

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق

## منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في تخصص قانون البيئة و العمران

من إعداد الطالبة: إشراف الأستاذ الدكتور:

بودفع بسمة عبدلي نزار

لجنة المناقشة:

-أ/ بوشكيوة عثمان (رئيسا)

-د/ عبدلي نزار (مشرفا)

-د/ غربي أحسن (مناقشا)

دورة جوان 2016

# شكر و تقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

**قل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله و المؤمنون "**

صدق الله العظيم

ربي لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك و عظيم سلطانك، حمدا كثيرا طيبا

مباركا فيه ، إذ وقفنا لإتمام هذا العمل و يسرت لي الأمر العسير .

أرجو اللهم أن تتقبل مني هذا العمل و أنت راض عني .

ثم الشكر و العرفان لكل من ساهم في انجاز هذا العمل إشرافا أو نصحا أو توجيها أو

تقويما أو مدا بمادة علمية ، و اخص بالشكر الجزيل و العرفان للأستاذ الدكتور : عبدلي نزار

على ما قدم لي من نصح و توجيه ، مما كان له أثره الواضح على

صفحات هذه المذكرة.

كما أتوجه بالشكر و التقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة الأستاذ بوشكيوة عثمان و الأستاذ

الدكتور غربي أحسن على قبولهما مناقشة هذا البحث.

كما اشكر جميع الأساتذة الكرام الذين كان لهم الفضل في تكويني في مجال التعليم العالي و

البحث العلمي، فأنا فخورة بانتمائي إلى هذه الأسرة العلمية طاقم كلية الحقوق و العلوم

السياسية بجامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

و الله شكرا أولا و آخرا

بودفع بسمه

# الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

أهدي حصيلة دراستي وثمره جهدي إلى :

إلى اللذان قال فيهما عز وجل (وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه و بالوالدين إحسانا إما يبلغن عندك الكبر أحدهما أو كلاهما فلا تقل لهما أف و لا تنهرهما و قل لهما قولا كريما ).

إلى ذلك القلب الرحيم الذي رعاني و النبع الجميل الذي سقاني ، إلى التي سهرت علي الليلي الطوال و أضاءت لي درب الطريق و علمتني السير في الحياة و منحنتني منابع العطف و الحنان و .....أمي

إلى الرجل الذي اعتر كوني ابنته و الذي تعب من اجل راحتي و سلامتي و حرص على استفادتي من الحياة و يسر لي سهل العلم و .....أبي

إلى الذين عاشوا معي تحت سقف واحد و تقاسمنا حلو الحياة و مرها إلى أنوار حياتي إخوتي ، تمنياتي لهم التوفيق في الدراسة و الحياة .

إلى كل أفراد العائلة كبيرا وصغيرا و إلى كل من يناضل في سبيل العلم ، إلى كل من ارتبطت بيني و بينهم مودة إلى دفعة ماستر من زميلات و زملاء .

# مقدمة

## أولاً: أهمية الموضوع:

يعد موضوع تنظيم العمران من أهم المواضيع الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي، الاقتصادي، التقني أو القانوني.<sup>1</sup> تسعى جميع الدول للحصول على مظهر جمالي للبلاد و القضاء على مختلف أشكال البناء الفوضوي على اعتبار أن العمران هو المرآة العاكسة للدولة.

سارت الدولة الجزائرية على نفس النهج من خلال المبادرة بإصدار العديد من النصوص القانونية بغرض تنظيم النسيج العمراني<sup>2</sup>، من أهمها القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي جاء كشرية عامة لمجال العمران، بالإضافة إلى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ليشكل الركيزة والمصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران فنص على آليات ووسائل من أجل تسيير المجال العمراني.<sup>3</sup>

و وضع القانون 29/90 ضوابط قانونية تمثلت في نوعين من القرارات العمرانية الأولى تنظيمية تتبلور في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يحدد الإطار العام للتهيئة وتسيير المجال العمراني والتحكم في العقار، ومخطط شغل الأراضي الذي يكمل المخطط التوجيهي الذي له دور تنظيمي لكيفية استخدام الأراضي وتهيئة المساحات العمرانية وإعدادها لعملية البناء<sup>4</sup>، أما الثانية فتتمثل في مجموعة الرخص والشهادات التي تصدرها الإدارة بإرادتها المنفردة والتي تمكنها الاضطلاع بمهمتها الرقابية، وما يهمننا في هذه الدراسة رخصة البناء.

<sup>1</sup> - راجع زهرة أبريلش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجزائر، 2010-2011، ص 5.

<sup>2</sup> - راجع رمزي حوحو، رخصة البناء واجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، السنة غير موجودة، ص 218.

<sup>3</sup> - راجع عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص 4.

<sup>4</sup> - أنظر مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2011-2012، ص 37، 44.

تعد رخصة البناء الضمان الأساسي لاحترام القواعد الواردة في قانون التعمير، وتعتبر كذلك من الآليات الأكثر فاعلية ميدانيا التي تعتمد عليها الإدارة للرقابة على الأنشطة العمرانية من جهة، وتمكن السلطات القضائية من بسط رقابتها على أعمال الإدارة التي قد تتعسف أحيانا في منح الرخص أو في سحبها من جهة أخرى<sup>1</sup>، إلى جانب ذلك فهي من بين أكثر القرارات التي تظهر محتويات المخططات العمرانية سالفة الذكر.<sup>2</sup>

لقد أحاط المشرع الجزائري الحصول على رخصة البناء بعدة إجراءات مع ضرورة تقديم وثائق إدارية وتقنية قبل البدء في الأشغال، من خلال إستراتيجية متابعة المشروع قبل البدء فيه، والتحقق من مدى مطابقته لأحكام العمران.

فمن حق الأفراد الحصول على رخصة البناء، في المقابل تلتزم الإدارة بدراسة جميع الطلبات المقدمة أمامها وأن تنقيد بالشروط القانونية المحددة قانونا ومدى مطابقة الطلبات لهذه الشروط، فكلما خالفت الإدارة الشروط القانونية والتقنية في إصدار قرار رخصة البناء تكون قد تعدت مبدأ المشروعية، ومن هنا يحق للأفراد الطعن في قراراتها ثم مطالبتها بالتعويض عما تخلفه تصرفاتها من أضرار لهم، فيختص بهذه المنازعات القضاء الإداري.<sup>3</sup> من جهة أخرى، قد تكون هذه الرخصة موضوعا للمنازعات التي قد تنشأ بين الأفراد أثناء تنفيذ المرخص له للأشغال وما قد ينجم عنها من أضرار تلحق بالغير، ليكون الاختصاص في ذلك منعقدا للقضاء العادي (مدني أو عقاري)، كما تكون محلا لمخالفات يعاقب عليها القانون باعتبارها جرائم تمس بالنظام العمراني، مما يستوجب متابعة تركيبها أمام القضاء الجزائري.

و من هنا جاءت فكرة البحث في هذا الموضوع لمعرفة الدور الذي تلعبه الإدارة والقضاء في مجال العمران، وفي تطبيق النصوص المنظمة له من جهة، كما أن المنازعات

<sup>1</sup> - أنظر إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص133.

<sup>2</sup> - أنظر عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2014-2015، ص 78.

<sup>3</sup> - أنظر مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص 82.

المتعلقة برخصة البناء لا تنصب على العقار فقط بل تتعدى هذا النطاق لتصل إلى حد المساس بحق الملكية.

**ثانيا: أسباب اختيار الموضوع:** تكمن هذه الأسباب في أسباب موضوعية و أخرى ذاتية.

أ - أما الأسباب الموضوعية فنتمثل في:

- محاولة معرفة أسباب مظاهر التشوه العمراني الذي تعيشه أغلب المدن الجزائرية، رغم كثرة القوانين التي تنظم مجال العمران والشروط التقنية المفروضة على البناءات، و البحث عن الحلول المناسبة للقضاء على هذه المظاهر أو على الأقل التقليل منها.
- تحديد الأدوار التي تلعبها مختلف الهيئات المكلفة برقابة البناءات بصفة عامة.

ب - أما الأسباب الذاتية فنتجسد في:

- الرغبة في دراسة هذا الموضوع كونه يتميز بالحدثة والحيوية.
- محاولة إثراء المكتبة ببحث جديد يستفاد منه مستقبلا من طرف الطلبة والباحثين في مجال الدراسات القانونية.

**ثالثا: أهداف الدراسة:** تهدف هذه الدراسة إلى:

- معرفة مدى قدرة القوانين المنظمة لمجال التعمير على التحكم في مظاهر التشوه العمراني السائد حاليا في الجزائر.
- إبراز دور القضاء في المنازعات المتعلقة برخصة البناء .

**رابعا: نطاق الدراسة:**

- النطاق التشريعي: تسري هذه الدراسة على مجمل التشريعات المتعلقة في مجال العمران عموما، وبالأخص القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- النطاق المكاني: تخص هذه الدراسة نوعين من الهيئات القضائية في الجزائر، يشمل النوع الأول القضاء الإداري، أما النوع الثاني يتمثل في القضاء العادي .
- النطاق الزمني: تتحصر الدراسة على مجال زمني يمتد منذ صدور قانون 29/90 و النصوص المطبقة له إلى غاية صدور آخر تعديل للمرسوم التنفيذي 176/91 بالمرسوم التنفيذي 19 /15 المؤرخ في 12 فيفري 2015 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة شهادة التقسيم، رخصة البناء وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

### خامسا : إشكالية الدراسة:

من خلال ما سبق يمكن أن نطرح الإشكالية الرئيسية لهذا البحث على الشكل التالي: ما هو دور القضاء في المنازعات المتعلقة برخصة البناء؟

تتفرع عن هذه الإشكالية تساؤلات فرعية نذكر منها:

- ما مدى نجاعة أو فعالية القضاء (العادي و الإداري) في النظر أو الفصل في منازعات رخصة البناء المعروضة أمامه؟
- ما مدى قدرة أو كفاية الجزاءات المقررة في حالة مخالفة أحكام رخصة البناء في ردع المخالفين؟

### سادسا : المناهج العلمية المعتمدة: اعتمدنا خلال هذه الدراسة على:

- المنهج التحليلي الذي يعتمد على التسلسل المنطقي للأفكار حيث ننطلق من معطيات أولية لنصل إلى نتائج، وذلك عن طريق تحليل مجمل المواد القانونية المنظمة للتهيئة والتعمير في الجزائر.
- المنهج الوصفي والذي يظهر في مناقشة الآليات الممنوحة للقاضي الجزائي في حالة مخالفة قانون التعمير.

### سابعا: الدراسات السابقة:

تم الإطلاع على مجموعة من الأطروحات والرسائل الجامعية كدراسات سابقة وذلك لتجميع أعمال البحث في أطر متكاملة ومن بين هذه الدراسات المعتمدة عليها نذكر:

- مؤلف عزري الزين بعنوان قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها المنشور سنة 2005، وقد ركز فيه على دعوى إلغاء القرارات الفردية بصفة عامة دون التطرق إلى باقي الدعاوى.
- رسالة ماجستير لغواس حسينة تحت عنوان الآليات القانونية لتسيير العمران التي نوقشت بجامعة قسنطينة سنة 2011-2012 حيث أشارت إلى دور القضاء (القاضي الإداري، المدني و الجزائي ) و أغفلت دور القاضي العقاري في الرقابة العمرانية .

**ثامنا : العراقي والصعوبات:** واجهتنا خلال دراستنا عراقيل وصعوبات نذكر منها:

- قلة المراجع المتخصصة.
- كثرة النصوص القانونية والتنظيمية مما صعب الإطلاع عليها بشكل دقيق ورغم ذلك حاولنا الإلمام بالقدر الممكن بموضوع البحث.
- امتناع الجهات القضائية عن تقديم الأحكام و القرارات المتعلقة بموضوع البحث.

**تاسعا : تبويب الموضوع:**

سوف نحاول الإجابة عن الإشكالية من خلال تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول دور القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء، والذي يقسم إلى مبحثين حيث تناولنا في المبحث الأول دعوى الإلغاء كوسيلة لإبطال قرار رخصة البناء غير المشروع ووضحنا ذلك من خلال ثلاث مطالب.

في حين تناولنا في المبحث الثاني دعوى التعويض كوسيلة لجبر الأضرار الناجمة عن قرار رخصة البناء غير المشروع الذي قسم بدوره إلى ثلاث مطالب.

وفي الفصل الثاني دور القاضي العادي في المنازعات المتعلقة برخصة البناء، حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول دور القاضي المدني والعقاري بالنظر في منازعات المتعلقة برخصة البناء، في حين بينا في المبحث الثاني دور القاضي الجزائي بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

## الفصل الأول

دور القضاء الإداري في المنازعات

المتعلقة برخصة البناء.

تعتبر الرخص الإدارية بصفة عامة ورخصة البناء بصفة خاصة المجال الخصب للمنازعات الإدارية<sup>1</sup>، لكونها تصدر للمعني بموجب قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة.

تتعدد منازعات رخصة البناء فيكون القرار محلاً لرفع دعوى الإلغاء أو التعويض من طرف المعني أو الغير ضد الإدارة المانحة للرخصة في حالة عدم المشروعية أو عند تعسفها في تسليم الرخصة بالرفض أو في حالة سكوتها وعدم الرد وأيضاً في حالة تأخرها في المنح بل وحتى في حالة منحها، يجوز للغير المتضرر منها الاعتراض عليها<sup>2</sup>، كل هذه الحالات تشكل منازعات تدخل في اختصاص القاضي الإداري.

و تفصيلاً لكل ذلك ، قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين ، نتناول في المبحث الأول دعوى الإلغاء كوسيلة لإبطال قرار رخصة البناء غير المشروع، فيم نعالج في المبحث الثاني دعوى التعويض كوسيلة لجبر الأضرار الناجمة عن قرار رخصة البناء غير المشروع.

**المبحث الأول: دعوى الإلغاء كوسيلة لإبطال قرار رخصة البناء غير المشروع.**

<sup>1</sup> - أنظر عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007-2008، ص 371.

<sup>2</sup> - أنظر زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مداخلة أقيمت خلال الملتقى الوطني حول الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013 جامعة محمد خيضر بسكرة، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، ص 390.

تعد دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى الإدارية وأكثرها فعالية لأنها الأداة والوسيلة القانونية والقضائية الفعالة لتحريك وتطبيق عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة<sup>1</sup>. إن دعوى الإلغاء دعوى موضوعية تقوم على مخاصمة قرار إداري معين للمطالبة بإلغائه<sup>2</sup>. ولدراسة هذه الدعوى قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب: نتناول في المطلب الأول شروط وإجراءات رفع دعوى إلغاء قرار رخصة البناء، وفي المطلب الثاني حالات رفع دعوى إلغاء قرار رخصة البناء، وفي المطلب الثالث الآثار المترتبة عن صدور الحكم بإلغاء قرار رخصة البناء.

### المطلب الأول: شروط وإجراءات رفع دعوى إلغاء قرار رخصة البناء.

يقصد بشروط دعوى الإلغاء هي تلك الأعمال والإجراءات التي يلزم توافرها في الدعوى لتكون مقبولة أمام الجهة القضائية المختصة لينتقل القاضي الإداري بعد ذلك إلى فحص موضوع المنازعة، بالرجوع إلى أحكام قانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتعلق بقانون إجراءات مدنية وإدارية يتبين أن المشرع اشترط جملة من الشروط من بينها:

#### 1- الشروط المتعلقة بالعريضة: تتمثل الشروط المتعلقة بالعريضة فيم يلي:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- العريضة بعدد الأطراف.
- اسم ولقب المدعي وموطنه.
- اسم ولقب المدعى عليه و موطنه.

<sup>1</sup> - أنظر عوابي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، الطبعة الخامسة، ص 312.

<sup>2</sup> - أنظر مصطفى أبو زيد فهمي، ما جد راغب حلو، الدعاوى الإدارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 125.

- أن تتضمن عرضا موجزا للوقائع وأوجه الدفاع والطلبات.
- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.<sup>1</sup>

### 2- الشروط المتعلقة بالمدعي

لقد نظم المشرع الجزائري هذه الشروط في قانون إجراءات مدنية وإدارية في الفصل الأول تحت عنوان شروط قبول الدعوى فقد نص على شرطي الصفة و المصلحة في المادة 13 و نص على شرط الأهلية في المادة 64 منه :

- **الصفة والمصلحة** طبقا لنص المادة 13 من قانون إجراءات مدنية وإدارية فإنه "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

ومن هنا لا تقبل دعوى إلغاء قرار رخصة البناء إلا من الأشخاص الذين لهم صفة في طلب الترخيص وهم:

المالك أو موكله، المستأجر، المرخص له قانونا، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة أرض أو البناية.<sup>2</sup>

فهؤلاء لهم مصلحة شخصية ومباشرة بالقرار الإداري محل الطعن باعتبار الصفة جزء من المصلحة في التقاضي ويكون صاحب الصفة في الدعوى هو صاحب المصلحة ذاتها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 15 من قانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، 2008، ص 3 .

<sup>2</sup> - أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 12 فيفري 2015 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة شهادة التقسيم، رخصة البناء وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 7 ص 13.

<sup>3</sup> - أنظر بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة

إلا أنه في مجال البناء والتعمير، يجوز للغير المتضرر من الرخصة الاعتراض على قرار المنح، ويكون الاعتراض في شكل تظلم أمام الجهة الإدارية مصدرة القرار ويرفع الطعن في الأجل المحدد.<sup>1</sup>

إلى جانب حقه في رفع دعوى إلغاء أمام الجهة القضائية المختصة.

والملاحظ أن المشرع لم يحدد لنا من هو هذا الغير وهو ما يحيلنا إلى موقف القضاء الإداري والذي اعتبر الجار صاحب المصلحة أو الشريك على الشيوخ والجمعيات مثلا من الغير الذي يحق له الاعتراض على قرار منح رخصة البناء إداريا وقضائيا.<sup>2</sup>

### • الأهلية:

إن الأهلية هي الخاصية المعترف بها قانونا لشخص طبيعي أو معنوي والتي تخول له سلطة التصرف أمام القضاء للدفاع عن حقوقه أو مصالحه.<sup>3</sup> ولا يمكن لأي شخص أن تكون له أهلية التقاضي إلا إذا بلغ سن الرشد<sup>4</sup>، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فهي أيضا تتمتع بأهلية التقاضي وذلك بمجرد اكتسابها للشخصية المعنوية<sup>5</sup> - فالقوانين الأساسية عادة ما تحدد من يعبر عن تلك الإرادة.

### 3- شروط القرار المطعون فيه:

<sup>1</sup> - أنظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 12 فيفري 2015 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة شهادة التقسيم، رخصة البناء وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 7 ص17.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 74 من القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 المعدل والمتمم، ص9.

<sup>3</sup> - أنظر رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2001، ص 162.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 40 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد78، المعدل والمتمم، ص8.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 50 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد78، المعدل والمتمم، ص10.

بما أن موضوع دعوى الإلغاء قرار إداري فمن ثمة هذا الشرط سهل الحصول عليه طالما أن النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير تلزم الإدارة بأن تقرر موقفها بشكل صريح وتبليغ القرار في المواعيد المحددة، أما إذا امتنعت الإدارة من تبليغ المعني بالقرار المطعون فيه، أمرها القاضي بتقديمه في أول جلسة<sup>1</sup>.

#### 4- شروط أجل رفع طعون المنازعات:

لا تقبل دعوى إلغاء قرار رخصة البناء غير المشروع إلا في حدود وخلال المدة الزمنية المقررة قانوناً<sup>2</sup>، ويعتبر شرط الميعاد في دعوى الإلغاء من النظام العام بحيث يجوز للقاضي المختص أن يثيره من تلقاء نفسه<sup>3</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا الميعاد قد يمتد ويطول لسبب من أسباب وقف الميعاد أو من أسباب قطع الميعاد<sup>4</sup>.

#### 5- شرط الاختصاص:

طالما ينعقد الاختصاص بمنح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي في حالات وللوالي في حالات أخرى، وللوزير المكلف بالتعمير في حالات ثالثة طبقاً لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 19/15، فإنه ينجم عن ذلك تغيي اختلاف قواعد الاختصاص<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 819 من قانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 2008، ص 95.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 829 من قانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 2008، ص 95.

<sup>3</sup> - أنظر عمار عوابي، مرجع سابق، ص 216.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 832 من قانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 2008، ص 96.

<sup>5</sup> - أنظر عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث جانفي 2013، المغرب، ص 5.

فيؤول الاختصاص بالنظر في منازعات رخص البناء التي يصدرها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي للمحكمة الإدارية<sup>1</sup> و يؤول الاختصاص بالنظر في طلب إلغاء رخص البناء الصادرة عن الوزير المكلف التعمير لمجلس الدولة.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني : حالات رفع دعوى إلغاء قرار رخصة البناء

عندما يقبل القاضي الإداري الطعن شكلا لتوافر جميع الشروط اللازمة كما بينا سابقا ينتقل ويعتمد إلى البحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية وذلك بالنظر إلى أركان القرار الإداري، ومن ثم فإن أوجه الإلغاء إنما تتمثل في العيوب التي تصيب أركان القرار الإداري<sup>3</sup> وهي كالتالي :

#### 1- عيب عدم الاختصاص :

يقصد بالاختصاص القدرة أو الصلاحية المخولة لشخص أو جهة إدارية للقيام بعمل معين خلال الزمان و المكان المحدد<sup>4</sup>، فبالتالي يكون بصدد عيب عدم الاختصاص حينما تقوم الجهة الإدارية باصدار قرار لا يدخل ضمن صلاحياتها لتكون بذلك قد تعدت على صلاحيات جهة إدارية أخرى.

إن هذا العيب في مجال العمران وبالضبط في مجال تراخيص البناء نادر الوقوع لأن المشرع الجزائري قد حصر الجهات الإدارية المختصة بمنح هذه الرخصة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>- أنظر المادة 801 من قانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية عدد21، لسنة 2008، ص92.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 901 من قانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية عدد21، لسنة 2008، ص103.

<sup>3</sup>- أنظر محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، ط 2005، ص 158.

<sup>4</sup>- أنظر محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الأول المركز الجامعي العربي التبسي، مارس 2007، ص 326.

<sup>5</sup>- أنظر المواد 66 و 67 من قانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 12 فيفري 2015 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة، رخصة الهدم وتسليم ذلك، ص16.

## 2- عيب الشكل والإجراءات:

يتجسد هذا العيب لما يتم اتخاذ قرار إداري دون مراعاة القواعد الإجرائية أو الشكلية المطلوبة لإصدار القرارات الإدارية، سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كلياً أو مخالفتها جزئياً<sup>1</sup>. وتزداد أهمية هذه القواعد في مجال العمران بصفة أكبر لأن القرارات الإدارية في هذا المجال تمس بصفة مباشرة الأرواح والممتلكات والبيئة<sup>2</sup>.

إن عيب مخالفة الشكل يتجسد في حالة صدور قرار بالرفض أو التأجيل دون ذكر التسبب (التعليل)، فذكر السبب كإجراء شكلي هنا أمر وجوبي ومهم، حيث أكد المشرع على هذه المسألة في المادة 62 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالإضافة إلى ذلك أشار القانون 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته في المادة 11 منه على وجوب تعليل القرارات الصادرة عن الإدارة إذا كان مقراً لمصلحة الأفراد وذلك لإضفاء الشرعية ولتمكين القضاء من مراقبة مشروعية تصرف الإدارة.

أما عيب مخالفة الإجراءات يتجلى عندما يتم إصدار قرار رخصة البناء دون إتباع الإدارة التصرفات المنصوص عليها في القانون، فمثلاً عدم قيام الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار رخصة البناء باستشارة المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والبلدية والشخصيات العمومية أو المصالح والجمعيات المعنية بالمشروع<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- أنظر سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، مصر 1996، ص 638.

<sup>2</sup>- أنظر عزري الزين، مرجع سابق، ص 99.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 12 فيفري 2015 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير

ورخصة التجزئة شهادة التقسيم، رخصة البناء وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 7 ص15.

زيادة على ذلك فإن التبليغ والإشهار يعتبران من الإجراءات لذا نجد أن المشرع الجزائري ألزم الجهة الإدارية المختصة بإصدار كافة قراراتها في جميع الحالات خلال 20 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب.<sup>1</sup>

### 3- عيب مخالفة القانون:

هذا العيب يصيب ركن المحل أو موضوع القرار الإداري، فهو وجه الإلغاء المتعلق بالمشروعية الداخلية للقرار<sup>2</sup>، ويكون قرار رخصة البناء مشوبا بعيب مخالفة القانون إذا كان مضمونه غير مطابق للنصوص القانونية التي تنظم النشاط العمراني سارية المفعول.

### 4- عيب الانحراف بالسلطة:

يرتبط هذا العيب ويمس ركن الغاية في القرار الإداري الذي يعرف بأنه « النتيجة النهائية التي يسعى رجل الإدارة إلى تحقيقها»، فالجهة الإدارية المختصة هنا تستهدف غرضا يختلف عن الغرض الحقيقي الذي من أجله أصدرت القرار كما في حالة رفض رئيس بلدية ما الترخيص بالبناء كونه على خلاف شخصي مع صاحب الطلب كما أن امتناع الإدارة عن الرد على الطلب خلال الأجل المحدد لها قانونا ثم يصدر قرار بالرفض بعد انتهاء هذه المدة يعتبر تجاوزا للسلطة ويستوجب إلغاء هذا القرار.<sup>3</sup>

### المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن صدور الحكم بإلغاء قرار رخصة البناء

<sup>1</sup>- أنظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 12 فيفري 2015 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة شهادة التقسيم، رخصة البناء وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 7 ص16.

<sup>2</sup>- أنظر محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 169.

<sup>3</sup>- أنظر غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قسنطينة، 2011-2012، ص 132.

إن الطعن في قرار رخصة البناء لا أثر له على نفاذه طالما أن القاضي لم يصدر حكمه بإلغائه، وبعد أن يتبين للقاضي أن أسس رفع دعوى الإلغاء قائمة يصدر الحكم إما بالإلغاء الكلي للقرار الذي يزول بمجمله أو إلغاء جزئي ينصب على بعض أحكامه فقط<sup>1</sup>. يصبح قرار رخصة البناء الواقع إبطاله كأنه لم يصدر، فيتعين على الإدارة المعنية بالإلغاء أن تصدر رخصة بناء جديدة وإن لم تفعل في هذه الحالة يأمرها القاضي الإداري بتنفيذ الحكم في أجل محدد وإلا كانت عرضة للجزاء وبالتالي تكون مستهدفة للحكم عليها بغرامة تهديدية<sup>2</sup>.

إن الحكم بإلغاء قرار رخصة البناء يستفيد من حجية الشيء المقضي فيه والمقصود بذلك أن المحكمة أو القاضي الذي أصدر الحكم لا يمكن أن يرجع عما قضى به وأن يعدل فيه وبالتالي يحكم القاضي الإداري برفض الدعوى إذا عرض عليه النزاع مرة أخرى بحجة سبق الفصل فيها أو لانقضاء مصلحة المدعي في إقامة الدعوى بشأن قرار إداري سبق الحكم بإلغائه.

<sup>1</sup> - أنظر أحمد محيو، المنازعات الادارية، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، طبعة 1994، ص 199.

<sup>2</sup> - أنظر المواد 978، 979، 980 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية، عدد 21، ص110.

## المبحث الثاني: دعوى التعويض كوسيلة لجبر الأضرار الناجمة عن قرار رخصة البناء غير المشروع

تعتبر دعوى التعويض في مجال التعمير من أهم الدعاوى التي ترفع ضد الإدارة بحيث يتمتع فيها القاضي بسلطات واسعة، و الغرض من هذه الدعوى هو المطالبة بالتعويض و جبر الأضرار الذي يترتبها قرار رخصة البناء<sup>1</sup>.

ينعقد الاختصاص الأصيل لدعوى التعويض للمحاكم الإدارية سواء كانت طرفها الدولة، الولاية أو البلدية<sup>2</sup>، يقسم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، نتناول في المطلب الأول حالات رفع دعوى التعويض، و نتطرق في المطلب الثاني الضرر الموجب للتعويض، في حين نعالج في المطلب الثالث الآثار المترتبة عن دعوى التعويض.

### المطلب الأول: حالات رفع دعوى التعويض

إن رخصة البناء كوسيلة تنظيم في مجال التهيئة و التعمير لا تتخذ دائما مسارها القانوني، إذ الحقيقة هي أن موقف السلطة الإدارية المختصة بدراسة الطلب يحتمل:

- الرفض: كأن ترفض الإدارة منح الرخصة بهدف انجاز مشروع ذو منفعة عامة بخصوص العقار محل طلب الرخصة، و بطبيعة الحال هذا يترتب أضرار جسيمة لطالب الرخصة الذي استوفى ملفه جميع الشروط القانونية و بالتالي يمكنه رفع دعوى التعويض لجبر الأضرار اللاحقة به، و الملاحظ أن مسؤولية الإدارة في هذه الحالة قائمة على أساس المساواة أمام الأعباء العامة، أي أن سلطات الضبط الإداري قد تتخذ أعمالا قانونية مشروعة و بدون خطأ إلا أنها تلحق أضرار بالأفراد فليس من العدل أن

<sup>1</sup> - أنظر محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 147.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 801 من قانون 09 /08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

الجريدة الرسمية عدد 21، السنة 2008 ص 92.

يتحمل الفرد وحده تبعه هذه الأضرار إذ يجب على الجماعة أن تتحمل مخاطر نشاط الإدارة<sup>1</sup>.

- التأجيل أو التأخر الغير المبرر: تنص المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15 على ما يلي:

«يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه... يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة و التعمير الجارية و المنصوص عليها بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما. يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتخصير، و لا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة.»

إن التأجيل المذكور في المادة أعلاه لا يمكن أن يتجاوز مدة سنة واحدة و إلا اعتبر غير مشروع فهو بذلك تأخر تعسفي و يعتبر خطأ مرتكب من قبل الإدارة يوجب ترتيب مسؤوليتها بالتعويض عما يكون قد لحق بطالب الرخصة من ضرر بسبب تأخرها الغير مبرر في تسليم الرخصة<sup>2</sup>.

- سحب رخصة البناء بعد الموافقة عليها:

في حالة تقديم الطلب المتعلق بالحصول على رخصة البناء تقوم الجهة الإدارية المختصة بدراسة الطلب و الملف و في حالة ما إذا كان يتوفر على كافة البيانات و الشروط يتم رد القبول في الآجال المحددة و يتحصل المعني على الرخصة و بعد ذلك يتضح أن الجهة الإدارية قد تجاوزت سلطاتها في منح هذه الرخصة مما يؤدي إلى إلغاء تلك الرخصة و هذا يسبب ضرر للمستفيد و بالتالي له الحق في اللجوء إلى القضاء للحصول على تعويض عن الضرر الذي تسببت له الإدارة.

- حالة قيام الإدارة بوقف تنفيذ الأشغال بعد تسليم رخصة البناء:

<sup>1</sup> - أنظر سكاكني باية، دور القاضي الإداري في حماية الحقوق و الحريات الأساسية، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة تيزي وزو، 2011-2012، ص 189 .

<sup>2</sup> - أنظر عزوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 657.

لقد خول القانون للإدارة المختصة سلطة الأمر بوقف الأشغال في حالة مخالفة صاحب الرخصة الأحكام القانونية في مجال التهيئة و التعمير، و متى كان قرار وقف الأشغال مبنياً على غير هذه الحالة يكون للمعني بالقرار حق اللجوء إلى القضاء الاستعجالي الإداري من أجل وقف تنفيذ القرار المتضمن توقيف الأشغال، ثم رفع دعوى مستقلة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه جراء هذا الأمر<sup>1</sup>.

كل هذه الحالات تمثل حالات لرفع دعوى التعويض، إضافة إلى ذلك امتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام و القرارات القضائية الرامية بإلغاء قرار رخصة البناء المشوب بعيب هنا يمكن المحكوم له رفع دعوى تعويض للمطالبة بجبر الأضرار الناتجة عن عدم التنفيذ<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: الضرر الموجب للتعويض

لقيام مسؤولية الإدارة في مجال العمران، لا يكفي توافر الخطأ أو الخطر أو الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، بل يجب أن يسبب ذلك ضرراً للطاعن<sup>3</sup>، و هذا ما أكده المبدأ القائل «لا مسؤولية بدون ضرر» حيث ترفض كل دعوى تعويض لم يثبت فيها المدعي بوجود ضرر معين، إن الضرر في صورته العامة هو "اعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق"<sup>4</sup> أو هو "الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه"<sup>5</sup>.

إن الضرر الموجب للتعويض، لا بد أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط و هي:

<sup>1</sup>-أنظر مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص 85.

<sup>2</sup>- أنظر خلوفي رشي، مرجع سابق، ص 55.

<sup>3</sup>- أنظر قارة ترلي إلهام، مرجع سابق، ص 97.

<sup>4</sup>- أنظر عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم

الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد الثاني، جوان 2002، ص 83.

<sup>5</sup>- أنظر محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى 1991-1992، دار الهدى،

عين مليلة، الجزائر ص 27.

## 1 أن يكون الضرر حقيقيا:

لا يمكن إعطاء تعريف للضرر الحقيقي، و هذا ما جعل القضاء الفرنس ي يلجأ إلى التحديد السلبي، و ذلك بإيراد بعض الأمثلة التي تنعدم فيها صفة الضرر الحقيقي<sup>1</sup>، و هي كالتالي:  
الصورة الأولى: المساوى العادية للحياة العمرانية

لا تشكل المساوى التي تنتج عن السير العادي للحياة العمرانية أضرارا حقيقية، و ذلك لان الحياة الاجتماعية في عصرنا هذا تطرح فكرة ضرورة تحمل العديد من المساوى و المضايقات دون المطالبة بالتعويض، حيث لا يمكن للمالك أن يتذرع بالمخاطر التي قد تلحق به من جراء الأعمال التنظيمية للبلديات في إطار تدخلها لضبط السوق العقارية.

فهنا صورة الضرر الحقيقي منعدمة و بالتالي مسؤولية الإدارة غير قائمة<sup>2</sup>.

الصورة الثانية: مفادها أن عدم المشروعية لا تعتبر سببا كافيا لتوليد المسؤولية، فهناك أوجه من عدم المشروعية تولد المسؤولية الإدارية بشكل دائم و هناك أوجه أخرى قد لا تتحقق دائما مسؤولية الإدارة لان الضرر الناتج ليس ضررا حقيقيا<sup>3</sup>.

هذه الصور التي أوردناها، و إن كان ركن الضرر متوفر لكنه غير حقيقي مما يستبعد أن يكون موجبا للتعويض.

## 2- أن يكون الضرر ماديا

إن تطبيقات الأضرار المادية القابلة للتعويض في مجال العمران كثيرة و متنوعة يمكن أن نوجز بعضها فيم يلي:

- الأضرار المرتبطة بالبناء في حد ذاته

و من ذلك كأن تتسبب الإدارة بتصرف منها في انخفاض القيمة التجارية أو القيمة الايجارية للبناء<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر قارة تركي الهام، مرجع سابق، ص 97.

<sup>2</sup> - أنظر عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مرجع سابق، ص 85.

<sup>3</sup> - أنظر قارة تركي الهام، مرجع سابق، ص 98.

<sup>4</sup> - أنظر عزري الزين، نفس المرجع اعلاه، ص 86.

و قد أشارت إلى هذه الصورة المادة 21 من المرسوم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء حيث فرضت على الإدارة أن تمنح رخصة البناء مع وجوب احترام الفتحات التي تثير غرف المساكن إذا تعلق الأمر ببناء عمارة للاستعمال السكني و الضرر الناتج عن عدم احترام هذه القاعدة العمرانية هو ضرر مادي موجب للتعويض.

-الأضرار الناتجة عن اضطرابات الجوار المختلفة

مثالها وجود عمارة لا تحترم قواعد البعد عن محور الطريق و هذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 175/91.

-التكاليف المرتبطة بالعملية العمرانية في حد ذاتها

و هذه التكاليف كثيرة و مختلفة منها: تكاليف دراسة و تسيير ملف مشروع البناء (أتعاب المهندسين المعماريين) تكاليف أشغال تهيئة الطرق، التعويض عن الرجوع عن المقاولين أي عند فسخ عقد المقاول، التكاليف المرتبطة بمختلف التأخيرات، التكاليف المرتبطة بتجميد رؤوس الأموال و ارتفاع تكاليف البناء، و كل الأضرار المرتبطة بما فات من كسب و ما لحق من خسارة<sup>1</sup>.

كل هذه الأمثلة و جب على الإدارة أن تتحمل عبء التعويض عن الضرر المادي الذي لحق طالب رخصة البناء.

وعلى مستوى القضاء الجزائري فإننا نجد بعض القرارات التي تضمنت وجوب تعويض الإدارة عن الأضرار المادية و هو ما قضت به الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سكيكدة في قرار له بتاريخ 1993/02/20 حيث أن تأسيس الطاعن طعنه على أن التأخير في إنجاز البناء

<sup>1</sup> - أنظر عزري الزين، الضرر الموجب للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مرجع سابق ص86.

المتمثل في فندق سياحي بسبب التأخير في منح رخصة البناء تأسيس صحيح لما قد ينجر عنه من خسائر كبيرة مستقبلا و لا يمكن أن يتحملها صاحب البناء<sup>1</sup>.

### 3- أن يكون الضرر مؤكدا و مباشرا

يكون التعويض إلا على الضرر المؤكد و الموجود على وجه اليقين، على أن ذلك لا يعني بالضرورة أن يكون الضرر حالا، بل يكفي أن يكون الضرر مستقبلا مادام أنه محقق الوقوع و بذلك يلغى التعويض عن مجرد الضرر المحتمل.

أما بخصوص الضرر المباشر يتحقق إذا كان نشاط الإدارة هو السبب المباشر فيه، أما السبب العارض الغير المألوف لا يكفي لتقرير المسؤولية<sup>2</sup>.

### المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن دعوى التعويض

يحاول المدعي من خلال رفع دعوى التعويض الحصول من القاضي على اعتراف بحق فردي شخصي اعتدت عليه الإدارة، إذ يحكم عليها بإصلاح كل ضرر تسببت فيه و إعادة جميع حقوقه، فالقاضي ملزم بالاستجابة بما يطلبه المتضرر كما يمكن أن يتجاوز هذه الطلبات<sup>3</sup>. لا يجوز لقاضي التعويض أن يعاود النظر في حالات رفع دعوى إلغاء قرار رخصة البناء الملغى من طرف القضاء المختص، كما أن الحكم الصادر برفض دعوى إلغاء قرار رخصة البناء لا يحوز حجية الأمر المقضي عند النظر في دعوى التعويض، بمعنى أن لقاضي التعويض أن يقضي بعدم مشروعية القرار و الحكم بالتعويض عنه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر عزري الزين ، الضرر الموجب للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مرجع سابق ص 87.

<sup>2</sup> - أنظر عزري الزين ، نفس المرجع أعلاه ص 90 .

<sup>3</sup> - أنظر أحمد محيو، مرجع سابق، ص ص 152، 153 .

<sup>4</sup> - أنظر أحمد محمود جمعة، منازعات التعويض في مجال القانون العام، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2005 ص 234، 247.

إن طرق تنفيذ حكم التعويض في القانون الخاص و المنصوص عليها في القانون المدني و المستعملة في مواجهة الأشخاص العاديين، لا يمكن استعمالها في مواجهة الأشخاص العامة فهذا غير ممكن بسبب عدم إمكانية الحجز على الأموال العامة، و هذا ما نصت عليه المادة 4 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية «الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز»<sup>(1)</sup> و هذا ما أكدته أيضا المادة 66 فقرة 02 منه. فقد بسط المشرع على أملاك الإدارة و أموالها العامة حماية مدنية خاصة و متميزة، من حيث إمكانية الحجز عليها للوفاء بالديون الواقعة على عاتقها و عليه فقد صدر القانون 02/91 المؤرخ في 1991/01/08 المتعلق بتنفيذ بعض القرارات القضائية.

حيث نصت المادة 05 منه على ما يلي: «يمكن أن يحصل على مبلغ الديون لدى الخزينة العمومية... المتقاضون المستفيدون من أحكام القضاء التي تتضمن إدانة الدولة، الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري».

<sup>1</sup>- القانون 30/90 المؤرخ في 14 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52 المعدل و المتمم.

## خلاصة الفصل الأول :

يظهر دور القاضي الإداري في مجال رخصة البناء من خلال الدعاوى التي ترفع أمامه والتي تتمثل في دعوى إلغاء قرار رخصة البناء غير المشروع كما يحمل الإدارة مسؤولية تعويض المعني في حالة ما إذا أصابه ضرر عن طريق دعوى التعويض، أما إذا كانت الأعمال التي تمت بموجب رخصة البناء تشكل خطر يصعب تفاديه مستقبلاً، يلجأ قاضي الاستعجال الإداري لوقف أشغال البناء أو وقف تنفيذ قرار إداري غير مشروع قبل صدور الحكم.

و بالرجوع إلى القوانين المنظمة للتهيئة و التعمير يتضح أنها أشارت إلى اختصاص قاضي الاستعجال الإداري خاصة في حالة الانتهاكات الخطيرة لقواعد التهيئة و التعمير أثناء انجاز أشغال البناء، و يكون رفع الدعوى أمام قاضي الاستعجال طبقاً للإجراءات المقررة في قانون إجراءات مدنية و إدارية المتعلقة بقاضي الاستعجال.

## الفصل الثاني

دور القضاء العادي في المنازعات المتعلقة

برخصة البناء.

بالرغم من أن رخصة البناء ذات طبيعة إدارية إلا أنها من الناحية العملية تثير منازعات تدخل في اختصاص القضاء العادي (القسم المدني، القسم العقاري و القسم الجزائي)، عندما يكون أطراف النزاع أشخاص يحكمهم القانون الخاص بشرط أن لا ينازعوا في شرعية الرخصة باعتبار ذلك يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري<sup>1</sup>، و إنما نظرا للآثار المترتبة عن قرار منح هذه الرخصة في حالة عدم مراعاة الشخص المعني لمضمون الرخصة خاصة إذا تم إلحاق الضرر بالغير كالجيران مثلا أو في حالة القيام بعملية البناء دون رخصة أصلا، و هذا ما سنتطرق إليه على النحو التالي حيث نتناول في المبحث الأول دور القاضي المدني و العقاري في حين نعالج في المبحث الثاني دور القاضي الجزائي.

### المبحث الأول: دور القاضي المدني و العقاري في منازعات رخصة البناء

ينعقد الاختصاص للقضاء المدني و العقاري للنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء عندما يكون أطراف النزاع أشخاص عاديين و جوهر النزاع يتعلق بعدم احترام قواعد التهيئة و التعمير أثناء عملية البناء، و تسببت هذه الأشغال في أضرار للغير في هذه الحالة يجوز لكل شخص أو طرف معني أي له مصلحة وصفة أن يلجأ للقضاء للمطالبة بالحماية<sup>2</sup>.  
نقسم هذا المبحث إلى مطلبين نعالج في المطلب الأول دور القاضي المدني بالنظر في منازعات رخصة البناء، في حين نعالج في المطلب الثاني دور القاضي العقاري.

<sup>1</sup> - <http://middi.over.blog.com/2016/03/56fcoaof.06gd.html>

تاريخ زيارة الموقع 16 ماي 2016، الساعة 15:00

<sup>2</sup> - أنظر غواس حسينة، مرجع سابق، ص 142.

### المطلب الأول : دور القاضي المدني في منازعات رخصة البناء

يتولى القاضي المدني الفصل في الشؤون المتصلة بالقانون الخاص بغض النظر عن التقسيم القضائي المتبع حالياً، كما ينعقد اختصاصه في مجال رخصة البناء، عندما يتجاوز صاحب رخصة البناء الحدود المقررة في الرخصة الممنوحة له<sup>1</sup>، كمن يقيم بناء على عقاره و يتسبب في حجب الضوء عن العقار المجاور له، أو من يقوم بفتح مطل أو نافذة على الجار دون مراعاة الشروط القانونية المنصوص عليها في الرخصة المسلمة له، إذ لا يجوز أن يكون للجار مطل مقابل على مسكن جاره على مسافة تقل عن مترين<sup>2</sup> و تقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد المطل أو من الحافة الخارجية لشرفة.

و إذا اكتسب أحد الأفراد هذا الحق عن طريق التقادم، فلا يجوز لهذا الجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة السابق بيانها أعلاه، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل<sup>3</sup>.

بالرغم أن الأمر يتعلق باستعمال الملكية، إلا أن على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه بشكل الذي قد يضر بملك الجار، و ليس للجار المضرور أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة، غير انه يجوز أن يطلب إزالة المضار إذا تجاوزت الحدود المألوفة<sup>4</sup> وهذا ما أكده قرار رقم 180334 المؤرخ في 1999/12/07، المجلة القضائية 2000، عدد 02، صفحة 100<sup>5</sup>.

1 - أنظر غواس حسينة، مرجع سابق، ص 138 .

2 - أنظر مروان كساب، المسؤولية عن مضار الجوار، دار النشر غير مذكورة، لبنان، الطبعة الأولى 1998، ص3.

3 - أنظر المادة 709 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/9/26 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية عدد 78 المعدل و المتمم، ص 115 .

4 - أنظر المادة 691 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/9/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد78 المعدل و المتمم، ص113

5- أنظر حمدي باشا عمر، القضاء المدني، دار هومة، الطبعة الثالثة 2006، الجزائر، ص 28 .

إضافة إلى ذلك نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء على أنه "يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البنايات المجاورة ،أو إيقافها على أحكام خاصة تحددها القوانين التنظيمات المعمول بها....."

الأمر الذي دعمته أيضا المادة 29 من نفس المرسوم حيث جاء فيها "يجب انجاز السياج بانسجام كامل مع البنايات الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية و البناء.

لا يجوز أن يتعدى ارتفاع السياجات مترين و أربعين (2.40م) طوال طرق المرور و الجزء المبني منه يقل عن متر و خمسين (1.50م) انطلاقا من الرصيف....."

فإذا لم يحترم المرخص له بالبناء حقوق الارتفاق و الجوار يترتب عن ذلك قيام المسؤولية المدنية، وهذا ما نصت عليه المادة 124 من القانون المدني "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه و يسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

فالترخيص بالبناء يمنح بشرط حفظ حقوق الغير و عدم المساس بها، فإذا ثبتت مخالفتها فانه يمكن المطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن المساس بالحقوق الخاصة أمام القاضي المدني<sup>1</sup> ليحكم هذا الأخير إما بالتعويض العيني و ذلك بإعادة الحال إلى ما كان عليه تماشيا مع أحكام رخصة البناء ، أو بالتعويض المادي المناسب عن الضرر الذي لحق بالغير إذا ما طلب منه الخصم ذلك<sup>2</sup>.

و تجدر الإشارة، أن التعويض في المجال المدني يجب أن يكون مناسبا للضرر الحاصل و

على القضاة أن يبينوا في أحكامهم الوسائل المستعملة و المعتمدة لتقدير ذلك التعويض<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر مروان كساب، مرجع سابق، ص 386.

<sup>2</sup> - أنظر غواس حسينة، مرجع سابق، ص 138.

<sup>3</sup> - أنظر أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2007، ص 63.

المطلب الثاني: دور القاضي العقاري في منازعات رخصة البناء

بالرجوع من المواد 511 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، نجد أنها أشارت إلى اختصاص القسم العقاري بالنظر في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية، و باعتبار أن منازعات رخصة البناء تدخل في إطار هذه المنازعات فإنها قد تعرض على القاضي العقاري عندما يتعلق الأمر بالمساس بحق الملكية، وهذا ما أكدته المادة 50 من القانون 29190 المتعلق بالتهيئة و التعمير، حيث ربطت حق البناء بملكية الأرض و بالتالي لا يحق لأي كان أن يقوم بتشديد بناء على ملك الغير .

ففي هذه الحالة بإمكان أي مالك يرى أن الغير قد سبب له أضرار عن طريق الشروع في إقامة أعمال من شأنها أن تتعرض لملكيته سواء بالتشديد، التعلية أو بتوسعة البناء خاصة إذا كانت هذه الأعمال دون رخصة أن يرفع دعوى وقف أشغال البناء ليطلب فيها وقف هذا الاعتداء فور البدء فيه أمام القسم الاستعجالي<sup>1</sup>، وتعد هذه الدعوى بمثابة إجراء مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء دون المساس بالموضوع<sup>2</sup>، كما لا يشترط وجود دعوى مقابلة في الموضوع.

كما يمكن لأي مالك يرى أن الغير قد اعتدى على ملكيته أن يرفع دعوى للمطالبة بالهدم أو بالتعويض إن اقتضى الأمر ذلك ، طبقا للمادة 784 من القانون المدني فإنه: "إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو أن يطلب استبقائها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها.

<sup>1</sup> - bu.unc.edu.dz /theses/droit/ abaa2351pdf.page104 ، تاريخ زيارة الموقع 2016/04/18، الساعة 10:02.

<sup>2</sup> - أنظر حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة ، الجزائر، 2002، ص 318.

و يجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضررا، إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقاءها لأحكام الفقرة السابقة".

يتضح من نص المادة أعلاه، أنه نظرا لسوء نية الباني يوفر المشرع الحماية لصاحب الحق على الأرض (المالك) و يمنح له الخيار إما بطلب إزالة المنشآت و إعادة الأرض إلى حالتها الأولى، و يتم ذلك على نفقة من أقامها مع التعويض عن الأضرار التي قد تنجم جراء ذلك ، أو طلب استبقاء المنشآت مقابل دفع قيمتها أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب المنشآت<sup>1</sup>.

إضافة إلى ذلك، ينعقد اختصاص القاضي العقاري بالنسبة لإقامة أحد الشركاء على الشيوع بناية على جزء مفرز من الأرض الشائعة قبل قسمتها ، فالشريك في الملكية الشائعة لا يمكنه البناء في جزء غير مفرز من العقار الشائع إلا بعد الحصول على موافقة أصحاب ثلاثة أرباع الأرض و ليس عليه أن يحصل على موافقة الجميع<sup>2</sup>.

وعليه إذا وافقت الأغلبية على ما قام به الشريك على الشيوع التزم جميع الشركاء كل بقدر حصته أن يدفعوا لمن أقام المنشآت ، وإذا لم توافق هذه الأغلبية على البناء جاز لهم أن يطالبوا بهدم ما تم بناءه ، وفي هذا الصدد نجد الحكم الصادر عن محكمة تمالوس القسم العقاري بتاريخ 1999/12/26 ، فهرس 99/147، قد سلك نفس المسلك حيث أنه تضمن مايلي: " إن المدعية محقة في منع المدعي عليه عن مواصلة أشغال البناء فوق القطعة الأرضية المشاعة ، مادام أن هذا الأخير لم يقدم للمناقشة ما يثبت انه قد حصل على موافقة الأغلبية المطلوبة"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، 2003-2004 ص33.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 717 من الأمر، 58/75 المؤرخ 1975/9/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78 المعدل و المتمم لسنة 1975، ص 116.

<sup>3</sup> - أنظر حمدي باشا عمر، القضاء العقاري ، مرجع سابق، ص ص318،319.

### المبحث الثاني: دور القاضي الجزائري في النظر في منازعات رخصة البناء

على الرغم من كثرة التشريعات التي أولت اهتماما معتبرا بمجال التعمير عموما ، و العقار خصوصا إلا أنها لم تكن كافية للتصدي لمختلف أشكال التعدي على المجال العمراني ، لذا كانت الحاجة ملحة إلى تفعيل دور القضاء لمنع تنامي ظاهرة الجرائم العمرانية<sup>1</sup>.

نظرا لتعدد أشغال البناء، فإنها تتعدد معها الجرائم الناجمة من مخالفة الأحكام القانونية للتعمير. لذلك سيتم التطرق إلى أنواع هذه المخالفات ، طبيعتها و الجزاءات المقررة لها ، من خلال تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب ، نتناول في المطلب الأول دور القاضي الجزائري في حالة البناء دون رخصة ، ونتطرق في المطلب الثاني دور القاضي الجزائري في حالة عدم مطابقة البناية للمواصفات المحددة في رخصة البناء ، في حين نعالج في المطلب الثالث دور القاضي الجزائري في حالة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار .

#### المطلب الأول: دور القاضي الجزائري في حالة البناء دون رخصة.

لم يعرف المشرع الجزائري جريمة البناء دون رخصة ، كما لم يحدد أركانها وإنما اكتفى بذكر العقوبات المقررة لها و إجراءات المعاينة .

يمكننا تعريف جريمة البناء دون رخصة كما يلي : "هي الجريمة التي يقوم فيها الجاني بإنشاء مباني جديدة أو إقامة التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم ، قبل الحصول على ترخيص إداري من الجهة الإدارية المختصة في مجال يستلزم الحصول عليها ، وفقا لما يبينه قانون التهيئة و التعمير و المراسيم الملحقة به"<sup>2</sup>.

ما يفهم من هذا التعريف أن هذه الجريمة لا تتشكل إلا بتوافر العنصرين الآتيين:

<sup>1</sup> - أرظر بن نجاعي نوال ريمة ، المنازعات العادية في مجال العمران أمام القضاء الجزائري، مداخلة ألقته خلال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد 18.17 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات عدد تجريبي ص 406.

<sup>2</sup> - أرظر بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة 2012-2013، ص103.

✓ أن يكون هناك تشييد لبناء ، وهو العنصر الايجابي و يتخذ أحد الصور (إنشاء مباني جديدة، قد يكون في صورة توسيع المباني المقامة أو تعليتها، وقد تتمثل في تغيير و تعديل الواجهات المطللة على الساحة العمومية<sup>1</sup> ) .

وفي هذا السياق نلاحظ أن المشرع من خلال المادة 76 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حصر الفعل المادي في عملية البناء فقط ، بقوله "عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل ... " في حين نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المحدد لشروط و كفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير، على أن "محاضر المخالفات تتمثل في محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة "، حيث أن المشرع من خلال هذا النص وسع من دائرة الأشغال لتشمل التشييد ،التوسيع، التعلية و التدعيم.

✓ عدم وجود رخصة بناء يعد العنصر الأساسي الذي يؤكد قيام المخالفة وتعود أسباب ذلك إلى :

\_ عدم الحصول على الرخصة نتيجة عدم تقديم الطلب أو نتيجة رفض الإدارة المختصة طلب الترخيص .

\_ عدم الفصل في طلب منح رخصة البناء بعد، أي أن الطلب لا يزال قيد الدراسة.<sup>2</sup>

في هاتين الحالتين تعد الجريمة قائمة حتى ولو يتم تسليمها بعد ذلك.

فالأصل في منح رخصة البناء ، أنها تكون قبل الشروع في أعمال البناء وذلك لتجسيد الرقابة الوقائية باعتبارها تقنية للرقابة المسبقة على استخدامات الأرض.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- أنظر بن نجاعي نوال ريمة، مرجع سابق، ص408

<sup>2</sup>- أنظر مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص 118.

<sup>3</sup> . Djlali Adja, droit de l'urbanisme, Berti édition, Alger 2007,page190 .

لقد تناولت المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 المؤرخ في 15 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير الإجراءات الواجب إتباعها في التعامل مع المتهمين بالقيام بمخالفة البناء دون رخصة حيث فرضت إجراءات تؤكد أكثر سلطة الإدارة لمباشرة عملية هدم كل بناية أنشأت دون رخصة دون الرجوع إلى القضاء .

و جاء في المادة كذلك أنه يتعين على العون المؤهل قانونيا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة .

وفي هذه الحالة أو مراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناية في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة ، وإذا حدث وان تقاعس رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار هذا القرار في الآجال المحددة له قانونا ، فان الوالي المختص يحل محله وهنا يصدر قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوم.

أما بخصوص تنفيذ عملية الهدم ، فإنها تتم مبدئيا عن طريق وسائل البلدية و في حالة عدم وجودها يتم الاستعانة بالوسائل المسخرة من طرف الوالي، ويتحمل المخالف تكاليف الهدم، وعليه فان الإدارة هي التي تقوم بإصدار قرار الهدم و هي من تقوم بتنفيذه<sup>1</sup>.

لكن على المستوى الميداني، نجد أن الإدارة تجد صعوبة في إعمال سلطتها بهدم البنايات حيث أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتهرب من تطبيق القانون مراعاة لظروف عدة ، خاصة الاجتماعية منها وعدم تحمله المسؤولية شخصيا بتنفيذ و متابعة القرار حتى النهاية فيتصرف مع هذا الأمر بحذر خوفا من حدوث أعمال شغب التي تصاحب في أغلب الأحيان القيام بالعملية (عملية الهدم)، مما يترك هذه المحاضر عبارة عن محاضر شكلية الهدف<sup>2</sup>.

أما بالنسبة لدور القضاء في جريمة البناء دون رخصة فلا يتعدى الحكم بالعقوبات الجزائية المقررة لها قانونا لتكليف بذلك على أنها جنحة.

<sup>1</sup> - أنظر الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية و الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2011.2012، ص 174 .

<sup>2</sup> - أنظر الصادق بن عزة، نفس المرجع أعلاه، ص 174.

نلاحظ أن هذه العقوبات قد اختلفت باختلاف التشريعات الصادرة في هذا الشأن ، إلا أن آخر التعديلات التي تضمنها القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام انجازها توقع الغرامة المالية على كل من يرتكب جريمة البناء دون رخصة و التي تتراوح ما بين خمسين ألف دينار جزائري (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) ، وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة ، و تضاعف الغرامة.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: دور القاضي الجزائري في حالة عدم مطابقة البناء للمواصفات المحددة في رخصة البناء

من بين أهم الالتزامات القانونية التي يتحملها صاحب رخصة البناء هي احترام أحكام قرار رخصة البناء و التقيد بها و تنفيذ مشروع البناء بمواصفاته التقنية و المادية و حتى الجمالية و عليه فان إقامة أي بناء يخالف و لا يطابق المواصفات المحددة في رخصة البناء يعد جريمة يعاقب عليها القانون<sup>2</sup> ، و تأخذ عدة صور من بينها :

إقامة بناء مخالف للقواعد الفنية من حيث التصميم ، انجاز بناء لا يطابق المواصفات و المقاييس الفنية المعمول بها و المخططات المطبقة في البناء عموما أو في نوع معين من البناءات .

<sup>1</sup>-أنظر المادة 79 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008، ص 28.

<sup>2</sup>- أنظر عزوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 685.

و تطبيقا لذلك قضت المادة 76 من القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، حيث جاء فيها " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء ".<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة أن المادة 50 المادة من المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المؤرخ في 18 ماي 1994 نصت على مجموعة من المخالفات التي يرتكبها صاحب رخصة البناء و هي :

تجاوز معامل شغل الأرضية بنسبتها المئوية المقررة ، تجاوز معامل شغل الطريق و ملحقاتها بنسبتها المئوية المقررة ، عدم احترام مستوى الارتفاع المرخص به ، انجاز منفذ بطريقة غير قانونية .

الملاحظ أن هذه المخالفات لم يتم النص عليها في قانون التهيئة و التعمير كما لم يأت ببدائل عنها.<sup>2</sup>

وعلى كل يتم ضبط و معاينة أشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة عن طريق محاضر يحررها العون المخول له قانونا و يرسلها إلى الجهة القضائية المختصة ، كما ترسل أيضا نسخة منها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة ، في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية ، إما القيام بمطابقة البناء وفقا لإجراءاتها التفصيلية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 19/05 المتعلق و المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة ، رخصة الهدم و تسليم ذلك أو هدمه جزئيا أو كلياً في أجل تحدده .

<sup>1</sup> - أنظر محمد الأمين كمال، التزامات المرخص له و مسؤوليته في مادة البناء و التعمير، مداخلة أقيمت خلال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17.18 فيفري 2013 ،كلية الحقوق و العلوم

السياسية جامعة بسكرة، عدد تجريبي مجلة الحقوق و الحريات، ص 384.

<sup>2</sup> - أنظر عزوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 686.

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن القضاء في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.<sup>1</sup> فالجهة القضائية في هذه الجريمة تتدخل من خلال تحريك الدعوى العمومية قبل تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أي ليس لهذا الأخير سلطة التنفيذ الإداري المباشر كما في حالة جريمة البناء دون رخصة.<sup>2</sup>

بالرجوع إلى المادة 76 مكرر 5 من القانون 05/04 و كذا المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06 المتعلق بشروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة نجد أنه يتعين أن تتوافر جملة من الشروط لتحريك الدعوى العمومية ضد المخالف تتمثل فيم يلي :

-عدم مطابقة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة له .

-ضرورة معاينة المخالفة من طرف العون المؤهل و المخول له قانونا .

-ضرورة تحرير محضر معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل الذي قام بالمعاينة الميدانية و ذلك وفق النموذج الملحق للمرسوم التنفيذي 55/06 إذ يتعين عليه أن يحرر المخالفة على استمارة تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية و تسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا.<sup>3</sup>

ويتعين عليه تحديد تاريخ إجراء المعاينة بالتدقيق مع ذكر اسم و لقب و صفة العون ، مع تحديد الأشغال الغير مطابقة لرخصة البناء و ذكر مراجع هذه الأخيرة ، و مكانها و تحديد هوية المخالف بدقة .

<sup>1</sup> - أرظر المادة 76 مكرر 5 من القانون 05/04 المؤرخ في 15 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004، ص 6.

<sup>2</sup> - أرظر الصادق بن عزة ، مرجع سابق، ص 175.

<sup>3</sup> - أرظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 . الذي يحدد شروط و لوائح تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 06 لسنة 2006 ص 4.

-إرسال محضر معاينة المخالفة إلى الجهة القضائية المختصة (السيد وكيل الجمهورية) ، كما يتم إرسال أيضا نسخة من ذات المحضر إلى رئيس البلدية و الوالي المختصين في أجل 72 ساعة من تاريخ معاينة المخالفة .

-يرفق المحضر في كلتا الحالتين وجوبا بتقرير يوضح طبيعة المخالفة و كذا هوية المخالف و عنوانه ، وترسل نسخة من كل من المحضر و التقرير إلى مدير التعمير و البناء للسهر على تطبيقهما (المادة 19من المرسوم 55/06).<sup>1</sup>

فيترتب عن تحريك الدعوى العمومية ضد المخالف لأحكام رخصة البناء :

-معاقبة المخالف طبقا للمادة 81 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها بغرامة تتراوح من خمسة آلاف دينار (5.000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج) ، إذا كانت المخالفة ليست على قدر كبير من الجسامة كفتح منفذ غير موجود على المخطط يصدر حكم بالزام المخالف بمطابقة بناءه للرخصة المسلمة له ، أما إذا كانت المخالفة على قدر كبير من الجسامة كعدم احترام الارتفاع المرخص به فان القاضي يصدر حكم بهدم البناء بصفة جزئية أو كلية ، ليتعين على المخالف الامتثال للحكم الصادر ضده و في حالة عدم الامتثال يقوم رئيس البلدية أو الوالي المختصين بتنفيذ الإشغال المقررة على نفقة المخالف.<sup>2</sup>

كما يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000دج) إلى خمسين ألف دينار(50.000دج) كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة و هنا يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فورا ، و في حالة عدم امتثال المخالف ، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة أشهر إلى اثني عشر شهرا ، و تضاعف الغرامة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - أرظر صليلع سعد ، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي في مجال العمران ، مجلة البحوث و الدراسات الإنسانية ، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، العدد 06 سنة 2010.

<sup>2</sup> - أرظر صليلع سعد، نفس المرجع أعلاه، ص 311.

<sup>3</sup> - أرظر المادة 82 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008، ص 10 .

### المطلب الثالث : دور القاضي الجزائي في حالة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار .

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة البناءات المرخص بها ، قبل الشروع في تنفيذ أشغال البناء و أثناءها و بعد الانتهاء من تنفيذ مضمون رخصة البناء ، و قد منح القانون مجموعة من الإجراءات لتسهيل هذه العملية ، تتمثل في التصريح و الإشهار المشتملين على المعلومات الضرورية التي من شأنها أن تعرف بمشروع البناء المراد انجازه و بصاحب المشروع من خلال الإعلان عن افتتاح الورشة<sup>1</sup>، وذلك بوضع لافتة في مكان ظاهر عند الشروع في القيام بأعمال البناء ، وهو ضمان قيام المقاول و المهندس بتنفيذ الأشغال طبقا للرسومات و المواصفات الفنية.<sup>2</sup>

و في هذا الإطار نصت المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة ، شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة ، رخصة الهدم و تسليم ذلك على أنه "يضع المستفيد من الأشغال ، خلال فترة عمل الورشة ، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج ، تتجاوز أبعادها 80سم ، توضح :

-مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء و ارتفاعه و مساحة قطعة الأرض.

-تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال .

-اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و اسم المؤسسة المكلفة بانجاز الأشغال .

إن الغرض من وضع هذه اللافتة هو إعلام المسؤولين عن تطبيق قوانين التعمير و البناء و كذا إعلام الغير ، كما تسهل الاطلاع على كافة البيانات و المعلومات الخاصة بالترخيص كتاريخ

<sup>1</sup> - أرظر عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق ص 681.

<sup>2</sup> - أرظر محمد الامين كمال، مرجع سابق، ص 374.

الصدور ، وتلك الخاصة بالبناء كنوعه و طبيعته ، و الخاصة بأسماء القائمين على إنشاء البناية أو تعليتها أو توسيعها كالمهندس المعماري.<sup>1</sup>

و عليه يجب على الطرف المعني القائم بأشغال البناء ، وضع هذه اللافتة و إلا كان أمام جريمة تتمثل في عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار .

إن هذه الجريمة تعد أبسط من جريمة تشييد بناية دون رخصة ، أو تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء و قد أشارت المادة 77 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير للعقوبة المحددة بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج كما يمكن أن يتعرض المخالف لعقوبة الحبس لمدة شهر إلى سنة في حالة العود.

<sup>1</sup> - أنظر الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 142.

## خلاصة الفصل الثاني:

يظهر دور القاضي العادي في منازعات رخصة البناء من خلال دعاوى مدنية و أخرى عقارية تهدف كل منهما إلى إصلاح الأضرار الناتجة عن أشغال البناء التي أنجزت من طرف المرخص له أو غير المرخص له ، حيث أن الأضرار التي يدعي الطاعن أنها ألحقت به لا ترجع لشرعية رخصة البناء ، و إنما هي أضرار لها علاقة بكيفية انجاز أشغال البناء.

إضافة إلى ذلك يظهر دور القاضي العادي في منازعات رخصة البناء من خلال الدعاوى الجزائية ، فيجوز للقاضي الجزائي بموجب المادة 78 من القانون 29/90 أن يصدر أحكاما تصل إلى حد هدم البناءات بعد أن تتم متابعة أصحاب هذه البناءات بناء على شكوى من الإدارة أو كل من له مصلحة بما في ذلك الجمعيات المعتمدة ، ليصبح دوره مقتصر على تطبيق عقوبة جزائية فقط تتراوح بين الغرامة و الحبس.

الخاتمة

أولاً: النتائج: بعد دراستنا لجميع جوانب هذا الموضوع ، فإننا توصلنا إلى استخلاص النتائج التالية :

(1) لقد بذل المشرع الجزائري مجهود كبير من أجل وضع حد للمخالفات العمرانية و مواجهة الفوضى من خلال وضع ترسانة تشريعية في ميدان العمران لتنظيم النشاط العمراني، إلا أن الإطار القانوني للتعمير في الجزائر يواجه صعوبات عدة من ناحية تطبيقه على أرض الواقع بسبب الدور المغيب للجهات الإدارية المحلية و هو ما ساهم في تفاقم ظاهرة البناءات الفوضوية و الاستيلاء الغير شرعي للأراضي .

(2) إن حصول الأفراد على رخص البناء لا يعني بالضرورة تقييد هؤلاء أثناء إقامتهم لبناياتهم بالأحكام المقررة في الرخصة بسبب غياب الثقافة العمرانية ، لذا كان لزاما إسناد مهمة الرقابة المستمرة لهذه الأشغال لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي ، الوزير المكلف بالتعمير .

(3) إن الهدف من وراء تقليص الآجال المقررة لمنح رخص البناء هو دفع الأفراد و تشجيعهم لطلب رخص البناء قبل قيامهم بانجاز أية بناية و تفادي الأشغال الفوضوية التي من شأنها أن تشوه النسق العمراني .

(4) إن بقاء القضاء في الفصل في المنازعات العمرانية المعروضة أمامه مرده إلى تعقد هذا المجال و تدخله من جهة وعدم وجود قضاة متخصصين من جهة أخرى .

(5) إن عدم تطرق المشرع الجزائري لحالة امتناع الأعوان المؤهلين عن تحرير محضر المخالفة و عدم تحميلهم المسؤولية ، ساهم بدرجة كبيرة في التراخي و التهاون في تطبيق القانون على المخالفين .

(6) لا يجوز للقاضي الإداري بموجب قانون إجراءات مدنية توجيه الأوامر للإدارة في حالة عدم تنفيذها للأحكام القضائية على أساس مبدأ الفصل بين السلطات، لكن بعد صدور القانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد جاز له ذلك .

ثانياً: الاقتراحات : من خلال النتائج المتوصل إليها، فإننا نقدم الاقتراحات التالية :

1) ضرورة تحسيس القضاة بالدور المنوط بهم في مجال حماية المجال العمراني و لا يتأتى ذلك إلا من خلال تكوين القضاة و كذا تفعيل دور النيابة العامة من خلال مباشرة الدعوى العمومية و الرامية إلى الحكم بالإجراءات التصحيحية في مجال البناء الغير مطابق للرخصة.

2) ضرورة إجراء دورات تدريبية لرؤساء البلديات قصد شرح و تحديد المهام المنوطة بهم في مجال العمران لأداء دورهم بشكل فعال.

3) يجب توفير الحماية للأعوان المكلفين برقابة المخالفات العمرانية من مختلف التهديدات و ذلك لأداء مهامهم على أكمل وجه.

4) تفعيل دور الجمعيات الفاعلة في ميدان العمران و إفساح المجال أمام مختلف منظمات المجتمع المدني للمشاركة في هذا المجال و توعية المواطنين من خلال القيام بحملات تحسيسية إعلامية بضرورة احترام قانون التعمير.

# قائمة المراجع

أولاً: الكتب:

أ/ باللغة العربية:

- 01- الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة ، 2005.
- 02- أحمد لعور، صقر نبيل ، القانون المدني ، دار الهدى ، الجزائر، 2007.
- 03- أحمد محيو، المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر، طبعة 1994.
- 04- أحمد محمود جمعة، منازعات التعويض في مجال القانون العام ، منشأة المعارف، الإسكندرية ، مصر 2005.
- 05- رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، طبعة 2001.
- 06- سليمان محمد الطماوي ، القضاء الإداري ، دار الفكر العربي ، مصر 1996 .
- 07- صافية اقلولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2004.
- 08- عمار عوابدي ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة النشر غير موجودة، الجزائر.
- 09- عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري ، دار هومة ، الجزائر ،2002.
- 10- عمر حمدي باشا ، القضاء المدني ، دار هومة ، الجزائر، الطبعة الثالثة 2006.
- 11- محمد الصغير بعلي ، الوجيز في المنازعات الإدارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، طبعة 2005، الجزائر.

12- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، دار الهدى، الجزائر الطبعة الأولى 1991.

13- مروان كساب ، المسؤولية عن مزار الجوار ، لبنان، الطبعة الأولى 1998.

14- مصطفى أبو زيد فهمي ، ماجد راغب حلو ، الدعاوى الإدارية ، الطبعة الأولى ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2005.

### ب/باللغة الأجنبية:

1-Djillali Adja, Droit de L'urbanisme, Berti Edition, Alger, 2007

### ثانيا : الأطروحات و الرسائل الجامعية :

01- الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري رسالة ماجستير في العلوم القانونية و الإدارية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بلتة 2011-2012 .

02- إسماعيل بوقرة ، الحكم في دعوى الإلغاء ، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بانة ، 2012-2013.

03- إلهام قارة تركي، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير ، رسالة ماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تلمسان ، 2012-2013.

04- أسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة بن عكنون ، 2003-2004.

05- باية سكاكني، دور القضاء الإداري في حماية الحقوق و الحريات الأساسية ، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة تيزي وزو، 2011-2012.

06- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران ، رسالة ماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قسنطينة ، 2011-2012 .

- 07- حنان بلمرابط ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، رسالة ماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2012-2013.
- 08- زهرة أبرياش ، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير ، رسالة ماجستير في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر 2010-2011 .
- 09- عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2007-2008.
- 10- عمر بوجادي ، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في الحقوق كلية الحقوق ، جامعة تيزي وزو ، 2011-2012 .
- 11- كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر ، رسالة ماجستير في العلوم القانونية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بائنة 2011-2012 .
- 12- يزيد عربي باي ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري ، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بائنة ، -2015 2014 .

### ثالثا : المقالات و الدوريات:

- 01- الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد الثاني جوان 2002.
- 02- رمزي حوحو، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، العدد الرابع ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، السنة غير موجودة، جامعة بسكرة .
- 03- سعد صليح ، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مجلة البحوث و الدراسات الإنسانية جامعة 20 أوت سكيكدة ، العدد السادس 2010.

- 04 - صورية زردوم، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير و البناء، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18-17 فيفري 2013 ، جامعة بسكرة ، مجلة الحقوق و الحريات ، عدد تجريبي .
- 05- عمار بوضياف ، منازعات التعمير في القانون الجزائري ، مجلة الفقه و القانون ، العدد الثالث، المغرب، 2013.
- 06- محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، العدد الأول ،المركز الجامعي العربي التبسي، مارس2007.
- 07-محمد الأمين كمال، التزامات المرخص له و مسؤوليته في مادة البناء و التعمير، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013 ، جامعة بسكرة ، مجلة الحقوق و الحريات ، عدد تجريبي .
- 08-نوال ريمة بن نجاعي، المنازعات العادية في مجال العمران امام القضاء الجزائري، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013 ، جامعة بسكرة ، مجلة الحقوق و الحريات ، عدد تجريبي .

### رابعا : النصوص القانونية :

- 01 - الأمر 58/75 المؤرخ في 28 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية رقم 78.
- 02- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية رقم 52 المعدل و المتمم.
- 03- القانون 30/90 المؤرخ في 14 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية رقم 52 .

- 04- القانون 05/04 المؤرخ في 15 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية رقم 51 تعديل للقانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية رقم 52.
- 05- القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية رقم 21.
- 06- القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها الجريدة الرسمية رقم 44.
- 07- المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المحدد لشروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية رقم 6.
- 08- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 12 فيفري 2015 المحدد لكفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية رقم 7.

### خامسا : مواقع الانترنت :

<https://web.Facebook.com/1486358031624626> - /القانون والواقع للباحث عبد الغفور-اقشيشو - Fref=nf

تاريخ زيارة الموقع 15 /2 /2016 الساعة 12 :49

<http://www.unc-edu-dz/theses/droit/ABAA2351PDF>

تاريخ زيارة الموقع : 18 /04 /2016 الساعة 10 :02

[http://middi-over-blog.com/2016/03/56\\_FcOaoF-0692.html](http://middi-over-blog.com/2016/03/56_FcOaoF-0692.html)

تاريخ زيارة الموقع : 16 /05 /2016 الساعة 15 :00

# الفهرس

## الفهرس

- المقدمة.....2
- الفصل الأول: دور القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء .....9
- المبحث الأول: دعوى الإلغاء كوسيلة لإبطال قرار رخصة البناء غير المشروع.....9
- المطلب الأول: شروط و إجراءات رفع دعوى إلغاء قرار رخصة البناء..... 10
- المطلب الثاني: حالات رفع دعوى إلغاء قرار رخصة البناء.....14
- المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن صدور الحكم بإلغاء قرار رخصة البناء.....16
- المبحث الثاني: دعوى التعويض كوسيلة لجبر الأضرار الناجمة عن قرار رخصة البناء غير المشروع.....18
- المطلب الأول: حالات رفع دعوى التعويض.....18
- المطلب الثاني: الضرر الموجب للتعويض.....20
- المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن دعوى التعويض.....23
- خلاصة الفصل الأول.....25
- الفصل الثاني: دور القاضي العادي في المنازعات المتعلقة برخصة البناء .....27
- المبحث الأول: دور القاضي المدني و العقاري بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.....27
- المطلب الأول: دور القاضي المدني في منازعات رخصة البناء.....28
- المطلب الثاني: دور القاضي العقاري في منازعات رخصة البناء ..... 30
- المبحث الثاني: دور القاضي الجزائي بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.....32

المطلب الأول: دور القاضي الجزائري في حالة البناء دون رخصة .....	32
المطلب الثاني: دور القاضي الجزائري في حالة عدم مطابقة البناية للمواصفات المحددة في رخصة البناء.....	35
المطلب الثالث : دور القاضي الجزائري في حالة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار .....	39
خلاصة الفصل الثاني .....	41
الخاتمة .....	43
قائمة المراجع .....	46
الفهرس .....	52
الملخص.....	54

## الملخص

كأصل عام الإنسان حر في التصرف في ملكيته العقارية إلا أن هذه الحرية تنقيد عندما تتدخل الجهات الإدارية المختصة لتنظيم البناء و التعمير و ذلك من خلال منح مختلف الشهادات و الرخص المتعلقة بالضبط العمراني بشرط حفظ حقوق الغير و النظام العام و يدعمها في ذلك القضاء خاصة الإداري في إعادة التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد و المصلحة العامة.

## Résume

En général l'homme est libre de disposer de sa propriété foncière sauf que cette liberté est limité par des réseaux administratifs qui organisent la construction et l'earchie.

Ces organismes qui donnent de différents permis et certificats qui organisent à l'heure tours infrastructure a condition de protéger les droits des autres et loi public.

Ces organismes sont aide par des lois juridiques qui feront l'équilibre entre les profils personnels et les profils général.