

l'équilibre entre l'intérêt général dans le domaine de l'urbanisme, et l'intérêt des personnes.

Et, a cause de cette grande importance du permis de construire, du coté que c'est une décision administrative obligatoire dans tous les projets de construits, il est devenu l'objet de plusieurs différends judiciaires, soit entre les personnes ou entre les personnes et l'administration.

الكلمات المفتاحية: رخصة البناء، القانون العقاري الجزائري، القضاء الإداري، القضاء العادي.

MOTS CLES: Permis de Construire- Droit immobilier algerien-Justice administrative-Justice ordinaire.

مقدمة:

ظل المشرع الجزائري من خلال تدخله بتنظيم مجال التهيئة والتعمير يحاول تحقيق هدف مباشر هو الموازنة بين حماية المصلحة الخاصة للأفراد في التمتع بملكية الأرض واستغلالها عن طريق البناء، وحماية المصلحة العمرانية العامة قصد الوصول إلى تحقيق الاستغلال العقلاني والجمالي للوعاء الحضري. وبالقائنا نظرة دقيقة على قواعد التهيئة والتعمير التي جاء بها المشرع الجزائري، بدءا من الأمر رقم ( 67.75 ) مؤرخ في 1995/09/26 الذي تعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، وما تلاه بعد ذلك من مجموعة قانونية مهمة، إلى صدور القانون (90.29 ) مؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير وعدد من المراسيم التي

## "منازعات رخصة البناء في القانون

### الجزائري بين اختصاص القضاء

### الإداري والقضاء العادي

### (دراسة في ضوء احدث التعديلات

### القانونية والأحكام القضائية)

أ. عماروش سميرة

كلية الحقوق والعلوم

السياسية- جامعة لمين دباغين -

سطيف 02.

ملخص:

تعتبر رخصة البناء في القانون العقاري الجزائري، واحدة من أهم الآليات، التي اعتمدها المشرع الجزائري بهدف تحقيق الموازنة بين المصلحة العامة في مجال التهيئة والتعمير، ومصلحة الأفراد الخاصة في القيام بمختلف مشاريع البناء. و نظرا للأهمية التي تتميز بها، من حيث أنها القرار الإداري الذي بموجبه يمكن للفرد الشروع في أشغال البناء التي يرغب بها، والذي في حالة غيابه يمنع عليه ذلك، أصبحت محلا للعديد من المنازعات أمام القضاء، سواء من جانب الأفراد أو من جانب الإدارة.

Résumé

Le permis de construire, est considéré dans la loi immobilière algérienne, comme l'un des plus importants mécanismes, qu'a adapté le législateur algérien pour réaliser

و للإجابة على هذه الإشكالية، قسمنا هذه الدراسة إلى قسمين: نتناول في الأول، الأحكام العامة لرخصة البناء في القانون الجزائري، ونوضح في القسم الثاني موقف القضاء بنوعيه. عادي وإداري- . في فض المنازعات المتعلقة بهذه الرخصة وفقا للتعديلات القانونية الجديدة التي أحدثها المشرع الجزائري في هذا الإطار.

### القسم الأول: الأحكام العامة

#### لرخصة البناء في القانون الجزائري:

نحاول تلخيص الأحكام العامة لرخصة البناء في القانون الجزائري في الجزئيات التالية:  
أولا : مفهوم رخصة البناء ومدى حق المواطن في الحصول عليها :

نظرا للأهمية التي تكتسبها هذه الوثيقة، حيث تشكل الأداة الواضحة لتجسيد قواعد العمران ميدانيا، فقد وردت بشأنها تعاريف عديدة، نذكر منها :

" التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم، تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران " <sup>1</sup>.

وقد عرفت رخصة البناء كذلك بأنها :  
" قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني، تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه " <sup>2</sup>.

وفي ظل تعدد التعريفات الفقهية لرخصة البناء، نحن يمكن أن نعرفها انطلاقا من وجهة نظر المشرع الجزائري بأنها : " قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة قانونا ، بموجبه يمنح للشخص الحق في إقامة بناء جديد أو إجراء أي تعديل على بناء قائم ، حيث نضمن بواسطتها

جاءت تطبيقا له، نلاحظ أنها في مجملها قواعد جوهرية ردعية، هدفها هو الموازنة بين المصلحتين.

ولتحقيق هذا الغرض ، خلق المشرع الجزائري عددا من الآليات، وتعتبر رخصة البناء واحدة من الوسائل الفعالة في هذا المجال، فالمشرع عندما أسس لها إنما حاول من جهة، ضمان حق المواطن في التمتع بملكته العقارية وتشييد ما يشاء من بنايات عليها مع مراعاة المحافظة على النسق العمراني للمدن الجزائرية والحق في الصحة العامة والبيئة، ومن جهة ثانية ضمان حق السلطات الإدارية المختصة في مراقبة استمرارية هذا النسق العمراني والمحافظة عليه باعتبارها سلطات للضبط الإداري. الأمر الذي فتح المجال أمام تعسف الإدارة في منح وعدم منح رخص البناء وبالتالي لجوء الأفراد إلى مختلف الجهات القضائية بغرض التصدي لهذه التجاوزات.

تطرح هذه الدراسة إشكالية مهمة حول النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري والنزاعات التي يمكن أن تثار بشأنها، وكيفية توزيع الشكاوى على مختلف الجهات القضائية في الدولة، خصوصا مع التنوع الواضح في المنازعات التي تنتج عنها؟ وهل نجح المشرع الجزائري فعلا في الموازنة بين هذا التنوع الكبير في المنازعات الناتجة عن رخصة البناء وبين تحديد سبل اللجوء إلى القضاء بمختلف أنواعه، خصوصا بعد إصداره القانون رقم (04- 05) المؤرخ في 14 غشت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم (90- 29) المتعلق بالتهيئة والتعمير؟.

( 176/91 ) المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، على أساس أنهم يستمدون مراكزهم من المالك الأصلي في حد ذاته، أو لأن الضرورة الاقتصادية كتشجيع الاستثمار في مجال السكن والعمران استدعت منحهم هذا الحق، لذلك جاء نص المادة (34) من المرسوم أعلاه كالتالي : " يجب أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية " كما أن قانون التوجيه العقاري رقم (90 - 25) قد خول هذا الحق للحائز، كما منح المشرع الجزائري الحق في طلب رخصة البناء أيضا لصاحب حق الامتياز<sup>4</sup>.

- بالنسبة للوثائق المطلوبة في ملف طلب رخصة البناء، فهي نوعان: وثائق تثبت صفة طالب الرخصة كالمطلب مكتوبا ونسخة من السند الذي يبين صفة طالب الرخصة. ووثائق تقنية تتعلق بمدى انسجام المشروع مع قواعد العمران.

2. بالنسبة للإجراءات المتعلقة بإيداع طلب الرخصة: فتتلخص في نص المادة (37) من المرسوم (176/91).

لكن هل كل أعمال البناء في القانون الجزائري لا بد أن تستبق برخصة بناء أم أن هناك من البنايات ما هو معفى من ذلك؟

3. ضوابط تتعلق بالأشغال المعنية بالترخيص بالبناء:

ملائمة أي عمل من أعمال البناء لما تتطلبه قواعد التعمير والتهيئة المعمول بها ."

أما عن مدى أحقية المواطن في الحصول على رخصة البناء، فليس هناك ما يمنع المواطن من الحصول على الرخصة مادامت الأعمال التي يسعى إلى إنجازها مطابقة ومنسجمة مع المعايير والقوانين السارية من جهة، ومادام طلبه للرخصة مستوفيا الشروط الشكلية المطلوبة. ولا يكون أمام الجهات الإدارية المختصة في هذا الإطار، سوى قبول الطلب والموافقة عليه.

ثانيا : ضوابط منح رخصة البناء في التشريع الجزائري :

لقد وردت في مختلف القوانين المعمول بها في هذا الإطار، ضوابط تتعلق بطالب الرخصة ومختلف الإجراءات المتبعة لتقديم الطلب، وضوابط تخص الأشغال المعنية بالترخيص .

1. بالنسبة للشروط المتعلقة بطالب الرخصة:

فإن القانون الفرنسي قد حصر الحق في طلب رخصة البناء في مالك الأرض أو نائبه دون أي شخص آخر وهو ما جاء في نص المادة 1/423 من قانون التعمير الفرنسي<sup>3</sup> . وهو ما يبدو منطقيا للغاية، فالمالك هو وحده من يملك حق البناء على أرضه.

لكن الأمر يختلف عن ذلك في القانون الجزائري، حيث منح المشرع الجزائري هذا الحق للمالك على اعتبار أنه مالك الأرض التي سيقام عليها البناء، وهو ما كرسه نص المادة (50) من قانون (90 - 29)، كما منحه لأشخاص آخرين بموجب المرسوم التنفيذي رقم

**المرسوم (91/176) السابق ذكره. أما الرخصة بإلزام، فتمنح وفقا لنص المادة (09) من المرسوم أعلاه.**

❖ **رفض منح الرخصة :** إن قرار الإدارة برفض منح الرخصة، يعتبر من ناحية ما مصادرة على حق المواطن في البناء الذي يكرسه له حق الملكية، وقد أحال قانون ( 29.90 ) حالات رفض منح الرخصة على التنظيم.

❖ **حالة تأجيل البت في طلب رخصة البناء :** وقد نصت المادة (64) من القانون (90.29): " يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخص البناء، عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد ". ويكون القرار بتأجيل البت في طلب الرخصة معللا<sup>5</sup>.

أما حالة سكوت الإدارة المختصة وعدم إجابتها بخصوص طلب رخصة البناء لا بموافقة ولا بالرفض ولا حتى بالتحفظ، مع فوات الأجل القانونية وهي ثلاثة أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، وأربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى بدءا من تاريخ إيداع طلب الرخصة، فقد اعتبرت عند المشرع الفرنسي قرارا ضميا بمنح الرخصة، وهو ما ورد بنص المادة (21) من القانون رقم ( 2000. 321 ) المتعلق بحقوق المواطنين في علاقاتهم مع الإدارة، وقد سار القضاء الجزائري في نفس الاتجاه كما سنوضحه لاحقا، وربما يكون ذلك من الناحية التطبيقية أفضل، حيث ترغب الإدارة بهذه

وقد تكلم عن هذه الجزئية القانون (90- 29 )، وبالتحديد في نص المادة (52) منه ويستفاد من النص أن هناك نوعين من المنشآت التي لا يتوجب الشروع فيها دون ترخيص وهي المباني الجديدة، وبعض الأعمال الخاصة بالمباني القائمة، كما توجد أنواع أخرى من البنايات ارتأى المشرع الجزائري أن يشرع في القيام بها دون ترخيص.

### ثالثا: البت في طلب رخصة

#### البناء

لقد تم منح هذه الصلاحية في قانون التعمير الجزائري لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المختص، كل في حدود ما ينص عليه القانون.

وبعد إيداع طلب رخصة البناء لدى إحدى المصالح المختصة التي بينها أعلاه كل حسب حدود اختصاصه، تباشر هذه الأخيرة عملية التحقيق في الطلب وتعمل على التأكد من مدى المطابقة، وهذا حتى تصدر قرارها الإداري بخصوص طلب الرخصة الذي لن يخرج عن ثلاث حالات :

#### ❖ **القبول الصريح بمنح رخصة البناء :**

وهذا لن يكون إلا في حال كان الملف مستوفيا لكافة الشروط الشكلية، وكانت الأشغال المراد الحصول على رخصة البناء لإنجازها مطابقة للمعايير المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، حيث تصدر الجهة المختصة قرارها بقبول منح الرخصة صراحة، ومع ذلك يمكنها أن تصدر قرارا بمنح رخصة بتحفظ عليها أو رخصة بإلزام: وتمنح الرخصة بتحفظ، إذا كان المعني أمام حالة من الحالات التي حددها نص المادة 27 من

وفيما يتعلق بقرار تأجيل البت في منح رخصة البناء، فهو كذلك قرار إداري يرجع البحث في مدى مشروعيته إلى القاضي الإداري، وفي هذا الصدد قضى القضاء الجزائري بما يلي: " من المقرر قانوناً أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة .

و من ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ ، يعد مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون ، ولما كان من الثابت في قضية الحال ، أن الطاعن قدم طلب رخصة البناء ولم يتلق جواباً قطعياً بالقبول أو بالرفض ، وأن الإدارة الممثلة في شخص الوالي سلمت له رسالة تعلمه من خلالها ، بأن القطعة الأرضية التي ينوي البناء فوقها محل دراسة ، دون أن تتخذ موقفاً يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية ، ومتى كان الأمر كذلك ، استوجب إبطال القرار الضمني"<sup>6</sup>.

كما أن المواطن قد يواجه حالة أخرى تدخل في هذا الإطار، وهي سكوت الإدارة اتجاه البت في طلبه الحصول على رخصة البناء، فيفسر هذا السكوت رفضاً ضمناً لطلب الرخصة، ولكن القضاء الجزائري كان واضحاً في هذه النقطة عندما قضى بما يلي: " من المقرر قانوناً أن السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية اتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعد قراراً ضمناً بالقبول . وأن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة ، تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة .

الطريقة على الإجابة على كل طلبات رخصة البناء في خلال الأجال القانونية .

**القسم الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء في القانون الجزائري**  
**أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري**

وتنقسم المنازعات الإدارية في هذا الخصوص إلى نوعين:  
**1. دعوى الإلغاء:**

يتم اللجوء إلى هذه الدعوى إذا ما توافرت أسسها، وترتبط هذه الأخيرة بالطبيعة المزدوجة لرخصة البناء، فمن ناحية تعتبر رخصة البناء وسيلة من بين الأدوات التي تستخدمها الإدارة لتحقيق الرقابة القبليّة على أعمال البناء والعمران ضماناً لاحترام قواعد قانون التعمير ومن ناحية أخرى، تعتبر من حقوق المواطن لأنه بحصوله عليها إنما يمارس حقه في استغلال ملكيته، وهذا متى حاز على ملف مستوف لكافة المستندات والشروط الشكلية، وكان مشروعه غير مخالف لقانون التعمير وأدواته.

وبناء على ما سبق، فلن تخرج النزاعات من هذا المنظور بين طالب الرخصة والإدارة المختصة عن ما يلي:

### 1.1 حالة رفض الإدارة تسليم الرخصة :

ألزم التشريع الإدارة في مثل هذه الحالة بتسليم قرارها بالرفض تسبباً قانونياً، مع ضرورة تبليغه للمعني (المادة 2/62 من القانون 29.90) (( ، وإذا ما أصدرت قرارها برفض منح المعني رخصة البناء، فإنه يكون لهذا الأخير اللجوء إلى المحاكم الإدارية لإلغاء هذا القرار.

2.2 إصدار الإدارة المختصة قرار قبول منح رخصة البناء، ثم لجوئها لسحب هذا القرار بعد فوات المواعيد القانونية لذلك، أو توقيف الأشغال دون مبرر.

2.3 حالة التعدي من الإدارة، كلجوء هذه الأخيرة مباشرة إلى الهدم دون الأخذ برأي القضاء في هذا الشأن أو هدم دون مبرر، ومثاله ما صدر عن القضاء الجزائري في هذا الخصوص : " من المقرر قانونا بالمادة 114 من القانون المدني أن " كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير ، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض، ولما كان ثابتا. في قضية الحال- . أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه ، بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك، بحجة أن الحائط تم بناءه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر رخصة البناء ومحضر إثبات حالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية .

و عليه، فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطأها، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف"<sup>9</sup> .

2.4 قيام المسؤولية الإدارية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة ونصت عليها المادة (19) من القانون ( 29.90 ) .

وكل دعاوى، فإنه لدعوى الإلغاء والتعويض إجراءات ترفعان بموجبهما أمام القضاء الإداري فيما يتعلق برخصة البناء وتتعلق هذه الإجراءات بتحديد صفة المدعي وشرط التظلم الإداري المسبق وميعاد الطعن القضائي.

و من ثم، فإن القضاء بما يخالف هذه المقتضيات، يعد خطأ في تطبيق القانون "<sup>7</sup> 1.2 حالة سحب رخصة البناء : إن قرار الإدارة بسحب أو إلغاء رخصة البناء يمكن أن يكون محلا للطعن بالإلغاء أمام المحاكم الإدارية، وكمثال عن هذه الحالة نذكر قرار القضاء الجزائري في هذا الإطار ونصه : " من المقرر قانونا انه- وعلى ما جرى به القضاء الثابت استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأ لحقوق .

و من ثم، فإن القرار الإداري الصادر عن البلدية الملغى لرخصة البناء لمجرد ادعاء بوجود نزاع في الملكية، يعد قرارا مشويا يتجاوز السلطة. ولما كان ثابتا في قضية الحال، أن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن رخصة البناء يكتسي الصيغة التنفيذية ويرتب حقوقا للمستفيد منه والذي دون أن يكون مشويا بأي مخالفة، فإن الطاعن كان على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المشوب بتجاوز السلطة"<sup>8</sup> .

## 2. دعوى التعويض:

وهي دعوى شخصية ، يتوجب على المدعي فيها إثبات خطأ ينسب للإدارة وأنه يمس بحق ذاتي له يحميه القانون وأيضا العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، وهنا تقوم مسؤولية الإدارة في الحالات التالية :

1.2 رفض الإدارة المختصة منح رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير مشروعة بالرغم من صدور قرار إداري بإلغاء قرار رفض منح الرخصة، حيث تخالف بذلك حجية الشيء المقضي فيه .

**ثانياً: المنازعات التي يختص بها****القضاء العادي:**

وهنا نفرق بين الدعاوى التي يرفعها الأشخاص العاديون أو ما يعرف بالأشخاص الخاصة- ، والدعاوى التي ترفعها الإدارة:

**1 . الدعاوى المرفوعة من طرف****الأشخاص الخاصة:**

هنا لا يمكن أن يخرج الأمر عن إحدى الحالتين اللتان تطرحان على القاضي العادي، الحالة التي لا ينازع فيها الأشخاص العاديون في شرعية رخصة البناء، والحالة العكسية، وهي عندما ينازعون في شرعية الرخصة .

**1.1 الحالة التي لا ينازع فيها****الأشخاص العاديون في شرعية رخصة البناء:**

حيث يختص القاضي بمنازعات رخصة البناء التي يطعن فيها الأشخاص الخاضعون للقانون الخاص وخلال تنفيذ رخصة البناء، في مدى احترام شروط وبنود الرخصة أثناء إنجاز البناء، مثلاً حالة التعدي على الأملاك المجاورة، أو حتى البناء دون رخصة أصلاً، فتلحق هذه الأشغال بعدم قبول طلبه لعدم الاختصاص ضرراً مباشراً بالغير، طبقاً لقواعد القانون المدني دون أن يمتد الأمر إلى المنازعة في مدى شرعية الرخصة أو في محتواها .

ويتم تأسيس الدعوى في هذا الإطار على خرق قواعد العمران ومخالفة لبنود الرخصة من طرف من تم الترخيص له بالبناء وإلحاق ضرر مباشر بالغير وفقاً لقواعد المسؤولية في القانون المدني، فممنح رخصة البناء يكون تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير، ووان ثبت المساس بها،

**فبالنسبة لصفة المدعي، ترفع الدعوى من**

طالب الحصول على الرخصة الذي قوبل طلبه بالرفض صراحة أو ضمناً أو الذي لحقه ضرر من الإدارة، لكن للغير أيضاً رفع الدعاوى وهم: الغير صاحب المصلحة، الشريك في الشيوخ، الجمعيات.

**أما عن شرط التظلم الإداري المسبق،**

فقد كرس القانون الجديد للإجراءات المدنية والإدارية فكرة التخلي عن إجراء التظلم، إذ تم التخلي عنه بالنسبة للدعاوى التي تختص بنظرها الغرف الإدارية المحلية والجهوية<sup>10</sup> ، وكقاعدة عامة، أصبح المشرع الجزائري يأخذ بعدم لزوم التظلم في المنازعات الإدارية لتخفيف العبء على المتقاضين وتبسيط إجراءات الدعوى الإدارية، إلا أنه وعلى سبيل الاستثناء، أبقى على الشرط قائماً بالنسبة لبعض القضايا ونذكر هنا، ما يتعلق بالمنازعات الجبائية<sup>11</sup> بينما فيما يتعلق بالمنازعات الناجمة عن رخصة البناء، فإن التظلم أصبح اختيارياً طبقاً لنص المادة (63) من القانون ( 29 .90 ) المتعلق بالتهيئة والتعمير، وذلك بعد أن كان وجوبياً<sup>12</sup> .

أما بالنسبة لميعاد الطعن القضائي، فقد حددت المادة (829) من قانون (09.08) المؤرخ في 23 فيفري 2008 والمتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، ميعاد الطعن القضائي وجاء نصها كالآتي : " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة ( 4 ) أشهر ، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي ، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي " .

قد يجعل الأجل القانونية تنفذ، فيخسر المتضرر حقه بسبب الغموض الذي يحيط بهذه المسألة .  
وعليه، يبدو واضحا مدى التعقيد الذي تطرحه مسألة توزيع منازعات رخصة البناء بين القضاء العادي والقضاء الإداري، فقد يعتقد الغير المتضرر، أن الأمر مادام يتعلق برخصة البناء والتي هي قرار إداري صادر عن سلطة إدارية، بوجوب الاتجاه لرفع دعوى إلغاء هذه الرخصة، وهنا يمكن أن يواجه القضاء بعدم قبول طلبه لعدم الاختصاص .

## 2- الدعاوى المرفوعة من

### الإدارة المعنية:

تشكل مخالفة قواعد التهيئة والتعمير انتهاكا لقواعد قانونية أمرية، الأمر الذي يجعل المخالفين معرضين للمسؤولية في شكل عقوبات تتكفل بتنظيمها نصوص خاصة، ويظهر جليا الدور الهام الذي يلعبه القاضي العادي في مجال المخالفات المرتكبة في إطار رخصة البناء ضمنا لاحترام قواعد التهيئة والتعمير في الدولة.

و سنبين في فقرتين متتاليتين، الإجراءات الواجب إتباعها في تحريك المتابعات القضائية المتعلقة بمخالفات التهيئة والتعمير وتعرف على الجزاءات التي قررها المشرع الجزائري لها :

## 1.2 إجراءات تحريك المتابعات

### القضائية :

قبل التطرق لهذه الإجراءات يجب أن نعلم أن المشرع الجزائري قد منح للإدارة قبل اللجوء إلى المتابعات القضائية، سلطات تتلخص في مجموعة من الأفعال الرقابية لخصتها المادة (60) من القانون رقم (04- 05) المؤرخ في 14 غشت سنة 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم

فإن المتضرر له اللجوء إلى القضاء المدني لطلب جبر الضرر، فيحكم هذا الأخير بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه تماشيا مع بنود رخصة البناء، كما له الحكم بالتعويض الملائم إذا ما طلب ذلك منه المعني .

وفي حالة الاستعجال، يمكن للمتضرر من تنفيذ رخصة البناء رفع دعوى وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال، إلى حين الفصل في الموضوع طبقا لقواعد القضاء الاستعجالي.

## 1.2 الحالة التي ينازع فيها

### الأشخاص العاديون في شرعية رخصة البناء:

في هذه الحالة لا يمكن الحكم ضد صاحب البناء المنجز أو بصدد الإنجاز إلا إذا تم الطعن بإلغاء رخصة البناء أولا أمام جهات القضاء الإداري، وعليه يكون للغير المتضرر هنا دعويان، دعوى إلغاء رخصة البناء أمام القاضي الإداري، ثم اللجوء إلى القاضي المدني لرفع دعوى المسؤولية المدنية جبرا للضرر الذي تسبب فيه صاحب البناء بسبب الأشغال التي باشرها بموجب هذه الرخصة الملغاة .

و تثار هنا إشكالية خطأ الأشخاص وصعوبة فهمهم للجهة القضائية المختصة فعلا لطرح مشاكلهم ودفع الضرر عنهم، فيلتبس المتضرر في أن يلجأ لرفع دعواه في التعويض إلى أبواب القضاء الإداري أو القضاء العادي، كما قد يختلط عليه الأمر هل يلجأ إلى القضاء الإداري لإلغاء الرخصة أولا ؟ أم يكفيه اللجوء إلى القضاء المدني وإلى أي منهما يتجه أولا، هل إلى القضاء الإداري أم القضاء العادي ؟ وهذا ما

محضر إثبات المخالفة، ثم إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة<sup>14</sup>، وفي غضون 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، ليصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا بهدم البناء .

و إذا انقضت هذه المدة، مع قصور من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يكون على الوالي إصدار قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما<sup>15</sup>، هذا مع الإشارة إلى أن قرار الهدم لا يحول دون المتابعة الجزائية، كما أن الاعتراض من المخالف على قرار الهدم قضائيا لا يوقف المتابعة الجزائية أيضا .

و يلاحظ في هذا الإطار، أن الإدارة تملك صلاحية إصدار قرار الهدم، وهذا من تلقاء نفسها وهو ما يعني أن المشرع الجزائري قد منحها سلطة التنفيذ المباشر في مجال التعمير والتي تعد من أخطر امتيازات السلطة العامة على الأفراد .

في حالة مخالفة " عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة "، وبعد تحرير العون لمحضر إثبات المخالفة، يرسله إلى الجهة القضائية المختصة مع إرسال نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

و هنا يكون للجهة التي رفعت أمامها الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو الأمر بهدمه كليا أو جزئيا في آجال هي التي تحددتها<sup>16</sup>.

وقد منح المشرع الجزائري للإدارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي الحق

(90- 29 ) المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي جاءت بصدد تعديل المادة (73) من القانون الأخير، ليصبح نصها : " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنائيات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت " . وأيضا المادة (10) من القانون رقم (05.04) أعلاه، التي نصت على إضافة نص المادة (76) مكرر 2 ونصها : " عند معاينة المخالفة، يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف، في حالة رفض التوقيع من قبل المخالف، يسجل ذلك في المحضر، في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس " .

و تظهر مخالفات التعمير عند المشرع الجزائري، على وجه الخصوص في نوعين<sup>13</sup> :  
النوع الأول هو مخالفة إنجاز البناء دون رخصة صريحة أو ضمنية، وقد حددت الإجراءات المتبعة في هذا النوع بمقتضى نص المادة (76) مكرر 4) التي ظهرت بعد التعديل .

أما النوع الثاني فهو مخالفة عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة، وقد حددت الإجراءات المتبعة فيها بمقتضى نص المادة (76) مكرر 5) التي ظهرت بعد التعديل بموجب القانون ( 04 - 05 ) المشار إليه سابقا .

عند ثبوت مخالفة " إنجاز بناء دون الحصول على رخصة بناء صريحة أو ضمنية"، يكون على العون المؤهل قانونا القيام بتحرير

البناء المسلمة، بينما تم منح اتخاذ قرار الهدم لكل من القضاء والإدارة في نفس الوقت بحسب نوع المخالفة، فإذا كانت مخالفة تتعلق بتشديد بناء دون رخصة، فإن الإدارة تتمتع بسلطة اتخاذ القرار بالهدم دون حاجة للجوئها إلى القضاء المختص وهو ما أكدته المادة (76 مكرر 4) من قانون (29.90) بعد تعديله، وقد سبق وأشرنا إلى هذه النقطة، بينما إذا كانت المخالفة من النوع الثاني، وهو عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة، فإن القرار بالهدم يرجع للجهة القضائية التي تم اللجوء إليها لبيت في الدعوى العمومية، فإذا لم يمثل المخالف لقرار القضاء في هذه الحالة، يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا القيام بعملية الهدم على نفقة المخالف وهذا حسب نص المادة أعلاه دائما .

#### خاتمة:

في ختام هذه الدراسة، وعلى ضوء التعديلات القانونية المستحدثة، والأحكام القضائية الجديدة، نكون قد توصلنا إلى عدد من النتائج، ندرجها فيما يلي:

- 1 - إن المشرع الجزائري، أولى اهتماما كبيرا لقطاع العمران، وكل ما يتعلق به من جوانب كالترقية العقارية والتهيئة والتعمير، والبيئة والساحل، والدليل على ذلك إصداره لكم هائل من القوانين والمراسيم في هذا المجال.
- 2 - لقد نظم المشرع الجزائري رخصة البناء، وحدد جميع جوانبها القانونية، لكنه أهمل إعطاء تعريف قانوني لها.
- 3 - لقد أوجب المشرع الجزائري على الأشخاص حصولهم على رخصة البناء، فمنع

في تنفيذ الأشغال المقررة تلقائيا بالنسبة لهذه المخالفة في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن الجهة القضائية المختصة، حسب ما توضحه الفقرة الثالثة من نص المادة 76 مكرر 5 من قانون (29.90) بعد تعديله بموجب القانون (04- 05) المشار إليه سابقا .

#### 2.2 الجـزاءات المقـررة

##### للمخالفات :

لقد أورد المشرع الجزائري في قانون التعمير عقوبات تتنوع بين الغرامة المالية، والتدابير العينية، وصولا إلى عقوبة الحبس. فقرر للقاضي أن يوقع غرامة تتراوح بين 3000 دج و300000 دج في حال القيام بأشغال البناء أو استعمال للأراضي دون رخصة بناء صريحة أو ضمنية أو بطريقة مخالفة للأحكام الواردة في الرخصة المسلمة<sup>17</sup>.

و فرض عقوبة الحبس من شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة، مع إمكانية أن تتعدى هذه العقوبات مالك المشروع لتطبق على مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال<sup>18</sup>.

أما عن التدابير العينية التي يمكن للسلطات القضائية اتخاذها في هذا المجال فتتمحور حسب نص المادة (76 مكرر 3) من قانون (29.90) بعد تعديله في مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه.

فأما مطابقة البناء، فتختص بها الجهة القضائية المرسل إليها محضر معاينة المخالفة على النحو الذي بيناه سابقا عندما تكون المخالفة تتعلق بعدم مطابقة البناء لرخصة

**الاختصاصات القضائية ( قضاء الإلغاء ، التعويض ، القضاء المدني ... ) ، الأمر الذي يصعب المسألة على المتقاضين، الذين يبحثون في غالبيتهم عن الاستقرار والبساطة والسرعة في تحصيل حقوقهم أمام القضاء، لذلك ندعو إلى محاولة المشرع الجزائري العمل على تبسيط هذه الإجراءات على نحو يكفل للمتقاضين تحصيل حقوقهم في أحسن وأسرع الظروف، وهذا لن يتسنى إلا باللجوء إلى أهل الاختصاص في المجال العقاري.**

- على الرغم من أن المشرع الجزائري حاول الموازنة بين حقوق الأفراد وحقوق الإدارة في مجال منازعات رخصة البناء، إلا أنه قد منح هذه الأخيرة ، سلطة من أخطر الامتيازات التي قد تمنح للسلطة العامة، وهي التنفيذ المباشر، عندما مكنها من اتخاذ القرار بالهدم من تلقاء نفسها ودون حاجة للجوئها إلى الجهات القضائية بموجب التعديل الجديد لقانون التعمير والمتمثل في قانون (05.04) ، وكنا نفضل لو بقي المشرع على وجهته التي تبناها قبل التعديل، حينما أخضع كل عمليات الهدم ووقف البناء للقضاء في صورة دعوى إستعجالية، ترفعها الإدارة شأنها شأن الأفراد.

- أنه على المشرع الجزائري أن يشدد العقوبات المفروضة ضد إنجاز بناءات دون الحصول على رخصة البناء، حتى تتمكن الدولة من تحقيق أهدافها في إنشاء نسيج عمراني منتظم ، وأيضا الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية التي أصبحت تميز الطابع العمراني لأغلب المدن الجزائرية..

الشروع في أشغال البناء بدونها وجعل خروجهم عن هذا الأمر مخالفة يعاقب عليها حتى بالحبس.

4- لقد كفل القانون (29.90) المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص المعدلة له، حق المواطن في الرجوع ضد الإدارة إذا ما ثبت تعسفها في عدم منحها رخصة البناء، ففتح له باب اللجوء إلى القضاء الإداري.

5 - اعتبر المشرع الجزائري سكوت الإدارة فيما يتعلق بالرد على طلب رخصة البناء موافقة منها على منح الرخصة، وجعلها رخصة ضمنية تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة. وبذلك يكون قد وضع حلا لهذه المسألة، على العكس من بعض التشريعات المقارنة.

6- يتدخل في النظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء القضاء الإداري والقضاء العادي كل حسب اختصاصه، وهو ما يفتح المجال واسعا أمام الطرف المتضرر في هذه المنازعات في القانون الجزائري حتى يرد حقوقه المنتهكة، أو يجبر الأضرار التي مسته.

انطلاقا من هذه النتائج، أصبح بوسعنا التوصل إلى عدد من التوصيات التي ندرجها فيما يلي:

. إن التطور الذي حققه المشرع الجزائري في مجال المنازعات المتعلقة برخصة البناء والذي توصل من خلاله إلى إيجاد نوع من المراقبة القضائية الفعالة والواسعة في مجال التعمير، يطرح من جانب آخر أحد العيوب الكبيرة، والمتمثل في جانب التعقيد القضائي الذي تتميز به هذه المنازعات من حيث تعدد وتشعب

## الهوامش والمراجع :

<sup>13</sup> انظر: نصوص المواد 76 مكررا 4 و76 مكرر 5، اللتين استحدثتا بموجب القانون رقم (04- 05)، مؤرخ في 14 غشت 2004، معدل ومتمم للقانون رقم (90- 29) المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>14</sup> انظر: نص المادة 76 مكرر 4، السابق ذكرها.  
<sup>15</sup> انظر: نص المادة 76 مكررا 4، فقرة 03، من القانون رقم (04- 05) المعدل والمتمم لقانون (90- 29) السابق ذكره.

<sup>16</sup> انظر: نص المادة 76 مكرر 5 فقرة 02، من القانون رقم (04- 05) المعدل والمتمم لقانون (90- 29) السابق ذكره.

<sup>17</sup> انظر: نص المادة 77 من القانون رقم (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>18</sup> انظر: الفقرة الأخيرة من نص المادة 77 من القانون نفسه.

<sup>1</sup> انظر:

G. Peiser, *droit administratif*, édition Dalloz, 1971, p88.

<sup>2</sup> انظر: اشرف توفيق شمس الدين، **شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء**، دار الطبع، المغرب، 1996، ص 15.

<sup>3</sup> انظر: حكيم براح، مقال بعنوان: **Qui peut demander un permis de construire?**

متاح على موقع الانترنت:

[www.droitissimo.com/immobilier/construit/p-c/demande-p-c](http://www.droitissimo.com/immobilier/construit/p-c/demande-p-c)

<sup>4</sup> انظر: نص المادة 51 من القانون رقم (02/97) متضمن قانون المالية لسنة 1998، مؤرخ في 1997/12/31.

<sup>5</sup> انظر: نص المادة 62 من القانون نفسه.

<sup>6</sup> انظر: قرار رقم 62 040، مؤرخ في 1990/20/10، مجلة قضائية 1991، عدد 03، ص 181.

<sup>7</sup> انظر: قرار رقم 52 573، مؤرخ في 1986/01/08، مجلة قضائية 1989، عدد 04، ص 206.

<sup>8</sup> انظر: قرار رقم 29 432، مؤرخ في 1982/11/27، مجلة قضائية 1990، عدد 01، ص 188.

<sup>9</sup> انظر: قرار رقم 167 252، مؤرخ في 1998/04/27، مجلة قضائية 1998، عدد 01، ص 198.

<sup>10</sup> انظر: مسعود شيهوب، **المبادئ العامة للمنازعات الإدارية**، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 295.

<sup>11</sup> للاطلاع على أكثر تفاصيل حول الموضوع راجع: نصوص قانون الإجراءات الجبائية، صادر بموجب المادة 40 من القانون رقم (01- 21) المؤرخ في 2001/12/22، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، معدل ومتمم، جريدة رسمية عدد 79 لسنة 2001.

<sup>12</sup> انظر: د. بربارة عبد الرحمن، **شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، قانون رقم (08- 09) مؤرخ في 2008/02/23، منشورات بغدادي، طبعة أولى، الجزائر، 2009، ص 433.