

مذكرة ماستر

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

الفرع: حقوق

التخصص: قانون إداري

رقم تسلسل المذكرة:

إعداد الطالبة:

سميرة خيزار

يوم: 19 / 06 / 2023م

التسوية القضائية لمنازعات التعمير في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

رئيسا	بسكرة	أستاذ محاضر (أ)	مكي حمشة
مشرفا	بسكرة	أستاذ التعليم العالي	جلول شيتور
مناقشا	بسكرة	أستاذ محاضر (أ)	حسين كليبي

السنة الجامعية: 2022 - 2023.



شكر وتقدير

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
والحمد لله رب العالمين نحمده ونشكره على
كرمه وفضله في ختام انجاز هذا البحث، رب
أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي كما
ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك وماتوفيقني
إلا بك

وأختص بجزيل الشكر والتقدير بما تحمله الكلمات
من عبارات الإجلال الى الأستاذ الفاضل المشرف "
جلول شيتور" علما قدمه طيلة مسيرتي في إعداد
هذه المذكرة فلقد كان نعم الموجه والمرشد وانا
لي الدرب بعلمه وفضله

وجزيل الشكر والاحترام إلى أعضاء اللجنة الموقرة
في قبولهم لمناقشة هذا العمل البسيط حفظهم
الله في خدمة العلم

كما أتوجه بالامتنان والشكر إلى كل أساتذة الكلية
وإطاراتها فلقد كان لهم الفضل الكبير لوصولنا الى
مانحن عليه سعيا منا بان نحمل الأمانة لخدمة هذا
الوطن وشعبه

الإهداء

الإهداء إلى تلك الجوهرة الغالية واللؤلؤة المكونة
منبع الحنان والصفاء أُمي الغالية
إلى أبي التاج الذي أفتخر بلُني أحمل اسمه ونسبه
والذي طالما كان قدوتي في الحياة والذي زرع فيا
حب العلم والمعرفة وعلى كل حبة عرق سالت من
جبينه سعيا منه إلى رزقنا
إلى إخوتي الأعزاء الذين قال فيهم الله في كتابه "
سنشد عضدك بأخيك "
ولقد رزقني الله بإخوة جعلهم الله سندا لي (طارق،
فاروق، عقبة) وإلى أخواتي اللواتي تقاسمت معهم
رائحة أُمي وأبي (إسمهان، سليمة، سهيلة) إلى
حفيدات أبي المدلالات رحاب نور اليقين، مريم
والمولودة المنتظرة
إلى جميع صديقاتي اللواتي شاركنني حزني وفرحي
إلى جميع زملائي الذين رافقوني في دراستي إلى
كل من ساعدني في إتمام هذه المذكرة ولم
يسعني الحظ لذكره

قائمة المختصرات:

المختصر	الشرح
ق	قانون
إ.إ.م	إجراءات إدارية ومدنية
م	المادة
ج	جزائري
ط	طبعة
ص	صفحة
هـ	هجري
ص ص	من الصفحة إلى الصفحة



مقدمة:

يعتبر العمران من بين أهم الأمور الأساسية التي لا يمكن للإنسان الاستغناء عنها ، فهو يرتبط بالإنسان ارتباطاً طبيعياً وفطرياً وهذا نظراً للضرورة التي تقتضيها الحاجة لوجود مأوى يأويه ، فالعمران مواكب للإنسان منذ أن خلق ولا يمكن أن ينتهي إلا بانتهاء الإنسان وهذا ما أضفى عليه صورة مواكبة العصور ، فكما نعلم ب أن حق التصرف في الملكية هو حق أقرته جميع البلدان في العالم إلا أنه قيد بضوابط لا بد من عدم تجاوزها ، فإن مجال العمران لم يعد محصور على فكرة الإنسان وبحثه عن مسكن فقط ، فلقد ظهرت الحياة الاجتماعية والاقتصادية والثقافية مما اثر هذا على المجال العمراني .

فلقد أصبح يعبر عن حضارة أي دولة والجمال الخارجي لها فزادت الأساليب وتطورت التقنيات لمواكبة العصر ولهذا فان الضرورة دعت إلى تنظيم عملية العمران ووضع قوانين وتنظيمات لحمايتها وضبطها ، وهذا بهدف تقادي البناء العشوائي والأنماط الفوضوية والقضاء على التشوه العمراني ف أتت القوانين الصارمة والردعية المختلفة التي اهتمت بجانب التهيئة والتعمير والتي احتوت في مضمونها السير الحسن للعمران وتنظيمه ، فعملية التنظيم يجب أن تتسجم وتوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد وذلك في حماية ممتلكاتهم وحريتهم في التصرف فيها بالإضافة إلى ضرورة توفير المصلحة العامة للمجتمع ككل داخل الدولة.

وتعد الجزائر كغيرها من الدول فلقد اهتمت بجانب العمران ، وعلى إعتبار أن تقدم الدول يقاس بمدى تقدم العمران فيها تدخل المشرع الجزائري بمثل هذه المسائل بوضعه مجموعة من القواعد الخاصة منها قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي ضبط الأسس العامة للملكية العقارية ، وبعدها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا لمراسيم التنظيمية له والنصوص المعدلة له ، وإعتبر كل تجاوز لهذه الضوابط والمقتضيات القانونية يعرض صاحبه للمساءلة القانونية وفي هذا الصدد نجد دور القضاء سواء العادي أو الإداري في ردع كل من يخالف النصوص المتعلقة بالتعمير

مقدمة

حرصا من المشرع في التسوية بين المصالح الخاصة للأفراد والعامّة، وأعطى للقضاء مجالا واسعا بهذا الصدد كما أنه أقر بحق لجوء المتضرر للقضاء من خلال دعوى الإلغاء ودعوى وقف التنفيذ ؛ فلقد كان الباب جد واسع للقضاء في هذا المجال فتمحورت الدراسة ب خصوص هذا الموضوع حول التسوية القضائية لمنازعات التعمير في التشريع الجزائري.

فتظهر أهمية هذا البحث في جانبيه العملي والعلمي فمن الناحية العملية لهذا الموضوع تكمن من خلال النصوص والتشريعات الخاصة التي اهتمت بموضوع العمران وأنواع القضايا المختلفة بشأنه، أما الأهمية العلمية فهي معرفة الكيفيات التي تنظم عملية العمران ، والنصوص والتشريعات التي اهتمت بهذا الجانب ومتى يكون هناك حقا للجوء إلى القضاء والمطالبة به والقضاء المختص في مثل هكذا أنواع من المنازعات.

فلقد كان للجانب الشخصي دور في دراسة هذا النوع من المواضيع ل لخص في عمليات العمران وبالتحديد الجانب القضائي ونظرته واجتهاداته في تنظيمها والموازنة التي حققها بصده من ناحية المصلحة الخاصة والمصلحة العامة ، كذلك للحياة الاجتماعية المعاشة سبب شخصي في خوضي لهذا البحث لأنها أعطت صورة لي في مثل هكذا أنواع من المنازعات ف إن العمران ذا جانب كبير في حياتنا الاجتماعية ارتباطه الوثيق بالمجتمع دفعني للبحث والخوض فيه للتعرف أكثر على كيفية تنظيمه من الجهة القانونية والقضائية ، كما تبرز الدوافع الموضوعية لدراسة هذا الموضوع من خلال استبيان القواعد القانونية التي تنظم عمليات العمران ؛ كما أنه من المواضيع المستحدثة التي عرفت الجزائر بالرغم من النصوص التشريعية التي صدرت بشأنه منذ الاستقلال.

فالهدف الأساسي من هذه الدراسة يرتكز على جانبيين وهما المجال العلمي والتكويني فإن المجال العلمي يكمن في تسليط الضوء على الدور الذي يلعبه القضاء في ظل التسوية بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة للمجتمع ككل، من

مقدمة

خلال حلوله لحل القضايا الخاصة بالتعمير ، أما المجال التكويني يبرز في أن هذا البحث ذا جانب شيق وجد ثمين في المادة الإدارية فساهم في الثقافة القانونية ويعطي نوعاً من الضبط والتحكم في المنهجية العلمية.

فلقد تم الاعتماد على مجموعة من الدراسات السابقة في هذا البحث وهذا نظراً لقاعدة تكاملية العلم وتسلسله فكما هو معلوم لا يمكن للباحث أن يبني بحثه من العدم وانطلاقاً من هذا تمت عملية بحثنا، فمن بينها عبد الله لعويجي في أطروحة ماجست بي المعنونة بقرارات التهيئة والتعمير في التشريع ، التي عالج فيها بشكل عام دور المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة والتعمير، وكذلك العلاقة التي جمعت الإدارة بعملية تنظيم التهيئة والتعمير وتطبيق النصوص المنظمة له، وكذا على أطروحة دكتورا ه لكمال محمد الأمين المعنونة باختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء؛ والتي تمحورت دراسته من خلالها حول أنواع القضاء المختص في حل منازعات التعمير، ودور كل جهة قضائية في حل المنازعات الناشئة عند مخالفة قواعد العمران وفيما يتمثل دور القضاء العادي بشقيه المدني والجزائي والقضاء الإداري لحل هذه النزاعات ومن خلال كل ما سبق نطرح الإشكالات التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري التسوية القضائية لحل المنازعات المتعلقة

بالعمران؟

وهذه الإشكالية تتفرع منها أسئلة وهي كالتالي:

-فيما تتمثل منازعات العمران؟

-ما هو القضاء المختص في حل المنازعات المتعلقة بها؟

فمن أجل الإجابة عن إشكالية موضوع البحث جمعنا بين المنهج الوصفي

الذي يبدي اهتمامه بالحقائق العلمية ويصفها كما هي ثم يمتد إلى تفسيرها ، وبين

المنهج التحليلي الذي يركز على عرض المشكلة ودراستها من الجانبين التقني

والقانوني ، ولإعطاء موضوع البحث حقه في الدراسة قسمناه إلى فصلين : الفصل

مقدمة

الأول: تحت عنوان الإطار المفاهيمي لمنازعات التعمير وتم تقسيمه هو أيضا إلى
مبحثين : مبحث أول تحت عنوان مفهوم منازعات التعمير ومبحث ثاني : أنواع القضاء
المختص في منازعات العمران ؛ وفصل ثاني معنون بالتسوية القضائية كما تم تقسيمه
إلى مبحثين:

مبحث أول: الدعوى في فحص مبدأ المشروعية

مبحث ثاني: معنون بدعوى الاستعجال في مجال التعمير.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لعناضات

التعمير

تمهيد:

إن دراسة الإطار المفاهيمي لمنازعات التعمير يتطلب منا تعريفاً واضحاً لهذا النوع من المنازعات، فلا يمكن لنا دراسة أو البحث في موضوع معين إلا بالتطرق إلى تعريفه وذكر الجهات المختلفة لتعريفات التي اهتمت به ، لأن موضوع منازعات التعمير يعتبر من النقاط ذات الأهمية البالغة في مجال التعمير، بالإضافة إلى القضايا المطروحة وحجمها الشاسع في هذا الشأن، مما جعل هذا النوع من المنازعات يحظى بمكانة هامة في الجانب الإداري، كما أن للتعمير خصوصياته في النظام التنازعي الإداري سواء من حيث مفهومه أو الجهة المختصة بالنظر في هذا النوع من النزاعات وعلى هذا الأساس قم ت بتقسيم الفصل الأول إلى مبحثين فلقد تم بصده التترق في المبحث الأول مفهوم منازعات التعمير وفي المبحث الثاني أنواع القضاء المختص بالفصل في منازعات العمران.

المبحث الأول: مفهوم منازعات التعمير

كما هو الحال فإن مفهوم منازعات التعمير يركز في إعطاء مفهوماً له إلى مجموعة من وجهات النظر المختلفة وتعريفات له من عدة جوانب، فإنه باعتبار التعمير يصلح لأن يكون محل نزاع إداري، فإن الخلافات الإدارية والقضائية الحاصلة بشأنه، تفرض علينا التحكم في مفهومه التنازعي، كما أنه لا بد من توضيح الأطراف المتعلقة بمنازعات التعمير، وعلى هذا الأساس قمنا بتقسيم المبحث الأول إلى مطلبين ففي المطلب الأول تم الاعتماد فيه في إعطاء مفهوماً لمنازعات التعمير أما المطلب الثاني تم من خلاله معالجة فيه أطراف المتعلقة بمنازعات التعمير.

المطلب الأول: تعريف منازعات التعمير

قبل التعريف بالموضوع، دعت الضرورة إلى إعطاء تعريف بالشيء محل النزاع وهذا بعد تقسي م المطلب الأول إلى فروع ففي الفرع الأول تم فيه التطرق إلى تعريف قانون العمران، والفرع الثاني تعريف المنازعات المتعلقة بالتعمير.

الفرع الأول: تعريف قانون العمران

إن كلمة التعمير هي مصطلح حديث النشأة والظهور، فهي توحى لنا إلى كلمة أخرى احتواها وهي العمران، الذي عرفه الفقيه كلود ميشتل جان حسب نظريته على أنه "واقع الاستقرار في المدينة" وهذه الظاهرة برزت بشكل كبير خلال القرن 20 وأصبحت محل اهتمام معظم الدول، وذلك بالنظر لما ينتج منها لمجموعة من العمليات والاشتراطات التي تنطوي في مجموعها على ما يصطلح عليه بالتعمير والأمر يرتبط حسب ميثاق أثينا لسنة 1933 ب"مجموعة الإجراءات لغاية ضمان تنمية منسجمة ورشيقة وإنسانية للمدن".¹

¹ مكي حمشة، محاضرة في مقياس التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2021-2022، ص18.

وفي نطاق هذا التعريف نجد كل من تعريف لويس جان ينون وجان ماري أوبي وجون بول لكارز يتمحور حول اعتباره "التعمير" علماً وفناً وقانوناً وسياسة توظفها الدولة وإدارتها المحلية قصد التدخل في عدة ميادين اجتماعية واقتصادية¹.

فإنه أحسن تعريف حسب هؤلاء يمكن أن ينطبق عليها هو تعريف فرود الذي يرى أن "التعمير هو علم أو فن التطبيق العلمي للوقاية في وضع ومراقبة كل ما يدخل في إطار التنظيم المادي للتجمع البشري، وما يحيط به وهذا يتضمن تصحيح أخطاء الماضي بواسطة إعادة البناء والتهيئة المناسبة كما يتضمن أيضا استغلال تجارب الماضي لوضع مشاريع توسعية جديدة. إنه من أجل الحفاظ على جمال وصورة وتنسيق المباني، وجب تسيير حركة البناء، وتشيي بي المدن في نطاق القواعد والأصول المرسومة والمحددة في التشريعات المنظمة للتهيئة والتعمير، فإن قانون التهيئة والتعمير يعتبر من بين الوسائل القانونية التي يمكن بفضلها مراقبة وتنظيم عملية البناء وتحويل الأراضي الصالحة للبناء وتنظيمها الأصلح لهذه لم تبرز إلا مؤخراً، وهذا راجع لدراسات بعض الباحثين الغربيين من خلال بحوثهم المتمحورة حول التطور الخاص للمدن والقرى واشتدت دراساتهم على تحليل مخططات البنايات القديمة. فإن قانون العمران يوحد بين علميين وهما علم القانون من جهة والعمران من جهة أخرى، فيعتبر علم القانون لكونه "مجموعة من القواعد القانونية التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني وهو ما يندمج نسبيا في القانون العام، كما يهدف إلى تنظيم الأراضي والمجال العمراني". أما باعتباره علم العمران فلأنه يعني "مجالاً متعدد الاختصاصات ومولوداً جديداً يستجيب للحاجيات الخاصة للمجتمع الصناعي وينمي طرق التفكير حول المدينة"².

إنه بالاعتماد على أن قانون العمران قانوناً وعلماً يسيران نظاماً حساساً له اتصال بكل مجالات الحياة المشبعة، خلق اختلافاً فقهيًا حول التوصل إلى ضبط المصطلح وإعطائه تعريفاً جامعاً ومانعاً له. الأمر الذي أدى إلى تعداد هذه التعاريف،

¹ مكي حمشة، المرجع السابق، ص18.

² مكي حمشة، المرجع نفسه، ص18.

باختلاف الجهات التي ينظر منها إلى هذا القانون والقوانين العمرانية التي تنظم عملية التعمير في المدن والقرى، والتي تضبط حركات الأفراد والجماعات في أعمال العمران لتوصل إلى الأهداف المنشودة التي تنظمها مشروعات التخطيط والتعمير والإسكان وضمان إقامة المباني وفقاً للإجراءات والمعايير التي تحقق سلامة السكان وأمنهم وتوفير احتياجات الصحة العامة، كما تضيف إلى تحقيق وتنسيق المدن والقرى بغاية توفير بيئة عمرانية سليمة و آمنة تحتوي فيها الجوانب الصحية والجمالية ومن بين أهم هذه التعاريف نجد ما يلي:

« Le droit de l'urbanisme, peut défini comme l'ensemble des règles et des institutions établies eu vue d'obtenir une affect ayons de l'espace forme aussi objectifs d'aménagement des collectivités publiques».

فقانون العمران هو "مجموعة القواعد والأنظمة التي وضعت من أجل الحصول على تخصيص فضاء (مكان) يتطابق مع أغراض تهيئة الهيئات العمومية".

كما أنه تم تعريفه على أساس أنه: "الوسيلة التي تمكن الدولة وهيأتها العمومية التوجيه والتحكم العمراني وذلك بوضع وثائق وإجراءات خاصة للعمران والمترجمة بواسطة مخططات الأراضي وقواعد استعمالها".¹ كما عرف بأنه: "مجموعة العمليات الهادفة لتحقيق العمليات والتجهيز وكذا مراقبتها ومجال تدخل الدولة والهيئات المحلية في المجال العمراني وإجراءات التعمير وتنظيم وتحديد النزاعات المترتبة عن ذلك وجهات المختصة بالفصل فيها".

الفرع الثاني: تعريف المنازعات المتعلقة بالتعمير

إن خطورة تزايد المشاكل العمرانية على سلامة المواطنين وصحتهم وطمأن وتفاقمها على البيئة وعلى الجمال الخارجي للمدن، وعلى العقار الفلاحي والسياحي من خلال التشوه الذي بات يميز المدن الجزائرية نتيجة مخالفة قواعد التعمير، وعدم

¹. إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للشر والتوزيع، الجزائر، ط2، د.س، ص25-26.

صرامة تطبيقها، زيادة لعدم سكونها وثباتها بسبب كثرة التعديلات الواردة عليها وزيادة الشروط التقنية لطلب رخص البناء، مما ساعد في ظهور البناءات الفوضوية و غير قانونية وبدون تراخيص إضافة إلى ذلك استغلال مواد مغشوشة وغير سليمة في ظل تدهور الرقابة العمرانية وضعفها، وعدم التقيد بالضوابط الفنية مما ساهم ذلك في انهيار العديد من المباني، إضافة إلى انتشار البناء في الأراضي الفلاحية وبمحاذاة الأوربة وبجانب الأماكن الأكثر عرضة للخطر الزلزالي والانجراف الصناعي مما أدى ذلك إلى اقتناء المساحات الخضراء، فضلاً إلى إقامة منشآت صناعية ذات التأثير السلبي على البيئة والمحيط، ونجد بأنه التجاهل المقصود لمخاطر الفوضى العمرانية الذي تسبب فيه عدم احترام القوانين والنصوص التنظيمية، تدخل المشرع بالقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 الذي أخضع الأراضي القابلة للتعمير لقيود من النظام العام وهو احترام مخطط شغل الأراضي وفقاً للمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في يناير 2015 الذي يبين طريقة تحضير عقد التعمير وتسليمها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 2020/11/22 المتضمن تحديد كفاءات تحضير عقد العقد وتسليمها.¹

فإنه يندرج لنا تعريف منازعات التعمير ب الضبط، وهذا راجع لأن هذا النوع من النزاعات ينتج عن تعبير الإدارة المكلفة بمنح القرار مخالفتها، أو إصدارها على إلغاء هذه القرارات أو مخالفتها على إنجاز أعمال التعمير على الرغم من توافر جميع الشروط المنشودة والمطلوبة، فإن موضوع منازعات العمران هو قرار الإدارة النهائي بالرفض مع تسببها لذلك، إذا أنه لنا أن نضع تعريفاً بسيطاً ومختصراً لما سبق إذا أنه من خلال ذلك لنا أن نختصر تعريفاً بسيطاً لنزاعات المتعلقة بالتعمير وهي أنها "مجموع المنازعات التي يكون الاختصاص فيها للقاضي الفاصل في المادة الإدارية حسب قواعد قانونية وقضائية معينة، معادلة ومتوازنة تأخذ

¹ مأمون مؤذن، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، جامعة ظاهري محمد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2020، 2021، ص ص 20-34.

بعين الاعتبار حق الجهات الإدارية في فرض إجراءات الضبط في مجال التعمير وحق الأفراد بالتصرف في أملاكهم العقارية كيفما شأؤوا".¹

المطلب الثاني: الأطراف المتعلقة بمنازعات التعمير

لا بد من أنه لكل نزاع قائم أو مطروح يوجد أطرافاً له كغيره من النزاعات فإن منازعات التعمير لها أطراف محددة ومعينة ترتبط بها وتمثلها أمام الجهة القضائية، ومما لا شك فيه فإن القرار الإداري على غرار غيره من القرارات فهو يصدر عن هيئة إدارية صادرة عن هذه الجهات لصالح الأفراد المعنيين بهذا النوع من القرارات فإن أطراف المنازعة التي تنتج بخصوص مجال العمران هي نفس أطراف القرار الإداري وهذا ما يجعلنا نقوم بدراسة قرارات التعمير من خلال الهيئة المكلفة بقرارات التعمير والمستفيد من هذه القرارات والغير المتضرر لذلك قمنا بتقسيم المطلب إلى ثلاث فروع كالآتي:

الفرع الأول: الهيئة المكلفة بقرارات التعمير

إن الهيئة المختصة بإصدار هذه القرارات المتعلقة بالتعمير والمكلفة بتسليم شهادة التعمير في المرتبة والدرجة الأولى تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي كما قد يكون من اختصاص الوالي أو الوزير المنتدب حسب الحالات الأخرى، ولا بد لنا من إعطاء توضيحاً مختصراً لتعريف شهادة التعمير قبل التطرق إلى الهيئة المكلفة بها وبهذا الصدد سنقوم بتوضيح ذلك كما يلي:

أولاً: التعريف بقرارات العمران الفردية

تتصرف الإدارة عندما تقوم بنشاطاتها المختلفة ، إما كفرد عادي أي انها تستعمل أسلوب العقد أي عقد القانون الخاص ، ولكن في اغلب الحالات يكون هذا العقد سمات خاصة ، فهو العقد الإداري وإما أن تكون بأعمال انفرادية ، وتستعمل أسلوب العمل الإداري و الانفرادي أي القرار

¹ وفاء عز الدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014، 2015، ص12.

الإداري الذي هو عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية لإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم .

كما ان القرارات الإدارية تنقسم إلى عدة أنواع وتصنيفات ومن بينها القرارات الإدارية التنظيمية التي تتضمن قواعد عامة مجردة تنطبق على عدد من الحالات غير محددة في ذاتها ، وموجهة لعدد غير محدود من الأشخاص ويعرف كذلك بأنه العمل الصادر من السلطة الإدارية ويتضمن قواعد عامة ، ومن بينها القرارات الإدارية التنظيمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وكذا مخطط شغل الأراضي ، والتي الهدف منها حماية المنتجات المعمارية في الحضر و التي هي واحدة من المنتجات الثقافية¹

ثانيا : التعريف بشهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويد ها بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك، وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية طبقاً لنص 51 من قانون 90-29 التي جاء فيها:

"يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية...، لذلك المشرع لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها".²

فإنه إذا كانت المادة 51 من القانون 90-29 قد نصت على الأشخاص الذين لهم الحق في طلب شهادة التعمير، فالمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم

¹ عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية، قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، 2011، ص157.

² مرجع نفسه ، ص 157.

91-176 (الملغى) عرفت لنا شهادة التعمير على أنها "شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية" وهو نفس التعريف الذي أتى به مضمون المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي أضاف إلى جانب شهادة التعمير بطاقة معلومات Fiche Renseignements التي يمكن لكل شخص معني بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل عليها، لنا أن نشير بهذا ال صدد أنه غير ممكن لهذه البطاقة أن تحل محل شهادة التعمير وهذا ما أقرته وأكدته المادة 2/2 من نفس المرسوم الذي جاء فيها "وزيادة على ذلك يمكن كل شخص معني بنفس¹ حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة، لكل غرض مناسب ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير".

فشهادة التعمير وثيقة إدارية، تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً بطلب منه، تعين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض.

تعد شهادة التعمير جواباً لسؤال مطروح فهي تبين، إذا كانت الأرض قابلة للبناء، أو إذا كان بالإمكان تحقيق عملية معينة، فهي تمنح للفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الاتفاقات المتعلقة بها ، فشهادة التعمير وثيقة معلوماتية وتوضيحية من جهة، ومن جهة أخرى ضبطية للتوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من

¹ إقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص132.

طرف الإدارة المختصة، وكذا توفير محيط عمراني متجانس عن طريق الرقابة على مشروع البناء بتحديد الكثافة المستهلكة والمتبقية من القطعة الأرضية.¹

ثالثاً: الجهة المختصة بإصدار قرارات التعمير الفردية

- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: فإنه قد يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمها إما بصفته ممثلاً للبلدية أو كممثل للدولة.

- اختصاصه بصفته ممثلاً للبلدية: وهذا في حالة وجود مخطط شغل الأراضي ففي هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل أيام من إيداع الملف وتقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف بغسم هذه الأخيرة وعند الانتهاء من التحقيق، يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن شهادة التعمير.

08

- اختصاصه بصفته ممثلاً للدولة: وهذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال 4 نسخ إلى مديرية البناء والتعمير أما النسخة فتقوم البلدية بالتحفظ بها، حيث أنه تعمل مديرية البناء والتعمير على دراسة الملف المرسل إليها من البلدية عبر وسائل التهيئة والتعمير وتوضح أين توجد هذه القطعة الأرضية والتعرف على كل ما يمكنه أن يكون يخصها وهذا انطلاقاً من معرفتها لنوعية هذه الأرض، وفيما هي مخصصة وكذلك معرفة جميع الارتفاقات والشبكات الموجودة، ومن بعد كل هذه الدراسة فإن مصلحة التعمير تقوم بإرسال وثيقة توضح فيها كل ما هو مخصص لهذه القطعة الأرضية إما لسكن فردي أو جماعي، فيرسل الرد إلى البلدية مع احتفاظ مصلحة التعمير بنسخة من الملف.²

- اختصاص الوزير المكلف: وذلك استناداً على أنه المشرف على إحدى الوزارات السيادية في الدولة ويباشر مهامه اعتماداً على تفويض إداري سواء كان بطريقة

¹ إقلولي ولد رابع صافية، مرجع سابق، ص 132، 133.

² عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 158.

انفرادية أم باشتراكه مع مجموعة من الوزراء، فإنه يعتبر جهازاً إدارياً متخصصاً، يشرف وينسق العمل بين مرؤوسيه.

- الوالي: لأنه يعتبر رئيس إداري للوحدة أو الجماعة الإقليمية كجهة إدارية لا مركزية وله اختصاص بمنح قرارات التعمير بما تقتضيه النصوص القانونية الخاصة بالتعمير.¹

- فإنه يتم تحضير الملف حسب ما نصت عليه نصوص قانون التعمير فترسل مصلحة التعمير أربع نسخ إلى الوالي في حالة نجد بأنه هو المختص أو الوزير المنتدب إذا كان هو المختص.

ويكون أمام الوالي أجل شهرين لإصدار قراره، كما نجد بأن صلاحية شهادة التعمير حددت بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ وعند انقضاء الأجل فإنه لا بد من وجوب تجديد شهادة التعمير مرة أخرى، أي أنه تكون هناك دراسة جديدة وإذا تغيرت المواصفات خاصة إذا أنه تم اعتماد مخطط شغل الأراضي. وإن المعلومات الواردة بها المرتبطة بأنظمة تهيئة التعمير هي المطبقة خلال فترة صلاحية الشهادة وأنها غير قابلة للبحث والمراجعة مرة أخرى، إذا صدرت رخصة البناء خلال هذه الفترة.²

الفرع الثاني: المستفيد من قرارات التعمير

حيث نجد بأن المستفيد من مثل هذه القرارات المتعلقة بقرارات التعمير هو كل شخص طبيعي كان أو اعتباري يستلم موافقة أو قبول وذلك انطلاقاً من منحه قرار للتعمير أو البناء على ملكه وهذا بعد أن يستوفي كل الشروط القانونية المنصوص عليها في قانون العمران.³

¹ وفاء عز الدين، مرجع سابق، ص13.

² عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص159.

³ وفاء عز الدين، مرجع سابق، ص13.

ولكي يحصل المعني على هذه الشهادة فإنه يجب عليه أن يقدم طلباً بشأنها يبين فيه هويته (مالكا، وكيلا،...) وكذلك مع تحديده مضمون هذا الطلب، وغسم مالك الأرض (إذا لم يكن طالب الشهادة هو المالك)، وعنوان ومساحة والمراجع المساحية إن وجدت، وتصميم حول الوضعية وتصميم للأرض يكون مُعداً حسب الشكل الملازم، ويودع هذا الطلب مرفقاً بهذه الوثائق بمقر المجلس الشعبي البلدي الذي يختص إقليمياً مقابل وصل إيداع، كما أنه يتم تحضير هذه الشهادة بنفس الإجراءات والأشكال المتعلقة برخصة البناء، ومن الضروري أن تبلغ شهادة التعمير خلال الشهرين تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية، الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، خدمة القطعة الأرضية شبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.¹

الفرع الثالث: الغير المتضرر من أعمال البناء والتعمير

إن الأطراف المتضررة التي تمتلك حق التعويض فإنه يقصد بها الأشخاص الذين لهم الصفة القانونية في رفع دعوى التعويض، ويعتبر مجال التعمير من أكثر المجالات توسعاً لمسألة التعويض، وهذا راجع بطبيعة الحال لشمولية دائرة المسؤولية فيه إلى عدة أطراف مختلفة، كما أنه قد تشتمل أضرارها إلى الغير ممن له علاقة أو اتصال بأعمال التعمير، مثالها الأضرار التي تصيب الأفراد العاملين في مجال البناء أو من لهم علاقة به وهناك ما قد تصيب الغير الأجنبي من أعمال البناء، وهذا ما سنقوم بشرحه كالآتي:

أولاً: الغير المضرور ممن له صلة بأعمال التعمير والبناء

نجد بأنه من الممكن أن يتسبب أضرار ناتجة عن أشغال البناء تصيب الأشخاص في ذاتهم الذين لهم علاقة بالأعمال نفسها. وقد لا يكونوا في أكثر الأحيان بالضرورة مرتبطين بالواجبات الموجودة في مضمون العقد، وقد لا يجمع بينهم وبين المسئول بهم أحكام المسؤولية حسب كل حالة ومعيارها.

¹ زين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، بسكرة، 2005، ص64.

1- المستأجر المتضرر من أعمال البناء: يعتبر المستأجر هو ذلك الشخص الذي يكون اتصل بالمالك بعقد إيجار لوحدة سكنية في العقار محل أعمال البناء، سواء قبل إكمال أشغال البناء أو بعد إتمامها وتسلم الوحدة السكنية.¹

فإنه من المقرر قانوناً أنه لا يجوز تجريد المستأجر من حقوقه إلا إذا أخل بالتزاماته وبالطرق القانونية لهذا فإن القانون قد كفلها وحماها من أي اعتداء ومن ثم فإن القضاء لما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.²

إذا أنه إذا تعرض المستأجر لأضرار بسبب تهم البناء سواء كلياً أو جزئياً وذلك يكون في حالتين فإنه في الحالة الأولى إذا تعرض للأضرار بسبب تهم البناء سواء كلياً أو جزئياً وذلك يكون في حالتين فإنه الحالة الأولى إذا تعرض للأضرار بعد تسلمه الوحدة السكنية لوجود عقد إيجار يرتبط بينه وبين المالك فإن أحكام المسؤولية العقدية هي التي تطبق. فنجد بالرغم من أن تهم العقار يثور لمسؤولية المالك كحارس البناء، لكن الضرر في هذه الوضعية يكون ناتجاً عن خلال بأحد الواجبات الناشئة عن عقد الإيجار، وفي الكثير من الأحيان فإنه يكون هنا الالتزام بالصيانة وذلك فإن المستأجر يعتد إلى أحكام المسؤولية العقدية في رجوعه على المالك بالتعويض ولا يمكن له التمسك بمسؤولية حارس البناء.

فوجد في النص القانوني أنه قد نصت المادة 479 من القانون المدني على أنه "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بالترسيمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترسيمات الخاصة بالمستأجر".³

فمن خلال استقراء نص المادة يتضح لنا بأن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة وحفظها، إنما هو تقدير للنية المحتملة للمتعاقدين، فإذا الطرفان إذا ما اتفق على ما يخالفها

¹ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة الدكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015-2016، ص243.

² حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، ط التاسعة، 2009، ص294.

³ كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص244.

تعين أعمال اتفاقهما وهو الأمر الذي أقرته المادة 494 من القانون المدني بقولها "يلتزم المستأجر بالقيام بالترسيمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك"، وهو نفس المعنى الذي نصت عليه المادة 491" بأن يستعمل المستأجر العين المؤجرة حسب الاتفاق المبرم بينهما، فإن ما لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر استعمالها بحسب ما أعدت له".¹ فإنه تطبيقاً لما أقرته المادة 494 السالفة الذكر أعلاه أنه يمكن الاتفاق على تعديل الالتزام بصيانة العين المؤجرة وذلك باتفاق خاص بأن يتحمل عاتق بعض أو كل هذه الترسيمات المستأجر لا على المؤجر، وهذا الاتفاق ما هو إلا استثناء من القواعد العامة، فإنه إذا وافق المتعاقدان على تحمل المستأجر ببعض أو كل عوائق هذه الترسيمات والتزامه بها دون بيان التأجيرية التي يلتزم بها المستأجر بموجب النصوص القانونية وما تقتضيه التشريعات وفق ذلك.²

أما في الحالة الثانية إذا تعرض المستأجر للأضرار قبل تسلمه للوحدة السكنية مثال كأن يصاب أثناء ترده على العين المؤجرة في فترة البناء للاطمئنان والمعايينة مثلاً، فهنا في مثل هذه الحالة مما لا شك فيه أنه يعتبر من الغير ويأخذ حكمه، وله أن يتمسك ويستند إلى المسؤولية التقصيرية، سواء على أساس الخطأ المفترض أو الخطأ الثابت في حق حارس البناء أو الأشياء والآلات الخطرة التي تتطلب اهتمام أكثر وعناية خاصة".³

2- مسؤولية القائمين بأعمال البناء من العمال والتابعون والفنيون: تنص المادة

136 من القانون المدني الجزائري بفعله الضار متى كان واقعاً منه في حالة تأدية

¹ تنص المادة 494 من القانون المدني "يلتزم المستأجر بالترسيمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يتخذ اتفاق على خلاف ذلك"

² كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 245.

³ كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 247.

وظيفته أو بسببها أو بمناسبة كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع".¹ فمسؤولية المتبوع عن تابعه تقتض بالضرورة تحقق علاقة التبعية تجمعها م ا ببعض، وأن يرتكب التابع فعلا يكون محدث للضرر أثناء قيامه بأعمال البناء أو بسببها".

أما بالنسبة للمتبوع فهو ذلك الشخص الذي له على شخص آخر سلطة فعلية في رقيبته وتوجيهه، وله بمقتضى هذا الحق أن يصدر قرارات ولو لم يستخدم هذا الحق فعلا، إذ أنه لا بد من أن تكون له هذه السلطة ولو لم يمارسها، وأما بالنسبة للتابع فهو الشخص الذي يخضع لسلطة المتبوع ويتصدر منه أوامر وطاعته أثناء توجيهه، فالعلاقة التي تربطها ببعضهم هي رابطة تبعية وخضوع للأوامر، وقد تنشئ على وجود عقد بينهم أو من عدم وجوده، وليس بالضروري أن يكون التابع مأجوراً أو غير مأجور، عند ارتكاب التابع القائم بأعمال البناء أي فعل ضار أثناء تأديته عمله أو بسببه أو بمناسبة قامت مسؤولية المتبوع وحلت محل مسؤولية التابع.²

بالنسبة للقائمين بأعمال البناء من العمال فيحق لهم المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي قد تصيبهم من وراء أعمال البناء سواء على أساس الخطأ الثابت أو الخطأ المفترض على مسؤولية حارس البناء ، وذلك باستنادهم على الأساس القانوني المتلائم مع كل حالة حسب أحكامه، ومن يرجع منهم على الآخر فإنه يحل مكان صاحب العمل في حقوقه، وذلك يمكن بالرجوع بدعوى الحلول.³

إننا نجد بأن القضاء قد تردد في بدايته في تحديد أساس الرجوع بالمسؤولية عن الأضرار التي تصيب التابعين لحارس أعمال البناء، ولعل السبب في التردد هو مدى توسع العقد بين حارس أعمال البناء وبين العمال والفنيين، على الالتزام بضمان السلامة.

¹ عدلت المادة 136 من القانون المدني الجزائري بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية، عدد 44، ص24.

² كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص247.

³ محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، توزيع المعارف، الإسكندرية، 2005، ص52.

ولهذا فإن القضاء في أول الموضوع رفض وجود التزام بضمان السلامة في هذا المنطلق، وذلك راجع في استبعاد أحكام المسؤولية العقدية فيما تتمثل بإلقاء عبء الإثبات على التابع المصاب، ورجح القضاء باعتبار هذا النوع من الأضرار التي تصيب العمال والتابعين والفنيين المتسبب في حدوثه تهدم البناء أو الأشياء والآلات المستخدمة أنها تقوم على أساس مسؤولية الحراسة طبقاً للمسؤولية التقصيرية.

إلا أن القضاء الحديث أمام تطور وظهور التشريعات التي تجبر صاحب العمل على مجموعة من الالتزامات من ورائها توفير الحماية والأمن للعمال أثناء العمل، فإنه اعترف بوجود التزام عام بضمان سلامة العمال تقع على عاتق صاحب العمل وإنه بمجرد إصابة العامل يعتبر إخلالاً بهذا الالتزام دون الحاجة للإثبات خطأ صاحب العمل أو تقصيره في اتخاذ الإجراءات الأمنية والاحتياطية التي يفرضها القانون عليه.

ثانياً: الغير المضرور الأجنبي عن أعمال البناء

إن الأعمال الناتجة عن أعمال البناء لا تصيب فقط من لهم صلة بمثل هذه الأعمال فإنه قد تتعدى هذه الأضرار إلى الغير الأجنبي ويكون لهم صلة من الناحية القانونية تماماً عن هذه الأعمال كالمارة والجيران.

أ- المارة المتضررين من أعمال البناء:

نجد بأنه قد يصاب المارة من أعمال البناء وهذا راجع لسبب من أسباب العمل المتعلقة بالبناء مثال ذلك سقوط شيء ما على المارين مما يستخدم في البناء أو بسبب إحدى الوسائل فيحدث ذلك له ضرر سواء في جسمه أو ماله، ويجوز للغير في مثل هذه الوضعيات التي قد تطرأ الرجوع إلى الحارس سواء كان المالك أو المقاول أو المهندس.¹

فإنه نتيجة للازدهار الهائل في وسائل الإنتاج وظهور الآلات الميكانيكية الحديثة، ونظراً لكثرة الحوادث والتي أصبحت تمثل أكبر معدلات الوفاة، فإنه من يباشر نشاطاً عليه بتحمل نتيجة ضرورية والمخاطر التي يخل فيها، ويعوض الغير الذي لحقه ضرراً من وراء هذا العمل، ولو كان سلوكه غير مشوب بخطأ، وهذه هي نظرية تحمل التبعية، وتعتمد هذه النظرية في طياتها على فكرة العدول على أن يباشر نشاطاً يتحمل كل ما قد ينتج عليه سواء كانت ايجابية أم سلبية.² فنجد أن المادة 138 من القانون المدني الجزائري تقضي بحق المار المضروب بالرجوع إلى المسؤول اعتماداً إلى مسؤولية حارس الأشياء التي تفترض حراستها رعاية خاصة، فإنه إذ وقع عليه مثلاً شيء من الوسائل المستخدمة في البناء وأصيب تحققت مسؤوليته، كما أنه إذا لم يتخذ الحارس (المالك) التدابير الواجبة عليه، وذلك بغاية منع إصابة الغير من الأضرار التي قد تلحق بهم جراء هذه الأعمال كوضع اللافتات التي تحذر من خطورة المكان والأشياء الموجودة فيه، فإنه لا يعفى من المسؤولية التي لا إعفاء منها.

ب- الجيران المتضررين من أعمال البناء والتعمير:

يحق للجار أن يعتد في رجوعه بالتعويض عن الأضرار التي تكون ناتجة من أعمال البناء، وذلك ل كل من نظرية التعسف في استعمال حق الملكية أو نظرية مضار

¹ كمال مجد الأمين، مرجع سابق، ص ص 227، 248.

² الشريف بحماوي، التعويض عن الأضرار الجسمانية بين الأساس التقليدي للمسؤولية المدنية والأساس الحديث، مذكرة ماجستير، قانون الخاص، جامعة أبو بكر القايد، تلمسان، كلية الحقوق، 2007، 2008، ص 46.

الجوار غير المألوفة، وهذا اعتماداً على ما أقرته نصوص المادتين 690، 691 من القانون المدني، فنجد أنه تنص المادة 690 "يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة وعليه أيضاً الأحكام الآتية..." وأوضحت أيضاً المادة 691 هذه الأحكام حيث قضت بأن هـ "يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار"¹

المبحث الثاني: أنواع القضاء المختص بالفصل في منازعات العمران:

إن تعدد الجهات القضائية للفصل في منازعات العمران راجع ذلك بالضرورة إلى تنوع السبب الذي يبني عليه كل نزاع ونوع كل تنازع، إذ أنه يختص القضاء العادي بشقيه المدني والجزائي للنظر إلى التجاوزات والإخلالات التي تحدث من طرف أصحاب عقود التعمير وطالبي البناء للحدود المقررة لهم قانوناً فلا تكون هذه العقود من رخص بحد ذاتها كعمل إداري موضوع مناقشة، إضافة إلى ذلك فإنه يختص القضاء الإداري بالفصل في المادة الإدارية، وهذا لكونه هو الجهة المختصة للنظر في قرارات التعمير و بهذا الصدد سيكون محل دراسة وتوضيح أدق من خلال إعطاء عرض لهذا المبحث الثاني من الفصل الأول وسيكون العرض في ثلاث مطالب موائية كالآتي:

المطلب الأول: منازعات التعمير أمام الجهة المدنية:

المسؤولية المدنية من بين أهم المبادئ التي تميزها وترتكز عليها نجد مبدأ أنه كل خطأ أُلحق وتسبب في ضرر للغير يلتزم صاحبه بالتعويض، وهذا ما كرسته النصوص القانونية وما دعت التشريعات على ضرورة احترامه، فشمولية هذا المبدأ أو عموميته أفصح المجال لمنازعات التعمير كغيرها من المنازعات مما جعله هو الآخر يخضع لهذا المبدأ وتقع عليه المسؤولية المدنية، وهذا لتعدد الاختلافات التي تقع

¹ كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 231.

بصد هذا الموضوع وفي هذا الـ س ياق تنصب الدراسة حول المسؤولية المدنية لمنازعات التعمير ونتائجها وهذا من خلال الفرعين الآتين:

الفرع الأول: المسؤولية المدنية في مجال العمران:

تعتبر أعمال التعمير وإقامة البناءات الثابتة، ذات مجال حيوي ونشط وهذا لتلبية حاجيات الأفراد والمجتمع المتزايدة، فلذلك خصت له الدولة اعتبارا ذا قيمة هامة ودعم كبير، فلقد حظي باهتمام الكثير من الأشخاص المختلفين من مقاولين ومعماريين ومهندسين، هذا ما جعله يحظى بضرورة وجود القانون ليضمن السير الحسن لمثل هكذا أعمال وحمايتها من أي انتهاك أو خرق، وهذا عن طريق تحديد المسؤوليات التي من خلال حدوث أخطار تعدد بوقوع أضرار جد معتبرة، وكذلك تحديد مسؤولية المنجزين لهذه البناءات ومالكي البناء، فلقد كرس المشرع الجزائري على تكييف النصوص القانونية في هذا الصدد بهدف المحافظة على النظام العام العمراني وتحقيق تحديد المسؤوليات الواردة من أعمال التعمير.

أولاً: المسؤولية على أساس مخالفة القرار لقواعد التعمير:

-تختلف الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفات التعمير عن غيرها من الدعاوى وذلك للأسس الخاصة التي تعتمدها دعوى مخالفة التعمير والتي تتجلى فيما يلي:¹

1 الاعتماد غير القانوني للبناءية (عدم مشروعيتها):

أ حالة مخالفة البناء للأحكام التهيئة والتعمير:

تعريف الإرتفاق العمراني: هو عبارة عن أعباء تفرض على عقار بسبب موقعه ليس لفائدة عقار آخر، ولكن خدمة للمصلحة العامة العمرانية، وبذلك تعد قيود قانونية تفرض على قابلية الأرض للبناء لتحقيق الأهداف المسطرة في المجال التعمير، وعليه فإن كل القيود الواردة على الملكية، وكل الأضرار المادية والنقص في السبب الذي تسببه الإرتفاقات

¹ - سناء شيخ، نسيم شيخ، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، دون سنة نشر، ص 11-12.

العمرانية ، فإن الإرتفاقات العمرانية يستفيد منها جزء من المجتمع لكن في نفس الوقت يتضرر منها لبعض الآخر ، مما يخلف نوع من اللامساواة في الحقوق وتحمل الأعباء ، وهذا ما يسمح للأشخاص المتضررين الحق في التعويض استنادا على أساس المسؤولية بفعل قطع المساواة أمام الأعباء العام¹ .

وما تضمنته هذه الحالة هو وجود مخالفة أو تجاوز لأحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير وليست لأشغال البناء المرخص بها، فلا يجوز للمتضرر أن يرفع دعوى أمام القضاء العادي للإلغاء الرخصة، وإنما يحق له رفع دعوى أمام القضاء المدني يطالب فيها بإصلاح الضرر الناتج عن أعمال البناء غير المشروعة، كما أن المشرع الجزائري اعترف للجمعيات بحق التأسيس أمام القضاء المدني بهدف الدفاع عن المصالح القانونية المتعلقة بغاياتها، وذلك عن طريق التأسيس كطرف مدني، فيحق للجمعيات أن تمارس حق الإدعاء المدني بالنسبة للحقوق المقررة للطرف المدني بخصوص الأعمال التي ألحقت ضرر سواء كان مباشر أو غير مباشر بالمصالح الجماعية التي تأسست من أجل حمايتها والتي تمثل مخالفة للقواعد التشريعية المرتبطة بحماية البيئة وتحسن إطار الحياة، وحماية المياه والجوار والأرض وباطن الأرض والفضاءات والآثار والمواقع العمران ومكافحة التلوث، ويمكنها مباشرة حق الإدعاء المدني كذلك، بتفويض كتابي من شخصين على الأقل، فلقد أقر المشرع في المادة 74 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه "يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير² .

أحلام غانية مكيديش، قوراري مجدوب ، نطاق المسؤولية الإدارية بدون خطأ في مجال العمران ، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية جامعة طاهري محمد بشار الجزائر ، المجلد السادس ، العدد الثاني ، سنة 2022 ص ص 355,354

² سناء شيخ، نسيم شيخ، المرجع السابق، ص ص 11-12.

ب- مخالفة الارتفاق وتجاوز المسافات :

تضبط قوانين التعمير الأحكام العامة للارتفاق وبضبط هذه الكيفيات المتعلقة بكل ما يرتبط بمخططات التهيئة والتعمير لأنه يوجد حد أدنى للحماية من أجل تفادي الأخطار الكبرى ويتعلق هذا الأمر بالساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية والتاريخية والأراضي ذات المردود الفلاحي العالي فبالنسبة للساحل فلقد تم تنظيمه بموجب القانون رقم 02/02 / 5 فبراير 2002، الذي ضبط قواعد الحماية الخاصة به، وشروط القيود التي تضبط أي بناء، أما بالنسبة للمناطق ذات الطابع الثقافي، فلقد نظمها قانون خاص ووضع لها أهم قواعد الحماية وهذا بموجب القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ويعبر عن حقوق البناء والأحكام المرتبطة به بمعامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأراضي مع كل الارتفاقات المتعلقة بها، ويوضح معامل شغل الأراضي الرابطة الموجودة بين مساحة أرضية وما يرتبط بها من بناء، وبين مساحات المهياة وكذا تخصيصها.¹

2 الحق الضرر بالغير عن طريق عدم مشروعية البناء :

أ. مضار الجوار غير المألوفة :

إن الحياة المشتركة تفرض بطبيعتها على الجيران احترام وتقدير بعضهم البعض، وتجاوز عن بعضهم الأضرار الناجمة عن علاقات الجوار بما أنها من قبيل الأضرار المألوفة وهذا ما جرى العرف عليه، إلا أنه سرعان مع تطورت الوسائل وزادت الحياة الاقتصادية مما أدى إلى ظهور وسائل الإنتاج والعمل وتفاقم الأضرار عن الحد المألوف والعادي، فتعتبر نظرية مضار الجوار في تسييرها الحالي منشأ قضائي فلقد أنشأها القضاء الفرنسي بموجب الحكم الصادر عن محكمة النقض الفرنسية بتاريخ 17 تشرين الثاني عام 1844، حول قضية ضد مالك مصنع في أن الجيران كانوا يشكون من الأصوات الناجمة عن سير العمل في مصنع مجاور لهم

¹ نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 31-16.

ومنه يعتبر المالك متعسفا في استعمال عقاره إذا كان هدفه إلحاق الضرر بالغير كالذي يقيم سياجا يطله باللون الأسود قصد تعميم بناء جاره دون أن تعود عليه بفائدة شخصية. فمن الطبيعي أن بعض أشغال البناء تشكل بعض المضايقات للجيران كالضجيج والأتربة وتعكير صفو الرؤية، فإذا تجاوزت هذه المضايقات الحد المألوف فإنه يصبح ذلك محلاً للمساءلة، كإصدار الأصوات من محلات أو مصانع لساعات متأخرة من ليل لذا فإنه الجار يرجع بالمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة الناشئة عن أشغال البناء في ذاتها على الحارس على عملية البناء سواء كان مقاول أو مهندس أو مالك، فإن المسؤولية تقع على محدث الضرر، أما إذا كان الضرر واقع من عملية البناء في حد ذاتها وذلك عن مخالقات لقوانين العمران كحرمان الجيران من الشمس والضوء أو الانتفاع الطبيعي بأموالهم، فهنا تقع المسؤولية على المالك، كما أنه يمكن أن تكون المسألة للمقاول أو المهندس إذا لم يثيروا انتباه المالك على مثل هذه النتائج من البداية خاصة المهندس إذ يتشدد القضاء الحديث في إبراز هذا الالتزام من مستلزمات العقد مع المهنيين بوجه عام، ويقع عليه إثبات أنه قام بالزامه في تقديم النصح، ولفت الانتباه حول المسألة محل النزاع.¹

ب. المساس بالحقوق العينية الأصلية للغير:

إن المشرع الجزائري قد جعل بعض القيود ومن أهمها قيود الجوار وذلك ما رتبته المواد من 692 إلى 711 من القانون المدني، فإن القاعدة العامة هي يحق لصاحب الملكية أن يستعمل ملكيته كيفما يشاء إلا أنه هناك قيد واستثناء عن هذه القاعدة وهو ما نص عليه المشرع الجزائري من خلال تقييد هذا الحد وهو عدم التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة، فلقد جاء في الفقرة الأولى من نص المادة 691 من القانون المدني الجزائري على أنه: " يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار." ولا بد أن يكون للتعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة ضوابط لا بد من تحققها وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري

¹ محمد حسن منصور، مرجع سابق، ص 18-21.

في المادة 124 مكرر من القانون المدني حيث جاء فيها "يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات التالية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.
- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ للغير.
- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة.

فإن الحالات التي جاءت بها المادة 124 مكرر هي أهم حالات تحقق التعسف استعمال حق الملكية العقارية الخاصة فلا يمكن حصرها في هذه الحالات غير أنه إذا تحققت حالة من هذه الحالات كافية لأن تقوم المساءلة المدنية للمالك.¹

¹ عواطف زرارة، مسؤولية العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عماري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، 2012/2013، صص 74-84.

ثانيا: المسؤولية التقصيرية لمالك البناء :

لقد صرح المشرع الجزائري تسمية الفعل المستحق للتعويض على المسؤولية التقصيرية وقد نصت المادة 124 من القانون المدني على أنه "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب أضرار للغير، يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض". ومن خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفاً للمسؤولية التقصيرية ، إلا أن بعض الفقهاء تطرقوا للإعطاء تعريفاً لها ومن بين هذه نجد بأنها "مخالفة قاعدة قانونية عامة تقضي بأنه لا يجب أن يأتي الشخص بفعل يضر الغير، أي أن الفعل الضار حدث مستقل عن أي عقد بين المسؤول والمضرور."

أسس المشرع الجزائري في نص المادة 2/40 من القانون المدني الجزائري، المسؤولية التقصيرية لمالك البناء على أساس الخطأ المفترض، وهذا بعد إثبات ذلك من طرف المتضرر افتترضت مسؤولية المالك عن التهدم، ويفترض أن سبب التهدم يرجع إلى قدم البناء أو أنه كان بحاجة للصيانة والترميم أو لوجود عيب في البناء، وهنا تقع المسؤولية على المالك إذا تم إثبات حالة من هذه الحالات الثلاث من طرف المتضرر .¹ المادة 40 من القانون المدني الجزائري.² وللمالك أن يثبت عكس ذلك، إذا قال بأن التهدم ليس بسبب قدم البناء ولا للإهمال في صيانته أو لعدم وجود عيب فيه، ويمكن أن يتحقق ذلك في حالتين:

- **الحالة الأولى:** إذا أثبت المالك أن البناء لم يكن بحاجة للصيانة لأن المالك استوفى كل التدابير بخصوص ترميمه وصيانته والهدم لم يحدث بسبب الصيانة.
- **الحالة الثانية:** إذا تم الإثبات من طرف المالك على أن عملية الهدم كانت نتيجة لسبب آخر غير الحاجة إلى الصيانة أو التجديد أو الإصلاح.

¹ بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق و الحقوق السياسية، تيزي وزو، 2017، ص286.

² المادة 40 القانون المدني الجزائري "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداما جزئيا مالم يثبت إن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء أو عيب فيه.

أما الجزء الآخر من الخطأ المفترض، فيفترض أن يكون هذا الإهمال راجع على المالك، وهذا الجزء لا يقبل إثبات العكس كون هذا الإهمال أو نتيجة الهدم راجعة بالضرورة إلى الحالات الثلاث وهي الإهمال في الصيانة إلى أقدمية البناء أو وجود عيب فيه، وتكون المسؤولية منسوبة بخطئه.¹

ثالثاً: المسؤولية العقدية للغير القائمين بالأشغال:

لا يمكن لصاحب العمل أن يرفع إلا دعوى المسؤولية العقدية لأن الرابطة التي تجمع بينه وبين المهندس المعماري البناء إنما هي وليدة العقد وحده، فيتعين الأخذ بأحكامه.

1. المسؤولية قبل التسليم النهائي للبناء: ويتضمن هذا أن تلك النقائص والعيوب التي تتبين أثناء البناء وتشيد البناء تثير المسؤولية العقدية وهذا انطلاقاً للقوانين العامة، في هذا الوضع مشيد البناء يكون مسؤولاً تعاقدياً، سواء أكمل العمل بنفسه أو عن طريق إجراء له، أو إذا أكمل العمل بواسطة مقاول ثانوي اختاره المقاول الأصلي.

2. المسؤولية عن الخطأ الشخصي: تنتج المسؤولية المعمارية في حالة ما إذا أخل بالشروط والالتزامات المتفق عليها، أو إذا استعمل مادة من وسائل العمل غير المتفق عليها، أو ثبت عدم كفايته وقصوره الفني، وعادة ما يكون تقدير الإخلال بتنفيذ ما اتفق عليه عند تسليم العمل، حيث ما يقوم صاحب العمل بفحص البناء ومعاينته من أجل التأكد بأنه مستوفى لجميع شروط العقد المتفق عليها، مع تواعد الفن وأصول الصناعة، هذا ما تتميز به المقاوله فهي تحدث عن شيء لم يكن من ضمن التعاقد، لذا أجبر أن تتاح الفرصة لصاحب العمل الذي تم العمل باسمه ومعاينته قبل أن يوافق عليه ويتسلمه، فإذا تمكن من الكشف عن بعض النقائص في البناء المراد تسليمه، فعليه أن يبدي تحفظاً

¹ بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 286.

بخصوصها حتى يخبر بها¹، المقاول وأن يأمره بتعديلها في مدة معينة، فإذا امتنع رب العمل عن ذلك بعد أن ظهرت له تلك النقائص يسقط حقه في مطالبة المقاول بعد ذلك بمسؤولية عن الأضرار التي من الممكن أن تحدث. فيلتزم المقاول بتعديل تلك النقائص الظاهرة و التي كانت محلاً لتحفظات صاحب العمل، وهذا كجزء على مخالفته بالتزامه بالتسليم المطابق للتصاميم، إما إذا المقاول لم يقوم بما طلب منه فإنه يمكن لرب العمل بعد أن يعذر المقاول بتلك الإصلاحات الموجودة في البناية لوجود عيب، أن يطالب بترخيص من القضاء للقيام بهذه التعديلات على نفقة المقاول لتعديل ما في البناية من عيوب ممكنة، إما إذا لم تكن قابلة للإصلاح فيحق لرب العمل أن يطلب التعويض على ذلك على أساس قواعد المسؤولية العقدية، إذا أنه لا يكون رب العمل مضطراً للانتظار، إذا لاحظ أن المقاول لم يقوم بالطريقة المتفق عليها في العقد أو أنه خالف أحد الشروط المتفق عليها كتبديل الإسمنت المتفق عليه في البناء أو استبدال المواد بمواد رديئة عن ما اتفق عليه، أو لاحظ أن طريقة البناء ليست تلك الطريقة المطلوبة ففي هذه الحالة لا ينتظر حتى الانتهاء من العمل و تسليمه له، فله الحق في أن يطلب بفسخ العقد وإما أن يعهد به إلى مقاول آخر على نفقة المقاول الأول، ولكن قبل ذلك فيتعين على رب العمل أن يلفت نظر المقاول عن كل تلك العيوب، وأن ينذره بشأنها وليس له أن يطالب في فسخ العقد، إذا كان العيب يمكن تداركه وإصلاحه ومن الملاحظ أن الإنذار ليس مجرد رخصة لرب العمل إذا أراد استعمالها وإذا لم يرد أهلها، إنما يلتزم بمقتضاها أن ينبه المقاول عن ملاحظته لوجود أي عيب يقتضي الإصلاح، فإن لرب العمل أن يلجأ إلى مقاول آخر ليقوم بالعمل الذي لم يقم به المقاول الأول وذلك على نفقة هذا الأخير، لكن يكون هذا بعد حصوله على ترخيص من القضاء.² وهذا ما أقرته

¹ سعاد بلمختار، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة الماجستير، تخصص قانون العقود والمسؤولية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق، 2009/2008، ص58.

² سعاد بلمختار، المرجع نفسه، ص 61

المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 11 مارس 1998، حيث جاء فيها: "حيث أنه بمراجعة أوراق الملف يتبين أن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقاً سليماً دون ارتكاب أي تجاوز كان في ممارسة سلطتهم، وأنهم لم يقصروا في تعليل قضائهم إذ أن الطاعنة خالفت أحكام 170 من القانون المدني لأنها لجأت إلى مقال آخر الذي قام بتنفيذ التزام المطعون ضدها و المتمثل في تشييد مجموعة من المساكن المتعاقد عليها نظراً لامتناعها عن ذلك، وهذا دون أن تطلب صاحبة الطعن في القضاء ترخيصه لهذا الغرض مع الإشارة من شأن هذه الطريقة المنصوص عليها في المادة السابقة الذكر 170 القانون المدني حسم الإدعاءات والمنازعات التي احتج بها المطعون ضدهما في وقتها و المتعلقة بمحل العقد ذاته، فيستنتج من ذلك أن الوسائل المثارة غير سديدة برميتها وينبغي رفض الطعن".¹

3. المسؤولية عن أخطاء العمال والفنيين بهدف مساعدته في إنجاز العمل أو حاجته من أجل العمل فإنه سيكون مسؤول عنه مسؤولية المتبوع من التابع إلا أن المسؤولية التي تقع في هذه الحالة ليست المسؤولية التقصيرية، إنما هي المسؤولية التعاقدية وهذا بالعودة للفقرة الثانية من المادة 178 من القانون المدني الجزائري التي تجيز للمدين أن يشترط إعفاءه من المسؤولية الناتجة عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يحدث بسبب أشخاص يستعملهم في تنفيذ التزامه، لذا فإن المسؤولية تقع على عاتق المقاول سواء قام هو بنفسه بالأشغال أو عن طريق أشخاص استخدمهم في مساعدته، كما أنه مشيد البناء مسؤولاً قبل رب العمل إذا أكمل العمل بواسطة مقاول ثانوي اختاره المقاول الأصلي²، هذا ما نصت عليه المادة 564 من القانون المدني الجزائري في فقرتها الثانية³.

¹ قرار المحكمة العليا الصادر في 11 مارس 1998.

² سعاد بلمختار، مرجع سابق، ص 62.

³ مانصت عليه المادة 564 من القانون المدني الجزائري في الفقرة الثانية على أنه " ولكن يبقى في هذه الحالة مسؤولاً عن المقاول الفرعي اتجاه رب العمل".

2_ مسؤولية المقاول والمهندس بعد تسليم البناء :

لقد نص المشرع قوانين خاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء بعد التسليم النهائي للعمل، وأقر شروط خاصة لا بد من توافرها واحترامها، لاسيما في خطوة البناء وظهور عيوب في فترة وجيزة، فإنه إذا تسبب خطأ المهندس المعماري أو المقاول في أشغال البناء في إحداث ضرر لرب العمل بعد إكمال الأشغال وتسلمها مقبولة من رب العمل دون أن تتوفر شروط الضمان الخاص.¹ المقرة في المادة 554 من القانون المدني الجزائري، "كأن يكون هناك عيب موجود في العناصر التأسيسية، لا ينقص من متانة العمل وسلامته إنما ينقص من قيمته المالية، أو كأن يتهدم البناء أو يوجد العيب المؤثر في متانة العمل بعد انتهاء الفترة المحددة في القانون".²

الفرع الثاني: نتائج الدعوى المدنية

نجد بأنه من خلال دراسة ما سبق ارتأينا أنه كل تصرف يخلف ضرر بالغير يلزم صاحبه بالتعويض، وهذا في نطاق المسؤولية المدنية التي تقع على عاتق كل شخص أحدث ضرر لغيره سواء كان الضرر في نطاقه أي بقصد منه أو بدون قصد منه، لأن المشرع الجزائري حرص بشكل تام على ضرورة تعويض الأشخاص المتضررين وهذا الأمر الأول الذي تنتجه المسؤولية المدنية، إلا أنه هناك تساؤل قائم هل التعويض كافي للمتضرر أم أنه بإمكانه المطالبة بالتعويض العيني المتمثل في هدم البناء؟

فبالرجوع إلى ما نصت عليه المادة 173 من القانون المدني الجزائري³، نجد

بأنه يحق للمتضرر من مخالفة قواعد وقرارات التعمير في عملية البناء أن يطالب بهدم البناء، وهذا لكون القواعد العمرانية من مصادر الأخرى، ولهذا فيمكن للمتضرر

¹ سعاد بالمختار، مرجع سابق، ص 63.

² المادة 554 قانون مدني الجزائري.

³ نص المادة 173 القانون المدني الجزائري "إذا التزم المدين بالامتثال عن عمل وأخل بهذا الالتزام جاز للدائن أن يطالب بإزالة ما وقع مخالفا للالتزام ويمكنه أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين"

أن يطالب بهدم البناء الذي يخالف قواعد التعمير، إذا كان من شأن المخالفة الإضرار بالمدعي بصورة غير ممكنة الدفع بالضرر فيها، إلا عن طريق هدم البناء وإزالته بشكل نهائي، كذلك فإنه يجوز للمتضرر المطالبة بإصلاح وتعديل الضرر الذي لحقه من وراء مخالفة قواعد التعمير أمام القضاء المدني هو التأسيس وهذا من خلال نص المادة 124 من القانون المدني، إنه من خلال ما سبق أستنتج بأن النتائج المترتبة من الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير هي التعويض وذلك بتعويض المتضرر مما لحقه من ضرر وأذى جراء هذا العمل من طرف المتسبب فيه، كما أنه ينتج عنها الحق في المطالبة بهدم البناء وهذا يكون وفقاً للإجراءات وشروط خاصة محددة قانوناً.¹

المطلب الثاني: منازعات التعمير أمام الجهة الجزائية:

إن المسؤولية الجزائية توضع إلى جانب المسؤولية المدنية، ويتضمن التدخل العقابي في مجال التعمير انطلاقاً من عدم تحقيق الكفاية اللازمة للحماية والوقاية، التي تنتجها المسؤولية المدنية سواء أكانت هذه المسؤولية تقصيرية أم تعاقدية، حيث أن المشرع تدخل وذلك في وضع بعض القيود، وهذا لا يتعارض مع ما نص عليه الدستور عندما كفل حق الملكية من أي اعتداء، إنما بالعكس وضعت هذه القيود بهدف المحافظة على المصالح الاجتماعية الجوهرية، كما أن المشرع الجزائري قد جرم عدم احترام قواعد التهيئة والتعمير وهذا بواسطة القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في نص المادة 77 من نفس القانون ولمعرفة أكثر الجزاءات الموقعة على ممن يخالف قواعد التهيئة والتعمير ستم عملية الشرح أكثر في الفرعين المواليين:

الفرع الأول: المسؤولية الجزائية في مجال التعمير

إن التطور السريع الذي شهدته عملية التعمير أدى ذلك بتزايد الأعمال بشكل كبير، مما ساهم هذا في تزايد المخالفات المرتبطة بالتعمير، لهذا فلقد أوجب المشرع الجزائري مجموعة من الوسائل وسواء المرتبطة بالإجراءات أو الأجهزة المختصة أو

¹ وفاء عز الدين، مرجع سابق، ص19.

التدابير والجزاءات المختصة بها عبر عدة مراحل مختلفة ومن بين أهم هذه المراحل نجد مرحلة تطبيق القانون 29/90، والمرحلة الانتقالية للتعمير والتي ترتبط بالقانون رقم 05/08.

أولاً: الأشغال المجرمة بصفة دائمة

لقد نص المشرع في المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18-05-1994، الذي يتضمن شروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة.¹ المهندس المعماري ثلاث أشكال من الأعمال المرتبطة بالتعمير وحصرها في تشييد البناء دون رخصة أو مطابقة المواصفات لرخصة البناء وفي النهاية عدم القيام بإجراءات الإشهار والتصريح.

فإنه بصدور القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004، الذي يتضمن إلغاء بعض من أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 فلقد ألغت المادة 2 نص المادة 50 منه دون تحديد جديد للجرائم، ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 06/55 المؤرخ في 30/01/2006، نجد بأن المشرع تدارك ذلك فهذا المرسوم يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وحمايتها وكذا إجراءات الرقابة عليها، في نص المادة 16، وأقر المشرع ثلاث أنواع من المخاطر المرتبطة بتشييد بنائية دون رخصة، وتشديد بنائية لا تطابق مواصفات رخصة البناء، إضافة لمحضر معاينة أعمال بدأ فيها بدون رخصة هدم فلقد حصر الجرائم المتعلقة بالتعمير في ثلاث أنواع أيضاً، جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار مع إبقاء الجريمتين الأخريين، وبإضافة إلى جريمة الأشغال التي بدأ فيها مع انعدام رخصة الهدم، فلقد أسقط المشرع الجزاء المناسب لمثل هذه المخالفات ونص بشكل مباشر على الهدم، ففي حالة الأشغال التي باشرها دون رخصة بناء، والتي يتم إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يتخذ قرار يصدر منه لهدم البناء يسري وينفذ حتى أثناء الطعن القضائي فيه وهذا بموجب

¹ عايدة ديرم، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة باتنة، دون سنة النشر، ص270.

المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/02 /1990، المرتبط بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 04/05، المؤرخ في 14/08/2004.

أما في الحالة الثانية وهي عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه في مثل هكذا حالة يبلغ وكيل الجمهورية بالمحضر المرتبط بهذه المخالفة وتتنظر في هذا الموضوع الجهة القضائية المختصة في المخالفة وهذا تطبيقاً لمبدأ الاختصاص النوعي، متخذة قراراً إما يقتضي المطابقة أو الهدم سواء جزئياً أو كلياً وعندما لا يمثل المخالف للقرار، فيتدخل في هذه الأثناء رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذه على حساب نفقة المخالف وهذا استناداً لنص المادة 56 مكرر 5.1 ونص القانون في المرسوم التشريعي رقم 07/94 السالف الذكر في المادة 77 سنة على جريمة تنفيذ الأشغال أو استعمال أرض بتجاهل التزامات ومخالفة القواعد التي يفرضها قانون التهيئة والتعمير، والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص الممنوحة وفقاً للأحكام، فمن يستخدم أرض للبناء ويقوم بتنفيذ أشغال فمن الواجب عليه أن يكون على دراية بالالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المستعملة للتطبيق، ويجب عليه أن لا يتغافل على الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها، فإن عملية البناء تستلزم الحصول على رخصة من الجهة الإدارية ذات الاختصاص، كما أنه لا بد من احترام ما جاء في هذه الرخصة، ففي حالة تجاهل ومخالفة القانون أو الرخصة تعرض صاحبها للمساءلة وبالتالي توقيع الجزاء عليه بغرامة تتراوح ما بين 3000 و3000.000 دج، ويعاقب بهذه الغرامة مستخدم الأرض أو المستفيد من الأشغال أو المهندس المعماري أو المقاول أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال فإنه إذا قام المرتكب بالمخالفة مرة أخرى وذلك بالعودة للمخالفة السابقة فإنه يعاقب بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر.²

¹ عايدة دبيرم ، مرجع سابق، ص ص 270-272.

² الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، ط 2006، ص ص 100، 101.

ثانياً: الأشغال المجرمة بصفة مؤقتة

إضافة إلى الجرائم المنصوص عليها في القانون 90/29 نجد أيضاً مجموعة من الجرائم التي نص عليها القانون 15/08 وهي:

- جريمة تشييد أو محاولة تشييد بناية بدون رخصة.
- جريمة عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء.
- جريمة الربط غير القانوني للبناية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء.
- جريمة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.¹
- فإنه نظراً لسرعة انتشار هذه المخالفات المتعلقة بأعمال التعمير أصدر المشرع القانون رقم 08/15 وهذا محاولة منه لحصر أكبر عدد ممكن من هذه المخالفات وذلك بهدف القضاء عليها وحفاظاً على القوانين المتعلقة بموضوع التعمير وردع المخالفين لها، وهذا في إطار سياسة تسوية البنايات المخالفة وتحقيق مطابقتها، فلقد حصرها المشرع في:
- إنشاء تجزئة دون رخصة والجزاء المقرر له هو الحبس من 6 أشهر إلى سنتين وغرامة من 1000.000 دج إلى 1.000.000 دج أما إذا شيدت عليها بناية فعقوبتها غرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج، وإنه إذا تمت عملية بيع عقار فيها أو لم يتم بها الاستلام المؤقت للأشغال الانتفاع فيعاقب المخالف بغرامة.² من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج والحبس من 6 أشهر إلى سنة أو بإحدى العقوبتين.
- الربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة بناء أو شهادة مطابقة عقوبتها غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج.

¹ سعد بلحاج، تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، مقال منشور بمجلة الحقوق، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 03، العدد 03، العدد التسلسلي 11، 30 سبتمبر 2019، ص62.

² عايدة ديرم، مرجع سابق، ص274.

- وضع مواد البناء في الطريق عقوبتها غرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج.
 - عدم إتمام بناية في الأجل المحدد برخصة البناء يعاقب المخالف بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج.
 - تشييد بناية دون رخصة والتي زاد المشرع من عقوبتها مؤقتاً إلى الغرامة من 50.000 دج إلى 1000.000 دج، وفي حالة العودة الحبس من 6 أشهر إلى سنة مع مضاعفة الغرامة.
 - عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الإنجاز عقوبتها غرامة من 20.000 إلى 50.000 دج.
 - عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد عقوبته غرامة من 5.000 إلى 20.000 دج.
 - شغل أو استغلال البناية قبل تحقيق المطابقة الغرامة من 20.000 إلى 50.000 دج مع إمكانية أمر الجهة القضائية بإخلاء الأماكن فوراً، تحت طائلة الحبس مدة 6 أشهر إلى 12 شهراً مع مضاعفة الغرامة عند عدم امتثال المخالف.¹
 - عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة الغرامة من 1000.000 دج إلى 3000.000 دج، مع إمكانية الأمر بهدم البناية مع تحمل المخالف المصاريف.
 - استئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة الغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج.
 - إذا لم يتم وقف الأشغال تطبيقاً لأحكام هذا القانون الغرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج.
- من ثمة تسوية وضعيته بعد التصريح في إطار تحقيق المطابقة ولم يودع بعد ذلك طلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو طلب إتمام الإنجاز في الأجل المحدد يعاقب بغرامة من 5.000 دج إلى 10.000 دج.

¹ عايذة ديرم، مرجع سابق، ص 274.

_ فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال الإنجاز الغرامة من 5.000 دج إلى 10.000 دج .

_ عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الإنجاز الغرامة من 10.000 إلى 30.000 دج.

_ عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الإنجاز في الأجل المحدد بموجب هذا القانون الغرامة من 10.000 دج إلى 50.000 دج.

_ فإنه عند الشروع والعودة إلى كل هذه المخالفات المذكورة في الأعلى تضاعف الغرامة المالية.¹

الفرع الثاني: نتائج الدعوى الجزائية

_ نجد بأنه السبب وراء مخالفة وانتهاك قواعد التهيئة والتعمير يترتب عنه المساءلة الجزائية للمخالف وانتهاك لهذه القواعد، وهذا باعتبارها جرائم يعاقب عليها من خلال نص خاص، وذلك لكونها قواعد قانونية من النظام العام وذات قيمة مرتبطة بجزاء ولا يجوز الاتفاق على انتهاكها ومخالفتها، لأنها تحقق غاية ذات مصلحة عامة اجتماعية، سياسية اقتصادية وثقافية تطغى على المصالح الفردية، ومنه فإن القاضي الجزائي يملك دوراً هاماً وحاسماً وهذا الدور يكمن من خلال توقيعه للجزاءات التي يرتكبها مخالف لقواعد التعمير، كما يكمن دوره في ردع وقمع الجرائم المرتبطة بهذا النوع من الجرائم التي تتعلق بالتعمير والبناء فإنه يحكم إما بتوقيع عقوبات أو بغرامات.

_ كما أنه يتمتع القاضي الجزائي بدور فعال في زجر المخالفات الواقعة على المناطق الساحلية ومناطق التوسع و المواقع السياحية، حيث ورد في قانون 02-02 في الباب الثاني منه جملة من الأحكام الجزائية من المادة 37 إلى المادة 45 وكذا في القانون

¹ عايدة ديرم، مرجع سابق، ص 275.

03-03 من المادة 42 إلى المادة 50 منه. كما أنه في القانون 08-15 في المواد من 47 منه إلى المادة 92 منه، وردت مجموعة من العقوبات الجزائية التي يوقعها القاضي الجزائري.

_ كما أنه تعمل الجهة القضائية إما على مطابقة الأشغال المنجزة في مخطط التهيئة السياحية وإما هدم ما تم إنجازه والأمر بإعادة المكان إلى حالته السابقة، كما أنه يحق للجهة القضائية أن تطلق الأوامر بإخلاء الأماكن فوراً (المادة 82 من القانون 08-15)¹، فإنه يجوز للجهة القضائية أن تصدر أمراً للمخالف من أجل إعادة الأماكن إلى ما كانت عليه مسبقاً وتحمل أعباء المصاريف وهذا ما نصت عليه المادة 88 فقرة من قانون 08-15.

_ تنص المادة 76 مكرر 4/4 من قانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 على ما يأتي:

_ تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية: وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي.

_ كما أنه ورد في الأحكام الختامية لقانون 08-15 تحديداً في المادة 93 منه على ما يلي "لهذا الغرض يجب على البلديات والولايات إذا اقتضى الأمر الجهات القضائية إفادة الوزير المكلف بقطاع التعمير بكل المعلومات والمعطيات."²

كما نجد أن المشرع الجزائري أسقط السلطات التي كان يمارسها القاضي الجنائي هذا ما احتوته المادة 78 من القانون 90/29 الصادر بتاريخ 1 ديسمبر 1990 المرتبط بالتهيئة و التعمير، وهي سلطة الهدم عند الإدانة، وهذا حجة مهمة

¹ حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2011/2012، ص 136.

* المادة 82 من قانون 08-15 التي تنص " يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمر المخالف بإعادة الأماكن على حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف".

² حسينة غواس، مرجع سابق، ص 137.

على تشديد الرقابة القضائية وفعاليتها عند عدم احترام قواعد رخصة البناء، وقد توسع إلى أبعد من هذا حيث أنه في حالة عدم امتثال المخالف للحكم القضائي تنفذ عملية الهدم وهذا على نفقة المخالف ويقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.¹

المطلب الثالث: منازعات التعمير أمام الجهة الإدارية.

نظرا لتطور أعمال التعمير والأشغال المتعلقة بها وارتباطه
العناصر الخارجية الأخرى، فإننا نجد بأنها تتصل بالإدارة في جملة من الأعمال
والانشغالات التي تكون الإدارة طرفا فيها، وهذا ما جعل أعمال التعمير والبناء
تتعرض لمجموعة من المخالفات والتجاوزات عن القواعد القانونية المرتبطة، مما لهذا
الوضع لا ينفي أن الإدارة قد تحدث تجاوزات وتصدر قرارات يمكن للطرف المتضرر
الوقوف أمام الجهة القضائية المختصة ألا وهي القضاء الإداري من أجل التأسيس
ضد القرارات الإدارية التي تحدث بشأن أعمال التعمير.

الفرع الأول: المسؤولية الإدارية في مجال العمران.

إن أعمال التعمير تثير خلافات وتطرح قضايا في مجال المنازعات المتعلقة
بها بين الأشخاص الراغبين في إحداث هذه الأشغال المتعلقة ببناء أو إحداث تجزئة
سكنية أو غيرها من الأعمال وبين الإدارة المختصة صاحبة الترخيص. وهذا باعتبار
أن التعمير يمثل مجموعة من الضوابط والإجراءات والقواعد التي تنظم صياغتها في
شكل قوانين يكون تنظيم المجال العقاري والتحكم فيه، وانطلاقا من هذا فإنه أي
تجاوز أو الإخلال بأي قاعدة من هذه الضوابط قد يصدر عن أي متدخل فيه فإنه
من المحتمل أن يؤدي إلى المساس بجمالية العمران وذلك بمنع أي عملية بناء أو
تجزئة تتم خلافا لهذه الضوابط و القواعد المعمول بها، في المقابل نجد بأنه كذلك لا بد
للإدارة من الناحية الأخرى أنه ينبغي عليها سواء على المستوى المركزي أو المحلي
أن تخضع لأحكام قانون البناء فيما ترتبط بالأشغال التي تصدرها في مادة التعمير و

¹ ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2007/2008، ص83.

البناء¹، وهذا تطبيقاً لمبدأ المشروعية و الذي يقصد به تطابق عمل الإدارة مع النصوص القانونية في الدولة، ومن هنا يتبين كذلك الدور الهام و الحاسم للقضاء الإداري في الرقابة على أعمال سلطات الضبط الإداري التي تتجلى الغاية من ورائها إلى الحفاظ على النظام العام العمراني وهذا من خلال القرارات التي تصدرها في مجال التعمير ومنه فإنه في كلا الحالات يبقى القضاء الإداري هو صاحب الولاية و السلطة الكاملة في الرقابة على مشروعية قرارات الترخيص بالبناء في مجال قضاء الإلغاء أو المسؤولية الإدارية، ومنه فإننا نجد أن الإدارة لها سلطة وجيزة حولها لها القانون وهذا لسعيها من أجل تحقيق المنفعة العامة على حساب المنفعة الخاصة، وانطلاقاً من هذا المنطلق فإنه إذا كانت الإدارة تتمتع بسلطات واسعة في مجال الرقابة القبلية أو المواكبة أو البعدية على أشغال التجزئة أو البناء، فإن القضاء الإداري يعتبر الضامن الفعال والأساسي لحقوق الأفراد من تعسف الإدارة في استعمال سلطاتها، حيث يمكن الطعن بإلغائها في حالة رفض الإذن بتجزئة العقار أو البناء عليه أو سحب قرارات الترخيص بالبناء أو الهدم.

كذلك فإن قرارات الإدارة التي ترتبط بتراخيص أشغال التعمير و البناء تخضع إلى الرقابة القضائية، سواء كانت بالمنح أو المنع، وهذا بكون أن مشروعية هذه القرارات تفترض انسجامها مع التشريعات و التنظيمات المعمول بها في مادة التعمير و البناء، ولهذا فإنه يحق للمالك أو لكل من له الصلاحيات القانونية على العقار الطعن في قرارات رفض طلب تراخيص البناء كما يجوز للغير من لهم الصفة و المصلحة الطعن في قرار المنح وهذا من خلال رفع دعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري، ويحق للمتضرر من قرارات الترخيص المرتبط بالبناء طلب التعويض عن الأضرار التي مست به من خلالها.²

¹ كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 17.

² كمال محمد الأمين، المرجع نفسه، ص ص 18، 19.

الفرع الثاني: نتائج الدعوى الإدارية.

إذا أصدرت الإدارة قرارات لا تتطابق مع ما أتت به القواعد التشريعية في مجال التهيئة والتعمير فإنه تعد قرارات مشوبة بعيب مخالفة القانون وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 62 من القانون 90-29 كما يأتي "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون"، ومنه رقابة القاضي الإداري فإنها تنصب على مدى احترام الإدارة لأحكام قانون التعمير عن إصدار قراراتها، كما أنه ما تنتج عن المسؤولية الإدارية أن المطلب الأساسي في دعوى الإلغاء هو سقوط آثار المترتبة عن القرار موضوع الطعن وهذا في حالتين إما بالحكم بإلغاء هذا القرار أو تأكيد صحته ومسلمته إلا أنه إذا ما تم الحكم بإلغاء القرار ففي هذه الحالة تثار بعض الإشكالات خاصة في حالة إلغاء قرار منح رخصة البناء حيث أنه تصبح البناية مشيدة دون رخصة.

كما أن القضاء الإداري ليس من اختصاصه إصدار قرار بهدم البناء، وهذا يشير إلى أن دعوى الإلغاء غير كافية لوحدها من أجل القضاء عن المخالفة التي تتعلق بأعمال البناء، بل لا بد له من أن تكون هناك دعوى مدنية إلى جانبها ترفع من هدف البناء المخالف للقرارات المتعلقة بالتعمير.¹

¹ وفاء عز الدين، مرجع سابق، ص 16.

خلاصة الفصل:

على الرغم من المحاولات الفقهية لإعطاء مفهوما لمنازعات التعمير إلا أنه اختلفت التعريفات بهذا الشأن ، وكان هذا بسبب اختلاف وجهات النظر ومنطلقات كل رواد الفقه ، كما أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا شاملا مانعا لقانون العمران وترك الأمر مفتوح للفقه واكتفى فقط بذكر الهيئات المكلفة بقرارات التعمير ، كما أنه تدخل من خلال القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 الذي اخضع الأراضي القابلة للتعمير للقيود من النظام العام وهو احترام مخطط شغل الأراضي ، فنجد ب أن القضاء حظي بمكانة جد قيمة في مجال المنازعات المتعلقة بالتعمير والفصل فيها وذلك بشقيه القضاء العادي من خلال جانبه المدني والجزائي والقضاء الإداري.

الفصل الثاني:

التسوية القضائية لعنا زحاة

العمران

تمهيد:

بالرغم من الدور الهام والفعال الذي تلعبه الإدارة من خلال التسوية الإدارية من أجل حل النزاعات المتعلقة بالتعمير، وذلك بهدف ضبط سلوك الفرد والمحافظة على النظام العام، إضافة إلى ذلك تدخل المشرع في سن القوانين وتبيان أهم القواعد الأساسية من خلال التسوية القانونية وهذا بهدف تحقيق الموازنة بين المصلحة الخاصة التي تأخذ بعين الاعتبار مصلحة الفرد وذلك في حقهم على التملك والتمتع بأموالهم كيفما أرادوا من جهة، والمصلحة العامة هي الأخيرة من جانب آخر حيث تعمل على المحافظة على النظام العام وتقرير ضوابط وإجراءات الضبط العمراني غير أن هذين النوعين من التسوية لم يفوا ويكتفوا بالغرض المطلوب رغم وجودهما وهذا راجع إما بسبب السلوك السلبي الذي يرتكبه المواطن أو بسبب تشبث الإدارة وتمسكها بموقفها، وفي كلا الحالات لا يمكن أن تبقى الأوضاع عن حالها بدون وجود حل، لذلك فإن القانون قد أعطى للمعني حق اللجوء إلى القضاء وهذا لاعتباره الحامي للحقوق والحريات، وذلك عن طريق رفع دعوى أمام الجهات القضائية المعنية وستتمحور الدراسة بهذا الصدد بالتفصيل في مبحثين موالين:

-المبحث الأول: الدعوى في فحص مبدأ المشروعية.

-المبحث الثاني: دعوى الاستعجال في مجال التعمير.

المبحث الأول: الدعوى في فحص مبدأ المشروعية.

تباشر الإدارة تصرفات وأعمال وهذا بهدف التسيير الحسن وتحقيق المصلحة العامة، فإن الإدارة تمثل عنصر فعال داخل الدولة لا يمكن الاستغناء عنه لتنظيم النظام العام، ومنه تخضع أعمال الإدارة إلى مبدأ المشروعية فمن الضروري أن تكون أعمالها مشروعة وغير مخالفة للقانون، ففي مجال التعمير يبرز دورها بشكل واضح في مجال صنع عقود التعمير، وذلك في نطاق والحدود التي يخولها القانون لها، بهدف حماية حريات وحقوق الأفراد. إلا أنه لا يكفي تطبيقها للقانون بل إلى جانب ذلك لا بد أن تكون أعمالها مشروعة، وإذا كانت غير ذلك فإنها تكون عرضة للإلغاء القضائي إذا ما تم الطعن فيها قضائياً، إلى جانب ذلك تكون هناك دعوى التعويض وهذا ما سيكون متناول من خلال المطالبين الموالين.

المطلب الأول: دعوى الإلغاء لقرارات أشغال التعمير الفردية

دعوى الإلغاء هي الإعلان الضامن لمبدأ المشروعية من جهة وفي جانب آخر تحمي حقوق الأفراد وحرياتهم من تعسف الإدارة، ومنه تعتبر دعوى الإلغاء من بين أبرز الدعاوى الهامة ذات الطبيعة الحامية التي يمكن للمدعي رفعها ضد قرارات التعمير، وعليه فإن الدراسة في هذا المجال سوف تكون حول شروطها والقواعد الأساسية لقبولها، وهذا ما سيعرض من خلال الفرعين الآتيين.

الفرع الأول: شروط قبول دعوى الإلغاء في أعمال التعمير.

لم يتطرق المشرع الجزائري في القانون المتعلق بالتعمير إلى الشروط والكيفيات الواجب توافرها من أجل رفع دعوى الإلغاء في أعمال التعمير ومنه العودة إلى القواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتطرق إلى جميع الشروط والإجراءات الشكلية والموضوعية التي لا بد من توافرها لصحة الدعوى.

أولاً: الشرط المتعلق بالقرار المطعون فيه.

التشريع الجزائري كغيره من التشريعات الأخرى لم يضع تعريفاً للقرار الإداري وإنما ترك ذلك الأمر إلى الفقه فإننا نجد بأن الفقه أعطى عدة تعريفات له، من بينها تعريف الأستاذ الدكتور محمد فؤاد مهنا الذي عرفه على أنه: "عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم"، كما عرفه الأستاذ الدكتور راغب الحلو على أنه: "إفصاح عن إرادة منفردة يصدر من سلطة إدارية ويرتب آثارها القانونية"¹.

فيقر نص المادة 819 فقرة 01 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في: 25 فيفري 2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يجب أن تترق العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري تحت طائلة عدم القبول القرار المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر"، وبهذا فإنه من شروط الطعن بإلغاء تراخيص أشغال البناء وباعتبارها قرارات إدارية حتمية إرفاق العريضة بقرار التراخيص بالبناء أو الهدم كشرط شكلي جوهري لقبول دعوى الإلغاء، وإضافة إلى هذا يمكن تكييف تراخيص أعمال البناء من الناحية القانونية وهذا على أنها قرارات إدارية أي أنها عمل من أعمال الإدارة القانونية².

1. أن يكون القرار الإداري نهائياً محدثاً لأثر قانوني معين: ليست كل القرارات التي

تقوم بها الإدارة العامة من القرارات الإدارية أي التصرفات والأعمال الإدارية بالمعنى الضيق، أو بمعنى ذلك لكي تعتبر التصرفات الناتجة عنها أو الأعمال الصادرة منها ذات الطابع الإداري، أن تكون عملاً قانونياً، أي بقصد وإرادة

¹ زين عزري، مرجع سابق، ص 91.

² صبرينة تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة دكتوراه في علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2018/2019، ص 334، 335.

وإحداث أثر قانوني، ولهذا فإنه يشترط في القرار الإداري أن يكون ذا طابع تنفيذي، أي من شأنه أن يحدث أثر قانوني¹.

فبإنشاء مركز قانوني جديد أو بتعديله أو بإلغاء مركز قائم وتخرج بذلك الأعمال التمهيديّة والتحضيرية عن نطاق دعوى الإلغاء لكونها لا تنتج أثراً قانونياً، ولتطبيق هذا الشرط في مجال القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران، يبرز من خلال تبيان هذه الآثار، فمثال لذلك بالنسبة للقرار المتعلق برخصة التجزئة فإن الأثر القانوني لها يتمثل في منح المستفيد رخصة التجزئة فإن ملكيته العقارية لها يتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية لقطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية، وبالنسبة للقرار الذي يرتبط برخصة البناء موضع المستفيد منه حق إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، إما بخصوص القرار المتعلق برخصة الهدم، الأثر القانوني لها يتمثل أيضاً في منح المستفيد منه حق إزالة البناء جزئياً أو كلياً، إذا ما كان هذا البناء بصدد مكان مصنف، أو في طريقة للتصنيف، ومنه فإذا لم تكن هذه القرارات الصادرة عن الإدارة المختصة بهذه الأعمال والأشغال غير محدثة لهذه الآثار، فإنها لا تعتبر قرارات إدارية فردية قابلة للطعن فيها بالإلغاء، كما أنه لا بد من أن القرارات الفردية في مجال العمران من أن تكون قرارات نهائية منتجة للأثر المنشود منها.

2. أن يكون القرار الإداري صادر من سلطة إدارية مختصة: إن القرار الإداري في

مادة العمران حسب تعريف الأستاذ عزري الزين: " هو ذلك القرار الذي يكون تعبيراً عن إرادة سلطة إدارية منحها القانون صلاحية إصدار هذه القرارات وهي التي جاءت حصراً في التشريع الجزائري، حيث منح المشرع اختصاص إصدارها لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، والوزير المكلف بالتعمير².

¹ محمد الصغير بعلي، شروط قبول دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الحجار، غابية، دون سنة نشر، ص40.

² زين عزري، مرجع سابق، ص92.

يعتبر مصدر القرارات الإدارية بشكل عام هي السلطات الإدارية العامة سواء كانت أجهزة وهيكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العمومية أي الأجهزة والتنظيمات القائمة في إطار السلطة التنفيذية¹.

وإن كل ما يخرج عن نطاق هذه القرارات ما يلي:

- الأعمال والقرارات التي تصدر، تصدر من طرف فرد عادي لا صلة له بالسلطة الإدارية، ولا يمتلك أي صنعة تعطي له الحق في سلطة هذه القرارات.
- القرارات التي تصدرها من طرف سلطات عامة أخرى غير المنصوص قانونا، فإن الأساس العام هو أن القرارات الإدارية تصدر من السلطة التنفيذية، أما السلطة التشريعية أو القضائية وإن وصفت بأنها "عملا إداريا" إلا أنها ليست قرارات إدارية، إضافة إلى ذلك فالقرار الإداري في مجال العمران ليس من اختصاص السلطة التنفيذية عامة، إلا أنه لا يعتد كذلك إلا بالقرار الصادر عن الجهات الإدارية (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير)، وهذا الشأن الذي جعل القضاء لا يعتد بالقرار الصادر عن ديوان الترقية والتسيير العقاري بشأن منح رخصة البناء لأنه ليس جهة إدارية مختصة.
- القرارات التي تصدر عن جهة أجنبية، أي عن جهات إدارية غير وطنية، لا تعتمد في استعمال سلطتها عن القانون الجزائري، ومن هذا المنطلق لا تكون لها سلطة في الجزائر إذ تستبعد هذه الصفة في وسط الدولة ومنه ليس لقراراتها قوة إلزام داخلية².

¹ صبرين تونسي، مرجع سابق، ص 335.

² زين عزري، مرجع سابق، ص ص 92، 93.

ثانياً: شرط الصفة والمصلحة

بالرغم من الاختلافات الفقهية حول علاقة شرط الصفة وشرط المصلحة إلا أن الاتجاه الغالب والمعتمد في هذا الصدد يذهب إلى دمج هذان الشرطين مع بعض في نطاق دعوى الإلغاء، إذا توافر الصفة كلما كانت هناك مصلحة شخصية، مباشرة لرفع الدعوى¹.

1. شرط الصفة في التقاضي:

فإنه يقصد بالصفة هو: "القدرة التي يتمتع بها شخص معين لإقامة دعوى، تستهدف المطالبة بحقه أمام القضاء"، كما يوجد هناك من يقر بأن الصفة تمتلك طبيعة مزدوجة وذلك بمعنى لا بد أن تتوفر في المدعي عليه وهذا لكونه صاحب الصفة في التمثيل أمام الجهة القضائية المختصة، كما أنه لا بد من توافر شرط الصفة أيضاً في المدعي صاحب الشأن الذي قام برفع الدعوى الإدارية.

فإن الجهة القضائية المختصة بهذه الدعوى هي التي تخول للمدعي في اللجوء إلى المرفق القضائي لحماية حقه من الانتهاك أو لإثبات مركز قانوني، وهي مستنبطة نظراً لأنه صاحب هذا الحق أو صاحب المركز القانوني محل النزاع، أو بمعنى آخر أن الصفة لا يمكن إثباتها إلا في حالة لمن يدعي لنفسه مركزاً قانونياً سواء كان معنوي أو طبيعي أو لمن له حق².

ف نجد أن المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد أقرت بهذا الشرط بجانب شرط المصلحة، حيث أنه لا يمكنه الادعاء والمطالبة بالحقوق أمام القضاء ما لم تتوفر فيه هذه الشروط المتمثلة في الصفة والمصلحة التي تتعلق بالشخص المدعي والمدعي عليه، فإنه يتوضح من خلال ما جاءت به المادة 13 من قانون

¹ محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 78.

² حفيظة سابق، الخصومة في المادة الإدارية أمام المحاكم الإدارية، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ص 51.

الإجراءات المدنية والإدارية أنه من شروط انعقاد الخصومة ضرورة توفر شرط الصفة¹.

فلا بد أن يستوفي شرط الصفة كل من أطراف الدعوى سواء المدعي والمدعى عليه، فلكون أن القرارات المرتبطة برخص بالتعمير فإن صفة هذه الأشخاص الإدارية ثابتة غير متغيرة إلا أنه يتطلب الأمر هنا التطرق في البحث عن صفة الطرف الذي يخاصم قرار رفض منح الرخصة أو الرخصة المسلمة في حد ذاتها، سواء كان هو طالب الرخصة أو من الغير، إذ أنه لا بد للغير أن يثبت مركز قانوني يسمح له بإمكانية رفع دعوى الإلغاء.

أ. بالنسبة لطالب الرخصة: إن صفة طالب رخص التعمير في رفع دعوى الإلغاء في حالة رفض منحه الرخصة أو في حالة قرار التأجيل البت في الطلب، وهي الحالات المنظمة بصفة صريحة وغير غامضة وهذا ما نصت عليه المادة 69 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما لها أن تثبت هذه الصفة للورثة وخلف الطالب، وهذا من بعد إثباتهم لوجود مصلحة مباشرة وشخصية، من تمكنهم من الرخصة وحصولهم عليها، وهذا لأن طلب الرخصة يمس مشروع البناء وأن الرخصة تتعلق فقط بشخص طالبها ولا تنتظر بعين الاعتبار لطالبا فقط، بل ترتبط بالبناء في حد ذاته فهي تنتقل مع انتقال مسؤولية البناء².

ب. بالنسبة للغير: إن الغير ممكن أن يكونوا من المجاورين للمشروع محل الرخصة أو الشريك في الشروع، فإنه لا يمكن قبول دعوى المجاورين للمشروع محل الرخصة إلا في حالة ما إذا كانت مصلحتهم شخصية ومثبتة ومباشرة، بالنظر إلى مقتضيات النظام العام العمراني فإن الصفة في رفع دعوى إلغاء رخص التعمير غير المشروعة ثابتة للهيئات الإدارية خلافا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يستطيع أن يتدخل ويقوم برفع دعوى إلغاء الرخص التي سلمها له الوالي أو

¹ حفيظة سابق، مرجع سابق، ص51.

² سمير ناتوري، النظام القانوني لرخص التعمير والمنازعات الناشئة عنها، أطروحة شهادة الدكتوراه، تخصص الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018/2019، ص120.

وزير التعمير في نطاق الإقليم الجغرافي للبلدية مخالفا للتشريع والتنظيم المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما أنه تثبت هذه الصفة للوالي وهذا من أجل التصدي للرخص غير المشروعة المسلمة من طرف رئيس البلدية وهو ما أقره مجلس الدولة في القرار رقم 84-382 الصادر بتاريخ: 30 أبريل 2008م.

كما رأينا سابقا أنه من الممكن أن يكون صاحب الصفة في رفع دعوى إلغاء الرخص المتعلقة بالتعمير غير المشروعة أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا فإنه في حالة الشخص المعنوي نجد الجمعيات وهذا ما أقرته المادة 17 من القانون رقم 12-06 المرتبطة بالجمعيات، فإنها تعطي لها صفة التقاضي، لكون أن الجمعيات لها صفة التقاضي وهذا من أجل تكريس أهدافها، لكون أن الجمعيات تلعب دور فعال ومهم في المجال البيئي والعمراني فإن صفة التقاضي في هذا الصدد نصت عليها المادة 74 من القانون رقم 90-29 المرتبط بالتهيئة والتعمير، فإن الجمعيات تأسس أمام القضاء المختص، إذا ما كانت هناك مخالفة تمس بالتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير وتكون بمناسبة دعوى جزائية قائمة على أساس مخالفة عمرانية ومنه لهذه الجمعيات أن ترفع دعاوى إلغاء تراخيص التعمير التي تمس وتخالف القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير¹.

2. المصلحة كشرط للتقاضي:

يتطرق القاضي الذي ترفع أمامه الدعوى إلى دراسة وتدقيق واسع في مجال شرط المصلحة وهذا نظرا لكون أنه لا دعوى بدون مصلحة، فإنه ما يميز شرط المصلحة في دعوى إلغاء القرارات المرتبطة برخص التعمير خاصيتين والمتمثلتان في الطابع الحال والشخصي للمصلحة، فلقد أوضحت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية خصائص المصلحة التي يعتد بها قانونا بأن تكون موجودة أي قائمة أو قابلة للوجود (محتملة)، بمعنى أنها ممكنة التحقق وغير مستحيلة، كما أنه لا بد أن تكون المصلحة من شأن رفع دعوى إلغاء القرار المتعلق برخص التعمير شخصية

¹ سمير ناتوري، مرجع سابق، ص121.

لا بد من أن تعني المنازعة بصفة شخصية، إلا أنه يبدو ذلك على الخصوص أثناء الطعن بإلغاء القرار الإداري السلبي المتمثل في رفض منح رخص التعمير، فإنه في هذا المجال لا يستطيع لغير طالب الرخصة أن يطعن في قرار الرفض مثال ذلك المهندس المعماري أو المقاول المكلف بإنجاز الأشغال، نظرا لأن مصلحتهم غير شخصية في رفع دعوى الإلغاء¹.

ثالثا: شرط الميعاد.

إن ميعاد الطعن الإداري في القرار الإداري محدد بمدة زمنية معينة وفقا لما أقرته المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها "يحدد أجل الطعن أمام المحاكم الإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرارات الجماعية والتنظيمية"². ومنه فبمجرد تحقق أي وجود العلم اليقيني بالقرار الإداري، ففي حالة عدم تحقق العلم اليقيني، فإنه يبقى القرار الإداري عرضة للطعن وقابل للطعن فيه، وقد تنقطع آجال ميعاد دعوى الإلغاء للقرار الإداري، وهذا حسب ما جاءت به المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا راجع للأسباب الموالية:

- الطعن أمام الجهات القضائية غير المختصة.
- طلب المساعدة القضائية.
- وفاة المدعي أو تغير أهليته.
- القوة القاهرة أو الحادث الفجائي والبناء.

فإن ما يخص الغير لقد قضت به المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

المحددة لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها "ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر".

¹ سمير ناتوري، مرجع سابق، ص ص122، 123.

² محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص ص83، 84.

فشرط الميعاد يتميز ويختص بجملة من القواعد الأساسية في رفع دعوى الإلغاء وهي

كالآتي:

- يعتبر شرط الميعاد من النظام العام أي أنه يمكن للخصوم إثارته، كما يستطيع القاضي أن يثيره من تلقاء نفسه.
- يجب أن ترفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري خلال مدة أربعة أشهر، مع ضرورة مراعاة المادة 831 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- إمكانية التمديد: فإن المدة تحسب بأربعة أشهر مع إمكانية تمديدها في حالات وقف أو قطع الميعاد¹، فمدة الطعن تحسب كاملة وتامة وذلك وفقا لقاعدة الميعاد كاملا، وهذا ما أقرته المادة 405 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية التي نصت على ما يلي: "تحسب كل الآجال المنصوص عليها في هذا القانون كاملة ولا يحسب يوم التبليغ أو التبليغ الرسمي ويوم انقضاء الأجل، يعتد بأيام العطل الداخلة ضمن هذه الآجال عند حسابها، تعتبر أيام عطلة في مفهوم هذا القانون، أيام الأعياد الرسمية وأيام الراحة الأسبوعية طبقا للنصوص الجاري بها العمل إذا كان اليوم الأخير من الأجل ليس يوم عمل كلياً أو جزئياً، يمدد الأجل إلى أول يوم عمل موالي".

تتمثل في حالات الوقف وحالات القطع، كما يترتب على وجود حالة من حالات وقف الميعاد توقيف سريان مدة الطعن مؤقتاً من أجل أن يستأنف بعد زوال وانتهاء أسباب وحالات الرفض، حيث له أن يستكمل فقط ما بقي له من المدة القانونية وتتمثل في:

- بعد المتقاضي عن إقليم الدولة، وهذا ما نصت عليه المادة 404 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 86.

- العطلة الرسمية: والتي تتمثل في العطلة الرسمية من أيام الراحة والأعياد الرسمية التي أقرتها المادة 405 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سالف الذكر¹.

رابعاً: شرط التظلم

إن ما يميز التظلم الإداري المسبق هو بأنه: "وسيلة قانونية لتحريك عملية الرقابة الإدارية الذاتية تمارسها الإدارة لمراقبة تصرفاتها فإذا تبين لنا وجه الحق المتظلم في قراراتها عندئذ فإنها تقوم بسحبها أو تعديلها، وذلك تفادياً من أن يؤدي عدم مشروعية قراراتها الإدارية إلى الإلغاء أمام القضاء والزامها بالتعويض في حالة لجوء التظلم للقضاء"²، فإنه يتبين لنا أن التظلم الإداري المسبق من الممكن له أن يكون ضماناً وهذا من أجل عملية تنفيذ القوانين وكذلك إلزام الإدارة بحدودها بهدف الحفاظ على السير الحسن والصحيح للمرافق العامة وتحقيق ضمانات كفاءة الموظفين ونزاهتهم للوصول إلى الغرض المطلوب وهو المصلحة العامة، كذلك فإنه يضاف على ذلك حماية حقوق الأفراد وحياتهم من الانتهاكات وعدم تعرضهم إلى الأخطاء التي تسببها لهم والتي تحدث بهم أخطائها وإعادة النظر بخصوص قراراتها، وهذا الأمر يخفف العبء عن القضاء الإداري من أجل إنهاء المنازعة الإدارية في بدايتها حيث لا يسمح للمنازعة أن تتطور أكثر لتكون معروضة أمام القضاء، مما يوفر الكثير من الجهد وإسراف للمال، لمن له علاقة بهذا الأمر.

كما أنه يخفف العبء الواقع على القضاء المختص من ناحية أخرى، كما عرف التظلم الإداري بأنه: "إجراء من الإجراءات غير القضائية يهدف إلى حل المنازعة الإدارية بدون تدخل القاضي إلا في حالة الفشل، ويكون التظلم الإداري على شكل طلب أو شكوى يتقدم بها صاحب المصلحة يتظلم فيها من قرار إداري مس بمركزه

¹ محمد الصغير بعلي، المرجع نفسه، ص 87.

² حسن كمون، المركز الممتاز للإدارة في المنازعة الإدارية، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018، ص 15.

القانوني يلتمس فيها من السلطة الإدارية المختصة إعادة النظر في القرار الإداري الذي أصدرته بسحبه او تعديله حتى تجعله يتماشى مع أحكام القانون".

لقد كان التظلم الإداري المسبق قاعدة عامة وشرطا ضروريا وملزم من أجل ممارسة الدعوى الإدارية بجميع أنواعها فلا يمكن أن تكون الدعوى الإدارية مقبولة إذا لم يتوفر فيها شرط التظلم الإداري المسبق¹، إلا أنه منذ إصلاح 1990 نجد بأن المشرع الجزائري قد تولى عن فكرة التظلم الإداري المسبق بخصوص الدعاوى الراجعة في طياتها إلى المحاكم الإدارية (الغرفة الإدارية المحلية والجهوية على مستوى المجالس سابقا)، واكتفى به بالنسبة للدعاوى الراجعة لاختصاص مجلس الدولة (الغرفة الإدارية) لدى المحكمة العليا سابقا.

فإننا نلاحظ بأنه بعد ما كان يعتبر التظلم الإداري المسبق شرطا إلزاميا لا بد من توافره حتى تقام الدعوى الإدارية وذلك في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى والذي كان يشكل عبء وحاجز كبير على عاتق المخاطب بالقرار الإداري إلا أنه في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قد أصبح جوازيا وليس إلزامي في أغلب المنازعات الإدارية، أما إذا كانت مقامة على مستوى المحاكم الإدارية او على مستوى مجلس الدولة، وهذه هي القاعدة العامة، أما الاستثناء الوارد من القاعدة العامة هو إبقاء التظلم الإداري المسبق كشرط إلزامي لقبول الدعوى الإدارية وذلك في بعض المنازعات الإدارية الخاصة².

خامسا: شرط الاختصاص

إن في نظرية الاختصاص مما لا شك فيه أنه يندرج ضمن شقين أساسيين لا بد لهم من أن يتوفروا في هذا الصدد، وإلا أن القضاء يدفع بعدم الاختصاص ويندرج ذلك ضمن الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي وهذا ما سنتطرق إليه:

¹ حسن كمون، مرجع سابق، ص16.

² حسن كمون، المرجع نفسه، ص17.

1. الاختصاص النوعي:

-الولاية العامة للمحاكم: إن كل ما كان مقررا فالمحاكم هي الجهات القضائية

الخاصة بالقانون العام¹، وهي صاحبة الولاية بالفصل في جميع القضايا المدنية

والتجارية أو دعاوى الشركات التي تكون ضمن اختصاصها محليا، فعلى الرغم

من إنشاء بعض الفروع لدى المحاكم الإدارية لا يعني ذلك اختصاصا نوعيا لهذه

الفروع، وإنما هو مجرد تنظيم إداري بحت، ومنه فإنه النعي على القرار الذي

يخرق قواعد الاختصاص النوعي يعتبر غير سليم وصحيح ومن ثم يتعين رفضه.

-تعلق الاختصاص النوعي بالنظام العام: إنه متى كان من المقرر قانونا أنعدم

اختصاص المحكمة بسبب نوع الدعوى يعد من النظام العام وتقضى به المحكمة

ولو من تلقاء نفسها وفي أية حالة كانت عليها الدعوى، فإن استئناف الأمر

بإجراء خبرة باعتباره حكما تحضيريا يكون مقبولا رغم مقتضيات أحكام المادة

106 قانون الإجراءات المدنية، وأن قضاة الاستئناف المخطين بفعل الأثر الناقل

للاستئناف مطالبون بالبث في الوجه المأخوذ من الدفع بعدم الاختصاص، وهذا

الدفع لا يعد طلبا جديدا طبقا لمقتضيات المادة 107 من قانون الإجراءات المدنية

والإدارية، فمتى كان من المقرر قانونا أن الاختصاص النوعي من النظام العام،

فإن التمسك به لأول مرة أمام المحكمة العليا يكون مقبولا، ولما كان الخطأ

مصلحيا، وجب اعتبار الدولة مسؤولة، ومن ثمة مساءلتها أمام الجهة القضائية

الإدارية وليس المدنية.

2. الاختصاص المحلي (الإقليمي):

القاعدة العامة لمحكمة موطن المدعي عليه: من المقرر قانونا أن يكون الاختصاص

للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه بالنسبة للدعاوى الخاصة

بالأموال المنقولة².

¹ حمدي باشا عمر، مبادئ الاجتهاد القضائي في مادة الإجراءات المدنية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،

الجزائر، ط الثامنة، 2009، ص08.

² حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص08.

- 37 -المادة 803: يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين و38 من هذا القانون.
- المادة 804: خلافاً لأحكام المادة 803 أعلاه ترفع الدعاوى وجوباً أمام المحاكم الإدارية في المواد المبينة أدناه:
1. في مادة الضرائب أو الرسوم أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها مكان فرض الضريبة أو الرسم.
 2. في مادة الأشغال العمومية، أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.
 3. في مادة العقود الإدارية، مهما كانت طبيعتها، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه.
 4. في مادة المنازعات المتعلقة بالموظفين أو أعوان الدولة أو غيرهم من الأشخاص العاملين في المؤسسات العمومية الإدارية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان التعيين.
 5. في مادة الخدمات الطبية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تقديم الخدمات.
 6. في مادة التوريدات أو الأشغال أو تأجير خدمات فنية أو صناعية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام الاتفاق أو مكان تنفيذه إذا كان أحد الأطراف مقيماً به.
 7. في مادة تعويض الضرر الناجم عن جنائية أو جنحة أو فعل قصوري أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان وقوع الفعل الضار
 8. في مادة إشكالات تنفيذ الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية، أمام المحكمة التي صدر عنها الحكم موضوع الإشكال¹.
- المادة 805: تكون المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً بالنظر في الطلبات الإضافية أو العارضة أو المقابلة التي تدخل في اختصاص المحاكم الإدارية.

¹ محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص ص106، 107.

- المادة 806: "تحدد مقرات المحاكم الإدارية عن طريق التنظيم".
 -المادة 807: "الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام، يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعاوى يجب إثارته تلقائياً من طرف القاضي¹.

الفرع الثاني: القواعد الأساسية لقبول دعوى إلغاء قرارات التعمير الفردية

والمقصود بذلك هو أوجه دعوى الإلغاء المختلفة في مجال العمران للحالات التي يستند إليها القاضي لإلغاء القرار الإداري الذي يرتبط بالتعمير، بعدم قبول العريضة شكلاً من طرف القاضي وذلك اعتماداً على أوجه عدم المشروعية، سواء كانت خارجية والتي تنصب في عيب الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات، أو لعدم المشروعية الداخلية التي تتعلق بعيب السبب أو مخالفة القانون وعيب الانحراف في استعمال السلطة، هذا ما سنجزيه في هذا الفرع بالتفصيل.

أولاً: عدم المشروعية الخارجية لقرارات التعمير الفردية

إننا نكون بصدد حالة عدم المشروعية الخارجية لقرارات التعمير إذا ما تم الطعن في القرار الإداري المتعلق بالتعمير، وذلك في حالة وجود عيب في الاختصاص وعيب في الشكل والإجراءات.

فيتمثل موضوع الاختصاص في إصدار قرارات التعمير موضوع قانوني مهم جداً في مجال العمل الإداري، وذلك من حيث الأهلية القانونية في التعبير عن إرادة الإدارة ملزمة بهدف إحداث أثر قانوني في الوضع القانوني²، وفي هذا السياق فإن صاحب الاختصاص الأصلي هو رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار القرارات المتعلقة بالعمران، لامتلاكه الصلاحيات الشاسعة المخولة له في هذا السياق، إضافة إلى ذلك اختصاص كل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير في إصدار قرارات

¹ محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 106.

² فلة مزود، رقابة القاضي الإداري على مشروعية قرارات التعمير، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص المنازعات الإدارية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ص 07، 08.

التعمير في مجالات معينة محددة قانوناً، فنجد بأنه عند عدم احترام الاختصاص في إصدار القرارات الإدارية يجعله مشوباً بعيب عدم الاختصاص ويقصد به صدور القرار من موظف ليس له الصلاحية لذلك طبقاً للقوانين والتنظيمات، فإن عدم الاختصاص يعتبر من العيوب الأكثر خطورة لاتصاله المباشر بفكرة النظام.

1. درجة تجاوز الاختصاص في إصدار قرارات التعمير:

يوجد لعيب عدم الاختصاص درجتان ميز بينهما الفقه والقضاء الإداريين فالأولى هي التي يكون العيب فيها جسيماً أو ما يعرف عنها بإغتصاب السلطة والثانية لا يصل فيها عيب الاختصاص هذا المبلغ ويطلق عليها عيب عدم الاختصاص البسيط¹.

أ. عيب عدم الاختصاص الجسيم: فإنه يظهر عيب عدم الاختصاص الجسيم في حالتين:

- ففي الحالة الأولى يتمثل في اغتصاب فرد عادي سلطة إصدار القرار، وهذه الصورة تزعم أن شخصاً عادياً ليس له علاقة بالإدارة يعطي نفسه حق إصدار قرارات إدارية مقحماً نفسه في الاختصاصات الإدارية²، في حين أن القانون والنصوص التنظيمية لم تمنحه هذا الحق بأي شكل من الأشكال ومثال هذه الأعمال التي تصدر منه، فلا يجوز وصفها بأنها قرار إداري وهذا لافتقاده شرطاً مهماً يجب توافره في جميع القرارات الإدارية والذي يتمثل في ضرورة صدورها عن شخص عام، والوصف المناسب عن هذا الشخص بأنه عمل مادي معدوم لا يكسب حقاً ولا تلحقه حصانة، ولقد ركزت على هذا المحكمة الإدارية العليا حين ذهبت إلى أن صدور القرار من فرد عادي يشوبه بمخالفة جسيمة ينحدر به إلى حد الانعدام.

¹ فلة مزود، مرجع سابق، ص ص07، 15.

² عبد العزيز عبد المنعم خليفة، دعوى إلغاء القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة، المركز القانوني للإصدارات القانونية، ط الأولى، 2008، ص72.

- نجد كذلك نظرية الموظف الفعلي فإنها تقوم على ترتيب آثار قانونية على بعض القرارات التي تصدر عن طريق أفراد ليسوا ضمن السلطة الإدارية حماية المتعاملين مع المرفق من الغير حسنى النية وتقديرا للاعتبارات العملية التي جعلت من هؤلاء الأفراد موظفين فعلا وليس قانونا وتعامل معهم الأفراد بهذه الصفة، ولقد اختلفت التعريفات حول الموظف الفعلي، حيث ذهب البعض على أنه ذلك الذي عين تعيينا معيبا أو لم يصدر بتعيينه قرارا مطلقا وبالرغم من هؤلاء الأفراد موظفين فعلا وليس قانونا وتعامل معهم بهذه الصفة، وتعتمد نظرية الموظف الفعلي على ركنين الركن المادي، وهو وجود عدة من المظاهر الخارجية الملموسة المرتبطة بمظهر الموظف كظهوره بمظهر الموظف الرسمي الشاغل لإحدى الوظائف مع ممارسة لاختصاصات المحددة لتلك الوظيفة، وركن معنوي يتمثل في حسن نية الغير من المتعاملين مع هذا الموظف وجوبا أن يقوم حسن النية على أسباب تبرره ولهذه النظرية تطبيق في الأوضاع العادية مبني على فكرة الأوضاع الظاهرة، وتطبيق آخر في الظروف الاستثنائية مبني على فكرة الضرورة. وإذا إن موقف إدارات الفتوى والتشريع بمجلس الدولة ومحكمة القضاء الإداري قاطع في الأخذ بنظرية الموظف الفعلي، إلا أننا نجد أن المحكمة الإدارية العليا رفضت تطبيق تلك النظرية إلا في الظروف الاستثنائية مما يعني ذلك، عدم الاعتراف بنظرية الموظف الفعلي في الظروف العادية وقد أتى قضائها في هذا الشأن متوترا، فلقد أقرت إلى أن "نظرية الموظف الفعلي لا تقوم إلا في الظروف الاستثنائية البحتة تحت إلحاح في الاستعانة بمن يقيمون بتسيير دولاب العمل في بعض الوظائف ضمنا لانتظام المرافق العامة وحرصا على تأدية خدماتها للمنتفعين بها باضطراد أو دون توقف¹.

بأ. عيب عدم الاختصاص البسيط: يعتبر عيب عدم الاختصاص البسيط الغالب

حدوثة مقارنة بعيب عدم الاختصاص الجسيم بسبب عدم وضوح بعض النصوص التي تتعلق بقواعد الاختصاص داخل السلطة الإدارية، فيمكن تعريف عيب عدم

¹ عبد العزيز عبد المنعم خليفة، مرجع سابق، ص72.

الاختصاص البسيط على أنه: "عدم احترام السلطات والأشخاص والأجهزة الإدارية لقواعد الاختصاص فيما بينها وداخل النظام الإداري للدولة"، وللاختصاص البسيط عدة صور وهي:

- **عيب الاختصاص الموضوعي** : ويعرف بأنه: "تكون أمام عدم الاختصاص الموضوعي عندما يحدد القانون اختصاص الموظف أو الهيئة بموضوعات معينة، فيصدر القرار من موظف غير مختص أو في غير الموضوعات التي يحددها القانون"¹، ويقصد بذلك أنها تقوم سلطة إدارية باتخاذ قرار إداري يكون من اختصاص سلطة إدارية أخرى.

ففي حالة صدور قرار التعمير من أشخاص آخرين غير المنصوص عليهم في القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19، فإنه تكون أمام قرار معيبا بعدم الاختصاص الموضوعي، كأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار ترخيص بالبناء وهو من اختصاص الوزير أو الوالي قانونا، كما أن يصدر قرار رخصة الهدم من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير التي هي من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، فلكل من له صفة أو مصلحة أن يطعن في القرار لعدم مشروعيته.

- **عيب عدم الاختصاص الإقليمي**: إن الوزير المكلف بالتعمير يمارس صلاحياته في إصدار قرارات التعمير عبر إقليم الدولة، وذلك لأنه يمثل هيئة مركزية، ورئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي يمارسان اختصاصاتهم في نطاق إقليمي باعتبارهم هيئة محلية طبقا لما ينص عليه القانون، فإنه إذا صدر قرار إداري من طرف جهة إدارية معتمدا اتخاذ إجراء معين داخل إقليم لا يخضع لسلطتها، وعليه فإن عدم احترام هذا النطاق الإقليمي يعد اعتداء من طرف مصدر القرار على اختصاص الجهة التي ينتمي لها المكان الذي صدر بخصوصه هذا القرار، مثاله بأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار رخصة هدم بناية خارج

¹ فلة مزود، مرجع سابق، ص17.

الإقليم التابع للبلدية المختص بها، وبالتالي فإن قرار رخصة الهدم يكون باطل لأنه مشوب بعدم الاختصاص الإقليمي.

- **عيب عدم الاختصاص الزمني:** لقد حدد المشرع المدة الزمنية التي يمكن للسلطة الإدارية إصدار قرارات إدارية بموجبها، ويحدث هذا العيب في حالة صدور مثالا قرار رخصة بناء أو تجزئة أو هدم من طرف سلطة سحب منها هذا الاختصاص أو تم إنهاء مهامها، فعندئذ تكون مشوبة بعدم الاختصاص الزمني¹.

ثانيا: عدم المشروعية الداخلية لقرارات التعمير.

ويقصد بعدم المشروعية الداخلية هو مخالفة آثار القرار الإداري الصادر بأحكام وقواعد القانون ومبادئه، ومنه فإنه في حالة مخالفة الجهة الإدارية صاحبة الاختصاص بمنح عقود التعمير تلك النصوص فإن قرارها يعد مشوبا بعيب مخالفة القانون، ومثالها ما أكدته المادة 100 من القانون 29/90 بقولها: "لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في هذا القانون".

أ. **عيب السبب:** يقصد بالسبب "الوقائع والظروف المادية والقانونية التي دفعت الإدارة لإصدار قرارها"، ومنه فإن ركن السبب فيما يخص عقود العمران والبناء كباقي المجالات الأخرى، يمثل ركن من أركان القرار الإداري الذي يحتوي أحد الرخص والشهادات في مجال التعمير، وهذا ما أكدت عليه المادة 62 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير².

ب. **عيب الانحراف في استعمال السلطة:** يتصل هذا العيب ويمس ركن الغاية في القرار الإداري والذي يعرف على أنه: "النتيجة النهائية التي يسعى رجل الإدارة إلى تحقيقها"، فإن الهدف أو الغرض يمثل المجال الشخصي في القرار، وتعود أهمية

¹ فلة مزود، مرجع سابق، ص ص17، 20..

² فطيمة حمادو، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة سيدي بلعباس، جوان 2017، ص139.

الغرض إلى أنه يكون مع ركن السبب أكثر ضمانا وموازن السلطات في الإدارة الخطيرة، إذ أن رجل الإدارة لا بد له أن يخضع للقاعدة العامة والتي تلزمه بأن يكون هدفه الأساسي أن يقوم بجميع أعماله وتصرفاته التي تخدم الصالح العام ولهذا فإذا تجاوز هذه المصلحة التي خولت له يعد قراره الخارج عن نطاق الأعمال المخولة له قانونا، معيبا يعرضه للبطلان، ويعبر عن تصرفه هذا بعدة تعابير مختلفة من بينها الانحراف بالسلطة، إساءة استعمال السلطة، تجاوز السلطة والتي تعني: "أن يستعمل رجل الإدارة سلطته التقديرية لتحقيق غرض غير معترف له به"¹.

ويقصد كذلك بعبء الانحراف باستخدام سلطة معينة عن طريق جهة إدارية بهدف تحقيقها لغاية أخرى غير تلك السلطة الممنوحة لها قانونا، فإن إساءة استعمال السلطة قد يؤدي على إلغاء تراخيص أعمال البناء، ومنه فإن صور الانحراف في استعمال السلطة في المجال العمراني تظهر في ثلاث حالات وهي كالاتي:

- استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.
- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران الانحراف بالإجراءات في مجال تراخيص الإلغاء في مجال العمران².
- أ. عيب مخالفة القانون: فإنه إذا ما تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف أو عارض النصوص القانونية عند إصداره للدفتري العقاري يجوز له طلب إلغاء القرار الصادر منه شرط أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري، حيث يستطيع القاضي الإداري أن يطالب بإلغائه أو رفضه لعدم التأسيس.

¹ زين عززين مرجع سابق، ص ص113، 114.

² فطيمة حمادو، مرجع سابق، ص140.

د. عيب مخالفة الشكل والإجراءات: وهنا لا يتبين مخالفة الشكل المتعلق بالقرار كونه محددًا وفقًا لنموذج الخاص به، وإنما يتصور مخالفة إجراءات تسليمه كمنحه لمالك بالرغم من أنه لم يقوم بدفعه لرسومه المتعلقة بشهر الوثائق المسحية، فإنه إذا ما تم تسليم الدفتر دون دفع الرسوم وجب إلغاؤه طبقاً لعيب مخالفة الإجراءات باعتبارها حقاً للدولة¹.

المطلب الثاني: دعوى التعويض.

تعتبر دعوى التعويض الإدارية من بين أبرز وأهم الدعاوى الإدارية ذات القيمة العملية والتطبيقية، فهي الطريقة والسبيل الذي يحمي حقوق الأفراد والحريات العامة لهم، والذي يدافع عنها في التصدي عن أنشطة الإدارة غير المشروعة التي تلحق الضرر بهم، فدعوى التعويض هي الوسيلة القضائية لتكريس تطبيق أحكام النظام القانوني لنظرية المسؤولية الإدارية وبواسطة هذا المطلب سنجزئها بالتفصيل في الفرعين المواليين:

الفرع الأول: المسؤولية التي تقع على الإدارة.

تمتلك الإدارة في إطار الأعمال الممنوحة لها، مجموعة من الوظائف المختلفة التي تسمح لها أن تمارس أعمالها بكل مصداقية، إلا أنه من خلال ممارستها لوظائفها، يمكن لها أن تسبب من خلالها إضراراً بالغير الموضوع الذي يحق للمتضرر من خلاله بالمطالبة بجبر الضرر وإصلاحه، وفي هذا المجال نجد النشاط العمراني من بين أهم النشاطات، لأنه بالمصلحة العامة مما يجعل منه أن يكون سبباً في قيام مسؤولية الإدارة، ومن خلال هذا الفرع لنا أن نجيز المسؤولية التي تقع على الإدارة من خلال ما يلي:

¹ محمد الأمين حمدان، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة تشريعاً التعمير والبناء، العدد السابع، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 30/09/2018، ص44.

أولاً: مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ.

لقد كانت سابقاً لا تتم مساءلة الدولة عن أخطاء الجهات الإدارية التابعة لها، بأي شكل من الأشكال وغير ملزمة بالتعويض عما تلحقه من أضرار، ذلك انطلاقاً من مبدأ المنفعة العامة، وهذا ما استدعى الفرد المطالبة بحقه ووجود ثغرة قانونية لا بد من إصلاحها، إلا أنه سرعان ما تلاشت فكرة النظرية القائمة على أساس عدم مساءلة الدولة بالتعويض عن أخطاء الجهات الإدارية.

فإذا شرط أن تقوم المساءلة الإدارية أن تستعمل الإدارة تلك السلطات المخولة لها على نحو غير مشروع، فإذا لم توفى الإدارة باحترامها لالتزاماتها اعتبر عملها مشروعاً، يولد للمتضرر حقاً في الحصول على تعويض عما أصابه من ضرر جراء تصرف الإدارة غير المشروع والذي يشكل خطأ في جانبها¹.

1. المنح غير المشروع لتراخيص أعمال البناء والتعمير: لنا القول بأن القرارات غير

المشروعة تعتبر أخطاء مرفقية تؤسس عليها مسؤولية الإدارة وليست كلها ملزمة بالتعويض، إذ أنه يوجب القاضي الإداري بمراجعة التنظيم العمراني المطبق في هذا الصدد، فإن المنح غير المشروع لتراخيص البناء والتعمير نتيجة لوجود عيوب في تراخيص أشغال البناء يرتبط الموضوع بقرارات مخيبة بعدم المشروعية الداخلية أو الخارجية متعلقة بإجراءات أساسية تقيم مسؤولية إدارية في حالات محددة تتمثل هذه الحالات إما في منح تراخيص أشغال البناء، انطلاقاً من مخالفتها لقواعد شغل الأراضي أو قواعد البناء، أو في حالة وقف أعمال البناء دون مراعاة الإجراءات القانونية المعمول بها².

¹ عبد العزيز عبد المنعم خليفة، مسؤولية الإدارة عن تصرفاتها القانونية، دار منشأة المعارف، الإسكندرية، 2007، ص 107.

² كميلى قهار، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة تلمسان، جوان 2017، ص 160.

وبخصوص هذا الأمر نص المشرع الجزائري من خلال نص المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والواردة في القسم الثالث من القانون المذكور¹.

ومن الأمثلة التي يمكن لنا أن نجيزها بهذه الصدد من صور المنح غير المشروع لتراخيص أشغال البناء والتعمير قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء دون مراعاة منه للقواعد المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال التعمير والبناء، فإنه بالنسبة للتشريع الجزائري يوجد العديد من الأمثلة التي يمكن الاستشهاد بها في هذا المجال، كالمادة 50 من قانون التهيئة والتعمير في فقرتها 01 والتي تجيز أن يمارس حق البناء مع ضرورة الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المرتبطة باستخدام الأرض، وكذا المادة 115 من قانون البلدية التي تلزم البلدية بالتأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها.

كما نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها لتؤكد منح رخص البناء التي يكون المشروع المرتبط بها مواكبا لما جاءت به أحكام شغل الأراضي وتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير ومنه فإنه وجب على الإدارة أن تتقيد أثناء إصدار قراراتها بهذه الأحكام والمخططات كما انه أقامت المحكمة العليا في إحدى قراراتها الصادرة بتاريخ: 14 جانفي 1998 مسؤولية والي ولاية تيزي وزو واعتبر بأن إدراج قطعة أرض ملك للغير في الاحتياطات العقارية للبلدية في غياب مخطط التعمير يعد خرقا للقانون.

فيمكن للقاضي الإداري أن ينشئ مسؤولية للإدارة على أساس الخطأ فيها بالعمران على أساس أفعال التعدي التي تمثل مجموعة الأعمال التي تصدر عن السلطة الإدارية من خلال المساس بحق الملكية العقارية وبالحقوق المتفرعة عن هذا الحق، وذلك مع عدم إتباعها القانوني الذي يتعلق بنزع الملكية الخاصة من اجل

¹ المادة 31/01 من القانون 90-29 في القسم الثالث للقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "يحدد خطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق الأراضي والبناء".

المنفعة العامة، فإنه في هذا الوضع يستطيع القاضي الحكم بهدم المنشآت التي تقيمها الإدارة على أرض استولت عليها بغير سند قانوني، أو وقف الأشغال إذ لم تكن قد انتهت وبالنسبة لشروط التحقيق أو الإعفاء من المسؤولية فهي نفسها المأخوذة من القانون العام في المسؤولية الإدارية والتي تتمثل في حالة تصرف الضحية (خطئه) فعل الغير أو القوة القاهرة¹.

2. رفض أو تعطيل إصدار قرارات البناء بدون مبرر قانوني:

أ. الرفض غير المبرر لمنح رخصة البناء: إنه في مجال التعمير والبناء لنا القول

بأن مظاهر مسؤولية الإدارة في هذا الشق تتجلى من خلال رفضها منح رخصة البناء دون سبب حقيقي يسمح لها بالرفض، ذلك أن سلطة الجهة الإدارية التي من صلاحياتها القانونية في إصدار رخصة البناء سلطة مقيدة في حال توفر شروط منحها، متى استجمع الطالب الوثائق والمستندات المطلوبة منه بموجب النصوص القانونية والتنظيمات المعمول بها، ولا تملك حق سلطة رفضها، وإلا أن قرارها الرامي بالرفض يكون غير مشروع وتكون الإدارة المختصة هنا موجبة بالمسؤولية، وكذلك انه في حالة إمكانية رفض طلب التراخيص بالبناء، يجب أن يكون الرفض معللاً بالأسباب القانونية الرامية بذلك التي تتعلق بأحكام قانون التهيئة والتعمير². فلقد نصت المادة 62 من قانون التهيئة والتعمير على ذلك³.

ب. التعطيل اللا مشروع لتراخيص أعمال التعمير والبناء: إن امتناع الإدارة المختصة

عن الرد على طالبي تراخيص أعمال البناء، بالرغم من فوات المواعيد القانونية يعد استثناء غير مشروع، وقد يخلف ذلك مسؤولياتها إذا نتج عنه ضرر، وهو ما أتت به أحكام المادة 62 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي حرصت على ضرورة الالتزام في حالة الرفض أو التحفظ ان تبلغ المعني بذلك تبليغاً يكون معللاً، ومنه فامتناع الإدارة عن القيام بهذا الالتزام يعرضها للمسؤولية

¹ كميلا قهار، مرجع سابق، ص ص161، 162.

² كميلا قهار، المرجع نفسه، ص163.

³ ما نصت عليه المادة 62 من قانون التهيئة والتعمير على أنه: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، إلا للأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون".

الإدارية، لهذا من بين المظاهر الأولية الواقعة على كاهل الإدارة في مجال تراخيص البناء هو واجبها بمنح رخصة البناء المطلوبة لضرورة ممارسة أحد مظاهر حق الملكية العقارية خصوصا والحقوق العينية العقارية عموما، ومنه نجد بأنه يحق كذلك للإدارة التأجيل البت في الطلب للأمر تتعلق بتحضير المخططات العمرانية أو تغيير مرتقب في القواعد التنظيمية التي تتعلق بالتعمير شريطة أن لا يتجاوز هذا التأجيل مدة أقصاها سنة¹.

فأكدت المادة 53 الفقرة الأخيرة منها من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها، على ضرورة احترام التأجيل².

ثانيا: المسؤولية بلا وجود خطأ.

تعتبر مسؤولية الإدارة القائمة بدون وجود خطأ، نوع حديث من المسؤولية التي تقع على عاتق الإدارة دون أن يكون هناك خطأ، وهذا على الرغم أن الخطأ هو الركن الأول والأساسي في المسؤولية التقليدية على أساس الخطأ، فهناك نوعين من المسؤولية الإدارية بلا وجود خطأ وهي أن تقوم على أساس المساس بالمساواة أمام الأعباء العامة، وهي حالة يمكن ان تسند إلى خطأ مرفقي او مخاطر غير عادية وإنما تكون نتاج وضع يتم بواسطته تحميل شخص ما عبئا وارتقاقا مع استفادة العامة منه³.

1. المسؤولية على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة: يعتبر مبدأ

المساواة أمام الأعباء العامة من بين أهم المبادئ العامة للقانون الإداري، يطبقه القاضي الإداري حتى في حالة انعدام النص القانوني فليس من العدل أن يتحمل شخص معين لوحده عبء الأضرار التي تنتج عن الأعمال التي تقوم بها الإدارة

¹ كميلا قهار، مرجع سابق، ص 164.

² المادة 53 الفقرة الأخيرة منها من المرسوم التنفيذي 19-15 التي نصت على أنه: "يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير ولا يمكن ان يتجاوز ذلك سنة واحدة".

³ عمار عيشوبية، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة سيدي بلعباس، جوان 2017، ص 152.

لتحقيقها المنفعة العامة، ومن بين تطبيقات مسؤولية الإدارة عملاً بهذا الصدد في مجال التعمير والبناء، نجد حالة عدم تقرير الإدارة للأوامر من أجل احترام قواعد العمران أي تتخذ سلوكاً سلبياً بالامتناع عن الإجراءات اللازمة لتفرض احترام هذه القواعد على كل ما يعمل بأشغال البناء، فالإدارة هنا لم تقوم بأي خطأ، فلا يمكن القول بأن موقفها السلبي هذا خطأ طالما أن قيامها بهذا الإجراء أو امتناعها عنه راجع لسلمتها التقديرية، غير أنه تبقى المسؤولية غير الخطيئة قائمة وهذا لعدم اتخاذها للإجراءات اللازمة التي تلزمها باحترام قواعد التعمير والبناء، والتي توجب التعويض في حالة ما إذا كانت هناك أطراف تضررت نتيجة لهذا الفعل، ومن أبرز التطبيقات القضائية المتعلقة بموضوع الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة كأساس لمسؤولية الإدارة في مادة التعمير والبناء في القضاء الإداري الجزائري، نجد ما قضى به مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ: 19 أفريل 1999.

2. المسؤولية على أساس نظرية المخاطر: نظرية المخاطر تبرز بشكل كبير في

مجال البناء والتعمير من خلال مسؤولية الإدارة عن الأعمال العمومية، فقد تنشئ هذه الأشغال أضراراً تمس الأفراد سواء في الأموال أو الأشخاص عند بناء المنشآت أو بعد تنفيذها، غير أن القضاء الإداري بما يخص هذا الجانب استند على معيار صفة المتضرر، فلقد فرق بين المشارك في الأشغال العمومية والمرتفق والغير¹، وهذا بهدف معرفة ما إذا كان هذا النوع من المسؤولية يمكن إسناده على أنه المخاطر فقط أو نسبه إلى الخطأ أيضاً، فإنه فيما يخص الغير فقد يحصل على تعويض إذا أثبت العلاقة السببية بين الضرر الحاصل والأشغال العمومية. أما بالنسبة للأضرار الواقعة على المرتفقين فإن التعويض عن الأضرار في هذه الحالة يخضع لنظام الخطأ، فإن الأحكام القضائية أغلبها تقر بالخطأ المفترض في انعدام الصيانة، أو لوجود عيب في البناء، وهذا ما يجد بؤادر له من خلال حكم مجلس الدولة الجزائري بتاريخ 08 مارس 1999.

¹ عمار عيشوية، مرجع سابق، ص 153.

وأما فيما يخص الأضرار التي قد تحدث للمشاركين في الأشغال العمومية فإنها تؤسس على أساس المخاطر الناشئة، بمعنى لا يمكن تحميلها المسؤولية، إلا في حالة ما إذا كان الحادث قد نشأ بخطأ من الإدارة، ولعل ما يبرز هذا الجانب هو اعتبار المشارك ليس بغريب عن مخاطر العلمية، لأنه كذلك هو يشارك في إنجاز هذا المشروع وتنفيذه للأشغال العمومية، وهذا ما نصت عليه المحكمة الإدارية للجزائر من خلال قرارها الصادر بتاريخ: 16 أكتوبر 1999م¹.

الفرع الثاني: التعويض عن الضرر.

الضرر هو الأذى الذي يلحق بالشخص فيمس حقا من حقوقه او مصلحة مشروعة له، فيعد الضرر مناط المسؤولية المدنية في الأحكام العامة، فبدون ضرر لا يمكن الحصول على أي تعويض، والإدارة كغيرها من الهيئات فهي نظرا لطبيعة عملها الذي يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، قد تمس أعمالها الغير جراء هذه الأعمال، وهنا تقع المسؤولية عليها، فالضرر قد يكون ماديا أو معنويا أو أدبيا²، ومن خلال هذا سنجزئ بالتفصيل فيما يلي:

أولا: شروط قيام المسؤولية الإدارية.

أثناء القيام بتنفيذ الارتفاقات العمرانية، يمكن أن تتجم عنها أضرار تصيب الغير، الموضوع الذي ينشئ الحق لصاحب الملك المتضرر في المطالبة بالتعويض عن الأضرار المترتبة في حد ذاتها، ولا تكون كثر من عن حق الارتفاق، وإنما تكون المطالبة أمام القضاء الإداري على أساس المسؤولية الإدارية لدعوى القضاء الكامل وهذا بالرغم من أن دعوى الإلغاء قد تؤدي إلى إلغاء القرار الإداري المتضمن رخصة البناء، إلا أنها لا يمكنها أن تجبر الضرر الذي قد يمس بالغير بسبب خرق ارتفاقات

¹ عمار عيشوية، المرجع نفسه، ص154.

² أحمد بن أودينة، التأسيس لنظام خاص لتعويض المضرور جسمانيا في القانون المدني الجزائري، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد العاشر، العدد الثالث، جامعة الأغواط، ص24.

التعمير لهذا لا بد من توفر مجموعة من الشروط الشكلية لقبول دعوى التعويض وكذلك شروط موضوعية ترتبط بموضوع الضرر.

1. الشروط الشكلية: تتمثل الشروط الشكلية التي واجب توافرها لقبول دعوى

التعويض هي نفس الشروط العامة التي لا بد من توافرها في جميع الدعاوى الأخرى، أو كما رأينا سابقا في دعوى الإلغاء، بحيث عرضنا الشروط المتعلقة بها وهي الإشارة إليه هو انه دعوى التعويض تدخل في صنف نطاق القضاء الكامل الأمر الذي يقتضي رفعها أمام الدرجة الأولى (المحكمة الإدارية) بغض النظر عن الجهة أو الهيئة التي أصدرت القرار، مركزية (وزير العمران)، كانت أم محلية ولائية (والي) أو البلدية (رئيس المجلس الشعبي البلدي).

2. الشروط الموضوعية المتعلقة بموضوع الضرر: في حين تنفيذ القرار الإداري

على رخصة بناء قد سلمت على الرغم من خرقها للارتفاقات العمرانية التي من غير المسموح المساس بها، قد يلحق إلى وجود أضرار تمس بالغير الأمر الذي يفرض ويستدعي إلى تعويض المتضرر منها ومنه لا بد من البحث في أساس التعويض، ونوع الضرر الموجب بالتعويض، ووجود أسباب تستدعي الحكم بالمسؤولية والتعويض¹.

أ. أساس دعوى التعويض: تقوم المسؤولية الإدارية على القرار الإداري الذي يحتوي

رخصة البناء المخالفة للارتفاقات العمران على أساس مفهوم الخطأ، فلقد أجاز وأعطى القانون للغير المتضرر الحق في إقامة دعوى التعويض، وذلك أمام المحكمة الإدارية التي أصدرت قرار منح رخصة البناء وصاحب الرخصة، من خلال المطالبة بواسطتها بالتعويض، ومن أوجه تأسيس طلب التعويض هو انعدام المشروعية الداخلية المسندة إلى مخالفة القانون، مثال ذلك كأن تسلم

¹ كريمة خنوسي، رشا مقدم، ارتفاقات التعمير كقيد على حق البناء، مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم

الإدارة رخصة بناء بشكل غير مشروع يحتوي مخالفات لارتفاقات التعمير المسموح بها.

ب. نوع الضرر الموجب للتعويض: إن الضرر الذي يتحقق من خلاله التعويض هو

ثلاثة أنواع الضرر الجسماني، المادي، المعنوي (الأدبي)، فإن التعويض الناتج عن الضرر عند فرق ارتفاعات التعمير يقتصر على جبر الضرر المادي والمعنوي، وهذا ما جاء به في قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا رقم 167252 المؤرخ في 27 أفريل 1997، كما انه من الضروري أن يكون الضرر مباشرا أي بمعنى آخر أن تكون هناك علاقة سببية بين الضرر الحاصل والفعل الإداري المتسبب فيه، ويكون هذا الضرر مؤكدا حالا وقائما¹.

ج. أسباب الحكم بالمسؤولية والتعويض: بعد توافر الشروط الشكلية وتحقق

الإجراءات والشكليات المقررة والمنصوص عليها قانونا لقبول النظر في دعوى تعويض من قبل الجهة القضائية المختصة، فإن أسباب الحكم بالمسؤولية وبالتحويل في دعوى التعويض الإدارية هي أسباب وشروط قيام وانعقاد المسؤولية الإدارية، هي وجود خطأ وضرر وقيام علاقة سببية بين الخطأ والضرر وكذلك وجود تحقيق الضرر الجسيم الاستثنائي والخاص وعلاقة السببية بينه وبين نشاط الدولة والإدارة العامة².

ثانيا: شروط الضرر الذي يمكن تعويضه.

هناك عدة شروط لابد من توافرها من اجل استحقاق الضرر الموجب للتعويض

وهي كالتالي:

1. أن يكون الضرر محققا ، نجد ب أن أي كان نوع الضرر سواء ماديا أو جسديا أو معنويا ، لابد له أن يكون مؤكدا وكذلك يكون إذا وقع بالفعل أي حالا أو ممكن

¹ كريمة خنوسي، رشا مقدم، المرجع نفسه، ص ص646، 647.

² عمار عويدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثاني، ط 4، بن عكنون، الجزائر، 2005، ص639.

الوقوع مستقبلا وحتمي ة وقوعه أكيدة الوجود يكون الضرر حالا إذا وقع ونتجت جميع عناصره ومظاهره التي تسمح للقاضي إمكانية تقديره وتحديد مقداره أي أن يكون حالا وآثاره تجسدت على ارض الواقع ،كالإصابة التي أدت إلى وفاة المصاب أو إلى جروح في جسمه أو الفعل الذي أدى إلى تلف وهلاك مثال شخص في إحدى مصالحه المالية أما الضرر وجود مستقبلا هو الذي قامت جميع أسبابه لكن تلاشت نتائجها كلها أو جزء منها إلى المستقبل حيث أن التعويض عنه وجوبي كونه محقق الوقوع مستقبلا كإصابة العامل مما أدت إلى عجزه مستقبلا ، أو كمنع شخص من تشييد بناء أو إزعاج سكان منزل بالفعل ضجيج المحركات المصانع.

2. أن لا يكون قد سبق تعويضه ، إنه من الشروط الأساسية لتعويض عن الضرر الحاصل أن لا يكون قد سبق تعويضه، فلا يمكن ب أن يحصل المضرور على أكثر من تعويض لإصلاح جبر ضرر بعينه ، فلا يمكن للمضرور الذي رفع دعوى وكسبها وحكم له بالتعويض أن يرفع دعوى أخرى جديدة عن نفس الضرر لأن الحكم بالتعويض الصادر في الدعوى الفائتة قد حقق الغرض من رفعها وهو جبر الضرر وإزالته، ولقد اختلف الفقه حول هذا الموضوع فمنهم من ر أي بلفه يحق له رفع الدعوى مرة أخرى فله طريقان يسلكهما أول من قبل المسؤول عن الضرر مصدر هذا الضرر أما الحق الثاني فهو من قبل شرك ة التأمين ورأي آخر يقر ب أن يجمع المتضرر بين هذين الحقين في دعوى واحد ة، أما الفقه الجزائري قد رفض الجمع بين التعويضات ذهب إلى أنه بدفع شرك ة التأمين التعويضات المستحقة يكون الضرر الذي يدعيه المضرور قد زال تبعا للتعويضات التي تحصل عليها ، ومن بعد الدعوى المرفوعة من قبل المضرور غير مقبول ة والجمع بين التعويضات يعتبر إثراء بلا سبب وهو غير مقبول قانونا.¹

3. وجود خط أ: لم يعرف المشرع الجزائري ولا المصري ولا الفرنسي الخط أ باعتباره ركن من أركان المسؤولية المدنية سواء كانت عقدي ة أو تقصيرية، وهذا ما ينطبق

¹ - صبرينة بيطار، التعويض في نطاق المسؤولية المدنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص فرع القانون الخاص الأساسي، جامعة أحمد درارية، أدرار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015، ص ص23، 31.

كذلك على قيام المسؤولي ة الإدارية وهذا حفاظا منه على حصر المسؤولي ة في نطاق وحدود وعبارات معينة لزمان توفير حم اية أكثر للمضور من وراء الأخطاء التي قد ترتكب في حقه¹.

المبحث الثاني: دعوى الاستعجال في مجال التعمير

يمكن أن تكون المنازعات القضائي ة التي لها علاقة بمجال التعمير والبناء موضوعية، وهذا مما يعني أن القاضي ينظر في موضوع الدعوى ويفصل في أصل الحق المتنازع عنه ، ولقد تطرقنا إلى هذا سابقا في دعوى الإلغاء كما أنه في الوقت نفسه قد تكون هناك منازعات قضائي ة ترتبط هي أيضا بالتعمير ممثلة في منازعه استعجاليه حيث أن الغاية منها هي : الحفاظ على الوضعي ة الحالي ة لمركز قانوني معين في انتظار الفصل في موضوع النزاع القائم من طرف قاضي الموضوع ، فان دور قاضي الاستعجالي في مجال المنازعات المتعلق ة بالتهيئة والتعمير بإصدار أوامر استعجاليه تتضمن تدابير تحفظي ة فلا تمس بموضوع النزاع ، وبأصل الحق ومن خلال هذا لنا أن نجيزه بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين موالين : فالمطلب الأول كان تحت عنوان وقف تنفيذ قرارات العمران والمطلب الثاني : معنون بإجراءات الفصل في دعوى وقف التنفيذ والآثار المترتب ة عنها ، بهذا الصدد سنشرح بالتفصيل كل مطلب على حدة.

المطلب الأول: وقف تنفيذ قرارات العمران

إن استعجال وقف التنفيذ الذي نص عليه قانون الإجراءات المدني ة الإدارية إجراء ذا أهمية وجيزة وبالغته فلقد جاء كضمان لحقوق الأفراد لمواجهه تدخلات السلط ة العام ة فلقد جسد الآليات العام ة لضمان حريات الأفراد ، حيث نجد ب أن المادة 919 من قانون الإجراءات المدني ة والإدارية أقرت بمجموع ة من الشروط لابد من توافرها من أجل إخطار القاضي الاستعجالي الإداري بوقف تنفيذ القرار الإداري، واعتمادا على ذلك تم تقسيم المطلب الأول إلى فرعين لمعرفة هذه الشروط وتتمثل في الشروط

¹ صبرينة بيطار، المرجع نفسه، ص ص23، 31.

الشكلية كفرع أول والشروط الموضوعية كفرع ثاني وهذا ما سيتم التطرق إليه فيما يلي:

الفرع الأول: الشروط الشكلية لقبول دعوى وقف التنفيذ

هناك عدة شروط شكلية لا بد من توافرها لقبول دعوى وقف التنفيذ للقرار الإداري وهذا جانب إلى تلك الشروط الشكلية العامة المطلوبة في المدعى رافع الدعوى لأنه هناك شروط شكلية، لا بد من احترامها وعدم تجاوزها لقبول وقف تنفيذ تراخيص العمران التي تمس البيع بشكل عام وهذه الشروط متمثلة كما يلي:

أولاً: أن تكون دعوى الإلغاء قد رفعت

معنى ذلك هو اقتران دعوى الاستعجال بدعوى الإلغاء ولقد نصت المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "عندما يتعلق الأمر بقرار إداري ولو بالرفض ويكون موضوع طلب إلغاء كلي أو جزئي يجوز لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار أو وقفي آثار معيرة منه متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك..."، كذلك ما نصت عليه المادة 926 من نفس القانون في نصها قائله: "يجب أن ترفق العريضة الرامية إلى وقف تنفيذ القرار الإداري أو بعض آثاره تحت طائلة عدم القبول بنسخة من عريضة دعوى الموضوع". ومن خلال استقراء النصوص القانونية يتبين أنه لا بد من أن تسبق دعوى الإلغاء دعوى وقف التنفيذ أو أن تكون متزامنة معها ومما لا بد منه أن تكون دعوى الإلغاء قد رفعت في الميعاد القانوني لها وإذا كانت غير ذلك فإن قاضي الاستعجال لا يمكن له قبول دعوى وقف التنفيذ لعدم جدوى ذلك¹.

ثانياً: أن لا يكون الطلب دون موضوع

من الشروط الشكلية الأساسية كذلك لقبول قاضي الاستعجال دعوى وقف التنفيذ أن يكون لطلب وقف التنفيذ له محلاً أي غير خالي من الموضوع، إضافة إلى ذلك لا

¹ احمد عميري، المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة تيارت، جوان 2017، ص 209.

تكون الجهة القضائية التي تنظر في موضوع الحق التي رفعت أمامها دعوى الإلغاء قد فصلت في الموضوع حيث أنه في حاله فصلها في موضوع متنازع عنه قبل أن تكون الدعوى قد رفعت أمام قاضي الاستعجال فلا يمكن أن يقبل قاضي الاستعجال دعوى وقف التنفيذ.

ثالثا: أن يكون القرار الإداري تنفيذيا

لا يقبل طلب وقف تنفيذ القرار الإداري إلا إذا نصب على قرار تنفيذي ولقد كرس مجلس الدولة الفرنسي هذا الشرط في قضيّة **Amoros** بتاريخ 23 جانفي 1970 والذي اقر على ما يلي: ليس من مقدور المحاكم الإدارية ومجلس الدولة الأمر بوقف تنفيذ القرار المحال عليهما إلا في حاله كونه تنفيذيا وبما أن دعوى وقف التنفيذ تنصب على قرارات الإدارة التي تحتوي مساسا بوضعيّة قانونية سابقة، فهي تنصب كذلك على قرارات الرفض وهذا ما نصت عليه المادة 919 السابقة الذكر، وكذلك من الشروط الأساسية للرفض أن ينتج عنه تعديل في الوضعيّة سواء القانونيّة أو الواقعيّة التي كانت سابقا¹.

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية لوقف التنفيذ

كما قد أشرنا إلى وجود شروط شكلية لقبول قاضي الاستعجال دعوى وقف التنفيذ وتم شرحها وكذلك فهناك شروط موضوعية لدعوى الاستعجال لقبول وقف تنفيذ القرار الإداري وهذا يرتبط بشرطين أساسيين من المهم جدا توافرهما وهما شرط الاستعجال ووجود وسيلة جديّة وهذا ما سيتم شرحه من خلال ما يلي:

أولا: شرط الاستعجال

يعتبر الاستعجال عنصر مهم في الدعوى الاستعجاليّة من الضروري توافره ، فنجد بأنه تعددت المفاهيم من طرف الفقهاء في إعطاء مفهوم القضاء الاستعجالي فنجد من التعريفات له: "بأنه إجراء يكون الهدف منه الفصل بأقصى سرعة ممكنة في

¹ احمد عميري، مرجع سابق، ص 209.

القضاي المستعجلة وفي الحال ة التي يثير فيها السندات والأحكام إشكالات تتعلق بتنفيذها لكن بطريق ة مؤقتة دون المساس بأصل الحق فوجد كذلك أن القضاء الجزائري بأن عنصر الاستعجال متصل بالواقع ، ومنه فان المحكمة العليا تتيح لقضا ة الموضوع السلطة التقديرية من أجل التعامل مع عنصر الاستعجال والتأكد منه ، إلا كان حكمهم يتعرض للنقض فإنه جاء في قرار المحكم ة العليا الصادر في 15 ديسمبر 1977، إن مجلس قضاء الجزائر أحال الأطراف دون أن يبحث عن وجود عنصر الاستعجال ما حكمه هو بدون أساسي قانوني يتعين نقضه" ، ويختص قاضي الاستعجال بالنظر في النزاع والفصل فيه باتخاذ الإجراء المقرر قانونا إذا توفر لديه شرطي الاستعجال : وهما التدبير المؤقت وعدم المساس بأصل الحق.

ثانيا: وجود نزاع جدي

إضافة إلى شرط الاستعجال المتمثل في التدبير المؤقت وعدم المساس بأصل الحق ، نجد بأنه هناك بعض النزاعات بوجود نزاع جدي وهذا الشرط ليس إلزاميا في بعض الدع اوى فيمكن الاستجابة إلى طلب المدعي إذا وجدت دعوى جارية أمام قاضي الموضوع ، ومثالها دعوى وقف أشغال البناء غير أنه توجد دعوى استعجاليه غير ملزمة لضرورة ة وجود نزاع جدي مثالها دعوى وقف التعدي ودعوى طرد المغتصب للعقار¹.

المطلب الثاني: إجراءات الفصل في دعوى وقف التنفيذ والآثار المترتبة عنها

نجد ب أن المشرع الجزائري قد أقر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة الفصل في دعوى وقف التنفيذ للقرار على عنصر السرعة ، وتعتبر السرعة أهم خاصية تمتاز بها الدعوى الاستعجالية ، ولهذا لأن الهدف من اللجوء إلى هذا النوع من القضاء توفرها على هذا العنصر خاص ة عندما يرتبط الموضوع بحم اية البيئية

¹ رمزي بهاء الدين فريجة، اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 03، العدد التسلسلي 11، جامعة ابن خلدون، تيارت، سبتمبر 2019، ص ص70، 72.

العمرانية ووقايتها من أي أضرار لارتباطها الجذ الوثيق بالمصلح العامة التي لابد للقاضي الإداري أن يحميها كونها من أولوياته ، وفي هذا المطلب سنعرض الإجراءات التي يتخذها القاضي الاستعجالي لوقف تنفيذ القرارات الإدارية التي تضر بالتهيئة والتعمير ، إضافة إلى ذلك سنعرض الآثار المترتبة عن وقف التنفيذ وسيكون عرضنا في الفرعين المواليين:

الفرع الأول: إجراءات الفصل في دعوى وقف التنفيذ

هناك مجموعة من الإجراءات التي تتبع في دعوى وقف التنفيذ أقرتها القانونية وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

أولاً: تبليغ عريضة الدعوى الاستعجالية

لقد أقرت المادة 928 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "تبليغ رسمياً العريضة في المدعى عليهم وتمنح للخصوم آجال قصيرة من طرف المحكم لتقديم مذكرات الرد أو ملاحظاتهم ويجب احترام هذه الآجال بصرامة وإلا استغنى عنها دون أذكار"، ومن ثم فإنه يستوجب على المدعي بعد تسجيل العريضة التوجه نحو المحضر القضائي المختص إقليمياً وهذا بهدف تكليف المدعي عليه من أجل الحضور في الجلسة المقررة وتسليمه نسخة من العريضة المودعة لدى أمانة الضبط فيعتبر التكليف الطريق الإجرائية التي تضمن مبدأ الوجاهية إذ أنه لا يمكن في أصول التقاضي أن تكون هناك مواجهة للمدعي عليه من أجل الحضور في الجلسة المقررة وتسليمه نسخة من العريضة المودعة لدى أمانة الضبط ، تعتبر التكليف الطريق الإجرائية التي تضمن مبدأ الوجاهية إذا أنه لا يمكن في وصول التقاضي تكون هناك مواجهة للمدعي عليه للدعوات التي تتوجه في حقه أمام القضاء ، فلا يمكن أن تتعقد إلا في حاله تكليف المدعي عليه من أجل حضور الجلسة،¹ غير ذلك

¹ - ريمة مقيمي، القضاء الاستعجالي الإداري وفقاً للقانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص قانون الإدارة العامة، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012/2013، ص41.

تكون دعواه غير مقبولة بسبب عدم انعقاد الخصومة القضائية، هذا ما قررت المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إضافة إلى عنصر تكليف ذلك يفرض المشرع على المدعي واجب التقيد بالمواعيد، وهذا بهدف أمرين أساسيين والمتمثلان في حسن سير القضاء حرية الدفاع عن الخصوم¹.

ففي حالة مخالفة الإجراءات المرتبطة بالتكليف فإنه يختلف الأثر غياب المدعي عن جلسة المحاكم تغافله عن مباشر الإجراءات التكليف وبين حال عدم حضور الخصم إرادته المنفردة رغم صحة تكليفه إذ أنه الخصوم تتعدم بانعدام التكليف بالحضور بينما أنها تكون صحيحة بعزوف المدعي عليه المكلف تكليفا سليما.

ثانيا: في الدعوى الاستعجالية الإدارية

تخضع الدعوى الاستعجالية الإدارية لبعض القواعد الخاصة للتحقيق في الطلب وهذا كونها دعوى قضائية وكذلك فهي تختص بإجراءات التحقيق في الدعوى الاستعجالية الإدارية بالوجاهية والطابع الكتابي والشفوي وهذا ما أقرته المادة 939 من (ق.إ.م.إ.)، فإنه يفصل قاضي الاستعجال وفقا للإجراءات الوجيهة الكتابية والشفوية فالطابع الوجاهية هو مبدأ قانوني عام، يطبق على أي إجراء قضائي ويرتبط الموضوع بحقوق الدفاع فيعمل على إعلام كل طرف بما تحتويه الدعوى القضائية بكل عناصرها².

ولقد نصت عليه المادة 923 من (ق.إ.م.إ.)، بقولها: "يفصل قاضي الاستعجال وفقا للإجراءات الوجاهية كما نجد إضافة إلى ذلك الطابع الكتابي والشفوي فيعتبران من بين الخصائص التقليدية للإجراءات القضائية الإدارية"، فلقد نصت المادة 90 من (ق.إ.م.إ.) على أن: "الأصل في إجراءات التقاضي أن تكون مكتوبة"، ويتضح الطابع الكتابي بصوره مباشرة في أحكام المادة 815 من (ق.إ.م.إ.) التي تقر على أنه: "ترفع الدعوى أمام المحكم الإدارية بعريضة موقعة من محامي"،

¹ ريمة مقيمي، المرجع السابق، ص41.

² ريمة مقيمي، المرجع نفسه، ص ص42، 45.

إضافة إلى هذين الأمرين نجد كذلك طابع السرعة حيث تعد أهم خاصية تتميز بها هذه الدعوى في تحقيق العدالة واستقرار الأوضاع والمعاملات ولقد نصت عليه المواد: (918- 928 - 934 - 941) من (ق.إ.م.إ)¹.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن دعوى وقف التنفيذ

تختلف الآثار التي تترتب على وقف التنفيذ ، وذلك حسب المادة 834 وما يليها والمادة 919 وما يأتي من بعدها المتعلقة باستعجال التعليق ، فإن الآثار تختلف حسب حالة الموافقة على طلب وقف تنفيذ أشغال البناء التي تضر بالبيئ أو رفض الطلب وهذا ما سيتم شرحه فيما يأتي:

أولاً: الموافقة على وقف التنفيذ

إنه في حالة موافقة المحكم على طلب وقف تراخيص البناء التي تضر بالبيئ ، إذا كان مؤسس قانونا فان المحكم تقوم بإصدار أمر بوقف التنفيذ إلى أن يتم الفصل في دعوى الإلغاء ، وذلك تجنباً للتغيرات التي من الممكن أن تحدث من وراء التنفيذ لهذا فإنه يكون لوقف تنفيذ أعمال البناء المضر بالبيئ أثر مباشر على المستفيد الترخيص بالبناء ، وبالنسبة للإدارة.

1. بالنسبة للمستفيد من قرار الترخيص بالبناء : فإنه في هذا الوضع يتوجب على

الشخص المستفيد من وقف تنفيذ قرار الترخيص بالبناء ، بأن يقوم مباشرة أعمال البناء وإذا خالف ذلك فإنه يعامل معاملة غير المرخص له ، مما يعرضه للمتابع القانونية من خلال العقوبات الإدارية والجزائية والتي نصت عليها النصوص القانونية في المواد من 73 إلى 78 من القانون 29/90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعنونة بالمراقبة والمخالفات والعقوبات ، وكذلك المنصوص عليها في القوانين التي لها علاقة بذلك مع الإحالة في المسائل التفصيلية إلى التنظيم بمعنى المرسوم التنفيذي ، وذلك لأن الوزير الأول يعتبره هو المكلف دستوريا بتنفيذ

¹ ريمة مقيمي، المرجع السابق، ص ص46- 47.

القانون طبقاً للمادة 99 من التعديل الدستوري لسنة 1996، فإن المادة 73 من القانون 29/90 المعدلة بموجب القانون رقم 05/04 : تلزم رؤساء البلديات وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين البن ايات الجاري ة تشييدها وإجراء التحقيقات والمعايينة التي يعتبرونها مفيدة، وطلب الوثائق التقني ة الخاصة بالبنائية والاطلاع عليها في أي وقت¹.

2. بالنسبة للإدارة : في هذه الوضعية يقع على كاهل الإدارة بعد صدور أمر استعجالي بوقف تنفيذ قرارها وجوبياً ، وأن لا تقوم بأي إجراء أو عمل في نطاق قرارها حتى يتم الفصل في دعوى الموضوع حول هذا القرار و إذا لم تلتزم الإدارة بذلك كانت في وضعيه مخالفتها وتجاوزها للسلطة، ومنه تتحمل مسؤولي ة أعمالها الضارة فلننه عملاً بذلك قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ : 11 م اي 2004 على ما يلي: حيث أنه بموجب مذكر ة مودعة على كتابه ضبط مجلس الدولة قام المدعو... بإعادة السير في الدعوى انجازي خبره... حيث أنه يزعم كونه مالكا لعقار كائن... وبعد دراس ة الملف تحصل على رخصه بناء من طرف رئيس البلدية وبتاريخ... بلغ بأمر وقف الأشغال بحجه أنه لا يحوز على رخصه بذلك والتزام بذلك ثم بلغ بقرار هدم البن اية فرفع دعوتين الأولى استعجاليه من اجل توقيف الهدم ، والثانية في الموضوع وبموجب أمر قضائي استعجالي تم توقيف الهدم غير أن مصالح البلدية ة بالهدم ثم أصدرت الغرفة الإدارية قرار برفض الدعوى لعدم التأسيس بحجة أنه قام بالبناء خارج السياج ، وبعد استئناف القرار صدر قرار عن مجلس الدولة بتعين خبير من أجل التحقق من وجود فرق من عدمه بالنسبة لصاحب البناء وانتهى الخبير بما يلي:

-نسبة الأشغال وصلت إلى 60%.

-احترام المعني المخطط التنظيم واحترام السياج واحترام الرخصة.

¹ محي الدين بربيج، دور القضاء الإداري الاستعجالي في حماية البيئة العمرانية، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة وهران 02، جوان 2017، ص230.

حيث أنه نظرا لكل هذه العناصر يعتبر قرار رئيس البلدي ة المتضمن إلغاء رخصة البناء تعسفي كونه اتخذ في شكل تج اوز السلطة، ويتعين إذا إيقافه واعتمادا على الخبرة... الحكم على البلدي بئ تدفع مبلغ ... عن الهدم ... مصاريف الخبرة¹.

وفي حالة أخرى فإن الإدارة أيضا قد تقتنع عن منح ترخيص بالبناء لطالبه بعد أن تم صدور حكم أو قرار قضائي بمشروعي ة طلبه ، ففي هذه الحال ة تتحمل الإدارة مسؤوليتها الكاملة مالها الضار ة القانونية والمادية التي توجبها بالتعويض ، ويجوز للقاضي الإداري أيضا بخصوص هذا الوضع أن يوجه أوامر للإدارة عند مخالفتها لمبدأ المشروعية، كما يمكن أن تفرض على عائقها غرام ة تهديديه إذا تطلب الأمر ذلك وجزاء عن امتناعها في تنفيذ الأحكام القضائية وهذا ما نصت عليه المادة 981 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا: حالة رفض وقف التنفيذ

بالنسبة لوقف التنفيذ المنصوص عليه ضمن أحكام المادة 834 من (ق.إ.م. إ) فإذا إن المحكمة ة رأيت بأن طلب وقف تنفيذ ترخيص أعمال البناء غير مؤسس أنه لا يحتوي على الشروط التي نص عليها المشرع فإنها تتخذ أمر بوقف تنفيذ القرار الإداري إلى أن يتم الفصل في دعوى الإلغاء، إلا أن هذا الأمر يكون قابلا للطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة في أجل 15 يوما يبدأ حسابها تاريخ التبليغ؛ إضافة إلى ذلك فإن الحالة التي ت أمر فيها بوقف تنفيذ قرار الترخيص بالبناء ل لصالح الشخصي ثم بعد ذلك تفصل في دعوى الموضوع من خلال رفض دعوى الإلغاء أي أمر يكون في غير صالحه في هذه الوضعي ة، ويمكن له تقديمه للطعن بالاستئناف ضد الحكم الصادر برفض دعوى الإلغاء أما بخصوص الأوامر التي تصدر انطلاقا من المادة 919 من (ق.إ.م. إ) المرتبطة باستعجال التعليق فإنها غير قابل ة للطعن

¹ محي الدين بربيج، مرجع سابق، ص230.

بالاستئناف ، وذلك ما صرحت به المادة 936 من (ق.إ.م.إ) التي أكدت على أن الأوامر الصادرة تطبيقاً للمواد: (922 /921/919) غير قابلة لأي طعن¹.

¹ محي الدين بربيج، مرجع سابق، ص280.

خلاصة الفصل:

لقد كان للقضاء مجال جد واسع وهام في مجال حل المنازعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير ، فلقد فتح المشرع الجزائري باباً جدياً شاسعاً للقضاء في هذا الصدد ، فلقد رأينا بأن القضاء أبرز العديد من الحلول لهذا النوع من النزاعات ، فإنه قد كفل للفرد حقوقهم وحرّياتهم كما أنه حمى المصلحة العامة التي تعتبر من بين أهم المبادئ التي يجب الحفاظ عليها من أي انتهاك ، فنجد أن القضاء قد وفق لحد كبير في مجال التسوية بين مصلحة الأفراد في حماية حقوقهم عن طريق اللجوء إليه سواء من خلال دعوى الإلغاء ، والتي كان لها مجموعة من الشروط التي لا بد من توافرها من أجل قبولها من طرف الجهة القضائية المختصة ولقد حددها المشرع من خلال النصوص القانونية المقررة لها، أو بواسطة دعوى وقف التنفيذ عن طريق الاستعجال، وهي كذلك حددت بمجموعة من الشروط (الشكلية، الموضوعية)، والمصلحة العامة في حمايتها من أي تعرقل أو انتهاك لحرمتها وقيمتها القانونية.

الخطبة

الخاتمة:

نستخلص من خلال هذه الدراسة أن مجال العمران يمثل قيمة جد بالغة من الناحية القانونية ، فلقد حظي باهتمام بليغ في الحياة الاجتماعية مما أدى ذلك بالمشروع لوضع قوانين تتعلق بالتهيئة والتعمير ، ووضع التنظيمات التي تبين كيفية تسيير العمران والأعمال التي تتعلق به ، فكذا احتل مركز جد واسع في مجال الإدارة وهذا لأن الإدارة تعتبر من بين أهم الوسائل التي تستعملها الدولة في سن قراراتها والعمران من بين أهم الأمور الجد الأساسية داخل الدولة ، فساعد التعمير في بناء الإدارة القانونية فنجد ب أن التعمير لم يصبح مجرد بحث الشعوب عن مسكن فقط إنما تطور بشكل جد مبهر ف أصبح يعبر هو أيضا عن حضارة كل دولة وجمالها الخارجي فعندما تكون الحياة العمرانية منظمة يدل ذلك على السيرورة الحسنة والصحيحة للقوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير كما أن القضاء كان له دور جد بارز في سيرورة العمران بالشكل المطلوب.

إن العمران كغيره من المجالات التي تسلم القوانين المنظمة له من التجاوزات والمخالفات ، مما أدى ذلك إلى وجود منازعات بهذا الشأن فتدخل القانون في هذا الموضوع وسن عقوبات على كل من يخالف القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير ، وكذلك التنظيمات والأوامر التي اهتمت به ، فلقد أبدى للقضاء بهذا الصدد مجالا كبيرا سواء القضاء العادي بشقيه المدني والجزائي والقضاء الإداري الذي برز دوره في مثل هذه القضايا المرتبطة بالعمران ، بناء على ما تم التفصيل فيه نرصد جملة من النتائج المتوصل إليها بواسطة دراستنا لهذا الموضوع المتعلق بالعمران و

أن هذا المجال من الأعمال حظي باهتمام بليغ من الفرد وبطبيعة الحال الفرد جزء لا يتجزأ من المجتمع ، وما يتعلق بالفرد يتعلق بغيره من الأنظمة ؛ وكان هذا الاهتمام أمام حق الملكية المقدس الذي لا يمكن لأ ي شخص التنازل عنه كما أن الدستور كفله أشد حماية وحرص على ضرورة احترامه، إلا أن القوانين الجديدة التي أتت لكي تنظم العمران قيدت من هذا الحق في مجالات معينة وهذا ما أدى لوجود تضارب بين

الخاتمة

المصالح الخاصة والمصالح العامة ، كذلك نجد ب أن القانون منح للقضاء سلطة التسوية بين المصالح فيما يقضي به القانون.

ولقد أبدى القضاء دوره بهذا الصدد فقد وفق لحد جد كبير في تسويته في مجال المنازعات المتعلقة بالتعمير ، وأعطى له مجموعة من الصلاحيات بواسطتها ، فالبرغم من أن الإدارة تمتلك امتيازات عامة منح لها القانون خلافا عن غيرها من الأشخاص العاديين ، إلا أنه هذا لم يمنع الفرد بالوقوف في وجهها أمام قراراتها الخاطئة ، ولم يترك القانون الفرد في فجوة بين ضياع حقه فلقد كفل حقوقه في مواجهة الإدارة عن قراراتها الخاطئة ، وذلك عن طريق اللجوء إلى القضاء حيث يعتبر القضاء الضامن الأساسي في حماية حقوق الأفراد كما أنه هذا لم يمنع كذلك بضرورة تقيد الفرد باحترام قرارات الإدارة وعدم اختراقها وتجاوزها.

فلقد كان للقضاء دور في التسوية بين الأمرين فيما يخص الأعمال المتعلقة بالتعمير كما أنه من بين النتائج المتوصل إليها أيضا أنه ما يتعلق بقانون 05/04 المعدل والمتمم بالقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، حيث منح المشرع الإدارة سلطة الهدم مباشرة في حالة البناء بدون رخصة إعمالا لما جاء في المادة 76 مكرر من القانون ، فهنا نلاحظ ب أن المشرع فتح بابا للإدارة في إبداء تعسفها ، وكذلك من بين أهم النتائج المتوصل إليها أنه بالرغم من الاهتمام الكبير للمشرع في مجال العمران إلا أنه مازالت الجزائر لم تواكب العالم الغربي في مجال العمران، كما أنه على الرغم من المحاولات القضائية من أجل الموازنة بين المصالح الخاصة والعامة وحد الإدارة من تعسفها في استعمال سلطتها على خلاف ما يقتضيه القانون، إلا أننا نجد بأن الإدارة مازالت تستعمل سلطتها ضد الأفراد، ولم يسلم الفرد من أخطائها لذا وجب مراعاة الجانب الضعيف أكثر والذي يتمثل في الفرد لحماية حقوقه من الانتهاك.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر القانونية.

I. النصوص التشريعية:

1. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق لـ: 26 سبتمبر سنة 1975م، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
2. القانون 29/90 المؤرخ في: جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ: ديسمبر سنة 1990م، بتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52.
3. القانون 10/05 المؤرخ في: 20 يونيو 2005م، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، 2008م. العدد 44.
4. القانون رقم 15/08 المؤرخ في: 17 رجب عام 1429 هـ الموافق لـ: 20 يوليو سنة 2003م، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، الصادر في: 03 غشت سنة 2008م.

II. النصوص التنظيمية.

1. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في: 04 ربيع الثاني عام 1436 هـ الموافق لـ: 25 يناير سنة 2015م، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07، الصادر في: 12 فبراير 2015م.

ثانياً: المراجع

1. إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، ط الثانية دون سنة النشر.

قائمة المصادر والمراجع

2. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، ط التاسعة، 2009.
3. حمدي باشا عمر، مبادئ الاجتهاد القضائي في مادة الإجراءات المدنية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط الثامنة، 2009.
4. زين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر والتوزيع، بسكرة، 2005.
5. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، دعوى إلغاء القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة، المركز القانوني للإصدارات القانونية، ط الأولى، 2008.
6. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، مسؤولية الإدارة عن تصرفاتها القانونية، دار منشأة المعارف، الإسكندرية، 2007.
7. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثاني، ط الرابعة، بن عكنون، الجزائر، 2005.
8. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع بوزريعة، الجزائر، ط الأولى، 2006.
9. محمد الصغير بعلي، شروط قبول دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الحجار، عنابة، دون سنة نشر.
10. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، توزيع المعارف، الإسكندرية، 2005.
11. نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير في التشريح الجزائري، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.

ثالثا: المقالات العلمية.

1. أحمد عميري، المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة تيارت، جوان 2017.
2. محمد بن أودينة، التأسيس لنظام خاص لتعويض المضرور جسمانيا في القانون المدني الجزائري، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد العاشر، العدد الثالث، جامعة الأغواط.
3. رمزي بهاء الدين فريجة، اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 03، العدد التسلسلي 11، جامعة ابن خلدون، تيارت، سبتمبر 2019.
4. سعد بلحاج، تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، مقال منشور بمجلة الحقوق، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 03، العدد 03، العدد التسلسلي 11، 30 سبتمبر 2019.
5. عابدة ديرم ، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة باتنة، دون سنة النشر.
6. عمار عيشوبة، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة سيدي بلعباس، جوان 2017.

قائمة المصادر والمراجع

7. فطيمة حمادو، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة سيدي بلعباس، جوان 2017.
8. كريمة خنوسي ورشا مقدم، ارتفاعات التعمير كقيد على حق البناء، مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد 02، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، 2020.
9. كميلة قهار، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة تلمسان، جوان 2017.
10. محمد الأمين حمدادو، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 30/09/2018.
11. محي الدين بربيع، دور القضاء الإداري الاستعجالي في حماية البيئة العمرانية، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة وهران، جوان 2017.

رابعاً: الأطروحات والرسائل الجامعية.

1. بحماوي الشريف، التعويض عن الأضرار الجسمانية بين الأساس التقليدي للمسؤولية المدنية والأساس الحديث، مذكرة ماجستير، قانون الخاص، جامعة أبو بكر القايد، تلمسان، كلية الحقوق، 2007/2008.
2. بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق و الحقوق السياسية، تيزي وزو، 2017.

قائمة المصادر والمراجع

3. حسن كمون، المركز الممتاز للإدارة في المنازعة الإدارية، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018.
4. حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2011 / 2012م.
5. حفيظة سابق، الخصومة في المادة الإدارية أمام المحاكم الإدارية، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014 / 2015.
6. ريمة مقيمي، القضاء الاستعجالي الإداري وفقا للقانون 08- 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص قانون الإدارة العامة، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012 / 2013.
7. ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2007/2008.
8. سعاد بلمختار، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة الماجستير، تخصص قانون العقود والمسؤولية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق، 2008/2009.
9. سمير ناتوري، النظام القانوني لرخص التعمير والمنازعات الناشئة عنها، أطروحة شهادة الدكتوراه، تخصص الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018 / 2019.

قائمة المصادر والمراجع

10. سناء شيخ، نسيمة شيخ، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان.
11. صبرينة بيطار، التعويض في نطاق المسؤولية المدنية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص فرع القانون الخاص الأساسي، جامعة أحمد درارية، أدرار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015.
12. صبرينة تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة دكتوراه في علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2018/2019.
13. عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماجستير في العلوم القانونية، قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
14. عواطف زارة، مسؤولية العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون ع ق اري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، 2012/2013.
15. فلة مزود، رقابة القاضي الإداري على مشروعية قرارات التعمير، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص المنازعات الإدارية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2017.
16. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة الدكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2016.
17. وفاء عز الدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، فرع الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2014/2015.

قائمة المصادر والمراجع

سادسا: مختلف الأبحاث

1. مأمون مؤذن، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، جامعة ظاهري محمد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2020 / 2021.
2. مكي حمشة، في مقياس التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2021 / 2022.

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
/	شكر وعرهان
/	الإهداء
أ	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لمنازعات التعمير	
05	تمهيد
06	المبحث الأول: مفهوم منازعات التعمير
06	المطلب الأول: تعريف منازعات العمران
06	الفرع الأول: تعريف قانون العمران
08	الفرع الثاني: تعريف المنازعات المتعلقة بالتعمير
10	المطلب الثاني: الأطراف المتعلقة بمنازعات التعمير
10	الفرع الأول: الهيئة المكلفة بقرارات التعمير
14	الفرع الثاني: المستفيد من قرارات التعمير
14	الفرع الثالث: الغير المتضرر من أعمال البناء والتعمير
20	المبحث الثاني: أنواع القضاء المختص بالفصل في منازعات العمران
20	المطلب الأول: منازعات التعمير أمام الجهة المدنية
21	الفرع الأول: المسؤولية المدنية في مجال العمران
29	الفرع الثاني: نتائج الدعوى المدنية
30	المطلب الثاني: منازعات التعمير أمام الجهة الجزائية
30	الفرع الأول: المسؤولية الجزائية في مجال التعمير
35	الفرع الثاني: نتائج الدعوى الجزائية

فهرسة المحتويات

- 37 المطلب الثالث: منازعات التعمير أمام الجهة الإدارية
37 الفرع الأول: المسؤولية الإدارية في مجال العمران
39 الفرع الثاني: نتائج الدعوى الإدارية
40 خلاصة الفصل الأول

الفصل الثاني: التسوية القضائية لمنازعات العمران

- 42 تمهيد
43 المبحث الأول: الدعوى في فحص مبدأ المشروعية
43 المطلب الأول: دعوى الإلغاء في أعمال التعمير
43 الفرع الأول: شروط قبول الإلغاء في أعمال التعمير
56 الفرع الثاني: القواعد الأساسية لقبول دعوى إلغاء أعمال التعمير
62 المطلب الثاني: دعوى التعويض
62 الفرع الأول: المسؤولية التي تقع على الإدارة
68 الفرع الثاني: التعويض عن الضرر
72 المبحث الثاني: دعوى الاستعجال في مجال التعمير
72 المطلب الأول: وقف تنفيذ قرارات العمران
73 الفرع الأول: الشروط الشكلية لقبول دعوى وقف التنفيذ
74 الفرع الثاني: الشروط الموضوعية لوقف التنفيذ
75 المطلب الثاني: إجراءات الفصل في دعوى وقف التنفيذ والآثار المترتبة عنها
76 الفرع الأول: إجراءات الفصل في دعوى وقف التنفيذ
78 الفرع الثاني: الآثار المترتبة على دعوى وقف التنفيذ
82 خلاصة الفصل الثاني
84 الخاتمة

فهرسة المحتويات

87

قائمة المصادر والمراجع

95

فهرسة المحتويات

/

الملخص

المخلص:

منازعات التعمير كغيرها من المنازعات التي وجب فهمها أولاً، من ثمة محاولة حلها والفصل فيها، ولقد سن القانون العديد من النصوص التي تتعلق بالتهيئة والتعمير، كما بين أنواع القضاء المختص بالفصل فيها، وأعطى مجالاً واسعاً للقضاء التسوية بين أهم المنازعات التي تطرح بشأن العمران وذلك في الموازنة بين المصلحة الخاصة للأفراد حرصاً منه على حماية حقوقهم وحررياتهم، والمصلحة العامة التي تعتبر من المبادئ العامة، فلقد تمثلت أهم الدعاوى في هذا الصدد في دعوى الإلغاء، ودعوى التنفيذ من طرف قضاء الاستعجال.

RESUME :

Les conflits de construction sont comme les autres conflits qu'il faut d'abord comprendre ensuite essayez de les résoudre et les juger, plusieurs lois ont été promulguées relatifs à l'aménagement et à la reconstruction et les juridictions compétentes, et a laissé amplement au pouvoir judiciaire le temps pour régler les litiges qui surviennent en matière d'urbanisation. Il s'agit d'équilibrer l'intérêt privé des individus par souci de protection leurs droits et libertés, l'intérêt général est considéré comme l'un des principes généraux, les procès les plus importants à cet égard ont été le procès en annulation et le procès en arrêt d'exécution par le tribunal d'urgence.