



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

République Algérienne Démocratique et Populaire.  
Ministère De L'enseignement supérieur et de la  
recherche scientifique



Université Larbi tebssi – Tebessa  
Faculté de Droit

جامعة العربي التبسي - تبسة  
تخصص قانون عقاري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
بـعـنـوان

## الرقابة القضائية في مجال التعمير والبناء

إشراف الأستاذ: فيصل الوافي

اعداد الطالبة: اسمهان شريط

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
عزاز مراد	أستاذ محاضر ب	رئيسا
فيصل الوافي	أستاذ محاضرا	مشرفا ومقررا
طارق مخلوف	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية 2021 — 2022



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى: ﴿ وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ، إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ

بِهِ ، إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ﴾ (النساء الآية 58)

صدق الله العظيم





## قائمة المختصرات

الجريدة الرسمية	ج ر:
الصفحة	ص:
القانون المدني الجزائري	ق م ج:
قانون الإجراءات المدنية والإدارية	ق إ م وإ:
المشروع الجزائري	المشروع ج:
قانون الإجراءات الجزائية	ق إج
دون طبعة	د.ط

مَقَام

يعد البناء و التعمير من أهم المواضيع الشائكة التي أثارت العديد من الإشكالات على المستوى الميداني، فالدولة تهدف من جهة إلى تلبية حاجيات المواطن في السكن، لكنها و في الوقت نفسه تهدف إلى المحافظة على العقار من خلال سن قوانين و تنظيمات تساهم في ذلك، خاصة و أن وضعية العقار في الجزائر لا تزال إلى يومنا هذا معقدة رغم سن ترسانة من القوانين التي تضبطه لاسيما منها قانون الأملاك الوطنية، قانون التهيئة و التعمير أو كذا بعض القوانين الأخرى و المراسيم التنفيذية خاصة في مجال العقار الموجه للبناء، و لعل أن أهم هذه المحطات القانونية، لم تف بشكل شامل و لم توفر الحماية الكافية للعقار، خاصة أمام الخروقات المرتكبة في مجال التعمير و البناء و التي تحصيها يوميا شرطة العمران، و لذلك كان من الضروري البحث عن سبيل آخر لتوفير حماية اكبر في هذا المجال، أين أصبح البحث عن الملجأ الوحيد لذلك هو اللجوء إلى القضاء الذي يعد اساس العدل و الملك و ملجأ كل ضعيف ليس فقط عندما يخرق الأفراد قوانين التهيئة و التعمير، و كذا عندما تتعسف الإدارة في قراراتها تجاه الأفراد بخصوص ذلك.

### أهمية الدراسة:

تظهر هذه الأهمية من خلال الإشكاليات التي يطرحها القضاء كمرحلة أخيرة في مجال الخروقات التعميرية، كما تبدو في كون موضوع الدراسة من مواضيع الساعة نتيجة التوسع العمراني، ذلك أن مختلف القوانين الخاصة بالتعمير أعطت أهمية لمجال التعمير و البناء، و تبين من خلال الواقع أن السلطات لم تتمكن من إيجاد تشريع متكامل ينظم هذا المجال بحيث يكون في الوقت ذاته مرنا و رادعا، فان الملجأ الوحيد المعول عليه هو القضاء كذلك تزداد أهمية هذا الموضوع أن جل الباحثين لم يعطوه أهمية خاصة أولئك الذين بحثوا فيه نجدهم قد ركزوا و تناولوا القضاء الإداري متناسين القضاء العادي رغم أن هذا الأخير كان سباقا لمعالجة مختلف القضايا المتعلقة بالتهيئة و التعمير لذلك.

## دوافع اختيار الموضوع:

تم اختيار هذا الموضوع استنادا إلى ممارسة مهنة القضاء من خلال دراسة و تطبيق مختلف القوانين و التنظيمات الخاصة بالتهيئة و التعمير وذلك لتوضيح دور القضاء في توفير الحماية في مجال التعمير و البناء و إلى أي حد نجح في ذلك، أما من الناحية الموضوعية فان المساس بقواعد التهيئة و التعمير سواءا من طرف الإدارة أو الأشخاص يعد أيضا مساس و اعتداء على حقوق الأفراد بحيث يوضح لكل متضرر كيفية رفع دعواه و الحصول على الحماية القضائية ، كما أن هذا الموضوع من الموضوعات المواكبة للعصر مع تطور الجانب العمراني و الحضاري عبر ربوع الوطن.

## إشكالية الدراسة:

إن قوانين التعمير المعمول بها حاليا لم توضح بدقة حدود الرقابة القضائية في مجال التعمير و البناء بل لا يزال هناك غموض مما يجعلنا نطرح الإشكالية الرئيسية لهذه الدراسة على النحو الآتي: ماهي حدود رقابة القضاء في مجال التعمير و البناء و إلى أي مدى وفق في ذلك؟

هذه الإشكالية تنبثق منها جملة من التساؤلات الفرعية:

- فيما تتمثل رقابة كل من القضاء العادي والإداري في مجال التعمير و البناء؟
- ما هي حدود سلطة كل من القاضي المدني و الجزائي، وكذا القاضي الإداري في ذلك؟

## منهج الدراسة:

تم الاعتماد في هذه الدراسة على المنهجين الوصفي والتحليلي اللذان يعتمدان على الوصف والتحليل المرتكز على المعلومات الكافية والدقيقة عن ظاهرة الدراسة، للحصول على نتائج علمية ثم تفسيرها بطريقة موضوعية بما ينسجم مع

المعطيات الفعلية الناشئة عن مختلف المنازعات المطروحة أمام القضاء في مجال التعمير والبناء.

### أهداف الدراسة:

إن الهدف الأساسي من هذه الدراسة هو توضيح الدور الفعال للقاضي مهما كان اختصاصه في مجال التعمير والبناء، خاصة من الناحية العلمية وبعيدا عن الناحية النظرية والفقهية، ومدى إسقاط مختلف النصوص القانونية وتطبيقها من طرف القضاة، في هذا المجال لتفعيل دور القضاء في ذلك.

### الدراسات السابقة:

تم الاعتماد في هذا الموضوع على مجموعة من الدراسات السابقة أهمها مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة وتهيئة الإقليم لسلسبيل كیحل، بعنوان اليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، وكذا أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة في علوم القانون العام لكمال محمد الأمين بعنوان الاختصاص القضائي في مادة التعمير ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم تخصص القانون العقاري لحجوج كلثوم بعنوان الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري ، وكذا بعض المقالات الموضوعة بمجلة التعمير والبناء أهمها مخالقات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها لاسيا اوراغ ، جامعة تيارت، عدد1، الجزائر مارس 2019، كذلك مقال لبوبكر بزغيش بعنوان الدعوى المدنية في مجال العمران ، لمجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية.

### صعوبات الدراسة:

من أهم الصعوبات الواردة خلال هذه الدراسة هي:

- حداثة الموضوع وقلة المراجع خاصة الكتب.
- صعوبة التنقل خاصة مع ظروف العمل القاسية وانعدام الوقت.

- الوضع الصحي المتدهور والمفاجئ لوالدتي.

### التصريح بالخطأ:

لإجابة على الإشكالية المطروحة و الأسئلة الموائية لها تم الاعتماد على خطة ثنائية أين تم التطرق من خلالها في الفصل الأول إلى رقابة القضاء العادي في مجال التعمير و البناء تضمن من خلاله المبحث الأول الرقابة القضائية للقاضي المدني و قسمناه إلى مطلبين الأول طبيعة المنازعة العقارية في مجال التعمير و البناء اما الثاني بينا فيه سلطة القاضي العقاري في مجال التعمير و البناء، كما تم التطرق في المبحث الثاني إلى الرقابة القضائية للقاضي الجزائي و تقسيمه أيضا إلى مطلبين الأول تم التطرق فيه الى الجرائم الناشئة في مجال التعمير و البناء، أما الثاني الى سلطة القاضي الجزائي في مجال التعمير و البناء ، أما في الفصل الثاني فقد تم تخصيصه لرقابة القضاء الإداري في مجال التعمير و البناء، أين تم التطرق في المبحث الأول إلى دعوى الإلغاء ووقف تنفيذ القرار الصادر في مجال التعمير و البناء، أما في المبحث الثاني إلى دعوى التعويض و التي تم دراستها من خلال مطلبين الأول وضحنا من خلاله أسس قيام مسؤولية الإدارة في مجال التعمير و البناء، أما الثاني فتناولنا نظام التعويض في مجال التعمير و البناء.

# الفصل الأول

رقابة القضاء العادي في مجال التعمير  
والبناء

المبحث الأول: الرقابة القضائية للقاضي المدني.

المبحث الثاني: الرقابة القضائية للقاضي الجزائي.

**تمهيد:**

إن القضاء العادي يلعب دورا هاما في حماية قواعد التهيئة و التعمير المنصوص عليها في القانون و التنظيمات المعمول بها من تجاوزات الأفراد و هنا نجد أنفسنا أمام نوعين من المسؤولية أولهما المسؤولية المدنية في حالة الإخلال بقاعدة مدنية و يكون الفصل فيها من اختصاص القاضي المدني(المبحث الأول)، الثانية المسؤولية الجزائية في حال الإخلال بقاعدة جزائية و يكون الفصل فيها من اختصاص القاضي الجزائي ( المبحث الثاني) و هذا ما سوف نتطرق إليه بالتفصيل من خلال هذا الفصل الذي قسمناه إلى مبحثين الأول سنتطرق فيه إلى الرقابة القضائية للقاضي المدني، و الثاني إلى رقابة القاضي الجزائي.

# المبحث الأول

## الرقابة القضائية للقاضي المدني

### المبحث الأول: الرقابة القضائية للقاضي المدني:

تظهر الرقابة القضائية للقاضي المدني في مجال التعمير والبناء عند الإخلال بالقواعد المدنية للتهيئة والتعمير سواءً تلك التي نص عليها القانون المدني الجزائري، أو قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم بالقانون 05/04، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له، فما هي طبيعة المنازعات الناجمة عن هذه الخروقات؟ وماهي سلطة القاضي العقاري في ذلك؟ هذا ما سوف نجيب عنه من خلال المطالبين التاليين:

#### المطلب الأول: طبيعة المنازعات العقارية في مجال التعمير والبناء

إن المنازعات المتعلقة بالتعمير والبناء التي يختص بها القاضي المدني هي تلك المنازعات التي تنور بين اشخاص يحكمهم القانون الخاص سواءً كانوا طبيعيين أو معنويين أثناء القيام بأشغال التعمير، والتي قد تؤدي إلى الإضرار بمصالح الغير الذي يحق له المطالبة بإصلاح القرار عن طريق رفعه دعوى أمام القاضي المدني ولعل أهم الدعاوي المرفوعة أمام القضاء المدني نجدها ترتبط بما يعرف بمضار الجوار الغير المألوفة، وحق الارتفاق وهذا ما سوف نتناوله من خلال الفرعيين التاليين:

#### الفرع الأول: مضار الجوار الغير مألوفة

نصت المادة 691 من ق م ج 1 على مضار الجوار الغير المألوفة كقيد من القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة، و الغاية من هذا القيد هي حماية حقوق الجار من التعدي الذي يلحقه جراء استعمال المالك لحقه، و هنا تقوم المسؤولية في مضار الجوار إذا تجاوزت الحد المألوف على اساس الضرر و ليس إثبات الخطأ دون الخوض في مسألة إن كانت أشغال البناء مطابقة لل عمران أم لا، لكن مخالفة مقتضيات رخصة البناء تمكن أن يكون أساسا للدعوى المدنية مثل عدم مراعاة

التحفظات التي وضعتها الإدارة على مشروع البناء حتى تجعله منسجما مع مخطط  
شغل الأراضي<sup>1</sup>

---

1 بوبكر بزغيش ، الدعوى المدنية في مجال العمران ، مجلة الاكاديمية للبحث القانوني ، جامعة عبد الرحمن ميرة  
بجاية، عدد2 ، الجزائر ، 2012 ص: 276.

هذا مع ان مفهوم الضرر الألوفا او غير المألوف يتأثر حكما بظروف المكان بحيث ما يمكن اعتباره ضررا غير مألوفا قد يصبح اعتبارها ضررا غير مألوف على صعيد الحياة في المدن وعلاقة الجوار في محيطها الخاص بها<sup>1</sup>

كما أورد المشرع الجزائري معيار طبيعية العقارات لتقدير مضار الجوار غير المألوفة وهذا ما هو ثابت من خلال نص من 691 ق م ج، هذه الأخيرة نصت على مضار الجوار كقيد على الملكية العقارية الخاصة بهدف حماية الجيران من الضرر اللاحق بهم باستعمال المالك لملكه، وقد اوجب على هذا الأخير عدم التعسف في استعماله للحد الذي يضر به جيرانه ضرر غير مألوف، وهذا يعني أن للجوار عدم الرجوع على جاره في المضار المألوفة التي لا يمكن تجنبه<sup>2</sup>

- لم يضبط المشرع الجزائري مفهوم الأضرار التي تعيب الجار، حيث لم تتقوى بوصفها الغير المألوفة، أو منح الحق للجار في المطالبة بالتعويض عنها إذا تجاوزت الحد المألوف.
- والملاحظ أن المواد التي أوردها المشرع لتنظيم علاقات الجوار وبيان القيود التي ترد عليها تضمنت القيود وجزاء مخالفتها دون تبيان مضار الجوار، ومن استطلاع هذه المواد فإنه تمكن القول إن الجوار في القانون المدني هو التلاصق بين عقارين لمالكين مختلفين.

1 عبد الرزاق احمد الصنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، حق الملكية، ص: 698.  
2 انظر المادة 691 من الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني معدل و متمم.

### الفرع الثاني: حق الارتفاق

الارتفاق من الناحية العمرانية هو حدود لحقوق البناء أو التهيئة أو استغلال ملكية معينة أهدافها الحماية والأمن، متطلبات النظافة والراحة، احترام أهمية بعض المواضيع وهي تترجم في عنصرين: تحدد الكثافات استغلال المجال COS، ويكون ضعيف تحدد المجالات الغير قابلة للبناء<sup>1</sup>.

أما الارتفاق في القانون المدني فقد ورد في المواد 867 إلى 881 منه وقد عرفته المادة 867 ق م ج: الارتفاق حق يجعل حد لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يثبت الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال.<sup>2</sup>

كذلك نجد نص المادة 3 فقرة 2 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي أكدت أن مخطط شغل الأراضي هو الذي يحدد مختلف الارتفاقات، كما نصت المادة 56 منهن على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية والمتعلقة باستعمال الأرض، ومن بينها نجد أحكام القانون المدني المتعلقة بالقيود الارتفاقية، هذا وينشأ حق الارتفاق إما طبيعياً، أو بعقد شرعي أو بالميراث<sup>3</sup>.

هذا ونصت المادة 693 ق م ج على حق المرور المقرر لفائدة مالك الأرض المحصورة للوصول إلى الطريق العام، وهذا ما يستوجب البحث في مدى كفاية قرينة

1 مدونة العمران الجزائري، منصة تدوين لنشر مقالات في الهندسة المعمارية،

التعمير والتسيير الحضري. <https://digiurbs.blogspot.com>، 2022/05/12.

2 انظر المواد 3، 56 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمؤرخ في 1990/12/1 معدل ومتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، منقح بالاستدراك في ج ر رقم 71 المؤرخة في 2004/11/10 ص12.

3 موسى ساعي، شروط تقرير حق المرور على الأملاك المجاورة في القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، 01/06/2017، عدد8، رقم 2، ص: 487،477.

الانحصار لثبوت الحق في المرور أم أن هناك شروطا يجب توفرها من اجل تقرير هذا الحق لاعتباره قيذا على حقوق الأملاك المجاورة فانحصار الأراضي عن الطريق العام يعتبر قرينة على ثبوت حق المرور بقوة القانون إلا أن هذه القرينة ترتبط بشروط تراعي فيها حقوق الأملاك المجاورين عند اختيار الممر، وعند تعويضها عن الأضرار التي لحقت بهم.

- أما فيما يتعلق بحق المطل فقد أوردته المادة 709 ق م ج<sup>1</sup> وباعتبار انه يسعى إلى احترام هذه المسافة بإقامة أبنية متلاصقة قد تضر بالجار من حيث التهوية أو الرؤية وأن مجرد فرط هذا الارتفاع يعني حصول الضرر للمالك المجاور ومن بين النصوص التي تنص على الارتفاعات التراجع نص المادة 05 من قانون 29/90<sup>2</sup> معدل ومتمم بالقانون 05/04.

#### المطلب الثاني: سلطة القاضي العقاري في مجال التعمير والبناء

إن المنازعات القضائية ذات الصلة بمجال التعمير و البناء قد تكون منازعة موضوعية بمعنى ينظر القاضي في أصل الحق المتنازع عليه، و بالتالي يصدر أحكام قضائية تمتع بحجية الشيء المقضي فيه، كما قد تكون هذه المنازعة القضائية عبارة عن منازعة استعجالية ينتج عنها بعض التدابير التحفظية و المؤقتة<sup>3</sup>، و عليه فالقاضي العقاري قد يطرح أمامه نزاع في الموضوع ينتهي بالفصل فيه بموجب حكم ، أيضا في بعض المنازعات ذات الطابع الاستعجالي ينتج عنها بعض التدابير التحفظية و المؤقتة بموجب أمر استعجالي و إلى غاية الفصل في موضوع الدعوى، و هذا ما سوف نتطرق إليه من خلال الفرع الأول ( سلطة قاضي الموضوع)، و الفرع الثاني (سلطة القاضي الاستعجالي).

1 انظر المادة 709 وما بعدها من ق م ج السالف الذكر.

2 انظر المادة 05 من قانون 29/90 السالف الذكر.

3 عميري احمد، المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير والبناء، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، عدد01 رقم 2 ص 215، 204، بتاريخ 2017/06/30.

الفرع الأول: سلطة قاضي الموضوع

إن قاضي الموضوع وبموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد خول له القانون دور ايجابي فعال للفصل في النزاعات لاسيما منها العقارية دون المساس طبعا بمبدأ الحياد، ويظهر ذلك جليا من خلال ما يعرف بالسلطة التقديرية لقاضي الموضوع وماله من صلاحيات في إطار القانون.

هذا ويستمد القاضي سلطته التقديرية التي تختلف حسب كل ملف وما يحتويه من وقائع ومستندات من تفكيره المهني للوصول إلى حل نهائي للنزاع في إطار النصوص والقوانين، نفس الأمر فيما يتعلق بالنزاعات العقارية في مجال التعمير والبناء والمفروضة أمام القاضي العقاري الفاصل في النزاع فمثلا فيما يتعلق بمسالة مضار الجوار الغير المألوفة والتي تطرقنا إليها سابقا فان القاضي العقاري يقوم بتقدير ثبوت تجاوز المضار إلى حدها الغير المألوف أو الغير العادي المستمد طبعا من العرف وطبيعة العقار.... الخ، على أن يتأكد دائما من وجود علاقة الجوار، سواءا تم انجاز البناية بطريقة مشروعة أو غير مشروعة.

كما يمكن للقاضي العقاري في مجال ارتفاع المرور أو المطل اللجوء طبقا للمادة 125 وما بعدها ق م ج إلى الاستعانة بأهل الاختصاص (الخبراء)<sup>1</sup> للفصل في النزاع المطروح أمامه.

إذ نجد دور القاضي العقاري و في حالة تأكده من وجود ضرر يتمثل اولا في محاولة إعادة الوضعية إلى الحالة التي كانت عليها سابقا، و ذلك بإزالة مظاهر التعدي مثلما هو الحال في مضار الجوار الغير مألوفة، و ارتفاع المطل، ليحاول بعدها تقدير نسبة الضرر لتقدير التعويض المناسب متى طلب من ذلك، بعد إثبات وجود علاقة سببية بين عدم مشروعية البناء و الضرر اللاحق بالمدعي، و لقد أكد المشرع و القضاء الجزائي على حق المتضرر من أن يطالب بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها

1 انظر المادة 125 من قانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمؤرخ في 2008/02/25.

إلى جانب المطالبة بالتعويض و هذا إذا كان ذلك ممكنا، و لقد نص المشرع الجزائري في المادة 1870<sup>1</sup> من القانون المدني في فقرتها الثانية صراحة على انه في حالة مخالفة قيود الارتفاع المفروضة على عقار معين، فانه يجوز للمتضرر المطالبة بتنفيذ الارتفاقات عينا، أي إزالة ما وقع مخالف لهذه القيود و تقرر فيها أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليها قبل أن يرتكب المسؤول الخطأ التي أدى إلى وقوع الضرر، و هذا ما أكده القضاء الجزائري في عدة مناسبات، ومن بين أهم الاجتهادات التي كرست حماية حق المطل مثلا، نجد قرار المحكمة العليا لسنة 2002، و الذي أكدت من خلاله على مبدأ عدم كفاية إثبات تشييده لبناية قبل غيره للادعاء باكتساب ارتفاع المطل بالتعادل الذي هو ارتفاع مستمر و ظاهر و موجود شريطة أن تكون الحيازة هادئة و من دون إبهام، و أن تستمر 15 سنة من دون أن تسبب اعتراض مالك العقار المجاورة عكس ما هو وارد في قضية الحال<sup>2</sup>.

ولقد ارتأت المحكمة أن قضاة مجلس قضاء بجاية عندما قضوا بعدم قانونية الفتوحات المطلة على ملكية المدعي عليه بالطعن بناء على نتائج الخبرة المقدمة إليهم وأمره ببناء جدار يكون علوه على الأقل مترين ابتداء من اساس الشرفة، قد سببوا قرارهم تسببا كافيا وطبقوا مقتضيات المادة 709 ق م ج تطبيقا سليما مما يتعين رفض الطعن كونه غير مؤسس<sup>3</sup>.

و فيما يخص مضار الجوار الغير المألوفة فنجد أن المالك المسؤول قد اخل بالتزام قانوني مضمونه عدم الأضرار بالغير دون وجه حق، و قد يتخذ الإخلال بهذا الالتزام صورة القيام بعمل يمكن إزالته و محو أثاره و القاضي ليس ملزما بان يحكم بالتعويض العيني كما لا يمكن للمضرور التمسك بذلك، لان التعويض العيني يتوقف على إمكانية القيام به فإذا كان مستحيلا يتم القضاء بالتعويض النقدي مقابل تلك

1 انظر المادة 870 ق م ج السالف الذكر.

2 بوبكر بزغيش، منازعات العمران، مرجع سابق، ص: 272، 273.

3 قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 346/229، الصادر في 20/02/2002 اورد بوبكر بزغيش، منازعات العمران ص: 247.

الأضرار، كما يجوز للقاضي المدني ان يحكم بالتعويض عن التعدي رغم إمكانية التعويض العيني و ذلك في حالة كون هذا الأخير مرهقا للمالك، كما يجوز للقاضي بما له من سلطة تقديرية أن يعطي للمضرور الخيار بين التعويض النقدي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: سلطة القاضي الاستعجالي

يهدف قضاء الاستعجال إلى اتخاذ إجراءات عاجلة ووقائية في المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت والمحافظة على الحق لحين الفصل في الموضوع وهو طريقة وقائية لتجنب حصول اثار لا يمكن تداركها مستقبلا وقاضي الاستعجال العقاري يصدر أوامر مؤقتة بإجراءات سريعة لا تمس بأصل الحق ويتصدى بموجب قوانين العمران والبناء و النصوص القانونية الخاصة الواردة في ق ا م و ا<sup>2</sup>.

يجد اختصاص رئيس القسم العقاري لإصدار الأوامر الاستعجالي سنده القانوني في نص المادتين 521 و 522 من قانون إذ تقضي المادة 521 من قانون بأنه " يمكن لرئيس القسم العقاري، وحتى في حالة وجود منازعة جدية، أن يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية اللازمة" وتصنيف المادة 522 من نفس القانون انه " تكون الأوامر الاستعجالية الصادرة عن رئيس القسم العقاري قابلة للاستئناف حسب القواعد المحددة في مادة الاستعجال<sup>3</sup>.

هذا ولم يعرف المشرع الجزائري القضاء الاستعجالي بل اكتفى فقط بذكر عنصر الاستعجال لقيام الدعوى الاستعجالي وأصر على أن تتم الجلسة ويفصل فيها في أقرب الآجال وهذا ما جاءت به المادة 299 من قانون مدني<sup>4</sup>.

1 بوبكر بزغيش، منازعات العمران، مرجع سابق ص: 275.

2 فريحة رمزي بهاء الدين، اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة، مجلة التعمير والبناء، عدد 3، رقم 3، 2019/10/27، ص: 97، 67.

3 انظر نص المادتين 521، 522 ق م ج.

4 انظر المادة 299 ق م ج أعلاه.

إن وظيفة القضاء الاستعجالي ليست تأكيد أو تعديل أو إلغاء لاحق أو مركز قانوني والفصل فيه بحكم نهائي، وإنما مجرد حفظه من الضياع أو ضياع أدلته إذا ما طرح مستقبلا على القضاء العادي، فمهمته مهمة وقتية وقائية وليست علاجية يملئها حسن سير العدالة، التي تخشى أن يضيع حق بسبب بطيء القضاء العادي<sup>1</sup>.

لكن اللجوء إلى القضاء الاستعجالي يتطلب توافر مجموعة من الشروط المتمثلة في شرط الاستعجال، وشرط عدم المساس بأصل الحق.

- ويعتبر عنصر الاستعجال من النظام العام، فلا يجوز للأطراف الاتفاق على وجوده أو عدمه ولا يجوز لقاضي الاستعجال أن يأمر بأي إجراء ما لم يكن من الأمر سبب على أساس توافر عنصر الاستعجال<sup>2</sup>.

- هذا ولم يعرف المشرع الجزائري عنصر الاستعجال إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 299 قانون مدني اكتفت بالنص على أنه "في جميع أحوال الاستعجال أو إذا اقتضى الأمر الفصل في إجراء يتعلق بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة، يتم عرض القضية بعريضة اقتباسا أمام المحكمة الواقعة في دائرة اختصاصها الأشكال أو التدبير المطلوب، وينادي عليها في أقرب جلسة"

- نستنتج من خلال ذلك أن المشرع الجزائري قد منح للقاضي الاستعجالي السلطة التقديرية في تحديد قيام حالة الضرورة أو الاستعجال من عدمها وأن ذلك لا يكون إلا بالنظر وتفحص ظاهر المستندات والوقائع المقدمة في إطار الدعوى الاستعجالية.

- كما أنه من خلال مبدأ عدم المساس بأصل الحق، فيجب على القاضي الاستعجالي الارتباط بهذا المبدأ وجعله نصب عينه عند البث في الدعوى

1 نبيل صقر، الوسيط في شرح القانون المدني، قانون رقم 09/08 مؤرخ في 2008/02/25، دار الهدى، الجزائر 2008 ص: 281.

2 بوقندورة سليمان، دعاوي الاستعجالية في نظام القضاء العادي، مدعم بالاجتهادات القضائية والآراء الفقهية، دار للمعية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص: 25.

الاستعجالية، وعليه فمتى كان الطلب القضائي للمعني من خلال الدعوى الاستعجالية المرفوعة أمامه فيه مساس بأصل الحق يكون القاضي الاستعجالي في هذه الحالة غير مختص نوعياً بنظر هذه الدعوى، وقد نص المشرع الجزائري على عنصر عدم المساس بأصل الحق، وهو معجل النقاد بكفالة أو بدونها رغم كل طرق الطعن غير انه غير قابل للمعارضة ولا للاعتراض على النقاد المعجل<sup>1</sup>.

- وعليه فانه متى كان فصل القاضي الاستعجالي في موضوع الدعوى فانه يكون قد تجاوز اختصاصه، إضافة إلى ذلك متى كان من المقرر قانوناً أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس بأصل الحق، فان هذه الأوامر تعتبر باطلة إذا ما تعرضت لحكم أصل النزاع<sup>2</sup>.

- ولعل أهم دعوى مطروحة أمام القضاء الاستعجالي العقاري والمتعلقة بالتهيئة والتعمير تتمثل في دعوى وقف أشغال البناء والتي تتجم عنها حماية مؤقتة للحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى سواء كان البناء في ملكية مشتركة أو مشاعة، وهنا يظهر دور القاضي الاستعجالي في حماية العقار في مجال التعمير والبناء والذي في اغلبه يكون البناء غير مرخص به .

1 انظر نص المادة 303 ق م ج.

2 قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، رقم 222، 41، مورخ 1987/08/16.

# المبحث الثاني

## الرقابة القضائية للقاضي الجزائري

### المبحث الثاني: الرقابة القضائية للقاضي الجزائي

إن الفرد عندما ينتهك قواعد التهيئة والتعمير يولد المسؤولية الجزائية باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص وباعتبارها قواعد قانونية من النظام العام وهنا تظهر أهمية رقابة القاضي الجزائي في ردع وقمع مثل هذه الجرائم لفرض احترام قواعد التهيئة والتعمير، ولتبيان دور القاضي الجزائي في ذلك بشكل أوضح تطرقنا إلى أهم الجرائم الناشئة في مجال التعمير والبناء (المطلب الأول)، وكذا سلطة القاضي الجزائي المخولة له قانونا لقمع هذه الجرائم في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول: الجرائم الناشئة في مجال التعمير والبناء

لعل أن أهم الجرائم الناشئة في مجال التعمير والبناء تتنوع بتنوع الرخص والشهادات الممنوحة في هذا المجال كرخصة البناء، رخصة التجزئة، شهادة المطابقة وشهادة التقسيم، وهذا ما سوف نتطرق إليه بشكل مفصل من خلال الفرعين التاليين:

#### الفرع الأول: جرائم الرخص

لقد تناول المشرع ثلاث أنواع من الرخص المتعلقة بالتعمير وهي رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم واعتبر أن كل مخالفة للقواعد المنظمة بها جريمة وهذا ما سوف نتناوله على النحو الآتي:

#### أولاً: رخصة البناء:

تعتبر رخصة البناء من أهم القرارات الإدارية الفردية في مجال العمران، كما نظم المشرع إعدادها وشروط تسليمها من خلال المواد 41 الى غاية المادة 62 من المرسوم التنفيذي 19/15<sup>1</sup> والتي تنجم في مخالفتها الجرائم الآتية:

1 انظر المواد من 41 الى 62 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مؤرخ في 2015/01/25، جر عدد 07، مؤرخة في 2015/02/22.

### 1- جريمة البناء بدون رخصة:

تعد من أهم الجرائم الواقعة على عقار مبني، فرخصة البناء واجبة قبل الشروع في أعمال البناء، وقد جرمها المشرع في جزائي من خلال قانون 29/90 معدل ومتمم في إعادة 76 مئة حيث نصت تمتع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء ومن حالات جريمة البناء بدون رخصة نذكر ما يلي:

- تشيد بناية بدون رخصة بناء على ارض خاضعة للأملاك الوطنية سواءا كانت عامة أو خاصة<sup>1</sup>.

- تشيد بناء على ارض ملك للغير سواءا كانت ارض ذات عقد ملكية أم لا. أي أن القائم بالبناء عاجز عن إثبات ملكيته بصفة رسمية فهو محتل غير شرعي<sup>2</sup>.

### 2- جريمة عدم انجاز البناية في الآجال المحددة للرخصة:

إن رخصة البناء الممنوحة للمستفيد يحدد فيها اجل البناء أو انجاز البناية أو يعتبر ارتكب لجريمة كل من يخالف تلك المدة<sup>3</sup>.

### 3- جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والشهر:

هي الجريمة التي لا يقوم فيها الجاني بوضع لافتة مرتبة من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال وكذا الرقم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز<sup>4</sup>.

1 اسيا اوراغ مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها مجلة المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 01، الجزائر، مارس 2019، ص: 46.

2 المرجع نفسه ص: 41.

3 بوبكر بزغيش، منازعات العمران، مرجع سابق، ص: 187.

4 اسيا اوراغ، مرجع سابق ص: 45

فالمشرع جرم عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار وتدخل في هذا الصنف الحالات التالية:<sup>1</sup>

- عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء.
  - عدم التصريح بانطلاق الأشغال.
  - عدم التصريح بانتهاء الأشغال.
- 4- جريمة البناء بمواصفات غير مطابقة للرخصة:

مخالفة تشيد بناية لا تتطابق مع مواصفات رخصة البناء هي على خلاف جريمة البناء بدون رخصة إذ الفعل المجرم في هذه الحالة يتم بوجود الرخصة مع مخالفة أحكامها بإحدى الصور التالية:<sup>2</sup>

- إقامة البناء مع عدم احترام الرسوم البيانية كعدم احترام الارتفاع المرخص به أو انجاز منفذ غير مقرر المادة 76 من قانون 29/90 السابق الذكر.
- عدم احترام قواعد التهيئة سواء المتعلقة بالصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب أو تجاوز معامل شغل الأراضي و الاستيلاء على ملكية الغير و تعديل الواجهة و تعرف هذه الجريمة على أنها: «الجريمة التي يقوم فيها المخالف بأي عمل من أعمال البناء سواء تشيد بناية جديدة أو تمديد المباني القائمة و التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المقصية على المساحات العمومية و كذا انجاز جدار صلب لتدعيم أو التسييج على أن تكون هذه الأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء لاسيما فيما يتعلق بالأصول الفنية في التصميم و الإشراف على التنفيذ و كذا القواعد المتعلقة بمظهر البناءات و علوها و مدى احترام مقتضيات الأمن و الصحة»<sup>3</sup>.

1 اسيا اوراغ، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها ، مرجع سابق ص: 44

2 اسيا اوراغ المرجع نفسه ص: 41

3 اسيا اوراغ ، المرجع نفسه ص: 42.

ثانيا: رخصة التجزئة

نص عليها المشرع الجزائري في المادتين 57، 58 من قانون 29/90 و نظم تحضيرها وبنود تسليمها في المرسوم التنفيذي من خلال المواد 07 إلى 32 منه واعتبر أي اعتداء على القواعد المخصصة لها جريمة يعاقب عليها القانون طبق للمادة 76 من قانون 29/90<sup>1</sup>.

- تشيد بناء بدون رخصة على المناطق السياحية والساحلية<sup>2</sup>.
- تشيد بناية في ممتلك ثقافي عقاري أو في مجال رؤيته<sup>3</sup>.

وأهم جرائم رخصة التجزئة هي:

1-جريمة تجزئة قطعة أرضية بطريقة غير مطابقة للرخصة:

تعتبر جريمة كل أشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات ودفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة، وذلك باعتبارها تجاهلا للالتزامات المفروضة فيهان ويشترط لقيام هذه الجريمة وجود رخصة التجزئة وتطبق بشأنها المادة 77 من قانون 29/90<sup>4</sup>.

2-جريمة التجزئة لأرض دون الحصول على الرخصة:

ألزمت المادة 57 من قانون 29/90 الحصول على رخصة التجزئة في كل عملية تقسيم ملكية عقارية غير مبنية أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو أكثر لغرض تشييد بناية، وبالتالي يعد كل تجاهل لهذا الالتزام جريمة حيث نصت على: "تشتترط رخصة

1 انظر المواد 57، 58، 76 من قانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، معدل ومتمم بالقانون 05/04.  
2 بوبكر بزغيش، منازعات العمران، اطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة تيزي وزو، 2017 ص: 186.

3 ا بوبكر بزغيش، المرجع نفسه ص: 185

4 بوبكر بزغيش، المرجع نفسه، ص: 175.

التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين<sup>1</sup> أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقفها<sup>2</sup>.

### ثالثا: رخصة الهدم

نص عليها المشرع الجزائري في المادة 60 من قانون 29/90<sup>3</sup> ونظم تحضيرها وبنود تسليمها في المرسوم التنفيذي 19/15 من خلال المواد 70 إلى 85 منه<sup>4</sup>، وبصدد دراستنا وجدنا نوعين من الجرائم تمس برخصة الهدم يعاقب فاعلها وفقا لمقتضيات المادة 77 من قانون 29/90 السالف الذكر<sup>5</sup> وهما:

#### 1- جريمة القيام بعملية الهدم غير مطابقة للرخصة:

أن الشخص في هذه الجريمة متحصل على رخصة الهدم، لكن بمجرد عدم مراعاته للالتزامات المفروضة فيها يؤثر سلبا على الأماكن المحمية وكذا البنايات المجاورة لها ويعد مرتكب للجريمة<sup>6</sup>.

#### 2- جريمة القيام بأشغال الهدم دون الحصول على الرخصة:

ألزم قانون 29/90 معدل ومتمم بالقانون 05/04 الحصول على رخصة الهدم قبل كل عملية هدم كلية أو جزئية في المناطق الخاصة المحددة في نص المادة 46 منه، وهذا ما نصت عليه المادة 60 من هذا القانون: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه<sup>7</sup>."

1 بوبكر بزغيش ، منازل العمران ، مرجع سابق ، ص :174.

2 انظر نص المادة 57 من قانون 29/90 معدل ومتمم بالقانون 05/04 السابق ذكره.

3 انظر المادة 60 من قانون 29/90 معدل ومتمم والمذكور سابقا.

4 انظر المواد 70 الى 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 المذكور سابقا.

5 انظر المادة 77 من قانون 29/90 معدل ومتمم.

6 بوبكر بزغيش، منازل العمران، مرجع سابق ص :189.

7 انظر نص المادتين 46، 60 من قانون 29/90 معدل ومتمم أعلاه.

الفرع الثاني: جرائم الشهادات

لقد تطرق المشرع الجزائري كما هو الحال لرخص التعمير إلى ثلاثة أنواع من شهادات التعمير والمتمثلة في شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة واعتبر أن أي مخالفة للقواعد المنظمة لها جريمة يعاقب عليها القانون وسنلقي الضوء على ذلك من خلال ما يلي:

أولاً: شهادة التقسيم:

تناولها المشرع الجزائري من خلال نص المادة 59 من قانون 29/90 أعلاه، وكذا تناول تحضيرها وبنود تسليمها وفقاً للمرسوم التنفيذي 19/15 من خلال المواد من 33 إلى 40<sup>1</sup>

وتتمثل الجرائم المتعلقة بهذه الشهادات في:

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

وتتمثل المخالفة في قيام المستفيد بعملية التقسيم دون حصوله على شهادة التقسيم أو حتى وجود الشهادة إلا أنها منتهية الصلاحية<sup>2</sup>.

2- جريمة القيام بعملية التقسيم غير مطابقة للشهادة:

تتمثل هذه المخالفة في عدم مطابقة أشغال التقسيم للتصاميم والمخططات التي منحت من أجلها شهادة التقسيم<sup>3</sup>.

1 انظر المواد 59 من قانون 29/90 معدل ومتمم والمذكور سابقاً، والمواد من 33 إلى 40 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور سابقاً.

2 حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم تخصص القانون العقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص: 310.

3 حجوج كلثوم، المرجع نفسه ص: 310.

والملاحظ هنا أن المشرع الجزائري لم يحدد لهذه المخالفات محضر معاينة كما فعل في رخصة البناء والهدم والتجزئة، كما لم يحدد العقوبة المقررة في حالة المخالفة ما يجعلنا نسقط نص المادة 77 من قانون 29/90 والمنوه عنها سابق<sup>1</sup>.

ثانيا: شهادة المطابقة:

تناولها المشرع الجزائري من خلال نص المادتين 54 و57 من قانون 29/90، كما نظم إعدادها وشروط تسليمها في المواد 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي 19/15<sup>2</sup> وتتمثل الجرائم المتعلقة في:

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

ألزم المشرع الجزائري في المواد 54 و75 من قانون 29/90<sup>3</sup>، وكذا المادة 60 من قانون 15/08<sup>4</sup> صاحب البناء المرخص له بضرورة طلب شهادة مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء خلال مدة 30 يوم كحد أقصى من تاريخ انتهاء الأشغال، وأن الإخلال بذلك يعد جريمة يعاقب عليها القانون بموجب نص المادة 77 من قانون 29/90، والمادة 92 من قانون 15/08<sup>5</sup>.

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

يمكن لسلطات المختصة أن تصدر قرارا ببناء على محضر الجود يتضمن إعلام المهني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وضرورة تصحيح الأشغال بما

1 انظر نص المادة 77 من قانون 29/90 معدل ومتمم بالقانون 05/04

2 انظر المواد 54، 57 من قانون 29/90 معدل ومتمم، المواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف ذكره.

3 انظر المواد 54، 57 من قانون 29/90 معدل ومتمم أعلاه.

4 انظر المادة 60 من قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، مؤرخ في 2008/07/20 ج.ر، عدد 44 سنة 2008 معدل بالقوانين 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، قانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، قانون رقم 14/19 المتضمن قانون المالية لسنة 2020م

5 انظر نص المادتين 77 من قانون 29/90 معدل ومتمم أعلاه، والمادة 92 من قانون 15/08 أعلاه.

يجعلها مطابقة للتصاميم المصادق عليها، طبقا للمادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15<sup>1</sup>، خلال اجل لا يتعدى 03 أشهر قصد القيام بالمطابقة، وبناءا على ذلك تعد جريمة من جرائم العمران كل امتناع عن تنفيذ قرارات تصحيح الأشغال.

### 3- جريمة استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها:

هو كل عملية شغل للبناية قبل التحقق من مطابقتها وهي جريمة يعاقب عليها 77 من قانون 29/90، والمادة 82 من قانون 15/08<sup>2</sup>.

والملاحظ هنا أننا سلطنا الضوء فقط على الجرائم المتعلقة بشهادتي التقسيم والمطابقة دون التطرق لتلك المتعلقة بشهادة التعمير باعتبار هذه الأخيرة وثيقة إعلامية فقط، الهدف منها التعرف على حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض للبناء فوقها<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: سلطة القاضي الجزائي في مجال التعمير والبناء

يستمد القاضي الجزائي سواءا تعلق الأمر بالقضاء الواقف (النيابة العامة)، والقضاء الجالس (قاضي الجرح أو المخالفات) سلطته من مبدأ الشرعية، فالبنسبة للإجراءات المترتبة على ارتكاب إحدى جرائم التعمير والبناء والمذكورة أعلاه ولكي نصل إلى توقيع الجزاء ضد المخالفين لابد اولاً من تحريك الدعوى العمومية ضدهم من طرف قاضي النيابة وهذا ما سوف نتطرق إليه من خلال الفرعين التاليين: تحريك الدعوى العمومية (الفرع الأول)، توقيع الجزاء (الفرع الثاني)، وذلك على النحو الآتي:

1 انظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 أعلاه.

2 انظر المادتين 77 من قانون 29/90 معدل ومتمم، 82 من قانون 15/08 المذكور سالفاً.

3 عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، بدون طبعة، دار هومة لنشر والتوزيع، 2018، ص: 61.

الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية:

يتم تحريك الدعوى العمومية في مجال مخالفات عقود التعمير من طرف النيابة العامة أو من طرف الشخص المضرور، طبقاً لأحكام المادة 1 من ق ا ج<sup>1</sup> و ما يهمننا هنا دور قاضي النيابة أو ما يعرف بالقضاء الواقف في ذلك ، فالنيابة العامة و طبقاً للمادة 01 من ق ا ج لها الحق في تحريك الدعوى العمومية ضد مرتكب مخالفات التعمير و البناء و ذلك بمجرد علمها بأي وسيلة كانت، و غالباً ما تكون عن طريق محاضر رسمية تحرر من الأعوان المختصين بما فيهم الضبطية القضائية، و ترسل نسخة منها إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً ليتمكن من مباشرة الدعوى العمومية، و اتخاذ الإجراءات ضد المخالفين ، هذا و نصت المادة 76 مكرر من قانون 29/90 والمنوه عنه سابقاً على الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات في مجال التعمير و البناء، حيث جاء فيها: " علاوة على أعوان و ضباط الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث و معاينة أحكام هذا القانون كل من:

- مفتشو التعمير.
- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.
- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير...<sup>2</sup>

ونظراً للتعقيدات الموجودة في ميدان التعمير والتهيئة العمرانية، ومن أجل التدخل الصارم لمعاقبة المخالفين كان لابد من إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة يكون أكثر ميلاً للبحث والتحري في مجال العمران بسبب الانتشار المتزايد للبناءات الفوضوية التي أصبحت ظاهرة للعيان وعدم احترام المبادئ التنظيمية للبناء والعمران، وبالتالي تعميم وتنشيط شرطة العمران وحماية البيئة، هذه الأخيرة تأسست بموجب المادة 73 من قانون 29/90 المذكور سابقاً.

1 انظر المادة 01 من الامر رقم 155/66المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، مؤرخ في 1966/06/8 معدل ومتمم بالمادة 1 مكرر من قانون 07/17 المؤرخ سنة 2017.

2 انظر المادة 76 مكرر من قانون 29/90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم بالقانون 05/04.

وفي هذا المقام يتصل وكيل الجمهورية بالقضايا المتعلقة بمخالفات التهيئة والتعمير من خلال محاضر معاينة لهذه المخالفات، حيث حدد المرسوم التنفيذي رقم 55-06 مدة اتصال وكيل الجمهورية بتلك المحاضر بأجل لا يتعدى 72 ساعة والأجل نفسه حددته المادة 76 مكرر 5 فقرة 1 من قانون 29/90 معدل ومتمم والسابق ذكره<sup>1</sup>.

و تختص النيابة العامة نوعيا بإقامة الدعوى العمومية عن طريق تحريكها بالمبادرة باتخاذ اول اجراء فيها بتقديم طلب بفتح تحقيق، و ذلك بعد التأكد من الاختصاص الإقليمي، فإذا لم يكن مختص إقليميا يقرر إحالة الملف إلى نيابة المحكمة المختصة، و كذا التحقق من أن المحاضر تضمنت كافة إجراءات التحقيق التمهيدي من سماع الضحية، و المتهم و الشهود، فان لوحظ أن طرف ما غير مسموع يرجع المحاضر إلى الجهة المكلفة بإتمام الإجراءات و المتمثلة في ضباط و أعوان الشرطة القضائية عن طريق إرسالية أو نيابة جمهورية أخرى عن طريق الإدانة، أو تقوم النيابة العامة برفع دعوى مباشرة أمام جهة الحكم وفقا للأشكال المحددة قانونا (الادعاء المباشر من 333ق إ ج) وبعبارة أخرى فان النيابة العامة تختص أصلا بالمتابعة والاتهام فتقوم بدور الادعاء العام اصالة عن الجماعة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: توقيع الجزاء

يعاقب على مخالفات التعمير والبناء إما بعقوبات مالية أو سالبة للحرية أو تشديد العقوبة بجمعها معا...

#### 1-العقوبات المالية:

لقد شمل قانون التهيئة والتعمير 29/90 معدل ومتمم على العديد من المواد التي تنص على معاقبة المخالفين ومن بينها المادة 77"يعاقب بغرامة تتراوح بين

1 انظر المادة 76 مكرر 5 فقرة 1 من قانون 29/90 أعلاه.

2 ياسمين فراتي، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دار الهومة، الجزائر 2016، ص: 148.

3.000.000 دج إلى 300.000.000 دج في تنفيذ أشغال واستعمال أراضي بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون التنظيمات المتخذة لتطبيقه<sup>1</sup>.

وأیضا العقوبات المقررة في قانون 15/08 مثلا المادة 74 التي نصت: "إنشاء تجزئة أو مجموعة سامية دون رخصة تجزئة يعاقب عنها بغرامة مالية من 100.000 إلى 1.000.000 دج وتضاعف في حالة العودة"<sup>2</sup>.

### 2-العقوبة السالبة للحرية:

نصت المادة 77 أعلاه على انه يمكن الحكم بالحبس لمدة ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة أي ارتكاب جريمة جديدة بعد حكم نهائي في جريمة سابقة خلال مدة 5 سنوات.

وهنا تطبيق العقوبة يبقى سلطة تقديرية للقاضي كما نصت المادة 77 من قانون 15/08 "يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة من 100.000 دج إلى 1.0000.0000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يبيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع أو في حالة العودة يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة إلى 5 سنوات وتضاعف الغرامة"<sup>3</sup>.

### 3- تشديد العقوبة بجمعها:

نصت المادة 77 أيضا بصفة جوازية وذلك بالجمع بين الغرامة من 3.0000.000 دج إلى 300.000.000 دج والحبس من شهر إلى ستة أشهر إذا توافرت ظروف ذاتية تتصل بصفة شخصية الفاعلين وهم: مستعملي الأراضي،

1 انظر المادة 77 من قانون 29/90 معدل ومتمم بالقانون 05/04.

2 انظر المادة 74 من قانون 15/08 المذكور سابقا.

3 انظر المادة 77 من قانون 15/08 السالف الذكر.

المستفيدون من الأشغال، المهندسون المعماريون، المسؤول عن تنفيذ الأشغال وذلك في فقرتها الأخيرة<sup>1</sup>.

#### 4- مطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً:

وهي العقوبة الواردة في المادتين 76 مكرر 3، 76 مكرر 5 حيث نصت المادة قيام الاول بعملية الهدم، ويكتفي فقط بالعقوبات الواردة في المادة 77، وللإدارة بعد ذلك الحق في اللجوء للقضاء الإداري لاستصدار حكم بالهدم. هذا وقد خص المشرع الجزائري بعض العقوبات الناجمة عن المخالفات العمرانية في بعض المناطق الخاصة على رأسها المناطق السياحية أين نصت المادة 43 من قانون 02/02<sup>2</sup> المتعلق بحماية الساحل وتنمية على مخالفة التعمير التي جاءت بها المادة 02/30 من نفس القانون حيث نصت " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من 100.000 إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادة 30 فقرة 2 من هذا القانون وفي حالة العودة تضاعف العقوبة..."<sup>3</sup>.

أما في المناطق السياحية فقد نصت المادة 79 من قانون رقم 01/99 المتعلق بالفندقة " يعاقب كل من يبني أو يغير أو يهيا أو يهدم مؤسسة فندقية بدون موافقة مسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه بالمادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح ما بين 50.000 دج و 100.000 دج وبالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين"<sup>4</sup>.

- 76 مكرر 3 "يترتب على المخالفة حسب الحالة أما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه"، ونصت المادة 76 مكرر 5" في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية المختصة التي تم

1 انظر المادة 77 من قانون 29/90 السالف الذكر.

2 انظر المادة 43 من قانون 02/02 المتضمن حماية الساحل وتنميته، مؤرخ في 05/02/2002، ج ر، عدد 10.

3 انظر المادة 30 من قانون 02/02 السابق ذكره.

4 انظر المادة 79 من قانون 01/99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، مؤرخ في 06/01/1999

اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، أما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده...".

من خلال هذه المادة نستنتج أن عقوبة مطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً تطبق على مخالفة عدم مطابقة هذا البناء رخصة البناء المسلمة للمعني، و هنا يتحتم على القاضي الجزائي اللجوء إلى الخبرة لتحديد الأشغال المخالفة أو تحديد ما يلزم هدمه، و عليه يمكن للقاضي الجزائي تقرير الهدم في حالة البناء بدون رخصة إذا لم تتم بذلك الإدارة، و الأرجح أن القاضي الجزائي غير مختص بالهدم في حالة وجود مخالفة عمرانية تتمثل في عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، و هذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قرار صادر عنه<sup>1</sup> "فان القضاء الإداري يصبح مختص للنظر في هذه النزاعات باعتبار أن قرارات الهدم في حالة البناءات المشيدة بدون رخصة أو في حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة تكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي في حالة عدم وجود<sup>1</sup>.

نفس الأمر بالنسبة لمناطق التوسع والمواقع السياحية أين نصت ال مادة 44 من قانون 03/03 "يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى ستة أشهر واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون..."<sup>2</sup>.

و من خلال ما سبق فان مهمة القاضي الجزائي النظر في التهمة المنسوبة للمتهم في مجال التعمير و البناء، بحيث تمتد سلطته إلى تكييف الوثائق و البحث في مدى توافق كافة عناصر و أركان الجريمة، و البحث في مدى مسؤولية المخالف جنائياً من عدمها فهو ملزم بذكر الأسباب الواقعية و القانونية التي بني عليها حكمه، خاصة أمام

1 قرار رقم 905، ملف 020217 الصادر بتاريخ 18/10/2005، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، ص:

124،125،123

2 انظر المادة 44 من قانون 03/03 المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، المؤرخ في 17/02/2003، ج

ر عدد 11.

ضيق تفسير القاعدة الجزائية، كما تمتد سلطته إلى توقيع العقوبة التي تعتمد على ظروف و ملابسات ارتكاب الجريمة أو المخالفة العمرانية و كذا مدى إمكانية إفادة المتهم بظروف التخفيف من عدمها تحت ما يعرف بشخصية المتهم.

وعليه يمكن الجمع بين النموذج القانوني والواقعي للمخالفة العمرانية، ناهيك عن دوره الإيجابي في القيام بإجراءات التحقيق أثناء محاكمة المتهم للفصل في الدعوى العمومية المعروضة أمامه.

## خلاصة الفصل الأول:

بناء على ما سبق يظهر لنا دور القضاء العادي كجانب من جوانب الرقابة القضائية في مجال التعمير و البناء من خلال القضاء المدني و القضاء الجزائي، إذ نتلخص مهمة القضاء المدني من خلال معالجة الملفات العقارية في هذا المجال و إصدار أحكام قضائية إما بالتعويض كأصل أو إعادة الحال إلى ما كانت عليه أو الهدم(كاستثناء) لصالح المدعي و هو المتضرر من هذا البناء و هنا وجب إثبات العلاقة السببية بين المخالفة للقاعدة العمرانية و الضرر اللاحق به، أما بالنسبة للقاضي الجزائي فتتجلى مهامه من خلال التدخل العقابي و ذلك بتوقيع الجزاء ضد مرتكبي الجرائم في مجال التعمير و البناء مهما كان نوعها متى تم تحريك الدعوى العمومية و مباشرتها سواء من طرف النيابة العامة أو المضرورين، و عليه فدور القضاء العادي في مجال التعمير و البناء يتمثل في العمل على حسن تطبيق قواعد التعمير و التنظيمات المعمول بها.

# الفصل الثاني

رقابة القضاء الإداري في مجال التعمير والبناء

المبحث الأول: دعوى الإلغاء ووقف تنفيذ القرار الصادر في مجال  
التعمير والبناء

المبحث الثاني: دعوى التعويض

**تمهيد:**

يمثل التعمير مجموعة من الضوابط والقواعد، وكذا الإجراءات والقوانين الهدف منها تنظيم المجال العقاري والتحكم فيه، لذا ينبغي على الإدارة سواء على مستوى المركزي أو المحلي أن تخضع لأحكام قوانين البناء فيما يتعلق بالأعمال التي تصدرها في مادة التعمير والبناء إعمالاً بمبدأ المشروعية.<sup>1</sup>

هذا ونص المشرع الجزائري من خلال قانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا المرسوم التنفيذي 15 / 19 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير على أن رخص وشهادات التعمير تمنح لطالبتها بموجب قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة، وعليه فهي تخضع في حالة نشوب نزاع لرقابة القضاء الإداري والتي يتم تسويتها إما عن طريق دعوى الإلغاء ووقف تنفيذ القرار الصادر في مجال التعمير والبناء، أو دعوى التعويض في حالة المسؤولية الإدارية أمام الأضرار اللاحقة بالأفراد هذا ما سوف نتطرق له بالتفصيل من خلال هذا الفصل الذي قسمناه إلى مبحثين الأول نتطرق من خلاله إلى دعوى الإلغاء ووقف تنفيذ القرار الصادر في مجال التعمير والبناء في مجال عقود التعمير، والثاني إلى دعوى التعويض.

1 محمد الأمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، علوم القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016، ص: 17.

# المبحث الأول

دعوى الإلغاء ووقف تنفيذ القرار الصادر في  
مجال التعمير والبناء.

## المبحث الأول: دعوى الإلغاء ووقف تنفيذ القرار الصادر في مجال التعمير والبناء.

تعد دعوى الإلغاء وسيلة للمتقاضين للحفاظ على مبدأ المشروعية، وهي تحتل مكانة هامة من بين الدعاوي الإدارية والتي بموجبها يتم إلغاء القرارات غير المشروعة والمخالفة للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

ودعوى الإلغاء هي الدعوى القضائية الموضوعية العينية التي يحركها ويرفعها من كانت له الصفة والمصلحة أمام جهات القضاء الإداري للمطالبة بإلغاء قرار إداري غير مشروع بموجب حكم قضائي ذي حجية عامة ومطلقة.<sup>1</sup>

هذا وتعد دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري من أهم الدعاوي الاستعجالية التي يختص بها القضاء الإداري في مادته الاستعجالية والتي من خلالها تمكن للطاعن في دعوى الإلغاء طلب وقف تنفيذ القرار الإداري إلى حين الفصل في موضوع النزاع هذا ما سوف نتطرق إليه من خلال المطالبين التاليين:

### المطلب الأول: دعوى الإلغاء.

إن مبدأ المشروعية يقضي أن تكون تصرفات الإدارة بمنح عقود التعمير يكون في حدود القانون، لحماية حقوق الأفراد وحياتهم فمتى كانت غير ذلك تكون معرضة للإلغاء القضائي، أو ما يعرف بدعوى الإلغاء، "والتي هي دعوى قضائية موضوعية عينية يرفعها ذوي الصفة والمصلحة أمام جهات القضاء الإداري قصد إبطال قرار إداري ليحكم بعدم مشروعيته"<sup>2</sup> فما هي شروط هذه الدعوى وما هي أوجهها هذا ما سوف نتطرق له من خلال الفرعين الآتيين:

1 د. محمد العابدي، قضاء الإلغاء، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، بدون بلد، سنة 1994، ص: 129.

2 مقال من الأنترنت تحت عنوان قضاء القانون (دعوى الإلغاء)، [https:// m.facebook.com](https://m.facebook.com)، مؤرخ في

2019/01/31.

الفرع الأول: شروط قبول دعوى الإلغاء.

تتطلب دعوى الإلغاء المرفوعة أمام القضاء الإداري جملة من الشروط حتى يتمكن القاضي الإداري من الفصل في موضوع الدعوى وتتمثل أساسا في الشروط المتعلقة بالقرار الإداري المطعون فيه، شروط تتعلق برفع الدعوى، وشروط الميعاد أو التظلم.

أولا: الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه فقد نصت المادة 819 فقرة 01 من قانون رقم: 09 /08<sup>1</sup> : يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري تحت طائلة عدم القبول القرار الإداري المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبررا يشترط للطعن بالإلغاء تراخيص أعمال البناء باعتبارها قرارات إدارية، من الناحية القانونية ضرورة إرفاق العريضة بقرار الترخيص بالبناء أو الهدم، كشرط شكلي جوهري لقبول دعوى الإلغاء التي تتميز بالخصائص العامة للقرارات كما هي محددة في النظام القانوني الجزائري<sup>2</sup>.

وهنا يجب أن يتمتع القرار محل الطعن القضائي بجملة من الخصائص وهي:

1- أن يكون القرار الإداري قانوني:

مفاده أن يكون القرار الإداري المتعلق بالبناء والتعمير نهائيا واستنفذ كل المراحل التحضيرية لإصداره، ومنه يخرج عن دائرة ذلك كل القرارات التي لها طابع استشاري، أو صدرت بصدد التحقيقات والدراسات التقنية في هذا المجال، بمفهوم آخر صدور قرار إداري ينتج آثار قانونية، إما بإنشاء مركز قانوني جديد أو إلغاءه أو تعديله.

1 انظر المادة 819 من ق إ م و إ.

2 محمد الأمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، مرجع سابق، ص: 24.

ويجمع كل من الفقه والقضاء، وبالخصوص المشرع الجزائري على وجوب توافر عنصر الأثر القانوني في القرار الإداري إذ يوصف العمل الإداري بأنه قرار إداري، ويقصد به: "إحداث مركز قانوني معين يكون جائزا وممكن قانونا متى كان ذلك بباعث من المصلحة العامة: التي يتبعها القانون، كما يكون القرار منشأ لحالة قانونية جديدة، يكون معدلا لحالة قانونية سابقة أو رافضا لطلب بتعديل حالة قانونية سابقة أو بإنهاء هذه الحالة"<sup>1</sup>.

### 2- أن يكون القرار العمراني صادرا عن سلطة إدارية مختصة:

إن الرخص والشهادات الممنوحة في مجال التعمير والبناء هي عبارة قرارات إدارية تصدرها سلطات إدارية عامة، أما بالنسبة لرخصة البناء فإن مصدرها يتمثل في سلطة إدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فلا يعد ترخيص البناء أي شكل من الأعمال القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري، لذا تثار نزاعات حول عدم مشروعيتها بسبب عدم احترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار قراراتها مما يجعل مصلحة المستفيد من طالب الرخصة مهددة كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيص بالبناء أو الهدم دون اتباع الإجراءات والشروط التي يستلزمها قانون البناء.<sup>2</sup>

وأنه بالرجوع إلى المواد 65، 66، 67 من قانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجدها تنص على الحالات التي تسلم فيها رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.<sup>3</sup>

### 3- أن يكون عمل قانوني صادر بالإدارة المنفردة للإدارة:

1 محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء نموذجا، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2011-2012، ص: 68.  
2 محمد الأمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص: 25.  
3 انظر المواد 65، 66، 67، من قانون 90/29 معدل ومتمم بالقانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

تصدر تراخيص البناء انفراديا من طرف الإدارة المختصة طبقا لصلاحياتها القانونية، وذلك أثناء تقديم الطلب لها، وهكذا فإن إصدار رخصة البناء أو الهدم أو المطابقة يستلزم توافر العناصر الشكلية والموضوعية لصحة أي قرار إداري، فتراخيص البناء تصدر القرارات الإدارية عموما، إذ تتوفر فيها خصائص القرار الإداري التنفيذي، وبالتالي يفرض على المستفيد منها التزامات ويرتب حقوقا أهمها تكريس الحق في ممارسة حق الملكية العقارية للبناء، وينبغي على مالك العقار إصدار ترخيص إداري واستجماع الوثائق القانونية التي تخص الصفة القانونية لطالب رخصة البناء وإثبات هويته.<sup>1</sup>

ثانيا: الشروط المتعلقة بالطاعن فقد نصت المادة 13 من ق إ م و إ أنه "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"<sup>2</sup>.

#### أ- شرط الصفة:

هو أن يكون الطاعن في المنازعة الإدارية في وضعية ملائمة تسمح له بمباشرة الدعوى، بمعنى أن يتمتع بمركزه القانوني السليم يخوله إمكانية التوجه إلى القاضي الإداري، كأن يكون متضررا جراء منح الرخصة للغير.<sup>3</sup>

ويمكن تعريف الصفة من وجهة نظري بأنها علاقة المدعي بالحق الموضوعي محل المطالبة القضائية والتي تمكن إثباتها بملف الدعوى بموجب الوثائق والمستندات المودعة من الخصوم بأمانة ضبط المحكمة الإدارية، وهنا يجب توافر الصفة في كل من المدعي والمدعى عليه في الدعوى الإدارية المرفوعة أمام القضاء الإداري، وتبعا لذلك يجب رفع الدعوى من ذي صفة على غير ذي صفة، والصفة من النظام العام يثيرها القاضي الإداري من تلقاء نفسه وفي أية مرحلة كانت عليها الدعوى.

1 محمد الأمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص: 26.

2 انظر المادة 13 من ق إ م و إ السالف الذكر.

3 محمد الأمين كمال، المرجع نفسه، ص: 40.

هذا ووجب التمييز بين الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية وفي حالة الأشخاص المعنوية على النحو التالي:

• الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية:

أكدت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها للأشخاص الطبيعيين اللذين لهم حق رفع الطعون الفردية في مجال التعمير والبناء سواء تعلق الأمر برفض منح رخصة البناء أو الهدم أو التجزئة أو شهادة المطابقة أو التقسيم أو سبب آخر، لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم صفة في طلب الترخيص الذي صدر القرار المطعون فيه شأنه وهم:

- المالك أو موكله.
- المستأجر المرخص له قانونا.
- الهيئة أو المصلحة العمومية المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.
- الحائز فهؤلاء الأشخاص هم من لهم صفة مباشرة وشخصية في الطعن بالإلغاء<sup>1</sup>.

• الصفة في حالة الأشخاص المعنوية:

تنقسم الأشخاص المعنوية إلى قسمين هما أشخاص معنوية عامة والمتمثلة في الدولة، البلدية، ومنه الطعون ضد القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران قد تثار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كلما كانت تلك القرارات مشوبة بعيب من عيوب اللامشروعية.

أما الأشخاص المعنوية الخاصة، فلا يمكنها رفع دعوى أمام القضاء الإداري وهذا طبقا للمادة 74 من قانون 90/29 معدل ومتمم بالقانون 05/04، لأنه منح لها الحق في التأسس كطرف مدني فقط<sup>1</sup>.

1 انظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف ذكره.

ب- المصلحة:

يقصد بالمصلحة الفائدة العملية المشروعة التي يراد تحقيقها باللجوء إلى القضاء بمعنى أنه لا يجوز اللجوء إلى القضاء عبثاً دون تحقيق منفعة ما.

إن شرط المصلحة في دعوى الإلغاء يتسم بنوع من المرونة والانتساع نظراً للطبيعة الموضوعية لتلك الدعوى، ولعل أهم خصائصها بأنها تتمثل في كونها شخصية، مباشرة، قائمة وحالة، سواء كانت مادية أو معنوية، فشرط المصلحة لا يتوفر إذا لم يؤثر القرار المطعون فيه في المركز القانوني للطاعن بصورة مباشرة وفعالية وهو ما يجدهه القاضي الإداري<sup>2</sup>.

وإشكال شرط المصلحة في مجال عقود التعمير يكون عندما تتعلق هذه المصلحة بالجانب الجمالي وجوانب تمس عدد غير محدد من الأفراد لكل منهم مصلحة شخصية ومعنى ذلك أنه يمكن للغير كذلك رفع دعوى الإلغاء ويتعلق ذلك بـ:

أ- الغير صاحب المصلحة:

ففي مجال رخصة البناء يجب أن يراعى عند منحها حقوق الغير، والغير هو صاحب المصلحة المباشرة والمشروعة في طلب إيصال الترخيص عندما يمس هذا الأخير بحالة يحميها القانون، كأن يكون جار المستفيد من رخصة البناء الحق في أن يطلب إلغاء قرار منح رخصة البناء نتيجة حرمانه من حق المطل<sup>3</sup>.

ب- الشريك في الشروع:

1 انظر المادة 74 من قانون 90/29 معدل ومتمم السالف ذكره.

2 محمد الصغير بعلي، شروط قبول دعوى الإلغاء، بدون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2013، ص: 80.

3 سلسبيل كيجل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتهيئة الإقليم، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015/2016، ص: 116.

لا يجوز للشريك في الأرض الشائعة البناء على الجزء المفرز قبل قسمتها إلا بعد أن يوافق على ذلك أصحاب ثلاث أرباع الأرض، حتى وإن كان قد حصل على رخصة البناء، فإذا قام أحد الشركاء بالبناء على جزء قد فرز من الأرض الشائعة، دون أن يحصل على موافقة أصحاب ثلاث أرباع الأرض فإنه يجوز لباقي الشركاء أو أحدهم أن يرفع دعوى يطالب فيها بوقف البناء أو إلغاء قرار منح الرخصة.<sup>1</sup>

#### ت- الجمعيات:

وهي التي لها علاقة بالعمران أو تنشط في مجال البيئة فبالرجوع إلى نص المادة 74 من قانون 29 /90 المتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم، لا نجد لها أساساً قانونياً يخولها حق الطعن في القرارات أو التقاضي إلا إذا تأسست كطرف مدني، وهو ما يعني أن لا مصلحة شخصية ومباشرة لها في الطعن ولكن القانون خولها حق بموجب قانونها الأساسي أن تتأسس كطرف مدني وتطلب إبطال الترخيص إذا كان فيه أضرار للعمران والبيئة.<sup>2</sup>

#### ث- شرط الأهلية:

وهنا نميز بين أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي.

#### • الشخص الطبيعي:

نصت المادة 40 من ق م ج<sup>3</sup> على أنه لا يكون أهلاً لمباشرة حقوقه المدنية إلا من بلغ سن الرشد 19 سنة، وكان متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه، وفي حالة فاقد

1 سلسيل كيجل، مرجع سابق، ص: 116.

2 المرجع نفسه، ص: 116-117.

3 انظر المادة 40 من ق م ج.

الأهلية أو ناقصها يجب أن يتولى الخصومة القضائية الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر أو القيم بالنسبة للمحجور عليه.<sup>1</sup>

• الشخص المعنوي:

طبقا للمادة 50 من ق م ج فإن الشخص الاعتباري المعنوي مهما كان نوعه يتمتع بحق التقاضي كما تنص المادة نفسها أيضا على تعيين نائب يعبر عن إرادته، وهكذا فإن النصوص والقوانين الأساسية عادة ما تعين من يعبر عن تلك الإرادة ويتمتع بأهلية التقاضي نيابة عن الشخص المعنوي.<sup>2</sup>

وقد نصت المادة 828 من ق إ م و إ على أنه: "مع مراعاة النصوص الخاصة عندما تكون الدولة أو الولايات أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعى عليه، تمثل بواسطة الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصيغة الإدارية".<sup>3</sup>

ثالثا: شرط التظلم الإداري المسبق والميعاد.

تخضع عقود التعمير لقواعد التظلم الإداري حيث يمكن لمن له الصفة والمصلحة اللجوء إلى السلطة الإدارية المختصة مصدرة القرار الإداري لإبداء اعتراضه على منح الرخصة أو الشهادة أو حتى رفضها، وهذا ما كرسه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 63 من قانون 90 / 29.<sup>4</sup>

1 محمد الصغير بعلي، شروط قبول دعوى الإلغاء، مرجع سابق، ص: 78.

2 محمد الصغير بعلي، شروط قبول دعوى الإلغاء، مرجع سابق، ص: 78-79.

3 انظر المادة 828 من ق إ م و إ.

4 انظر المادة 63، قانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، معدل ومتمم السابق ذكره.

وهو ذات المعنى الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم: 15 / 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد 06، 31، 40، 62، 69، 82، التظلم لدى السلطات المختصة في الآجال المطلوبة في حالة عدم اقتناعهم بالرد عن طريق إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوما.<sup>1</sup>

ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ الطعن، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن.<sup>2</sup>

وقد كان التظلم قبل 1990 شرطا ضروريا ولازما لممارسة الدعوى الإدارية ومنذ إصلاح 1990 تخلى المشرع عن فكرة التظلم بالنسبة للدعاوي العائدة لاختصاص الغرفة الإدارية المحلية والجهوية، وأصبحت القاعدة هي عدم اللزوم، والاستثناء هو اللزوم في الدعوى العائدة لاختصاص مجلس الدولة ابتدائيا ونهائيا وكذلك في بعض المنازعات الخاصة.<sup>3</sup>

إلا أن المادة 830 من ق إ م و إ قد تخلت عن فكرة اللزوم فيما يخص شرط التظلم الإداري المسبق وأصبح جوازيا والتي نصت على أنه "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الآجال المنصوص عليها في المادة 829.

1 محمد الأمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص: 48.

2 المرجع نفسه، ص: 48.

3 أمان الله منصور، شروط قبول الدعوى الإدارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر، 2006-2009، بدون صفحة.

ويعد سكوت الإدارة عن الرد خلال شهرين (02) بمثابة قرار بالرفض لتقديم طعنه القضائي الذي يسري من تاريخ انتهاء أجل شهرين المشار إليه في الفترة أعلاه. وفي حالة رد الجهة الإدارية خلال الأجل الممنوح لها يبدأ سريان أجل الشهرين (02) من تاريخ تبليغ الرفض، يثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة ويرفق مع العريضة<sup>1</sup>.

من خلال نص المادة السابقة نجد بأن المشرع الجزائري قد أناط شرط التظلم المسبق كشرط لقبول الدعوى أمام المحاكم الإدارية، وأن الشخص المعني بهذا القرار لا بد له من تقديم تظلمه في الآجال المنصوص عليها في القانون الجديد، كما يمكنه مباشرة دعواه دون تقديم أي تظلم عدا الحالات المحددة بنص خاص.

كذلك نص المادة 907 من ق إ م و إ التي تحيل إلى المادة 830 من نفس القانون والسالفة الذكر والتي تقضي بإعمال المواد 829 إلى 832 من نفس القانون عندما يفصل مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة تطبق الأحكام المتعلقة بالآجال المنصوص عليها في المواد أعلاه<sup>2</sup>.

وقد أحدث المشرع الجزائري مقابل إلغاء إجراء التظلم الإداري المسبق لقبول الدعوى أمام المحاكم الإدارية<sup>3</sup> إجراء الصلح حسب نص المادة 169 من ق أ م و إ<sup>4</sup>. إلا أنه بعد صدور قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يكون الخيار إما القيام به، أو رفع دعوى مباشرة أمام القضاء المختص طبقاً للمادة 63 والمنوه عنها سابقاً.

1 انظر المادة 830 من ق إ م و إ.

2 انظر المادة 907 من القانون نفسه

3 انظر المادة 907 من القانون نفسه.

4 انظر المادة 169 من القانون نفسه.

أما بالنسبة لميعاد الطعن القضائي يختلف تبعا لمصدر القرار الإداري المتعلق برخصة البناء.

فبالنسبة لميعاد الطعن القضائي في قرار الوزير المكلف بالتعمير وطبقا للمادة 280 من ق إ م و إ فإن ميعاد الطعن سواء الطالب إلغاء رخصة البناء أو الغير هو شهران (02) من تاريخ تبليغ رفض التظلم الإداري الجزئي أو الكلي، أو ثلاثة (03) أشهر من تاريخ توجيه التظلم الإداري في حالة سكوت الإدارة.

أما بالنسبة لميعاد الطعن القضائي في قرار الوالي أو رئيس البلدية فإن ميعاد الطعن هو 4 أشهر نحسب من تاريخ التبليغ للطاعن أو النشر بالنسبة للغير.

أما فيما تعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08 / 09 وطبقا للمادة 829 منه فقد حدد أجل الطعن أمام الجهات الإدارية بـ 04 أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري الفردي، أو تاريخ النشر للقرار الإداري الجماعي أو التنظيمي.

كما نصت المادة 907 من ق إ م و إ على أنه عندما يفصل مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة تطبق الأحكام المتعلقة بالآجال المنصوص عليها في المواد من 829 إ 832 أعلاه.<sup>1</sup>

وحكمة تدخل المشرع بتحديد ميعاد الطعن بالإلغاء بمهلة معقولة، وهي 4 أشهر هي التوفيق بين الاعتبارين اعتبار المصلحة الفردية، واعتبار المصلحة العامة، فالاعتبار الأول يكمن في جعل مدة الطعن طويلة حتى يكون بمقدور الفرد الطعن في

1 انظر المادة 907 من ق إ م و إ السالفة الذكر.

القرار في الموعد المناسب له، أما الثاني فيؤدي إلى قصر هذه المدة قصدا في سرعة استقرار الأوضاع القانونية.<sup>1</sup>

وقد نظم المشرع الجزائري عملية تبليغ القرارات الإدارية الفردية بالمرسوم رقم: 88/131 المنظم للعلاقة بين الإدارة والمواطن.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: أوجه دعوى الإلغاء.

يقصد بأوجه دعوى الإلغاء في مجال التعمير والبناء الحالات التي يتم الاستناد إليها لإلغاء القرار الإداري المتعلق بالعمران لعدم مشروعيتها، هذه الأخيرة قد تكون خارجية، وقد تكون داخلية وهذا ما سوف نتناوله على النحو الآتي:

#### 1- عدم المشروعية الخارجية:

تتخذ عدم المشروعية الخارجية لتراخيص أعمال التعمير والبناء صورتان أولهما صدور القرار الإداري من غير مختص، والثانية مخالفة قواعد الشكل والإجراءات المقررة في قانون البناء.

#### أ- عدم الاختصاص:

يقصد بعيب عدم الاختصاص كحالة من حالات رفع دعوى الإلغاء بعدم أهلية الجهة الإدارية المعنية بالقيام بعمل معين، لأنه لا يدخل في إطار صلاحياتها، كقيام الوالي مثلا بإصدار قرار خارج مجال اختصاصه وهو من اختصاص رئيس البلدية.<sup>3</sup>

1 نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، سنة 2009، ص: 138-139.

2 المرسوم رقم: 88/131 المتضمن العلاقات بين المواطن والإدارة، والمؤرخ في: 04/07/1988، ج. ر عدد 27 سنة 1988.

3 سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، طبعة 2015، الدار البيضاء، الجزائر، 2015، ص: 123.

ويتصل عيب عدم الاختصاص بالنظام العام وهذا معناه أنه بإمكان المدعي أن يثيره في أي وقت حتى بعد فوات ميعاد الطعن في القرارات الإدارية، كما بإمكانه أن يثيره أمام مجلس الدولة كمحكمة إستئناف إذ لم يسبق أن أثاره أمام المحكمة الإدارية كما بإمكان القاضي أن يثيره من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.<sup>1</sup>

ويتخذ عيب عدم الاختصاص صورتان هما: عدم الاختصاص البسيط والجسيم، فبالنسبة لعيب عدم الاختصاص البسيط يتمثل في:

وهو ينقسم إلى كل من:

### 1- عدم الاختصاص الموضوعي:

ويظهر هذا العيب في حالة صدور قرار إداري من جهة إدارية في موضوع يخرج عن مجال اختصاصها وتحديد مجال هذا الاختصاص هو تحديد قانوني.<sup>2</sup>

ويمثل أيضا في قيام هيئة بإصدار قرار لا يدخل ضمن الصلاحيات المخولة لها.<sup>3</sup>

### 2- عدم الاختصاص المكاني:

نكون بصدد عدم الاختصاص المكاني إذا صدر قرار إداري عن جهة إدارية متضمنا اتخاذ إجراء معين داخل إقليم لا يخضع لسلطتها.

### 3- عدم الاختصاص الزمني:

ومثال ذلك أن يصدر قرار رخصة بناء أو هدم من سلطة سحب منها هذا الاختصاص أو انتهت مهامها طبقا للقانون فقراراتها حينئذ تكون معينة بعيب عدم الاختصاص الزمني.

1 عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2012، الجزائر، ص: 103.

2 عزري عز الدين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، مجلة مجلس الدولة، ص: 28.

3 محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، د. ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص

.85:

ب- مخالفة قواعد الشكل والإجراءات:

لقواعد الشكل والإجراءات كما يلي في تراخيص التهيئة والتعمير أهمية كبيرة لما يترتب عن القرارات الإدارية المتعلقة بها من مخاطر تمس بصفة مباشرة الأرواح والممتلكات، وهذا ما سنتناوله من خلال ما يلي:

1- عيب الشكل:

في مجال التعمير نجد أن المشرع ألزم الجهة المختصة بإصدار جميع قراراتها بالموافقة أو الرفض أو التأجيل على أن تكون معلة قانونا طبقا للمادة 62 من ق 90/1.29

2- عيب مخالفة الإجراءات:

يقصد به مخالفة الإدارة للقواعد الإجرائية الواجبة الإتباع في إصدار القرارات الإدارية. ونذكر في هذا المجال وبشكل أكثر تحديد ما نصت عليه المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب الى المصالح المشتركة المذكورة في اجل 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب.<sup>2</sup>

2- عدم المشروعية الداخلية: هذا ما سوف نتناوله من خلال ما يلي:

1 انظر المادة 62 من قانون 90/29 معدل ومتمم.

2 انظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر .

أ- عيب مخالفة القانون:

ويقصد بعيب مخالفة القانون مخالفة آثار القرار الإداري الصادر لأحكام ومبادئ وقواعد القانون.<sup>1</sup> ومثال ذلك أن ترفض الإدارة الترخيص بالبناء بحجة أن مشروع البناء لم يوضع من قبل مهندس معماري معتمد رغم أن مشروع البناء يوجد في إقليم بلديات مصنفة.<sup>2</sup>

وأن ذلك يعد مخالفة لقاعدة قانونية تتمثل في المادة 55 من قانون 90 / 29.<sup>3</sup> وتتصب بذلك رقابة القاضي الإداري في هذا المجال على البحث عن مدى احترام الإدارة لأحكام قانون التهيئة والتعمير. ومن بين صور مخالفة القانون

1 — المخالفة المباشرة للقانون

2 — الخطأ في تفسير القاعدة القانونية: في هذه الحالة الإدارة عندما تصدر قرارها تعتمد على القاعدة القانونية الملائمة فلا تتجاهلها لكن تفسيرها لهذا النص القانوني يكون غير ملائم<sup>4</sup>

3 — الخطأ في تطبيق قواعد العمران.

ب- عيب السبب لإلغاء قرارات التعمير:

هذا ما نصت عليه المادة 62 من قانون 90 / 29<sup>5</sup> أن تصدر الإدارة قراراتها معللة سواء كانت بالرفض أو الموافقة أو التحفظ، وأن القضاء الإداري في الجزائر لم

1 عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، ص: 194.

2 سبني محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2001-2002، ص: 74.

3 انظر المادة 55 من قانون 90 / 29 معدل ومتمم.

4 سعيد بوعلي مرجع سابق، ص: 132، 133.

5 انظر المادة 62 من قانون 90 / 29 معدل ومتمم أعلاه.

يكن في بدايته يبسط رقابته على أسباب القرار الإداري إلا مؤخرًا، فافتقرت رقابته على الجانب القانوني للنزاع بوصفه قاضيا للقانون دون الوقائع، واعتبر أن الوقائع من عناصر الملائمة التي تستقل الإدارة بتقديرها دون معقب عليها من القضاء، غير أن تطور فكرة مهمته الرقابية على أعمال الإدارة تزيد تقديره لهذه الوقائع وأصبح يقر بهذه الرقابة.

### ت- الانحراف في استعمال السلطة كأساس لإلغاء قرارات التعمير:

يقصد به استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة، واعتبارا من هذا فعيب إساءة استعمال السلطة يتصل بالغاية التي يسعى مصدر القرار الإداري إلى تحقيقها عند استعمال سلطته التقديرية<sup>1</sup> وتتمثل صورها فيما يلي:

- البعد عن المصلحة العامة وذلك من خلال استهداف أغراض شخصية أو محاباة للغير أو بغرض الانتقام أو لتحقيق غرض سياسي حزبي.<sup>2</sup>
- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف: حينما يحدد القانون للإدارة تحقيق هدف معين من خلال إصدار قراراتها، فإن السعي على غير ذلك الهدف يصيب القرار بعيب الانحراف بالسلطة مما يستدعي إلغائه، حتى وإن تذرعت الإدارة باستهداف المصلحة العامة.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: دعوى وقف التنفيذ.

إن القرار الإداري باعتباره يمس بحقوق الأفراد وحررياتهم فإنه لا يكفي فقط اللجوء إلى القضاء الإداري لإلغائه، بل يمكن للقاضي الإداري إذا توافرت الشروط القانونية في الطلب أن يأذن بتوقيف القرار الإداري فورًا، فطلب وقف تنفيذ القرار

1 سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء، الطبعة 01، إصدارات المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا، 2018، ص: 113.

2 محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، بدون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 83.

3 المرجع نفسه، ص: 83.

الإداري في مجال التعمير يعتبر دعوى قضائية وبسبب تفرعها عن دعوى الإلغاء، وكذا اتسامها بالطابع الاستعجالي فلها بعض الخصوصيات التي استلزم تتبعها للتصدي لخطر تنفيذ القرار الصادر في مجال العمران من حيث شروطها وميزاتها (الفرع الأول)، وكذا الآثار الناتجة عن وقف التنفيذ (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: شروط ومبررات دعوى وقف التنفيذ.

بالرجوع إلى النصوص القانونية، فإنه يشترط لقبول دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري توافر شروط أساسية إما شكلية أو موضوعية وسوف نوضحها على النحو الآتي:

#### أولاً-الشروط الشكلية: وتتمثل في:

- 1-تقديم طلب وقف تنفيذ القرار الإداري بدعوى مستقلة:<sup>1</sup> ويكون ذلك أمام القاضي الاستعجالي طبقاً للمادة 919 من ق أ م و إ هذا وقد أوجبت المادة 926 من ق إ م و إ أن ترفق العريضة<sup>2</sup> الرامية إلى وقف تنفيذ القرار الإداري أو بعض آثاره تحت طائلة عدم القبول للنسخة من عريضة دعوى الموضوع.<sup>3</sup>
- 2-تزامن طلب وقف التنفيذ مع دعوى الإلغاء: والحكمة من هذا الشرط واضحة لأن طلب وقف التنفيذ لا يعدو أن يكون طعناً في القرار المطلوب إلغاؤه،<sup>4</sup> وهذا ما أكدته المادة 834 فقرة 2 من ق إ م و إ.<sup>5</sup>

#### ثانياً-الشروط الموضوعية: وتتمثل في:

##### 1-شرط الاستعجال:

1 انظر المادة 834 من ق إ م و إ.

2 انظر المادة 919 من ق إ م و إ.

3 انظر المادة 926 من القانون نفسه.

4 محمد الأمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 89.

5 انظر المادة 834 من ق إ م و إ.

يشترط عنصر الاستعجال في دعوى وقف التنفيذ المرفوعة أمام القضاء الاستعجالي، وهذا عندما يتعلق الأمر بالاستعجال الفوري، فقد نص المشرع الجزائري على ذلك في نص المادة 919 من ق ا م و إ على انه يجوز للقاضي وقف تنفيذ القرار الإداري متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك.

وعلى هذا الأساس اعتبر الاستعجال عنصرا مرنا وغير محدد يسمح للقاضي أن يقدره حسب ظروف كل دعوى على حدي، وحسب رأي الشخصي فإن حالة الضرورة التي تمثل عنصر الاستعجال يستتبطها القاضي من الظروف ووقائع كل قضية على حدي، كون الملبسات أو المراكز القانونية تختلف من قضية إلى أخرى.

## 2- شرط الجدية:

وتظهر جدية الأسباب من العيوب التي يبني عليها الطعن وتتمثل في عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل، وعيب مخالفة القانون أو اللوائح والخطأ في تطبيقها أو تأويلها، أو إساءة استعمال السلطة.<sup>1</sup>

## 3- شرط عدم المساس بأصل الحق:

نص عليه المشرع الجزائري في المادة 303 من ق ا م و إ، وأن الغاية من شرط عدم المساس بأصل الحق أن دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري يراد من خلالها إصدار حكم مؤقت دون المساس أو التطرق لموضوعها.

وتتمثل مبررات وقف تنفيذ القرار الإداري في مجال التعمير والبناء في علاج ظاهرتين سلبيتين إحداهما من عمل الإدارة، والأخرى من عمل القضاء الإداري وهذا ما سوف نوضحه على النحو الآتي:

## أولا- علاج الظواهر السلبية لعمل الإدارة:

1 بوبكر بزغيش، منازعات العمران، مرجع سابق، ص:62.

وتتمثل هذه الظواهر في تعسف الإدارة عند أداء عملها، وكذلك تعمدتها مخالفة القوانين، واللوائح لتحقيق مصالحها الخاصة بها على حساب مصالح الأفراد المشروعة، وفي مثل هذه الأحوال تظهر أهمية دعوى وقف تنفيذ القرارات الإدارية في كبح جماح الإدارة، وتوقي نتائج مخالفة القوانين التي يتعذر تداركها فيما بعد، إذا ما قضي ببطلان القرار المطعون فيه.

#### ثانياً- علاج الظواهر السلبية لعملية القضاء:

تتجلى هذه الظواهر في ببطء الفصل في دعاوي الإلغاء أمام الهيئات القضائية الإدارية إذ يمكن أن تمضي عدة سنوات من تاريخ رفع الدعوى والفصل فيها.

#### الفرع الثاني: آثار وقف تنفيذ القرار الإداري في مجال التعمير والبناء.

إن صدور حكم بوقف تنفيذ القرار الإداري في مجال التعمير والبناء كنوع من أنواع رقابة القاضي الإداري في هذا المجال لينشأ عنه آثار سواء على المستفيد من رخصة البناء أو الإدارة وهذا ما سوف نتطرق إليه من خلال ما يلي:

#### أولاً-بالنسبة للمستفيد:

يتعين على الشخص المستفيد من قرار الترخيص بالبناء والذي صدر أمر قضائي بوقف تنفيذه عدم مباشرة أعمال البناء، في المقابل على الإدارة احترام إجراء وقف التنفيذ إلى غاية صدور قرار نهائي في الموضوع كما هو الحال عند قيام الإدارة بهدم المباني المرخص لها قانوناً، باعتبار أن خطأ الإدارة في تطبيق قانون البناء وارد.<sup>1</sup>

#### ثانياً-بالنسبة للإدارة:

يتعين على الإدارة عدم تنفيذ قرارها الذي صدر أمراً استعجالي بوقفه إلى غاية الفصل في موضوع دعوى الإلغاء بموجب قرار قضائي نهائي، كما هو الحال عند امتناع

1 محمد الأمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص: 96.

البلدية لمنح الترخيص بالبناء للطالب، والذي صدر حكم أو قرار قضائي بمشروعية طلبه.<sup>1</sup> وهنا قد يلجأ القاضي الإداري في حالة تجاوز الإدارة لسلطة والناجمة عن عدم تنفيذ قرارها إلى توقيع الغرامة التهديدية مؤسسا ذلك على نص المادة 981 من ق إ م و إ.<sup>2</sup>

---

1 محمد الأمين كمال، المرجع نفسه، ص: 97.

2 انظر المادة 981 من ق إ م و إ.

# المبحث الثاني: دعوى التعويض.

### المبحث الثاني: دعوى التعويض.

تعتبر دعوى التعويض من الدعاوي الشخصية<sup>1</sup>، وتتميز دعوى التعويض بأنها دعوى القضاء الكامل وأنها من دعاوي استرداد الحقوق<sup>2</sup> وعليه فإن المتضرر من أعمال الإدارة له الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به جراء ذلك.

ولدراسة دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة في مجال التعمير والبناء، استوجب التطرق لأسس قيام مسؤولية الإدارة في مجال التعمير والبناء، (المطلب الأول)، نظام التعويض في مجال التعمير والبناء (المطلب الثاني).

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

تعد مسؤولية الإدارة المظهر الثاني من مظاهر تدخل القاضي الإداري في مجال ممارسة رقابته على أعمال الإدارة، وعلى هذا الأساس سنحاول معالجة هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين الأول منه لدراسة مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ، الثاني مسؤولية الإدارة على أساس المخاطر.

#### الفرع الأول: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ:

تقوم المسؤولية على أساس الخطأ كما هو معلوم على ثلاث عناصر وهي الخطأ -الضرر-العلاقة السببية بينهما، وهذا ما سوف نتطرق له على النحو التالي:

#### أولا-الخطأ:

هو أن تقوم الإدارة بقرار إداري أو بعمل مادي يكون مخالفا للنصوص القانونية أو اللوائح التنظيمية، فعدم مشروعية قرار رخصة البناء مثلا يعتبر خطأ.

1 عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء 02، الطبعة 04، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص: 567.

2 عمار عوابدي، نظرية مسؤولية الإدارة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص: 257.

ويجب القول بداية أن القرارات غير المشروعة تعتبر أخطاء مرفقية تؤسس عليها مسؤولية الإدارة وليست كلها موجبة للتعويض، إذ يلزم القاضي الإداري بفحص التنظيم العمراني المطبق في هذا الشأن.<sup>1</sup>

والممنوع غير المشروع لتراخيص البناء والتعمير ناتج عن عيوب في تراخيص أعمال البناء ويتعلق الأمر بقرارات معيبة بعدم المشروعية الداخلية أو الخارجية لهذا الترخيص مرتبطة بإجراءات جوهرية وتقييم مسؤولية الإدارة في حالات معينة تتمثل إما في منح تراخيص أعمال بناء بالمخالفة لقواعد مخطط شغل الأراضي أو قواعد قانون البناء، أو في حالة وقف أعمال البناء.<sup>2</sup>

هذا ووجب التوضيح أن الخطأ الذي يعقد ويؤسس المسؤولية الإدارية، عن أعمالها الضارة ليس هو الخطأ المدني الذي يرتب مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة، بل هو الخطأ المرفقي للإدارة.

ولعل أهم صور المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ هي:

### 1- المنح الغير المشروع لتراخيص أعمال التعمير والبناء:

وتقوم نتيجة مخالفة قواعد التعمير والبناء مثل: مخطط شغل الأراضي، أو عدم قيام الإدارة بدورها في معاينة ومراقبة أعمال البناء وضمان تطابقها للنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها.<sup>3</sup>

1 كميلى قهار، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تلمسان، عدد 03، الجزائر، جوان 2017، ص: 161.

2 المرجع نفسه، ص: 162.

3 محمد الأمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 110.

وقد نص المشرع الجزائري في المادة 31 / 01 من قانون 90 / 29 يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء.<sup>1</sup>

كذلك بالرجوع إلى المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد أنها ألزمت الإدارة بمنح تراخيص بالبناء عندما لا يتوافق وأحكام مخطط شغل الأراضي.<sup>2</sup>

- كما تلتزم الإدارة بمنح شهادة المطابقة لمن أنجز أعمال البناء وهو الالتزام الذي نصت عليه المادة 75 / 01 من قانون 90 / 29.<sup>3</sup>

- ففي هذه الحالة يمكن للقاضي الإداري أن يرتب المسؤولية الكاملة على أساس خطأ الإدارة من خلال قرارات منح تراخيص أعمال البناء الغير المشروعة.

## 2- تعطيل أو رفض منح تراخيص أعمال البناء بدون مبرر قانوني:

قد يحدث وأن ترفض الإدارة منح الطالب رخصة البناء، لكن وجب عليها تسبب ذلك مثلا: كأن يكون البناء واقع في بلدية ليس لها مخطط شغل الأراضي، أو وثيقة تحل محله، أو كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير، أو القواعد العامة للتعمير، لكن متى رفضت الإدارة ذلك دون مبرر قانوني بعد ذلك خطأ مرفقيا ويرتب ضررا للغير يستوجب التعويض تحت رقابة القاضي الإداري.

- كذلك تأجيل البث في طلب رخصة البناء دون سبب قانوني يعد خطأ ترتكبه الإدارة، وإن كان ذلك يعد ضمن السلطة التقديرية للإدارة الممنوحة لها قانون

1 انظر المادة 31 من قانون 90 / 29 معدل ومتمم.

2 انظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم: 15 / 19 السابق ذكره.

3 انظر المادة 75 من قانون 90 / 29 معدل ومتمم السالف ذكره.

طبقا للمادة 64 من قانون 29/90<sup>1</sup>، إلا أنه لا يمكن أن يتجاوز ذلك مدة السنة وإلا اعتبر تعسف من الإدارة.

- لقد قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في قرارها تحت رقم 62040 المؤرخ في: 10 / 02 / 1990 "من المقرر قانونا أن للإدارة الحق في تأجيل البث في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا يعيب الخطأ في تطبيق القانون"<sup>2</sup>.

3- سحب رخصة البناء بدون مبرر قانوني:

حيث من المقرر قانونا وحسب ما سار عليه القضاء يستوجب على الإدارة إعمال آلية السحب في إطار مجموعة من الشروط من بينها أن يتم سحب رخصة البناء خلال مدة الطعن القضائي والمحددة بأربعة أشهر (04) من تاريخ إصدارها، وعليه كل سحب صادر من جانب الإدارة وخارج المدة القانونية يعد سحب غير مشروع مما يترتب عليه قيام مسؤولية الإدارة وبالتالي المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالأشخاص المتضررين من سحب الرخصة ومساسها بفكرة الحقوق المكتسبة.<sup>3</sup>

#### ثانيا-الضرر:

إن مسؤولية الإدارة في تعويض الأفراد لا تترتب بمجرد وقوع الخطأ بل يجب أن ينشأ عنه ضرر قابل للتعويض والذي يكون ناتجا مباشرة عن هذا الخطأ.

فالقضاء الجزائري أقر المسؤولية الإدارية أو المجموعات العمومية قبل دستور 1996، والذي اعتبر أن مسؤوليتها قائمة حتى في غياب الخطأ عن الأضرار اللاحقة بالغير، كما أن الدولة ملزمة بالتعويض في حالة عدم معرفة المتسبب في الضرر،

1 انظر المادة 64 منقانون 29/90 معدل و متمم.

2 المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الثالث، 1991، ص 181.

3 و داد عطوي، أساس قيام مسؤولية الإدارة في مجال رخصة البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة سطيف، العدد 04، الجزائر، جانفي 2015، ص: 102.

والبلدية مسؤولة عن الأضرار والإتلاف الناجمة عن الاضطرابات في الأراضي التابعة لها.<sup>1</sup>

هذا وكما هو الحال بالنسبة للمجالات الأخرى فلا تقبل الدعاوي المتعلقة بالإدارة في مادة التعمير إلا إذا كان هناك ضرر محقق ومباشر، فالتعويض لا يكون في الضرر الاحتمالي أي يجب أن يكون قد وقع وهنا يكون للقاضي الإداري التحقق من مدى توافره في دعوى التعويض المرفوعة أمامه.

وهذا ما جاء به مجلس الدولة بتاريخ 28 / 11 / 2007 بإعطاء الحق للمضرورين في تعويض عادل عما لحقهم من ضرر نتيجة تعطيلهم عن مواصلة البناء وفقا للرخصة الممنوحة لهم في هذا الصدد ... وأن التعويض المطالب به يجب أن يتناسب مع الضرر المحقق اللاحق بالمستأنفين من جراء تعسف البلدية في عدم احترام إجراءات قانون التعمير بشأن تحقيق المطابقة، وبأنه لا يمكن بأي حال أن يمتد إلى الضرر الاحتمالي الذي افترض وقوعه....<sup>2</sup>

أما الضرر المباشر فهو ذلك الذي ينشأ عن الفعل الضار، بحيث أن وقوع هذا الفعل يؤدي حتما إلى ترتب هذا الضرر، فلا يأخذ القاضي الإداري إلا بالضرر اللاحق بصاحب البناء.

### ثالثا-العلاقة السببية:

إلى جانب الركنين السابقين الخطأ والضرر يشترط لتحقيق المسؤولية الإدارية توافر ركن العلاقة السببية بين كل من الخطأ والمتضرر، فتقدر العلاقة السببية في مادة

1 قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، مؤرخ في: 03 / 06 / 1988، ملف رقم: 6192، المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1992، ص 125 وما بعدها.

2 قرار رقم: 35435 غير منشور، نقلا عن نويري عبد العزيز، مجلة مجلس الدولة، ص: 89.

التعمير والبناء بين تصرف الإدارة، والضرر اللاحق بالمدعي تقديرا صارما من طرف القاضي الإداري.

### الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر.

تعتبر ذات مجال ضيق في مجال التعمير والبناء بحيث يكفي حصول ضرر ناتج عن عمل الإدارة لكي تلتزم بالتعويض دون الحاجة إلى إثبات وقوع خطأ منها، وهذه المسؤولية من النظام العام بإمكان الطرف المدعي التمسك بها في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، وللقاضي الإداري الفصل فيها من تلقاء نفسه ولها صورتان وهما:

#### 1- على أساس المخاطر:

إذا كانت القاعدة العامة أن مسؤولية الإدارة إنما تقوم على أساس الخطأ المرفقي، فإنه يمكن أيضا وفي حالات محدودة، أن تقوم تلك المسؤولية على أساس فكرة المخاطر، أي بدون إثبات خطأ الإدارة حيث يكفي لتعويض المضرور أن يقيم ويثير العلاقة السببية بين نشاط الإدارة والإدارة والضرر الذي أصابه والحقيقة أن مختلف الحالات التي يعتد بها بالمخاطر كسبب وأساس للمسؤولية الإدارية إنما بسواها ويكتسبها الطابع الاستثنائي والغير الاعتيادي أو الطبيعي.<sup>1</sup>

تجد هذه النظرية تطبيقا لها في مجال عقود التعمير من خلال مسؤولية الإدارة عن الأشغال العمومية، على أن القضاء الإداري في هذا الصدد اعتمد معيار صفة المتضرر، فميز بين المشارك في الأشغال العمومية، والمرتفق والغير وذلك لتحديد

1 محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، بدون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 227.

إذا كان هذا النوع من المسؤولية واجب الاستثناء على المخاطر فقط أم على الخطأ أيضا.<sup>1</sup>

فالغير يحصل على التعويض إذا أثبت العلاقة السببية بين الضرر الحاصل والأشغال العمومية، ويتحقق ذلك عندما تعيب الأملاك أضرارا تجاوزت الضرر العادي للجوار،<sup>2</sup> أما الأضرار الواقعة على المرتفقين فإن التعويض عن الأضرار هنا يخضع لنظام الخطأ، فالأحكام القضائية تقر في أغلبها بالخطأ المفترض في انعدام الصيانة، أو عيب في البناء، أما الأضرار الواقعة على المشاركين في الأشغال العمومية فإنها تؤسس على أساس المخاطر الناشئة، أي لا يمكن تحميلها المسؤولية إلا إذا كان لحادث قد نتج عن خطأ ينسب للإدارة، وتبرير ذلك أن المشاركين ليس بغريب عن العملية، ذلك أنه يشارك في إنجاز المشروع وتنفيذ الأشغال العمومية.<sup>3</sup>

## 2- على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة:

كما هو الحال عند تطبيق قواعد قانون البناء واستخدام الإدارة لسلطتها التقديرية في منح أو منع الترخيص بالبناء، والأضرار الناشئة عن امتناع الإدارة بتنفيذ الأحكام والقرارات القضائية بداعي المحافظة على النظام العام العمراني.<sup>4</sup>

ومن بين التطبيقات القضائية بخصوص الإخلال بمبدأ المساواة أما الأعباء العامة كأساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء في القضاء الإداري الجزائري ما قضى به مجلس الدولة في القرار الصادر بتاريخ 19 / 04 / 1999:

1 عمار عيشوشة، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء، مجلة تشريعات البناء والتعمير، جوان 2017، جامعة سيدي بلعباس، العدد 2، ص: 150

2 محمد الأمين كمال، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 02، الجزائر، أكتوبر 2015، ص: 417.

3 عمار عيشوشة، مرجع سابق، ص: 155.

4 محمد الأمين كمال، مرجع السابق، ص 419.

"حيث يتضح من دراسة الملف والوثائق المقدمة من طرف المستأنف، أنه استفاد من قرار منح قطعة أرض مساحتها 150 م<sup>2</sup> في: 03 / 05 / 1983 حيث أن هذه الوثائق سلمت له من طرف رئيس بلدية الشراقة وبعد التنظيم الإداري لسنة 1984 أصبحت أولاد فايت بلدية مستقلة عن بلدية الشراقة، وأن هذه البلدية الجديدة ملزمة بالالتزامات التي كانت على بلدية الشراقة، ولا تستطيع أن تفكر ما التزمت به، وهذا طبقاً للقانون الذي أنشأ التنظيم الإداري لسنة 1984، وأنه زيادة على ذلك لا يمكن للبلدية المستأنف عليها أن تحرم المستأنف وحده، لأن مواطنين آخرين استفادوا بحصص أرض في نفس المكان، لكن لم تنزع منهم رغم أنهم لم يباشروا في بناء مساكنهم، فلهذا فإن القرار الذي اتخذه رئيس بلدية أولاد فايت غير قانوني ويستلزم البطلان، ولما قضوا بغير ذلك، فإن قضاة الدرجة الأولى أساءوا تطبيق القانون ويجب إبطال قرارهم.<sup>1</sup>

#### المطلب الثاني: نظام التعويض في مجال التعمير والبناء:

تطبيقاً لمبدأ المشروعية وحماية الحقوق والحريات مكن القانون للأفراد المتضررين من قرارات الإدارة في مجال التعمير والبناء رفع دعوى التعويض أمام القضاء الإداري، ودعوى التعويض الإدارية من دعاوي القضاء الكامل لأن سلطات القاضي فيها واسعة وكاملة بالقياس مع سلطاته في دعوى الإلغاء، فنتعدى سلطاته من سلطة البحث عن الضرر وقيامه إلى سلطة تقدير هذا الضرر لجبره، فطبيعة التعويض الناجم عن هذه الدعوى، وكيف يقدر القاضي الإداري هذا التعويض هذا ما سوف نتناوله من خلال الفرع الأول (طبيعة التعويض الإداري)، الفرع الثاني (تقدير القاضي الإداري للتعويض).

1 قرار أورده محمد الأمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 131.

الفرع الأول: طبيعة التعويض الإداري.

عند قيام المسؤولية الإدارية المرتبة للتعويض، وسواء كانت هذه المسؤولية ناشئة على أساس الخطأ أو المخاطر فسلطة تقديره ترجع إلى القاضي الإداري فما نوع التعويض الذي يقضي به القاضي الإداري بعد تقديره لجبر هذا الضرر؟

يقضي القاضي الإداري بالتعويض المناسب للمتضرر عندما يتأكد من توافر أركان المسؤولية الإدارية قصد إصلاح الضرر هذا الأخير قد يكون إصلاحا عينيا، أو بمقابل وذلك على النحو الآتي:

1- التعويض العيني:

ويطلق عليه أيضا التنفيذ العيني أي إعادة الحالة إلى ما كانت عليها، فبالرجوع إلى نص المادة 132 ق إ ج نجدها تنص: "لا يجوز للقاضي تبعا للظروف، وبناء على طلب المضرور أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات التي تتصل بالعمل غير المشرع".<sup>1</sup>

يتضح من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري جعل من التعويض النقدي هو الأصل، إلا أنه فتح المجال أيضا للتعويض العيني متى كان ذلك ممكنا، والتعويض العيني موجود في المسؤولية الإدارية كذلك، لكنه محدود وهذا لما تمتاز به السلطة الإدارية بمظاهر السيادة، فلا يجوز للقاضي الإداري إجبارها على تنفيذ الحكم بالتعويض العيني، ومثال ذلك أن تبني البلدية حائطا في ملكية عمومية يحجب عن جيرانها الضوء أو الهواء، فللقاضي أن يحكم بهدم البناء وإعادة الحالة إلى ما كانت

1 انظر المادة 132 من ق م ج.

عليه، ولا يجوز أن يأمر بالتنفيذ العيني، إذا لم يقبل المسؤول ذلك، إلا في حالة رفضه تعنتا منه وكان التنفيذ العيني ممكنا فللقاضي أن يكرهه بغرامة تهديدية.<sup>1</sup>

## 2- التعويض بمقابل:

إذا أصبح التنفيذ العيني متعذرا لاستحالاته استحالة تامة، فإن القاضي يلجأ إلى الحكم بالتعويض بمقابل متى كان هذا ممكنا، وأن التعويض بمقابل ليس معناه التنفيذ بالنقد فقط وإنما ليتم أيضا بغير نقد، وإذا كان التعويض النقدي في مجال المسؤولية الإدارية هو الأصل، والسائد في مجمل الحالات إلا أنه يجب الإشارة إلى التعويض النقدي والتعويض غير النقدي.<sup>2</sup>

### أ- التعويض النقدي:

الأصل العام أن يكون التعويض نقدا، وينبغي على القاضي اللجوء إلى التعويض النقدي كلما تعذر له التعويض العيني، وبمجرد أن تدفع الإدارة المبلغ الذي قرره القاضي فإن الالتزام بالتعويض ينتهي، وهنا لا يجوز للمضور طالما كان الحكم نهائيا أن يطلب إعادة النظر في التعويض،<sup>3</sup> ونصت المادة 132 فقرة 1 ق م ج: يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف ويصح أن يكون التعويض مقسطا كما يصح أن يكون إيرادا مرتبا،<sup>4</sup> وبمثال عن التعويض النقدي في مجال العمران أنه أصدرت الإدارة قرار غير مشروع بهدم عقار مملوك لأحد الأفراد، فإن القاضي الإداري لا يستطيع أن يأمر الإدارة بإعادة بناء المنزل الذي تم هدمه، وكل ما عليه في هذه الحالة

1 علي سليمان، دراسة في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، (المسؤولية عن فعل الأشياء التعويض)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة 2، 1994، ص 208.

2 العلواني ياسمين، سعدي وزنة، اختصاص القاضي الإداري الجزائري في منازعات التعمير، مذكرة لاستكمال الماستر في الحقوق، تخصص إدارة ومالية، مرجع سابق، ص 61.

3 المرجع السابق، ص 61-62.

4 انظر نص المادة 132 ق م ج.

أن يحكم بإلغاء قرار الهدم، وما يستنتج ذلك من تعويض نقدي عن الضرر الناجم عن تنفيذ هذا القرار.<sup>1</sup>

#### ب- التعويض غير النقدي:

يقصد به أن تأمر المحكمة بأداء أمر معين على سبيل التعويض، وبعبارة أخرى في صورة إجراء آخر مناسب لإزالة الضرر غير الحكم بالنقود، وطبقا للقانون المدني فإنه بهذا النوع من التعويض، وذلك وفقا لما تنص عليه المادة 132 الفقرة 2 منه: " يقدر التعويض بالنقد على أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع.<sup>2</sup>

#### الفرع الثاني: تقدير القاضي الإداري للتعويض.

يتمتع القاضي الإداري بسلطة تقديرية واسعة في تقييم الضرر القابل للتعويض، فعليه مراعاة الظروف الملازمة لهذا الضرر فقد نصت المادة 131: " القاضي يقدر مدى التعويض عن الضرر الذي لحق بالمصاب مراعاة لظروفه الملازمة " .<sup>3</sup>

ويخضع القاضي الإداري في تقديره للتعويض إلى القواعد العامة من وجوب أن يكون التعويض كاملا شاملا للأضرار التي لحقت بالمضرور، بالإضافة إلى أن العبرة في تقديره للتعويض تكون بوقت الحكم به، وهذا ما نصت عليه القواعد العامة، فالتعويض يشمل ما لحق المتضرر من خسارة وما فاتته من كسب، حيث تنص المادة

1 العلواني ياسمينه، سعدي وزنة، مرجع سابق، ص 62.

2 العلواني ياسمينه، سعدي وزنة، مرجع سابق، ص 63.

3 انظر نص المادة 131 ق م ج.

182 ق م ج على أنه: يشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاتته من كسب"، فيقتضي الأمر أن يكون التعويض كاملاً مع مراعاة الظروف الملازمة للضرر<sup>1</sup>.  
ومنه نوجز القواعد التي يعتمد عليها القاضي الإداري لتقديره التعويض من خلال ما يلي:

### 1- التعويض يغطي كل الضرر الذي ألحقته الإدارة بالفرد:

القاعدة العامة أن التعويض يجب أن يكون شاملاً وكاملاً، إلا أن القاضي يجد نفسه مقيداً أمام طلبات المدعي المضرور، فلا يستطيع الحكم على المدعي عليه بأكثر مما طلب منه، وعليه فمبلغ التعويض يجب أن يكون في حدود طلبات المضرور، كذلك القاضي في تقييمه للتعويض الكامل يجب أن يأخذ بعين الاعتبار العناصر التي يتشكل منها، مثل النفقات والمصاريف الإضافية التي يتحملها المضرور.

### 2- يجب أن يكون تقدير التعويض بقدر الضرر:

أي أن القاضي عند تقديره للتعويض يجب أن لا يفوق التعويض قدر الضرر، كما لا يجوز له أن ينزله عن الحد اللازم تجبر هذا الضرر.

### 3- الأخذ بعين الاعتبار وضعية المضرور:

ويكون ذلك مع مراعاة الظروف الملازمة للضرر<sup>2</sup>، وتعني الظروف الملازمة ما تعلق بالمتضرر فيقدره القاضي الإداري تقديراً ذاتياً وليس موضوعياً، لكن يرى بعض الفقهاء أن مسألة تقدير مدى التعويض هي مسألة وقائع فالقاضي الإداري يزيد في التعويض أو يخفف منه بسبب جسامته الخطأ<sup>3</sup>.

1 انظر المواد 131-182 من ق م ج.

2 راجع المادة 182 السابقة الذكر.

3 العلواني ياسمينة، سعدي وزنة، مرجع سابق، ص 65.

4- أن يكون تاريخ تقدير قيمة التعويض في تاريخ الحكم به: تقدير التعويض يكون في يوم صدور الحكم بالتعويض وليس بيوم وقوع الضرر وهذا المبدأ نمليه ضرورة تطبيق مبدأ التعويض الكلي عن الأضرار.<sup>1</sup>

---

1 لحسن بن شيخ أث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية (نظام التعويض في المسؤولية الإدارية)، الكتاب الثالث، دار الخلدونية، طبعة 1، الجزائر، 2007، ص:109.

**خلاصة الفصل الثاني:**

نستنتج من خلال ما سبق أن القاضي الإداري يتدخل خلال ما يعرف بدعوى الإلغاء لما لها من أهمية بالغة في حماية حقوق وحرريات الأفراد ومنع تعسف الإدارة من خلال مراقبة قراراتها ، وعليه العمل على الغائها في حال ثبت انها غير مشروعة ومخالفة للقوانين، وكذا دعوى التعويض في مجال التعمير والبناء سواء كانت مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ المرفقي أو المخاطر، وفي حالة وجود ضرر مباشر وثبوت العلاقة السببية يتدخل القاضي الإدارية ويقوم بالزام الإدارة بتعويض المتضرر عن ذلك سواء كان التعويض عينيا او نقديا او غير نقديا ، كما قد يتدخل القاضي الإداري أيضا في المجال الاستعجال عن طريق دعوى وقف تنفيذ القرارات الإدارية الصادرة عن الإدارة.

خاتون

نخلص من خلال دراستنا هذه أن الرقابة القضائية في مجال التعمير و البناء سواء أمام القضاء العادي و على رأسه القاضي العقاري، أو القاضي الجزائي و مالهما من صلاحيات كل في حدود اختصاصه، و كذا القضاء الإداري تختلف حسب المنازعة المطروحة أمام الجهات القضائية المختصة بنظرها، فكل لها خصوصيتها تميزها عن غيرها و كذا تتطلب إجراءات خاصة بها، فما هو متبع في القضاء العقاري يختلف عن ما هو متبع في القضاء الجزائي، و كذا نفس الأمر بالنسبة لجهة القضاء الإداري، ما يجعل من هذه الرقابة غير مضبوطة و قد تكون في بعض الأحيان غير مباشرة و ذلك كتشعب النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير و البناء.

و النتيجة المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة مفادها أن دور القضاء في الرقابة في مجال التعمير و البناء يتجلى في الحفاظ على حقوق الأفراد من جهة، و ضمان عدم تعسف الإدارة من جهة ثانية، و عليه المساهمة في تطبيق صارم للقوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال العمران، و يظهر ذلك جليا في النقاط التالية:

أولا/ بالنسبة للقضاء العادي:

أ-القاضي الجزائي: توقيع الجزاء ضد مرتكبي جرائم الرخص و الشهادات.

ب-القاضي المدني: الحكم بالتعويض لصالح رافع الدعوى المضرور كأصل أو الحكم بإعادة الحال الى ما كنت عليه أو الهدم مع التعويض كاستثناء.

ثانيا/ بالنسبة للقضاء الإداري:

أ-إلغائه للقرارات الإدارية المتضمنة منح أو رفض منح رخصة أو شهادات التعمير متى مس هذا الأخير عدم المشروعية الداخلية أو الخارجية.

ب-الحكم بالتعويض لكل فرد مسه ضرر بفعل مسؤولية الإدارة سواء عن طريق الخطأ أو بدون خطأ (على أساس المخاطر).

ومن أهم التوصيات التي نقدمها في نهاية هذه الدراسة تعزيز دور القضاء وتكوين قضاة متمكنين في مجال التعمير والبناء خاصة امام القضاء الإداري الذي يعد مجالاً خصباً لمختلف النزاعات في هذا المجال، ادخال تعديلات جدريية على قانون 29/90 معدل ومتمم بالقانون 05/04، وكذا القانون رقم 18/15، والعمل على سن الجرائم الخاصة بالتعمير والبناء وكذا النص القانوني المعاقب عليها حسب نوع الجرائم (جنحة، مخالفة) وإزالة التداخل الذي يتضمنها خاصة امام تشابه هذه النصوص القانونية.

وفي الأخير فإن القضاء هو الطريق الوحيد والملجأ الأساسي لكل فرد انتهكت حقوقه، فيعتبر القاضي مهما كان اختصاصه حامي لهذه الحريات. ولم يبق لنا سوى أن نقول إننا أنهينا هذه الدراسة ونتمنى اننا من خلالها نكون قد اثرينا قد اعطينا الموضوع حقه، واضفنا له والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : \_\_\_\_\_  
دائرة : \_\_\_\_\_  
بلدية : \_\_\_\_\_  
مصلحة : \_\_\_\_\_

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية  
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم \_\_\_\_\_  
المجلس الشعبي البلدي لبلدية \_\_\_\_\_  
ولاية \_\_\_\_\_  
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي / لـ / \_\_\_\_\_  
أو وزير السكن والعمران والمدينة \_\_\_\_\_  
تفرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ \_\_\_\_\_  
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) \_\_\_\_\_  
السكن (4) بـ \_\_\_\_\_  
بخصوص أشغال \_\_\_\_\_  
بمقتضى \_\_\_\_\_  
وبمقتضى \_\_\_\_\_  
وبمقتضى \_\_\_\_\_  
وبمقتضى القرار رقم \_\_\_\_\_ المؤرخ في \_\_\_\_\_  
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ \_\_\_\_\_  
والتصميم إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،

يقدر ما يأتي :

المادة الأولى : تصم رخصة البناء لإنجاز \_\_\_\_\_

المادة 2 : يتضح تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تنفيذها، هي \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.  
المادة 5 : تصدق نسخة من القرار التضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الإطلاع  
عليها من طرف كل شخص معني. يقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : بعد تقديم طلب جديد قصد التصديق على رخصة البناء لكل مباشرة لأشغال أو استئنافها إجباريا بعد  
انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة  
جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها يتواءم مختلف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال  
المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأتالي.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال وتبليغها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز  
الأشغال على مسؤوليتهم وتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يستلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية \_\_\_\_\_

رئيس المجلس الشعبي البلدي /  
الوالي /  
وزير السكن والعمران والمدينة

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
 دائرة : .....  
 بلدية : .....  
 مصلحة : .....

## قرار بتخصن رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 فبراير سنة 2015 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسلمها)

رقم .....  
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ .....  
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....  
 من طرف ( السيدة، الأنسة، السيد ) .....  
 الساكنة بـ .....  
 بخصوص أشغال .....  
 بمقتضى .....  
 وبمقتضى .....  
 وبمقتضى .....  
 وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في ..... والمتضمن إنشاء الشبكات الوحيدة المكلف بتخطيط عقود التعمير،  
 وبمقتضى رأي الشبكات الوحيدة لـ ..... بتاريخ .....

## يقرو ما يأتي :

**المادة الأولى :** يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للسلطات المسماة عليها الرقعة بهذا القرار. ويخضع ذلك للتحفظات الآتية :

.....  
 .....  
 .....

**المادة 2 :** تصيح رخصة الهدم مشقضية :

- إذا لم تعدت عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

**المادة 3 :** لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، وبعد إعداء تصريح فتح الورشة.

**المادة 4 :** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

**المادة 5 :** يقوم المتقدمون بالطلب بإجتاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتمويل كل الأخطار.

**المادة 6 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

**المادة 53 من المرسوم التشريعي  
رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994:**

مجلس الدولة  
الغرفة الثالثة

إذا كانت المادة 53 من المرسوم  
التشريعي رقم 07/94 تخول لرئيس البلدية  
صلاحية هدم الأشغال المنجزة مخالفة  
لقانون البناء والتعمير دون اللجوء إلى  
العدالة، فإنها في نفس الوقت لم تمنعه من  
المطالبة بذلك قضائياً مادام أنه يحترم جميع  
الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم  
السالف الذكر في مجال معاينة مخالفات  
قواعد الهندسة المعمارية والتعمير .

ملف رقم : 020217

فهرس رقم : 905

قرار بتاريخ : 2005/10/18

**و عليه :**

ل: 123/288 حيث أنه فيما يخص دفع المستأنف عليه المتمثل في عدم قبول  
عريضة الإستئناف شكلاً لعدم إحتوائها لأي وجه من أوجه الإستئناف المنصوص عليها  
في المادة 03/241 من قانون الإجراءات المدنية، فإن هذا الدفع مردود عليه لكون  
المستأنف تناول فيها وقائع النزاع و العآخذ التي سجلها على القرار المعاد على السواء .

حيث أنه فيما يتعلق بإنعدام صفة ومصحة التقاضي في المستأنف لأنه لا يمكن  
القطعة الأرضية، يتعين التذكير بأنه طبقاً للمادتين 75 و 90 من القانون الصادر  
في 07/04/1990 تحت رقم 08/90 المتعلق بالبلدية، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي  
ملزم بغض النظر عن صفة الأشخاص بالسهل على إحترام المقاييس والتعليقات في  
مجال التعمير والمراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين  
والتنظيمات المعمول بها ويستوجب رفض هذا الدفع والتصريح بقبول الإستئناف شكلاً  
ونظرة موضوعاً .

من حيث الموضوع: حيث أن العارض يلتبس إلغاء القرار الصادر عن الغرفة الإدارية  
لمجلس قضاء بجاية بتاريخ 24/06/2003 القاضي برفض دعواه لعدم التأسيس وعن

وعن طريق الفصل في القضية من جديد إلزام المستأنف عليه بهدم البناء المشيد بدون رخصة فوق القطعة الأرضية التابعة للدولة الواقعة بالمكان المسمى بوفلكي بقرية بني مرعي....

— حيث يستخلص من استقراء مستندات الملف انه طبقا للمادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 الصادر في 18/05/1994 حرر أعوان مصلحة التعمير والبناء في 02/11/2002 محضر رقم 113 اندرو فيه المستأنف عليه بوقف الاشغال التي شرع فيها وانه امام عدم امتثاله لذلك ومواصلته فيها حرر محضر ثان بتاريخ 02/11/2002 قضى بتثبيت وقف الاشغال الجارية ثم تقدم امام قضاة الموضوع للمطالبة بهدمها، حيث يلاحظ مجلس الدولة وعلى عكس ما ذهب اليه المستأنف عليه انه بالرغم من ان المادة 53 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 السالف ذكره تؤهل السلطة الإدارية المختصة بهدم البناية في حالة مواصلة الاشغال فإنها في نفس الوقت لا تمنعها اطلاقا من المطالبة بذلك عن طريق القضاء.

حيث يستنتج مما سبق ان قضاة المجلس أخطأوا في تطبيق القانون ويتعين الغاء قرارهم وفصلا من جديد إلزام المستأنف عليه بهدم البناء المشيد بدون رخصة على القطعة الأرضية الكائنة بالمكان المسمى بوفلكي بقرية بني مرعي ..مجلس الدولة  
الغرفة الثالثة، عدد رقم 07.

حق إرتفاق - عقار محصور - ممر - تغيير قاعدة إرتفاق.

المرجع: المادتان 875 و698 من القانون المدني.

**المبدأ:** من المقرر قانونا أنه: لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئا يؤدي إلى الإنتقاص من استعمال حق الإرتفاق ... أن يغير من الوضع القائم.... ومن المقرر كذلك: " أنه لا يجوز لصاحب العقار المحصور تغيير قاعدة الإرتفاق...".

إن القرار المطعون فيه لما قرر فتح الممر للمشاة والمركبات بعد أن أثبت أن الممر المتنازع عليه كان موجودا منذ 1972 وقد تم سده بالبناء من طرف المدعين لمنع المدعى عليه في الطعن من المرور قد طبق القانون تطبيقا سليما لأنه لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئا يؤدي إلى الإنتقاص من إستغلال حق إرتفاق أو تغيير قاعدة الإرتفاق. ومتى كان كذلك يتعين التصريح برفض الطعن."

ملف رقم 404069 قرار بتاريخ 2007/07/13

قضية س ط ضد ورثة زل

(الغرفة العقارية) الموضوع: مضار الجوار غير المألوفة

المبدأ يندرج جدار ولو برخصة بناء متسبب في حجب النور والهواء عن مسكن،  
ضمن مضار الجوار غير المألوفة

ان المحكمة العليا في جلستها العلنية المنعقدة بشارع 11 ديسمبر 1960 الابيار  
الجزائر، وبعد المداولة القانونية أصدرت القرار الاتي نصه: بناء على المواد  
231،244،239،233،257 وما يليها من ق ا م وا

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة  
يوم 27/جويلية 2005

وبعد الاستماع الى السيد .....المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب، والى  
السيد ..... المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة

حيث أن س ط المدعو ع ح طعن بطريق النقض بتاريخ ..... في القرار الصادر عن  
مجلس قضاء بوج بوعريريج بتاريخ ..... القاضي

في الشكل بقبول الاستئناف شكلا في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف  
وتدعيما لطعنه أودع الطاعن بواسطة وكيله الأستاذ ..... عريضة تتضمن وجهة اثنين  
للطعن

الوجه الأول: مأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات المادة 233 من ق ا م  
وا: لعدم ذكر لقب ارملة المرحوم ..... والاكتفاء بذكر اسمها فقط خرقا لأحكام المادة  
1/144 من ق ا م وا وكذا عدم الإشارة الى مهنة الأطراف.

الوجه الثاني: مأخوذ من انعدام او قصور او تناقض الأسباب المادة 4/233 من ق ا م  
وا

الفرع الأول: بدعوى ان القرار لم يبين صورة التعسف في استعمال المنصوص عليه  
في المادة 41 من القانون المدني مع ان البناية الطاعن مطابقة لقواعد العمران  
ورخصة البناء والتصاميم حسبما أكدته الخبرة

الفرع الثاني: لعدم عرض ملف الدعوى على النيابة العامة لان الهدم يعد من النظام  
العام خرقا لنص المادة 141 من ق ا م وا

## وعليه فان المحكمة العليا

في الشكل: حيث ان الطعن جاء مستوفيا لأوضاعه القانونية لذلك فهو مقبول شكلا

في الموضوع :

عن الوجه الأول : لكن وخلافا لزعم الطاعن فان لقب الارملة مشار اليه في الحكم وان سقوطه في القرار لا يعدو ان يكون خطأ ماديا لا تأثير له على صحة القرار ولا يشكل خرقا لقاعدة جوهرية في الإجراءات بمفهوم المادة 2/233 من ق ا م و لذلك فالوجه غير سديد

عن الوجه الثاني بفرعيه: لكن ولما تبين لقضاة الموضوع استنادا لتقرير الخبرة ، أن الجدار الذي شيد من طرف الطاعن قد تسبب في الحاق ضرر بالغ بجيرانه اذ أدى الى حجب النور والهواء عن مسكنهم وجعله غير لائق للسكن، ولو تم ذلك طبقا لرخصة البناء .... للتصاميم فانه يعد من مضار الجوار غير المألوفة طبقا لنص المادة 691 /1 من القانون المدني علما ان رخصة البناء تسلم بشرط مراعاة حقوق الغير ويكون القضاة بقضائهم كما فعلوا قد طبقوا صحيح القانون .وحيث انه تبعا لما تقدم يتعين التصريح بعدم تأسيس الطعن والقضاء برفضه .

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا

في الشكل: قبول الطعن بالنقض شكلا

في الموضوع: رفض الطعن بالنقض موضوعا مع إبقاء المصاريف القضائية على عاتق الطاعن

---

---

---

---

ملف رقم 427925 قرار بتاريخ 2009/04/22 قضية بلدية ... ضد ب ع والنيابة العامة

الموضوع: عدم مطابقة البناء لرخصة البناء ، تهيئة وتعمير، قانون رقم 29/90 ،  
المادة 76 مكرر 5 جريدة رسمية عدد 52 ، قانون رقم 05/04 معدل ومتمم المادة 13  
جريدة رسمية عدد 51

المبدأ يتم اثبات جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة بمحضر المعاينة  
يحرره العون المخول ويرسله الى الجهة القضائية المختصة ، تقرر الجهة القضائية  
الفاصلة في الدعوى العمومية اما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل  
تحده .

خلاصة القرار ان قضاة الاستئناف كان عليهم الفصل في طلب الطرف المدني الرامي  
الى تهديم البناء المقام وإعادة الأماكن الى حالتها طبقا لاحكام المادة 76 مكرر 5 من  
قانون 29/90 وعليه اعتبرت المحكمة العليا غرفة الجنح والمخالفات ان الوجه المثار  
وجيه ويتعين قبوله وعليه نقض وابطال القرار المطعون فيه فيما يخص الدعوى  
المدنية.

# قائمة المصادر والمراجع

أولاً/ النصوص القانونية:

أ – النصوص التشريعية:

1. الأمر رقم 75/58 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26/09/1975، ج ر عدد 78، الصادرة في 30/09/1975 معدل ومتم.
2. قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمؤرخ في 1/12/1990، ج ر عدد 52 الصادرة في 02/12/1991، معدل ومتم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، ج ر عدد 51.
3. قانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمؤرخ في 25/02/2008، عدد 21 الصادر في 23/04/2008.
4. الأمر رقم 155/66 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، معدل ومتم والمؤرخ في 08 يونيو 1966.
5. قانون رقم قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المؤرخ في 20/07/2008 ج.ر، عدد 44 سنة 2008 معدل بالقوانين 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، قانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، قانون رقم 14/19 المتضمن قانون المالية لسنة 2020م
6. قانون رقم 02/02 المتضمن حماية الساحل وتنميته، مؤرخ في 05/02/2002، ج ر، عدد 10.
7. قانون رقم 01/99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، مؤرخ في 06/01/1999.
8. قانون 03/03 المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، المؤرخ في 17/02/2003، ج ر عدد 11.

## ب – النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 2015/01/25، ج ر عدد 07، الصادرة في 2015/02/12.
2. المرسوم التنفيذي رقم 88 / 131 المتضمن العلاقات بين المواطن والإدارة، والمؤرخ في: 04 / 07 / 1988، ج. ر عدد 27 سنة 1988.

## ثانيا/ القرارات القضائية:

1. قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، مؤرخ في: 03 / 06 / 1988، ملف رقم: 6192، المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1992، ص 125 وما بعدها.
2. قرار رقم: 35435 غير منشور، نقلا عن نويري عبد العزيز، مجلة مجلس الدولة، ص: 89.
3. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 346 / 229، الصادر في 2002/02/20 اورده بوبكر بزغيش، منازعات العمران ص: 247.

## ثالثا/ الكتب

1. بوقندورة سليمان، الدعاوي الاستعجالية في نظام القضاء العادي، مدعم بالاجتهادات القضائية والآراء الفقهية، دار للمعية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014،
2. سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، طبعة 2015، الدار البيضاء، الجزائر، 2015.
3. سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء، الطبعة 01، إصدارات المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا، 2018.
4. علي علي سليمان، دراسة في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، (المسؤولية عن فعل الأشياء التعويض)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة 2، 1994

5. عبد الرزاق احمد الصنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، حق الملكية
6. عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2012، الجزائر.
7. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء 02، الطبعة 04، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
8. عمار عوابدي، نظرية القرار الإداري بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة 1، دار هومة، الجزائر.
9. عمار عوابدي، نظرية مسؤولية الإدارة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994
10. عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، بدون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، 2018، الجزائر.
11. لحسن بن شيخ أث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية (نظام التعويض في المسؤولية الإدارية)، الكتاب الثالث، دار الخلدونية، طبعة 1، الجزائر، 2007
12. محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، د، ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
13. محمد الصغير بعلي، شروط قبول دعوى الإلغاء، د، ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2013.
14. محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، بدون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
15. محمد العابدي، قضاء الإلغاء، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، بدون بلد، سنة 1994.
16. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2009.

17. ياسمين فراتي، النزاع الجزائي الناتج عن الناء بدون رخصة، دار الهومة، الجزائر، 2016.

رابعاً/ الرسائل والمذكرات الجامعية والاجازات المدرسية:

أ — الرسائل الجامعية:

1. بوبكر بزغيش، منازعات العمران، اطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017.
2. في العلوم تخصص القانون العقاري، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2018.
3. محمد الأمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، علوم القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016.

ب — المذكرات الجامعية:

1. سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2001-2002.
2. سلسبيل كحل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتهيئة الإقليم، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015/2016.
3. العلواني ياسمين، سعدي وزنة، اختصاص القاضي الإداري الجزائري في منازعات التعمير، مذكرة لاستكمال الماستر في الحقوق، تخصص إدارة ومالية، جامعة البويرة، 2016/2017.
4. محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء نموذجاً، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2011-2012.

ت — الاجازات:

أمان الله منصوري، شروط قبول الدعوى الإدارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر، 2006-2009.

## خامسا/ المقالات:

1. اسيا اوراغ مخالقات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها مجلة المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 01، الجزائر، مارس 2019
  2. بوبكر بزغيش، الدعوى المدنية في مجال العمران، مجلة الاكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، عدد2، الجزائر، 2012.
  3. عزري عز الدين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، مجلة مجلس الدولة
  4. عمار عيشوشة، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء، مجلة تشريعات البناء والتعمير، جوان 2017، جامعة سيدي بلعباس، العدد2
  5. عميري احمد، المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير والبناء، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، عدد01 رقم 2 بتاريخ 2017/06/30.
  6. فريحة رمزي بهاء الدين، اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة، مجلة التعمير والبناء، عدد 3، رقم 3، 2019/10/27.
  7. كمييلة قهار، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تلمسان، عدد03، الجزائر، جوان 2017
  8. موسى ساعي، شروط تقرير حق المرور على الأملاك المجاورة في القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، 01/06/2017، عدد8، رقم 2
- خامسا/ المواقع الالكترونية:
1. مدونة العمران الجزائري، منصة تدوين لنشر مقالات في الهندسة المعمارية،
  2. مقال من الأنترنت تحت عنوان فضاء القانون (دعوى الإلغاء)، <https://m.facebook.com> ، مؤرخ في 2019/01/31.

# خلاصة الموضوع

## الملخص:

إن المشرع الجزائري أعد ترسانة قانونية مهمة قائمة من أجل ضبط وتنظيم المجال العمراني وذلك بموجب قانون 29/90 معدل ومتمم بالقانون 05/04 ، وكذا القانون 15/08 ، والتي عالجت بدورها مختلف الجرائم الناشئة عن مخالفة هذه الضوابط ، ناهيك عن بعض القوانين الأخرى وعلى رأسها القانون المدني، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون الإجراءات الجزائية التي منحت بدورها للقاضي مهما كان اختصاصه دورا إيجابيا لتفعيل مساهمته في القضاء على هذه المخالفات، وضمان حريات وحقوق الأطراف، وكذا الحد من تعسف الإدارة ، مما جعل من القضاء ركيزة أساسية لحماية المجال العمراني في الجزائر.

## Abstract :

The Algerian legislator has prepared an important legal arsenal in place in order to control and regulate the urban space, according to Law 90/29 amended and supplemented by Law 04/05, as well as Law 08/15, which in turn dealt with various crimes arising from the violation of these controls, not to mention some other laws and on It is headed by the Civil Code, the Civil and Administrative Procedures Law, and the Criminal Procedures Law, which in turn gave the judge, whatever his jurisdiction, a positive role to activate his contribution to eliminating these violations, ensuring the freedoms and rights of the parties, as well as limiting the arbitrariness of the administration, which made the judiciary an essential pillar for protecting the urban area in Algeria.

الفهرس

## فهرس المحتويات

4-1 ..... مقدمة:

### الفصل الأول: رقابة القضاء العادي في مجال التعمير والبناء

6 ..... تمهيد:

8 ..... المبحث الأول: الرقابة القضائية للقاضي المدني:

8 ..... المطلب الأول: طبيعة المنازعات العقارية في مجال التعمير والبناء

8 ..... الفرع الأول: مضار الجوار الغير مألوفة.....

11..... الفرع الثاني: حق الارتفاق.....

12..... المطلب الثاني: سلطة القاضي العقاري في مجال التعمير والبناء.....

13..... الفرع الأول: سلطة قاضي الموضوع.....

15..... الفرع الثاني: سلطة القاضي الاستعجالي.....

18..... المبحث الثاني: الرقابة القضائية للقاضي الجزائي.....

18..... المطلب الأول: الجرائم الناشئة في مجال التعمير والبناء.....

18..... الفرع الأول: جرائم الرخص.....

23..... الفرع الثاني: جرائم الشهادات.....

25..... المطلب الثاني: سلطة القاضي الجزائي في مجال التعمير والبناء.....

26..... الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية:.....

27..... الفرع الثاني: توقيع الجزاء.....

32..... خلاصة الفصل الأول:.....

### الفصل الثاني: رقابة القضاء الإداري في مجال التعمير والبناء

34..... تمهيد:.....

36..... المبحث الأول: دعوى الإلغاء ووقف تنفيذ القرار الصادر في مجال التعمير والبناء.....

36.....	المطلب الأول: دعوى الإلغاء.
37.....	الفرع الأول: شروط قبول دعوى الإلغاء.
47.....	الفرع الثاني: أوجه دعوى الإلغاء.
52.....	المطلب الثاني: دعوى وقف التنفيذ.
52.....	الفرع الأول: شروط ومبررات دعوى وقف التنفيذ.
54.....	الفرع الثاني: آثار وقف تنفيذ القرار الإداري في مجال التعمير والبناء.
57.....	المبحث الثاني: دعوى التعويض.
57.....	المطلب الأول: أسس قيام مسؤولية الإدارة في مجال التعمير والبناء.
57.....	الفرع الأول: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ.
62.....	الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر.
64.....	المطلب الثاني: نظام التعويض في مجال التعمير والبناء.
65.....	الفرع الأول: طبيعة التعويض الإداري.
67.....	الفرع الثاني: تقدير القاضي الإداري للتعويض.
70.....	خلاصة الفصل الثاني:
72-71.....	خاتمة:
79.....	قائمة المراجع والمصادر:
88-74.....	الملاحق:
	خلاصة
89.....	الموضوع:
92-91 .....	الفهرس:

