وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة أكلي محند أولحاج
-البويرة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية

Ministère de l'Enseignement Supérieur
et de la Recherche Scientifique
Université Akli Mohand Oulhadj
–Bouira--
Tasdawit Akli Muhand Ulhag –Tubirett-

الموضوع

منازعات رخصة البناء بين النص والتطبيق

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تخصص قانون إداري

إعداد الطالبتين:
- **العيفاوي مسعودة**
- **بطراوي سامية**

تحت إشراف الأستاذ(ة):
- **غضبان نبيلة**

لجنة المناقشة

د. حماني ساجية.....رئيسا
د. غضبان نبيلة.....مشرفا
د. اوتفات يوسف.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2023/07/08

شكر وعرفان

بسم الله الرحمان الرحيم

الحمد والشكر لله الذي أعاننا على إتمام هذا البحث ووفقنا فيه وإنما التوفيق منه وبهداه تسير وبعونه تتثبت وبنعمته تتم الصالحات.

نتقدم بالشكر والعرفان إلى جميع أساتذة كلية الحقوق بجامعة أكلي محند أولحاج البويرة، ونخص بالذكر الأستاذة المشرفة -غضبان نبيلة- التي نتوجه لها بجزيل الشكر على كل توجيهاتها لنا طيلة فترة البحث.

وفي الأخير نشكر كل من ساهم ولو بكلمة طيبة.

-إن أصبنا فمن الله وان أخطأنا فمن أنفسنا ولله الحمد والشكر أولا وأخيرا-

إهداء

وآخِرُ دَعْوَاهُم أَنِ الحَمْدُ للهِ رَبِّ الْعَالَمِينْ

عظُم المراد فهان الطريق
فجاءت لذة الوصول لتمحي مشقة السّنين
الحمد لله الذي ما تيقنتُ به خيراً و أملاً إلاّ وأغرقني سرورا
ما انتهى درب ولا ختم جهد ولا تمّ سعي إلاّ بفضله
فالحمد لله حين البدء وعند الختام
إلى أمي ثم أمي ثم أمي..
إليك يا صاحبة الوجه الملائكي.. ويا ينبوع الرحمة
إليك يا أبي.. يا قوتي وقدوتي
إليك يا زوجي.. سندي.. وأجمل نعم ربي عليّ
إليكم يا إخوتي.. عزوتي
إليك يا خالي.. أبي الثاني

مسعودة العيفاوي

إهداء

الحمد لله والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما بعد :

الحمد لله الذي وفقني لتقين هذه الخطوة في مسيرتي الدراسية بإتمام مذكرة الماستر، التي تعد ثمرة الجهد بعد قطعي لكل هذا المشوار الطويل من جهد إلى عراقيل وفشل إلى طموح ثم انطلاق وصولا إلى النجاح بفضل الله تعالى وفضل الوالدين حفظهما الله وأدامهما نور دربي لأهدي هذا العمل لهما.

ولكل العائلة الكريمة التي ساندتني ولا تزال خاصة الجد والجدة حفظهما الله وأطال في عمرهم والإخوة عزا لدين، نزار والأخوات شهيناز، نريمان والزوج ولا أنسى عائلتي الثانية .

والى كل من ساندني طيلة هذا المشوار وقدم لي العون والمساعدة من أصدقا نرملا وأساتذة ومن ترك أثر طيبا في حياتي ولو بكلمة .

شكرا

بطراوي سامية

مقدمة

يعتبر العمران مرآة عاكسة لمدى تقدم الدولة ومستوى الحضارة فيها، فمتى كانت هذه الأخيرة مواكبة للتطور كان مجال العمران فيها متطورا، لذلك تسعى الدولة إلى وضع مقاييس تستجيب لها البنايات قصد إظهار الوجه الحسن لها، كذلك لتجنب الأضرار الناتجة عن حوادث الإهمال في البناء، فبما أن المباني والمنشآت هي نقطة انطلاق الإنسان للقيام بنشاطاته اليومية، وجب ألا يشوبها أي خلل يهدد أمنه واستقراره.

وفي مجال التهيئة والتعمير، منح المشرع الجزائري للسلطة الإدارية المختصة آليات تمكنها من ممارسة رقابتها القبلية في الميدان،حيث تجد هذه الرقابة أساسها القانوني في القانون رقم 90-29 **المتعلق بالتهيئة والتعمير** معدل ومتمم[1] والنصوص التنظيمية المتخذة لتطبيقه،ومن بين هذه الآليات الرخص التي أكد القانون المذكور أعلاه على ضرورة الحصول عليها قبل الشروع في أي بناء لقطعة أرضية أو تجزئتها أو إحداث تغيير في بناء أو هدمه، حدد إجراءاتها وكيفية الحصول عليها **المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها** معدل ومتمم.[2]

إن الإجراءات الإدارية الشكلية الطويلة في مجال البناء والتعمير والآجال التي يمكن أن تمدد وكذا مماطلة الإدارة وعدم اتخاذها للإجراءات اللازمة جعل الأفراد يتهربون من استخراج رخصة البناء وإقامة أشغالهم في الخفاء، ذلك ما أدى إلى تدهور حال العمران في الجزائر، لذا سن المشرع الجزائري نصوصا قانونية لتفادي هذه المخالفات من جهة ومن جهة أخرى للفرض على الإدارة احترام قواعد قانون العمران، حيث أنه كلما خالفت قراراتها المتعلقة

[1] قانون رقم 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 موافق أول ديسمبر 1990 **يتعلق بالتهيئة والتعمير** ج ر ج ج ع 52 صادرة في 15 جمادى الأولى 1411 موافق 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بقانون رقم 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية 1425 موافق 14 أوت 2004 ج ر ج ج ع 51 صادرة في 28 جمادى الثانية 1425 موافق 15 أوت 2004.

[2] مرسوم تنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 موافق 25 يناير 2015 **يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها**، ج ر ج ج ع 7 صادرة في 22 ربيع الثاني 1436 موافق 12 فبراير 2015.

برخصة البناء الشروط القانونية التي حددها المشرع، تكون بذلك قد انتهكت مبدأ المشروعية، من هنا يحق للأفراد منازعتها بالطعن أمام القضاء.

بالرجوع إلى مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة برخصة البناء، نجد أن النزاعات في هذا الموضوع ينظر لها من طرف ثلاث (3) جهات قضائية مختلفة باختلاف طبيعة المنازعة نفسها، حيث يختص القضاء الإداري في تلك التي تكون الإدارة طرفا فيها، في حين يختص القضاء المدني في تلك التي أساسها ضرر يصيب المدعي مما يدفعه للجوء إلى القضاء بهدف الحصول على تعويض، أما القضاء الجزائي فهو طريق الحق العام، حيث تحرك الدعوى في هذا الشأن عند مخالفة الأفراد لقواعد العمران.

ولعل من أهم الأسباب الذاتية لاختيار هذا الموضوع هي ميولنا إلى ميدان البناء والتعمير بالأخص جانب المنازعات التي تنشأ بين الشخص الطبيعي أو الاعتباري والجماعات المحلية ممثلة بالإدارة المختصة في البناء والتعمير، والتعرف على المعالجة القضائية لهذه القضايا، أما بالنسبة إلى الأسباب الموضوعية فهي المتطلبات المنهجية لدراسة هكذا موضوع، في ظل الدور الذي تضطلع به الجماعات المحلية وما يحصل من تطورات وتجديد في ميدان التشريع تماشيا ومتطلبات معالجة الإشكالات التي يفرزها هذا ميدان.

تهدف هذه الدراسة إلى الكشف عن طرق ووسائل البت في منازعات رخصة البناء وفق القانون الجزائري، كما ترمي أيضا إلى التعرف على مدى تطبيق القانون في مجال البناء والتعمير وإبراز مدى صعوبة النزاع في هذا المجال، أي مدى إحاطة المشرع الجزائري بالجوانب القانونية والإجرائية لمعالجة تلك النزاعات.

من أجل معالجة موضوعنا هذا نطرح الإشكالية التالية :

ما مدى تطبيق القانون والنصوص التشريعية المتعلقة بمنازعات رخصة البناء في مجال العمران بالجزائر؟

لكي نتمكن من الإجابة على إشكالية الدراسة وكذا التساؤلات الفرعية المطروحة ارتأينا أن نتبع المنهج الوصفي والتحليلي المقارن، وهو المنهج المتبع في أغلب الأبحاث القانونية، حتى تكون لنا القدرة على تحليل ومقارنة القواعد القانونية مع الأحكام القضائية الصادرة في شأن موضوعنا.

حتى نستطيع الإلمام بكل جوانب دراستنا والإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا خطتنا إلى فصلين، الأول تحت عنوان **الإطار العام لمنازعات رخصة البناء**، مقسم بدوره إلى مبحثين، المبحث الأول بعنوان **مفهوم منازعات رخصة البناء**، والثاني بعنوان **حالات نشوء منازعات رخصة البناء**، ثم الفصل الثاني بعنوان **تسوية منازعات رخصة البناء**، مقسم هو الآخر إلى مبحثين، المبحث الأول عنوانه **اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء**، و الثاني معنون **باختصاص القضاء العادي في المنازعات المتعلقة برخصة البناء**.

الفصل الأول

الإطار العام لمنازعات رخصة البناء

الفصل الأول

الإطار العام لمنازعات رخصة البناء

تحظى رخصة البناء بأهمية بالغة في مجال العمران، وفي هذا تدخلت أغلب تشريعات العالم لفرض احترام قواعد العمران، حيث اشترطت على كل من يرغب في إنشاء مبنى جديد أو القيام بترميم، تدعيم، تحديث أو تعديل أو توسيعه استخراج رخصة بناء،[1] ويتساوى في ذلك كل الأشخاص أياً كانت طبيعتهم. وقد نص عليه المشرع الجزائري صراحة في المادة 50 من القانون رقم 90_29 حيث ربط حق البناء باحترام الأحكام التنظيمية والقانونية المتعلقة باستعمال الأرض.[2]

تثير رخصة البناء العديد من الإشكالات، خاصة عندما يصطدم طالبها برفض منحه إياها من قبل الإدارة لأي سبب من الأسباب، من هنا تكون بداية نشأة منازعة البناء التي قد تكون بين الإدارة والأفراد أو بين الأفراد فيما بينهم، ومن المتعارف أنه متى كانت الإدارة أحد أطراف الخلاف نكون أمام نزاع إداري ينقلب إلى منازعة إدارية، وذلك عند عدم جدوى الطرق الودية لتسوية النزاع الذي سيعرضه طالب الرخصة فيما بعد على القضاء للفصل فيه،[3] فمنازعة رخصة البناء قد تكون شرعية مستندة على الأحكام القانونية، و قد تكون إجحافا في حق طالب الرخصة أي أنها غير شرعية.

---

[1] عزري الزين، **النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري**، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ع 8، جوان 2005، ص2.

[2] جاء في فقرة 1 من مادة 50 أن: "**حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض**". قانون رقم 90-29 معدل ومتمم سالف الذكر.

[3] عبد الحميد جواني، **منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص منازعات عمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2017/2016، ص8.

لدراسة كل النقاط التي سبق ذكرها ارتأينا أن نحدد مفهوم منازعات رخصة البناء **(المبحث الأول)**، ثم حالات نشوء هذه المنازعات **(المبحث الثاني)**.

المبحث الأول

مفهوم منازعات رخصة البناء

تعتبر منازعات رخصة البناء جزءا من المنازعات الإدارية، ومع حجم القضايا المطروحة في هذا الشأن تحظى هذه الأخيرة بمكانة هامة لاسيما مع تعدد النصوص التشريعية التي تنظم مجال العمران في الجزائر، وبعد الفوضى التي عرفها هذا القطاع خلال السنوات السابقة والتي تسببت في تفاقم هذه المنازعات إلى يومنا هذا.

ولتحديد مفهوم منازعات رخصة البناء وجب أولا التطرق إلى المفاهيم الإدارية في هذا المجال **(المطلب الأول)**، ثم نطاق رخصة البناء **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول

مفاهيم إدارية

تتمثل المفاهيم الإدارية التي تتعلق بموضوع دراستنا في كل من المنازعة الإدارية **(الفرع الأول)** ومنازعات رخصة البناء **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: المنازعة الإدارية

إن أساس وجود المنازعة الإدارية يكمن في وجود نزاع مهما كانت طبيعته، أي ضرورة الفصل فيه وإيجاد حل قانوني وقضائي يضمن حماية مصلحة المجتمع، حيث تعتبر الوسيلة التي تسمح للقاضي الإداري أن يتدخل بصفة عملية تجبر الإدارة على احترام مبدأ

المشروعية[1]. وانطلاقا من ذلك فإن الإحاطة بموضوع المنازعة الإدارية يقتضي أولا التطرق لتعريف المشروعية باعتبارها أحد مبررات وجود المنازعة الإدارية **(أولا)**، ومن ثم التعرض لتعريف المنازعة الإدارية **(ثانيا)**.

أولا: تعريف مبدأ المشروعية

قبل التعرض لتعريف مبدأ المشروعية يجب التفريق بين مصطلحي المشروعية والشرعية، حيث تعني هذه الأخيرة فكرة مثالية تحمل في طياتها معنى العدالة وما يجب أن يكون عليه القانون وهو مفهوم واسع، ومن ثم يفضل اصطلاح المشروعية الذي يفيد احترام قواعد القانون القائمة فعلا.[2]

لقد تعدد المفهوم الفقهي لمبدأ المشروعية، حيث عرفه الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه: "**سيادة حكم القانون، بمعنى أن تكون جميع تصرفات الإدارة في حدود القانون.**"[3]

كما عرفه الدكتور محمد محمود حافظ بأنه: " **الخضوع التام للقانون سواء من جانب الأفراد أو جانب الدولة وهو ما يعبر عنه بخضوع الحاكمين والمحكومين للقانون وسيادة هذا الأخير وعلو أحكامه وقواعده فوق كل إرادة سواء إرادة الحاكم أو المحكوم.**"[4]

وقد ذهب الدكتور بعلي محمد الصغير إلى التمييز بين مبدأ المشروعية بمعناه الواسع والذي يعني: " **سيادة القانون أي خضوع جميع الأشخاص بما فيهم السلطة العامة بكل هيئاتها وأجهزتها للقواعد القانونية السارية المفعول بالدولة.**" والمشروعية الإدارية والتي

---

[1] خلوفي رشيد، **قانون المنازعات الإدارية**، تنظيم و اختصاص القضاء الإداري، ط 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص23.

[2] مقيمي ريمة، **المنازعات الإدارية**، محاضرات ألقيت على طلبة سنة ثالثة ليسانس تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2020/2019، ص3.

[3] سليمان محمد الطماوي، **النظرية العامة للقرارات الإدارية**، ط 4، دار الفكر العربي، القاهرة، 1979، ص14.

[4] محمد محمود حافظ، **القضاء الإداري**، دار النهضة العربية، القاهرة، 1993، ص22.

تعني: " **خضوع الأعمال والتصرفات الصادرة عن السلطة التنفيذية (الإدارة العامة) للنظام القانوني السائد بالدولة في مختلف قواعده.**"[1]

من خلال التعريفات السابقة يتضح لنا أن مبدأ المشروعية يمثل الضابط العام للدولة في علاقاتها المختلفة مع الأفراد، فلا يجوز لها طبقا لهذا المبدأ أن تأتي سلوكا مخالفا للقانون بإصداره قرارا غير مشروع وإن بادرت إلى ذلك تعين على القضاء بعد رفع الأمر إليه التصريح بإلغاء هذا القرار حفاظا على دولة القانون.

ثانيا: تعريف المنازعة الإدارية

عرفها الأستاذ حسن السيد بسيوني بأنها: "**الوسيلة التي يكفلها المشرع للأشخاص لحماية حقوقهم في مواجهة الإدارة عن طريق القضاء.**"[2]

حسب الأستاذ أحمد محيو، فإن: " **المنازعة الإدارية تتألف من مجموع الدعاوى الناجمة عن نشاط الإدارة و أعوانها أثناء قيامهم بوظائفهم.**"[3]

عرفها الأستاذ رشيد خلوفي بأن: " **المنازعة الإدارية هي جميع النزاعات التي تنجم عن أعمال السلطات الإدارية والتي يعود الفصل فيها للقضاء الإداري حسب قواعد قانونية وقضائية معينة.**"[4]

من خلال ما ذكرنا من تعريفات فقهية، يظهر لنا صعوبة وضع تعريف شامل وجامع للمنازعة الإدارية، ذلك لتنوعها واختلاف أطرافها وكذا مصادرها القانونية والموضوعية

---

[1] بعلي محمد الصغير، **الوجيز في المنازعات الإدارية**، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص8.

[2] حسن السيد بسيوني، **دور القضاء الإداري في المنازعة الإدارية**، عالم الكتاب، القاهرة، 1988، ص149.

[3] أحمد محيو، **المنازعات الإدارية**، ترجمة فائز أدجق وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، ط7، الجزائر، 2008، ص05، نقلا عن مقيمي ريمة، مرجع سالف الذكر، ص18.

[4] خلوفي رشيد، مرجع سالف الذكر، ص14.

والإجرائية، إلا أنه يمكن تعريف المنازعة الإدارية بأنها: " **المنازعة التي أخضعها المشرع نوعيا لولاية القضاء الإداري دون غيره وفقا لإجراءات خاصة و أخضعها موضوعا لأحكام تختلف عن تلك المقررة في القضاء العادي.**"[1]

الفرع الثاني: تعريف منازعات رخصة البناء

يرتبط تعريف المنازعات المتعلقة برخصة البناء بتعريف رخصة البناء في حد ذاتها، وبالرجوع إلى القانون رقم 90-29 السابق الذكر الذي نص على رخصة البناء في المواد من 50 إلى 56 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[2] في المواد من 41 إلى 62، لا نجد أي تعريف لرخصة البناء، فقد اكتفى المشرع بذكر أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك وحدد أعمال البناء الخاضعة لها،[3] إلا أنه يمكن تعريفها على أنها "**القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران**".[4]

و عرفها الدكتور الزين عزري بأنها " **القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (الطبيعي أو المعنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران**".[5]

---

[1] عمار بوضياف، **المرجع في المنازعات الإدارية**، قسم 1، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص225.

[2] مرسوم تنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر.

[3] تتفادى التشريعات غالبا الخوض في مسألة المفاهيم غير أن استعمال مصطلح "الرخصة" قد تباين من تشريع لآخر، فقد استخدم المشرع المصري هذا اللفظ في البداية في القوانين القديمة ثم استخدم مؤخرا لفظ "الترخيص" في القوانين الحديثة، أما المشرع الجزائري فقد استخدم لفظ الرخصة Permis منذ البداية، عزري الزين، **النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري**، مرجع سالف الذكر،ص2 ص3.

[4] مهزول عيسى، **صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران**، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص111 ص112.

[5] عزري الزين، **إجراءات إصدار قرار البناء و الهدم في التشريع الجزائري**، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، ع 3، الجزائر، 2008، ص12.

كما عرفها الدكتور غنيمي طارق بأنها: " **ذلك القرار الإداري الذي تصدره السلطة المختصة قانونا، بمقتضاه تمنح للشخص الطبيعي أو المعنوي الحق بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم وذلك قبل البدء في أعمال البناء المزمع إقامته**".[1]

إذن يمكن القول أن الخلافات التي تنشأ بشأن رخصة البناء هي نزاعات إدارية لوجود أحد الأشخاص العمومية (الإدارة) طرفا فيها.

أولا: أطراف منازعات رخصة البناء

باعتبار رخصة البناء قرارا إداريا صادرا عن هيئة إدارية لصالح طالب هذه الرخصة فإنه من البديهي أن تثور المنازعة بين نفس الأطراف: الهيئة المكلفة بمنح رخصة البناء، المستفيد من رخصة البناء ، والغير المتضرر.

1/ الهيئة المكلفة بمنح رخصة البناء :

حدد القانون رقم 90-29 السابق الذكر الجهات أو الهيئات المختصة بمنح رخصة البناء، وهي عبارة عن سلطات مركزية ولامركزية بناء على طبيعة الأشغال المزمع إنجازها، وكذا مدى أهميتها من الناحية المحلية والوطنية، وقد أبرزت المواد 65،66،67 من القانون المذكور أعلاه الهيئات المكلفة بالمنح، تتمثل في:

_ **رئيس المجلس الشعبي البلدي:** يتمتع هذا الأخير بسلطة معتبرة في تسيير شؤون البلدية بما في ذلك التنظيم العمراني والبناء وإصدار الرخص، فقد جاء في الفقرة الأولى من نص المادة 95 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية: "**يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي**

[1] غنيمي طارق، **محاضرات في مقياس البيئة والعمران**، مطبوعة موجهة لطلبة سنة ثانية ماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2023/2022، ص26.

رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".[1]

تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية في جميع البناءات والاقتطاعات في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، وفي حالة غياب المخطط يسلم الرخصة بصفته ممثلا للدولة بعد الاطلاع على موافقة الوالي.[2]

_ **الوالي:** يمثل جهة إدارية لامركزية، وهو رئيس إداري للوحدة أو الجماعة الإقليمية وهي الولاية[3]، حيث عرفته المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-230 بأن: " **الوالي هو ممثل الدولة مندوب الحكومة للولاية**"[4]. وكذلك عرفه المشرع الجزائري في المادة 110 من قانون الولاية 12-07 بأنه: "**ممثل الدولة على مستوى الولاية ومفوض الحكومة**".[5]

كما حددت المادة 66 من القانون رقم 90-29 الحالات التي يتدخل فيها الوالي لمنح رخصة البناء، تتمثل في:

- البنايات والمنشآت المنشأة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.

- منشآت الإنتاج، النقل، توزيع وتخزين الطاقة والمواد الاستراتيجية.

---

[1] أنظر مادة 95 من قانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب 1432 موافق 22 يونيو 2011 **يتعلق بالبلدية** ج ر ج ج ع37 صادرة في أول شعبان 1432 موافق 3 يوليو 2011.

[2] راجع مادة 65 من قانون 90-29 سالف الذكر.

[3] عبد الحميد جواني، مرجع سالف الذكر، ص13.

[4] أنظر مادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 90-230 مؤرخ في 03 محرم عام 1411 موافق 25 يوليو 1990 **يحدد أحكام القانون الأساسي الخاص بالمناصب والوظائف العليا في الإدارة المحلية** ج ر ج ج ع 31 صادرة في 06 محرم 1411 موافق 28 يوليو 1990 معدل ومتمم.

[5] أنظر مادة 110 من قانون رقم 12-07 مؤرخ في 28 ربيع الأول 1433 موافق 21 فبراير 2012 **يتعلق بالولاية** ج ر ج ج ع 12 صادرة في 07 ربيع الثاني 1433 موافق 29 فبراير 2012.

- اقتطاعات الأرض والبنايات التي تقع في المناطق المذكورة في المواد 44، 45،46، 48، 49 من نفس القانون التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.[1]

_ **الوزير المكلف بالعمران:** باعتباره مشرفا على إحدى الوزارات السيادية في الدولة، يمارس مهامه بناء على تفويض إداري سواء كان منفردا أو بالاشتراك مع مجموعة من الوزراء، فهو يعتبر جهازا إداريا متخصصا يشرف على نشاط قطاع معين في إطار وظيفة السلطة المركزية وينسق العمل بين مرؤوسيه،[2] وحسب نص المادة 67 من القانون رقم 90-29 سبق الذكر فإنه تسلم رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاة المعنيين.[3]

2/ **المستفيد من رخصة البناء:** هو كل شخص طبيعي كان أو معنوي يستصدر قرارا بمنحه رخصة بناء مستوفيا كل الشروط القانونية.

3/ **الغير المتضرر:** هو كل شخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا تضرر نتيجة حيازة بعض الأشخاص لرخصة البناء، فيحق لكل شخص تضرر من قرار رخصة البناء الاعتراض عن مضمونه عن طريق رفع دعوى استعجالية لوقف التنفيذ تنتهي بدعوى إلغاء.[4]

لقد اعترف المشرع الجزائري للجمعيات التي تشكلت بصفة قانونية وتعمل بهدف حماية المحيط وتهيئة إطار الحياة بحق التأسيس كطرف مدني أمام القضاء[5]، كما قد أقر

---

[1] راجع مادة 66 من قانون رقم 90-29 سالف الذكر.

[2] عزاوي عبد الرحمان، **الرخص الإدارية في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007، ص239 ص240.

[3] راجع مادة 67 من قانون رقم 90-29 سالف الذكر.

[4] عبد الحميد جواني، مرجع سالف الذكر، ص14.

[5] راجع مادة 74 من قانون رقم 90-29 سالف الذكر.

القانون الجزائري للجمعيات حق التقاضي دفاعا عن مصالحها في المادة 16 من القانون رقم 90-31 المتعلق بالجمعيات.[1]

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن أن تتدخل أطراف أخرى في منازعات رخصة البناء، فهذه الأخيرة ليست ثنائية بالضرورة، وتسمى بالأطراف المدخلة في الخصام،[2] بشرط أن تكون هذه الأخيرة ذات صفة ومصلحة، وأن يكون الحق الذي تدعيه هذه الأطراف نفس الحق المتنازع عليه بين الخصوم.

ثانيا: موضوع منازعات رخصة البناء

تثور المنازعات في مجال رخصة البناء عندما تقوم الإدارة المكلفة بمنح الرخصة برفض تسليمها إلى طالبها أو إلغائها، أو الاعتراض على إنجاز أشغال البناء رغم امتلاك الرخصة وغيرها من الحالات التي سيتم التطرق لها لاحقا في دراستنا، إذن موضوع منازعات رخصة البناء هو قرار الإدارة القاضي بالرفض والتسبيب الذي شمله، فيعمل طالب الرخصة الغير مقتنع برفض طلبه على إبطال قرار الإدارة الصادر بالرفض إما عن طريق التسوية الودية على مستوى الإدارة مصدرة القرار، أو عن طريق اللجوء إلى القضاء كما سنراه فيما بعد في سياق دراستنا.[3]

لم يعرف المشرع الجزائري القرار الإداري صراحة في النصوص القانونية بل اكتفى بالنص عليه في سياقات مختلفة، إلا أنه يمكن تعريفه بأنه: ذلك العمل القانوني الأحادي،

---

[1] راجع مادة 16 من قانون رقم 90-31 مؤرخ في 17 جمادى الأولى 1411 موافق 4 ديسمبر 1990 **يتعلق بالجمعيات** ج ر ج ج ع 53 صادرة في 18 جمادى الأولى 1411 موافق 5 ديسمبر 1990.

[2] **التدخل**: "هو أن يطلب شخص من الغير أن يصبح طرفا في خصومة قائمة، ذلك للحكم له بطلب مرتبط بالدعوى أو لكي ينظم لأحد أطرافها"، إبراهيم محمد، **الوجيز في الإجراءات المدنية -الدعوى القضائية-دعاوى الحيازة-النشاط القضائي-الاختصاص-الخصومة القضائية-القضاء الوقتي- الأحكام-طرق الطعن-التحكيم**، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص95.

[3] يجب التنويه إلى أن القرار الإداري الصادر برفض منح رخصة البناء هو شرط أساسي لرفع الدعوى أمام القضاء فيما بعد وهو ما يعبر عنه بالقرار الإداري السابق.

يصدر عن جهة إدارية عامة أو عن بعض الهيئات العمومية الوطنية أو المنظمات المهنية الوطنية بما لها من سلطة عامة، بهدف إحداث أثر قانوني تحقيقا لمصلحة عامة، ويستوي أن يكون تعبيرا صريحا أو ضمنيا،[1] كما استقر القضاء والفقه المصري على تعريف القرار الإداري بأنه إفصاح الإدارة عن إرادتها بمقتضى ما خول لها القانون من سلطة عامة بهدف تعديل أو إنشاء أو إلغاء مركز قانوني.[2]

المطلب الثاني

نطاق تطبيق رخصة البناء

حسب نص المادة 25 من قانون التهيئة والتعمير سابق الذكر فإن مجال تطبيق رخصة البناء يشمل كل بناية جديدة مهما كان الاستعمال بنية التغيير، لهذا يمكن دراسة مجال التطبيق على مستويين:

الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

حدد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الأعمال التي تستلزم رخصة البناء في نص المادة 52 فقرة 1، وهي:[3]

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.

- كل تمديد لبنايات موجودة.

---

[1] آيت عودية بلخير محمد، **دروس في مقياس القرارات الإدارية**، موجهة لطلبة سنة أولى ماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2022/2021، ص6 ص7.

[2] نواف طلال فهيد العازمي، **ركن الاختصاص في القرار الإداري وآثاره القانونية على العمل الإداري**، دراسة مقارنة ما بين القانونين الإداريين الأردني والكويتي، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، 2012، ص15.

[3] راجع فقرة 1 من مادة 52 من قانون رقم 90-29 سالف الذكر.

- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية علي الساحات العمومية.

- كل انجاز لجدار صلب بقصد التدعيم والتسييج.

ومن هذا يتبين لنا بأن الأعمال التي تستلزم رخصة البناء هي:

إنشاء المباني: أي استحداثها وإيجادها من العدم بمعنى البدء في إقامتها لأول مرة، وذلك بوضع أساسات البناء من البداية، وهدم بناية قديمة لإعادة البناء.[1]

المباني التي يريد المشرع ضبطها هي التي تكون من مواد متماسكة تتدخل يد الإنسان في انجازها وإقامتها، كذلك يجب أن تكون مستقرة وثابتة بالأرض، هذا لتمييز البناء المقصود عن غيره من الأشكال والهياكل، وهذه المواد مهما كان نوعها، طوب احمر أو حجارة بيضاء أو الاسمنت المسلح أو كلها معا، إذ ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة ودمجت في الأرض وأصبحت ثابتة ومستقرة حيث لا يمكن نقلها أو تحريكها إلا إذا هدمت.[2]

تمديد البنايات الموجودة: وهي أعمال التوسيع التي تجري على المباني الموجودة، بإضافة مساحات بغرض الزيادة أو التنويع للاستفادة من حجم العقار المبني،[3] ولقد عبر عنها المشرع في المادة 52 من القانون 90_29 بتغيير تمديد البنايات الموجودة دون تفصيل ولم يوضح لنا أيعني بها التمديد الأفقي المتمثل في التوسيع أو العمودي المتمثل في التعلية.

---

[1] عفاف حبة، **دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران**، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، ع 6، ديسمبر 2010، ص313.

[2] عزري الزين، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص16.

[3] عزاوي عبد الرحمن، **الرخصة الإدارية التشريع الجزائري**، أطروحة دكتورا في القانون العام، جامعة بن عكنون، الجزائر، جوان 2007، ص 565 .

إقامة جدار للتدعيم: المقصود به التقوية وإزالة ما بها من خلل أو عيوب، لذلك ألزم القانون الحصول علي تراخيص قبل إجرائها لخطورتها أو لحاجتها للوقاية الإدارية والفنية خاصة من سلطة الضبط،[1] أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي.[2]

وعليه فإن الأعمال المشار إليها تتطلب استصدار رخصة من السلطة الإدارية المختصة حفاظا على سلامة العقار من الاستيلاء غير الشرعي، وقيام هذه الأعمال وفق شروط فنية وقانونية مدروسة سواء من الجانب الجمالي للعمران أو المصلحة الجمالية [3].

الفرع الثاني: النطاق الإقليمي (المكاني)

بالرجوع إلي القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء نجد أن المشرع لم يحدد النطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب المادة 53 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث استثنى فقط البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.[4]

المبحث الثاني

حالات نشوء منازعات رخصة البناء

كما ذكرنا سابقا فإن منازعات رخصة البناء تثور عندما تقوم الإدارة برفض تسليم الرخصة لطالبها، و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة

[1] عزري الزين، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**،مرجع سالف، ص 18.

[2] دريم عايدة، **الرقابة الإدارية أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري**، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص67 .

[3] بن عزة الصادق، **دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011 ، ص79 .

[4] راجع مادة 53 من قانون 90-29 سالف ذكر.

للتهيئة والتعمير[1] نجده قد حدد على سبيل الحصر الحالات التي يحق فيها للإدارة رفض تسليم رخصة البناء، أي الوضعية القانونية التي تسمح للإدارة رفض منح الرخصة **(المطلب الأول)**، لكن أحيانا ما تبتعد الإدارة عن السلطة المخولة لها فترفض منح الرخصة دون أن يكون هنالك سبب قانوني، فنكون هنا أمام وضعية غير قانونية **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول

الحالات القانونية لنشوء منازعات رخصة البناء

يمكن حصر هذه الحالات في:

الفرع الأول: حالات الرفض القاطع لتسليم رخصة البناء

يكون للإدارة كامل الحق في رفض منح رخصة البناء متى توافرت مجموعة من الأسباب أو الحالات التي قد نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على سبيل الحصر في المواد من 01 إلى 08[2]، إذن ترفض الإدارة تسليم رخصة البناء في حالة ما:

- إذا كانت البنايات تمس بالسلامة أو الأمن العمومي نظرا لموقعها أو حجمها أو استعمالها.

- إذا كانت الأرضية المقرر البناء عليها معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات، الانجراف، انخفاض التربة وانزلاقها، الزلزال...

[1] مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 موافق 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير ج ر ج ج ع26 صادرة في 18 ذي القعدة 1411 موافق الأول يونيو 1991.

[2] راجع مواد من 1 إلى 8 من مرسوم تنفيذي رقم 91-175 سالف الذكر.

- إذا كانت البنايات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة بسبب الضجيج على وجه الخصوص.

- إذا كانت البناية أو التهيئة لها عواقب ضارة بالبيئة بفعل موضعها ومآلها وحجمها، أو كانت تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية.

- إذا كانت البنايات من طبيعتها، من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو بالآثار التاريخية.

- في حالة بناء عمارة أو مجموعة عمارات، لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها، لا سيما في مجال وسائل الاقتراب التي تمكن من مكافحة الحريق.

- إذا كانت منافذ العمارات تشكل خطرا على أمن مستعملي الطرق العمومية أو مستعملي هذه المناطق.

الفرع الثاني: تدخل الإدارة لوضع شروط عند تسليم رخصة البناء

يجوز للهيئة المكلفة بمنح رخصة البناء أن تخفف من حدة رفضها القاطع في الحالات المذكورة سابقا في الفقرة 1 و2 في المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 عبر وضعها لشروط عند التسليم، وهذا قصد تفادي شل قطاع البناء، تتمثل هذه الشروط في[1]:

- إنجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية.

[1] سماعين شامة، **دراسة وصفية وتحليلية للنظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 1999، ص155 ص156، نقلا عن عبد الحميد جواني، مرجع سالف، ص26.

- في حالة العمارات العمومية والمكاتب والمتاجر والمؤسسات، يجب أن تكون مساحات المنشآت تسمح بمناورة وتوقف سيارات العمل وسيارات المستخدمين والمستعملين وزبون المؤسسة.

- إنجاز تهيأت خاصة للدخول ضمن احترام شروط الأمن المطلوبة.

- إنجاز صاحب العمارة السكنية لطرق، شبكة لتوزيع الماء والتطهير، الإنارة العمومية، مساحات لإيقاف السيارات، مساحات شاغرة للغرس، مساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحريق.

- بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب لاحتياجات ساكني العمارات المزمع بناؤها.

- مساهمة صاحب البناء في نفقات انجاز التجهيزات العمومية التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع.

- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة.

المطلب الثاني

تدخل الإدارة في إثارة منازعات رخصة البناء

يقصد بذلك الحالات الغير مشروعة لنشوء المنازعات، فأحيانا قد تخطئ الإدارة في عدم احترامها لقواعد الشكل والإجراءات المنصوص عليها قانونا عند إقدامها على تسليم الرخصة لطالبها أو عند رفض تسليمها، في هذه الحالة تكون الإدارة قد تجاوزت حدود السلطة المخولة لها قانونا بالتالي تكون هي المتسببة في إثارة المنازعة في الحالات التالية: عدم الاختصاص، عيب الشكل، مخالفة القانون، والانحراف في استعمال السلطة.

سنتناول دراسة هذه الحالات ضمن فرعين: حالات عدم المشروعية الخارجية لقرار الإدارة **(الفرع الأول)**، ثم حالات عدم المشروعية الداخلية لقرار الإدارة **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: حالات عدم المشروعية الخارجية لقرار الإدارة

نقصد بعدم المشروعية الداخلية لقرار الإدارة هو العيوب المرتبطة بمتخذ القرار أي حين تكون هذه الأخيرة غير مختصة بإصدار القرار نكون أمام عيب عدم الاختصاص **(أولا)**، كما يمكن أن يشوب قرار الإدارة عيب في الشكل والإجراءات **(ثانيا)**، وبصفة عامة فان القرار الصادر برخصة البناء يشوبه من العيوب ما يشوب أي قرار إداري.

أولا: عدم اختصاص الإدارة في إصدار القرار الإداري

تعتبر فكرة عدم الاختصاص أساس يقوم عليه القانون العام، حيث يشترط أن يصدر القرار الإداري عمن له سلطة إصداره المخولة له بموجب القانون لتحقيق المشروعية، فإذا صدر عن غير المختص أصبح مشوبا بعيب عدم الاختصاص، إذ يعد من العيوب الجوهرية للقرار فقد كان الأول الذي أخذ به المشرع للطعن بالإلغاء في القرارات الإدارية أمام القضاء، إضافة إلى كونه الوجه الوحيد الذي يتعلق بالنظام العام.[1]

1/ تعريف عدم الاختصاص: يعرف الاختصاص بأنه قدرة الجهة الإدارية قانونا على مباشرة عمل إداري معين،[2] وعلى الأشخاص أو الهيئات أن تلتزم بحدود الاختصاص كما رسمها المشرع صراحة أو ضمنا، من ثم يمكن تعريف عيب الاختصاص بأنه صدور القرار الإداري من شخص أو هيئة إدارية غير مختصة بإصداره، بمعني أننا نكون أمام هذا العيب في جميع الحالات التي تهدر فيها القواعد القانونية المنظمة باختصاصات الوحدة الإدارية.

2/ صور عدم الاختصاص: يتخذ عيب عدم الاختصاص صورتين:

---

[1] لوني نصيرة، عيب عدم الاختصاص كسبب من أسباب إلغاء القرارات الإدارية "دراسة قانونية وقضائية"، **www.asjp.cerist.dz/en/article/138514**، 2023/06/22، 22:35.

[2] شعبان عبد الحكيم عبد العليم سلامة، **تصحيح عيب عدم الاختصاص في القرار الإداري (دراسة تحليلية مقارنة في ضوء أحكام القضاء الإداري المصري)**، المجلة القانونية، مصر، د س ن، ص226.

أ/ عدم الاختصاص البسيط: يقع عندما تعتدي جهة إدارية على جهة إدارية أخرى، أو موظف على موظف آخر،[1] حيث يجعل القرار الإداري معيبا و قابلا للإلغاء في حالة الطعن فيه أمام القضاء الإداري.

ينقسم بدوره إلى:

_ **عدم الاختصاص الزماني:** من الأمور المسلم بها أن مزاولة الاختصاص موقوت بأجل معين وينتهي بانتهاء الآجال، والإدارة ملزمة باحترام هذه المدة فلا يحق لموظف معزول اتخاذ أي قرار في فترة غيابه، مثال كأن يصدر رئيس بلدية رخصة بناء وهو في عطلة، حيث أنه لكل موظف مدة زمنية محددة لمباشرة سلطاته، لا يمكنه أن يشغل وظيفة ما بصفة دائمة، فإذا أحيل على التقاعد أو فصل أو استقال مثلا، انتهى بذلك اختصاصه زمنيا، حينئذ لا يمكنه إصدار قرار إداري يحتذى به قانونا من ثم يكون جديرا بالإلغاء.

_ **عدم الاختصاص المكاني:** لا نتصادف مع هذا النوع من العيوب كثيرا كون أغلب السلطات على دراية بحدود اختصاصاتها إقليميا، حيث يكمن هذا العيب بتجاوز إحدى السلطات لمجال اختصاصاتها الإقليمية أين يعتبر تعديا عن السلطة المخول لها إصداره في الأصل،[2] مثالا على ذلك أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار منح رخصة بناء تابعة لإقليم بلدية أخرى.

-**عدم الاختصاص المادي (الموضوعي):** يتحقق هذا العيب عند صدور القرار الإداري عن جهة إدارية في موضوع ليس من اختصاصها،[3] أي حين تعتدي سلطة تابعة على اختصاصات سلطة عليا، كقيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة بناء وهي في

---

[1] مرجع نفسه، ص239.

تجدر الإشارة إلى أنه اعتداء سلطة إدارية على اختصاص سلطة إدارية أخرى لا علاقة لها بها ينتمي إلى عدم الاختصاص الجسيم الذي سنتناوله في سياق دراستنا.

[2] ويدير فضيلة وحوام صالح، **اختصاصات القاضي الإداري في منازعات العمران**، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عام داخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2021، ص 22.

[3] مرجع نفسه، ص21.

الأصل من اختصاص الوالي.[1] هذا العيب أقل خطورة مما سبقه من عيوب ذكرناها إلا أنه الأكثر حدوثا.

ب/ عدم الاختصاص الجسيم: هو المخالفة الصارخة للقواعد المحددة لأصحاب الصلاحية بحيث يصبح القرار منعدما،[2] ويتخذ حالتين:

_ صدور القرار الإداري عن شخص عادي: الأصل أن الموظف المختص بإصدار القرار يشغل وظيفته بناءا على قرار تعيينه، ويباشر اختصاصاته استنادا إلى النصوص القانونية واللوائح، حيث أنه في حالة صدور القرار عن شخص آخر لا علاقة له بالوظيفة لا يكون القرار مشوبا بعيب عدم الاختصاص فحسب، بل نكون أمام ما يسمى باغتصاب السلطة.[3]

_ الاعتداءات على اختصاص السلطتين التشريعية والقضائية: تعد شكلا آخر لاغتصاب السلطة كأن يتناول القرار الإداري تنظيم أمر من اختصاص المشرع أو أن تحاول الإدارة الفصل في منازعات يختص القضاء بالنظر إليها في الأصل.[4]

ثانيا: عيب الشكل والإجراءات التي يقررها القانون

ينتمي عيب الشكل والإجراءات إلى العيوب الخارجية التي تصيب قرار الإدارة فتجعله محل إلغاء أمام القضاء، حيث أوجب القانون على السلطات المختصة في إصدار القرارات في مجال رخص البناء شكلا معينا و إجراءات محددة لا يمكن الاتفاق على مخالفتها.

---

[1] يسمى هذا النوع بعدم الاختصاص الإيجابي، أما فيما يخص السلبي منه فيتحقق حين ترفض الإدارة القيام بوظيفتها عند امتناعها عن البت في طلب الرخصة رغم توفر الشروط.

[2] أيمن رميس، عدم الاختصاص الجسيم، **www.tanmia-idaria.ipa.edu-sa/pages/171-9.aspx**، 2023/06/22، 23:19.

[3] وسام كاشي، **محاضرات في القضاء الإداري**، المحاضرة 5، كلية الحقوق، جامعة الشام الخاصة، د ذ س ن، د ذ ب ن، ص1 ص2.

[4] نفس المرجع، ص2.

1/ عيب الشكل: لا يخضع القرار الإداري عند إصداره إلى شكليات محددة ما لم ينص القانون على ذلك، وفي مجال العمران واستنادا إلى نص المادة 62 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر نجد أن المشرع قد أوجب على الجهة المختصة بإصدار القرار بالقبول أو الرفض أو التأجيل معللة قانونا، كما يجب أن تبلغ المعني،[1] هذا ما أكدته المادة 50 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.[2]

2/ عيب الإجراءات: يقصد بالإجراءات مجموع المراحل والخطوات الجوهرية التي يجب على الإدارة احترامها قبل إصدارها للقرار في شكله النهائي كإجراء التحقيق، حيث أن عدم احترام هذه المراحل يجعل القرار مشوبا بعيب ومحلا للطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري.[3]

الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية لقرار الإدارة

ترتبط هذه الأسس بالجانب الموضوعي للقرارات الإدارية في مجال العمران، حيث أن التخلف عنها يؤدي حتما إلى بطلان القرار، تتمثل في عيب مخالفة القانون **(أولا)**، وعيب الانحراف في استعمال السلطة **(ثانيا)**.

أولا: عيب مخالفة القانون

بمعناه الضيق هو العيب الذي يشوب محل القرار وحده، حيث أن كل العيوب التي سبق و أن ذكرناها أو التي سيتم التطرق لها لاحقا تعد مخالفة للقانون بالمعنى الواسع، فكل قاعدة قانونية هي مصدر للمشروعية.[4]

---

[1] راجع مادة 62 من قانون رقم 90-29 سابق الذكر.

[2] راجع مادة 50 فقرة 1 من مرسوم تنفيذي رقم 19/15 سابق الذكر.

[3] بوعلي سعيد، **المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري**، دار بلقيس للنشر، الجزائر،2015، ص131.

[4] عدو عبد القادر، **المنازعات الإدارية**، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص160، نقلا عن ويدير فضيلة وحوام صالح، مرجع سالف الذكر، ص24.

إن تجاهل الإدارة للقانون يؤدي إلى بطلان قراراتها المتعلقة بالتهيئة والتعمير، في هذا الشأن قام مجلس الدولة في القرار رقم 038284 المؤرخ في 2008/04/30 بإبطال رخصة البناء لمخالفتها للقانون ذلك كونها ممنوحة للطالب كمقابل لدين في ذمة البلدية، أين يعد هذا تصرفا مخالفا للقانون يترتب عليه بطلان الرخصة.[1]

ذهبت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في هذا الشأن أيضا في القضية بين (ب.ح) ضد المجلس الشعبي البلدي بسكيكدة إلى إبطال قرار الإدارة الضمني فيما يتعلق بطلب الطالب لرخصة بناء رغم فوات الآجال القانونية، حيث أن للإدارة الحق في تأجيل البت في الطلب لمدة أقصاها سنة كاملة.[2]

في قضية أخرى، حكمت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بإبطال قرار الإدارة الذي يقضي برفض منح الطاعن رخصة بناء بحجة عدم إتمام دراسة الملف، حيث قدم المدعي ملفا للطلب بتاريخ 1985/10/05 ولم يتم الرد عليه، فقام بإيداع طعن لدى والي ولاية البويرة الذي رد بالرفض بتاريخ 1988/05/28، بحيث من المقرر قانونا أن دراسة الملف تتم في غضون أربعة أشهر من تاريخ التسلم الملف.[3]

ثانيا: عيب الانحراف في استعمال السلطة

يعتبر عيب الانحراف في استعمال السلطة أحد العيوب التي تشوب القرار الإداري، إذ هو خروج عن المشروعية، حيث عرفه الأستاذان Auby وdragoبأنه ما نصادفه عندما

[1] قرار رقم 038284 مؤرخ في 2008/04/30، صادر عن مجلس الدولة، ع9، سنة 2009، ص91، نقلا عن نفس المرجع، ص25.

[2] قرار رقم 62040، صادر عن غرفة إدارية بمحكمة عليا، مؤرخ في 1990/02/10، مجلة قضائية، ع3، لسنة 1991، ص181.

[3] قرار رقم 68240، صادر عن غرفة إدارية بمحكمة عليا، مؤرخ في 1990/07/28، مجلة قضائية، ع1، لسنة 1992، ص153.

تستعمل الإدارة سلطتها في تحقيق هدف غير الذي منحت لها من أجله، أي أنها ترمي[1] إلى تحقيق هدف آخر، إذن هو عيب يصيب ركن الهدف في القرار فلا يعتبر من النظام العام، إذ أنه يقع عبء إثباته على المدعي أي لا يتعرض له القاضي من تلقاء نفسه.

يأخذ ثلاث حالات:

1/ حالة تصرف إدارة لمصلحة خاصة بعيدا عن مصلحة عامة: حيث تكون المصلحة شخصية بعيدة عن الصالح العام، كأن تقوم الإدارة برفض تطبيق قرار صادر عن القضاء، هذا ما حدث في القضية رقم 90275 أين رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي لباب الزوار تطبيق قرار قاضي بتسليم الرخصة الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الجزائر، حيث جمده الرئيس وبعدما اعتقل كان على نائبه تنفيذه، أين قال المجلس في هذا الشأن أنه يعد تعسفا في استعمال الحق رفض منح رخصة البناء إلى طالبها.[2]

2/ تصرف الإدارة لمصلحة عامة غير المرجوة من القرار: أي الابتعاد عن قاعدة تخصيص الأهداف المنشودة.

3/ الانحراف في الإجراءات: يقصد به إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بتسليم رخص التعمير،[3] كأن تحتج الإدارة بتجميد مشاريع لظروف أمنية كما هو الحال في قضية السيد (ل.ع) الذي قدم طعنا ضد رئيس بلدية باب الزوار إضافة إلى مدير الهياكل التجهيزية لولاية

---

[1] Auby et drago, Traité de contentieux administratif, Tome 02, P405/ نقلا عن شرقي محمد، **دور القاضي في رقابة القرار المشوب بعيب الانحراف في استعمال السلطة**، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عام معمق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2016/2015، ص7.

[2] قرار غرفة إدارية رقم 90275 صادر بتاريخ 1991/04/29، قضية بين (ل.ع) ضد رئيس مجلس شعبي بلدي لباب الزوار، قرار اطلع عليه، نقلا عن عبد الحميد جواني، مرجع سالف الذكر، ص30.

[3] تونسي صبرينة، **النظام القانوني للعمران في الجزائر**، رسالة نيل شهادة دكتوراه تخصص قانون بيئة وعمران، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر1، الجزائر، 2019/2018، ص344.

الجزائر بعد رفضهما تسليمه الرخصة بحجة أن المشروع يشكل خطرا على السكان لتواجده داخل أحياء، في حين أن أصل الرفض يتعلق بالانتخابات والمصالح المنشودة منها.[1]

يعتبر عيب الانحراف في استخدام السلطة من أصعب العيوب من حيث اكتشافها والتأكد منها كونه باطني لا ظاهري.

[1]قرار غرفة إدارية رقم 90275 صادر بتاريخ 1991/04/29، قضية بين (ل.ع) ضد رئيس مجلس شعبي بلدي لباب الزوار ومدير الهياكل التجهيزية لولاية الجزائر ، قرار اطلع عليه، نقلا عن عبد الحميد جواني، مرجع سالف الذكر، ص30.

الفصل الثاني:

تسوية منازعات رخصة البناء

الفصل الثاني

تسوية منازعات رخصة البناء

أعطى المشرع الجزائري لطالب رخصة البناء الغير مقتنع برفض طلبه إمكانية رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة استنادا لنص المادة 63 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أن فتأخذ منازعات رخصة البناء الطابع المدني والإداري والجزائي ذلك بحسب موضوعها وإجراءاتها وأطرافها[1].وباعتبار رخصة البناء قرارا إداريا يتضمن الترخيص بالبناء والتشييد تكون موضوعا لعدة نزاعات تطرح أمام القضاء،منها ما تكون بين الفرد والإدارة في حالة رفض هذه الأخيرة تسليم رخصة البناء إلى طالبها أو أن تصدر قرارا إداريا يقضي بوقف الأشغال لأي سبب كان، كما قد يثار النزاع بين الأفراد في حد ذاتهم أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها لما قد تسببه من أضرار تلحق بالغير، وسوف نتناول في هذا الفصل المنازعات التي يختص بالنظر إليها القضاء الإداري **(المبحث الأول)** ثم المنازعات التي يختص بالنظر إليها القضاء العادي **(المبحث الثاني)**.

المبحث الأول

إختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

تمنح رخصة البناء بقرار إداري[2]، فتخضع للرقابة الإدارية بغية التأكد من مدى شرعية قرار منع تسليم رخصة البناء، هذا بواسطة دعوى الإلغاء **(المطلب الأول)**.

---

[1] قواوة عبد الحكيم، **رخصة البناء و منازعاتها**، مذكرة نيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015/2014، ص46.

[2] القرار الإداري كما عرفه الفقيه الفرنسي ليون دوجي: **"كل عمل إداري يقصد تعديل الأوضاع القانونية كما هي قائمة وقت صدوره أو كما ستكون في لحظة مستقبلية"**. فؤاد مهنا، **القانون الإداري العربي**، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص104، نقلا عن برهان شلال، **القرار الإداري المنعدم**، مذكرة نيل شهادة ماستر تخصص منازعات عمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2017/2016، ص7.

تقع على عاتق الإدارة مسؤولية تعويض المعني في حالة إصابته بضرر ناجم عن منع تسليم رخصة البناء، أو عدم احترام الإدارة لقواعد التهيئة والتعمير أثناء القيام بأشغال البناء أو قبل ذلك **(المطلب الثاني)**.

في حالة ما إذا كانت الأعمال التي تمت بموجب هذه الرخصة تشكل خطرا على يصعب التصدي له مستقبلا، يلجأ المعني المتضرر للقاضي الإستعجالي الإداري لوقف تنفيذ القرار الغير شرعي أو توقيف أشغال البناء **(المطلب الثالث)**، كل هذا يشكل منازعات تدخل ضمن اختصاص القاضي الإداري.

المطلب الأول

اختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى إلغاء رخصة البناء

قبل الخوض في اختصاص قاضي الموضوع[1] بشأن دعوى الإلغاء المتعلقة بمنازعات رخصة البناء، وجب أولا التطرق لتعريف دعوى الإلغاء **(الفرع الأول)**، ثم لإجراءاتها **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء

تعتبر دعوى الإلغاء أداة أو وسيلة قانونية لتطبيق الرقابة القضائية على أعمال الدولة، وهي من النظام العام أي لا يجوز الاتفاق على رفعها من عدمه،[2] كما قد أولاها

[1] **قاضي الموضوع:** هو الذي يفصل في أصل الحق و أصل النزاع.

[2] عبد الوهاب مصطفاوي، رمزي بوقرة، **منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري**، مذكرة نيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2021/2020، ص25.

المشرع الجزائري اهتماما كبيرا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09[1] نظرا لأهميتها البالغة وكذا كثرة استعمالها.

أولا: التعريف الفقهي لدعوى الإلغاء

عرفها الدكتور عمار بوضياف بأنها "**هي دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة من طرف القاضي الإداري**".[2]

عرفها أيضا الدكتور عمار عوابدي بأنها: "**الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة**".[3]

تطرق إليها الدكتور سليمان الطماوي في كتابه القضاء الإداري بأن: " **قضاء الإلغاء هو القضاء الذي بموجبه يكون للقاضي أن يفحص مشروعية القرار الإداري، فإذا ما تبين له مجانبة القرار للقانون حكم بإلغائه ولكن دون أن يمتد حكمه إلى أكثر من ذلك فليس له تعديل لقرار المطعون فيه أو استبدال غيره به**".[4]

[1] قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر 1429 موافق 25 فبراير 2008، يتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية، ج ر ج ج ع21 صادرة في 17 ربيع الأول 1429 موافق 23 أبريل 2008، معدل ومتمم بقانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 موافق 12 يوليو 2022، ج ر ج ج ع48 صادرة في 18 ذو الحجة 1443 موافق 17 يوليو 2022.

[2] عمار بوضياف، **دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، دراسة تشريعية وفقهية، جسور للنشر و التوزيع، 2009، ص48.

[3] عمار عوابدي، **نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري** ، دار هومة للنشر ، الجزائر، 1999، ص314.

[4] سليمان محمد الطماوي، **القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء**، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986، ص305.

وعرفها الدكتور محمد الصغير بعلي بأنها: " **الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية (الغرفة الإدارية أو مجلس الدولة) التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوب أركانه من عيوب**".[1]

أما عن الفقه الفرنسي فقد عرفها **Delaubadere**بقوله: "**طعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري**".[2]

عند مقابلة هذه التعريفات بعضها ببعض نجد أنه رغم الاختلاف الظاهر في صياغتها الحرفية وألفاظها، إلا أنها أجمعت على أن دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية موضوعية يلجأ من خلالها الطرف المدعي إلى القضاء الإداري طالبا إلغاء قرار إداري يتسم بعدم المشروعية.

ثانيا: التعريف التشريعي لدعوى الإلغاء

لم يعرف المشرع الجزائري دعوى الإلغاء بشكل مباشر وصريح، إلا أنها تحظى بمكانة مميزة في المنظومة القانونية الجزائرية، فقد نصت المادة 161 من دستور سنة 1996 المعدل بالقانون رقم 16-01[3] على أنه: " **ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية**". استنادا إلى نص هذه المادة تكتسب دعوى الإلغاء أساسها الدستوري، فهي تخول للقضاء النظر في الطعون الموجهة ضد قرارات السلطة الإدارية.[4]

---

[1] محمد الصغير بعلي، **القضاء الإداري، دعوى الإلغاء**، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007، ص31.

[2] **" Le recours pour excès de pouvoir est un recours contentieux visant a faire annuler par le juge administratif un acte administratif illégal"** Delaubadere (A), Venizia (j.c), Gaudement (y), Traité de droit administratif, G.D, Paris, 1999, p536.

نقلا عن ريم عبيد، **دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية** ، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، مارس 2017، ص292.

[3] قانون رقم 16-01 مؤرخ في 26 جمادى الأولى 1437 موافق 6 مارس 2016 يتضمن تعديل دستوري، ج ر ج ج ع 14 صادرة في 27 جمادى الأولى 1437 موافق 7 مارس 2016.

[4] مقيمي ريمة، مرجع سالف الذكر، ص74.

كما قد وردت دعوى الإلغاء في المادة 9 من القانون العضوي رقم 98-01المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله[1] تحت تسمية الطعن بالإلغاء.

كذلك في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 22-13 في المواد 801 و 902 منه، حيث استعمل المشرع تسمية دعوى إلغاء القرارات الإدارية.

ثالثا: التعريف القضائي لدعوى الإلغاء

نظرا لطبيعة دور القاضي في المنازعات المطروحة أمامه فإنه عادة ما ينصرف عن تقديم تعريفات عامة، كما هو الحال في دعوى الإلغاء أين يكتفي القاضي ببيان عيوب القرار المطعون فيه من طرف المدعي، فيقوم إما بإلغاء القرار المطعون فيه، أو برفض الدعوى لعدم التأسيس[2]، و هذا ما اتسم به القضاء الإداري الجزائري.[3]

الفرع الثاني: شروط رفع دعوى الإلغاء

لكي تنتج دعوى الإلغاء أثرها القانوني وجب على الطاعن احترام مجموعة من الشروط القانونية التي تعتبر من النظام العام[4]، ينتج عن عدم احترامها عدم قبول الدعوى القضائية. ولقد اتفق الفقه والقضاء الإداريين بأن شروط قبول دعوى الإلغاء هي:

---

[1] راجع مادة 9 من قانون عضوي رقم 98-01 مؤرخ في 4 صفر 1419 موافق 30 مايو 1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج ر ج ج ع 37 صادرة في 6 صفر 1419 موافق 1 جوان 1998.

[2] يقصد بـ**رفض الدعوى لعدم التأسيس** رفضها في الموضوع عندما تكون الوقائع الموضوعية للدعوى غير مستندة إلى أساس قانوني أي انعدام المواد القانونية التي تدعم الوقائع.

[3] مقيمي ريمة، مرجع سالف الذكر، ص74.

[4] عرف الفقيه Bartinالنظام العام بأنه: "**تلك المقتضيات التي لا يمكن لاتفاقات الأطراف مخالفتها أو تعديلها**". نقلا عن علاق عبد القادر، **إشكالية تحديد مفهوم للنظام العام**، مجلة المعيار، ع 4، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، ديسمبر 2019، ص5.

أولا: شرط الاختصاص القضائي

لابد من احترام شرط الاختصاص القضائي كونه أساسي لقبول دعوى الإلغاء في منازعات رخصة البناء، فيجب التأكد من الاختصاص النوعي وكذا الاختصاص الإقليمي للقاضي الإداري المطروح أمامه النزاع.

1/ الاختصاص النوعي

يرفع المدعي دعواه استنادا لقواعد الاختصاص التي ينظمها القانون رقم 08-09 سابق الذكر، وحسب نص المادة 800 منه يعود الاختصاص النوعي في مجال منازعات رخصة البناء إلى المحكمة الإدارية[1]، كما قد فصل المشرع الجزائري في المادة 801 من نفس القانون الدعاوى التي تفصل فيها المحاكم الإدارية.[2]

إن الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية من النظام العام بحسب نص المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يجوز الدفع بعدم الاختصاص من طرف أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعوى، و يجب إثارته من طرف القاضي تلقائيا.[3]

2/ الاختصاص الإقليمي

يعد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام كذلك، حدده المشرع الجزائري في المواد 37 و38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث تنص المادة 37 على "**يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي**

[1] راجع مادة 800 من قانون 08-09 معدل ومتمم سالف الذكر.

[2] راجع مادة 801 من نفس القانون.

[3] راجع مادة 807 من نفس القانون.

يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن، يؤول لاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".[1]

وجاء في نص المادة 38 أنه في حالة ما إذا تعدد المدعى عليهم، يؤول الاختصاص المكاني للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحد الأطراف.[2]

ثانيا: شروط تتعلق برافع الدعوى

تستوجب دعوى الإلغاء كغيرها من الدعاوى توافر شروط في رافع الدعوى (مدعي أو طاعن)، سواء كان طالب رخصة البناء أو الغير المتضرر، تتمثل في:

1/ الأهلية القانونية

هي صلاحية الشخص لاكتساب حق وتحمل التزام، أيضا قابليته للقيام بأعمال وتصرفات قانونية، فالأهلية عموما تدور وجوبا وعدما مع الحياة.[3] تنقسم إلى نوعين:

_ **أهلية الوجوب:** أو الشخصية القانونية، التي تثبت للشخص بمجرد ولادته حيا وتزول بوفاته.[4]

_ **أهلية الأداء:** يقصد بها أهلية التقاضي أي صلاحية الشخص للقيام بأعمال إجرائية

[1] أنظر مادة 37 من قانون رقم 08-09 معدل ومتمم سالف الذكر.

[2] راجع مادة 38 من نفس القانون.

[3] سارة زرزي، **القانون الواجب التطبيق على الحالة والأهلية**، مذكرة نيل شهادة ماستر تخصص قانون دولي خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2016/2015، ص43.

[4] راجع مادة 25 من أمررقم75-58مؤرخفي 20 رمضان 1395 موافق 26 سبتمبر 1975متضمنقانونمدني، ج ر ج ج ع 78 صادرة في 24 رمضان 1395 موافق 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم.

أمام القضاء،[1] والقاعدة العامة هي أن يكون الشخص الطبيعي أهلا للتقاضي ببلوغه سن الرشد القانوني بحسب نص المادة 40 من القانون المدني،[2]وسن الرشد تسعة عشر سنة (19) كاملة.

أما بالنسبة للأشخاص الاعتبارية فقد ذكرهم المشرع الجزائري في المادة 49 من القانون المدني وهم: الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، الشركات المدنية والتجارية، الجمعيات والمؤسسات، الوقف، كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون الشخصية القانونية.[3]

2/ الصفة

تعرف الصفة بأنها من له الحق في الخصومة[4]، حيث تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "**لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون**".[5]ففي مجال منازعات رخصة البناء، يتمتع بالصفة كل من:

أ/ طالب الرخصة: يحق لطالب رخصة البناء رفع دعوى الإلغاء إذا تضرر من قرار الإدارة الذي يقضي برفض منحه الرخصة أو وقف أشغاله أو غيرها من حالات المنازعات التي قد تثور في هذا المجال كما سبق وذكرنا في الفصل الأول.

[1] مودع محمد أمين، **شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية**، مجلة صوت القانون، عدد 2، مخبر القانون و العقار، جامعة علي لونيسي البليدة 2، أكتوبر 2018، ص144.

[2] راجع مادة 40 من أمر رقم 75-58 معدل ومتمم سالف الذكر.

[3] راجع مادة 49 من نفس الأمر.

[4] مودع محمد أمين، مرجع سالف الذكر، ص141.

[5] أنظر مادة 13 من قانون رقم 08-09 معدل ومتمم سالف الذكر.

ب/ الغير المتضرر: كما سبق وأن ذكرنا هو كل شخص قد لحقه ضرر جراء إصدار قرار منح رخصة البناء لفائدة شخص ما، كبناء حائط مثلا حجب وصول أشعة الشمس إليه. يمكن أن يكون "الغير" شخصا واحدا أو عدة أشخاص في شكل جمعيات متى كان هدفها حماية البيئة.

ج/ الشريك في الشيوع: لا يمكن للشريك في الشيوع[1] البناء على جزء مفرز من الأرض الشائعة قبل قسمتها ولو حصل على رخصة البناء من قبل الإدارة، إلا بعد موافقة ثلاثة أرباع أصحاب الأرض، وهو ما نصت عليه المادة 117 من القانون المدني،[2] وفي حالة ما إذا لم توافق هذه الأغلبية على أشغال البناء المزمع تشييده جاز لكل شريك مشتاع طلب وقف الأشغال أو إزالة البناء ودفع تعويض لسائر الشركاء.

3/ المصلحة

تعد المصلحة شرطا أساسيا لقبول الدعوى استنادا لمبدأ "لا دعوى بدون مصلحة"، وطبقا لما نصت عليه المادة 13 من قانون رقم 08-09 المذكورة أعلاه التي تقضي بشرط توفر المصلحة لدى المدعي حتى تقبل دعواه، ويقصد بالمصلحة تلك المنفعة التي تعود على رافع الدعوى من الحكم له قضائيا على طلباته كلها أو بعضها.[3]

لقيام المصلحة لابد من توافر شرطين :

أ/ أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة: أي أن تكون موجودة وقت رفع الدعوى، كما يجب أن تكون مشروعة أي محمية قانونا ولا تخالف النظام العام والآداب العامة،[4] كما يجب أن

[1] الشيوع حالة قانونية تترتب على تعدد أصحاب الحق العيني كما هو الحال في تعدد الورثة.

[2] راجع مادة 117 من أمررقم75-58معدل ومتمم سالف الذكر.

[3] مودع محمد أمين، مرجع سالف الذكر، ص142.

[4] عبد السلام ذيب، **قانون الإجراءات المدنية والإدارية ترجمة للمحاكمة العادلة**، ط 3، موفم للنشر، الجزائر، 2012، ص66.

يكون الحق الذي تحميه المصلحة موجودا ومستحق الأداء، أما المصلحة المحتملة فتقوم على أساس ضرر محتمل الوقوع.

ب/ أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة: فلا يمكن للشخص التقاضي عندما تكون مصلحة الغير هي التي تضررت.

ثالثا: القرار الإداري السابق

سبق وأن ذكرنا أن القرار الإداري السابق شرط أساسي لرفع الدعوى أمام الجهات القضائية، وهو ذلك القرار الذي تصدره الإدارة المكلفة بمنح رخصة البناء يتضمن إما الموافقة على منح الرخصة لطالبها أو رفض منحها أو التأجيل... حيث لا يكون هذا القرار في صالح رافع الدعوى فيؤثر سلبا عليه وعلى مصالحه وحقوقه.[1]

يكمن دور القرار الإداري السابق في مجال منازعات رخصة البناء في تمكين القاضي من التأكد من مدى مشروعية رفض الإدارة تسليم الرخصة أو غيرها، فهو من جهة شرط أساسي لقبول الدعوى القضائية كما ذكرنا، ومن جهة أخرى هو موضوع الرقابة القضائية.

تثير فكرة شرط القرار الإداري السابق لرفع دعوى الإلغاء جدلا في القانون الجزائري من حيث تحديد أي من القرارات المطعون فيها ستفحص مشروعيته من قبل القاضي، هل هو قرار الإدارة الأصلي بالمنح أو الرفض، أم هو القرار الصادر عن الإدارة بعد رفع التظلم الإداري المسبق؟

إن الإجابة على السؤال المطروح تتطلب منا الرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 830 التي تقضي بأن إجراء التظلم الإداري هو إجراء اختياري قبل اللجوء إلى القضاء[2]، أي أن موضوع دعوى الإلغاء هو القرار الإداري السابق في حالة ما

[1] عبد الحميد جواني، مرجع سالف الذكر، ص48.

[2] راجع مادة 830 من قانون رقم08-09 سالف الذكر.

إذا اختار طالب رخصة البناء طريق التظلم، و قد يكون قرار الإدارة الأصلي في حالة ما إذا لجأ الطاعن مباشرة إلى القضاء.

رابعا: التظلم الإداري المسبق

يعتبر التظلم الإداري المسبق أول وسيلة تمكن الشخص المتضرر من مواجهة الإدارة مصدرة القرار موضوع النزاع، حيث يعرفه الأستاذ خلوفي رشيد بأنه الشكوى المرفوعة من طرف شخص متظلم إلى سلطة إدارية مختصة لفض خلاف ناتج عن عمل إداري[1]

تنص المادة 63 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "**يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها لها**"،[2] فالمشرع الجزائري بمقتضى هذه المادة جعل اللجوء إلى إجراء رفع تظلم إداري جوازي لا وجوبي، حيث ترك للمعني الحرية أمام تقديم تظلم إداري أمام الجهة المصدرة للقرار، أو رفع دعواه مباشرة أمام القضاء، ذلك بهدف تخفيف العبء على المتقاضين.[3] كما أشار المرسوم التنفيذي رقم 19/15 في مادته 62 بأنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وتكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوما، وللطالب إمكانية إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد في الآجال المحددة، وتأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد سواء بالإيجاب أو الرفض المبرر خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن.[4]

---

[1] خلوفي رشيد، مرجع سالف الذكر، ص62.

[2] أنظر مادة 63 من قانون رقم 90-29 سالف الذكر.

[3] بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص432.

[4] راجع مادة 62 من مرسوم رقم 19/15 سالف الذكر.

- بالنسبة لقانون الإجراءات المدنية والإدارية في مادة 830 منه فهو الآخر لم يعد يأخذ بالتظلم الإداري المسبق كشرط لقبول الدعوى، أي أنه لطالب الرخصة الغير مقتنع بالقرار أن يتقدم بتظلمه كما له أن يباشر دعواه دون تقديم أي تظلم.

خامسا: ميعاد الطعن القضائي

حتى تتحقق المصلحة العامة، يجب أن يكون ميعاد الطعن بإلغاء القرارات الإدارية قصيرا، فإذا اختار طالب الرخصة الغير مقتنع بقرار الإدارة رفع دعواه مباشرة أمام المحكمة الإدارية، له مدة أربعة (4) أشهر من تبليغه بالقرار الإداري الصادر بالرفض (سواء كان الرد صريحا أو ضمنيا)، ذلك حسب نص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]. أما إذا اختار طالب الرخصة رفع تظلم إداري تصبح المواعيد بعد إيداع طلب رخصة البناء حسب ما نصت عليه المادة 830[2] من نفس القانون كالآتي:

_ يجب أن ترد الإدارة على طلب رخصة البناء خلال ثلاث (3) أو أربعة (4) أشهر حسب وضعية مانح الرخصة.[3]

_ يرفع طالب الرخصة تظلما إداريا أمام الجهة المعنية خلال أربعة (4) أشهر من تاريخ الرد.

_ يجب على الإدارة أن ترد خلال شهرين من تاريخ رفع التظلم الإداري.

_ إذا أجابت الإدارة بالرفض دائما وصراحة للطاعن مدة أربعة (4) أشهر لرفع طعنه القضائي أمام المحكمة الإدارية، كذلك هو الحال في حالة سكوت الإدارة وامتناعها عن الرد.

الفرع الثالث: آثار دعوى الإلغاء

تنتهي كل دعوى قضائية بصدور حكم فيها، قد يكون نهائيا كما قد يكون ابتدائيا قابلا للطعن أمام جهات قضائية أخرى، ففي مجال منازعات رخصة البناء نميز بين حالتين، إما حكم قضائي مؤيد يدل على تأكيد صحة ومشروعية القرار الصادر عن الإدارة الذي يقضي بمنح الرخصة أو رفض منحها أو تأجيل تنفيذها، أو حكما قضائيا يلغي القرار

[1] راجع مادة 829 من قانون رقم 08-09 معدل ومتمم سالف الذكر.

[2] راجع مادة 830 من نفس القانون.

[3] إذا ردت الإدارة بالرفض الصريح أو امتنعت عن الرد الذي يعتبر رفضا أيضا، فإنه يمكن لطالب الرخصة إيداع تظلم إداري.

الإداري أين ينتج أثره على كل الأطراف، سواء الإدارة أو الشخص المستأنف أو الغير المتضرر.

أولا: آثار الإلغاء بالنسبة للإدارة

يكون قرار الإدارة محل إلغاء عندما يتأكد القاضي من أنه يشوبه عيب من العيوب الداخلية أو الخارجية التي سبق ذكرها، فهل يمكن للقاضي الإداري أن يلزم الإدارة المختصة بتنفيذ قرار صادر عن المحكمة الإدارية؟ إن الإجابة على هذا التساؤل تقتضي منا دراسة موقفين:

1/ عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من القضاء الإداري

يختص القاضي الإداري بإصدار أحكام قضائية إما مؤيدة لقرارات الإدارة أو ملغية لها، واستنادا لمبدأ الفصل بين السلطات فإنه لا يملك الآليات القانونية الكفيلة بإلزام الإدارة بمنح رخصة البناء أو رفض منحها وغيرها من القرارات، وإنما يجوز له فقط إلغاء القرار كون الإدارة لا تستطيع أن تعرض جميع تصرفاتها على القضاء حتى لا يحدث شل وعجز في نشاطها.[1]

2/ جواز توجيه أوامر للإدارة من القضاء الإداري

حسب ما نصت عليه المادة 978 من قانون رقم 08-09 سابق الذكر فإنه يجوز للقاضي الإداري أن يأمر الهيئة الإدارية المختصة بتنفيذ القرار الإداري، كما أنه في بعض الحالات يجب عليه أن يحدد وقتا للتنفيذ واتخاذ التدابير اللازمة.[2]

[1] عزيزي مريم، **النظام القانوني في مجال البناء**، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه تخصص دولة ومؤسسات عمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2016/2015، ص155.

[2] راجع مادة 978 قانون رقم08-09 معدل ومتمم سالف الذكر.

ثانيا: آثار الإلغاء بالنسبة للمستفيد

يقوم القاضي الإداري بإلغاء قرار الإدارة المانح لرخصة البناء متى تأكد من أنه مشوب بعيب تجاوز السلطة أو أنه سلم بدون مراعاة لأحكام حماية البيئة والممتلكات العقارية حسب ما نص عليه المشرع الجزائري في قانون العمران.[1]

ثالثا: آثار الإلغاء بالنسبة للغير

يمكن للشخص الذي تم قبول دعواه لإلغاء قرار منح رخصة بناء أن يقدم طلبا للقاضي الإداري للحكم بتعويضه من قبل الإدارة عن الأضرار المباشرة والفعلية التي لحقت به، وبعد حل هذه المسألة أمام القضاء الإداري يمكن للمعني أيضا تقديم دعوى مدنية منفصلة ضد المستفيد من تلك الرخصة الملغاة للمطالبة بتعويض عن الأضرار المتعددة التي ترتبت على ذلك، وإعادة الحالة لما كانت عليه سابقا.[2]

المطلب الثاني

اختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى المسؤولية الإدارية المتعلقة بمنازعات رخصة البناء

إن آلية إلغاء القرار الإداري المتضمن رخصة البناء لا تكفي لحماية حقوق الأفراد وحرياتهم العامة، حيث تعد دعوى المسؤولية الإدارية (تعويض) مكملة لسابقتها، فتطبيقا لمبدأ المشروعية وحماية لحقوق الأفراد مكن القانون الشخص المتضرر من قرار الإدارة رفع دعوى مسؤولية إدارية ضد الإدارة مصدرة القرار من أجل جبر ضرر قد مسه.

حتى نخوض أكثر في دعوى المسؤولية المدنية ارتأينا أن نقوم بتعريفها بداية **(الفرع الأول)**، ثم نتناول شروط رفعها **(الفرع الثاني)**، أسسها **(الفرع الثالث)**، أخيرا آثارها **(الفرع الرابع)**.

[1] عادل فقهي ويحي مرتضى نصيرة، **المنازعات المتعلقة برخصة البناء في التشريع الجزائري**، مذكرة نيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر الوادي، الجزائر، 2022/2020، ص24.

[2] مرجع نفسه، ص24.

الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض

لم يعرف المشرع الجزائري دعوى التعويض تاركا هذا الأمر للفقه كونها من أهم دعاوى القضاء الكامل[1] التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، بل إنها الوسيلة العملية الوحيدة للحصول على تعويض عن طريق القضاء المختص، لذا يتطلب تحديد مفهوم دعوى التعويض بصورة واضحة كاملة.[2]

هناك من يعرفها على أنها تلك الدعوى المرفوعة من طرف شخص إلى القضاء بهدف المطالبة بالتعويض عما مسه من أضرار نتيجة تصرف الإدارة.[3] فهي من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع من خلالها القاضي بسلطات كبيرة لجبر الأضرار الناتجة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية.[4]

منه يمكن القول أن دعوى التعويض هي الطريق الذي يسلكه أي متضرر بنية الحصول على تعويض لجبر الضرر الذي أصابه جراء القرار الصادر عن الإدارة بقبول أو رفض منح رخصة البناء.حيث يمكن تعريفا في مجال دراستنا بأنها دعوى ذاتية يحركها ويرفعها ذوو صفة ومصلحة ضد جهة مصدرة القرار أمام المحاكم الإدارية طبقا لأحكام القانون 90-29 سابق الذكر بهدف مطالبة بتعويض أضرار مست حقوقهم، حيث يعتبر قرار الإدارة بمثابة فعل ضار.[5]

---

[1] دعاوى القضاء الكامل هي مجموعة دعاوى قضائية مرفوعة من قبل أصحاب صفة ومصلحة أمام سلطات قضائية إدارية وعادية استنادا على مجموعة من الشروط والشكليات، سميت هكذا نظرا لدور القاضي في إعادة الحال إلى ما كان عليه.
نقلا عن عبدلي سهام، **مفهوم دعوى القضاء الكامل في الجزائر**، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، 2009/2008، ص12.

[2] عمار عوابدي، **النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري**، ج 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص566.

[3] بعلي محمد الصغير، **الوسيط في المنازعات الإدارية**، ط2، دار العلوم للنشر وتوزيع، الجزائر، 2004، ص218.

[4] بوجادي عمر، **اختصاص القضاء الإداري في الجزائر**، رسالة نيل شهادة دكتوراه دولة، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو،2011 ، ص158.

[5] عادل فقهي ويحي مرتضى نصيرة، مرجع سالف الذكر، ص27.

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى المسؤولية الإدارية

تتشابه شروط رفع دعوى التعويض مع دعوى الإلغاء، حيث أن كلاهما تشترط قرارا إداريا سابقا، إضافة إلى تلك المتعلقة برافع الدعوى (صفة، مصلحة، أهلية)، أيضا ميعاد رفع الدعوى. إلا أنه توجد شروط أخرى تنفرد بها هذه الدعوى تتمثل في شرط التمثيل الإجباري بمحامي **(أولا)**، شرط تقدير التعويض **(ثانيا)**.

أولا: التمثيل الإجباري بمحامي

تحت طائلة عدم قبول العريضة، يعد هذا الشرط وجوبيا لرفع الدعوى أمام محكمة إدارية استنادا لنص مادة 826 من قانون رقم 08-09 سابق الذكر.[1]إلا أنه رجوعا لنص المادة 827 من ذات القانون نجد أن المشرع قد أعفى الدولة وجميع الأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من نفس القانون من هذا الشرط.[2]

ثانيا: تحديد مقدار التعويض

كما يشترط على رافع الدعوى المتضرر تحديد مقدار التعويض في العريضة سواء كان نقديا أم عينيا وإلا رفضت لعدم تحديد محلها.[3]

الفرع الثالث: شروط قيام المسؤولية الإدارية

هي مجموع عناصر إذا اجتمعت مع بعضها يكون للمضرور حق في المطالبة بتعويض، تتمثل في ثبوت خطأ الإدارة **(أولا)**، الضرر **(ثانيا)**، ثم العلاقة السببية بينهما **(ثالثا)**.

[1]راجع مادة 826 من قانون رقم 08-09 معدل ومتمم سالف الذكر.

[2]راجع مادتين 800 و827 من نفس القانون.

[3]عادل فقهي ويحي مرتضى نصيرة، مرجع سالف الذكر، ص32.

أولا: ثبوت خطأ الإدارة

لاستحقاق تعويض يشترط أن يثبت خطأ إما مرفقي أو شخصي عن الإدارة، وتعد عدم المشروعية عند إصدار القرارات ضمن أهم صور الخطأ المرفقي، كما لو منحت رخصة بناء مخالفة لمخطط التهيئة والتعمير أين يعد هذا مخالفة لمبدأ المشروعية، حيث أنه على الإدارة احترام حق الملكية الخاصة المكفول دستوريا وكذا احترام قواعد العمران مراعية في ذلك بين مصلحة الأفراد الخاصة في حق البناء والتشييد وفق ضوابط محددة، وبين مصلحة عامة من خلال سلطة الضبط.

يمكن أن يحصل الخطأ الإداري نتيجة كثرة الطلبات على الرخص أين من المحتمل صدور قرارات مخالفة لمبدأ المشروعية فتترتب مسؤولية إدارية.

ثانيا: الضرر

هو الأذى الذي يصيب الشخص فيمسه في حق أو مصلحة مشروعة، سواء في جسده أو ماله، فالضرر إذن هو المساس بمصلحة المضرور.[1] وإلى جانب عنصر الخطأ يعتبر الضرر شرطا ضروريا وأساسيا لإثارة مسؤولية الإدارة، حيث أنه لا يمكن للشخص المطالبة بتعويض ما لم يلحقه أذى. مثالا على هذا قرار المحكمة العليا رقم 167252 صادر بتاريخ 1998/04/27 أنه رجوعا إلى نص المادة 124 من القانون المدني فإن أي عمل يرتكبه شخص يلحق أذى بالغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض، حيث قمت البلدية بتحطيم جدار دون ترخيص يسمح بذلك بحجة أنه مشيد بطريقة فوضوية رغم أن

[1] خالد بن محمد اليوسفي، **مفهوم الضرر في القانون الدولي وأنواعه وشروطه**، مجلة كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات، ع38، الإسكندرية، ص558.

المستأنف يحوز على رخصة بناء ومحضر حالة أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما ادعته البلدية، وعليه تتحمل هذه الأخيرة مسؤولية خطئها.[1]

يشترط في الضرر في دعوى المسؤولية الإدارية أن يكون:

_ **مؤكدا:** أي لحق بالشخص وثبت حدوثه يقينا فلا تعويض على غير ذلك.[2]

_ **ماديا:** بمعنى أن يصيب ذمة الشخص المالية، ويعرف على أنه أذى يلحق خسارة مالية أو تفويت مالي.[3]

_ **مباشرا:** أي أنه يتحقق وفق نتيجة طبيعية لسلوك الإدارة.

_ **حقيقيا:** فلا يعتد بالضرر المحتمل الحصول مستقبلا.

_ **واقعا على حق مشروع:** يجب على رافع الدعوى إثبات أن الضرر قد حدث على حق مشروع قانونا كالحق في البناء.

_ **خاصا:** نقصد به أن يلحق الضرر شخصا معينا دون غيره أو مجموعة من أشخاص استنادا لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة المكفول قانونا.[4]

_ **غير عادي:** أي تجاوزه للأضرار المألوفة في المجتمع، فهو ما لا يستطيع شخص تحمله.

---

[1] نقلا عن عادل فقهي ويحي مرتضى نصيرة، مرجع سالف الذكر، ص42.

[2] بوحميدة عطاء الله، **الوجيز في القضاء الإداري (تنظيم عمل واختصاص)**، دار هومة للنشر، الجزائر، 2011، ص309.

[3] عزري الزين، **الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في مجال العمران**، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ع2، جوان 2002، ص84.

[4] عادل فقهي ويحي مرتضى نصيرة، مرجع سالف الذكر، ص44.

ثالثا: العلاقة السببية بين الخطأ الإداري والضرر

في الأصل لا تتحقق مسؤولية إدارية إلا إذا كان الخطأ ناجما عن إدارة أي أنها هي المتسبب الرئيسي والوحيد لحدوث الضرر، حيث لا يتوجب عليها تعويض المضرور ما لم يكن الضرر الحاصل ناتجا عن عملها، هذا ما يستشف من نص المادة 124 من القانون المدني.[1] كما تجدر الإشارة إلى أنه في مجال رخص البناء تنتفي مسؤولية الإدارة إذا تعلق الأمر بخطأ المضرور، مثالا على ذلك قرار مجلس الدولة الفرنسي رقم 011073 صادر بتاريخ 2003/07/22 الذي قضى بانعدام مسؤولية البلدية بالهدم إذن لا وجود لعلاقة سببية بين البلدية وضرر الهدم بالتالي رفض دعوى التعويض.[2]

الفرع الرابع: آثار قيام المسؤولية الإدارية

يترتب عن قيام المسؤولية الإدارية نتائج وآثار تمس كلا الطرفين، يمكن حصرها في ثلاث احتمالات:

_ تحميل الإدارة من قبل القاضي الإداري كامل المسؤولية على الخطأ وإلزامها بتعويض الضرر الناتج عن أعمالها.[3]

_ بإمكان القاضي معاينة مسؤولية المدعي في ذات الدعوى من خلال تسببه في الخطأ في حالة منح الإدارة رخصة بناء لشخص استنادا لوثائق مزورة أدرجها المعني عمدا مما أدى

[1] راجع مادة 124 من أمررقم75-58 معدل ومتمم سالف الذكر.

[2] نقلا عن عادل فقهي ويحي مرتضى نصيرة، مرجع سالف الذكر، ص

[3] حمادو فاطيمة، **الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير**،مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ع2، جوان 2017، ص142.

إلى حصول خطأ الإدارة، في هذه الحالة تتوزع المسؤولية على كلاهما كون المعني قد قدم وثائق مزورة والإدارة لم تتحقق منها.[1]

_ إعفاء الإدارة من كامل المسؤولية في حالة ثبوت سوء نية طالب الرخصة.[2]

المطلب الثالث

اختصاص قاضي الاستعجال الإداري

الدعوى القضائية الاستعجالية هي دعوى تهدف للحفاظ على وضعية حالية في انتظار البت في موضوع النزاع، حيث أنها لا تمس لا بموضوع النزاع ولا بأصل الحق،[3] كأن تصدر الإدارة قرارا يقضي بهدم بناية مثلا نتيجة مخالفة الحائز على الرخصة لمحتواها، يجوز له حينئذ أن يلجأ إلى القضاء الإستعجالي الإداري بهدف وقف تنفيذ قرار الهدم. لدراسة هذا النوع من الاختصاص يجب بداية تعريف القضاء الإستعجالي**(الفرع الأول)**، ثم التطرق إلى استعجال وقف تنفيذ القرارات الإدارية التي تمس بالتعمير **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: تعريف القضاء الإستعجالي

لم يعرف المشرع الجزائري القضاء الإستعجالي الإداري بل ترك كل السلطة التقديرية للقاضي، ولم يضع أي معيار يعتمد عليه، نظرا إلى صعوبة حصر جميع حالات الاستعجال، حيث تركه يعالج ويكيف كل قضية حسب ظروفها وقائعها وزمانها، لذا وجب علينا التطرق للمفاهيم الفقهية إضافة إلى القضائية حتى نصل إلى تعريف جامع.

---

[1] وداد عطوي، **الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر ،2012، ص158.

[2] حمادو فاطيمة، مرجع سالف الذكر، ص142.

[3] عميري أحمد، **المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير**، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ع2، جوان 2017، ص208.

أولا: تعريف فقهي

تعددت وتنوعت التعريفات الفقهية باختلاف زاوية النظر لكل فقيه، فقد عرفه الأستاذ ميرينياك بأنه إجراء يهدف إلى الفصل بأقصى سرعة ممكنة في القضايا المستعجلة، بطريقة مؤقتة دون المساس بأصل الحق.[1] كما عرفه عبد الحميد أبو هيف بأنه إجراء وقتي يهدف إلى حماية قضائية وقتية.[2]عرفه أيضا محمد محمد إبراهيم بأنه الفصل في النزاعات فصلا مؤقتا خوفا من فوات الأوان ولا يمس بأصل الحق، باتخاذ إجراء وقتي ملزم للطرفين بهدف المحافظة على أوضاع قائمة أو احترام حقوق ظاهرة، أو صيانة مصالح طرفين متنازعين.[3]

ثانيا : تعريف قضائي

يمكن استنباط تعريف قضائي للقضاء الإستعجالي من الاجتهادات القضائية ، حيث قامت المحكمة الإدارية بتوضيح الاستعجال بقولها أنه يتعين على القضاء الإداري ألا يوقف تنفيذ قرار إداري إلا في حالة قيام ركن الاستعجال، بمعنى أن تترتب على تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه بالإلغاء نتائج لا يمكن تداركها .[4] وعرفت محكمة النقض المصرية الدعوى الاستعجالية بأنها تقوم على توافر عنصر الخطر والاستعجال للتدخل في إصدار قرار وقتي يراد به رد عدوان يبدو أنه بغير حق خشية فوات الوقت لردع خطر لا يمكن تداركه.[5] وحسب قرار المحكمة العليا صادر في 1992/11/24 الذي جاء في إحدى

---

[1] لحسن بن شيخ آث ملويا، **المنتقي في قضاء الاستعجال الإداري**، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص12، نقلا من بلاح سارة، **القضاء الإستعجالي الإداري**، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عام، كلية الحقوق جامعة08ماي1945 قالمة، 2014/2013، ص16.

[2] سامي بن فرحات، **الوجيز في قضاء الأمور المستعجلة**، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2005، ص13، نقلا من بلاح سارة، مرجع نفسه، ص17.

[3] خالدي مجيدة، **القضاء الإستعجالي في المواد الإدارية**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون الإدارة المحلية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر،2012/2011، ص16.

[4] بوجادي عمر، مرجع سالف الذكر، ص 298 .

[5]بلاح سارة، مرجع سالف الذكر، ص76.

حيثياته أن وجود دعوى أمام محكمة الموضوع لا يمنع قاضي الاستعجال من اتخاذ إجراءات خاصة أو تدابير تحفظية إذا كان يخشى ضياع حقوق أطراف النزاع.[1]

الفرع الثاني: استعجال وقف تنفيذ القرارات الإدارية التي تمس بالتعمير

سمح المشرع الجزائري للمدعي برفع دعوى أمام القاضي الإستعجالي طالبا منه وقف القرار الإداري المطعون فيه طبقا للشروط والإجراءات التي يحددها القانون، حيث استنادا لما نصت عليه المادة 919 من القانون رقم 08-09 سابق الذكر لم يعد الاستعجال إجراءا استثنائيا تؤثرا بالقانون الفرنسي الذي استنبطت منه أغلب أحكام القانون المذكور أعلاه.[2]

يهدف هذا الطريق إلى ضمان تدخل قضائي سريع تفاديا لنتائج يصعب تداركها بعد تنفيذ القرار على رأسها قرار الهدم، لذلك سن المشرع على إمكانية اللجوء إليه في حالة الضرورة عبر رفع دعوى وقف تنفيذ وفق شروط تتمثل في:

أولا: شروط قبول دعوى وقف تنفيذ

1/ ألا يكون الطلب دون موضوع: لا يقبل الطلب إذا كان دون محل، يتحقق ذلك عند فصل القضاء في دعوى الإلغاء قبل الفصل في دعوى الاستعجال.[3]

2/ أن يكون القرار الإداري تنفيذيا: يشترط في قرار الرفض أن يرتب تعديلا في وضعية قانونية أو واقعية كانت موجودة سابقا كقرار الهدم.[4]

ثانيا: الشروط الموضوعية لوقف التنفيذ

تتمثل في شرطين اثنين:

---

[1] خالدي مجيدة، مرجع سالف الذكر، ص 16.

[2] عميري أحمد، مرجع سالف الذكر، ص209.

[3] عميري أحمد، مرجع سالف الذكر، ص209.

[4] مرجع نفسه، ص210.

1/ الاستعجال: يتحقق القاضي من مدى توافر هذا الشرط لقبول الطلب وهو بمثابة شرط جوهري لوقف التنفيذ.

2/ الوسيلة الجدية: عبرت عنها المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابق الذكر[1]، كما عبر عنها مجلس الدولة أيضا في قرار له صادر بتاريخ 2002/04/30 بقوله ينبغي لوقف التنفيذ أن يؤسس على أوجه جدية.[2]

من كل ما سبق ذكره يمكن الجزم بأن القضاء الاستعجالي عموما ودعوى وقف التنفيذ على الخصوص تتناسب مع منطق القانون السليم، ذلك كون دعوى الإلغاء تأخذ وقتا كثيرا إضافة إلى تعقيد إجراءاتها.

المبحث الثاني

اختصاص القضاء العادي في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

تخضع رخصة البناء لرقابة القاضي الإداري في حالة نشوب نزاع بين الإدارة والأفراد حول مدى مشروعية قرار الترخيص، باعتبارها قرارا إداريا صادرا عن سلطة إدارية عامة، إلا أنه يمكن لرقابة القضاء أن تمتد إلى القضاء المدني وكذا الجزائي في حال ما إذا أخل الأفراد بالتزاماتهم القانونية عند التنفيذ، حيث يختص القاضي المدني في مجال منازعات رخصة البناء في تلك التي تثار بين الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص حول مدى احترامهم لأحكام رخصة البناء أثناء التنفيذ[3]، أما القاضي الجزائي فيختص عند المساس بحق الدولة أو المجتمع، ومن صور عدم احترام هذه الأحكام إلحاق ضرر بحقوق الغير أو التعدي على الأملاك المجاورة بشرط أن يكون هذا الضرر شخصيا ومباشرا استنادا لقواعد القانون المدني الجزائري، فالقضاء العادي لا ينظر في شرعية قرار الإدارة أو محتوى رخصة

[1] راجع مادة 919 من قانون رقم 08-09 معدل ومتمم سالف الذكر.

[2] عميري أحمد، مرجع سالف الذكر، ص210.

[3] عيشوبة عمار، **منازعات رخصة البناء**، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص علوم إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2015/2014، ص108.

البناء، وإنما يتم اللجوء إليه في حالة تحقق ضرر يقتضي تعويضا، لذلك سنتناول دراسة هذا المبحث في مطلبين: المسؤولية المدنية في مجال رخصة البناء **(المطلب الأول)**، ثم اختصاص القاضي الجزائي بالنظر في مخالفات رخصة البناء **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول

الدعوى المدنية المتعلقة بمنازعات رخصة البناء

تفصل المحاكم العادية في المنازعات التي يكون أطرافها أشخاص طبيعية أو معنوية تخضع لأحكام القانون الخاص، حيث يقوم الشخص المتضرر من عملية البناء برفع دعوى مدنية على مستواها، فيمكن تعريف الدعوى المدنية بأنها تلك الدعوى المرفوعة من طرف الشخص المتضرر للمطالبة بتعويض عما أصابه من أضرار سواء كانت مادية أو معنوية.[1]

من أجل الخوض في مسألة الدعوى المدنية ارتأينا أن نقوم بالتطرق للمسؤولية المدنية في مجال منازعات رخصة البناء **(الفرع الأول)**، ثم اختصاص القاضي المدني في مجال منازعات رخصة البناء **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: المسؤولية المدنية في مجال منازعات رخصة البناء

إن المسؤولية المدنية هي إلزام المدين بتقديم تعويض للغير إثر إخلاله بالتزامه[2]، وفي مجال رخصة البناء قد تكون عقدية كالتي بين المالك والمستأجر، وقد تكون تقصيرية مصدرها العمل الغير مشروع، ومن أجل الخوض في مسألة المسؤولية المدنية في مجال البناء يجب التطرق إلى دعوى المسؤولية المدنية المترتبة عن أعمال البناء من خلال توضيح الأركان التي تقوم عليها الدعوى المدنية، حيث تقوم على الأطراف المدعي **(أولا)** والمدعى عليه **(ثانيا)**.

---

[1] بوبكور عائشة، **شروط الدعوى المدنية في القانون الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون قضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2020/2019، ص6.

[2] عيشوبة عمار، مرجع سابق، ص108.

أولا: المدعي المضرور من عملية البناء

المدعي في دعوى المسؤولية المدنية هو المضرور،[1] وتلحق عمليات البناء أثناء التشييد عادة أضرارا بالغير الأجنبي عن عملية البناء، كما أنه بإمكانها أن تلحق أضرارا بالأشخاص الذين لهم صلة بالعملية نفسها، وهذا ما سيتم التعرض له.

1/ الغير الأجنبي عن عملية البناء: يتمثل الغير الأجنبي عن عملية البناء في الأشخاص المارة وكذا الجيران الذين لحقهم ضرر جراء عملية البناء، حيث يتم تعويضهم طبقا لقواعد المسؤولية التقصيرية، يتمثل الغير الأجنبي في:

أ/ المارة: يمس الضرر الشخص المار إما في جسمه أو ماله، كأن تسقط آلة تستعمل في التشييد عليه، أو على سيارته على سبيل المثال، واستنادا لقواعد القانون المدني فإنه في هذه الحالة تقوم على مالك البناء مسؤولية حارس الشيء.[2] وتجدر الإشارة إلى يجب على الحارس (مالك البناء) تخذ الاحتياطات اللازمة لتجنب إحداث ضرر للغير المار حسب ما تفرضه قواعد البناء لاسيما ما نصت عليه المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15 سابق الذكر، حيث أنه خلال طول مدة الأشغال يجب على المستفيد من الرخصة وضع لوحة مستطيلة الشكل توضح نوع البناء وارتفاعه وغيرها من المعلومات المتعلقة بمواصفاته.[3] إلا أنه ومع كل ذلك تبقى هنالك حوادث تصيب المارة على ورشات البناء، وفي هذا الصدد استقرت محكمة النقض المصرية على مبدأ أن خطأ المضرور هو العامل المسبب للضرر،

---

[1] فاضلي إدريس، **الوجيز في النظرية العامة للالتزام**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص228.

[2] "مسؤولية حارس الشيء هي مسؤولية موضوعية تقوم على فعل ضار، الضرر والعلاقة السببية". ولقيام هذه المسؤولية يجب أن يكون هنالك شيء قد تدخل في حدوث ضرر للضحية، وأن يكون لهذا الشيء حارس، وأن يكون الضرر ناتجا عن فعل الشيء هذا ما يقصد به بالترابط السببي. نقلا عن جوابي فلة، **قراءة في مسؤولية حارس الشيء على ضوء القضاء الجزائري**، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، ع 2، الجزائر، ص350 ص351.

[3] راجع مادة 60 من مرسوم تنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر.

وعليه يتم إعفاء الحارس من المسؤولية حيث يخضع ذلك لسلطة القاضي تحت رقابة محكمة النقض.[1]

ب/ الجيران: يدخل الجار ضمن الغير في عمليات البناء، ومن الأضرار التي يمكن أن تمسه تهدم منزله بسبب أشغال البناء، أو إزعاجه بالضجيج والغبار... فتعويض الجار عن الضرر الذي مسه حاله حال الشخص المار، إضافة إلى أن القانون المدني في المادة 691 قد ميز الجار بنظرية مضار الجوار غير المألوفة، فإنه لا يجب على مشيد البناء التعسف في استعمال حقه للحد الذي يصيب الجار وممتلكاته بضرر.[2]وتجدر بنا الإشارة إلى أنه من الطبيعي أن ينتج عن عمليات البناء مضايقات كالضجيج وغيرها، إلا أنها تكون محل مساءلة إذا تجاوزت هذه المضايقات الحد المألوف.[3]

2/ الأشخاص الذين لهم صلة بعمليات البناء: يمكن أن تصيب عمليات البناء الأشخاص الذين لهم صلة بها، كالمستأجر والمالك نفسه وأفراد أسرته.

أ/ المستأجر: قد تصيب المستأجر أضرار قبل تسلمه للعين المؤجرة[4] كأن يصاب خلال تردده عليها أثناء فترة البناء، فيعتبر في هذه الحالة من الغير وتطبق عليه نفس الأحكام المذكورة سابقا، فليس له الحق أن يحتج بالعقد كونه لم يدخل بعد طور التنفيذ أي أنه يستند في رفع دعواه على أحكام المسؤولية التقصيرية في حق الحارس.[5] كما قد تصيب المستأجر أضرار بعد تسلمه للعين المؤجرة كتهدم البناء، في هذه الحالة يستند على أحكام المسؤولية العقدية لأن الضرر ناتج عن الإخلال بإحدى الالتزامات.[6]

---

[1] قارة تركي إلهام، **آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2013/2012، ص106.

[2] راجع مادة 691 فقرة 1 من أمررقم75-58 معدل ومتمم سابق الذكر.

[3] راجع فقرة 2 من نفس المادة.

[4] عين مؤجرة: كل مال منقول أو غير منقول الهدف منه هو الانتفاع به باستعماله عدة مرات مع البقاء عليه، ولا تشمل العين المؤجرة على النقود أو الأوراق المالية.

[5] عيشوبة عمار، مرجع سالف الذكر، ص111.

[6] قارة تركي إلهام، مرجع سالف الذكر، ص109.

ب/ المالك أو أحد أفراد أسرته: إذا كان المالك هو حارس البناء ومسه هو أو أحد أفراد أسرته أضرار يكون الخطأ مفترضا،[1] حيث يكون الافتراض لمصلحة الشخص المضرور، فبإمكانه المطالبة بالتعويض لجبر الضرر من صاحب الترخيص، كما يمكنه أن يرجع للتابع (العامل) في حالة ما إذا كان هو المتسبب المباشر في وقوع الضرر بعد أن يثبت الخطأ إلى جانبه، ويشترط أن يكون الخطأ جسيما في كلتا الحالتين.[2]

ج/ المقاول أو المهندس المشرف على عملية البناء: يحق للذي أصابه ضرر جراء خطأ تقصيري من طرف المهندس أو المقاول أن يطالبهما بتعويض باعتبارهما مسؤولان عن عما ارتكباه، كأن يهمل المقاول مسألة الاحتياطات الفنية لحماية المباني المجاورة مما يؤدي إلى تصدعها أو انهيارها،[3] و تجدر الإشارة إلى أنه في حالة رضوخ المهندس لأوامر رب العمل مع علمه بمخالفتها للقانون، فإنه تقع عليه المسؤولية الكاملة، كذلك في حالة وضعه لتصاميم مخالفة للمعمول به وغيرها من الحالات، ويكون المقاول مسؤولا عن خطأ تابعيه من العمال الذين يقومون بأعمال البناء اتجاه الغير المصاب بالضرر باعتباره متبوعا.[4]

ثانيا: المدعى عليه في دعوى المسؤولية المدنية

المدعى عليه هو الشخص المسؤول عن الفعل الضار، أما بخصوص المسؤولية المدنية في مجال رخصة البناء فإن المدعى عليه هو حارس البناء أو صاحب الرخصة أو المقاول أو المهندس أو حارس الأشياء المتعلقة بتشييد ذاك البناء، وحسب ما نصت عليه المادة 133 من القانون المدني فإن دعوى التعويض تسقط بانقضاء 15 سنة من يوم حدوث

[1] خطأ مفترض: هو ما لا يكلف المدعي بإثباته، فافتراض الخطأ معناه إعفاء المضرور من إقامة الدليل على خطأ المسؤول.

[2] تنص المادة 137 من أمررقم75-58معدل ومتمم سالف الذكر على أنه: " **للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيما**".

[3] عيشوبة عمار، مرجع سالف الذكر، ص112.

[4] مرجع نفسه، ص113.

الضرر، بمعنى أنه يمكن للمدعى عليه أن يعفى من المسؤولية المدنية في حالة ما إذا لم يرفع الدعي دعواه في أجل 15 سنة كاملة.[1]

الفرع الثاني: اختصاص القاضي المدني في مجال منازعات رخصة البناء

كما سبق أن ذكرنا، تختص المحاكم العادية في الفصل في المنازعات التي تتعلق بالتعويض عن الضرر الناتج عن مخالفة الأحكام المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، حيث يؤول الحكم في مثل هذه القضايا للغرفة العقارية من القضاء العادي، أما فيما يخص مجال الاختصاص الإقليمي، فإنه يؤول للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.[2]

للتعمق أكثر في مسألة الاختصاص وجب أولا التعرض لاختصاص قاضي الموضوع المدني في مجال منازعات رخصة البناء **(أولا)**، ثم اختصاص قاضي الاستعجال العادي **(ثانيا)**.

أولا: لاختصاص قاضي الموضوع المدني في مجال منازعات رخصة البناء

يختص قاضي الموضوع المدني في مجال منازعات رخصة البناء في:

1/ حالة البناء المخالف للترخيص: يجب على المتحصل على رخصة البناء إتمام بنائه طبقا لأحكام الرخصة الممنوحة وكذا قانون التهيئة والتعمير، حيث أن رخصة البناء تسلم بشرط مراعاة حقوق الغير حتى لا تنتج عن عملية التشييد مضار الجوار غير المألوفة، كتشييد جدران تتسبب في حجب النور عن الجوار حتى ولو كان برخصة يعد من مضار الجوار الغير مألوفة[3] تنتج عنها مسؤولية مدنية،[4] فكل بناء يخالف ما جاء في أحكام رخصة البناء يعتبر عملا غير مشروع.

[1] راجع مادة 133 من أمر رقم 75-58معدل و متمم سالف الذكر.

[2] عادل فقهي ويحي مرتضى نصيرة، مرجع سالف الذكر، ص66.

[3] قرار رقم 40469، صادر عن محكمة عليا، مؤرخ في 2007/06/13، مجلة قضائية، ع1، لسنة 2008، ص197.

[4] سبق وأن تطرقنا إلى هذه النقطة في الفرع الأول من هذا المطلب.

استنادا لنص المادة 691 من القانون المدني فإنه من غير المسموح لمالك العقار أن يتعسف في استعمال حقه إضرارا بملكية جاره،[1] كما جاء في نص المادة 709 من نفس القانون أنه يجب ألا تقل مسافة المطل المواجه للجار عن مترين،[2] حيث قضت المحكمة العليا في هذا الموضوع بالقرار رقم 33909 في القضية بين (ر.س) ضد (خ.ف) أين قرر المجلس الأعلى قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا وتحميل الطاعن المصاريف، تطبيقا لأحكام المادة 691 وكذا المادة 709 من القانون المدني التي تنص على عدم جواز إنشاء مطل مواجه على الجار تقل مسافته عن مترين، وقد ثبت من قبل الخبير أن الطاعن قد فتح مطلات مواجهة على جاره المطعون ضده لا تقل عن مترين.[3]

2/ حالة البناء الغير مطابق لقانون التهيئة والتعمير90-29: يكمن اختصاص القاضي المدني في الدعوى المدنية في مجال رخصة البناء في التعويض عن الضرر الناتج عن البناء الحاصل على الرخصة الغير مطابق لأحكام قانون التهيئة والتعمير كما ذكرنا سابقا، وبما أن رخصة البناء هي قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة تكون محل إلغاء عند عدم مطابقتها لأحكام قانون التهيئة والتعمير، حيث أن دعاوى إلغاء القرارات الإدارية من اختصاص القضاء الإداري بحسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وليس من اختصاص القضاء المدني، بل يجب على المتضرر من القرار رفع دعوى لإلغائه على مستوى المحكمة الإدارية أولا، وبعد الفصل فيها وقيام القاضي بإلغاء القرار يجوز حينئذ للمتضرر رفع دعوى مدنية يطالب فيها بالتعويض عما مسه من أضرار جراء مخالفة قانون التهيئة والتعمير، أين يقدر القاضي قيمة التعويض المناسب وإذا اقتضى الأمر إعادة الحال إلى ما كان عليه سابقا.[4]

[1] قرار رقم 90943، صادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 1992/06/16، مجلة قضائية، ع1، لسنة 1995، ص101.

[2] راجع مادة 709 من أمر رقم 75-58معدل و متمم سالف الذكر.

[3] قرار رقم 33909، صادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 1985/05/29، مجلة قضائية، ع4، لسنة 1992، ص22.

[4] عادل فقهي ويحي مرتضى نصيرة، مرجع سالف الذكر، ص66.

ثانيا: اختصاص قاضي الاستعجال العادي

إن مسألة الاستعجال متروكة للقاضي المختص باعتبارها مسألة واقع وليس قانون، فهو إجراء يتم العمل به في الحالات المستعجلة التي تتطلب سرعة في التنفيذ للتصدي للخطر المحدق،[1] فطبقا لقواعد القضاء الإستعجالي يمكن للمتضرر من قواعد رخصة البناء أن يقوم برفع دعوى أمام قاضي الاستعجال مفادها طلب وقف الأشغال إلى حين الفصل في الموضوع،[2] وطبقا لاجتهادات المحكمة العليا في القضية بين (ن.م) ضد (س.ب) أين قررت أنه: "**متى كان من المقرر قانونا أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق، فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون**".[3]

إن القاضي المختص في الأمور المستعجلة في الأصل هو رئيس المحكمة في كل المواد التي تختص بها هذه الأخيرة، وفي حالة حدوث مانع له يعوض من طرف نائبه، وفي حالة التعذر فمن طرف أقدم قاضي، ويجوز إسناد النظر إلى أي قاضي من قضاة المحكمة من طرف رئيسها مادام لا يوجد نص صريح يمنع ذلك.[4]

المطلب الثاني

اختصاص القاضي الجزائي بالنظر في مخالفات رخصة البناء

يترتب عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير مساءلة جزائية باعتبارها قواعد قانونية من النظام العام، هنا يكمن دور القاضي الجزائي في تحديد طبيعة المخالفات **(الفرع الأول)**، ثم تكييفها قانونيا مع تحديد الجزاءات المقررة لها **(الفرع الثاني)**، ثم تحديد الأشخاص المسؤولين جزائيا **(الفرع الثالث)**، وأخيرا المتابعة القضائية **(الفرع الرابع)**.

---

[1] سعودي زهير، **القضاء الإستعجالي العادي**، مجلة صوت القانون، مجلد 7، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مرسلي عبد الله، تيبازة، ع1، ماي 2020، ص697 ص698.

[2] سبقت الإشارة إلى هذه النقطة.

[3] قرار رقم 33252، صادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 1985/03/06، مجلة قضائية، ع4، لسنة 1989، ص34.

[4] سعودي زهير، مرجع سالف الذكر، ص700 ص701.

الفرع الأول: تحديد طبيعة المخالفات

يختص القاضي الجزائي بالنظر في جميع الجرائم التي تنتج عن مخالفة أحكام القانون 90-29 سابق الذكر وكذا النصوص التنظيمية المرتبطة به، وقد حدد المشرع الجزائري الأفعال المجرمة في مجال رخص البناء بموجب المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07[1] قبل إلغائها بقانون رقم04-06، فالمرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل ألغى المادتين 76 و78 من قانون رقم 90-29 في باب المخالفات وأبقى على المادة 77 منه، حيث أن الجريمة المنصوص عليها في هذه المادة هي تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات المفروضة بموجب هذا القانون والتنظيمات المتعلقة به.

إذن أعمال البناء تستوجب رخصة من الجهة الإدارية المختصة، حيث يعرض من تجاهل القانون إلى عقوبة غرامة مالية تتراوح بين 3000 و300.000 دج، أما إذا في حالة إعادة المخالفة يعاقب المتسبب بالحبس من شهر إلى ستة (6) أشهر،[2] يمكن القول أن جرائم رخصة البناء هي جرائم مادية، مستمرة لاستغراق عملية البناء وقتا حيث يبدأ حساب التقادم عند تمام المخالفة، وأخيرا هي جرائم عمدية فلا يحق للمخالف الاحتجاج بحسن نية.[3]

الفرع الثاني: التكييف القانوني والجزاءات المقررة

بعد الرجوع إلى جميع قوانين العمران يمكن أن نميز بين نوعين من الجرائم:

---

[1] راجع مادة 50 من مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 7 ذي الحجة 1414 موافق 18 مايو 1994 **يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري**، ج ر ج ج، ع32 صادرة في 14 ذي الحجة 1414 موافق 25 مايو 1994، معدل بقانون رقم 04-06 مؤرخ في 27 جمادى الثانية 1425 موافق 14 أوت 2004 **يتضمن إلغاء بعض أحكام مرسوم تشريعي رقم 94-07**، ج ر ج ج، ع51 صادرة في 28 جمادى الثانية 1425 موافق 15 أوت 2004.

[2] راجع مادة 77 من قانون رقم 90-29 معدل ومتمم سالف الذكر.

[3] خليف حسينة، مرجع سالف الذكر، ص68.

أولا: جنح بسيطة

تكيف المخالفات كالبناء بدون رخصة على أنها جنح بسيطة تتراوح عقوبتها بين 3000 دج و300.000دج والحبس من شهر إلى ستة (6) في حالة الإعادة كما ذكرنا سابقا عند ارتكاب مخالفات في الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير.

ثانيا: جنح مشددة

في حالة ارتكاب مخالفات في المناطق المحمية المعددة في المادة 22 من قانون 90-25 متضمن التوجيه العقاري[1] والمواد من 43 إلى 49 من قانون 90-29 سابق الذكر فإنه تشدد العقوبات. ونص قانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية في مادته 44[2] على عقوبة الحبس من ثلاث (3) أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة مالية بين 100.000 دج و300,000 دج أو بإحدى العقوبتين لكل من يخالف أحكام المادة 6 من ذات القانون.[3]

الفرع الثالث: المسؤولين جزائيا عن المخالفات

يمكن تقرير عقوبات الحبس والغرامة المالية ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو أشخاص آخرين مسؤولين عن تنفيذ أشغال البناء بمقتضى المادة 77 فقرة 2 من قانون 90-29[4]، فقد وسع المشرع من دائرة

[1] قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 موافق 18 نوفمبر 1990 **يتضمن التوجيه العقاري**، ج ر ج ج ، ع49، صادرة في أول جمادى الأولى 1411 موافق 18 نوفمبر 1990.

[2] راجع مادة 44 من قانون رقم 03-03 مؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 موافق 17 فبراير 2003 **يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية**، ج ر ج ج، ع11، صادرة في 18 ذي الحجة 1423 موافق 19 فبراير 2003.

[3] راجع مادة 6 من نفس القانون.

[4] راجع مادة 77 فقرة 1 من قانون 90-29 معدل ومتمم سالف الذكر.

الأشخاص الذين تتم مساءلتهم جزائيا لتطال المقاول والمهندس المعماري ذوو الأعمال المادية.

الفرع الرابع: المتابعة القضائية

حدد القانون مجموعة إجراءات القانونية يقوم بها أعوان مؤهلون في مجال العمران قبل المتابعة القضائية، تتمثل في:

أولا: حالة مخالفة أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير

نص قانون التهيئة والتعمير على الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفات في المادة 76 مكرر وهم: ضباط وأعوان الشرطة القضائية، مفتشي التعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، ذلك بعد أدائهم لليمين أمام رئيس المحكمة المختصة، يحق لهم الاستعانة بالقوة العمومية في حال ما إذا عرقلت مهامهم.[1]

ثانيا: حالة ما إذا كانت المخالفة المعاينة غير مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء الممنوحة

يحرر العون المكلف قانونا محضر معاينة مخالفة عدم مطابقة ثم يقوم بإرساله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في مدة لا تتعدى 72 ساعة قصد متابعته جزائيا، وترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا كذلك في نفس الآجال، أيضا ترسل نسخة إلى مدير البناء والتعمير لتطبيقها.[2]

[1] راجع مادة76 مكرر1 من قانون رقم 90-29 معدل ومتمم سالف الذكر.

_ قام المشرع بتوسيع دائرة الأعوان المؤهلين في تعديل القانون المذكور بعدما كانت تنحصر في الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي.

[2] خليف حسينة، مرجع سالف الذكر، ص71.

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها الفصل في الدعوى العمومية إما بهدم البناء كليا أو جزئيا أو مطابقته في أجل تحدده، إضافة إلى عقوبة الحبس من شهر إلى ستة (6) أشهر.[1]

ثالثا: حالة ما إذا كانت المخالفة المعاينة بناء بدون رخصة

يحرر العون المخول له سلطة تحرير محضر مخالفة ثم يرسله لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى 72 ساعة، ومراعاة للمتابعة الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار مفاده الهدم في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام المحضر، ففي حالة انقضاء هذه المدة دون قيامه بالهدم يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما، ويتحمل المخالف كل تكاليف عملية الهدم، ثم إن معارضة المخالف للقرار لا يعلق إجراء الهدم.[2]

[1] راجع مادة 77 من قانون 90-29 معدل ومتمم سالف الذكر.

[2] راجع مادة 76 مكرر 4 من نفس القانون.

خاتمة

في ختام دراستنا لمنازعات رخصة البناء بين النص والتطبيق يتضح لنا جليا مدى اهتمام التشريع برخصة البناء، حيث أنه قد خصص لها جزءا معتبرا من قوانين وتنظيمات تهدف لضمان فعاليتها، كما اشترط الحصول عليها قبل إنجاز وتشييد بناء جديد أو إحداث تغيير في بناء قائم في الأصل أو تحويل بناية، كونها تعتبر شرطا جوهريا يسبق عمليات التعمير المذكورة، باستثناء البنايات المحمية بسرية الدفاع الوطني أو الهياكل القاعدية المكتسبة لطابع استراتيجي.

كما أورد قانون التهيئة والتعمير الأشخاص الذين لهم حق الحصول عليها من طرف سلطات مخول لها إصدارها وفق ما ينص عليه القانون من إجراءات ودراسات تقنية، حيث يكون لهذه السلطات حق قبول أو رفض أو تأجيل تسليمها طبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير دائما، وألزمها في المقابل بضرورة تسبيب قراراتها. إلا أنه رغم توفر جميع الشروط المطلوبة قانونا في طالب الرخصة، يمكن للإدارة أن تتعسف في قراراتها، أين يحق للمتضرر من هذا القرار أن يلجأ للقضاء الإداري لطلب إلغائه، هنا يأتي دور القاضي الإداري في حمايته لمبدأ المشروعية، ويملك المتضرر أيضا حقا في رفع دعوى استعجالية مفادها وقف تنفيذ القرار إلى حين الفصل في موضوع الدعوى. ولجبر الضرر الذي أصابه له الحق في المطالبة بتعويضه عما مسه من ضرر ناشئ عن الهيئة مصدرة القرار بخطأ أو بدون خطأ. إضافة إلى كل ما سبق، فإنه يتابع كل من يخالف قواعد العمران لتوقيع الجزاء عليه طبقا لما نص عليه القانون كون الدعوى الجزائية من النظام العام.

وعليه يمكننا أن نلخص مجموعة من النتائج والاقتراحات كالتالي:

_ إن الكم الهائل للقضايا المطروحة أمام القضاء في شأن منازعات رخصة البناء دليل على فشل الطرق الودية لحل تلك النزاعات.

_ وجود نقائص عديدة في الشأن التشريعي في مجال رخص البناء نذكر منها سكوت الإدارة عن الرد الذي يعتبر رفضا، فمن وجهة نظرنا أنه من الضروري إلزام الإدارة بالرد الصريح والبعد عن الرد الضمني.

_ إن اعتماد القاضي على مبدأ الفصل بين السلطات من خلال امتناعه عن توجيه أوامره للإدارة منحها مساحة كافية تدفعها إلى التعسف في استعمال سلطتها.

_ عدم تقيد الإدارة بالنصوص القانونية في مجال رخصة البناء.

قائمة المراجع

المراجع

الكتب

1. إبراهيم محمد، **الوجيز في الإجراءات المدنية -الدعوى القضائية-دعاوى الحيازة-النشاط القضائي-الاختصاص-الخصومة القضائية-القضاء الوقتي- الأحكام-طرق الطعن-التحكيم**، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
2. إدريس فاضلي، **الوجيز في النظرية العامة للالتزام**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
3. رشيد خلوفي ، **قانون المنازعات الإدارية**، تنظيم و اختصاص القضاء الإداري، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
4. الزين عزري، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
5. سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر ،الجزائر ،2015،
6. سليمان محمد الطماوي، **القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء**، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986.
7. سليمان محمد الطماوي، **النظرية العامة للقرارات الإدارية**، ط4، دار الفكر العربي، القاهرة، 1979.
8. السيد بسيوني، **دور القضاء الإداري في المنازعة الإدارية**، عالم الكتاب، القاهرة، 1988.
9. عايدة دريم، **الرقابة الإدارية أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري**، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.

10. عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
11. عبد السلام ذيب، **قانون الإجراءات المدنية والإدارية ترجمة للمحاكمة العادلة**، ط 3، موفم للنشر، الجزائر، 2012.
12. عطاء الله بوحميدة ، **الوجيز في القضاء الإداري (تنظيم عمل واختصاص)**، دار هومة للنشر، الجزائر، 2011.
13. عمار بوضياف، **المرجع في المنازعات الإدارية**، القسم الأول، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
14. عمار بوضياف، **دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، دراسة تشريعية وفقهية، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009.
15. عمار عوابدي، **النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري**، ج 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
16. عمار عوابدي، **نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري** ، دار هومة للنشر ، الجزائر، 1999.
17. عيسى مهزول عيسى، **صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران**، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
18. محمد الصغير بعلي ،**الوجيز في المنازعات الإدارية**، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005.
19. محمد الصغير بعلي، **القضاء الإداري، دعوى الإلغاء**، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007.
20. محمد الصغير بعلي، **الوسيط في المنازعات الإدارية**، ط2، دار العلوم للنشر وتوزيع، الجزائر، 2004.

21. محمد محمود حافظ، **القضاء الإداري**، دار النهضة العربية، القاهرة، 1993.

أطروحات الدكتوراه

1. صبرينة تونسي، **النظام القانوني للعمران في الجزائر**، رسالة نيل شهادة دكتوراه تخصص قانون بيئة وعمران، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر1، الجزائر، 2019/2018.
2. عبد الرحمن عزاوي، **الرخص الإدارية في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007.
3. عمر بوجادي، **اختصاص القضاء الإداري في الجزائر**، رسالة نيل شهادة دكتوراه دولة، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو،2011.

مذكرات الماجستير

1. إلهام قارة تركي، **آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2013/2012.
2. سهام عبدلي، **مفهوم دعوى القضاء الكامل في الجزائر**، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، 2009/2008.
3. الصادق بن عزة، **دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.

4. مجيدة خالدي، **القضاء الإستعجالي في المواد الإدارية**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون الإدارة المحلية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر،2012/2011.

5. مريم عزيزي، **النظام القانوني في مجال البناء**، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه تخصص دولة ومؤسسات عمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2016/2015.

6. نواف طلال فهيد العازمي، **ركن الاختصاص في القرار الإداري وآثاره القانونية على العمل الإداري**، دراسة مقارنة ما بين القانونين الإداريين الأردني والكويتي، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، 2012.

7. وداد عطوي، **الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر،2012.

مذكرات الماستر

1. برهان شلال، **القرار الإداري المنعدم**، مذكرة نيل شهادة الماستر تخصص منازعات عمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2017/2016.
2. حسينة خليف، **أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها**، نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2017/2016.
3. سارة بلاح، **القضاء الإستعجالي الإداري**، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عام، كلية الحقوق جامعة08ماي1945 قالمة، 2014/2013، ص16.

4. سارة زرزي، **القانون الواجب التطبيق على الحالة والأهلية**، مذكرة نيل شهادة ماستر تخصص قانون دولي خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2016/2015.
5. صالح بشوش، **المنازعات الناجمة عن رخصة البناء**، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس المدية، 2017/2016.
6. عادل فقهي ويحي مرتضى نصيرة، **المنازعات المتعلقة برخصة البناء في التشريع الجزائري**، مذكرة نيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر الوادي، الجزائر، 2022/2020.
7. عائشة بوبكور، **شروط الدعوى المدنية في القانون الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون قضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2020/2019.
8. عبد الحكيم قواوة، **رخصة البناء و منازعاتها**، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015/2014 .
9. عبد الحميد جواني، **منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري**، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص منازعات عمومية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2017/2016.
10. عبد الوهاب مصطفاوي ورمزي بوقرة، **منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري**، مذكرة نيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2021/2020.

11. عمار عيشوبة، **منازعات رخصة البناء**، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص علوم إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2015/2014.
12. فضيلة ويدير وصالح حوام، **اختصاصات القاضي الإداري في منازعات العمران**، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عام داخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2021.
13. محمد شرقي، **دور القاضي في رقابة القرار المشوب بعيب الانحراف في استعمال السلطة**، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عام معمق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2016/2015.

المجلات

1. أحمد عميري، **المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير**، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ع2، جوان 2017.
2. خالد بن محمد اليوسفي، **مفهوم الضرر في القانون الدولي وأنواعه وشروطه**، مجلة كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات، ع38، الإسكندرية.
3. ريم عبيد، **دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية** ، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، مارس 2017.
4. زهير سعودي، **القضاء الإستعجالي العادي**، مجلة صوت القانون، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مرسلي عبد الله، تيبازة، ع1، ماي 2020.
5. الزين عزري ، **النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري**،مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ع 8، الجزائر، جوان 2005.
6. الزين عزري، **إجراءات إصدار قرار البناء والهدم في التشريع الجزائري**، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، ع 3، الجزائر، 2008.

7. شعبان عبد الحكيم عبد العليم سلامة، **تصحيح عيب عدم الاختصاص في القرار الإداري (دراسة تحليلية مقارنة في ضوء أحكام القضاء الإداري المصري)**، المجلة القانونية (مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية) مجلة علمية محكمة، مصر، د س ن.
8. عبد القادر علاق، **إشكالية تحديد مفهوم للنظام العام**، مجلة المعيار، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، ع 4، ديسمبر 2019.
9. عفاف حبة، **دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران**، مجلة المفكر، جامعة محمد يخضر بسكرة، ع 6، ديسمبر 2010.
10. فاطيمة حمادو، **الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير**،مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ع2، جوان 2017.
11. فلة جوابي، **قراءة في مسؤولية حارس الشيء على ضوء القضاء الجزائري**، مجلة الدراسات والبحوث القانونية،كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، ع 2، الجزائر.
12. محمد أمين مودع، **شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية**، مجلة صوت القانون، مخبر القانون والعقار، جامعة علي لونيسي البليدة 2، ع 2، أكتوبر 2018.

القوانين

1. أمررقم75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 موافق 26 سبتمبر سنة 1975**متضمن القانون المدني**، ج ر ج ج ع 78 صادرة في 24 رمضان عام 1395 موافق 30 سبتمبر سنة 1975 معدل ومتمم.

2. قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 موافق 18 نوفمبر 1990 **يتضمن التوجيه العقاري**، ج ر ج ج ، ع49، صادرة في أول جمادى الأولى 1411 موافق 18 نوفمبر 1990.
3. قانون رقم 90-31 مؤرخ في 17 جمادى الأولى عام 1411 موافق 4 ديسمبر سنة 1990 **يتعلق بالجمعيات** ج ر ج ج ع 53 صادرة في 18 جمادى الأولى عام 1411 موافق 5 ديسمبر سنة 1990.
4. مرسوم تنفيذي رقم 90-230 مؤرخ في 03 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو 1990 **يحدد أحكام القانون الأساسي الخاص بالمناصب والوظائف العليا في الإدارة المحلية** ج ر ج ج ع 31 صادرة في 06 محرم عام 1411 الموافق 28 يوليو سنة 1990 معدل ومتمم.
5. مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 مايو سنة 1991 **يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير** ج ر ج ج ع26 صادرة في 18 ذي القعدة عام 1411 الموافق الأول يونيو سنة 1991.
6. قانون عضوي رقم 98-01 مؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق ل 30 مايو سنة 1998 **يتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله**، ج ر ج ج ع 37 صادرة في 6 صفر عام 1419 موافق 1 جوان سنة 1998.
7. قانون رقم 03-03 مؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 موافق 17 فبراير 2003 **يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية**، ج ر ج ج، ع11، صادرة في 18 ذي الحجة 1423 موافق 19 فبراير 2003.
8. مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 7 ذي الحجة 1414 موافق 18 مايو 1994 **يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري**، ج ر ج ج، ع32 صادرة في 14 ذي الحجة 1414 موافق 25 مايو 1994، معدل بقانون رقم 04-06 مؤرخ في 27 جمادى الثانية 1425 موافق 14 أوت 2004 **يتضمن إلغاء بعض أحكام مرسوم تشريعي رقم 94-07**، ج ر ج ج، ع51 صادرة في 28 جمادى الثانية 1425 موافق 15 أوت 2004.

9. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 **يتعلق بالتهيئة و التعمير** ج ر ج ج ع 52 صادرة في 15 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 2 ديسمبر سنة 1990، معدل و متمم بقانون رقم 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أوت سنة 2004 ج ر ج ج ع 51 صادرة في 28 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 15 أوت سنة 2004.
10. قانون رقم 12-07 مؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 **يتعلق بالولاية** ج ر ج ج ع 12 صادرة في 07 ربيع الثاني عام 1433 الموافق 29 فبراير سنة 2012.
11. مرسوم تنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 **يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها**، ج ر ج ج ع 7 صادرة في 22 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 12 فبراير، سنة 2015.
12. قانون رقم 16-01 مؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 موافق 6 مارس سنة 2016 **يتضمن التعديل الدستوري**، ج ر ج ج ع 14 صادرة في 27 جمادى الأولى عام 1437 موافق 7 مارس سنة 2016.
13. قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر 1429 موافق 25 فبراير 2008، **يتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية**، ج ر ج ج ع21 صادرة في 17 ربيع الأول 1429 موافق 23 أبريل 2008، معدل ومتمم بقانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 موافق 12 يوليو 2022، ج ر ج ج ع48 صادرة في 18 ذو الحجة 1443 موافق 17 يوليو 2022.
14. قانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 **يتعلق بالبلدية** ج ر ج ج ع 37 صادرة في أول شعبان عام 1432 الموافق 3 يوليو سنة 2011.

المحاضرات

1. ريمة مقيمي، **المنازعات الإدارية**، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثالثة ليسانس تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2020/2019.
2. طارق غنيمي، **محاضرات في مقياس البيئة والعمران**، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2023/2022.
3. محمد بلخير آيت عودية، **دروس في مقياس القرارات الإدارية**، موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية، 2022/2021.
4. وسام كاشي، **محاضرات في القضاء الإداري**، المحاضرة 5، كلية الحقوق، جامعة الشام الخاصة، د ذ س ن، د ذ ب ن.

القرارات القضائية:

1. قرار رقم 33252، صادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 1985/03/06، مجلة قضائية، ع4، لسنة 1989.
2. قرار رقم 62040، صادر عن غرفة إدارية بمحكمة عليا، مؤرخ في 1990/02/10، مجلة قضائية، ع3، لسنة 1991.
3. قرار رقم 68240، صادر عن غرفة إدارية بمحكمة عليا، مؤرخ في 1990/07/28، مجلة قضائية، ع1، لسنة 1992.
4. قرار رقم 33909، صادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 1985/05/29، مجلة قضائية، ع4، لسنة 1992.

5. قرار رقم 90943، صادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 1992/06/16، مجلة قضائية، ع1، لسنة 1995.
6. قرار رقم 40469، صادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 2007/06/13، مجلة قضائية، ع1، لسنة 2008.

المواقع الإلكترونية

1. أيمن رميس، عدم الاختصاص الجسيم، **www.tanmia-idaria.ipa.edu-sa/pages/171-9.aspx**، 2023/06/22، 23:19.
2. لوني نصيرة، عيب عدم الاختصاص كسبب من أسباب إلغاء القرارات الإدارية "دراسة قانونية وقضائية"، **www.asjp.cerist.dz/en/article/138514**، 22 /2023/06، 22:35.

فهرس المحتويات

الفهرس

مقدمة .....أ
الفصل الأول: الاطار العام لمنازعات رخصة البناء 5
المبحث الأول: مفهوم منازعات رخصة البناء 6
المطلب الأول: مفاهيم إدارية 6
الفرع الأول: المنازعة الإدارية 6
أولا: تعريف مبدأ المشروعية 7
ثانيا: تعريف المنازعة الإدارية 8
الفرع الثاني: تعريف منازعات رخصة البناء 9
أولا: أطراف منازعات رخصة البناء 10
ثانيا: موضوع منازعات رخصة البناء 13
المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء 14
الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء 14
الفرع الثاني:النطاق الإقليمي (المكاني) 16
المبحث الثاني: حالات نشوء منازعات رخصة البناء 16
المطلب الأول: الحالات القانونية لنشوء منازعات رخصة البناء 17
الفرع الأول: حالات الرفض القاطع لتسليم رخصة البناء 17
الفرع الثاني: تدخل الإدارة لوضع شروط عند تسليم رخصة البناء 18
المطلب الثاني: تدخل الإدارة في إثارة منازعات رخصة البناء 19
الفرع الأول: حالات عدم المشروعية الخارجية لقرار الإدارة 20
أولا: عدم اختصاص الإدارة في إصدار القرار الإداري 20

ثانيا: عيب الشكل والإجراءات التي يقررها القانون 22
الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية لقرار الإدارة 23
أولا: عيب مخالفة القانون..... 23
ثانيا: عيب الانحراف في استعمال السلطة 24
الفصل الثاني: تسوية منازعات رخصة البناء 28
المبحث الأول: إختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء 28
المطلب الأول: اختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى إلغاء رخصة البناء 29
الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء 29
أولا: التعريف الفقهي لدعوى الإلغاء..... 30
ثانيا: التعريف التشريعي لدعوى الإلغاء 31
ثالثا: التعريف القضائي لدعوى الإلغاء 32
الفرع الثاني: شروط رفع دعوى الإلغاء 32
أولا: شرط الاختصاص القضائي..... 33
ثانيا: شروط تتعلق برافع الدعوى..... 34
ثالثا: القرار الإداري السابق..... 37
رابعا: التظلم الإداري المسبق 38
خامسا: ميعاد الطعن القضائي..... 39
الفرع الثالث: آثار دعوى الإلغاء 39
أولا: آثار الإلغاء بالنسبة للإدارة 40
ثانيا: آثار الإلغاء بالنسبة للمستفيد..... 41
ثالثا: آثار الإلغاء بالنسبة للغير..... 41

المطلب الثاني: اختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى المسؤولية الإدارية المتعلقة بمنازعات رخصة البناء 41
الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض 42
الفرع الثاني: شروط قبول دعوى المسؤولية الإدارية 43
أولا: التمثيل الإجباري بمحامي..... 43
ثانيا: تحديد مقدار التعويض..... 43
الفرع الثالث: شروط قيام المسؤولية الإدارية 43
أولا: ثبوت خطأ الإدارة 44
ثانيا: الضرر 44
ثالثا: العلاقة السببية بين الخطأ الإداري والضرر 46
الفرع الرابع: آثار قيام المسؤولية الإدارية 46
المطلب الثالث: اختصاص قاضي الاستعجال الإداري 47
الفرع الأول: تعريف القضاء الإستعجالي 47
أولا: تعريف فقهي..... 48
ثانيا : تعريف قضائي..... 48
الفرع الثاني: استعجال وقف تنفيذ القرارات الإدارية التي تمس بالتعمير..... 49
أولا: شروط قبول دعوى وقف تنفيذ 49
ثانيا: الشروط الموضوعية لوقف التنفيذ 49
المبحث الثاني: إختصاص القضاء العادي في المنازعات المتعلقة برخصة البناء 50
المطلب الأول: الدعوى المدنية المتعلقة بمنازعات رخصة البناء 51
الفرع الأول: المسؤولية المدنية في مجال منازعات رخصة البناء..... 51
أولا: المدعي المضرور من عملية البناء 52

ثانيا: المدعى عليه في دعوى المسؤولية المدنية 54
الفرع الثاني: اختصاص القاضي المدني في مجال منازعات رخصة البناء 55
أولا: لاختصاص قاضي الموضوع المدني في مجال منازعات رخصة البناء ... 55
ثانيا: اختصاص قاضي الاستعجال العادي..... 57
المطلب الثاني: اختصاص القاضي الجزائي بالنظر في مخالفات رخصة البناء 57
الفرع الأول: تحديد طبيعة المخالفات 58
الفرع الثاني: التكييف القانوني والجزاءات المقررة..... 58
أولا: جنح بسيطة..... 59
ثانيا: جنح مشددة 59
الفرع الثالث: المسؤولين جزائيا عن المخالفات 59
الفرع الرابع: المتابعة القضائية 60
أولا: حالة مخالفة أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير 60
ثانيا: حالة ما إذا كانت المخالفة المعاينة غير مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء الممنوحة..... 60
ثالثا: حالة ما إذا كانت المخالفة المعاينة بناء بدون رخصة 61
خاتمة 63
المراجع 66
الفهرس..... 78