



جامعة باتنة 1 - الحاج لخضر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
التخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتور:  
لعويجي عبد الله

إعداد الطالبتين:  
بن اسباع رميسة  
ساسسي رشيدة

لجنة المناقشة:

الصفة	المؤسسة الجامعية	الرتبة العلمية	الاسم واللقب
رئيسا	جامعة باتنة 1	أستاذ محاضر - أ	دبة ناصر
مشرفا ومقررا	جامعة باتنة 1	أستاذ محاضر - أ	لعويجي عبد الله
مناقشا	جامعة باتنة 1	أستاذ محاضر - أ	علي جدي

السنة الجامعية: 2023 - 2024



---

# شكر وتقدير

---

قبل كل شيء، أحمد الله عز وجل الذي أنعم علي بنعمة العلم ووفقني إلى بلوغ هذه الدرجة وأقول " اللهم لك الحمد حتى ترضى، ولك الحمد إذا رضيت، ولك الحمد بعد الرضى."

إنه من واجب الاعتراف بالجميل تسجيل الشكر وإعلامه ونسب الفضل لأصحابه، استجابة لقول النبي: " من لم يشكر الناس لم يشكر الله." وكما قيل: علامة شكر المرء إعلان حمده\*\*\* فمن كتم المعروف منهم فما شكر. فالشكر أولاً لله عز وجل على أن هدانا لسلوك طريق البحث والتشبه بأهل العلم. كما نخص بالشكر أستاذنا الكريم والفاضل المشرف على هذا البحث" الدكتور لعويجي عبد الله". الذي تعلمنا من خلقه وتواضعه وعلمه وعمله جزاه الله كل الخير وكان سندنا في إنجاز هذه المذكرة بفضل توجيهاته الجد قيمة التي أنارت طريقنا.

كما أتقدم أيضاً بالشكر إلى كافة أعوان المكتبة التابعين لجامعة بجاية الذين لم ييخلوا علينا بالمراجع المطلوبة.  
كما نتقدم أيضاً بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة،  
شكراً جزيلاً لكم جميعاً.

# إهداء

لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون، لم يكن الحلم قريبا ولا الطريق كان محفوظا بالتسهيلات لكني فعلتها.

أهدي هذا النجاح لنفسني أولا ثم إلى كل من سعى معي لإتمام هذه المسيرة. أهدي تخرجي إلى من كلله الله بالهيبة والوقار\*\* إلى من أحمل لقبه بكل فخر إلى من حصد الأشواق عن دربي ليمهد لي طريق العلم بعد فضل الله ما أنا فيه يعود إلى أبي. الرجل الذي سعى طوال حياته لكي نكون أفضل منه "أبي الغالي".

إلى ملاكي الطاهر، وقوتي بعد الله، داعمتي الأولى والأبدية" أمي العظيمة" أهديك هذا الإنجاز الذي لولا تضحياتك لما كان له وجود، ممتنة لأن الله قد اصطفاك لي من البشر أما يا خير سند وعوض.

وإلى الشموع التي تنير لي الطريق وانتظروا هذه اللحظة كثيرا ليفخروا بي كما أفخر بهم وبوجودهم. إلى إخوتي ( خالد-حسام-أيوب). وأختي (وداد) وإلى زوجة أخي وأولادهم ( سراج الدين-شهاب الدين-ليان-مييار) أهدي تخرجي إلى أنيسة دربي وكل العمر صديقتي الفلسطينية "راما الغرابلي" التي لا طالما كانت لي خير الصديقة وخير السند.

إلى من كان الأول دوما في مساندي وتشجيعي إلى رفيق الدرب وصديق الأيام(فادي.ش) إلى رفاق الخطوة الأولى والخطوة ما قبل الأخيرة إلى من كانوا خلال السنين العجاف سحابا(آسيا-إسراء-ندى الياسمين-سماح)

بن اسباع رميسة

---

# إهداء

---

باسم الله الميسر المسهل.. باسم الله الرحمان الرحيم  
اللهم لك الحمد حمدا كثيرا كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك  
من كل أعماق القلب والروح أهدي هذا العمل إلى روح والدتي الحبيبة رحمها الله.  
إلى من زينت أحرف اسمه اسمي إلى من لا أملك إلا هو سندا والذي الحبيب  
وإلى زوجته.

إلى عيني وروحي وقلبي إلى أختي الوحيدة نوال  
إلى من خلقهم الله عضدا وسندا إخوتي الستة وإلى أخي غزالي خاصة.  
إلى صديقتي الصدوق الغالية الطيبة لينا عكاش.  
إلى كل من دعمني طيلة 5 سنوات في الجامعة ماديا ومعنويا.  
إلى كل من سيفرح بنجاحي هذا الذي انتظرته سنوات كثيرة.

ساسى رشيدة

---

# قائمة بأهم المختصرات

---

ص: \_\_\_\_\_ صفحة

ج: \_\_\_\_\_ جزء

ق: \_\_\_\_\_ قانون

ق.إ.م.إ: \_\_\_\_\_ قانون الإجراءات المدنية الإدارية.

ط: \_\_\_\_\_ طبعة

دج: \_\_\_\_\_ دينار جزائري

مشرع ج: \_\_\_\_\_ مشرع جزائري

---

# مقدمة

---

يحظى موضوع البناء بأهمية كبيرة في الوقت الحاضر، نظرا للتوسع العمراني والنمو الديمغرافي المتزايد الذي تعيشه المدن والتجمعات الحضرية في الدول، وخاصة النامية منها وباتت هذه المتغيرات ضرورية للبحث عن سياسة إعادة إعمار تلبى هذه التحديات بما يتناسب مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية.

ولذلك سارعت الجزائر بعد الاستقلال إلى خلق سياسة عمرانية لمواجهة الوضع العقاري الصعب الذي خلفه المستعمر الفرنسي، لذلك عملت في البداية بتقنيات إعادة الإعمار الموروثة عن الإدارة الفرنسية، باستثناء الأحكام التي تتعارض مع السيادة الوطنية، إن هدف المشرع الجزائري من خلال إصداره لجميع القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير هو أن يتمكن من التقليل أو الحد من التجاوزات التي يرتكبها ممارسو أعمال البناء.

ومن هنا حاول المشرع إضافة رخصة البناء كآلية رقابية لحق البناء، معتبرا إياها جانبا من حق الملكية ومرتببا ارتباطا وثيقا بملكية الأرض، ويمارس وفق احترام الأحكام القانونية والتنظيمية ذات الصلة بالمخططات العمرانية المحلية وقواعد التهيئة والتعمير.

ونجد أن المشرع الجزائري قد أولى اهتماما خاصا بالاختصاص القضائي في موضوع البناء، حيث خصص من خلال الدستور حماية خاصة للملكية العقارية استنادا إلى نص المادة 60 من دستور 2020.

بالإضافة إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية بشأن بعض الإجراءات التي يجب إتباعها في مجال منازعات التعمير والبناء أمام المحاكم الإدارية أو العادية، بالإضافة إلى القانون رقم 90\_29 المؤرخ بتاريخ 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية له، لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 15\_19 الصادر في 25 يناير 2015 والمحدد لإجراءات إعداد وتسليم عقود التعمير.

تعتبر رخصة البناء وسيلة وأداة تنظيمية كافية لتوسيع سلطة الإدارة في مراقبة البناء واحترام القواعد، سواء كانت قانونية أو فنية، المتعلقة بالبناء والتشييد، ولم يحدد لها المشرع الجزائري تعريفا واضحا ومحددا بدقة، بل اكتفى باصطلاح بأنها رخصة تسلمها السلطة المختصة فحدد الاشغال الخاضعة لها، كما تناولها المرسوم التنفيذي 15\_19 بنص المادة 41 منه على النحو التالي: " يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن



أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناء والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء".

ومن خصائصها: أنها قرار إداري سابق وقرار منفرد، ويتعلق بملكية العقار، وهي وثيقة إدارية صادرة عن جهة مختصة قانوناً كما ذكرنا سابقاً.

وهو ما يسمح للقضاء بالفصل في الأمر، التدخل وضبط شرعية عمل الإدارة سواء بإلغاء القرار أو تعديله، بالإضافة إلى فتح المجال أمام القضاء الجنائي لمكافحة البناء دون ترخيص والمخالفات المرتبطة به.

كما فتح المشرع المجال أمام المتضررين للجوء إلى القضاء المستعجل سواء كانت محكمة عادية أو قضاء إداري، لكنه اشترط أن تكون الدعاوى المستعجلة مرتبطة بالدعاوى الموضوعية وأن تكون موازية لها في القضاء الإداري.

ومن هنا تكمن أهمية الموضوع في محاولة البحث عن أهم النزاعات التي قد تثيرها رخصة البناء من خلال وصف قانوني لجميع الجهات القضائية التي تعرض عليها هذه النزاعات سواء القضاء العادي، القضاء الإداري، أو القضاء المستعجل.

من أهم أهداف دراسة موضوع منازعات رخص البناء في التشريع الجزائري التعرف أكثر على كافة منازعات رخص البناء، وتحديد كل نزاع على حدى، وتصنيف كل نزاع إلى الجهة القضائية التي ينتمي إليها، وتوضيح دوره، ومجال القضاء بشقيه العادي والإداري وكيفية حماية حقوق الأفراد، كما يجب ألا ننسى القضاء المستعجل، ومنه يمكن كيف أن يحصل الأفراد على حقوقهم.

ومن جملة أسباب اختيارنا للموضوع دوافع موضوعية وأخرى ذاتية.

فالسبب الموضوعية: هي أن رخصة البناء تعتبر من أهم عقود التعمير التي تفرض سيطرة قبلية على عملية البناء وتدور حولها نزاعات كثيرة شغلت ذهن المشرع حيث أولى لها اهتماما كبيرا وذلك لكثرة النصوص القانونية التي تناولت رخصة البناء ومنازعاتها بهدف تحسين دورها في تنظيم عملية العمران على أرض الواقع.

أما الأسباب الذاتية: فهي تكمن في الفوائد العلمية والمعرفة التي تعود علينا من خلال التعرف على كافة النزاعات المتعلقة برخصة البناء وربما إيجاد حلول للتقليل والحد منها مستقبلا.

وفيما يتعلق بالدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع فقد رأينا أن بعض الباحثين أولى اهتماما خاصا لمنازعات رخص البناء لما لها من خطورة وما تلعبه من دور مهم في نفس الوقت في تنظيم العمران. ولذلك ظهرت بعض الكتب والمذكرات والمقالات التي تناولت منازعات رخص البناء في التشريع الجزائري أكاديميا وتحليليا.

بالنسبة لأطروحة الدكتوراه فاستعنا بأطروحة الدكتور بزيغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017، والتي تناول فيها كيف توزع القضائين العادي والإداري في منازعات التعمير، وشرح كيف تدخل القضاء الإداري في المقام الأول للنظر في مدى مشروعية القرارات والترخيص العمرانية، وإن الدولة والجماعات المحلية ترتكب عدة خروقات لقواعد العمران من عدة نواحي، كما توصل أن هناك نقص في الحماية الردعية في المجال العمراني ومن مظاهره عدم الخوف من العقوبات المروضة على المخالفين وأيضا الارتفاع المتصاعد والمتزايد لجرائم العمران، وكذا عدم فعالية العقوبات المقررة في هذا المجال لأن العقوبات الأصلية لا تضم سوى غرامات وغياب تام للعقوبات التي تسلب الحرية.

أما بالنسبة لرسالة الماجستير فاستعنا برسالة بريهوم حليلة، دور القضاء الإداري في تسوية منازعات رخص البناء، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص منازعات إدارية، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2017. والتي تناولت كيفية دور القاضي الإداري في تسوية منازعات رخص البناء من خلال دعوى الإلغاء ودعوى التعويض، ولكن تبقى رقابة القاضي الإداري في مجال رخصة البناء رقابة منقوصة لأن النصوص القانونية والتطبيق القضائي لمجلس الدولة لا يسمحان بإكراه الإدارة على الاعتراف بحجية الأمر المقضي به، فالإدارة قد تتعسف في ممارسة سلطتها والمتمثلة في إصدار قرارات الترخيص أو امتناعها، هذا الأخير قد يعتبر تعنتا منها ويثير منازعات في هذا المجال وهذا إن دل على شيء إنما يدل على أنه يجب تدخل سلطة محايدة لتسوية هذا النزاع ويبقى من

الضروري على المشرع أن ينظم آليات والتي تمس هذا المجال الحيوي بموجب أحكام خاصة في القوانين لتحديد نطاق تدخل القاضي الإداري ومدى السلطة الممنوحة له في منازعات رخصة البناء سواء إلغائها أو رفضها أو التعويض خاصة من حيث شروط تقدير القيمة.

أما الصعوبات التي واجهتنا خلال البحث في هذا الموضوع قلة المراجع بالنسبة للمنازعات التي تثار أمام القضاء الإستعجالي لأنه يعتبر شق إجتهادي.

وعلى ضوء كل ما ذكرنا سابقا حول موضوع منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري تثار إشكالية جوهرية حول

### إلى أي مدى يمكن أن تثير أشغال البناء منازعات قضائية؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة حول موضوع منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري فقد اعتمدنا على منهجين، المنهج الوصفي الذي يهتم بالحقيقة العلمية وبيصفها كما هي ثم يفسرها كما تم الاعتماد على المنهج التحليلي على أساس أن موضوع منازعات رخصة البناء يعتمد أساسا على النصوص القانونية والاجتهادات القضائية ذات الصلة به والتي تحتاج إلى تحليلها قصد الوصول إلى الحل الأنسب لحل هذه الإشكالية.

وبهدف الإلمام بكل ما يمكن أن يفيد في تفصيل منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري تم تقسيم بحثنا إلى فصلين حيث خصصنا.

الفصل الأول: لدراسة منازعات القضاء العادي لرخصة البناء من خلال التطرق إلى اختصاص القضاء العقاري والاستعجالي في منازعات رخصة البناء في المبحث الأول وفي المبحث الثاني اختصاص القضاء الجزائي للفصل في منازعات رخصة البناء، أما في الفصل الثاني تطرقنا إلى منازعات القضاء الإداري لرخصة البناء فخصصنا المبحث الأول للدعوى المرفوعة أمام القضاء الإداري العادي والمبحث الثاني خصصناه للدعوى المرفوعة أمام القضاء الإداري الإستعجالي.

---

الفصل الأول:  
منازعات رخصة البناء أمام  
القضاء العادي

---

عندما تكون الخصومة بين أشخاص طبيعيين أو بين أشخاص طبيعيين ومعنويين فإن القاضي المدني هو من يختص في الفصل في هذه النزاعات المطروحة أمامه، خاصة إذا كانت هذه المنازعات تتعلق بمخالفة قواعد التهيئة والتعمير، وإلحاق الضرر بالغير صاحب المصلحة يؤدي إلى رفع دعوى أمام الجهات القضائية المدنية المختصة نوعيا ومحليا للنظر فيها، وهذا ما جاء في نصوص المواد 709 وما يليها من القانون المدني.

تبعاً لذلك سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين، سيتضمن المبحث الأول: اختصاص القضاء العقاري والاستعجالي في منازعات رخصة البناء، والمبحث الثاني: اختصاص القاضي الجزائي للفصل في منازعات رخصة البناء.

## المبحث الأول: اختصاص القضاء العقاري والاستعجالي في منازعات رخصة البناء

في الغالب القضاة الإداريون هم من يتولون النظر والفصل في منازعات رخصة البناء، وذلك بفحص مدى مشروعية القرار الإداري الصادر عن الإدارة المختصة، ولكن القضاء المدني والاستعجالي أيضا لديه سلطات النظر في المنازعات التي تضر الغير التي تمس بحقوق الجوار أو حق الملكية، مما قد يولد نزاعات بين المخالف وبين المتضرر سواء كان ذلك بناء جديد أو توسيع أو يقوم بحجب نور أو هواء وعلى هذا يطرح النزاع أمام القسم العقاري في القضاء العادي وأيضا يمكن أن ترفع دعوى استعجالية في نفس الوقت لوقف الأشغال إلى حين الفصل النهائي في دعوى الموضوع ولكن يجب رفع دعوى في الموضوع موازية للدعوى الاستعجالية وإلا لن تقبل. وعلى أساس هذا سيتم التطرق إلى اختصاص القضاء العقاري في منازعات رخصة البناء (المطلب الأول) واختصاص القضاء الاستعجالي في منازعات رخصة البناء (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: اختصاص القضاء العقاري في منازعات رخصة البناء:

الدعوى إدارية أو مدنية كانت يجب أن تتوفر فيها شروط معينة والتي نظمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية وسنتناول في هذا المطلب فرعين اثنين، الفرع الأول سنشرح فيه مخالفة المرخص له لأحكام وبنود الرخصة وفي الفرع الثاني مخالفة رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير.

### الفرع الأول: مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام وبنود الرخصة:

الحديث عن مسألة شرعية قرار الرخصة أو محتواه، كإقامة بناية أو طابق يحجب النور أو الهواء عن الجار أو فتح مطل أو نافذة مواجهة لمليكة الغير على مسافة لا تقل عن مترين أو عدم التزام المعني بقيود الارتفاع المقررة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> الزهرة عدة: منازعات رخصة البناء، مذكرة ماستر، شعبة حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018/2019، ص 97.

**أولاً: التعسف في استعمال الحق:**

إن الترخيص بالبناء يمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير وعدم المساس بالحقوق الخاصة أمام القاضي العادي، وفي القسم المدني المادة 124 مكرر من القانون المدني تنص على عدم استعمال الحق بشكل تعسفي ونصت المادة على حالات التعسف في استعمال الحق.<sup>1</sup>

**ثانياً: مضار الجوار التي تنشأ عن مخالفة ما ورد في رخصة البناء:**

نصت المادة 619 من القانون المدني «من المقرر قانوناً أنه يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك جاره...»، ومن المقرر قانوناً أيضاً أنه لا يجوز فتح مطل على الجار يقل عن مترين (المادة 709 من القانون المدني).<sup>2</sup>

فوجب على من قام بهذه المخالفات أن يقوم بإزالتها وإعادة الحال إلى ما كان عليه وإذا تحقق الضرر بين المخالفة المرتكبة والضرر وجب التعويض عنه بالمطالبة أمام القسم المدني وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>3</sup>

**الفرع الثاني: مخالفة رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير:**

حينما تكون أعمال البناء المرخص بها مصدر الضرر مطابقة لأحكام رخصة البناء وكانت هذه الأخيرة مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، فحسب المادة 13 و 480 من القانون الفرنسي لا يمكن الحكم ضد صاحب بناية تمت وفق لبنود رخصة البناء بأية التزام إلا إذا تم إلغاء هذه الرخصة مسبقاً أمام جهات القضاء الإداري وعليه يكون للغير المتضرر منها دعويان دعوى إبطال رخصة البناء أو إلغاؤها لتجاوز السلطة أمام القاضي الإداري ثم

<sup>1</sup> أنظر المادة 124 مكرر من القانون المدني.

<sup>2</sup> فوزي طاع الله، مليكة كرش: رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم القانون العام، تخصص إدارية ومالية، جامعة أكلي محند أو الحاج، البويرة، 2016/2015 ص ص 97-98.

<sup>3</sup> فوزي طاع الله، مليكة كرش: المرجع نفسه، ص 98.

اللجوء إلى القاضي المدني لإصلاح الضرر الناتج عن المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء من جراء الأشغال التي أنجزت وفقا لهذه الرخصة الملغاة.<sup>1</sup>

وكذلك من بين أهم التزامات الباني المرخص له، التزامه باحترام مضمون قرار الترخيص بالبناء وتنفيذ المشروع بمواصفاته التقنية والمادية والجمالية كما هي محددة في رخصة البناء المسلمة من طرف السلطة الإدارية المختصة بإشراف مهندس معماري وآخر مدني، ومرد ذلك أن الإدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري ما كانت لتسلمه الترخيص بالبناء إلا بعد التأكد من استيفاء الشروط المقررة في قانون البناء لإقامة البنايات لمختلف أغراضها.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: اختصاص القضاء الاستعجالي في منازعات رخصة البناء:

هناك شروط يجب أن تتوفر في الدعاوى الاستعجالية وهو ما نصت عليه المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحت رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 والمعدل والمتمم بالقانون 13\_22 والساري المفعول وهما الشرطان المتمثلان في عنصر الاستعجال وهو كل عمل قد يؤدي إلى أضرار يصعب تداركها في المستقبل، وعدم المساس بأصل الحق وهذا الأخير من اختصاص قاضي الموضوع وهذا ما يسمح للقاضي الاستعجالي

إصدار أوامر مؤقتة تكون معجلة النفاذ وسنعالج اختصاص القضاء الاستعجالي في منازعات رخصة البناء في فرعين اثنين، الفرع الأول توقيف الأشغال برخصة البناء وفي الفرع الثاني توقيف الأشغال بدون رخصة البناء كالتالي:

### الفرع الأول: توقيف الأشغال التي تتم برخصة البناء:

ويصدر القاضي أمرا عاجلا بوقف جميع أعمال البناء، إذا تسبب البناء في الإضرار بالآخرين رغم حصول المالك على رخصة البناء، إلا أنه لا يحترم شروطها وشروط البناء،

<sup>1</sup> فوزي طاع الله، مليكة كريس: مرجع السابق، ص 99.

<sup>2</sup> عبد الحليم بن بادة: مخالقات رخصة البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم والمتابعة الجزائية"، مجلة تشريعات البناء والتعمير، جامعة ابن خلدون، تيارت، عدد 7، سنة 2018 ص 05.



مما يجعل الطرف الثاني، الذي غالبا ما يكون جارا أن يبادر برفع دعوى عاجلة للمطالبة بوقف العمل.<sup>1</sup>

ولقبول الدعوى يقتضي الفقه القضائي أن تكون قد أقيمت دعوى موازية في الموضوع، لأن إجراء الإيقاف عن العمل هو إجراء مؤقت لحين الفصل في الأمر.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: توقيف الأشغال بدون رخصة البناء:

في هذه الحالة عندما يصدر أمر استعجالي يلزم القائم بالأشغال الغير مرخصة (بدون رخصة بناء) بضرورة التوقف عن مواصلة الأشغال، ويكون ذلك مرهونا على الدعوى المرفوعة من طرف المتضرر، والذي يثبت الضرر عن طريق محضر معاينة مادية محرر من طرف المحضر القضائي بناء على أمر صادر من طرف رئيس المحكمة المختص أو خبرة حرة منجزة على يد خبير مختص الذي يعاين الأشغال محل البناء غير الشرعي والمخالفة لقواعد البناء والعمران.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا: القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 317.

<sup>2</sup> ليلي زروقي: المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر. سنة 2006 ص 03.

<sup>3</sup> بن حيزية مخلوف، بن زيان فيصل: منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعرييج، 2020/2019، ص 67.

**المبحث الثاني: اختصاص القاضي الجزائري للفصل في منازعات رخصة البناء:**

إن مخالفة قواعد البناء والعمران يؤدي حتما إلى تشويه المظهر الخارجي والجمالي للمدن والتعدي على القوانين المنظمة للعمران، تخلق لا محالة أحياء فوضوية تشوه المحيط الخارجي للمدن، ففي هذه الحالة بات من الضروري لتدخل شرطة العمران وباقي المصالح الأمنية الأخرى والتي تعمل جاهدة على محاربة كل أشكال البناء بدون رخصة أو البناء دون التقيد بالتصاميم والمخططات، أو مواصلة البناء بالرغم من انقضاء أجل وصلاحيّة رخصة البناء. وعلى أساس هذا فإنه سيتم التطرق في هذا المبحث إلى جرائم رخصة البناء (المطلب الأول) والمخالفات والعقوبات المقررة في رخصة البناء (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: جرائم رخصة البناء:**

إن سبب قيام النزاع الجزائري للبناء بدون رخصة هو ارتكاب جريمة بدون رخصة، ويعرف الفقه الجريمة بأنها كل نشاط خارجي للإنسان يفرض له القانون عقابا.

أما رخصة البناء فلقد عرفها الفقه بأنها قرار إداري تجيز بموجبه السلطة الإدارية المختصة البناء بعد التحقق من احترام قواعد التعمير<sup>1</sup>.

وعليه عرفت جريمة البناء بدون رخصة أنها كل إنشاء لبناء مهما كان نوعه أو جسامته يقوم به الشخص في غياب رخصة البناء والذي يعرضه للإدانة من طرف القاضي الجزائري بالعقوبات المنصوص عليها قانونا<sup>2</sup>.

ونجد جرائم رخصة البناء ذكرها المشرع في القانون الجزائري في نص المادة 76 و 76 مكرر 04 و 05 من ق 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04.

حيث نصت المادة 76: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء."

<sup>1</sup> قزاتي ياسمين: النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2016 ص 10.

<sup>2</sup> قزاتي ياسمين: المرجع نفسه، ص 10.

ونصت المادة 76 مكرر على: " عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر اثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة<sup>1</sup> . "

من خلال هاتين المادتين نجد أن المشرع حدد نوعين من جرائم رخص البناء، وهما جريمة البناء دون رخصة حسب نص المادة 76 مكرر 04 وجريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة طبقاً للمادة 76 مكرر 05.

تبعاً لذلك، سنقسم الدراسة في هذا المطلب إلى فرعين سيتضمن الفرع الأول: جريمة البناء بدون رخصة البناء، والفرع الثاني: جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء.

### الفرع الأول: جريمة البناء بدون رخصة البناء:

من المعروف أن عدم قيام صاحب البناء (مالك البناء) بالحصول على الترخيص المطلوب للقيام بأعمال البناء في أرضه قبل المباشرة به فإنه يكون قد أخل بالتزامه القانوني المتمثل بالحصول على رخصة البناء من الجهة الإدارية المختصة.

وقد جرم المشرع في مختلف الدول هذا الإخلال المتعلق بالقيام بأعمال البناء بدون ترخيص<sup>2</sup> .

وعليه يشترط لتجريم البناء بدون ترخيص توافر الركن المادي والمعنوي للجريمة كما سنفصله من خلال ما يلي:

### أولاً: الركن المادي:

يقصد بالركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار - أو من له السيطرة القانونية عليه - متمثلاً في قيامه بإحدى صور أعمال البناء

<sup>1</sup> القانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير.

<sup>2</sup> سوزان عثمان قادر: النظام القانوني لتراخيص البناء، دراسة مقارنة، ط1، المركز العربي للنشر والتوزيع، العراق، 2022، ص 236.

أو بعضها المنصوص عليها في قانون البناء دون الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة.

وتعتبر جريمة البناء بدون ترخيص جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية.

يتشكل الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص من عنصرين: الأول فعل البناء والثاني عدم وجود ترخيص بالبناء، ومفاد ذلك أن الركن المادي في هذه الجرائم ركن مركب

1

لا يكفي توافر أحد الفعلين بل يجب توافرها معا، فعدم الحصول على ترخيص لا يكفي بذاته لتكوين الجريمة ما لم يقترن بفعل البناء.

**1. فعل البناء:** يتجسد أساس الاتهام وجوهر الركن المادي في جريمة البناء بدون ترخيص في قيام المتهم بالبناء قبل الحصول على الترخيص المطلوب، وهو الذي حدد له قانون البناء عدة صور إحداها أو كلها أساس الركن المادي الذي يشمل تلك الأعمال، فقانون البناء يستلزم ضرورة الحصول على ترخيص إداري للقيام بأعمال البناء من إنشاء المباني الجديدة أو تمديد بنايات الموجودة أو تغيير البناء أو إقامة جدار للتدعيم والتسييج. كما نصت عليه المادة 1/52 من ق رقم 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير، وكما أكدته المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

وعليه من خلال المادتين السابقتين تظهر أشكال الركن المادي في إنشاء المباني وتمديد بنايات الموجودة وتغييرها وإقامة جدار للتدعيم أو للتسييج حسب نص المادة 52 من ق رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

**2. عدم وجود ترخيص:** عدم وجود الترخيص ليس هو قوام الركن المادي، ولكن هو شرط سلبي اشترطه المشرع ويشكل عنصرا في النموذج القانوني لجرائم البناء فالجاني في

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين: الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016، ص ص 165-166.

جرائم إقامة بناء بدون ترخيص يمكن أن يكون المالك أو المقاول أو الحائز أو المستأجر أو من له السيطرة القانونية على العقار.

### ثانياً: الركن المعنوي:

المقصود هنا، انصراف إرادة الجاني إلى القيام بنشاط أو أي عمل يدخل ضمن مجموعات أعمال البناء التي تستلزم ضرورة الحصول على ترخيص إداري للقيام بها، فهي جريمة عمدية يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المتهم أي يلزم توافر عنصري العلم والإرادة.

ويتحقق الركن المعنوي لجريمة البناء بدون ترخيص عندما يبدأ المتهم البناء دون وجود ترخيص معتمداً في ذلك على تسامح الإدارة مع غيره من المتهمين، فإذا نسب إلى الإدارة وقوع خطأ يتمثل في ردها على طالب الرخصة بأنه لا يلزم صدور ترخيص للقيام بأعمال البناء، فالخطأ الإداري لا يستبعد توافر الركن المعنوي لدى المتهم.<sup>1</sup>

### ثالثاً: الركن الشرعي للجريمة:

تنص المادة الأولى من ق العقوبات على أنه: " لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون". فطبقاً لمبدأ المشروعية لا بد من نص قانوني يجرم فعل بدون رخصة مبينا مواصفات الفعل الذي يعتبر جريمة ومحدداً كذلك العقاب الذي يفرض على مرتكبها، وتتميز جريمة البناء بدون رخصة بالنظر إلى ركنها الشرعي أنها من الجرائم المنصوص عليها بموجب نص خاص وليس قانون العقوبات، إلا أن كثرة النصوص التي تناولت هذه الجريمة تطرح إشكالات حول اختيار النص المجرم والمعاقب الواجب التطبيق.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء:

من بين أهم الالتزامات القانونية التي يتحملها المباني المرخص له، التزامه باحترام مضمون قرار الترخيص بالبناء وتنفيذ مشروع البناء، بمواصفاته التقنية والمادية والجمالية كما هي محددة في رخصة البناء المسلمة من السلطة الإدارية المختصة.

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين: المرجع السابق، ص 174-179.

<sup>2</sup> قزاتي ياسمين: المرجع السابق، ص 15.

المشروع الجزائري تطرق لهذه الجريمة في المادة 76 من ق رقم 29/90 التي جاء فيها: "يمنع الشروع في أشغال البناء... أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".<sup>1</sup>

بالإضافة إلى ما جاءت به المادة 76 مكرر 05 من نفس القانون التي نصت هي الأخرى على أنه: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة".

كما نصت المادة 75 من ق رقم 29/90 على مايلي: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة".

كما نصت المادة 07 من ق رقم 15/08 على أنه: "يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها"...

يتضح من مختلف النصوص القانونية سالفة الذكر أن المشروع الجزائري لم يتعرض لتعريف جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص، عكس الفقه الذي تصدى لتعريفها بأنها قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة للأصول الفنية أو الرسومات والبيانات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص.

كما عرفت هذه الجريمة بأنها: قيام الشخص بعمل من أعمال البناء سواء تشييد المباني الجديدة أو تمديد المباني القائمة أو التغيير الذي يمس الحيطان أو إنجاز جدار صلب للتعديل التسييج على أن تقام الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة<sup>2</sup>.

كما تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 مؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022، يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة

<sup>1</sup> عبد الحليم بن بادة: المرجع السابق، ص 05-06.

<sup>2</sup> عبد الحليم بن بادة: المرجع نفسه، ص 06.

البناء المسلمة على أنه: " تطبق أحكام هذا المرسوم على كل البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز التي تحوز رخصة بناء وغير مطابقة لهذه الأخيرة .<sup>1</sup>

**المطلب الثاني: المخالفات والعقوبات المقررة في جرائم رخصة البناء طبقا للقوانين 29/90 و 15/08 و 55/22:**

بغرض التصدي لجرائم رخصة البناء التي تم التطرق إليها في هذا المبحث، تقوم الجهات القضائية المختصة التي تم اللجوء إليها باتخاذ التدابير أو توقيع عقوبات على مرتكبيها، وتختلف هذه العقوبات باختلاف القوانين المنظمة لها، وذلك سواء في القانون 29/90 (الفرع الأول) أو في القانون 15/08 (الفرع الثاني) أو في المرسوم التنفيذي 55/22 (الفرع الثالث).

### **الفرع الأول: المخالفات المقررة في جرائم رخصة البناء طبقا للقانون 29/90**

إن أي مخالف لقواعد البناء والتعمير يترتب عنه مسؤولية جزائية كونها من جرائم القانون العام، ومنه فتدخل القضاء بات ضروريا لقمع كل أشكال التعدي والفوضى في مجال البناء. كالبناء في الأراضي الفلاحية أو المناطق المحمية والثقافية والتاريخية وانتهاك المظهر الجمالي للمدن.<sup>2</sup>

فالمشرع الجزائري ضبط مجال البناء بنصوص منظمة وراعية لكل مخالف لتلك القوانين المنظمة لل عمران، سيما مخالفة قرار رخصة البناء يتوجب أن تسلط عليه إما عقوبة إدارية تنفذ مباشرة بالطرق الإدارية دون اللجوء إلى القضاء، وهذا بعد القيام ببعض الإجراءات السابقة لتوقيع العقوبة الإدارية منها إجراء معاينة مادية للأشغال محل المخالفة من طرف شرطة العمران بصفتهم مؤهلين لمعاينة المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير .

وتنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، على أنه يؤهل للبحث عن مخالفات

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 55/22 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة - الجريدة الرسمية عدد 09 سنة 2022.

<sup>2</sup> بن حيزية مخلوف، بن زيان فيصل: المرجع السابق، ص 82.

التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

– مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانوناً، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91.

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

بحيث يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائيات الجاري إنجازها، وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما، وهذا تماشياً مع نصوص المواد: 73 و76 من ق رقم 29/90 وإلا يتعرض لعقوبات إدارية وجزائية توضحها كما يلي:<sup>1</sup>

### أولاً: البناء بدون رخصة طبقاً للقانون 29/90

نصت المادة 76 مكرر 04 من ق 29/90 المعدل والمتمم على أنه: " عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي" اتخاذ الإجراءات اللازمة قانوناً وهي إصدار قرار بهدم البناء دون المرور على السلطة القضائية، وذلك خلال 8 أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، وفي حالة تراخي رئيس المجلس الشعبي البلدي يتم اتخاذ القرار من طرف الوالي خلال أجل 30 يوماً.<sup>2</sup>

### ثانياً: مزاولة أشغال بناء غير مطابقة لأحكام رخصة بناء مسلمة

نصت على هذه الحالة المادة 76 مكرر 05 من ق 29/90 المعدل والمتمم: " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحذر العون المخول قانوناً

<sup>1</sup> بن حيزية مخلوف، بن زيان فيصل: المرجع السابق، ص ص 83-84.

<sup>2</sup> لعويجي عبد الله: التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016-2017، ص 381.



محضر معاينة المخالفة، ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما بالقيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف<sup>1</sup>.

**ثالثا: العقوبات المقررة لجريمة البناء بدون رخصة بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04:**

نصت المادة 77 من ق رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم: بموجب المادة 105 من قانون المالية 2018: " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 30.000 دج و 1.000.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامه.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني: الجرائم والعقوبات المقررة لجريمة رخصة البناء في القانون 15/08**

أمام فوضى العمران التي تعرفها المدينة الجزائرية نتيجة كثرة الجرائم المرتكبة في هذا الميدان وتنوعها، برزت الحاجة إلى إصدار قانون في هذا المجال، فعلى هذا الأساس قام

<sup>1</sup>لعويجي عبد الله: المرجع السابق، ص 382.

<sup>2</sup>حمدي باشا عمر: منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 101.

المشروع الجزائري بإصدار القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، حيث نص فيه على مجموعة من الجرائم لم ينص عليها من قبل، كما أنه سلط مجموعة من العقوبات ضد مالكي المباني غير المكتملة، إذ اشترط إنهاء أشغال البناء في مدة آجال صلاحية رخصة البناء المسلمة، ذلك أن معظم البناءات المشيدة عبارة عن ورشات دائمة، وهذا مهما كانت سنة البدء فيها.<sup>1</sup>

وبناء على ذلك سنتعرض هنا إلى الجرح والمخالفات المنصوص عليها في هذا القانون والمتعلقة برخصة البناء على النحو الآتي:

#### أ. الجرح المتعلقة برخصة البناء:

##### • عدم إنجاز البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء:

نصت على هذه الجريمة المادة 78 من ق 15/08 حيث أنه من المعلوم أن يتم تحديد في رخصة البناء الأجل الذي يجب أن تشيد فيه البناء، إذ أنه في حالة عدم إنجاز البناء في ذلك الأجل المحدد، فإن صاحب الرخصة يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000) دج إلى مائة ألف دينار (100.000) دج.

##### • تشييد بناءة أو محاولة تشييد بناءة دون رخصة:

نصت على هذه الجريمة المادة 79 من ق 15/08 المعدل والمتمم، وهي نفس الجريمة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، إلا أن الفرق بينهما يكمن في أن القانون رقم 15/08 قد عاقب على مجرد محاولة تشييد بناء دون رخصة، وبالتالي فكل من يرتكب هذه الجريمة يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000) دج إلى مائة ألف دينار (100.000) دج.<sup>2</sup>

##### • الربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على

#### رخصة البناء:

<sup>1</sup> لعدي خيرة: رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص 235.

<sup>2</sup> قانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها الجريدة الرسمية رقم 4 سنة 2008.

جاء في مضمون المادة 88 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، مايلي: كل من يقوم بالربط المؤقت للبنائية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي، دون أن يحصل مسبقا على رخصة البناء، يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000) دج إلى مائة ألف دينار (100.000) دج.

### ب. المخالفات المتعلقة برخصة البناء:

• وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي: نصت على هذه الجريمة المادة 91 من ق رقم 15/08 المعدل والمتمم، حيث جاء في مضمونها ما يلي: كل من يضع مواد البناء، أو الحصى، أو الفضلات على الطريق العمومي يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000) دج إلى عشرين ألف دينار (20.000) دج وفي حالة العود تضاعف الجريمة.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: المخالفات المقررة للبناء الغير مطابق لرخصة البناء وفق المرسوم

التنفيذي رقم 55/22:

### أولاً: تحديد المخالفات القابلة للتسوية:

وهو ما حددته المواد 14 إلى 17 من المرسوم التنفيذي المذكور، والتي حصرت المخالفات في:

– مخالفات التعدي على المساحة: ويتعلق الأمر هنا بمساحة التراجع داخل الملكية، والمساحات الخارجية التابعة للغير (عمومية أو خاصة).<sup>2</sup>

– المخالفات المتعلقة بالفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة: سواء كانت الفتحات تمس بقواعد الجوار بالمجابهة المباشرة، أو لا تمس بها.

<sup>1</sup> قانون رقم 08-15 ، مرجع سابق.

<sup>2</sup> العيفاوي كريمة: تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس العدد الثاني، 2022، جامعة بجاية، ص 581.

– المخالفات المتعلقة بإضافة طوابق: سواء كانت تمس بالقواعد العامة للتعمير وبمعايير البناء والأمن، أو سواء كانت خلاف ذلك.

– مخالفات تجاوز مساحة شغل الأراضي: ونميز فيها المخالفات التي فيها مساس بالقواعد العامة للتعمير لا سيما الجوار، وبمعايير البناء والأمن، والمخالفات التي لا تمس بهذه القواعد والمعايير.

ويتم تحديد طبيعة المخالفة من خلال المقارنة بين مخططات رخصة البناء المسلمة، ومخططات البناءات موضوع التسوية، بعد المعاينة الميدانية من طرف اللجنة المكلفة بمعالجة طلبات التسوية وقد تكون البناءات معنية بمخالفة واحدة أو عدة مخالفات في نفس الوقت وحسب الحالات المذكورة أعلاه، أما الإجراءات التي يتم اتخاذها في كل حالة فيمكن تلخيصها في الجدول التالي:<sup>1</sup>

طبيعة المخالفة	الإجراءات
1. التعدي على: • مساحة التراجع ( Les règles d'alignemet)	• الإجراء: قابل للتسوية مقابل دفع غرامة مالية. • الغرامة: حسب المساحة المتعدي عليها، وحسب عدد الواجهات المعدلة.
• المساحة الخارجية التابعة للغير (عمومية أو خاصة).	• الإجراء: هدم على عاتق صاحب الطلب، للجزء المضاف على المساحة التابعة للغير (بدون غرامة).
2. الفتحات على الواجهات (النوافذ والشرفات) • التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة.	• الإجراء: قابل للتسوية مقابل دفع غرامة مالية. • الغرامة: جزافية لكل واجهة وحسب طبيعة البناء.
• التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة.	• الإجراء: إغلاق الفتحات (بدون دفع غرامة).
3. إضافة طوابق: • التي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن.	• الإجراء: قابل للتسوية بغرامة. • الغرامة: حسب المساحة المضافة وحسب استعمال البناء وحسب عدد الواجهات المعدلة.
• التي تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن.	• الإجراء: هدم على عاتق صاحب الطلب، الطوابق التي تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن (دون دفع غرامة).

<sup>1</sup> العيفاوي كريمة: المرجع السابق ص 581.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• الإجراء: قابل للتسوية بغرامة.</li> <li>• الغرامة: حسب المساحات المضافة واستعمال البناية وحسب عدد الواجهات.</li> </ul>	<p>4. جاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• التي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير لا سيما بالجوار وبمعايير البناء والأمن.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• الإجراء: الهدم على عاتق صاحب الطلب للأجزاء المضافة المخلة بالقواعد العامة للتعمير وبمعايير البناء والأمن دون دفع غرامة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• التي تخل بالقواعد العامة للتعمير لا سيما بالجوار وبمعايير البناء والأمن.</li> </ul>

### ثانياً: تقدير الغرامات:

أقر المرسوم التنفيذي رقم 55/22 غرامات مالية مقابل تسوية وضعية البناية المخالفة لرخصة البناء المسلمة، سواء بتسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية للبنايات المتممة، أو بتسليم رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية للبنايات في طور الإنجاز، إذ تشكل الغرامة العقوبة النقدية المطبقة على المخالف الذي تعدى على المواصفات التقنية لرخصة البناء المسلمة له، والتي تخل بالقواعد العامة للتعمير أو بمعايير البناء والأمن كما أسلفنا الذكر.

وقد تم فرض هذه الغرامة لأول مرة بموجب المادة 113 من ق المالية لسنة 2017، حيث تتراوح قيمتها ما بين 10% إلى 25% من قيمة البناية، أي الجزء المضاف أو المعدل.<sup>1</sup>

وحسب طبيعة المخالفة، وتطبق هذه النسب على أساس قيمة المتر المربع والقيمة الجزافية المطبقة على الواجهة أو على الواجهات المعدلة، وتختلف النسب المئوية للغرامة، وكيفية تقدير قيمتها النقدية باختلاف نوع واستعمال البناية، وهو ما أوضحته المادتين 12 و13 من الرسوم المذكور، ويتم حساب الغرامة كما هو مبين في الجدول التالي:<sup>2</sup>

<sup>1</sup> العيفاوي كريمة: المرجع السابق، ص 582.

<sup>2</sup> العيفاوي كريمة: المرجع نفسه، ص 582.

نوع البناية	قيمة المتر المربع (أ)	القيمة الجزافية المطبقة على الواجهة (ب)	النسبة المئوية للغرامة	حساب الغرامة
السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية، (الجنوب والهضاب العليا) المدعمة من طرف الدولة.	5.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل.	10.000 دج × عدد الواجهات المعدلة.	10%	10% من (أ)+(ب).
السكنات الفردية والسكنات الاجتماعية.	10.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل.	50.000 دج × عدد الواجهات المعدلة.	20%	20% من (أ)+(ب).
البنائات المتعلقة بمشاريع استثمارية غير السكن ( الفنادق، المراكز التجارية، العيادات ومنشآت أخرى).	15.000 دج × مساحة الجزء المضاف أو المعدل.	50.000 دج × عدد الواجهات المعدلة.	20%	20% من (أ)+(ب).

## خلاصة الفصل الأول:

تتعدد منازعات رخصة البناء أمام القضاء العادي، فمنها تلك التي تتعلق بمضار الجوار أين يلجأ المدعي أو الشخص المتضرر من فعل الغير بضرر ما جراء قيام هذا الأخير بأعمال بناء في عقاره وما ينتج عنه مخالفات تكون في الأساس حجب النور، أو تعلية البناء...، أين يلتمس المدعي من المحكمة إلزام المدعى عليه إعادة الحال إلى ما كان عليه مع التعويض عن الضرر اللاحق به.

أما القضاء الاستعجالي فيلجأ إليه المدعي بضرر ما أمام قاضي الاستعجال المختص بإلزام المدعى عليه الذي خالف قرار رخصة البناء، أو الذي لا يملك رخصة أن يتوقف عن الأشغال الجديدة التي يزاولها في عقاره إلى حين الفصل النهائي في الدعوى.

بالإضافة إلى اختصاص القاضي الجزائي فهو يختص في النظر في المنازعات حسب قوانين مختلفة.

---

الفصل الثاني:  
منازعات رخصة البناء أمام  
القضاء الإداري

---



تعمل الإدارة على حفظ النظام العام العمراني، من خلال سلطتها في منح رخص البناء بعد استيفاء الشروط المنصوص عليها في قانون التعمير، في المقابل ألزمها المشرع بإصدار قرارات رخص البناء بتوافر شروط ووفقا للإجراءات المحددة قانونا، وذلك احتراماً لمبدأ المشروعية وتحقيقاً لتلك المصالح المختلفة من البناء.

مع ذلك فإن مشكلة العمران في الجزائر لا تزال تهدد حياة الأفراد، وتلحق بممتلكاتهم أضراراً بسبب عدم احترام الإدارة لمبدأ المشروعية في إصدار رخص البناء، وذلك لتجاوزها لسلطتها لعدم احترام الإجراءات، والقيود التي وضعها المشرع لمنح رخص البناء، لهذا فإن المنازعات المرتبطة برخص البناء قد تنشأ بسبب رفض منحها كما قد تكون بسبب منحها.

لهذا كان لا بد من تدخل القاضي الإداري لتسوية مختلف المنازعات المتعلقة برخصة البناء لاعتبارها قراراً إدارياً، صادراً عن جهة إدارية مختصة، عندما يكون مشوب بعيب تجاوز السلطة وهذا بهدف إغائه أو لجبر الأضرار الناجمة عن قرارات الإدارة وتحملها المسؤولية عن ذلك، ليكون للمتضررين الحق في رفع التعويض (المبحث الأول) ومن أجل تلافي الوقوع في بعض الوضعيات الحرجة وضع المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية آلية تدعى " وقف تنفيذ القرار المطعون فيه" أمام القضاء الاستعجالي (المبحث الثاني).

**المبحث الأول: منازعات رخصة البناء أمام القضاء الإداري:**

تعمل الإدارة على حفظ النظام العام العمراني، من خلال سلطتها في منح رخص البناء، بعد استيفاء الشروط المنصوص عليها في قانون التعمير، في المقابل ألزمها المشرع بإصدار قرارات رخص البناء بتوافر شروط ووفقا للإجراءات المحددة قانونا، وذلك احتراماً لمبدأ المشروعية وتحقيقاً لتلك المصالح المختلفة من البناء، لهذا فإن المنازعات المرتبطة برخص البناء تنشأ بسبب رفض منحها كما قد تكون بسبب منحها.

لهذا كان لا بد من تدخل القاضي الإداري لتسوية مختلف المنازعات المتعلقة برخصة البناء باعتبارها قراراً إدارياً، صادراً عن جهة إدارية مختصة، عندما يكون مشوب بعيب تجاوز السلطة وهذا بهدف إلغائه وهذا ما سنتطرق إليه في (المطلب الأول)، أو بهدف التعويض عن الأضرار وهذا ما سنراه في (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار أو منح أو رفض رخصة البناء وحالات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري:**

باعتبار أن قرار منح أو رفض رخصة البناء قرار إداري كونه صادر عن جهة إدارية مختصة، يمكن أن يكون مشوباً بعيب من عيوب تجاوز السلطة التقليدية للإدارة أثناء ممارستها لسلطاتها عند إصدارها للقرارات، كعيب عدم الاختصاص، وكذا مخالفة مبدأ المشروعية أو مخالفة الإدارة للقانون، الأمر الذي يخول للمتضرر من هذا القرار الحق في اللجوء إلى القاضي الإداري لإلغائه وهذا ما نصت عليه المواد 801 و 901 من ق.إ.م.<sup>1</sup>

تعد دعوى الإلغاء الوسيلة التي تمكن القاضي الإداري المختص، من تسوية منازعات رخص البناء، عن طريق إلغاء القرار الخاص بها بصفة كلية أو جزئية، ففي إطار هذه الدعوى يقوم القاضي الإداري بثلاث عمليات، تفسير العمل محل الدعوى، تقدير مدى مشروعيتها، لينتهي بالنطق بإلغائه وهو الهدف المرجو منه.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> خطاب لينا خيرة، غرس الله حسام الدين: منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2021، 2022، ص ص 59-60.

<sup>2</sup> بريهوم حليلة: دور القاضي الإداري في تسوية منازعات رخص البناء، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص منازعات إدارية، جامعة محمد الصديق بن يحيى-جيجل-2017، ص 60.

تبعاً لذلك، سنقسم الدراسة في هذا المطلب إلى فرعين سيتضمن الفرع الأول: دعوى الغاء قرار منح أو رفض رخصة البناء، والفرع الثاني، سيخصص لحالات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري.

### الفرع الأول: دعوى الغاء قرار رخصة البناء

تعرف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى القضائية التي ترفع أمام جهة القضاء الإداري للنظر في طلبات ذوي المصلحة بإلغاء القرارات الإدارية لعدم مشروعيتها، فينصب النزاع على أساسها على قرار إداري غير مشروع يطلب فيها إلغاء وإبطال هذا القرار. 1

### أولاً: الطعن في القرارات المتعلقة برخصة البناء

لرفع دعوى الإلغاء يجب توفر شروط تتعلق بالطاعن، وشروط تخص التظلم الإداري المسبق وشروط تتعلق بالميعاد.

**1- الشروط المتعلقة بالطاعن:** بالرجوع إلى المشروع المتضمن قانون الإجراءات م.إ. يتبين أن المادة 13 من المشروع كانت تنص على أنه: " لا يجوز لأحد التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون". عند مقابلة المادة 13 من المشروع بنظيرتها المادة 13 من ق.رقم 09/08 الذي جاء بمصطلح "شخص" وكأن الأمر يتعلق بالأشخاص الطبيعية فقط دون الأشخاص المعنوية، هذا ما تداركته المادة 13 من ق.رقم 09/08 بحيث شملت كل من الأشخاص الطبيعية والأشخاص المعنوية.

إذن فلقبول الطعن ضد القرار الإداري المتضمن رخصة البناء يستوجب أن تتوافر في الطاعن الشروط التالية:

- صفة الطاعن.
- مصلحة الطاعن.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> زادي سيد علي: اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، رسالة ماجستير في القانون تخصص قانون المنازعات الإدارية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 23.

<sup>2</sup> وداد عطوي: الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مكتبة الوفاء القانونية، ط1، الاسكندرية، 2016، ص ص 194-195.

الصفة: بغض النظر عن الخلاف الفقهي حول علاقة شرط الصفة بشرط المصلحة، إلا أن الاتجاه السائد فقها وقاء يذهب إلى اندماج مدلول الصفة في شرط المصلحة في نطاق دعوى الالغاء، بحيث تتوافر الصفة كلما وجدت مصلحة شخصية مباشرة لرافع الدعوى.<sup>1</sup>

المصلحة: تطبيقاً لقاعدة: " لا دعوى بدون مصلحة" . Pas d'interet pas d'action .

فإن دعوى الالغاء لا تقبل إلا إذا كان للطاعن مصلحة. رغم ما يكتف مفهوم المصلحة من غموض.

فشرط المصلحة في دعوى الالغاء يتسم بنوع من المرونة والانتساع نظراً للطبيعة الموضوعية لتلك الدعوى وهذا ما يشجع الأفراد على الدفاع على الحق والقانون. ولعل أهم خصائص ومميزات المصلحة إنما يتمثل في كونها: شخصية ومباشرة، وقائمة وحالة، سواء كانت مادية أو معنوية.

فشرط المصلحة لا يتوفر، إذ لم يؤثر القرار المطعون فيه في المركز القانوني للطاعن بصورة مباشرة وفعالية. وهو ما يحدده القاضي الإداري.<sup>2</sup>

**2- شرط التظلم الإداري المسبق:** بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية بموجب القانون رقم 29/90 المؤرخ في 18/08/1990 تم الغاء نظام التظلم الإداري المسبق. عندما يتعلق الأمر بالقرارات الإدارية اللامركزية وتعويضه بإجراء الصلح كبديل له وعليه أصبح الشرط وجوبي فقط فيما يخص الدعوى المرفوعة ضد القرارات الإدارية المركزية.<sup>3</sup>

إلا أنه بعد صدور القانون رقم 29/90 أبقى على نظام التظلم المسبق وجعله جوازيًا للمعني والذي يكون له الخيار إما القيام به أو رفع الدعوى مباشرة أمام القضاء المختص.

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي: الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2009، ص ص 159-160.

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي: المرجع نفسه، ص 163.

<sup>3</sup> خطاب لينا، غرس الله حسام: المرجع السابق، ص 62.

حيث نصت المادة 63 منه على أنه: " يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة، وهذا في حالة سكوت السلطة أو رفضها له".

فقد أجاز المشرع الجزائري التظلم من القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية المختصة بشأن منح رخصة البناء أو سحبها أو رفضها واعتباره إجراء إجباري وضروري يقوم به المتظلم قبل رفع الدعوى القضائية.

لم يرد بالقانون رقم 29/90 ذكر المدة القانونية التي يرفع خلالها المتظلم تظلمه الإداري وهذا محل انتقاد، وقد كان ذلك بسبب صياغة المادة 63 منه، ومع ذلك ونظرا للفراغ القانوني وفي غياب نص قانوني، يحدد بدقة وتفصيل التظلم الإداري فإننا نفرض أن التظلم من القرارات التي تصدر بشأنها رفض أو سحب، أو منح رخصة البناء يخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في ق.إ.م.إ.<sup>1</sup>

### 1. التظلم الإداري ضد قرار متعلق برخصة البناء الصادرة من الوزير المكلف بالتعمير:

تنص المادة 830 من ق.إ.م.إ.: " يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه".<sup>2</sup>

### 2. التظلم الإداري ضد قرار متعلق برخصة البناء صادر من رئيس المجلس الشعبي

البلدي أو الوالي:

إن هذا الاجراء تم الغائه واستبداله بتظلم الصلح وفق التعديل الذي جاء به قانون 29/90 المذكور سابقا وهو إجراء جوازي حسب نفس القانون فيمكن للمعني إما القيام به أو التوجه بدعواه مباشرة أمام الجهات القضائية المختصة.<sup>3</sup>

حسب نص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل ب المرسوم التنفيذي 20-342 الساري المفعول: " يمكن صاحب طلب رخصة البناء الذي لم يرضه الرد الذي تم

<sup>1</sup> خطاب لينا خيرة، غرس الله حسام: مرجع سابق، ص 62-63.

<sup>2</sup> ق.رقم 09/08 المتضمن ق.إ.م.إ.

<sup>3</sup> عادل فقهي، يحي مرتضى نصيرة: المنازعات المتعلقة برخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي- 2020-2021 ص 09.

تبلغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يقدم طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.<sup>1</sup>

### 3- شرط الميعاد:

إن القرار الإداري المتضمن رخصة البناء شأنه شأن القرارات الإدارية الأخرى مقيد بميعاد زمني محدد ومن هنا يشترط لقبول دعوى الإلغاء ضد رخصة البناء أن ترفع خلال الميعاد المحدد قانونا ويعد شرط الميعاد من النظام العام لا يجوز مخالفته ويمكن إثارته في أي مرحلة كان عليها النزاع من طرف القاضي من تلقاء نفسه أو من طرف أحد أطراف الدعوى.<sup>2</sup>

وما دام أن القرار الخاص برخصة البناء قرارا إداريا فإنه يخضع للقواعد نفسها الخاصة بميعاد الطعن لدى القضاء الإداري، مع وجود خصوصية متعلقة بالقرار المتضمن رخصة البناء كونه يخضع للإعلان والابلاغ معا.

بالرجوع للقانون رقم 09/08 المتضمن ق.إ.م.إ. يتبين أنه قد وحد ميعاد الطعن بالإلغاء والمحدد ب 4 أشهر (من تاريخ التبليغ إذا كان القرار الإداري فرديا، أو من تاريخ النشر إذا كان القرار الإداري قرارا جماعيا). أمام الجهة القضائية المختصة، وتختلف الجهة القضائية التي ينظر أمامها النزاع الإداري باختلاف الجهة الإدارية المصدرة لرخصة البناء.

أ. إذا كان قرار رخصة البناء صادرا من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي:

طبقا لنص المادة 829 من ق.إ.م.إ. فإن ميعاد الطعن القضائي هو أربعة أشهر تسري انطلاقا من تبليغ القرار بالنسبة لطالب الرخصة أو النشر بالنسبة للغير.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم ب المرسوم 20-342.

<sup>2</sup> وداد عطوي: المرجع السابق، ص 209.

<sup>3</sup> وداد عطوي: المرجع نفسه، ص 209.

**ب. إذا كان قرار رخصة البناء صادر من الوزير المكلف بالتعمير:**

بالرجوع للمادة 907 من قانون إ.م.إ المعدلة بالقانون 13/22 الساري المفعول يتبين أنها قد أحالت بشأن الميعاد للمواد 829 إلى 832 أي أن ميعاد الطعن بالإلغاء القضائي في قرار الوزير المكلف بالتعمير يقدر ب 4 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري أو من تاريخ النشر بالنسبة للغير.<sup>1</sup>

**ثانيا: أوجه دعوى الإلغاء:****1) عدم المشروعية الخارجية:**

يقصد به صدور القرار الإداري مخالفا لإحدى أركانه الخارجية: الاختصاص والشكل والإجراءات.

**أ. عيب عدم الاختصاص:** يكون هذا العيب مجسدا نتيجة عدم القدرة القانونية لسلطة من السلطات الإدارية على إصدار القرار الإداري ولهذا لا بد من إصدار القرار الإداري وفقا للاختصاص الموضوعي المكاني والزمني.<sup>2</sup>

**1. عيب عدم الاختصاص الموضوعي:**

يقوم القانون بتحديد المواضيع التي تختص بها كل جهة من الجهات الإدارية، وبالتالي فإنه في حالة قيام جهة إدارية معينة بإصدار قرار إداري لا يدخل في نطاق المواضيع التي تختص بها إذ يندرج ضمن اختصاص جهة إدارية أخرى، فإن قرارها هذا يكون باطلا لأنه مشوب بعيب عدم الاختصاص الموضوعي ويعتبر عدم الاختصاص هذا إيجابيا، أما في حالة غفل المشرع عن إناطة مواضيع معينة لاختصاص جهة إدارية ما، فإننا نكون بصدد عيب مخالفة القانون وليس عيب عدم الاختصاص.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> وداد عطوي: المرجع السابق، ص ص 209-211.

<sup>2</sup> عبد العزيز أمال: سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، ط1، 2019، ص 131.

<sup>3</sup> عبد الرحمان مويدي: عيب عدم الاختصاص في القرار الإداري وأثره عند الحكم في دوى الإلغاء، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد14، العدد (2021)04 جامعة عمار تليجي الأغواط، ص 261.

فبالرجوع للمرسوم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم بالمرسوم 20-342 يتبين أن المشرع. ج قد منح اختصاص إصدار القرار الإداري المتضمن رخصة البناء:

حسب نص المادة 48: " عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم.

في هذه الحالة، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل الثمانية 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب".<sup>1</sup>

نشير هنا إلى أن نص المادة لم يحدد لنا المشاريع التي يختص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسليم رخصة البناء.

وحددت المادة 49:

اختصاص الوالي بإصدار القرار المتضمن رخصة البناء في حالة:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكاناتها مائتي (200) وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب وممثليات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية.
- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 07 سنة 2015 .

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع نفسه.



وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية.
- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي (200) وحدة سكنية وأقل من ستمائة (600) وحدة سكنية.
- مشاريع البناء التي تشكل خطر على المحيط المباشر.

يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء بالمشاريع الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- المنشآت المنتجة والناقلة والمزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين (2) أو أكثر.<sup>1</sup>

**2. عيب عدم الاختصاص المكاني:** إن مسألة توزيع الاختصاص المكاني على الجهات الإدارية لإصدار رخصة البناء مسألة يقتضيها التنظيم الإداري والتي تقتضي تحديد الصلاحيات والاختصاصات المخولة للسلطة الإدارية في مجال البناء بناء على معيار جغرافي، وعليه يتحقق عيب عدم الاختصاص المكاني في حالة ما إذا تم إصدار رخصة بناء من جهة إدارية لا تخضع رخصة البناء لاختصاصها الإقليمي. وهناك هيئات يقيد القانون نطاق اختصاصها الإقليمي، والمتمثلة في كل من شخص الوالي والوالي المنتدب وشخص رئيس المجلس الشعبي البلدي. حيث ينتج على أحدهما لنطاق اختصاصها المكاني الغاء قرارها لأنه مشوب بعيب عدم الاختصاص المكاني.<sup>2</sup>

**3. عيب عدم الاختصاص الزمني:** يحدث عند ممارسة اختصاص من الموظف أو الجهة الإدارية دون احترام القيود الزمنية المحددة قانونا، كاتخاذ الموظف قرار قبل تنصيبه

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سابق.

<sup>2</sup> وداد عطوي: المرجع السابق، ص 221.

في مهامه، أو بعد انتهاء تلك المهام وحتى لا يحصل عيب كهذا جرت العادة على التوقيع على محضر انتقال المهام أو استلامها.<sup>1</sup>

### ب. عيب الشكل والإجراءات:

– **عيب الشكل:** يعرف عيب الشكل بأنه: " عدم احترام القواعد الاجرائية الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كلية أو بمخالفتها جزئياً".

ويعبر عن عنصر الشكل في القرار الإداري أيضاً أنه: " المظهر الخارجي الذي تسبغه الإدارة على القرار للإفصاح عن إرادتها والإجراءات التي تتبعها في إصداره".

الأصل أن القرار الإداري يخضع في إصداره لشكليات معينة مالم يستلزم القانون اتباع شكل محدد، وفي مجال العمران نجد أن المشرع ألزم الجهة القضائية بإصدار جميع قراراتها بالموافقة أو الرفض أو بالتأجيل على أن تكون معلة قانوناً.<sup>2</sup>

– **عيب مخالفة الإجراءات:** يستلزم إصدار القرار الإداري في كثير من الأحوال اتباع إجراءات معينة لنص عليها المشرع أو تصنيفها للمبادئ العامة للقانون وفقاً لما يراه القضاء الإداري باعتبارها ضمانات أساسية لازمة لحماية الأفراد وينتج عن عدم اتباع الإجراءات بطلان القرار الإداري.<sup>3</sup>

**(2) عدم المشروعية الداخلية:** ويقصد به أن يكون القرار الإداري مشوب بعدم المشروعية التي ترجع إلى مضمونه، سببه، غايته:

أ. **عيب مخالفة القانون:** قد تخالف الجهة المختصة بإصدار قرارات البناء القوانين والنصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني فيكون قرارها مشوباً بعيب مخالفة القانون،

<sup>1</sup> عادل فقهي، يحي مرتضى نصيرة: المرجع السابق، ص 16.

<sup>2</sup> قواوة عبد الحكيم: رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015، ص 51.

<sup>3</sup> عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، ط1 بسكرة الجزائر، 2005، ص 100-101.

لذلك أشار المشرع في الفقرة الأولى من المادة 62 من القانون رقم 29/90 أن رفض طلب رخصة البناء يجب أن يكون مسببا بأسباب مستخرجة من أحكام القانون.<sup>1</sup>

لذا تتصب رقابة القاضي الإداري على بحث مدى مطابقة قرارات الإدارة لأحكام قانون العمران، لاسيما تلك المتعلقة برخصة البناء، (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) ومتى تجاوزت تبث للقاضي سلطة إلغائها.<sup>2</sup>

**ب. عيب الانحراف في استعمال السلطة:** يقصد بعيب انحراف في استعمال السلطة كحالة من حالات رفع دعوى الالغاء، قيام السلطة الإدارية باستعمال الصلاحيات والامتيازات التي تستعملها عادة من أجل تحقيق الصالح العام ومتطلبات المرفق العمومي لتحقيق هدف غير الهدف المطلوب تحقيقه والذي من أجله منحت لها هذه السلطات والامتيازات وعليه، ففي حالة الانحراف في استعمال السلطة يكون القرار سليما في بعض عناصره، فقد يصدر من موظف مختص مستوفي لجميع الشكليات والإجراءات المطلوبة، لكن الإدارة استهدفت من ورائه غرضا مغايرا للغرض المسطر لها.

**ج. عيب انعدام السبب:** يأخذ عيب السبب أو انعدام السبب وجها لإلغاء القرارات الإدارية العديد من الصور منها: انعدام الوجود المادي للوقائع والخطأ في التكييف القانوني للواقعة.

**1. انعدام الوجود المادي للوقائع:** حيث يقوم القاضي الإداري بالتأكد من صحة الوجود الفعلي للحالة القانونية أو المادية التي بني عليها القرار، فإذا وجده قائما يرفض الطعن لعدم التأسيس، وإذا ما توصل إلى أنها غير موجودة فعليا، يصدر حكمه بإلغاء القرار المطعون فيه لانعدام السبب كوجه الالغاء.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> بريهوم حليلة: المرجع السابق، ص 76.

<sup>2</sup> بريهوم حليلة: المرجع نفسه، ص 76.

<sup>3</sup> سعيد بوعلوي: المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، 2015، ص 129.

**2. الخطأ في التكييف القانوني للواقعة:** لا تتوقف رقابة القاضي الإداري عند التأكد من الوجود الفعلي للواقعة أو الحالة المادية أو القانونية التي يقوم عليها القرار المطعون فيه، وإنما تتعدى ذلك إلى رقابة مدى صحة الوصف والتكييف القانوني لها.<sup>1</sup>

### ثانياً: نتائج دعوى الغاء القرار المتعلق برخصة البناء

كل خصومة قضائية لا بد أن تنتهي بالفصل فيها بحكم ينظر فيه قضاة الجهة القضائية، فيما إذا كانت الدعوى مستوفية للشروط .

#### 1) القرارات المتعلقة برخصة البناء:

قد ينصب قرار القاضي بالإلغاء سواء على إلغاء قرار رفض تسليم رخصة البناء، أو قرار منح رخصة البناء، أو تأجيل تنفيذه.

##### أ. الغاء قرار رفض رخصة البناء: إذا تأكد القاضي الإداري أن رفض الإدارة تسليم

شهادة أو رخصة مشوب بعيب تجاوز السلطة. فالنتيجة الحتمية هي إلغاء هذا القرار وإعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور قرار الرفض، ويمكن للمدعي أن يقوم بمباشرة إجراءات جديدة لاستصدار رخصة البناء.

**ب. الغاء قرار منح رخصة البناء:** إذا تأكد القاضي أن قرار منح رخصة أو شهادة مشوب بعيب تجاوز السلطة، أو أنه منح بدون مراعاة متطلبات حماية البيئة أو الممتلكات الثقافية العقارية مثلا، فإن القاضي الإداري يصدر قرارا بإلغاء القرار المانع للرخصة أو الشهادة.

**ج. الغاء قرار تأجيل:** يحدث أن تقوم الإدارة بإصدار قرار يتضمن تأجيل تنفيذ رخصة البناء مثلا بدون ذكر الأسباب، علما أنه لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق اتخاذ قرار ناطق بتأجيل التنفيذ، لأن ذلك يعد تجاوزا للسلطة، إذ يقوم القاضي بإلغاء قرار تأجيل تنفيذ الرخصة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> ميمونة سعاد: المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 160.

<sup>2</sup> بزغيش بوبكر: منازعات العمران، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري-تيزي وزو- 2017، ص ص 82-83-84.

**2) تأييد القرار المتعلق برخصة البناء:** يكون قرار القاضي الإداري مؤيدا لقرار الإدارة المختصة في مجال العمران في حالة الحكم بعدم التأسيس وبصحة القرار، بحيث يستمر العمل بالقرار المتخذ من طرف الإدارة سواء أكان بالمنح أم بالرفض أم تأجيل التنفيذ.<sup>1</sup>

**الفرع الثاني: حالة رفع الدعوى أمام القضاء الإداري: تتضح حالات رفع الدعوى من خلال ما يلي:**

### أولاً: حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء

من الثابت قانوناً أن الإدارة لا يمكنها رفض تسليم رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من أحكام ق 29/90 والمراسيم التنفيذية المطبقة له خاصة المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها وكذا القوانين الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية وفقاً لأحكام المادة 62 من ق 29/90 وفي حالة الرفض فالإدارة ملزمة بتسبب قرارها تسبباً قانونياً وأن يبلغ هذا القرار للمعني مادام حق البناء هو أحد أوجه ممارسة حق الملكية طبقاً لأحكام المادة 50 من ق 29/90 وعليه يمكن القول أنه إذا توافرت في أشغال البناء جميع الشروط الموضوعية وكذا الشروط الإجرائية المتعلقة بشكل الطلب وإجراءاته ينشأ للمعني الحق في البناء بمفهوم المادة 50 من القانون، وما على الإدارة إلا الاستجابة لطلبه كقاعدة عامة أو وضعها لشروط أو تحفظات أو التزامات تراها مناسبة، ويصبح منح رخصة البناء حينئذ حقاً وليس امتيازاً.<sup>2</sup>

إلا أن التساؤل الذي يثور حول موقف القضاء الإداري في حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء بصورة صريحة، معللة قرارها على أسباب غير قانونية أو بسوء تقديرها للوقائع.

لقد أثار هذا التساؤل جدلاً كبيراً في الفقه والقضاء، يرجع السبب في ذلك لعدم وجود نص صريح في ق.إ.م.إ. أو في النصوص الخاصة يسمح للقاضي بتوجيه أوامر للإدارة، أو عدم إمكانية ذلك.

<sup>1</sup> بزغيش بويكر: المرجع السابق، ص 86.

<sup>2</sup> خطاب لينا خيرة، غرس الله حسام: المرجع السابق، ص ص 71-72.

فللمبدأ هو أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح رخصة البناء، ولكن هل يجوز له إلزام الإدارة بمنحها في حالة توفر الشروط في الطالب؟

فقد اختلفت الآراء والمواقف في ذلك بين مؤيد ومعارض الأمر الذي سنراه فيما يلي:

### 1. عدم جواز إلزام الإدارة لمنح رخصة البناء من قبل القاضي الإداري الجزائري:

يستند أصحاب هذا الرأي إلى أن القاضي الإداري لا يمكنه أن يحل محلها طبقاً لمبدأ الفصل بين السلطات، وليست لديه الآليات القانونية الكفيلة بجعل الإدارة تخضع للقرار الإداري المتضمن إلزامها بمنح رخصة البناء كالغرامة التهديدية، وفي غياب نص في ق.إ.م.إ ينص صراحة على ذلك فإنه (يجوز له فقط إلغاء قرار الرفض).

ويكون للمحكوم له إما التقدم بطلب جديد وفقاً للإجراءات الجديدة، أو رفع دعوى القضاء الكامل من أجل الحصول على التعويض في حالة عدم صدور قرار إداري جديد بالقبول، أو متابعة الموظف الإداري شخصياً أمام جهات القضاء الجزائري.<sup>1</sup>

### 2. جواز إلزام إدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري تسليم رخصة البناء: يجوز

توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري في القانون الجزائري لا يوجد نص صريح يسمح للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة كما لا يوجد نص يمنعه من ذلك خلافاً للقانون الفرنسي الصادر في 08-02-1995 والذي حسم نهائياً وأعطى هذه الصلاحية في المادتين 62-77 منه للمحاكم الإدارية وكذلك مجالس الاستئناف الإدارية ولمجلس الدولة، بعد أن كان هذا الأخير يصرح دوماً بأن القاضي الإداري لا يوجه أوامر للإدارة وعلى كل فإن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء لا يمكن اعتباره حلولا محلها كما كان الأمر في التشريع السابق.

وفي جميع الحالات إذا تبين للقاضي الإداري أن الملف المقدم من قبل الطالب مطابق لما نصت عليه أدوات التعمير، وأن هذا الأخير قد احترم جميع المواصفات المطلوبة لإنجاز البناء ولا يوجد أي مانع شرعي أو مادي لتبرير رفض الإدارة تسليمه إياها فيمكن في هذه الحالة أن يكيف الرفض على أنه تعدي، ويلزم الإدارة تسليم رخصة البناء وهذا بالاعتماد

<sup>1</sup> خطاب لينا خيرة، غرس الله حسام: المرجع السابق، ص 73.

على خبرة فنية جدية ولاسيما من حيث الشروط التقنية ومدى قابلية الأرض للبناء عليها، وكذا بتعليل قانون دقيق وتسبب يكون في المستوى من أجل اتخاذ هذا الإجراء.<sup>1</sup>

**3. موقف المشرع الجزائري في ق.إ.م.إ: إن ق 09/08 المتضمن ق.إ.م.إ قد حسم الأمر بالنسبة لهذا الإشكال بصفة قطعية ووضع بذلك حدا لاختلاف الآراء الفقهية والتناقضات لبعض قرارات الجهات القضائية السائدة في هذا الشأن، حيث نص القانون المذكور أعلاه صراحة على جواز إصدار الجهة القضائية الإدارية أوامر للإدارة وذلك للقيام بالتدابير أو الإجراءات المطلوبة التي تلزم الإدارة، والذي سبق<sup>2</sup>**

الحكم به أي المنصوص عليه في الأمر أو الحكم أو القرار مع تحديد أجل للتنفيذ طبقا للمادة 978 من ق المذكور أعلاه: " عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة، أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك، في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ عند الاقتضاء".

كما يمكن للقاضي الإداري أن يأمر الإدارة بإصدار قرار إداري جديد في أجل محدد يعينه القاضي إذا لم يسبق وأن طلبه الخصوم من قبل.<sup>3</sup>

### ثانيا: سحب الإدارة لقرار رخصة البناء

إن سلطة الإدارة العامة في منح تراخيص البناء تستتبع حتما أن تكون لها سلطة سحب أو تعديل، قياسا على القاعدة الإدارية القائلة (من يملك سلطة المنح يمتلك من باب أولى سلطة الإلغاء والتعديل).<sup>4</sup>

الأصل أن رخصة البناء تنتهي بنهاية المدة المحددة لنفاذها طبقا لنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15 إذ تنص أنه: " تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء".

<sup>1</sup> قواوة عبد الحكيم: المرجع السابق، ص 57.

<sup>2</sup> خطاب لينا، غرس الله حسام: المرجع السابق، ص 75-76.

<sup>3</sup> خطاب لينا خيرة، غرس الله حسام: المرجع نفسه، ص 75-76.

<sup>4</sup> سوزان عثمان قادر: المرجع السابق، ص 287.

وبعد أجال الصلاحية المحددة لابد من تقديم طلب جديد للحصول على رخصة جديدة تعد بدون دراسة شريطة أن لا تتطور أدوات التعمير بشكل مغاير وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: دعوى التعويض في رخصة البناء:

تعتبر دعوى التعويض، من الدعاوى الذاتية، الشخصية تستهدف تحقيق مصلحة شخصية وذاتية تتمثل في تحقيق مزايا وفوائد ومكاسب مادية أو معنوية للتعويض عن الأضرار المادية التي أصابت الحقوق والمراكز القانونية.<sup>2</sup>

تبعاً لذلك سنقسم الدراسة في هذا المطلب إلى فرعين سيتضمن الفرع الأول: أساس المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء، والفرع الثاني: شروط قبول دعوى التعويض أو المسؤولية الإدارية عن الأضرار الناتجة عن قرارات رخصة البناء.

### الفرع الأول: أساس المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء

تخضع مسؤولية الإدارة في مادة التعمير في مجملها إلى القواعد العامة للمسؤولية الإدارية.

### أولاً: الخطأ كأساس لمسؤولية الإدارة:

تقوم مسؤولية الإدارة العامة على أساس خطئها، بمعنى أنه يجب أن يكون هناك خطأ من جانب الشخص العام، وفي مجال رخص البناء ترتكب الإدارة الخطأ بإصدارها قرارات الترخيص بالبناء غير المشروعة أي مخالفتها لقواعد التنظيم العمراني، إلا أن المسؤولية في هذه الحالة لا تقتصر على ذلك فقط بل أن التأخير والتماطل في إصدار القرار يمكن أن يترتب عليه مسؤولية الإدارة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 19/15 المرجع السابق.

<sup>2</sup> عمار عوابدي: النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء 2، نظرية الدعوى الإدارية، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005 ص 567.

<sup>3</sup> بريهوم حليلة: المرجع السابق، ص ص 88-89-90.



وتقوم المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ على أركان ثلاثة هي الخطأ، الضرر، العلاقة السببية، وبذلك فمتى قامت الإدارة بإصدار قرار غير مشروع كمنع الترخيص بالبناء، فإن ذلك يشكل خطأ يجيز للشخص المتضرر المطالبة بالتعويض لإصلاح ما أصابه من أضرار.

وتقرر المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في الحالات التالية:

– إذا منحت الإدارة رخصة بناء بطريقة غير مشروعة مخالفة في ذلك قواعد التنظيم كمخالفة قواعد ارتفاع المباني، فإن ذلك يؤدي إلى إحداث أضرار للغير يسببها البناء الذي سمحت الإدارة ببناؤه بمقتضى الرخصة التي سلمتها وبهذا يحق لهؤلاء المتضررين المطالبة بالتعويض عما لحقهم من أضرار.

– إذا رفضت الإدارة المختصة منح رخصة البناء بصورة غير مشروعة ودون توفر مبرر قانوني لذلك، أي في حالة استيفاء الطلب والملف لجميع الشروط المقررة في القانون، تقوم مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ، ويثبت الحق لطالب الرخصة في أن يطلب تعويض الضرر الذي لحقه من جراء هذا الرفض.

– من المقرر قانوناً وعلى ما جرى به القضاء استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأً لحقوق، إذ أن القرار الإداري يصبح محصناً بعد مرور أربعة (04) أشهر من تبليغه وإلا اعتبر السحب غير مشروع.<sup>1</sup>

**ثانياً: الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة كأساس لمسؤولية الإدارة**

إن القاعدة العامة تقضي بأن أساس دعوى المسؤولية الإدارية (دعوى التعويض) في مجال رخص وشهادات التعمير تقوم على أساس الخطأ المرفقي لكن يرد على هذه القاعدة استثناء وهو إمكانية طلب التعويض في مجال رخص وشهادات البناء على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بريهوم حليلة: المرجع السابق، ص 90.

<sup>2</sup> حجوج كلثوم: الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري-تيزي-وزو-2018 ص 268.

وتتخذ المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة صورتان:

إما صورة تماطلها في اتخاذ الإجراءات التي كانت قد وعدت بها، أو صورة امتناع السلطة الإدارية عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران.<sup>1</sup>

أ. مسؤولية الإدارة بسبب المماطلة: القاضي الإداري يقرر في هذه الحالة قيام دعوى التعويض دون أن تبنى على أساس الخطأ لأن الضرر الذي أصاب صاحب الرخصة أو الشهادة ضرر غير طبيعي ولكن هذا التماطل كان من أجل تحقيق المصلحة العامة ومثال ذلك تماطل في منح رخصة البناء وهذا ليتأكد بأن هذه القطعة ستكون محل نزاع الملكية للمنفعة العامة فالإدارة تسأل مجال البناء والتعمير على التماطل في اتخاذ الإجراءات التي كانت ترتب عنها ضررا فهنا القاضي الإداري يلتزم بتعويض الضرر على أساس المسؤولية بدون خطأ.<sup>2</sup>

ب. مسؤولية الإدارة بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران: خول المشرع للهيئة الإدارية سلطة الحفاظ ومعاقبة كل شخص لا يحترم القوانين والتنظيمات خاصة في مجال العمران فمثلا إذا تعلق الأمر بامتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في مجال رخص وشهادات التعمير لابد أن تكون على أساس العدالة بين جميع الأفراد، فرئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بالسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن وكذا على الوالي أن يراقب تنفيذ جميع مخطط تهيئة إقليم الولاية، وهذا من أجل المحافظة على النظام العام ويرتب عن إخلال الإدارة بهذا الالتزام قيام مسؤولية بدون خطأ، حتى ولو ترك هذا المجال في تقدير الإدارة فإنها تظل مسؤولة في مواجهة المتضررين نتيجة عدم احترام قواعد البناء.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> وداد عطوي: المرجع السابق، ص 266.

<sup>2</sup> حجوج كلثوم: المرجع السابق، ص 269.

<sup>3</sup> حجوج كلثوم: المرجع نفسه، ص 270.

## الفرع الثاني: شروط قبول دعوى التعويض أو المسؤولية الإدارية عن الأضرار الناتجة عن قرارات رخصة البناء:

عندما تنقرر مسؤولية الإدارة عن الأضرار الناتجة عن أفعالها وقراراتها المتعلقة بمجال العمران، فإن ذلك يمنح للشخص المتضرر منها، الحق في رفع دعوى التعويض وفق شروط معينة.

### أولاً: شرط قرار رخصة البناء لقبول دعوى التعويض

توجد وتطبق فكرة القرار السابق في النظام القضائي الجزائري، فقد تبني المشرع الجزائري هذه الفكرة من النظام القضائي الفرنسي.<sup>1</sup>

فنجد أن من بين خصوصيات هذا الأخير أنه يستوجب بمقتضى المادة 1-425 R من قانون الإجراءات الإدارية استيفاء شرط القرار السابق لقبول دعوى التعويض، فهذا الأخير يمثل شرطاً من الشروط الشكلية الإلزامية لقبول دعوى التعويض ويكمن في قيام الشخص المتضرر بفعل النشاط الإداري غير المشروع والضرار، بتقديم طلب على شكل شكوى إدارية طبقاً للشكليات والإجراءات القانونية المقررة، ومطالبة هذه السلطات الإدارية بالتعويض الكامل والعاقل والمرغوب به، لإصلاح الأضرار التي سببتها الوقائع الفنية للأعمال الإدارية الضارة، وذلك بهدف استصدار قرار إداري صريح من السلطات الإدارية المختصة في مجال التعمير بخصوص المطالبة بالتعويض، فيكون رد السلطات الإدارية-صاحبة أفعال النشاط الإداري الضار- الصريح أو ردها الضمني قراراً إدارياً سابقاً يتضمن فيه موقفها إزاء طلبات الشخص المتضرر، ويجوز بعد ذلك لهذا الأخير أن يرفع دعوى تعويض أمام الجهات القضائية المختصة، وذلك في حالة عدم اقتناعه بمضمون رد السلطات الإدارية الصريح.

يظهر في موقف المشرع الجزائري من شرط القرار الإداري المسبق، من خلال استقراء ق.إ.م.إ إذ يتبين لنا أنه تخطى عنه، فلا توجد من خلال نصوصه أية إشارة لهذا الشرط.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عمار عوايدي: المرجع السابق، ص 590.

<sup>2</sup> بزغيش بوبكر: المرجع السابق، ص ص 132-133.

**ثانيا: شرط الميعاد لرفع دعوى التعويض**

بالنسبة لميعاد رفع دعوى التعويض فإذا تعلق الأمر بدعوى تعويض ضد قرار إداري فأجل رفع الدعوى هو 4 أشهر من تاريخ التبليغ أو نشر القرار استنادا لنص المادة 829 من ق.إ.م.إ.<sup>1</sup>

وللمعني الحق في التظلم الاختياري طبقا للمادة 830 من نفس القانون، أما إذا لم تتعلق هذه الدعوى بقرار إداري كأن يتعلق الأمر بعمل مادي قامت به الإدارة ونظرا لسكوت المشرع فلا تخضع دعوى التعويض في هذه الحالة لشرط الميعاد وتتقدم بانقضاء 15 سنة من يوم وقوع الفعل الضار.<sup>2</sup>

**ثالثا: الجهة القضائية المختصة بالنظر في التعويض**

تستوجب عملية تحديد الجهة القضائية الإدارية المختصة بالنظر والفصل في دعوى التعويض المرفوعة في مجال العمران، ضرورة تحديد الجهات الإدارية المسؤولة عن التعويض، وهذا بالنظر إلى تعدد الجهات المتدخلة في هذا المجال، فإذا كان القرار الإداري أو العمل الإداري الذي نتج عنه ضررا، صادرا عن الوالي بصفته ممثلا عن الولاية فإن الدعوى توجه ضد الولاية، أما إذا صدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، وهذا راجع إلى تمتعه بازدواجية الاختصاص، هنا تكون دعوى التعويض موجهة ضد البلدية، وتكون المحاكم الإدارية هي المختصة نوعيا للنظر فيها في تلك الحالات.

أما إذا كان العمل الإداري صادرا عن الوالي بصفته ممثلا للدولة أو الوالي المنتدب كممثل للدولة أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة، فهنا يكون الطعن بالتعويض موجهها ضد الدولة، ورغم ذلك يكون الطعن أمام المحاكم الإدارية، والأمر نفسه عندما يصدر العمل الإداري من الوزير المكلف بالتعمير.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> ميمونة سعاد: المرجع السابق، ص 164.

<sup>2</sup> ميمونة سعاد: المرجع نفسه، ص 165.

<sup>3</sup> بزغيش بوبكر: المرجع السابق، ص ص 139-140.

## المبحث الثاني: الدعاوى المرفوعة أمام القضاء الإداري الاستعجالي

يلعب القضاء الاستعجالي دوراً مهماً في حل المنازعات الناتجة عن رخصة البناء. فيعتبر القضاء الاستعجالي جزءاً لا يتجزأ من القضاء الإداري ونظراً لتعدد العلاقة بين الإدارة والمواطن وكذا كثرة النزاعات التي تنشأ بينهم، يتم اللجوء إلى عرض هذه القضايا على قاضي الاستعجال يخضع القضاء المستعجل إلى الضوابط إذا توفرت استحق صاحب المصلحة هذه الحماية، وعلى ذلك يقوم القضاء المستعجل على أركان وهما ركنا الاستعجال أو الخطر ركن عدم المساس بأصل الحق، فإذا تخلف أحدهما وجب القضاء بعدم الاختصاص.<sup>1</sup>

### المطلب الأول: دعوى وقف تنفيذ رخصة البناء:

لقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحت رقم 09\_08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المعدل والمتمم بقانون 22\_13 والساري المفعول على أنه لا توقف الدعاوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية لتنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، في فقرتها الأولى وفي الفقرة الثانية من نفس المادة، غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر ببناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار الإداري.<sup>2</sup>

الأصل هو أن القرار الإداري يمكن تنفيذه مباشرة، ورفع دعوى إلغاء القرار الإداري أمام المحكمة الإدارية لا يؤدي إلى وقف تنفيذه. إلا أن لهذا المبدأ استثناء يمكن من خلاله للمحكمة أن تأمر بوقف تنفيذ القرار قبل الحكم في دعوى الإلغاء،<sup>3</sup>

<sup>1</sup> سارة بلعاب، كنزة دغاش: المنازعات المتعلقة برخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييج - 2022\_2023، ص 56.

<sup>2</sup> أنظر المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> عبد الكريم فهد أبو العثم: القضاء الإداري بين النظرية والتطبيق، دار الثقافة للنشر، 2005، ص 422.

خاصة إذا كان تنفيذ القرار المطعون فيه يترتب عليه ضرر، أو ما يترتب على تنفيذ القرار المطعون فيه من ضرر. وقد يكون من الصعب معالجة القرار المطعون فيه عندما يتقرر إلغاؤه في المستقبل.<sup>1</sup>

كما أجازت المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم 13\_22 لقاضي الاستعجال الأمر، بوقف تنفيذ القرارات الإدارية أو الآثار المترتبة عنها متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك.<sup>2</sup>

ومتى ظهر من خلال إجراء التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار. وعلى هذا يجب قبول وقف تنفيذ تراخيص أعمال التعمير والبناء توافر شرطين أساسيين إذا تخلف أحدهما عد الطلب مرفوضاً دون أن يكون لهذا الرفض تأثير على ما سوف يصدر من حكم أو قرار في الدعوى الرامية إلى إلغاء قرار الترخيص بالبناء أو الهدم هما اقتران دعوى وقف تنفيذ قرار الترخيص بالبناء في الفرع الأول وشرط الاستعجال الجدي في الفرع الثاني فصلهما من خلال ما يلي.<sup>3</sup>

#### الفرع الأول: اقتران دعوى وقف تنفيذ دعوى إلغاء قرار الترخيص بالبناء:

تنص المادة 834 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحت رقم 09\_08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المعدل والمتمم بالقانون 13\_22 الساري المفعول على أنه «تقدم الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ المذكور سابقاً في المادة 833، بدعوى مستقلة طبقاً للمادة 919 من هذا القانون، لا يقبل طلب وقف تنفيذ القرار الإداري، ما لم يكن متزامناً مع دعوى مرفوعة في الموضوع، أو في حالة التظلم المشار إليه في المادة 830 المذكورة سابقاً.<sup>4</sup>

فيتضح لنا من خلال هذه المادة أن المشرع اشترط رفع دعوى مستقلة (استعجالية) من أجل المطالبة بوقف تنفيذ قرار رخصة البناء، أي مستقلة عن دعوى الإلغاء التي تكون

<sup>1</sup> عبد الكريم فهد أبو العثم: المرجع السابق، ص 422.

<sup>2</sup> أنظر المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> يمونة ميهوب، هشام لحلو: المنازعات المتعلقة برخصة البناء في الأملاك الخاصة، مذكرة ماستر، تخصص قانون التهيئة والتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييج - 2019\_2020، ص 46.

<sup>4</sup> أنظر المواد 830 و833 و834 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

مقترحة ومرفوعة أمام المحكمة الإدارية والتي يتضمن موضوعها إلغاء قرار رخصة البناء.<sup>1</sup> وتطبيقاً لذلك قضى مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2003/07/01 بأنه "إذا ثبت من عناصر الملف أن النزاع يتعلق بقرار فردي يعود قراره إلى المجلس " الدولة، ولكن إذا ثبت أن إجراء وقف التنفيذ يتم وفقاً لأحكام المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المعدل والمتمم. " وبحسب القانون 22\_13 النافذ، هناك إجراء فرعي لرفع دعوى أصلية لإبطال القرار المطعون فيه. وبما أن الدعوى لم ترفع، فيجب رفض الطلب شكلاً.<sup>2</sup>

قضى مجلس الدولة في جلسته بتاريخ 2004/05/25 ملف رقم 017749 " القرارات المطعون فيها الأمر بوقف تنفيذ قانون المرافعات المدنية والإدارية رقم 08-09 المعدل والمتمم بالقانون 22-13 في المادة 833 في الفقرة الثانية منها القرارات الإدارية التي تستأنف بالبطلان أمام مجلس الدولة والقرارات الصادرة من القضاء الابتدائي الأول استأنف أمام مجلس الدولة".<sup>3</sup>

وترى بعض الاجتهادات أن: " ربط قبول طلب وقف تنفيذ الإعلان الإداري بدعوى الإلغاء السابقة أو المتزامنة يعني أنه في حالة التنازل عن دعوى الإلغاء يترتب عليه بالضرورة التنازل عن طلب وقف التنفيذ. أما إذا قدمت دعوى الإلغاء في ميعادها

القانوني فإن تقديم طلب وقف التنفيذ لا يخضع لأي ميعاد، وإذا ورد الطعن الأصلي خارج المواعيد القانونية فيجب رفض طلب وقف التنفيذ، معتبراً إياه طلباً فرعياً مرتبطاً بالطلب الأصلي".<sup>4</sup>

إن الدعوى الاستعجالية الخاصة بوقف التنفيذ هي دعوى تبعية ومرتبكة بالدعوى الأصلية المرفوعة في الموضوع والمتعلقة بإلغاء قرار رخصة البناء، وبالتالي إذا تم رفض

<sup>1</sup> خالد بن عفان: الدعوى الاستعجالية الخاصة بوقف تنفيذ قرار رخصة البناء، مجلة الحوار المتوسطي، العدد 1، مارس 2018، ص 456.

<sup>2</sup> عبد القادر عدو: المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2012، ص 254.

<sup>3</sup> محمد الأمين كمال: الرقابة القضائية، دار الأيام للنشر، والتوزيع، طبعة 1، ص 104.

<sup>4</sup> الغوثي بن ملح: القضاء المستعجل، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000، ص 10.

دعوى الإلغاء فإن ذلك سيؤدي حتما إلى تأثيره على الدعوى الاستعجالية التي تصبح بدون محل. حيث قضى مجلس الدولة في غرفته الخامسة بجلسة 2003\_04\_01 تحت رقم 14489 على أن " طلب وقف تنفيذ مقرر اللجنة المصرفية الرامي لتعيين متصرف إداري مؤقت أصبح بدون محل طالما قضى مجاس الدولة برفض الدعوى الأصلية في الموضوع، أن طلب وقف تنفيذ يشكل إجراء تبعي لطعن أصلي".<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: شرط الاستعجال الجدي:

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف شرط الاستعجال الجدي وذلك نظرا لصعوبة تعريفه تعريفا دقيقا فترك المجال للفقهاء والقضاء ليقوما بتعريفه. فعرف الفقهاء الاستعجال بأنه الخطر الحقيقي الحال بالحق المراد المحافظة عليه والذي يلزم الفصل فيه بسرعة لا تتوفر عادة في القضاء العادي ولو قصرت مواعيده.

والاستعجال يتميز بخاصية أنه أي تأخير في إخاذ التدبير الفوري سيؤدي بطبيعة الحال إلى تعريض مصالح أحد الأطراف إلى خطر محقق، وترك تعريف الاستعجال للسلكة التقديرية للقاضي الذي يبيث في النزاع المعروض عليه، بحيث يمكن لهذا الأخير التضييق أو التوسع في تقدير عنصر الاستعجال.<sup>2</sup>

كما عرف بعض الفقهاء الجزائري الاستعجال هو «الضرورة التي لا تحمل تأخير، أو أنه الخطر المباشر الذي لا يكفي في إيقانه رفع الدعوى عن طريق الإجراءات العادية، ولو مع التقصير في المواعيد كما ذكرنا سابقا. كون الاستعجال هو صفة خاصة محدد بالظروف والوقائع كل دعوى على حدي، بحيث لا يمكن أن يتصور في كل الدعاوي المشابهة، لأن الظروف الملائمة لكل قضية أو المراكز القانونية في كل قضية قد يختلف عن الأخرى، وعلى هذا الأساس اعتبر الاستعجال مبدأ مرنا غير محدد يسمح للقاضي أن يقدر في وصفه الواقعة ظرف كل دعوى على حدي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> خالد بن عفان: المرجع السابق ص 457.

<sup>2</sup> بن حيزية مخلوف، بن زيان فيصل: المرجع السابق، ص 62.

<sup>3</sup> خالد بن عفان: المرجع السابق، ص 458.



قضت المحكمة الإدارية باتتة بتاريخ 2011/09/05 تحت رقم 11/006/19 "حيث يظهر مما سبق أن هناك شك جدي حول عدم قانونية القرار الذي يجب وقف تنفيذه، لذا يجب أن يكون طلب المدعي للرد عليه لثبوته قانوناً، ومن هنا يصدر الأمر بوقف تنفيذ القرار الصادر عن المدعى عليه بتاريخ 2011\_07\_07 تحت رقم 11\_162 وذلك لغاية الفصل في دعوى الموضوع.<sup>1</sup>

وأيضاً يجب أن تتوفر الجدية ومنه فالجدية ليست تلك التي يراد من ورائها المماثلة وكسب الوقت بل لابد من أن تكون الطلبات الموجهة لقاضي الاستعجال مبينة على معطيات حقيقية وملموسة، ويجب إثبات أن أشغال المدعى عليه مخالفة لقواعد البناء والعمران.<sup>2</sup>

وفي حالة الاستعجال الشديد، يأمر القاضي بالتنفيذ طبقاً لأصل الأمر حتى قبل تسجيله.<sup>3</sup>

وعليه فالفصل في دعوى وقف الأشغال من طرف الجهة القضائية الاستعجالية يجب ألا يمس بأصل الحق، بل هو تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى.<sup>4</sup>

### المطلب الثاني: أثر وقف تنفيذ تراخيص أعمال التعمير والبناء:

بعد المعاينة من طرف القاضي الإداري الاستعجالي وتبين وجود أسباب جدية يتبرر إلغاء الترخيص بالبناء أمام قاضي الموضوع، يأمر بوقف تنفيذ القرار لتفادي التبعات التي يمكن أن تترتب من تنفيذه، لذلك يمون لوقف التنفيذ أثر مباشر سواء بالنسبة للمستفيد من قرار الترخيص بالبناء أو بالنسبة للإدارة وهذا ما سنشرحه تباعاً في فرعين، الفرع الأول بالنسبة للمستفيد من قرار رخصة البناء وفي الفرع الثاني بالنسبة للإدارة المانحة لهذا القرار (قرار منح رخصة البناء).

<sup>1</sup> محمد الأمين كمال: المرجع السابق ص 104.

<sup>2</sup> بن حيزية مخلوف، بن زيان فيصل: المرجع السابق، ص 64.

<sup>3</sup> نصر الدين علوقة، محمود بولقصيات: القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية وعملية للقضاء الاستعجالي العادي دون الإداري، دار الكتاب الحديث، الجزائر، ص 44.

<sup>4</sup> بن حيزية مخلوف، بن زيان فيصل: المرجع السابق، ص 66.

**الفرع الأول: بالنسبة للمستفيد من قرار رخصة البناء:**

إذا أصدر أمر القضاء بوقف تنفيذ رخصة البناء يتعين على الشخص المستفيد من ذلك الترخيص، عدم مباشرة أعمال البناء وإلا سيعامل حكم الباني غير المرخص له بالبناء وذلك يترتب عليه متابعة قانونية من خلال العقوبات الجنائية والإدارية، 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>

وقضى مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2004/11/05 بأنه: "حيث... تقدمت المدعية... إلى السلطات البلدية من أجل طلب رخصة بناء، وتبين أن... وبعد دراسة الملف،... على رخصة البناء من رئيس البلدية،<sup>2</sup>

وبتاريخ... تم إبلاغه بأمر وقف الأشغال بحجة أنه لا يجوز الحصول على ترخيص بذلك، والتزم بذلك. ثم أُبلغ بقرار هدم المبنى، فرفع دعويين قضائيتين. الأولى كانت دعوى عاجلة لوقف الهدم، لكن مصالح البلدية هدمت، ثم أصدرت الغرفة الإدارية قراراً برفض الدعوى لعدم المنشأة بحجة أنه بناها خارج السور. وبعد التظلم من القرار صدر قرار من مجلس الدولة بتعيين خبير للتأكد من وجود مخالفة بالنسبة لصاحب المبنى... حيث أن وإزاء كل هذه العناصر فإن قرار رئيس البلدية بإلغاء رخصة البناء يعتبر قراراً تعسفياً، لأنه اتخذ في شكل إساءة استعمال السلطة، ويجب إلغاؤه...".<sup>3</sup>

**الفرع الثاني: بالنسبة للإدارة:**

قد يصدر القضاء الاستعجالي أمراً يقضي بوقف تنفيذ قرار، رخصة البناء الصادرة من البلدية، إلا أن هذا القرار قد تسعى لعدم تنفيذ القرار الاستعجالي أو تقدم بإصدار قرار يتضمن رخصة ثانية للشخص وفي هذه الحالة تتقرر مسؤولية تقصيرية للبلدية، هذه

<sup>1</sup> يمونة ميهوب، هشام لحو: مرجع سابق، ص 48.

<sup>2</sup> عمار بوضياف: منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، مجلة شهرية مقرية تعنى بالدراسات القانونية، العدد الثالث، يناير 2013، ص 09.

<sup>3</sup> عمار بوضياف: المرجع نفسه، ص 09.

المسؤولية التي تقوم على ثلاث عناصر وهي: الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما مما يجعل مطالبة الشخص المضرور بالتعويض مؤسس قانوناً.<sup>1</sup>

وتلتزم الإدارة بعدم تنفيذ قرارها الذي صدر أمر عاجل بإيقافه لحين الفصل في أمر دعوى الإلغاء بناء على حكم قضائي نهائي، وإذا خالفت ذلك تكون في وضع صاحب السلطة، وبالتالي تتحمل مسؤولية أفعالها القانونية والمادية الضارة، كما هو الحال عندما ترفض البلدية الترخيص ببناء طالب صدر بحقه حكم أو صدور قرار قضائي بشأن مشروعية طلبه.<sup>2</sup>

واستند نص الدكتور سليمان الطماوي إلى الحالات الاستثنائية التي لا يجوز فيها تعليق تنفيذ القرار الإداري، وهي القرارات التي يقصد بها الحفاظ على النظام العام أو الأمن العام أو الممتلكات العامة.<sup>3</sup>

وفي الحالة التي تصدر فيها المحكمة المستعجلة وقف تنفيذ رخصة البناء، يجب على من صدر ضده الأمر المستعجل أن يوقف أعمال البناء لحين الفصل في دعوى الإلغاء، وذلك لأن الدعوى المستعجلة في هذه الحالة هي دعوى فرعية لدعوى الإلغاء، ويجب على الإدارة أيضاً الرد على الأمر القضائي. وذلك بعدم الاستمرار في تنفيذ رخصة البناء وإلا فإننا سنواجه جريمة الحرمان من العدالة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> خالد بن عفان: المرجع السابق، ص 459.

<sup>2</sup> عبد العزيز نويري: رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية والهدم دراسة تطبيقية، محلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان المنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر 2008، ص 101.

<sup>3</sup> عبد الكريم فهد أبو العثم: المرجع السابق، ص 425.

<sup>4</sup> خالد عفان: مرجع سابق، ص ص 461، 460.

## خلاصة الفصل الثاني:

تتعدد منازعات رخصة البناء التي تثار أمام القضاء الإداري، حيث أن الأصل أن تراخيص البناء يفترض فيها الصحة و المشروعية، وأنها صادرة تطبيقاً للنصوص في مجال العمران، وأنه لمن يريد الطعن بالإلغاء إثبات ادعائه بعدم مشروعيتها، وعليه عند تدخل القاضي الإداري يقوم بمراقبة وتفحص القرار الإداري، فإذا صدر قرار الترخيص من غير مختص كان القرار معيباً بعدم الاختصاص، ونفس الشيء في حالة مخالفة الشكل والإجراءات كان القرار معيباً بشكل الشكل والإجراءات... وغيرها، فيحكم بإلغائه، ويأمر الإدارة بتنفيذ حكمه.

بالإضافة إلى دعوى الإلغاء، يمكن لصاحب الصفة والمصلحة اللجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بالتعويض، سواء على أساس مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ، بإصدارها رخص بناء غير مشروعة أو التأخير في منحها بدون مبرر قانوني.

فتلتزم الإدارة بتعويض المتضررين في حالة إثبات المتضرر خطأ الإدارة، وحصول الضرر نتيجة إصدار قرارات رخص البناء.

بالإضافة إلى وقف تنفيذ أعمال البناء عندما يتبين أن تنفيذها من شأنه إلحاق ضرر يصعب تداركه.

---

خاتمة

---

قطاع العمران يشكل مجالاً خصباً للمنازعات نظراً لتعدد القوانين التي تنظمه وخاصة ما تعلق برخصة البناء محل دراستنا هذه، فيظهر لنا من خلال ما سبق أن المشرع قد سعى لتنظيم عملية البناء وذلك من خلال كل القوانين والأنظمة التي سنهنا لتنظيم هذه العملية، والحد من الفوضوية في العمران، كما سمح المشرع لكل من له مشكلة اللجوء إلى القضاء بنوعيه القضاء العادي والقضاء الإداري وكذلك الاستعجالي بدون استثناء لحل كل المنازعات التي تتعلق بأشغال البناء، ويتضح لنا أن موضوع منازعات رخصة البناء ينبني على محور التوفيق أو إحداث التوازن بين مصلحتين مصلحة خاصة تتعلق بالمالكين والأفراد الذين يرغبون في ممارسة حقهم على ممتلكاتهم ومصلحة عامة تأخذ بعين الاعتبار مصلحة المجتمع من خلال فرض إجراءات الضبط في مجال التعمير، ولكن بالرغم من المجهودات التي بذلها المشرع في هذا المجال ولكن لا زال فيها نوع من القصور وخير ما دل على ذلك هو كثرة النزاعات في هذا المجال على المستوى القضائي سواء العادي أو الإداري، فبالرغم من وجود ترسانة من القوانين التي تنظم عملية البناء إلا أنها لم تستطع أن تنظم عملية البناء والتعمير وخير ذلك ما نلاحظه من البناءات الفوضوية وكل التجاوزات في أعمال البناء.

من النتائج التي توصلنا لها من خلال دراستنا لهذا الموضوع:

1) ترك المشرع كل التعريفات التشريعية لمخالفات رخص البناء للفقهاء والقضاء، وذلك يعتبر فراغ قانوني لأن تعريفات الفقهاء والقضاء قد تكون واسعة وفضفاضة وقد تكون ضيقة، أي غير مناسبة ولا تغطي النقص الذي تركه المشرع.

2) بالرغم من كثرة القوانين التي سنهنا المشرع كما ذكرنا سابقاً في هذا المجال إلا أنها ليوماً هذا لم تستطع تنظيم العمران في بلادنا ولا الحد من البناء الفوضوي وكثرة النزاعات في القضاء خير دليل على ذلك.

3) كثرة منازعات رخصة البناء يعود أيضاً إلى عدم تحمل البلديات ومجموعاتها الإقليمية على حد سواء لمسئوليتها وكذا عدم الوعي الشعبي في أهمية الرخصة واحترام كل ما جاء فيها للحفاظ على حياته وصحته وأمنه.

4) بالرغم من التطور الذي حققه المشرع الجزائري في مجال منازعات رخصة البناء والرقابة القضائية التي فرضها على مجال التعمير إلا أنه يطرح من جانب آخر عيبا كبيرا ألا وهو التعقيد القضائي الذي تتميز به هذه المنازعات لكثرتها وتشعبها من خلال الاختصاصات القضائية (دعوى الإلغاء.. التعويض.. القضاء المدني.. القضاء الاستعجالي...).

### الاقتراحات:

1) يجب ترك بعض الصلاحيات لمانحي رخصة البناء كالوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ولا يجب اللجوء إلى القضاء في كل تفصيل ولو كان صغير لأن ذلك قد أثقل كاهل القضاء واتبعه من كثرة المنازعات في هذا المجال.

2) تسهيل الحصول على رخص البناء لمن استحقها ولكل من استوفى جميع الشروط أي تقريب الإدارة أكثر من المواطن.

3) منح رخص البناء على معلومات ومعطيات صحيحة يجب التأكد منها قبل منحها لأي شخص لكي نحد أو على الأقل لنقلل من المنازعات في هذا المجال.

4) متابعة أعمال البناء منذ منح الرخصة ومتابعة الأشغال إلى نهايتها بمراقبة مستمرة.

5) وللحد من هذه المنازعات والظواهر السلبية في المجتمع يجب على الدولة والسلطات العليا في البلاد أخذ المسألة بمحمل الجد وذلك بتوفير وتكثيف أجهزة الرقابة على عملية البناء المخالف لقوانين العمران.

6) على المشرع الجزائري تشديد العقوبات والغرامات الردية على مخالف رخص البناء وتطبيقها على أرض الواقع تطبيقا فعليا وعدم تركها حبيسة نص صيغت فيه.

---

## قائمة المصادر والمراجع

---



## قائمة المصادر والمراجع:

### أولا المصادر:

#### 1- القوانين والمراسيم:

##### أ. القوانين:

- 1) القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني.
- 2) قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1 ديسمبر والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير.
- 3) قانون رقم 15/08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- 4) قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحت رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، والمعدل والمتمم بالقانون 13/22 الساري المفعول.

##### ب. المراسيم:

- 1) المرسوم التنفيذي 19/15 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والمتمم ب المرسوم التنفيذي 342/20.
- 2) المرسوم التنفيذي 55/22 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

### ثانيا: المراجع

#### 1- الكتب:

- 1) أمال عبد العزيز: سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، طبعة 1، 2019.

- (2) سعيد بوعلي: المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس، الجزائر، 2015.
- (3) سوزان عثمان قادر: النظام القنوني لتراخيص البناء دراسة مقارنة، المركز العربي للنشر والتوزيع، طبعة 1، العراق.
- (4) عبد القادر عدو: المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012.
- (5) عبد الكريم فهد أبو العثم: القضاء الإداري بين النظرية والتطبيق، دار الثقافة للنشر، 2005.
- (6) عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، طبعة 1، بسكرة الجزائر، 2005.
- (7) عمار عوابدي: النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء 2، نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 4، 2005.
- (8) عمر حمدي باشا: القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، دون طبعة، سنة 2002.
- (9) عمر حمدي باشا: منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.
- (10) الغوثي بن ملح: القضاء المستعجل، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2000.
- (11) كمال محمد الأمين: الرقابة القضائية، دار الأيام للنشر والتوزيع، طبعة 1، سنة 2017.
- (12) ليلي زروقي: المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة 2، الجزائر، سنة 2006.
- (13) محمد الصغير بعلي: الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2009.

- (14) ميمونة سعاد: المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار هومة الجزائر.
- (15) نصر الدين علوقة، بولقصيات محمود: القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية وعملية للقضاء الاستعجالي العادي دون الإداري، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015.
- (16) وداد عطوي: الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مكتبة الوفاء القانونية، طبعة 1، 2016.
- (17) ياسمين قزاتي: النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2016.

## 2- البحوث العلمية ومذكرات التخرج:

أ. دكتوراه:

- (1) بوبكر بزغيش: منازعات العمران، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري-تيزي وزو - 2017.
- (2) خيرة لعبيدي: رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019.
- (3) عبد الله لعويجي: التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان - 2017/2016.
- (4) كلثوم حجوج: الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري-تيزي وزو - 2018.
- (5) كمال محمد الأمين: الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان-2015.

ب. ماجيستر:

- 1) حليلة بريهوم: دور القاضي الإداري في تسوية منازعات رخص البناء، مذكرة ماجيستر في القانون العام، تخصص منازعات إدارية، جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل - 2017.
- 2) سيد علي زادي: اختصاص القضاء الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجيستر في القانون، تخصص قانون المنازعات الإدارية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو - 2014.

أ. ماستر:

- 1) خيرة خطاب لينا ، حسام الدين غرس الله: منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2022/2021.
- 2) الزهرة عدة: منازعات رخصة البناء، شعبة حقوق تخصص قانون إداري، جامعة ابن خلدون - تيارت - 2018/2019.
- 3) سارة بلعاب ، كنزة دغاش: المنازعات المتعلقة برخصة البناء في التشريع الجزائري، تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريش، 2023/2022.
- 4) عادل فقهي، يحي مرتضى نصيرة: المنازعات المتعلقة برخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي - 2021/2020.
- 5) عبد الحكيم قواوة: رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر - بسكرة - 2015/2014.
- 6) فوزي طاع الله ، مليكة كروش: رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، قسم القانون العام، تخصص إدارة ومالية، جامعة أكلي محند أو الحاج - البويرة - 2016/2015.

(7) مخلوف بن حيزية ، فيصل بن زيان: منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعرييج، 2020/2019.

(8) يمونة ميهوب ، هشام لحو: المنازعات المتعلقة برخصة البناء في الأملاك الخاصة، قسم الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير، جامعة البشير الابراهيمي، برج بوعرييج، 2020/2019.

### 3- المقالات:

(1) بن عفان خالد: الدعوى الاستعجالية الخاصة بوقف تنفيذ قرار رخصة البناء، مجلة الحوار المتوسطي، العدد 01، مارس 2018.

(2) بوضياف عمار: منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، مجلة شهرية مقرية تعنى بالدراسات القانونية، العدد 03، يناير 2013.

(3) عبد الحليم بن بادة: مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم والمتابعة الجزائرية" مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع، سبتمبر 2018-جامعة غرداية-.

(4) عبد الرحمان مويدي: عيب عدم الاختصاص في القرار الإداري وأثره عند الحكم في دعوى الإلغاء، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 14، العدد 04، 2021، جامعة عمار ثلجي الأغواط.

(5) العيفاوي كريمة: تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22 مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، العدد الثاني، 2022-جامعة بجاية-.

(6) نويري عبد العزيز: رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية والهدم دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان المنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2018.

---

# الفهرس

---

الفهرس

شكر وتقدير

إهداء

قائمة المختصرات

1 ..... مقدمة

6 ..... الفصل الأول: منازعات رخصة البناء أمام القضاء العادي

8 ..... المبحث الأول: اختصاص القضاء العقاري والاستعجالي في منازعات رخصة البناء

8 ..... المطلب الأول: اختصاص القضاء العقاري في منازعات رخصة البناء:

8 ..... الفرع الأول: مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام وبنود الرخصة:

9 ..... أولاً: التعسف في استعمال الحق:

9 ..... ثانياً: مضار الجوار التي تنشأ عن مخالفة ما ورد في رخصة البناء:

9 ..... الفرع الثاني: مخالفة رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير:

10 ..... المطلب الثاني: اختصاص القضاء الاستعجالي في منازعات رخصة البناء:

10 ..... الفرع الأول: توقيف أشغال البناء برخصة البناء:

11 ..... الفرع الثاني: توقيف الأشغال بدون رخصة البناء:

12 ..... المبحث الثاني: اختصاص القاضي الجزائي للفصل في منازعات رخصة البناء:

12 ..... المطلب الأول: جرائم رخصة البناء:

13 ..... الفرع الأول: جريمة البناء بدون رخصة البناء:

13 ..... أولاً: الركن المادي:

15 ..... ثانياً: الركن المعنوي:

15 ..... ثالثاً: الركن الشرعي للجريمة:

15 ..... الفرع الثاني: جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء:

المطلب الثاني: المخالفات والعقوبات المقررة في جرائم رخصة البناء طبقاً للقوانين

17 ..... 29/90 و 15/08 و 55/22:

17 ..... الفرع الأول: المخالفات المقررة في جرائم رخصة البناء طبقاً للقانون 29/90

- 18.....أولاً: البناء بدون رخصة طبقاً للقانون 29/90.....18
- 18.....ثانياً: مزاولة أشغال بناء غير مطابقة لأحكام رخصة بناء مسلمة.....18
- ثالثاً: العقوبات المقررة لجريمة البناء بدون رخصة بموجب القانون 29/90 المعدل  
والمتمم بموجب القانون 05/04:.....19
- الفرع الثاني: الجرائم والعقوبات المقررة لجريمة رخصة البناء في القانون 15/08 . 19  
الفرع الثالث: المخالفات المقررة للبناء الغير مطابق لرخصة البناء وفق المرسوم  
التنفيذي رقم 55/22:.....21
- 21.....أولاً: تحديد المخالفات القابلة للتسوية:.....21
- 23.....ثانياً: تقدير الغرامات:.....23
- 25.....خلاصة الفصل الأول:.....25
- 26.....الفصل الثاني: منازعات رخصة البناء أمام القضاء الإداري.....26**
- المبحث الأول: منازعات رخصة البناء أمام القضاء الإداري:.....28
- المطلب الأول: دعوى الغاء قرار أو منح أو رفض رخصة البناء وحالات رفع الدعوى  
أمام القضاء الإداري:.....28
- الفرع الأول: دعوى الغاء قرار منح أو رفض رخصة البناء.....29
- أولاً: الطعن في القرارات المتعلقة برخصة البناء.....29
- ثانياً: أوجه دعوى الإلغاء:.....33
- ثانياً: نتائج دعوى الغاء القرار المتعلق برخصة البناء.....38
- الفرع الثاني: حالة رفع الدعوى أمام القضاء الإداري: تتضح حالات رفع الدعوى من  
خلال ما يلي:.....39
- أولاً: حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء.....39
- ثانياً: سحب الإدارة لقرار رخصة البناء.....41
- المطلب الثاني: دعوى التعويض في رخصة البناء:.....42
- الفرع الأول: أساس المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء.....42
- أولاً: الخطأ كأساس لمسؤولية الإدارة:.....42
- ثانياً: الاخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة كأساس لمسؤولية الإدارة.....43



الفرع الثاني: شروط قبول دعوى التعويض أو المسؤولية الإدارية عن الأضرار الناتجة عن قرارات رخصة البناء: .....	45
أولاً: شرط قرار رخصة البناء لقبول دعوى التعويض .....	45
ثانياً: شرط الميعاد لرفع دعوى التعويض .....	46
ثالثاً: الجهة القضائية المختصة بالنظر في التعويض .....	46
المبحث الثاني: الدعاوى المرفوعة أمام القضاء الإداري الاستعجالي .....	47
المطلب الأول: دعوى وقف تنفيذ رخصة البناء: .....	47
الفرع الأول: اقتران دعوى وقف تنفيذ دعوى إلغاء قرار الترخيص بالبناء: .....	48
الفرع الثاني: شرط الاستعجال الجدي: .....	50
المطلب الثاني: أثر وقف تنفيذ تراخيص أعمال التعمير والبناء: .....	51
الفرع الأول: بالنسبة للمستفيد من قرار رخصة البناء: .....	52
الفرع الثاني: بالنسبة للإدارة: .....	52
خلاصة الفصل الثاني: .....	54
<b>خاتمة .....</b>	<b>55</b>
<b>قائمة المصادر والمراجع .....</b>	<b>58</b>
<b>الفهرس .....</b>	<b>65</b>
<b>ملخص .....</b>	<b>68</b>

## ملخص

رخصة البناء هي من أهم الرخص الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية، وبواسطتها تبسط الجهات الإدارية المختصة رقابتها على أنشطة البناء والتعمير وبدونها لا يمكن إنشاء مدن عصرية وحضارية بل تبقى مجرد بنايات فوضوية.

فتثور بشأن هذه الرخصة العديد من المنازعات. فهنا يظهر دور القاضي الإداري في تسوية هذه المنازعات من خلال ثلاث دعاوى هي دعوى الإلغاء في حالة مخالفة القرارات الصادرة في مجال رخصة البناء، ودعوى التعويض أو برفع دعوى استعجالية أمام القاضي الإداري الاستعجالي في حالة توفر ظروف وشروط الاستعجال.

بالإضافة إلى دور القاضي الجزائي يختص بالنظر في الدعاوى المرفوعة أمامه بشأن الجرائم المتعلقة برخصة البناء وتوقيع جزاءات على مرتكبيها.

---

### Abstract

The building permit is one of the most important administrative permits in the field of urban activities. Through it, the competent administrative authorities simplify the control of buildings and construction activities. Without it, modern and civilized cities cannot be established, but only chaotic buildings.

This license has sparked a lot of controversy. Here, the role of administrative judges in resolving these disputes is reflected in three lawsuits, namely filing revocation lawsuits in violation of decisions issued in the field of building permits, and filing compensation lawsuits or emergency lawsuits with emergency administrative judges in the presence of emergency situations and conditions.

In addition to the role of a criminal judge, he also has the authority to hear lawsuits brought against him for crimes related to building permits and impose sanctions on the perpetrators.