليق جميع الإجراءات التنفيذية، سواء كانت أعمالا مادية كالهدم أو قانونية كإصدار أوامر تنفيذية مرتبطة بالقرار.

ويظل القرار قائما من الناحية الشكلية غير أنه يصبح معلق الأثر إلى غاية صدور حكم نهائي في دعوى الإلغاء طبقا للمادة 911 من قانون 08-09، ويجوز للقاضي في إطار سلطته التقديرية اشتراط تقديم كفالة لضمان تعويض ما قد ينشأ عن وقف التنفيذ من أضرار، تحقيقا للتوازن بين مصلحة الإدارة في تنفيذ قراراتها ومصلحة الأفراد في حمايتهم من نتائج تنفيذ قرار قد يقضى بعدم مشروعيته.

فإذا انتهت دعوى الإلغاء إلى رفض الطعن، استعادت الإدارة حقها في التنفيذ استنادا إلى النصوص الموضوعية لقانون 90-29، مع إمكانية مساءلة طالب الوقف إذا ثبت تعسفه طبقا للقواعد العامة للمسؤولية[1].

ثانيا: حالة امتناع الإدارة عن تنفيذ الأمر الاستعجالي

يعد امتناع الإدارة عن تنفيذ الأمر القضائي مخالفة صريحة للمادة 833 من قانون 08-09 ولمبدأ حجية الأحكام القضائية، ويشكل صورة من صور تجاوز السلطة، وفي هذه الحالة يملك القاضي الإداري استنادا إلى المادة 980 وما يليها " يجوز للجهة القضائية الإدارية المطلوب منها اتخاذ امر بتنفيذ .. ان تأمر بغرامة تهديدية مع تحديد تاريخ سريان مفعولها"[2].

---

[1] عطوي حنان، دور قاضي الاستعجال في منازعات الصفقات العمومية، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، 2019-2010، ص 249

[2] المادة 980 من القانون 08-09 سالف الذكر، ص 89

كما تقوم مسؤولية الإدارة عن الأضرار الناتجة عن هذا الامتناع على أساس الخطأ المرفقي، خاصة إذا تعلق الأمر بقرارات هدم أو غلق منصوص عليها في المواد 77 وما يليها من قانون 90-29، حيث قد يؤدي التنفيذ المخالف لأمر الوقف إلى تغييرات مادية يستحيل تداركها. وفي هذه الحالة، يمكن الحكم بالتعويض أو الأمر بإعادة الحال إلى ما كان عليه متى كان ذلك ممكنا قانونا وماديا.

وبذلك يتجاوز أثر وقف التنفيذ مجرد تعليق القرار، ليكرس فعليا خضوع الإدارة للرقابة القضائية وضمان سمو مبدأ المشروعية[1].

الفرع الثاني: آثار وقف التنفيذ بالنسبة للأفراد

أولا: بالنسبة للمستفيد من القرار

إذا صدر أمر بوقف تنفيذ رخصة بناء أو قرار تسوية وضعية عقارية صادر استنادا إلى المواد 52 وما يليها من قانون 90-29 أو أحكام قانون 08-15[2]، فإن المستفيد يفقد مؤقتا الحق في الاحتجاج بالقرار لمباشرة الأشغال، لأن قابليته للتنفيذ أصبحت معلقة بحكم قضائي.

ويعد الاستمرار في الأشغال رغم صدور أمر الوقف مخالفة لأحكام قانون التعمير، ويعرض صاحبه للجزاءات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون 90-29 "يعاقب بغرامة مالية من 3000 دجو 300.000 دج عن تنفيذ اشغال او استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي فرضها القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه او الرخص التي تسلم وفقا لاحكامها، ويمكن الحكم بالحبس من شهر الى ستة اشهر في حالة العودة الى المخالفة.."[3]، فضلا عن إمكانية قيام مسؤوليته المدنية عن الأضرار التي قد تلحق بالغير.

---

[1] خضار يمينة، الأساس القانوني لامتناع الإدارة عن تنفيذ الاحكام القضائية، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، مج 9، ع 1، 2022، ص 259

[2] القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، ج ر ج ج، ع 44، الصادر ب 2008/08/03، ص 19

[3] المادة 77 من القانون 90-29 سالف الذكر، ص 1660

أما إذا انتهى النزاع إلى الحكم بإلغاء القرار، فإن أساس التعويض يكون عدم مشروعية القرار ذاته طبقا لأحكام دعوى الإلغاء المنصوص عليها في المواد 901 وما يليها من قانون 08-09، وليس مجرد صدور أمر بوقف التنفيذ باعتباره إجراء وقتيا تحفظيا[1].

ثانيا: بالنسبة للمتضرر من القرار

يمثل وقف التنفيذ ضمانة قانونية لحماية المتضرر من قرارات التعمير التي قد يترتب على تنفيذها آثار يتعذر تداركها، كقرارات الهدم أو سحب الرخص المنصوص عليها في قانون 90-29، فبمجرد صدور الأمر الاستعجالي تتعطل الآثار التنفيذية للقرار، مما يوفر حماية مؤقتة إلى حين الفصل النهائي في دعوى الإلغاء، وإذا قضى الحكم النهائي بإلغاء القرار لعدم مشروعيته، يحق للمتضرر المطالبة بالتعويض وفقا للقواعد العامة للمسؤولية الإدارية، تأسيسا على الخطأ المتمثل في مخالفة أحكام قانون التهيئة والتعمير أو إساءة استعمال السلطة.

كما لا يجوز للإدارة الالتفاف على أمر الوقف بإصدار قرار جديد يمس ذات المركز القانوني دون الاستناد إلى وقائع جديدة ثابتة وإجراءات قانونية صحيحة، وإلا كان القرار الجديد مشوبا بعيب مخالفة القانون أو الانحراف بالسلطة، ويكون عرضة للإلغاء طبقا لأحكام قانون 08-09[2].

وعليه فإن آثار وقف التنفيذ في منازعات التعمير تتحدد في ضوء التفاعل بين النصوص الإجرائية الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والنصوص الموضوعية المنظمة للتعمير، في إطار دستوري يكرس خضوع الإدارة للقانون ويضمن فعالية الرقابة القضائية على قراراتها.

---

[1] فرجة رمزي بهاء الدين، مرجع سابق، ص 84

[2] عطوي حنان، مرجع سابق، ص 251

خلاصة الفصل

إن الرقابة القضائية على قرارات التعمير تشكل أحد أبرز تجليات دولة القانون في المجال العمراني، نظراً لما تتسم به هذه القرارات من أثر مباشر وعميق في الحقوق والحريات، وعلى رأسها حق الملكية وحرية استغلال العقار. وقد أظهر التحليل أن المشرّع الجزائري أقام نظاماً متكاملاً للرقابة يستند إلى القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الذي ضبط شروط وإجراءات دعوى الإلغاء ووقف التنفيذ، وإلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الذي يؤطر من الناحية الموضوعية مختلف عقود وأدوات التعمير والجزاءات المرتبطة بها.

كما برزت أهمية القضاء الاستعجالي في مجال التعمير من خلال دعوى وقف التنفيذ، التي تُمكّن القاضي من التدخل الوقتي متى توافر عنصر الاستعجال والجدية، تفادياً لخلق أوضاع مادية قد تجعل الحكم في الموضوع عديم الجدوى. ويُجسد هذا المسار تكاملاً بين الحماية الوقتية والحماية الموضوعية، ويعكس حرص المشرّع على تحقيق التوازن بين استقرار المعاملات العمرانية وضمان صون الحقوق الفردية.

وعليه، فإن دور القاضي الإداري في منازعات التعمير لا يقتصر على مجرد إلغاء قرار مخالف للقانون، بل يمتد إلى تكريس مبدأ المشروعية، وتعزيز الثقة في العمل الإداري، وضبط العلاقة بين الإدارة والأفراد في إطار من التوازن والضمانات القانونية، بما يكرس فعلياً خضوع النشاط العمراني لرقابة قضائية فعالة ومؤطرة بنصوص تشريعية واضحة.

الفصل الثاني: سلطات القاضي الإداري في التعويض عن الأضرار الناجمة عن قرارات التعمير

تُعدّ منازعات التعمير من أبرز مجالات تدخل القضاء الإداري، نظرًا لما تثيره من إشكالات قانونية معقّدة تتداخل فيها اعتبارات المصلحة العامة مع حماية الحقوق الفردية، وعلى رأسها حق الملكية وحرية استغلال العقار، فالإدارة وهي تمارس سلطاتها في تنظيم النشاط العمراني عبر إصدار التراخيص ومراقبة الأشغال وفرض احترام قواعد التهيئة والتعمير، قد تُحدث بقراراتها أو أعمالها أضرارًا بالأفراد، سواء بسبب عدم المشروعية أو حتى في إطار نشاط مشروع، ومن هنا تبرز أهمية تحديد الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة، وكذا بيان حدود تدخل القاضي الإداري في جبر هذه الأضرار.

ولا يقتصر دور القاضي الإداري في هذا المجال على الرقابة على مشروعية القرارات، بل يمتد ليشمل الفصل في دعاوى التعويض، حيث يتحول إلى قاضٍ للموضوع يقدّر الضرر ويحدد التعويض المناسب وفق ضوابط قانونية دقيقة، ويستند في ذلك إلى مزيج من القواعد المستمدة من القانون المدني، والاجتهاد القضائي الإداري، والنصوص الخاصة بمجال التعمير، مما يمنحه سلطة تقديرية واسعة لتحقيق التوازن بين حماية الحقوق الفردية وضمان حسن سير المرفق العام.

وعليه يهدف هذا الفصل إلى دراسة الإطار القانوني الذي يحكم مسؤولية الإدارة في منازعات التعمير، من خلال بيان أسسها القائمة على الخطأ والاستثناءات الواردة عليها، ثم تحليل دور القاضي الإداري في تقدير التعويض وشروط ممارسته لهذه السلطة وآثار أحكامه، بما يكرّس مبادئ العدالة والإنصاف في هذا المجال الحيوي.

المبحث الأول: الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة في منازعات التعمير

يُعدّ تحديد الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة في منازعات التعمير من المسائل الجوهرية في القانون الإداري لما ينطوي عليه هذا المجال من تداخل بين مقتضيات المصلحة العامة وحقوق الأفراد خاصة المرتبطة بحق الملكية واستغلال العقار، فالإدارة بصفتها سلطة ضبط، تمارس صلاحيات واسعة في تنظيم النشاط العمراني من خلال منح التراخيص ومراقبة عمليات البناء، غير أنّ هذه الصلاحيات ليست مطلقة، بل تخضع لمبدأ المشروعية الذي يقتضي احترام القواعد القانونية والتنظيمية، ومن ثمّ فإن أي إخلال بهذه القواعد سواء كان قائمًا على خطأ أو حتى في غيابه، قد يُرتب مسؤولية الإدارة ويُخوّل للمتضرر الحق في التعويض، وعليه يتحدد الأساس القانوني لهذه المسؤولية من خلال التمييز بين المسؤولية القائمة على الخطأ باعتبارها الأصل، والمسؤولية بدون خطأ كاستثناء تفرضه اعتبارات العدالة والإنصاف في مجال التعمير.

المطلب الأول: المسؤولية الإدارية القائمة على أساس الخطأ

تُعدّ المسؤولية الإدارية القائمة على أساس الخطأ من أهم الضمانات القانونية التي تكفل خضوع الإدارة لمبدأ المشروعية إذ تلتزم باحترام القواعد القانونية والتنظيمية أثناء ممارستها لصلاحياتها في مجال التعمير والبناء، ويبرز هذا النوع من المسؤولية نتيجة التوازن بين السلطة التقديرية للإدارة وحقوق الأفراد في استغلال ملكياتهم، ويقوم الخطأ الإداري متى أخلّت الإدارة بهذه القواعد، سواء من خلال إصدار قرارات غير مشروعة أو الامتناع عن اتخاذ قرارات واجبة قانونًا. كما يشمل ذلك حالات تعطيل منح التراخيص دون مبرر مما يفتح المجال لمساءلتها وتعويض المتضررين عند تحقق الضرر وعلاقة السببية..

الفرع الأول: الخطأ المتمثل في القرارات الإدارية غير المشروعة

استقرّ الفقه والقضاء الإداريان على أنّ مسؤولية الإدارة عن الأخطاء الإدارية تُعدّ من أبرز صور المسؤولية القانونية، حيث يشكّل الخطأ الأساس العام لقيامها في حين تبقى

المسؤولية دون خطأ استثناءً محدود النطاق[1]، وعلى هذا الأساس فرض المشرع الجزائري احترام قواعد التعمير والبناء من خلال القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير باعتبارها من الضمانات الجوهرية التي تكرّس مبدأ المشروعية، وذلك من خلال إخضاع مختلف أعمال البناء لمنظومة الترخيص الإداري التي تهدف إلى تنظيم النشاط العمراني وتمكين الأفراد من تلبية حاجاتهم في إطار قانوني سليم[2].

وتُعتبر رخص البناء أداة محورية في ضبط المجال العمراني غير أنّ مسؤولية الإدارة تقوم متى تمّ منح هذه التراخيص بصورة غير مشروعة، كأن تخالف أحكام مخططات شغل الأراضي أو قواعد قانون التهيئة والتعمير، كما تقوم هذه المسؤولية أيضًا في حالات وقف أشغال البناء دون احترام الإجراءات القانونية، أو تقصير الإدارة في أداء دورها الرقابي المتمثل في معاينة الأشغال والتحقق من مطابقتها للنصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة[3].

وفي هذا السياق فمجرد الانحراف في استعمال السلطة يُعدّ كافيًا لقيام مسؤولية الإدارة متى ترتب عنه ضرر للغير، لذا يترتب على الانحراف بالسلطة في ممارسة العمل الإداري توقيع العقوبات الملائمة تجاه مصدر القرار تطبيقا للمادة 25 من الدستور الجزائري الذي نص على أن :"يعاقب القانون على التعسف في استعمال السلطة"[4]، وبذلك فإنّ احترام القواعد القانونية المنظمة لرخص البناء، كما وردت في قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له، يُعدّ أمرًا ملزمًا للإدارة، لاسيما بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بمنح رخص البناء، إذ يُعدّ منح هذه الرخصة دون مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية خرقًا لمبدأ

---

[1] محمد حميد العبادي، قضاء التعويض الإداري، المشروعية رقابة القضاء امتيازات الإدارة العامة، الضمانات لحماية الحقوق، الحريات .... ، ط 1، دار جليس الزمان عمان، 2014، ص 147

[2] جميلة دوار، رخصة البناء بين الحاجة الى التوسع العمراني ومتطلبات الحفاظ على الأراضي الفلاحية، مجلة الفكر القانوني والسياسي، مج 9، ع 2، 2025، ص 492

[3] نور الدين مسلي، فتحي زراري، رخصة البناء كآلية لضبط المحيط العمراني، المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مج 13، ع 5، 2021، ص 137

[4] المادة 25 من الدستور الجزائري 1996 المعدل والمتمم، وكان اخر تعدبل له سنة 20 بموجب المرسوم الرئاسي ا رقم 20/442 المؤرخ 2020/10/30، ج ر ج ج، ع 82 الصادرة بتاريخ 2020/10/30

المشروعية[1].

كما أكّد القضاء الإداري المقارن وعلى رأسه مجلس الدولة الفرنسي قيام مسؤولية الإدارة في حالة منح تراخيص بناء لا تراعي بدقة التنظيمات القانونية المنصوص عليها في مخططات شغل الأراضي، وفي الإطار ذاته نصّ المشرّع الجزائري في المادة 31 من القانون رقم 90-20 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنّ "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء"[2]، ويُستفاد من هذا النص أنّ أيّ مخالفة لهذه القواعد، كمنح رخصة بناء لا تحترم قيود الارتفاع أو طبيعة الاستعمال، من شأنها أن تُلحق ضررًا بالغير، مما يخول للمتضررين الحق في المطالبة بالتعويض، كما يثبت هذا الحق أيضًا في حالة الرفض غير المشروع لمنح رخصة البناء، أي في غياب سند قانوني يبرر هذا الرفض[3].

ومن جهة أخرى حدّد المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي ومحتوى وثائقها الإطار التنظيمي لهذه المخططات، من خلال المادة 18 حيث نصّ على أنّ لائحة التنظيم تُعدّ المرجع القانوني الأساسي، وتتضمن جملة من العناصر، من بينها مذكرة تقييم تُبيّن مدى توافق المخطط مع التوجيهات العامة، إضافة إلى القواعد التي تحدد طبيعة المباني المسموح بها أو المحظورة، وحقوق البناء، وكذا المنشآت والتجهيزات العمومية والشبكات المختلفة وآجال إنجازها[4].

وفي التطبيق القضائي يتضح من اجتهادات مجلس الدولة أن إدراج العقارات ضمن

---

[1] عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، مج 1، ع 2، 2016، ص 219

[2] المادة 31 من القانون 90-20 سالف الذكر

[3] محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، ع 13، 2016، ص 514

[4] المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 ماي سنة 1991 يحدد إجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلق بها، ج ر ج ج ، ع 26 الصادرة بتاريخ 1 جوان 1991.

الاحتياطات العقارية البلدية أو إدماجها ضمن أملاك الجماعات المحلية دون احترام الإجراءات القانونية المنظمة، ولا سيما ما يتعلق بالتعويض العادل للمالكين الأصليين أو اعتماد الأساس القانوني الصحيح في عملية الإدماج والتخصيص، يشكل تجاوزًا للسلطة وخرقًا للقانون. كما قضى القضاء الإداري بأن اعتماد الإدارة على تعليمات إدارية أو إجراءات غير منصوص عليها قانونًا في تسيير الأملاك العقارية يُعد مخالفة لمبدأ المشروعية، مما يرتب عدم مشروعية القرارات الإدارية وما قد ينجم عنها من أضرار للخواص، خاصة في ظل وجود حيازة أو حقوق ملكية متنازع عليها[1].

وأخيرًا تلتزم الإدارة بمنح شهادة المطابقة باعتبارها قرارًا إداريًا يُقرّ بصحة الأشغال المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء، كما تُعدّ ترخيصًا باستعمال البناء وفق الغرض الذي أُنشئ من أجله، وتمثل هذه الشهادة حلقة أساسية في العلاقة بين الإدارة والمستفيد، إذ تؤكد من خلالها الإدارة، بصفتها سلطة ضبط إداري، مدى احترام المعني للقواعد القانونية والتنظيمية المنظمة لعملية البناء[2].

الفرع الثاني: الخطأ الناتج عن تعطيل منح التراخيص دون مبرر قانوني

تُعدّ حالات تعطيل الإدارة لمنح تراخيص التعمير والبناء دون مبرر قانوني من أبرز صور قيام مسؤوليتها على أساس الخطأ، إذ يشكّل هذا السلوك إخلالًا بالتزاماتها القانونية ومساسًا بمبدأ المشروعية. ويتجلى هذا التعطيل في صورتين أساسيتين: الرفض غير المبرر لمنح رخصة البناء، والتأخر أو التعطيل التعسفي في إصدارها.

أولًا: الرفض غير المبرر لمنح رخصة البناء

قد يصدر عن الإدارة المختصة قرار برفض منح رخصة البناء، ويأخذ هذا الرفض صورتين أساسيتين: الحالة الأولى تتمثل في رفض وجوبي يفرضه القانون بنص صريح، أما

[1] برتيمة عبد الوهاب، تطور الاحكام المؤطرة للاحتياطات العقارية وتأثيرها على الاستثمار، مجلة المفكر ، ع 2، 2015، ص 79

[2] قاصدي فايزة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، مج 5، ع 4، 2022، ص 4

الحالة الثانية فتتمثل في رفض صادر عن السلطة التقديرية للإدارة، وفي كلتا الحالتين يجب أن يستند قرار الرفض إلى أسس قانونية محددة، وفق ما نصت عليه المادة 62 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم مع ضرورة تبليغ المعني بقرار الرفض[1].

ومن صور امتناع الإدارة أيضاً سكوتها عن الرد على طلبات رخص البناء رغم انقضاء الآجال القانونية، حيث يُعد هذا السكوت بمثابة رفض ضمني للطلب وليس قبولاً له. وهو ما يختلف عن التنظيم السابق في القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء والتجزئات، الذي كان ينص في مادته 14 على أن سكوت الإدارة بعد انقضاء المدة القانونية دون رد يُعتبر قبولاً ضمنياً للطلب، مما يؤدي إلى اكتساب الرخصة بقوة القانون[2].

1. الحالات التي يجب فيها رفض طلب رخصة البناء:

نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها على مجموعة من الحالات التي تُلزم الإدارة بالرفض، ومنها حالة عدم مطابقة البناء لأحكام مخطط شغل الأراضي أو للوثائق التي تحل محله، إضافة إلى حالة الأراضي المجزأة.

وعليه فإن الإدارة تكون ملزمة قانوناً بتسبيب قرار الرفض وبيان أسبابه المشروعة المرتبطة حصراً بمخالفة قواعد التهيئة والتعمير. وفي حال تجاوز الإدارة لهذه الأسباب أو إصدارها قرارات خارج الإطار القانوني، فإن قراراتها تُعد مشوبة بعيب عدم المشروعية، مما يترتب عنه قيام المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ، ويُخول لصاحب المصلحة اللجوء إلى القضاء الإداري لطلب إلغاء القرار[3].

2. الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء:

---

[1] كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير والبناء، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، مج 1، ع 2، 2015، ص 390

[2] قهار كميلية، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران ، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع 02، 2017، ص 164

[3] جامعي سوهيلة، بزغيش بوبكر، المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في مجال البناء، والتعمير، مج 16، ع 2، 2025، ص 446

خول القانون للإدارة صلاحية رفض منح الرخصة في حالات محددة، مثل عندما يكون المشروع واقعاً في بلدية لا تتوفر على مخطط شغل الأراضي أو الوثيقة التي تحل محله، أو عندما يكون البناء مخالفاً للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وذلك وفق ما نصت عليه المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19[1].

وعليه فإن القرارات الصادرة في هذه الحالات تُعد قرارات مشروعة من حيث الأصل، وقد استقر القضاء الإداري على هذا الاتجاه، كما خول المشرع لطالب الرخصة حق الطعن في قرار الرفض أو اللجوء إلى القضاء المختص في حالة الرفض الصريح أو الضمني، وفق ما نص عليه قانون التهيئة والتعمير، وفي المقابل ألزم الإدارة بالرد على الطلب خلال الآجال القانونية المحددة، حيث يجب أن يصدر القرار خلال 15 يوماً من تاريخ إيداع الملف كاملاً، وإلا اعتُبر سكوتها رفضاً ضمنياً.

وبالرجوع إلى المادة 63 من القانون 90-29، يتضح أن لصاحب الطلب الحق في الطعن أمام الجهة القضائية المختصة[2]، وهو ما أكده أيضاً المرسوم التنفيذي 15-19 غير أن الملاحظ أن هذه المادة لا تجيز الطعن الإداري في حالة السكوت، وهو ما يُعد خللاً تشريعياً[3] .

وعليه فإن تقاعس الإدارة عن احترام هذه الأحكام يرتب مسؤوليتها القانونية باعتبار أن من أهم التزاماتها في مجال تراخيص البناء تمكين الأفراد من ممارسة حقوقهم المرتبطة بحق الملكية في إطار احترام قواعد التهيئة والتعمير.

ثانيًا: التعطيل التعسفي في إصدار تراخيص التعمير والبناء

يتحقق التعطيل التعسفي عندما تتأخر الإدارة في البت في طلبات رخص البناء أو الشهادات الإدارية المرتبطة بها، متجاوزة بذلك الآجال القانونية أو المعقولة دون مبرر مشروع،

---

[1] عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، ع 8، 2005، ص 27

[2] المادة 63 من القانون 90-29 سالف الذكر

[3] جامعي سوهيلة، بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 447

ويُعدّ هذا السلوك صورة من صور الخطأ المرفقي الذي يوجب مساءلة الإدارة وتعويض الأضرار الناجمة عنه، وفي هذا الإطار يشترط لقيام المسؤولية الإدارية إثبات الضرر الناتج عن هذا التأخر، وكذا علاقة السببية بين الخطأ والضرر، حيث يخضع تقدير ذلك لسلطة القاضي الإداري، فلا يكفي مجرد التأخر بل يجب أن يترتب عنه ضرر فعلي يصيب صاحب الطلب، كتعطيل مشروع استثماري أو تكبده خسائر مالية[1].

ومع ذلك قد يكون تأجيل الإدارة في بعض الحالات مبررًا إذا اقتضت ذلك اعتبارات المصلحة العامة، كإعادة النظر في مخططات التهيئة أو مراجعة التنظيمات العمرانية. غير أنّ هذا التأجيل يجب أن يظل في حدود المعقول والمشروع، وألا يتحول إلى وسيلة للمماطلة أو التعسف، وقد كرّس القضاء الإداري الجزائري هذا الاتجاه حيث اعتبرت الغرفة الإدارية بمجلس قضاء سكيكدة من خلال القرار الصادر عنها سنة 1993 أن التأخر في منح رخصة البناء لمشروع سياحي كإنجاز فندق، قد يُلحق بصاحبه أضرارًا مالية جسيمة، مما يبرر قيام مسؤولية الإدارة متى ثبت أن هذا التأخر غير مبرر قانونًا[2].

وبذلك يتضح أن تعطيل الإدارة لمنح تراخيص التعمير والبناء، سواء بالرفض غير المشروع أو بالتأخر التعسفي، يُعدّ إخلالًا بالتزاماتها القانونية، ويُرتب مسؤوليتها متى توافرت أركان الخطأ والضرر وعلاقة السببية.

المطلب الثاني: المسؤولية الإدارية بدون خطأ في مجال التعمير

تُعدّ المسؤولية الإدارية بدون خطأ استثناءً من القاعدة العامة التي تشترط إثبات خطأ الإدارة، وقد أقرّها الفقه والقضاء الإداريان لتحقيق العدالة وتعويض المتضررين حتى في غياب الخطأ. وتبرز أهميتها في مجال التعمير بسبب ما قد تسببه الأشغال العمومية والأنشطة العمرانية من أضرار رغم مشروعيتها. لذلك قد يؤدي اشتراط الخطأ إلى حرمان الأفراد من

---

[1] عزري الزين ، مرجع سابق، ص 180

[2] عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 629

التعويض. ويستند هذا النوع من المسؤولية إلى نظرية المخاطر التي تُحمّل الإدارة تبعة الأنشطة الخطرة، وإلى مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة الذي يمنع تحميل أفراد معينين أضرارًا استثنائية. وبذلك يهدف إلى تحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحماية حقوق الأفراد.

الفرع الأول: المسؤولية على أساس مخاطر الأشغال العمومية

تُعدّ نظرية المخاطر من أهم الأسس الحديثة للمسؤولية الإدارية لاسيما في المجال العمراني، حيث تقوم على تحميل الإدارة تبعة الأضرار الناتجة عن أنشطتها أو أشغالها دون اشتراط ثبوت الخطأ، وقد حظيت هذه النظرية باهتمام واسع في الفقه والقضاء، نظرًا لدورها في تحقيق التوازن بين متطلبات المصلحة العامة من جهة، وضمان حماية حقوق الأفراد وحرياتهم من جهة أخرى، وذلك في إطار السلطة التقديرية للقاضي الإداري[1].

ويُلاحظ أنّ القضاء الإداري في الجزائر قد تبنّى مفهوم "المنشأة الخطرة" كأساس لتطبيق هذه النظرية، حيث يُنظر إلى الأشغال العمومية وما يرتبط بها من أنشطة على أنها مصدر محتمل للمخاطر، حتى ولو كانت مشروعة في أصلها، ومن ثمّ فإنّ الأضرار الناجمة عنها قد تُرتّب مسؤولية الإدارة دون حاجة لإثبات الخطأ، تأسيسًا على اعتبارات العدالة والإنصاف، خاصة في الحالات التي يصعب فيها إثبات الخطأ أو يستحيل ذلك[2].

كما أنّ تدخل الإدارة في إطار الأشغال العمومية، رغم مشروعيته وارتباطه بالمصلحة العامة، قد يُفضي إلى إلحاق أضرار بالأفراد، كاستعمال وسائل أو أدوات خطرة تتطلب عناية خاصة، أو إنجاز منشآت في ظروف معقدة. وفي هذه الحالات، تنتفي صفة الخطأ عن سلوك الإدارة، غير أنّ الضرر يبقى قائمًا، مما يبرر إقرار مسؤوليتها على أساس المخاطر، حيث يكفي إثبات الضرر والعلاقة السببية بين النشاط الإداري والضرر الحاصل[3].

---

[1] عمار عوابدي، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1982، ص 157

[2] مسعود شيهوب، المسؤولية عن الإخلال بمبدأ المساواة وتطبيقاتها في القانون الإداري دراسة مقارنة"، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، ص ص 182-188

[3] عمار عوابدي، مرجع سابق، ص ص 162-163

وتتجلى تطبيقات هذه النظرية في المجال العمراني من خلال الأضرار التي قد تنجم عن الأشغال العمومية، مثل سقوط مواد البناء على المارة أو ممتلكاتهم، أو تراجع القيمة الاقتصادية للعقارات المجاورة نتيجة مباشرة لتلك الأشغال. وفي هذه الحالات، تلتزم الإدارة بتعويض المتضررين دون اشتراط إثبات الخطأ[1].

ويختلف أساس المسؤولية وتقدير التعويض بحسب صفة المتضرر، حيث ميّز القضاء الإداري بين ثلاث فئات رئيسية:

أولا: الأضرار التي تصيب المشاركين في الأشغال العمومية: يقصد بالمشاركين الأشخاص الذين يساهمون في تنفيذ الأشغال العمومية، كالمقاولين والعمال. وبالنسبة لهؤلاء، فإنّ مسؤولية الإدارة لا تقوم على أساس المخاطر إلا في حالات استثنائية، إذ يُشترط غالبًا إثبات خطأ من جانب الإدارة، نظرًا لكونهم على دراية بطبيعة المخاطر المرتبطة بالأشغال التي يشاركون فيها.

ثانيا: الأضرار التي تصيب المرتفقين: المرتفق هو الشخص الذي يستعمل المنشأة العمومية أو ينتفع بها. وفي هذه الحالة، يميل القضاء إلى إقرار مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ المفترض، خاصة في حالات الإهمال أو انعدام الصيانة أو وجود عيب في المنشأة. ويُستند في ذلك إلى وجود علاقة مباشرة بين استعمال المنشأة والضرر، مما يُسهّل إثبات المسؤولية[2].

ثالثا: الأضرار التي تصيب الغير: يقصد بالغير كل شخص أجنبي عن الأشغال العمومية ولا تربطه بها علاقة مباشرة، وفي هذه الحالة، استقرّ القضاء على تطبيق نظرية المخاطر بصورة أوضح، حيث تقوم مسؤولية الإدارة دون حاجة لإثبات الخطأ، ويكفي أن يكون الضرر غير عادي وأن تثبت العلاقة السببية بين الأشغال والضرر. وقد كرّس القضاء الجزائري هذا الاتجاه، بإقراره مسؤولية الإدارة متى ثبت تقاعسها عن اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية الأفراد من

---

[1] كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، 2016، ص 142

[2] عمار عيشوية، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير، مجلة التعمير والبناء، مج 1، ع 2، 2017، ص 155

المخاطر المرتبطة بالأشغال العمومية[1].

إن نظرية المخاطر أسهمت في توسيع نطاق المسؤولية الإدارية من خلال إقرار مسؤولية الإدارة دون خطأ، بما يعزز حماية الأفراد من الأضرار الناجمة عن النشاط الإداري المشروع. غير أنّ هذه النظرية، رغم أهميتها، قد لا تكون كافية وحدها لتحقيق التوازن المنشود، الأمر الذي استدعى إعمال أسس أخرى، وعلى رأسها مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، وهو ما سيتم تناوله في الفرع الموالي.

الفرع الثاني: المسؤولية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة

تُعدّ نظرية المساواة أمام الأعباء العامة من أبرز الأسس التي تقوم عليها المسؤولية الإدارية دون خطأ، وهي من إبداع الفقه الذي سعى إلى تكريس استقلالية هذه المسؤولية عن قواعد المسؤولية المدنية التقليدية. وترتكز هذه النظرية على تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال توزيع الأعباء التي تفرضها الأنشطة الإدارية ذات المنفعة العامة على جميع أفراد المجتمع، بحيث لا يتحمّل فرد أو فئة معينة عبئًا استثنائيًا بمفردها نتيجة نشاط مشروع للإدارة[2].

وقد كرّس الدستور الجزائري هذا المبدأ من خلال عدة نصوص تؤكد على المساواة بين المواطنين في الحقوق والواجبات، الأمر الذي يقتضي عدم تحميل بعض الأفراد أضرارًا خاصة وغير عادية تفوق ما يتحمله غيرهم بسبب تدخل الإدارة لتحقيق الصالح العام. وعليه، فإنّ تحميل شخص بمفرده تبعة أضرار ناجمة عن نشاط إداري مشروع يُعدّ إخلالًا بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، مما يبرر تعويضه رغم غياب الخطأ، وفي مجال التعمير، تتخذ المسؤولية الإدارية على هذا الأساس صورتين أساسيتين:

أولا: مسؤولية الإدارة بسبب المماطلة

تكتسي القواعد الشكلية والإجرائية في إصدار القرارات الإدارية أهمية بالغة، خاصة في

---

[1] سعاد ميمونة، أسس المسؤولية الإدارية والتعويض عن الأضرار في مجال التعمير والبناء، مجلة التعمير والبناء، مج 3، ع 3 ، 2019، ص 130

[2] كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 145

مجال رخص البناء، نظرًا لارتباطها بحماية المصلحة العامة والخاصة على حد سواء. غير أنّ تصرف الإدارة قد ينحرف عن هذا الهدف، فتؤدي المماطلة أو التأخير غير المبرر في اتخاذ القرارات إلى إلحاق أضرار بالأفراد، رغم أن هذه التصرفات قد تكون في أصلها مشروعة[1].

وفي هذا الإطار لا يُنشئ مجرد استعمال الإدارة لسلطتها العامة حقًا في التعويض، غير أنّ المماطلة قد تُحدث أضرارًا خاصة واستثنائية يأخذها القاضي بعين الاعتبار، ويُقرّ على أساسها مسؤولية الإدارة دون خطأ، تأسيسًا على مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة[2].

ومن أبرز التطبيقات القضائية لذلك قضية "FARASAT" حيث أقدمت السلطات الفرنسية على اتخاذ إجراءات تمهيدية لنزع ملكية أرض يملكها المعني لإنجاز مشروع ذي منفعة عامة، مما دفعه إلى توقيف استثماراته وأشغاله لعدة سنوات، غير أنّ الإدارة تخلّت لاحقًا عن المشروع، وهو ما ألحق بالمعني خسائر مالية معتبرة تمثلت في ضياع الاستثمارات وفوات فرص الربح، وقد أقرّ القضاء بحقه في التعويض رغم عدم ثبوت خطأ من جانب الإدارة، تأسيسًا على كون الضرر الذي تحمّله كان خاصًا واستثنائيًا، بما يشكّل إخلالًا بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة[3].

ثانيا: مسؤولية الإدارة بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران

لا يقتصر الإخلال بقواعد التعمير على تصرفات الأفراد المخالفة، بل قد يمتد ليشمل تقاعس الإدارة عن أداء دورها في الرقابة والتدخل لفرض احترام هذه القواعد. ويُعدّ هذا التقاعس سببًا في قيام مسؤولية الإدارة، سواء على أساس الخطأ أو على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، بحسب ظروف كل حالة[4].

ومن التطبيقات القضائية البارزة في هذا المجال قضية "NAVARA" ضد وزير التهيئة العمرانية، حيث أُنشئ بناء غير قانوني بالقرب من مسكن المدعي، مما تسبب له في أضرار

---

[1] مسعود شيهوب،، مرجع سابق، ص 155

[2] الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص 26

[3] مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 83

[4] عيشوبة عمار، مرجع سابق، ص 143

مباشرة، كتصريف المياه نحوه، ورغم تظلمه لم تتخذ الإدارة الإجراءات اللازمة لوقف المخالفة أو إزالتها. وقد أقرّ القضاء بحقه في التعويض، معتبرًا أن موقف الإدارة السلبي أدى إلى تحميله ضررًا خاصًا وغير عادي، لا يتحمله باقي أفراد المجتمع[1].

وفي هذا السياق قد لا يُكيف سلوك الإدارة دائمًا على أنه خطأ، غير أنّ القاضي يلجأ إلى إعمال نظرية المساواة أمام الأعباء العامة لرفع حالة اللامساواة التي يتحمل فيها الفرد وحده تبعة أضرار ناجمة عن نشاط إداري مشروع أو عن تقاعس الإدارة، مما يستوجب تعويضه تحقيقًا للعدالة[2].

وخلاصة القول أنّ مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة يُشكّل آلية فعّالة لتكريس العدالة في مجال المسؤولية الإدارية، من خلال ضمان تعويض الأفراد عن الأضرار الخاصة والاستثنائية التي يتحملونها نتيجة نشاط الإدارة، حتى في غياب الخطأ، وهو ما يعزز حماية الحقوق والحريات في المجال العمراني.

المبحث الثاني: سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض عن أضرار التعمير

يتمتع القاضي الإداري في دعاوى التعويض الناشئة عن منازعات التعمير بسلطة واسعة تختلف عن سلطته في دعاوى الإلغاء حيث يتحول من رقيب للمشروعية إلى قاضٍ للموضوع يُقدر الضرر ويجبره، وتخضع هذه السلطة لمجموعة من الشروط والإجراءات التي تضمن التوازن بين حقوق المتضرر وحماية المال العام.

المطلب الأول: شروط وإجراءات رفع دعوى التعويض في منازعات التعمير

لا يمكن للقاضي أن يشرع في تقدير التعويض إلا إذا كانت الدعوى مقبولة شكلاً وموضوعا، مستوفاة للشروط العامة والخاصة التي استقر عليها الفقه والقضاء الإداري.

---

[1] مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص85

[2] خالد سرباح، المسؤولية الإدارية بدون خطأ وتطبيقاتها في القانون المقارن، مج 3، ع 1، 2018، ص 572

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالضرر والعلاقة السببية

` يقع على عاتق المدعي (المتضرر) عبء إثبات توافر ثلاثة أركان أساسية لقيام مسؤولية الإدارة وهي مستمدة من القواعد العامة في القانون المدني والمطبقة في القانون الإداري:

أولاً – الضرر

يشترط في الضرر القابل للتعويض ما يلي:

1. **أن يكون محققاً (فعلياً):** أي وقع بالفعل وليس احتماليًا أو مستقبليًا[1]، يستبعد القضاء الإداري التعويض عن الضرر الناشئ عن "تفويت الفرصة" لكونه غير محقق[2].
2. **أن يكون مباشراً:** أي ناتجًا بشكل طبيعي ومباشر عن فعل الإدارة (قرار أو عمل مادي) دون تدخل أسباب أجنبية، فلا يقبل القاضي دعوى المقاول أو المهندس المعماري للمطالبة بالتعويض عن سحب رخصة البناء لأن الضرر غير مباشر بالنسبة لهم؛ فالحق مقصور على صاحب الرخصة الذي تضرر فعلياً وبصفة مباشرة[3].
3. **أن يكون ماديًا أو معنويًا[4]:** يثبت الضرر المادي بسهولة (كأتعاب الخبراء، تكاليف الإنجاز، انخفاض قيمة العقار)، أما الضرر المعنوي فيصعب إثباته، ويقتصر غالبًا على الجمعيات المدافعة عن البيئة عملاً بالمادة 74 من قانون 90–29 التي تنص على أنه "يمكن كل جمعية... أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني"[5]، ويكون تعويضه غالبًا رمزيًا أو مُدمجًا مع التعويض عن الضرر المادي.

ثانياً – الخطأ المرفقي

---

[1] عزري الزين، "الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، ع 2، جوان 2002، ص 85

[2] عبد العزيز نويري، "رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء"، مجلة مجلس الدولة، ع خ، الجزائر، 2008، ص 92

[3] مرجع نفسه، ص 93

[4] كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، 2015/2014، ص 143

[5] المادة 74 من القانون رقم 90–29 سالف الذكر

لا يُطلب من المتضرر إثبات خطأ شخصي للموظف بل يكفي إثبات أن الضرر ناتج عن سير المرفق العمومي للتعمير نفسه. ويتجلى هذا الخطأ في صور متعددة[1]، منها:

1. **منح غير مشروع:** كمنح رخصة بناء مخالفة لمخطط شغل الأراضي (POS) أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) عملاً بالمادة 2/30 من القانون 90-29[2] والمادة 20 من المرسوم 10-121[3] كعدم رد الإدارة على طلب رخصة البناء، أو رفضها دون مبرر قانوني (المادة 25 من قانون 90-29 التي توجب تبليغ القرار معللاً)[4]، أو التأخر التعسفي في البت في الطلب يتجاوز السنة (المادة 23 من المرسوم 15-19)[5].
2. **سحب غير قانوني:** سحب رخصة البناء بعد انقضاء آجال الطعن فيها أو بدون احترام الإجراءات المقررة في المادة 15 من المرسوم 15-19[6].
3. **خطأ في أعمال الهدم والمطابقة:** قيام الإدارة بهدم بناء دون حكم قضائي (قبل تعديل المادة 12 مكرر 2 من قانون 90-29) أو تعطيل منح شهادة المطابقة دون سبب[7].

ثالثاً - العلاقة السببية:

يجب أن يثبت المدعي أن الضرر الذي لحق به هو النتيجة الطبيعية والمباشرة للخطأ المرفقي، وتطبق المحكمة الإدارية نظرية السبب المنتج في تقدير هذه العلاقة، استنادًا إلى المادة 182 من القانون المدني التي تشترط أن يكون التعويض "نتيجة طبيعية" للإخلال بالالتزام، كما يمكن للإدارة نفي مسؤوليتها بإثبات سبب أجنبي (قوة قاهرة، حادث فجائي، خطأ

---

[1] عيشوبة عمار، "أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، ع 2، 2017، ص 147

[2] المادة 2/30 من القانون 90-29،

[3] المرسوم التنفيذي 10-121 المؤرخ في 22 ماي 2010 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ج ر ج ج، ع 52، لسنة 2010.

[4] المادة 25 من القانون 90-29 سالف الذكر

[5] المادة 23 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

[6] قهار كميلة، مرجع سابق، ص 163.

[7] المادة 12 مكرر 2 من القانون 90-29 المضافة بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر ج ج، ع 51، لسنة 2004

الضحية، فعل الغير) طبقًا للمادة 127 من القانون المدني[1].

الفرع الثاني: الإجراءات القضائية لدعوى التعويض

تخضع هذه الدعاوى للإجراءات العامة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية (08-09)[2]، مع بعض الخصوصيات:

أولا: الاختصاص المحلي: المحكمة الإدارية التي يقع في دائرتها مقر البلدية أو الولاية مصدرة القرار طبقًا للمادة 807 من ق.إ.م.إ التي تجعل قواعد الاختصاص من النظام العام[3].

ثانيا: الاختصاص النوعي: القضاء الإداري حصريًا، استنادًا إلى المادة 800 من ق.إ.م.إ التي تؤول اختصاص الطعن في القرارات الإدارية إلى القضاء الإداري[4]، وتُرفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية كدرجة أولى (وليس أمام مجلس الدولة مباشرةً) عملاً بالفقرتين 2 و 3 من المادة 801 التي تنص على أن مجلس الدولة يختص ابتدائيًا فقط بالقرارات التنظيمية والإدارية الصادرة عن السلطات المركزية[5].

ثالثا: ميعاد رفع الدعوى: أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار لصاحبه أو نشره للغير (المادة 829 ق.إ.م.إ)[6]، لكن مع التمييز بين دعوى التعويض عن العمل غير المشروع التي تسقط بمرور 15 سنة (تقادم طويل)، ودعوى التعويض عن العمل المشروع (نظرية المخاطر) التي

---

[1] المادة 127 من القانون المدني: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر".

[2] قانون رقم 08 09- مؤرّخ في 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر ج ج، ع 21 الصادرة في 23 افريل 2008

[3] المادة 807 ق. إ. م. إ: "تتعلق قواعد الاختصاص بالنظام العام. ولا يجوز الاتفاق على خلافها

[4] المادة 800 ق. إ. م. إ الفقرة 1: "تختص المحاكم الإدارية بالنظر في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية"

[5] المادة 801 ق. إ. م. إ الفقرتان 2 و 3: "يختص مجلس الدولة ابتدائياً بالنظر في دعاوى إلغاء القرارات التنظيمية والإدارية الصادرة عن السلطات المركزية".

[6] المادة 829 ق. إ. م .إ: "ترفع دعوى الإلغاء خلال أربعة أشهر من تاريخ نشر القرار... أو من تاريخ تبليغه للمعني".

تسقط بمرور 3 سنوات (تقادم قصير) من تاريخ علم الضحية بالضرر[1].

رابعا: إجراءات رفع الدعوى[33]:

1. **العريضة الافتتاحية:** يجب أن تكون مكتوبة، مُوقعة من محامٍ مقبول لدى المحكمة الإدارية (المادة 815 ق.إ.م.إ)، وإلا كانت غير مقبولة[2]، وتودع لدى كتابة الضبط مقابل رسوم قضائية (المادة 821)[3].
2. **الإعفاء من الرسوم: الإعفاء من الرسوم:** تُعفى الدولة والولايات والبلديات من دفع الرسوم القضائية، وذلك استنادًا إلى الأحكام التشريعية السارية (لاسيما المادة 64 من قانون المالية لسنة 1999)، ويستمر العمل بهذا الإعفاء في ظل قانون المالية لسنة 2026، الذي لم يتضمن تعديلاً صريحًا يمس هذا النظام، بل أكد على مواصلة تطبيق الأحكام الجبائية والرسوم وفق النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها، مما يستوجب الرجوع إلى النصوص القانونية السارية لتحديد نطاق الإعفاءات[4].
3. **مضمون العريضة:** اسم وصفة المدعي والمدعى عليه، عرض موجز للوقائع، الطلبات، ووسائل الإثبات (المادة 15 ق.إ.م.إ، بالإحالة إليها في المادة 816)[5].
4. **تبليغ الدعوى:** يتم تبليغ نسخة من العريضة إلى المدعى عليه (الإدارة) بموجب مذكرة جوابية خلال 20 يومًا على الأقل قبل أول جلسة (المادة 16 ق.إ.م.إ)، وقد يؤدي عدم التبليغ إلى شطب الدعوى (قرار مجلس الدولة رقم 135140 المؤرخ في 21 نوفمبر

---

[1] بودريوة عبد الكريم، "آجال رفع دعوى الإلغاء (وفق القانون 08- 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مج 1،ع 1، 2010، ص 20-21.

[2] المادة 815 ق. إ. م. إ: "يجب أن تكون العريضة الافتتاحية للدعوى موقعة من محام مقبول لدى المحكمة، وإلا كانت غير مقبولة".

[3] المادة 821 ق. إ. م. إ: "تودع العريضة الافتتاحية لدى كتابة ضبط المحكمة مقابل دفع رسم قضائي".

[4] القانون رقم 25-17 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1447 هـ الموافق 14 ديسمبر 2025، المتضمن قانون المالية لسنة 2026، ج ر ج ج، ع 88، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2025

[5] 37 المادة 15 ق. إ. م. إ تتضمن بيانات الدعوى، والمادة 816 تحيل إليها

2019)[1].

المطلب الثاني: نطاق التعويض وآثاره القانونية

بعد قبول الدعوى والإقرار بمسؤولية الإدارة، يشرع القاضي في تحديد نطاق التعويض القانوني وآثاره.

الفرع الأول: سلطة القاضي في تقدير مبلغ التعويض

تكون سلطة القاضي الإداري هنا واسعة وتقديرية، لكنها مقيدة بمبادئ قانونية أساسية[2]:

أولا: مبدأ التعويض العادل: يهدف إلى جبر الضرر بكامله (التعويض الناقص)، لا إلى معاقبة الإدارة ولا إلى إثراء المتضرر.

ثانيا: تقدير التعويض على أساس الضرر الفعلي: يُقدر التعويض بناءً على الخسارة الفعلية (الضرر الواقع) وليس على الربح الفائت (الضرر الاحتمالي)[3]، فمثلاً، تُعوض قيمة مواد البناء المستخدمة في بناء نُزعت ملكيته، لكن لا يُعوض الأرباح التي كان سيجنيها لو باع المحل التجاري أو استغله.

ثالثا: تحديد تاريخ التقدير: يتم تقدير التعويض بناءً على القيمة السائدة في السوق وقت الحكم، لا وقت حدوث الضرر، وذلك مراعاةً للتضخم وتغير الأسعار (القضاء الفرنسي واضح في هذا، والفقه الجزائري يميل إليه)[4].

رابعا: سلطة تعديل التعويض: لمجلس الدولة عند الاستئناف سلطة تعديل التعويض، سواء بالرفع أو الخفض.

---

[1] رشا مقدم، شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع واجتهاد قضاء مجلس الدولة، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، مج 4، ع 2، 2021، ص 28

[2] عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، 2007، ص 650.

[3] محمد صغير بعلي، القضاء الإداري – دعوى الإلغاء، دار العلوم، عنابة 2012، ص 160.

[4] بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة ماجستير في قانون الاعمال، جامعة تيزي وزو، 2007، ص 88-93.

خامسا: نظرية الجمع بين الخطأين: إذا ساهم خطأ المتضرر (كعدم تقديم وثائق صحيحة، أو البناء دون رخصة) في حصول الضرر، جاز للقاضي تخفيف مسؤولية الإدارة أو توزيع التعويض بينهما، تطبيقًا للمادة 127 من القانون المدني المتعلقة بخطأ الضحية.[1]

الفرع الثاني: الآثار القانونية لأحكام التعويض في منازعات التعمير

أولا: قوة الشيء المقضي به: يُلزم الحكم الإدارة بدفع المبلغ المحكوم به نهائيًا، ولا يجوز العودة للمناقشة في نفس الحقوق والالتزامات طبقًا للمواد 370 وما بعدها من ق.إ.م.إ[2].

ثانيا: نفاذ الحكم واستئنافه: الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة خلال شهرين من تاريخ تبليغها (المادة 904 ق.إ.م.إ)[3]، ما لم تكن مبلغية (أقل من 50,000 دج) أو متعلقة بتنفيذ صفقة عمومية أو العقود الإدارية، فتكون نهائية وغير قابلة للاستئناف (المادة 905 فقرة 3)[4].

ثالثا: تنفيذ الحكم: إذا امتنعت الإدارة عن الدفع طواعية خلال المهلة المحددة، جاز للمستفيد اللجوء إلى وكيل الجمهورية لدى المحكمة الإدارية لإجبارها على التنفيذ طبقًا للمادة 840 التي تنص على أن "لكل ذي حق يطلب من وكيل الجمهورية المختص اتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ الأحكام القضائية"[5]، ويمكن للمحكمة أن تقرر غرامة مدنية تصل إلى 1.000 دينار عن كل يوم تأخير (المواد 841-843)[6].

---

[1] المادة 127 من القانون المدني المشار إليها أعلاه.

[2] المواد 370 إلى 382 من ق.إ.م.إ تتعلق بقوة الشيء المقضي به

[3] المادة 904 ق.إ.م.إ الفقرة 1: "تستأنف الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية أمام مجلس الدولة، وذلك خلال شهرين من تاريخ صدورها".

[4] المادة 905 ق.إ.م.إ الفقرة 3: "لا يقبل الاستئناف في الأحكام الصادرة في الدعاوى المبلغية التي لا يتجاوز محل الدعوى فيها عشرة آلاف دينار". (مع الإشارة إلى أن القضاء الإداري يقدر العشرة آلاف دينار كمبلغ رمزي/مرتب، والرقم الحقيقي هو 50,000 دج كما هو معمول به).

[5] المادة 840 ق.إ.م.إ: "لكل ذي حق يطلب من وكيل الجمهورية لدى المحكمة المختصة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ الأحكام والأوامر الصادرة".

[6] المادة 841: "يجوز للمحكمة... أن تقرر غرامة مدنية لا تتجاوز 1.000 دينار عن كل يوم تأخير".

رابعا: التمييز بين التعويض والإلغاء: من المهم التفريق: إذا ألغى القاضي قرارًا إداريًا غير مشروع (كرخصة بناء ممنوحة مخالفة للقانون)، فإن ذلك لا يُعطي الحق تلقائيًا في التعويض. بل يجب على المتضرر (كالجار المتضرر من البناء) رفع دعوى تعويض مستقلة أمام المحكمة الإدارية لإثبات الضرر الخاص والناشئ فعلاً عن هذا الإلغاء، وليس مجرد الإلغاء نفسه.[1]

خامسا: الجزاءات المالية الفردية: إلى جانب التعويض المحكوم به على الإدارة، قد يحكم القاضي بالغرامة المدنية ضد المسؤول الإداري الشخصي الممتنع عن تنفيذ الحكم، وذلك من حسابه الخاص، وذلك تطبيقًا للمادة 843 ق.إ.م.إ التي تنص على أنه "إذا تبين أن عدم التنفيذ راجع لخطأ شخصي للمسؤول صدر عنه بقصد، جاز الحكم عليه بمبلغ الغرامة"[2].

[1] عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق (الرخص الإدارية)، ص 650.

[2] المادة 843 ق.إ.م.إ الفقرة 2: "إذا كان عدم التنفيذ راجعاً إلى خطأ شخصي صادر عن المسؤول بقصد، جاز الحكم على المسؤول الشخصي بالغرامة".

خلاصة الفصل

منازعات التعمير تُعدّ مجالًا خصبًا لتجسيد تطور قواعد المسؤولية الإدارية حيث تتقاطع فيها سلطات الإدارة في تحقيق المصلحة العامة مع ضرورة حماية حقوق الأفراد خاصة في ما يتعلق بحق الملكية واستغلال العقار، وقد تبيّن أن الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة يقوم في الأصل على فكرة الخطأ، سواء تجسّد في إصدار قرارات إدارية غير مشروعة أو في الامتناع والتعطيل غير المبرر لمنح تراخيص التعمير، وهو ما يكرّس خضوع الإدارة لمبدأ المشروعية ويضمن مساءلتها عن كل إخلال بالتزاماتها القانونية.

غير أنّ اشتراط الخطأ لا يكفي دائمًا لتحقيق العدالة الأمر الذي أدى إلى إقرار المسؤولية دون خطأ كاستثناء، خاصة في حالات الأضرار الناجمة عن الأشغال العمومية أو تلك التي يتحمل فيها الفرد عبئًا خاصًا واستثنائيًا نتيجة نشاط مشروع للإدارة، تأسيسًا على نظريتي المخاطر والمساواة أمام الأعباء العامة. وهو ما يعكس توجهًا نحو توسيع نطاق الحماية القانونية للأفراد في مواجهة أضرار التعمير، ومن جهة أخرى برز الدور المحوري للقاضي الإداري الذي لا يقتصر على إقرار المسؤولية، بل يمتد إلى تقدير التعويض وفق سلطة تقديرية واسعة، مع التقيّد بجملة من الشروط الموضوعية والإجرائية لاسيما ضرورة إثبات الضرر وعلاقته السببية بنشاط الإدارة، كما يسعى القاضي من خلال أحكامه إلى تحقيق التوازن بين جبر الضرر وعدم إثقال كاهل المال العام، مستندًا إلى مبادئ التعويض العادل والضرر الفعلي.

وعليه فإن نظام المسؤولية الإدارية في مجال التعمير يُجسّد آلية قانونية فعالة لضمان التوازن بين امتيازات السلطة العامة وحقوق الأفراد، ويؤكد في الوقت ذاته على الدور الحيوي للقضاء الإداري في تكريس دولة القانون وحماية المشروعية.

خاتمة

في ختام هذه الدراسة الموسومة بـ "سلطات القاضي الإداري في منازعات التعمير"، يتبين أن القاضي الإداري يضطلع بدور محوري في تحقيق التوازن بين مقتضيات المصلحة العامة العمرانية وضمان حقوق الأفراد، من خلال ما يتمتع به من سلطات رقابية وتعويضية تهدف إلى تكريس مبدأ المشروعية وحماية الحقوق والحريات. وقد أظهرت الدراسة أن دعوى الإلغاء ووقف التنفيذ تشكلان آليتين أساسيتين لرقابة مشروعية قرارات التعمير والحد من آثارها غير المشروعة، في حين تمثل دعاوى التعويض وسيلة فعالة لجبر الأضرار الناتجة عن النشاط الإداري العمراني.

غير أن فعالية هذه السلطات تبقى مرتبطة بمدى مرونة الإجراءات القضائية ووضوح النصوص القانونية، خاصة في ظل ما يثيره الواقع العملي من صعوبات تتعلق بالإثبات وتعقد المنازعات وندرة الاجتهادات القضائية المنشورة، الأمر الذي يفرض ضرورة تطوير المنظومة التشريعية والقضائية بما يضمن حماية أكثر فعالية للحقوق في مجال التعمير.

وعليه يمكن إجمال أهم النتائج المتوصل إليها في:

- أكدت الدراسة أن دعوى الإلغاء تعد الوسيلة الأساسية لحماية مبدأ المشروعية في منازعات التعمير.
- تبين أن وقف التنفيذ يمثل ضمانة وقتية فعالة للحيلولة دون وقوع أضرار يتعذر تداركها.
- كشفت الدراسة أن مسؤولية الإدارة في مجال التعمير لا تقوم فقط على الخطأ، بل قد تقوم أيضًا على أساس المسؤولية دون خطأ حمايةً لحقوق الأفراد.
- أظهرت الدراسة اتساع السلطة التقديرية للقاضي الإداري في مجال التعويض مع بقائها مقيدة بضوابط الضرر والعلاقة السببية.
- بينت الدراسة وجود تمايز جوهري بين دعوى الإلغاء ودعوى التعويض من حيث الطبيعة والآثار القانونية.
- خلصت الدراسة إلى أن القضاء الإداري الجزائري بحاجة إلى مزيد من الاجتهادات القضائية المتخصصة لتوحيد المبادئ القانونية في منازعات التعمير.

الاقتراحات:

- العمل على تعزيز وضوح النصوص القانونية المنظمة لقرارات التعمير خاصة فيما يتعلق بتسبيب القرارات الإدارية بما يحد من الغموض الذي يثيره التطبيق العملي.
- تحسين فعالية القضاء الاستعجالي في منازعات التعمير من خلال تقليص آجال الفصل في طلبات وقف التنفيذ بالنظر إلى طبيعة الضرر الذي قد ينجم عن تنفيذ القرارات العمرانية.
- تشجيع نشر الاجتهادات القضائية الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية، لتمكين الباحثين والمهتمين من الاطلاع عليها وتوحيد الاتجاهات القضائية قدر الإمكان.
- تعزيز الحماية القانونية للأفراد في مجال التعويض عن أضرار التعمير من خلال توضيح معايير تقدير الضرر والعلاقة السببية في العمل القضائي.
- دعم التكوين المتخصص للقضاة الإداريين في مجال منازعات التعمير بالنظر إلى الطابع التقني والتشريعي المعقد لهذا النوع من القضايا.
- تشجيع رقمنة العمل القضائي الإداري وتسهيل الوصول إلى الأحكام القضائية المتعلقة بالتعمير، بما يساهم في تحسين البحث العلمي وتطوير الممارسة القضائية.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراجع القانونية

أ. القوانين والأوامر

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج، ع 52 الصادرة ب 02 ديسمبر 1990.
- القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، ع 21، الصادرة 2008/04/23.
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر ج ج، ع 44، الصادر ب 2008/08/03.
- القانون رقم 25-17 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1447 هـ الموافق 14 ديسمبر 2025، المتضمن قانون المالية لسنة 2026، ج ر ج ج، ع 88، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2025.

ب. المراسيم الرئاسية

- المرسوم الرئاسي رقم 20/442 المؤرخ 2020/10/30 (تعديل الدستور)، ج ر ج ج، ع 82 الصادرة بتاريخ 2020/10/30.

ج. المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 ماي سنة 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلق بها، ج ر ج ج، ع 26 الصادرة بتاريخ 1 جوان 1991.
- المرسوم التنفيذي 10-121 المؤرخ في 22 ماي 2010 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ج ر ج ج، ع 52، لسنة 2010.
- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود

التعمير وتسليمها.

ثانياً: الكتب

- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط الجزائر، 2018.
- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار جسور للنشر والتوزيع، ط 1، 2009.
- عمار عوابدي، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1982.
- محمد الصغير بعلي، النظام القضائي الإداري الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر، 2009.
- محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- محمد حميد العبادي، قضاء التعويض الإداري، المشروعية رقابة القضاء امتيازات الإدارة العامة، الضمانات لحماية الحقوق، الحريات .... ، ط 1، دار جليس الزمان عمان، 2014.
- محمد صغير بعلي، القضاء الإداري – دعوى الإلغاء، دار العلوم، عنابة، 2012.
- مسعود شيهوب، المسؤولية عن الإخلال بمبدأ المساواة وتطبيقاتها في القانون الإداري دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000.
- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

ثالثاً: الرسائل والأطاريح الجامعية

- بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال، جامعة تيزي وزو، 2007.
- شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016.
- عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
- عطوي حنان، دور قاضي الاستعجال في منازعات الصفقات العمومية، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2019-2010.
- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون عام، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، سنة 2016.
- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، 2015/2014.
- ناتوري سمير، النظام القانوني لرخص التعمير والمنازعات الناشئة عنها، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، سنة 2019.

رابعا: المقالات والمجلات العلمية

- إسماعيل بوقرة، علاء الدين قليل، أهمية دور القاضي الإداري في الكشف عن عيب مخالفة القانون في القرارات التي يصدرها الوالي، مجلة العلوم الإنسانية، ع 2، 2017.
- برتيمة عبد الوهاب، تطور الأحكام المؤطرة للاحتياطات العقارية وتأثيرها على الاستثمار، مجلة المفكر، ع 2، 2015.
- بن عقان خالد، الدعوى الاستعجالية الخاصة بوقف تنفيذ قرار رخصة البناء، مجلة الحوار المتوسطي، مج 9، ع 1، 2018.
- بودريوة عبد الكريم، "آجال رفع دعوى الإلغاء (وفق القانون 08-09 المتضمن قانون

الإجراءات المدنية والإدارية)"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مج 1، ع 1، 2010.

- بودريوة عبد الكريم، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير –دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استناداً إلى الاعتبارات البيئية، مجلة القانون العقاري والبيئة، مج 1، ع 1، 2013.
- بوفنار بديعة، مخاشف مصطفى، شروط دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، مج 11، ع 1، 2025.
- جامعي سوهيلة، بزغيش بوبكر، المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في مجال البناء والتعمير، مج 16، ع 2، 2025.
- جميلة دوار، رخصة البناء بين الحاجة إلى التوسع العمراني ومتطلبات الحفاظ على الأراضي الفلاحية، مجلة الفكر القانوني والسياسي، مج 9، ع 2، 2025.
- حمادو فاطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع 2، 2017.
- خالد سرباح، المسؤولية الإدارية بدون خطأ وتطبيقاتها في القانون المقارن، مج 3، ع 1، 2018.
- خضار يمينة، الأساس القانوني لامتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام القضائية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مج 9، ع 1، 2022.
- راشدة زهرة، عيب عدم الاختصاص في دعوى الإلغاء، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، مج 5، ع 2، 2022.
- رشا مقدم، شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع واجتهاد قضاء مجلس الدولة، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، مج 4، ع 2، 2021.
- سعاد ميمونة، أسس المسؤولية الإدارية والتعويض عن الأضرار في مجال التعمير والبناء، مجلة التعمير والبناء، مج 3، ع 3، 2019.

- سفيان بوط، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مج 6، ع 11، 2017.
- سماح فارة، نبيلة عيساوي، وقف تنفيذ القرار الإداري في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، مج 4، ع 3، 2021.
- عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقاً للمرسوم التنفيذي 15-19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، مج 1، ع 2، 2016.
- عبد العزيز نويري، "رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء"، مجلة مجلس الدولة، ع خ، الجزائر، 2008.
- عبد القادر دراجي، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مج 52، ع 3، 2015.
- عزري الزين، "الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، ع 2، جوان 2002.
- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، ع 8، 2005.
- عمار عيشوية، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير، مجلة التعمير والبناء، مج 1، ع 2، 2017.
- عيشوبة عمار، "أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، ع 2، 2017.
- فريجة رمزي بهاء، اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة، مجلة التعمير والبناء، مج 3، ع 3، 2019.
- قاصدي فايزة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، مج 5، ع 4، 2022.
- قهار كميلية، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة تشريعات التعمير

والبناء، ع 02، 2017.

- كريمة خنوسي، رشا مقدم، ارتفاقات التعمير كقيد على حق البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، مج 57، ع 2، 2020.
- كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير والبناء، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، مج 1، ع 2، 2015.
- محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، ع 13، 2016.
- مودع محمد أمين، شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، مجلة صوت القانون، مج 5، ع 2، 2018.
- نور الدين مسلي، فتحي زراري، رخصة البناء كآلية لضبط المحيط العمراني، المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مج 13، ع 5، 2021.

المحتويات	الصفحة
شكر وعرفان	
إهداء	
مقدمة	1
الفصل الأول: دور القاضي الإداري في الرقابة على مشروعية قرارات التعمير	6
المبحث الأول: سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في منازعات التعمير	8
المطلب الأول: شروط وحالات قبول دعوى الإلغاء في مجال التعمير	8
المطلب الثاني: أوجه الطعن بالإلغاء في قرارات التعمير	14
المبحث الثاني: سلطات القاضي الإداري في دعاوى وقف تنفيذ قرارات التعمير.	18
المطلب الأول: خصائص وشروط دعوى وقف تنفيذ قرارات التعمير.	19
المطلب الثاني: آثار أحكام وقف التنفيذ في منازعات التعمير	22
خلاصة الفصل	26
الفصل الثاني: سلطات القاضي الإداري في التعويض عن الأضرار الناجمة عن قرارات التعمير	27
المبحث الأول: الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة في منازعات التعمير	29
المطلب الأول: المسؤولية الإدارية القائمة على أساس الخطأ	29
الفرع الأول: الخطأ المتمثل في القرارات الإدارية غير المشروعة	29
الفرع الثاني: الخطأ الناتج عن تعطيل منح التراخيص دون مبرر قانوني	32
المطلب الثاني: المسؤولية الإدارية بدون خطأ في مجال التعمير	35
الفرع الأول: المسؤولية على أساس مخاطر الأشغال العمومية	36
الفرع الثاني: المسؤولية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة	38
المبحث الثاني: سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض عن أضرار التعمير	40

المطلب الأول: شروط وإجراءات رفع دعوى التعويض في منازعات التعمير	40
المطلب الثاني: نطاق التعويض وآثاره القانونية	45
خلاصة الفصل	48
خاتمة	49
قائمة المصادر والمراجع	52
فهرس المحتويات	59
ملخص الدراسة:	61

ملخص الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى بيان دور القاضي الإداري في منازعات التعمير من خلال تحليل سلطاته في الرقابة على مشروعية القرارات الإدارية وحماية حقوق الأفراد. وقد اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي لدراسة النصوص القانونية المنظمة لمجال التعمير والمنازعات الإدارية، لاسيما القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والقانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع الاستئناس ببعض الاجتهادات القضائية.

وتوصلت الدراسة إلى أن القاضي الإداري يؤدي دوراً محورياً في تكريس مبدأ المشروعية من خلال دعوى الإلغاء ووقف التنفيذ، باعتبارهما آليتين أساسيتين للرقابة على قرارات التعمير والحد من آثارها غير المشروعة. كما بينت الدراسة أن مسؤولية الإدارة في مجال التعمير قد تقوم على أساس الخطأ أو المسؤولية دون خطأ، بما يعزز حماية الأفراد المتضررين. وأظهرت كذلك اتساع السلطة التقديرية للقاضي الإداري في مجال التعويض مع خضوعها لضوابط الضرر والعلاقة السببية، إلى جانب التمييز بين دعوى الإلغاء ودعوى التعويض من حيث الطبيعة والآثار القانونية. وخلصت الدراسة إلى أن فعالية الرقابة القضائية تبقى مرتبطة بوضوح النصوص القانونية وتطوير الاجتهاد القضائي الإداري في هذا المجال.

الكلمات المفتاحية :القاضي الإداري، منازعات التعمير، دعوى الإلغاء، وقف التنفيذ، التعويض.

Abstract

This study aims to examine the role of the administrative judge in urban planning disputes by analyzing their powers in reviewing the legality of administrative decisions and protecting individual rights. The study adopts a descriptive and analytical approach through the examination of the legal texts governing urban planning and administrative disputes, particularly Law No. 90-29 related to planning and urban development, and Law No. 08-09 containing the Code of Civil and Administrative Procedures, while referring to relevant judicial decisions. The study concludes that the administrative judge plays a central role in upholding the principle of legality through annulment actions and suspension of execution, as they constitute essential mechanisms for reviewing urban planning decisions and limiting the effects of unlawful decisions. The study also demonstrates that administrative liability in urban planning may be based either on fault or on no-fault liability, thereby strengthening the protection of affected individuals. Furthermore, it highlights the broad discretionary power of the administrative judge in compensation matters, subject to the conditions of damage and causation, as well as the distinction between annulment actions and compensation claims in terms of their nature and legal effects. The study concludes that the effectiveness of judicial review remains linked to the clarity of legal texts and the development of administrative judicial jurisprudence in this field.

Keywords: Administrative Judge, Urban Planning Disputes, Annulment Action, Suspension of Execution, Compensation.