مجلة القانون، المجتمع والسلطة 0266-2253 (ISSN)
المجلد (15) العدد (1) مارس 2026؛ ص-ص 306 - 331 2600 -6219 (EISSN)

منازعات البناء والعمران بين اختصاص القضاء الإداري (دعوى الإلغاء) والقضاء الجزائي (جريمة البناء بدون رخصة)

مزاي ليدية*
جامعة بجاية- الجزائر
0009-0008-5034-0253

جامعي سهيلة
جامعة بجاية- الجزائر
0009-0003-5456-5576

تاريخ الاستلام 2025-03-21 تاريخ القبول 2026-02-03 تاريخ النشر 2026-03-01

الملخص:

يعد الاختصاص القضائي من أبرز الأسس الجوهرية التي تقوم عليها العدالة الجزائرية من خلال تحديد الجهة المختصة بنظر والفصل في النزاع التي تثار لضمان التطبيق السليم للقانون وضمان تحقيق العدالة وحماية الحقوق و حريات الأطراف، وللاختصاص القضائي أهمية بالغة لأنه يبين طبيعة النزاع والجهة المخولة لها صلاحية الفصل في النزاع سواء كانت جهات قضائية إدارية أو عادية، و كذا ضمان عدم تضارب وتناقض الأحكام في شان قضية واحدة ولتجسيد مبدأ سيادة القانون وحياد العدالة وحماية حقوق وحريات الأطراف المتنازعة.

فيختص القضاء الإداري بالنظر في المنازعات المتعلقة بالقرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المختصة بالبناء والعمران مثل تراخيص البناء والهدم. الخ، ومن أبرز الآليات القانونية المستخدمة لمواجهة هذه القرارات في القضاء الإداري نجد دعوى الإلغاء التي تقام للحد من تجاوز السلطات المصدرة للقرارات الإدارية في هذا المجال، حيث يمكن للأفراد أو الهيئات الطعن في القرارات التي يرونها غير مشروعة أو مشوبة بأحد العيوب المخالفة للقانون، وتكمن الغاية المرجوة من هذه الدعوة حماية مبدأ المشروعية وضمان احترام التشريع والتنظيم المعمول به في مجال البناء والعمران، أما اختصاص القاضي الجزائي فيتجلى في مواجهة التجاوزات الناتجة عن مخالفة القوانين المتعلقة بالبناء مثل البناء بدون رخصة وكذا مخالفة ضوابط التخطيط العمراني أو الاستيلاء غير المشروع على ارض مخصصة للبناء وهو ما يلاحظ بكثرة في الواقع العملي، حيث تتم المتابعة الجزائية لهؤلاء المخالفين وفق لما هو محدد في القانون، فلكل من القضاء الإداري والجزائي نوع من التداخل فيما بينهما ففي الكثير من الحالات تكون هناك قرارات إدارية قابلة للطعن أمام القضاء الإداري بينما تكون المخالفة نفسها موضوع متابعة جزائية.

* المؤلف المراسل.

©مزاي ليدية و جامعي سهيلة – رخصة المشاع الإبداعي نَسب المصنَّف 4.0 دولي(CC BY 4.0)

المجلد (15) العدد (1) مارس 2026؛ ص-ص 306 - 331

ومنه فان مجال العمران يعد احد المجالات الحساسة التي تثور فيه منازعات متعلقة أساسا بالبناء جراء مخالفة التشريع و التنظيم المعمول به في قانون التهيئة و التعمير، وبالتالي فان المشرع الجزائري قد وضع اطر قانونية تنظيمية و عقابية ضبط من خلالها مجال اختصاص كل من القضاء الإداري و القضاء الجزائي حماية للبيئة العمرانية وتحقيق تجانس عمراني .
الكلمات المفتاحية: القضاء الإداري؛ القضاء الجنائي؛ منازعات البناء؛ دعوى الإلغاء؛ مخالفات التعمير .

Construction and Urban Planning Disputes Between the Jurisdiction of Administrative Justice (Annulment Action) and Criminal Justice

Abstract:

Jurisdiction is one of the fundamental principles on which Algerian justice is based. It determines the competent authority to examine and adjudicate disputes, ensuring the proper application of the law, the realization of justice, and the protection of individuals' rights and freedoms. Jurisdiction is of great importance as it clarifies the nature of the dispute and designates the appropriate body to resolve it, whether administrative or ordinary courts. It also prevents contradictory rulings in the same case, reinforcing the rule of law, judicial neutrality, and the protection of litigants' rights and freedoms.

The administrative judiciary has jurisdiction over disputes related to administrative decisions issued by authorities responsible for construction and urban planning, such as building and demolition permits. One of the key legal mechanisms used to challenge such decisions before an administrative court is the annulment lawsuit (recourse for annulment). This legal action seeks to curb abuses of power by administrative authorities in urban planning matters. Individuals or organizations may challenge administrative decisions they consider unlawful or tainted with legal defects. The main objective of this lawsuit is to uphold the principle of legality and ensure compliance with the legislative and regulatory framework governing construction and urban planning. On the other hand, the criminal judiciary handles violations of construction laws, such as building without a permit, non-compliance with urban regulations, or illegal occupation of land designated for construction—issues frequently observed in practice. Offenders are prosecuted in accordance with the relevant legal provisions. There is often an overlap between administrative and criminal jurisdictions in

urban planning cases. In many instances, administrative decisions may be subject to appeal before the administrative court, while the same violation may lead to criminal prosecution.

Urban planning is therefore a sensitive domain prone to disputes, primarily arising from violations of construction laws and regulations under the Urban Planning and Development Law. In response, the Algerian legislator has established both regulatory and punitive legal frameworks to delineate the competencies of administrative and criminal courts, ensuring the protection of the urban environment and achieving harmonized urban development.

Keywords: *Administrative justice; criminal justice; construction disputes; annulment action; urban planning violations.*

مقدمة:

عندما تتداخل مسارات العدالة، ويجد الأفراد أنفسهم في مواجهة التعسف الإداري أو سطوة الجريمة فانه يتجلى الدور الحاسم في هذه الحالة للقضاء الإداري و القضاء الجنائي كركيزتين جوهريتين وأساسيتين لضمان سيادة القانون في الدولة، إذ تشكل المنازعات المتعلقة بمجال البناء و التعمير نقطة تقاطع و اتصال تجمع بين المصلحة العامة المتجسدة في مراعاة قواعد التهيئة و التعمير، و بين المصلحة الخاصة المتمثلة في حق الملكية العقارية و حرية الأشخاص في التصرف فيها، و في هذا الشأن يتجلى الدور المحوري للاختصاص القضائي سواء الإداري أو الجنائي في ترجيح كفة الصالح العام و إرساء الأسس الشرعية التي تكفل احترام القوانين و التنظيمات.

وعليه فانه يتولى القضاء الإداري الفصل في المنازعات التي تثور بين الأفراد والإدارة، حيث يقوم بممارسة الرقابة على سلامة ومشروعية القرارات الإدارية وكذا صحة التصرفات الصادرة عن السلطات العامة لغاية ضمان التوازن بين الحقوق وحسن سير مرفق العدالة.

أما القضاء الجنائي فالميزة الأساسية التي يرتكز عليها انه معني بمساءلة الأفراد عن الأفعال التي تشكل جرما وفقا للقانون الجنائي، فهو يسعي للحد من الجرائم التي تهدد حقوق الفرد والجماعة والإخلال بالنظام العام سواء كانت تمس بالأفراد أو الممتلكات أو ضد الدولة نفسها .

ومنه فان الاختصاص القضائي يكتسب أهمية بالغة من الناحية العلمية والعملية حيث يسعي لتحقيق العدالة في المجتمع، و بحكم تداخل الاعتبارات التقنية و القانونية

المجلد (15) العدد (1) مارس 2026؛ ص-ص 306 - 331

إضافة لتعدد النصوص التشريعية و التنظيمية المنظمة لمجال البناء و التعمير قد تطرح إشكالا فيما يتعلق بتحديد الجهة المختصة بالفصل في المنازعات المرتبطة بهذا المجال، و في هذا الصدد تبرز أهمية الاختصاص القضائي من خلال مبدأ الفصل بين السلطات، علاوة على ذلك فانه يخول للفرد صلاحية مراقبة مشروعية القرار الإداري كما يعمل القضاء الجنائي على ردع الأفعال المخالفة للقانون.

إن طبيعة الموضوع محل الدراسة فرضت علينا الاعتماد على المنهج التحليلي لتفسير وتبيان وشرح كيفية تصدى الاختصاص القضائي الإداري والجنائي لمنازعات ومخالفات البناء والعمران.

وبشكل عام فان تحديد الاختصاص القضائي بين جهاز القضاء الإداري والجنائي يعد أمرا جوهريا وحيويا لضمان تحقيق الصالح وحماية الفرد والمجتمع وتحقيق نظام قضائي فعال يعزز ويكرس مبادئ العدالة الأساسية ويرسخ سيادة القانون.

ولما كان موضوع هذه الورقة البحثية يدور حول منازعات البناء والعمران بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء الجزائي فان الإشكالية تتمحور في: مدى نجاح النظام القضائي الجزائري في ضبط حدود اختصاص القضاء الإداري والجزائي في قضايا البناء والعمران بما يحقق حماية الحقوق والمصلحة العامة؟

وللإجابة على هذه الإشكالية يستوجب تقسيم هذه الورقة البحثية إلى:

المبحث الأول: اختصاص القاضي الإداري في منازعات البناء

المطلب الأول: دعوى الإلغاء

المطلب الثاني: أسس رفع دعوى الإلغاء

المبحث الثاني: اختصاص القاضي الجزائي في منازعات رخصة البناء

المطلب الأول: جريمة البناء بدون رخصة

المطلب الثاني: التدابير الجزائية والقضائية المترتبة على البناء بدون ترخيص

المبحث الأول: اختصاص القاضي الإداري في منازعات البناء

خول القانون للقاضي الإداري صلاحية الفصل في المنازعات ذات الصبغة الإدارية عن طريق إلغاء القرارات غير مشروعة وهذا ما سنوضحه كما يلي:

المطلب الأول: دعوى الإلغاء

تعد دعوى الإلغاء إحدى الدعاوى الإدارية التي تهدف إلى حماية سلامة القرار الإداري وضمان مبدأ المشروعية الأمر الذي يستدعي التطرق لدراسة دعوى الإلغاء من جوانب مختلفة على النحو التالي:

الفرع الأول: مفهوم دعوى إلغاء القرارات الإدارية

تكرس دعوى الإلغاء مبدأ سيادة القانون وصيانة الحقوق والحريات العامة من خلال ضمان عدم تجاوز الإدارة وتعسفها في القرارات التي تصدرها وعليه أولى القانون والفقه أهمية بالغة لها وهذا ما سنوضحه كما يلي:

أولا: تعريف دعوى الإلغاء

تعرف دعوى الإلغاء بأنها: " الدعوى القضائية الموضوعية والعينية التي يحركها ذوي الصفة والمصلحة طبقا للشروط والإجراءات المحددة قانونا أمام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة وتتجلي وظيفة القاضي فيها في البحث عن شرعية القرارات الإدارية من عدمها، وإلغاء القرار الإداري إذا كان غير مشروع يكون بحكم قضائي ذي حجية عامة ومطلقة "[1].

ولدعوى الإلغاء مكانة مميزة في النظام القضائي حيث أن المشرع الجزائري أشار إليها في الدستور (المادة 143) وفي قانون 08-09[2] المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 801و901 وكذا المادة 09 القانون العضوي 98-01، وعليه ومما سبق يمكن تعريف دعوى الإلغاء في مجال التعمير على النحو التالي:

---

[1]-عوابدي عمار، عملية الرقابة على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، الطبعة الثالثة، (بن عكنون، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1994)، ص103.

[2]-القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، مؤرخة في 23 افريل 2008، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 22-13، المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022، الجريدة الرسمية، العدد 48، مؤرخ في 07 جويلية 2022 .

المجلد (15) العدد (1) مارس 2026؛ ص-ص 306 - 331

"هي دعوى قضائية إدارية موضوعية عينية يحركها ويرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام جهات قضائية إدارية مختصة المتمثلة في المحاكم الإدارية أو المحاكم الاستئنافية أو مجالس الدولة بهدف المطالبة بالإلغاء قرار إداري نهائي متضمن احد قرارات التعمير التنظيمية أو عقود التعمير غير المشروعة بموجب قرار يحوز حجية مطلقة وبتالي نستشف أن دعوى الإلغاء تضمن مبدأ المشروعية من جهة ومن جهة أخرى تحمى الأفراد من أي تعسف إداري

ثانيا: الأهمية العملية لدعوى الإلغاء في ضبط مشروعية قرارات البناء والعمران

- تبين مدى قدرة دعوى الإلغاء على ضبط مشروعية القرارات الإدارية المتعلقة بالبناء والعمران بما يعزز خضوع السلطات الإدارية لرقابة قانونية فعالة تعيد التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد
- إبراز أهم الحدود الفاصلة بين صلاحيات القضاء الإداري والقضاء الجزائي في منازعات التهيئة والبناء وهو ما يسمح بفهم أدق آليات توزيع الاختصاص ومنع تنازع السلطات القضائية
- إظهار دور القضاء في مواجهة مخالفات البناء
- توضيح الإشكالات العملية الناشئة عن تداخل الرقبتين الإدارية والجزائية مع تعزيز الأمن القانوني في مجال التعمير والبناء

الفرع الثاني: شروط دعوى الإلغاء في رخصة البناء

وضع المشرع الجزائري جملة من الشروط الضرورية لرفع دعوى الإلغاء والمتمثلة في:

أولا: الشروط الشكلية

تتمثل فيما يلي:

1. العريضة المكتوبة

إن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 14ومايليها حددت مجموعة من الشروط الجوهرية التي يستوجب أن تتضمنها العريضة ومن بينها نجد:

- أن تكون مكتوبة بالغة العربية
- أن تكون بحسب عدد الخصوم ...الخ.
-

2. إلزامية التمثيل بمحامي

طبقا للمادة 815 من قانون 08_09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية فان رفع الدعوى أمام الجهات القضاء الإداري يستوجب على المتقاضي توكل محامي وهو التزام تم تعميمه أمام جهات القضاء الإداري على عكس ما هو معمول به في القضاء العادي.

أن تكون العريضة مشهرة عندما تنصب الدعوى الإدارية على حقوق العقار، حيث أكدت المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إشهار العريضة بالمحافظة العقارية.

ثانيا: الشروط الموضوعية

تتمثل فيما يلي:

1. شرط الصفة في التقاضي

يشرط لرفع دعوى الإلغاء أن تتوفر في رافع الدعوى شرط الصفة و المصلحة لقبول دعواه، أما الأهلية فلا تعد شرط من شروط قبول الدعوى، بل مجرد شرط لصحة إجراءات سير الخصومة، أما تمثيل الأشخاص المعنوية أمام القضاء الإداري فقد فصلت فيه المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي هذا الشأن نصت المادة 74 من القانون 29/90[1] على انه يمكن لكل جمعية شكلت بصفة قانونية أن ترفع دعوى كطرف مدني كلما تعلق الأمر بمخالفة أحكام التشريع الساري المفعول به في مجال التهيئة والتعمير .

أما المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15- 19[2] حددت الأشخاص الطبيعيين المخول لهم حق رفع الطعون الفردية في مجال العمران سواء تعلق الأمر بمنح رخص (رخصة الهدم أو ...الخ) او الشهادات العمرانية (شهادة التقسيم .. الخ).

2. المصلحة

من المسلم به أن كل رافع دعوى إدارية أو غير إدارية (عادية) ينبغي أن يتوفر في رافع الدعوى شرط المصلحة في إثارة النزاع وفي حالة غيابها يؤدي إلى عدم قبول الدعوى، ويستلزم لرفع الدعوى توفر عناصر [3]جوهرية متمثلة في:

---

[1]-القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51، صادرة بتاريخ 15 أوت 2004.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07، المؤرخ في 12 فيفري2015.

المجلد (15) العدد (1) مارس 2026؛ ص-ص 306 - 331

- توفر المصلحة الشخصية المباشرة والمصلحة الجماعية
- توفر المصلحة المحققة والمصلحة المحتملة
- توفر المصلحة المادية والمصلحة المعنوية

ويشترط لقبول الطعن في القرارات الإدارية المتعلقة برخص البناء أو النزاعات المرتبطة بها أن تتوافر للطاعن مصلحة شخصية ومباشرة، بحيث يكون الضرر أو الادعاء به ماسًّا بذات الطاعن فإذا تعلق الأمر برفض منح رخصة بناء صادر عن الإدارة، سواء كان هذا الرفض صريحًا أو ضمنيًا (كسكوت الإدارة) فإن الطعن يقتصر على الجهة التي تقدمت بطلب الرخصة ولا يمتد إلى الغير الذي لا تربطه علاقة مباشرة بقرار الرفض وتظهر المصلحة هنا في إلغاء قرار الامتناع بالقدرة المستقبلية للحصول على الرخصة.

أما إذا تعلق القرار بالموافقة على منح رخصة البناء، فإن مصلحة الغير تتحدد وفق طبيعة الضرر المحتمل فإذا كان القرار يمسّ حقًا مكتسبًا أو يعتدي على امتياز قانوني يتمتع به الغير، فإن هذا الأخير يكتسب صفة ومصلحة للطعن وينطبق الأمر ذاته إذا ترتب على منح الرخصة ضرر غير معتاد كالإضرار بالبيئة أو التعدي على حقوق الجوار وفي هذا السياق كرّس القضاء الإداري حق المالكين المتضررين في الطعن بقرارات منح تراخيص البناء كلما نتج عنها ضرر فعلي يمس مصالحهم[1].

كما أقر القضاء الإداري مصلحة الشريك في البناء أو العقار في الطعن في الرخصة الممنوحة إذا كان من شأنها التأثير على حقوقه كمالك باعتبار أن حقوق الشيوع تمنح كل شريك حقًا مستقلًا في حماية حصته[2].

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية العامة، فإن نطاق أهليتها للطعن في قرارات رخص البناء يتحدد بالاختصاصات التي خولها لها المشرّع فهذه القرارات لا يجوز الطعن فيها إلا في حدود ما يملكه الشخص المعنوي من صلاحيات سواء تعلق الأمر بالإلغاء أو السحب، وذلك وفق الشروط التي يحددها القانون، أما الأشخاص المعنوية الخاصة (مثل الجمعيات) فلا

---

[3]-للتفصيل أكثر راجع بن يعيش سمسر، "دعوى الإلغاء"، مجلة الدراسات، العدد 01، (جامعة طاهري محمد بشار، 2014)، ص 265 وما يليها.

[1]-قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ملف رقم 003639، الفهرس 458، بتاريخ 01-10-2002 (غير منشور)

[2]-قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ملف رقم 005999، الفهرس 11، بتاريخ 06-01-2009 مأخوذ عن بوضياف عمار "منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، العدد03، (د.م.ن، 2003)، ص08.

يُعتدّ بمصلحتها في الطعن إلا إذا كانت تنشط في ميدان العمران أو التهيئة بحيث يكون القرار المطعون فيه ماسًّا بالغرض الذي أنشئت لأجله وتتأسس كطرف مدني وذلك وفق ما تقرره المادة 74 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

3. الأهلية

تعد الأهلية شرطا جوهريا لضمان صحة الإجراءات التي يتخذها الخصم أو توجه إليه أي قدرة الخصم في مباشرة الدعوى والسير فيها أي القدرة على التصرف أمام القضاء لدفاع عن حقوقه ومصالحه، أما أهلية التقاضي فتعد شرطا إجرائيا يترتب على عدم وجودها البطلان .

وعليه فان التشريع والتنظيم المعمول به خول للأشخاص الطبيعية والمعنوية صلاحية رفع دعوى الإلغاء مع مراعاة الشروط الواردة في المادة 40 من القانون المدني[1] .

4. الشروط الإجرائية السابقة لإقامة دعوى الإلغاء

وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط الضرورية الواجب مراعاتها قبل رفع دعوى الإلغاء حتى يتمكن القضاء من الفصل في دعوى الإلغاء وفي حالة عدم التقيد بها فان القاضي لا يفصل في موضوع الدعوي و هذا ما سنوضحه كما يلي :

- **وجود قرار إداري مطعون فيه [2]**

اشترط قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 815،819، 825، 904 أن رفع دعوى الإلغاء أمام جهات القضاء الإداري لا تقبل من طرف القاضي إلا من خلال الطعن في القرار الإداري الذي يجب أن يرفق بعريضة الدعوى، أما في قانون التهيئة والتعمير فتنصب دعوى الإلغاء على قرارات التعمير التنظيمية (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) وقد تكون أيضا قرار فردي والتي اصطلح المشرع على تسميتها عقود التعمير الفردية (رخص والشهادات).

ومنه اجمع الفقه والقضاء على جملة من الشروط التي يجب أن تتوفر في القرار محل دعوى الإلغاء وهي:

---

[1]-القانون رقم 75-58، مؤرخ 20 رمضان عام 1395 الموافق 25 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

[2]-عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (الجزائر دار جسور للنشر والتوزيع، د.س.ن)، ص 75.

المجلد (15) العدد (1) مارس 2026؛ ص-ص 306 - 331

01: صدور قرارات التعمير عن جهة إدارية وتتضمن

قرارات التعمير التنظيمية ذات صلة بمخططات التعمير وكذا قرارات التعمير المتعلقة بعقود التعمير (وضحتها المادة 65 ومايليها من قانون 29/90)

02: قرار التعمير تصرف قانوني يحدث أثار قانونية كإنشاء مركز قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني

فمثلا بالنسبة لرخصة البناء فان الأثر القانون يتجلى في منح المستفيد حق إقامة بناء جديد أو تغير بناء قائم[1] .

03: قرار التعمير صادر بالإرادة المنفردة للإدارة وهو الغالب لكن من جهة أخرى وفي بعض الحالات قبل إصدار قرار التعمير يستلزم موافقة بعض الجهات الأخرى [2].

- **شرط التظلم الإداري**

يتّضح من أحكام القانون رقم 90-29 لا سيما المادة 63 أنّ المشرّع الجزائري منح لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم الذي رُفض طلبه صراحة أو ضمنياً أن يقدم تظلم إداري أمام الجهات المختصة لذ لك.

أمّا المرسوم التنفيذي 15-19، فقد عزّز هذا المسار من خلال المادة 62 التي خوّلت صاحب الطلب إمكانية الطعن وفق آجال مضبوطة إذ أجاز المشرّع تقديم الطعن أمام الوالي متى تعذّر على رئيس البلدية الردّ في الأجل المحددة قانونا أو في حال صدور قرار سلبي يُعدّ بمنزلة رفض ضمني ويتعيّن في هذه الحالة إيداع الطعن لدى الولاية مقابل وصل يُثبت تاريخ تقديمه أو يودع طعنا ثانيا أمام الوزارة المكلفة بالعمران.

ويتبيّن من صياغة المادة أنّ الأصل هو حق الطاعن في رفع الطعن دون تقييد غير أنّ النص لم يحدد صراحة القرارات التي يرد عليها هذا الطعن ما يفتح المجال لتطبيقه على جميع القرارات المتعلقة برخص البناء الصادرة عن رئيس البلدية.

[1]-الزين عزري، "منازعات القرارات الفردية في مجال العمران"، أطروحة دكتوراه منشورة، جامعة قسنطينة، 2005، ص 98.

[2]-عزاوي عبد الرحمان، "الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه منشورة، جامعة الجزائر 2007، ص 251.

أمّا بخصوص مكان إيداع التظلّم فقد شددت المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك الصادر في 25 يوليو 2015[1] على ضرورة أن يُقدَّم الطعن كتابياً من قِبل المعني إلى الجهة المختصة مقابل وصل يثبت استلامه.

وعند الرجوع إلى صلاحيات الجهات المختصة بالنظر في الطعون يبرز دور الوزير المكلّف بالعمران فيما يتعلق بالعقود التي يسلّمها الوالي المختص أو العقود التي تندرج ضمن صلاحيات الوزير نفسه إضافة إلى الطعون المرفوعة بشأن قرارات اللجان الولائية وبناء عليه، فإنّ الطعن في قرارات رخص البناء الصادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ترفع أمام الوالي أما قرارات الصادرة عن الوالي ترفع أمام الوزير المكلّف بالعمران.

وتتم دراسة الطعن من قبل الولاية أو الطعون المقدمة أمام الوزارة وفقا لأحكام المواد 03 و04 و05 من القرار الوزاري المشترك ويؤكّد هذا التنظيم الإداري على الطابع الاختياري لوسائل التظلّم التي أتاحت للمستفيد أو صاحب المصلحة اختيار الطريق الأنسب قبل اللجوء إلى القضاء الإداري.

ملاحظة: أما فيما يتعلق بميعاد الطعن بالإلغاء بينته أحكام المادة 63 من القانون 90-29 والمادة من 56 إلى 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

المطلب الثاني: أسس رفع دعوى الإلغاء لقرار التعمير

ألزم القانون القاضي الإداري عند قبوله الطعن شكلا لإلغاء القرار الإداري غير المشروع التحقق من مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية أي يقوم بالإلغاء القرار المشوب بعيب في ركن من أركانه وهذا ما سنوضحه كما يلي:

الفرع الأول: عدم المشروعية الخارجية لقرار التعمير

تتجلى في العيوب التي تمس بنية القرار الإداري من الناحية الخارجية وتتمثل في:

أولا: عيب عدم الاختصاص لقرار التعمير

وهو عيب يصيب القرار الإداري في ركن الاختصاص لصدور قرار إداري من جهة غير مختصة قانونا لإصداره وبتالي يكون هذا القرار غير سليم وغير مشروع ويكون ماله إلغاء القرار

[1]-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 25 يوليو 2015، يحدد كيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الجريدة الرسمية، العدد51، صادر في 27 سبتمبر 2015 .

[1]، فمثلا في قانون التهيئة والتعمير صلاحية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء على المستوى البلدية يؤول لرئيس المجلس الشعبي البلدي وصدوره من أي هيئة أخرى يكون عرضة للإلغاء .

ثانيا: عيب عدم الاختصاص الموضوعي لقرار التعمير

يتمحور عيب عدم الاختصاص الموضوعي في إصدار الهيئة الموظفة لقرار خارج نطاق اختصاصها وخارج صلاحيتها المحددة قانونا [2]، ففي قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير حدد الأشخاص المؤهلة قانونا لإصدار القرار المتعلق برخصة البناء حيث يختص الوالي في حالة البنايات والمنشات المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكل ومجالات أخرى الوردة في قانون التهيئة و التعمير (المادة 66)، كما يختص الوزير بمنح رخص البناء إذ تعلق الأمر بالمشاريع ذات الطابع الوطني أو الجهوى (المادة 67 من قانون التهيئة والتعمير) .

ومنه يلاحظ أن القانون حدد اختصاص كل جهة على حدي وأي تجاوز وخرق للاختصاص الموضوعي لهذه الجهات يؤدي إلى إلغاء القرار الصادر بمنح الترخيص لأنه مشوب بعيب عدم الاختصاص الموضوعي.

وقد اصدر مجلس الدولة بهذا الشأن قرارا في 11 فيفري 2002 وذلك بحكم أن الطاعن استأنف قرار صادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي يقضي بصحة رخصة البناء المقدمة من طرف الدائرة الحضرية للابيار بولاية الجزائر " الوالي"، مع إلغاء القرار الصادر عن مديرية تهيئة الإقليم والتعمير والوقاية من السكن الفوضوي لعدم اختصاصها، حيث صادق مجلس الدولة على ذلك تأسيسا على أن مديرية تهيئة الإقليم غير مختص بإلغاء القرار المتعلق برخصة البناء المسلمة لشركة الإنتاج والاستثمار المغاربي الصادر في 02 أوت 1999 وأنها ارتكبت تجاوزا في ممارستها للسلطة، وأن قضاة الدرجة الأولى كانوا على صواب عندما قضوا بإلغاء قرارها[3].

[1]-عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص 501.

[2]-بعلي محمد صغير، الوسيط في المنازعات الإدارية، (الجزائر، دار العلوم للنشر والتوزيع ،2009)، ص183

[3]-بريهوم حليمة، " دور القاضي الإداري في تسوية منازعات رخص البناء"، مذكرة ماجستير منشورة، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2017، ص 70 و71.

ثالثا: عيب عدم الاختصاص المكاني لقرار التعمير

حدد القانون الحيز الجغرافي ونطاق الاختصاص الإقليمي[1] لكل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي بحيث لا يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قرار متعلق برخصة البناء يمتد لاختصاص بلدية أخرى لان هذا القرار يكون مشوب بعيب عدم الاختصاص المكاني.

رابعا: عيب الشكل والإجراءات

هي مجموعة من الشكليات والإجراءات الإدارية التي يجب مراعاتها قبل إصدار القرار الإداري ليكون مشروع [2]، وفي حالة تخلف احد شكليات أو إجراءات إصدار القرار يكون ماله الإلغاء فمثلا القانون اوجب على الجهات المختصة بإصدار قراراتها المتعلقة برخصة البناء ملزمة بتباع شكل معين والسير وفق الإجراءات المحددة قانونا لإصداره وفي حالة تخلفها يكون القرار باطل يتم الطعن فيه إداريا وقضائيا، ومن التطبيقات القضائية لخرق الشكليات المحددة في القانون، اقر مجلس الدولة تأييد الحكم المستأنف الذي قضى بإلغاء رخصة البناء المسلمة للمستأنف، وذلك لكونها مشوبة بعيب شكلي، يتمثل في توقيعها من طرف النائب الثاني لرئيس المجلس الشعبي البلدين في حين أن الاختصاص القانوني في التوقيع يعود للرئيس نفسه[3].

الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية لقرار التعمير

تتجلي عيوب المشروعية الداخلية للقرار الإداري الصادر عن الإدارة في:

أولا: عيب مخالفة القانون

إن تجاهل أي قاعدة قانونية عند إصدار رخصة البناء يؤدي إلى بطلان القرار الإداري فمثلا في حالة رفض الإدارة منح رخصة البناء بحجة أن تصميم البناء لم يتم التأشير عليها من

[1]-بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، (الجزائر، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2010)، ص86.
[2]-بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 187.
[3]- قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، رقم 003591 الفهرس رقم 31 بتاريخ 14 جانفي 2001 (غير منشور)، مأخوذ عن بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية (الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية)، القسم الثاني، (الجزائر، دار جسور،2013)، ص 416.

المجلد (15) العدد (1) مارس 2026؛ ص-ص 306 - 331

طرف المهندس المعماري المعتمد رغم أن مشروع البناء موجود في إقليم البلديات المصنفة مخالفا بذالك القواعد المحددة في المادة 55 من القانون 90-29 والمادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176[1] .

بحيث أكد قرار صادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قضية (ب.ج) ضد المجلس الشعبي البلدي سكيكدة، أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تتجاوز سنة واحدة، وأن أي قرار يخالف هذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون، وفي هذه القضية لم تتخذ الإدارة أي موقف بخصوص طلب الطاعن (ب.ج) للحصول على رخصة البناء، ورغم انقضاء المدة القانونية المحددة، لم يتلقى الطاعن ردا صريحا بالقبو ل أو الرفض، مما أدى إلى قيام قرار إداري ضمني مخالف للقانون، نتيجة الخطأ في تطبيق أحكامه و عدم احترام المدة القانونية للفصل في الطلب، و قد تبنت الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي هذا الموقف، وأيدته لاحقا الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قرارها الحالي[2].

ثانيا: عيب انعدام السبب

عرف القانون السبب بأنه كل واقعة قانونية ومادية تحدث وتكون خارجة وبعيدة عن إرادة السلطة الإدارية المختصة فتحركها وتدفعها إلى اتخاذ قرار معين لمواجهة هذه الواقعة، ويأخذ عيب انعدم السبب عدة صور تتمثل في:

1. **انعدام الوجود المادي للوقائع**

فمثلا القرار الإداري برفض منح رخصة البناء يجب أن يستند إلى الوجود الفعلي للحالة القانونية والمادية التي تبرر الرفض[3] .

---

[1]-المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المؤرخ في1991/05/28، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية، عدد 26، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06، المؤرخ في 7 يناير 2006، جريدة رسمية العدد 01، معدل ومتمم.

[2]-قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، رقم 22236، مؤرخ في 11 جويلية 1981، نشرة القضاة، العدد 03، المديرية العامة للشؤون القضائية والقانونية، وزارة العدل، 1986، ص ص 73-76.

[3]-بزغيش بوبكر،" رخصة البناء: آليات الرقابة في مجال التعمير "، مذكرة ماجستير منشورة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2007، ص 93.

2. الخطأ في الوصف والتكيف القانوني للو اقعة

يتجلى في خطا الإدارة في إسناد الوقائع بصورة صحيحة إلى القوانين التي تحكمها وكذا الخطأ في تفسيرها مما يؤدي إلى إصدار الإدارة قرارات غير مؤسسة قانونا [1] ،وفي هذا الشأن صدر عن المحكمة العليا القرار الذي الغي أمر رئيس دائرة بئر مراد رايس القاضي بهدم السور الذي شيده السيد (ا ر) حول منزله ببئر خادم، وبرر قرار الهدم بان بناء السور يخل بالنظام العام من خلال المساس بالأمن العام، رغم أن صاحب المنزل كان قد حصل مسبقا على رخصة قانونية لبناء السور، طعن السيد (ا ر) في القرار أمام الجهة القضائية المختصة مبينا أن القرار غير مؤسس قانونا، لعدم وجود أي وقائع أو دلائل تثبت حصول إخلال بالأمن العام نتيجة بناء السور، وهو ما أكدته المحكمة العليا عند إلغائها للقرار الإداري المذكور بسبب الخطأ في التكييف القانوني للوقائع[2].

3. عيب في انحراف في استعمال السلطة

أي الانحراف عن تحقيق الغايات المحددة قانونا وتحقيق المصلحة العامة نتيجة إساءة استعمال السلطة فمثلا رفض منح رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بسبب خلاف بينه وبين طالب رخصة البناء هنا يكون القرار معيب بعيب الانحراف في استعمال السلطة ومصيره البطلان، وعليه صدر قرار عن المجلس الأعلى يقضي ببطلان قرار رئيس دائرة بئر مراد رايس بسبب عيب تجاوز السلطة فقد اصدر رئيس الدائرة قرارا ضد السيد (ا.ر) يأمره بالتوقف عن أشغال البناء بحجة أن هذه الأشغال تمس بالنظام العام، رغم أن الطاعن كان قد تحصل مسبقا على جميع الرخص الإدارية اللازمة بما في ذلك رخصة البناء، وبعد شروعه في البناء رأت الإدارة أن المشروع يمس بالنظام العام، في حين كان من الواجب عليها التحقق من هذه المسالة أثناء مرحلة دراسة الملف والتحقق قبل منح الترخيص لذلك اعتبر المجلس الأعلى أن قرار رئيس الدائرة مشوب بخطأ واضح وتعسف في استعمال السلطة وتجاوز لاختصاصه، مما استوجب إبطاله وإلغاؤه لعدم مشروعيته[3].

[1]-محيو احمد، المنازعات الإدارية، (الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية،1992)، ص 189.

[2]-بربهوم حليمة، مرجع سابق، ص 80.

[3]- قرار المجلس الأعلى رقم 22236، مؤرخ في 11 جويلية 1981، نشرة القضاة، العدد 03، 1986، ص 73.

المجلد (15) العدد (1) مارس 2026؛ ص-ص 306 - 331

المبحث الثاني: اختصاص القاضي الجزائي في منازعات رخصة البناء

اعتبر المشرع الجزائري كل انتهاك لأحكام قانون التهيئة والتعمير جريمة يعاقب عليها القانون، حيث تصنف ضمن المخالفات الجسيمة الماسة بقواعد قانونية جوهرية والمقترنة بجزاءات محددة قانونا لا يجوز الاتفاق على مخالفتها بأي شكل من الأشكال، وقد خص المشرع هذه المخالفات لاسيما جريمة البناء بدون رخصة بعقوبات مالية و أخرى سالبة للحرية وهي جل الإجراءات الجزائية التي يختص القاضي الجزائي الحكم بها ردعا لكل مخالف وحفاظا على المصلحة العامة مع إمكانية المتابعة القضائية من خلال تحريك الدعوى العمومية، وهذا ما سنتعرض إليه فيمل يلي:

المطلب الأول: جريمة البناء بدون رخصة

تتعدد المخالفات في مجال التعمير حيث يعد البناء بدون رخصة من بين الأعمال المحظورة في التشريع الجزائري والأكثر شيوعا، و قد فرض هذا الأخير مجموعة من القيود والضوابط وذلك من خلال قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية التي تستوجب التقيد بها قبل المباشرة في أشغال البناء[1]، فقد يلجا بعض الأفراد لإجراء تعديلات على مبنى دون الحصول على الموافقة اللازمة من قبل الجهات المختصة هذا ما يعرضهم للمسائلة القانونية عن ارتكاب جريمة البناء بدون رخصة و التي لا تقوم إلا بتحقق جميع أركانها وعناصرها، وتتم مسائلتهم بصفة مباشرة أو عن انخراطهم في ارتكاب هذه الجريمة، وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

الفرع الأول: أركان جريمة البناء بدون رخصة

يهدف قانون التعمير بشكل أساسي على تنظيم عملية البناء وضمان تقيدها بالمعايير القانونية والفنية، والتشييد دون التحصل على ترخيص إداري يسمح بذلك يعتبر خرقا صريحا للقانون ويضع المسؤول أو الجاني في خضام نزاع جزائي وفي هذا السياق سنتطرق لتحديد الأركان الواجب توفرها لتجريم هذا الفعل .

[1]-حجوج كلثوم، "النزاع القضائي الجزائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد02، المجلد06، (جامعة البليدة02، ديسمبر 2020)، ص 1203.

أولا: الركن الشرعي

عملا بمبدأ الشرعية وحرصا من المشرع على تشديد الحماية فيما يتعلق برخصة البناء جرم كل أعمال التشييد التي تقام دون ترخيص من الجهات الإدارية وذلك بموجب قانون التهيئة والتعمير وقوانين أخرى ذات صلة حيث عدد المشرع من خلال نص المادة 77 من القانون 90_29 المعدل والمتمم العقوبات المطبقة على مرتكبي جريمة البناء بدون رخصة.

وبالعودة لنص المادة 02 من القانون رقم 82_02 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء[1] فقد حددت مجمل الأعمال والتعديلات التي تستوجب ترخيصا صادر عن السلطة المختصة، والتي تتضمن أعمال البناء والتشييد ومختلف عمليات التعديل والتعلية التي تطرأ على مستوى المباني القائمة وفي نفس السياق فقد تعرضت المادة 52 من القانون 90_ 29 المعدل والمتمم في فقرتها الأولى للالتزام الذي بمخالفته تتشكل جريمة البناء بدون ترخيص[2] حيث نصت على انه: "تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعما لها و لتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

ومنه فان كافة الأشغال المرتبطة بالمنشآت أيا كان نوعها مقيدة برخصة مسبقة، و من الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري لم يبين من فحوى المادة سالفة الذكر نوع التمديد المقصود به في هذه الحالة إذا ما كان تمديدا أفقيا أو عموديا أو كلاهما معا إلا انه يفهم من طبيعة الحال أن المعنى ينصرف للتمديد الأفقي أي التوسيع في الحجم، بحكم إشارته لعمل أخر وهو التغير الذي يمس الحيطان و بذلك تعليتها[3].

[1]-القانون رقم 02/82، المؤرخ في 1982/02/06، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية، العدد 34، سنة2002.

[2]-عدة بوهدة محمد الأمين، "جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد02، المجلد09، (جامعة محمد بن احمد، وهران 2، 2021)، ص 04.

[3]-عزري الدين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، (جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2005)، ص 08.

المجلد (15) العدد (1) مارس 2026؛ ص-ص 306 - 331

كما جرمت المادة 50 من المرسوم التشريعي 94_07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري[1] فعل البناء بدون رخصة مع تحديد العقوبة الموقعة على مرتكبيها.

وما يمكن استخلاصه انه رغم تعدد المواد التي جرمت الإقدام على البناء بدون رخصة إلا أن الركن الشرعي لهذه الجريمة يتجسد من خلال المادتين 52 و 77 من القانون 90_29 باعتباره القانون الساري المفعول على كافة الأملاك العقارية وبالتالي فان المتابعة الجزائية تتم على أساسهما معا وكذا كل من المحاكمة والإدانة[2].

ثانيا: الركن المادي

لا تقوم جريمة البناء بدون ترخيص إلا بتحقق ركنها المادي، والذي يعد مركبا ينقسم لشقين أساسيين، حيث يتمثل في العمل أو الفعل المادي الايجابي الصادر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية علية من خلال القيام بإحدى صور البناء دون الحصول على رخصة من الجهات الإدارية المختصة في ذلك[3]، فجوهر الركن المادي في هذه الجريمة هو إقدام الجاني على البناء هذا ما أكدته المادة 52 فقرة 1 من القانون 90_29 سالف الذكر والتي اشترطت قبل مباشرة أعمال التشييد الحصول على ترخيص مسبق[4]، وقد بينت بدورها أشكال الركن المادي والتي تكمن في إنشاء المباني أو تمديدها أو التغيير فيها ويقصد به التعديل الذي قد يرد على أي جزء في المبنى كالمدخل أو الشرفات ...الخ[5].

---

[1]-المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 1994/05/15 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32.

[2]-كباب مباركة، "تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد 05، المجلد 57، (جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1، 2020)، ص 379.

[3]-كمال محمد الأمين، "الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء"، أطروحة دكتوراه منشورة، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2016، ص 165.

[4]- عدة بوهدة محمد الأمين، مرجع سابق، ص 06.

[5]-السيد احمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية واحدث أحكام القضاء، (مصر، دار النهضة العربية، 2002)، ص114.

أو إقامة جدارٍ للتدعيم أو التسييج، ويُقصد بذلك تقوية المباني ومعالجة أوجه الخلل فيها باستخدام الخرسانة والحديد والأخشاب. ويُشترط الحصول على ترخيصٍ مسبق قبل الشروع في هذه الأشغال، نظرًا لما تستلزمه من رقابةٍ إدارية ومواصفاتٍ فنية محددة، وهو ما أكدت عليه المادة 41 من المرسوم رقم 15-19 المعدل والمتمم، المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ولا يكتمل الركن المادي في شقّه الأول بمجرد القيام بهذه الأعمال، بل يتعيّن أن تقترن بفعلٍ سابق يمثّل الشقّ الثاني لهذا الركن، والمتمثل في عدم حيازة رخصة البناء[1].

وقد تعود أسباب القيام بهاته التصرفات دون ترخيص، لعدم طلب الرخصة من الأساس أو أن المعني بالأمر تقدم بطلب ورفض طلبه أو سكتت الإدارة عن الرد والذي يعد رفضا ضمنيا في غير الحالات التي يكون فيها سكوتها قبولا، أو إقامة بناء رغم سحب الرخصة من قبل الإدارة أو إقامة أعمال البناء بعد انتهاء مدة سريان الرخصة أو عدم القيام بتجديدها[2].

ثالثا: الركن المعنوي

يعرف على انه: "اتجاه إرادة الجاني نحو ارتكاب الجريمة مع العلم بتوافر أركانها القانونية "[3]، ويُقصد في نطاق هذه الجريمة انصراف إرادة المتهم إلى القيام بعمل أو نشاط يندر ج ضمن أعمال البناء التي يوجب القانون الحصول بشأنها على رخصة إدارية مسبقة، وفقًا لما نصّت عليه المادة 52 من القانون 90-29 سالف الذكر. وبناءً عليه، فإن الإقدام على البناء دو ن استلام هذه الرخصة يُكيَّف على أنه جريمة عمدية وجنحة، يتطلب قيامها توافر القصد الـ جنائي لدى الجاني. ويُقصد بالقصد الجنائي تلك النية الداخلية التي يضمرها المتهم، والتي

[1]-بن بو عبد الله وردة، "التصدي الجزائي لمخالفة عقود التعمير في التشريع الجزائري_ جريمة البناء بدون رخصة نموذجا"، مجلة البحوث والعقود وقانون الأعمال، العدد 02، (جامعة الحاج لخضر باتنة 1، جوان 2022)، ص 300.

[2]-بختي سهام، "الحماية الجزائية لرخص التعمير في التشريع الجزائري"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد01، (جامعة الجزائر1، مارس 2023)، ص1160.

[3]-مكي حمشة، "حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه منشورة، جامعة الحاج لخضر باتنة1، الجزائر، 2018، ص487.

المجلد (15) العدد (1) مارس 2026؛ ص-ص 306 - 331

تمثل الرابطة بين الفاعل والنشاط المادي المكوّن للجريمة[1]. وينقسم الركن المعنوي في جريمة البناء دون رخصة على النحو الآتي:

1. القصد العام

يقصد به إدراك الجاني بوجود التزام قانوني، وعليه فمجرد اعتقاد المتهم بان جل الأعمال التي ينفذها سواء كانت تتعلق بالإنشاء أو التعديل أو التمديد أو الهدم أو التجزئة لا تتطلب الحصول على ترخيص إداري، لا يعد كافيا لنفي القصد الجنائي العام لديه، ولا يمكنه التعذر بجهل القانون لتبرئة نفسه من المسؤولية القانونية[2].

2. القصد الجنائي الخاص

والذي يتجلى من خلال توجه إرادة الجاني نحو تحقيق النتيجة الإجرامية، والمتمثلة في إقامة بناء غير قانوني أو عشوائي، لا يتوافق مع معايير البناء الآمنة نتيجة لغياب الرقابة التي تفرضها الدولة لضمان سلامة كل من الأفراد والممتلكات، وذلك من خلال اشتراط امتلاك رخصة للبناء، ومنه فان الركن المعنوي لهذه الجريمة يقوم على توافر العمد أو القصد الجنائي وهو ما يتطلب من القاضي الجزائي التحقق والتأكد من وجوده وتقديم تسبيب قانوني مستندا إليه عند إصدار حكم الإدانة[3].

الفرع الثاني: تحديد المسؤول في جريمة البناء بدون رخصة

إن الأشخاص المؤهلة قانونا والمخول لهم تقديم طلب الحصول على رخصة البناء وذلك على أساس الصفة، يقتصر على مالك الأرض أو العقار حق المطالبة بها وفق ما جاء في المادة 50 من القانون 90_29، غير أن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15_19 خولت لعدة أطراف أخرى على غرار المالك الحق في الحصول على هذه الرخصة وقد ذلك في المادة 42 منه، والتي حددت المستفيدين على سبيل الحصر.

[1]-قزاتي ياسمين، "جريمة البناء بدون رخصة"، مذكرة ماجستير منشورة، جامعة الجزائر 1، 2014، ص 51.

[2]- بختي سهام، مرجع سابق، ص 1161.

[3]-كباب مباركة، مرجع سابق، ص 389.

وبعد استقراء المواد سالفة الذكر يثار الإشكال في حالة البناء بدون رخصة على من تقع المسؤولية الجزائية لهذا الجرم ومن هو الطرف الذي ستتم متابعته جزائيا، هل تقع على عاتق المالك باعتباره الطرف المتمتع بحق طلب الرخصة، أم المهندس الذي تعهد إليه مهمة إعداد مشاريع البناء وتصاميمها بما يتوافق والمعايير القانونية، أم أنها تقع على مقاول البناء الذي يتولى تنفيذ أعمال التشييد بموجب عقد المقاولة المنصوص عليه في القانون المدني؟[1].

للإجابة على هذا التساؤل يجب العودة للمبدأ العام المطبق والذي يقضي بان واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك العقار أو من في حكمه قانونا[2] وفق ما جاء في نص المادة 42 سالفة الذكر، فانه يأخذ حكم الفاعل الأصلي في الجريمة، وبالعودة إلى المادة 77 من القانون 90_29 يتجلى لنا أن المشرع قد وسع من نطاق المسؤولية الجزائية لتشمل كافة الأشخاص المساعدين في عملية تنفيذ عملية البناء، وعليه و بحكم مساهمتهم في تحقيق الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة، فإنهم يأخذون حكم الشركاء في الفعل الإجرامي وتطبق عليهم الأحكام العامة الواردة في قانون العقوبات[3].

المطلب الثاني: التدابير الجزائية والقضائية المترتبة على البناء بدون ترخيص

يعد البناء بدون رخصة جريمة وانتهاكا للقانون يترتب عليها تدابير جزائية وأخرى قضائية والتي تنطوي على مجمل الإجراءات المتخذة في حق المتهم بهدف ردع ومتابعته قانونيا، إلا أن هذه الآليات تسبق بعملية المعاينة والتي تنفذ من قبل هيئات و أشخاص معينين بموجب سلطات إدارية مختصة ومؤهلة قانونا وسنفصل في هذا الشأن أكثر فيما يلي:

الفرع الأول: الأشخاص المؤهلة قانونا لمعاينة جرائم العمران

لإثبات جريمة البناء بدون رخصة اسند المشرع صلاحية إجراء المعاينة لأعوان مؤهلين حيث وسع من نطاق المكلفين بالمراقبة بغية السيطرة على مظاهر التعدي على أنظمة التعمير

[1]-قارة تركي إلهام، "جرائم البناء بين قانون العقوبات والقوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير"، القانون العقاري والبيئة، العدد01، (جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، جانفي 2015)، ص 120.

[2]- قارة تركي إلهام، مرجع سابق، ص 120.

[3]- بختي سهام، مرجع سابق، ص 1162.

المجلد (15) العدد (1) مارس 2026؛ ص-ص 306 - 331

والتشريعات المتعلقة بها[1]، وتتبع مرتكبيها فقد نصت المادة 73 من القانون 90_29 على انه: " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاط لاع عليها في أي وقت".

وقد جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06_55 الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة[2] في ذات السياق على منح الصلاحية الكاملة والسلطة التقديرية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في القيام بمعاينات ميدانية ومع إمكانية طلب وفحص الوثائق الخاصة بالبناء مما يؤكد على دوره الرقابي، ويرافقه في ذلك فريق متخصص يساعده في أداء مهامه والذي يشمل كوادر فنية وإدارية مؤهلة بموجب القانون والمحددين بموجب المادة 76 مكرر من القانون 90_29، ويستعين هؤلاء الأعوان بتحرير محاضر المعاينة لإثبات مختلف أنواع المخالفات[3] بما في ذلك محاضر معاينة أشغال الشروع في البناء دون رخصة وفق ما جاء في المادة 16 من المرسوم 06_55، كما حددت المادة 15 من نفس المرسوم الشكل الذي تتخذه هذه المحاضر، وكنوع من الحماية فقد سخر المشرع للموظفين أثناء أداء مهامهم إمكانية الاستعانة بالقوة العمومية سواء الشرطة أو الدرك الوطني تفاديا للعرقلة التي قد يمارسها المواطنين طبقا للمادة 76 مكرر 01 من القانون 90_29[4]، حيث تهدف هذه العملية على تنظيم و تتبع المشاريع العمرانية و الحرص على تطبيق القانون و ضمان السلامة العامة.

[1]-بن شرف نسيمة، علالي نصيرة، " النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة القانون والعلوم السياسية، (جامعة طاهري محمد، بشار، سبتمبر 2022)، ص636.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30جانفي2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 06،

[3]-بن بادة عبد الحليم، " مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 07، (جامعة غرداية، سبتمبر 2018)، ص 16.

[4]-بوط سفيان، " تجريم أعمال البناء بدون رخصة و دوره في الرقابة على البناء و التعمير"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، (جامعة البليدة 1، جانفي 2017)، ص 83.

الفرع الثاني: الجزاءات القانونية المترتبة على البناء بدون ترخيص

بعد تحرير محضر المعاينة المثبت للمخالفة يتم إرساله لرئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل لا يتجاوز 72 ساعة[1]، و يصدر القرار في غضون 08 أيام من تاريخ استلام المحضر، وفي حالة تقاعس رئيس المجلس الشعبي البلدي عن أداء مهامه، يقوم الوالي بإجراء الهدم في اجل لا يتعدى 30 يوم، و تطبق هذه الأحكام في حالة الشروع في أعمال التشييد ضمن المناطق التي تشترط ترخيص مسبق[2]، وذلك طبقا لما جاء في الفقرة 2 من المادة 76 مكرر من القانون 90_2 9 المعدل و المتمم بالقانون 04_05، وعليه فان المشرع قد عزز من صلاحيات الإدارة ووسع سلطتها لتوقيع الجزاء الإداري المتمثل في الهدم دون اللجوء للقضاء.

الفرع الثالث: تحريك الدعوى العمومية

تباشر إجراءات المتابعة القضائية من خلال تحريك الدعوى العمومية سواء، من طرف النيابة العامة أو من طرف الادعاء المباشر وهذا ما سنستعرضه فيما يلي:

أولا: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

يحق للنيابة العامة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء بدون رخصة وذلك بمجرد علمها بأي وسيلة وتعد محاضر المعاينة المحررة من قبل الأعوان المؤهلين من بين أهم المستعملة لتحريك الدعوى من طرف النيابة[3] الممثلة بوكيل الجمهورية وذلك تطبيقا للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 06_55 التي تنص على انه:" طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 5 من القانون 90_29 يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لقواعد رخصة

[1]-عماروش سميرة، " منازعات رخصة البناء في القانون الجزائري بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي(دراسة في ضوء أحداث التعديلات القانونية والأحكام القضائية)"، مجلة البحوث السياسية والإدارية، العدد 06، (جامعة لمين دباغين سطيف 2، جوان 2015)، ص 205.

[2]-الوافي فيصل، "دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 05، (جامعة تبسة، مارس 2018)، ص 96.

[3]-بالجيلالي خالد، "المنازعات المتعلقة بالعمران في قانون العمران الجزائري"، مجلة البحوث والحقوق والعلوم السياسية، العدد 02، (جامعة ابن خلدون تيارت، أكتوبر 2015)، ص 281.

المجلد (15) العدد (1) مارس 2026؛ ص-ص 306 - 331

البناء المسلمة ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في اجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة".

حيث يشرع وكيل الجمهورية في إجراءات الدعوى الجزائية، بعد تلقيه محضر المعاينة المثبت لمخالفة الأحكام التنظيمية والتشريعية، فيقوم باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجنح البسيطة، علاوة على ذلك فان المعاينة مادية ومعظم المحاضر التي تتضمنها لها نماذج محددة قانونا وتعد صحيحة لغاية إثبات عكسها[1].

ثانيا: تحريك الدعوى العمومية من طرف الادعاء المباشر

اعترف المشرع الجزائري بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائي[2]، والذي يتصل بدعوى البناء بدون ترخيص من خلال تحريك الدعوى العمومية بناء على شكوى من كل ذي مصلحة، بالإضافة للجمعيات المدرج ضمن أهدافها تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط من خلال الادعاء المدني وفق المادة 74 من القانون 90_29[3]، على عكس ذلك فالمشرع الفرنسي منع تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المباشر أمام القاضي الجزائي، لكون التشريع المتعلق بالبناء والتعمير يعتبر من التشريعات الرامية لحماية المصلحة العامة وليس المصالح الفردية للأشخاص، غير أن هذا الموقف تعرض لعدة انتقادات بحكم أن كافة النصوص الجزائية تهدف لحماية المصلحة العامة، وقد غير القضاء الفرنسي موقفه بموجب قرار محكمة النقض الفرنسية هينتون المؤرخ في 17 جانفي 1984، و نتج عن ذلك قبول التأسيس كطرف مدني أمام القضاء الجزائي إذا تعلق الأمر بجنحة البناء بدون رخصة[4].

[1]- بن شرف نسيمة، علالي نصيرة، مرجع سابق، ص 639.

[2]-بن نجاعي نوال ريمة، " المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائي (مخالفات التعمير)"، مجلة الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، العدد 01، (جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013)، ص 413.

[3]- بن بو عبد الله وردة، مرجع سابق، ص 304.

[4]-سبتي محمد، " رخصة البناء في القانون الجزائري"، مذكر ة ماجستير منشورة، جامعة الجزائر، الجزائر، 2002، ص 99.

خاتمة:

يتضح جليا أن منازعات البناء تشكل حيزا معقدا تتداخل فيه الاختصاصات القضائية الإدارية والجنائية، حيث أن لكل منهما دور محدد في تحقيق العدالة وحماية النظام العام، فبينما يسعى الأول إلى تحقيق المشروعية والرقابة على القرارات الإدارية، يعمل الثاني على ردع المخالفات الجزائية وحماية النظام العام.

غير أن هذا التداخل بين المسارين يولّد إشكالات في تحديد الجهة المختصة، مما يفرض إعادة النظر في المنظومة التشريعية والتنظيمية ذات الصلة، من أجل بناء قضاء عمراني موحد ومنسجم يحقق التوازن بين حماية المصلحة العامة وضمان حقوق الأفراد، في إطار من الشرعية والعدالة الفعّالة، ومنه فان النتائج المتوصل إليها في هذا الشأن نجد :

- ثبوت ازدواجية الاختصاص القضائي في منازعات البناء والعمران، إذ يتدخل القضاء الإداري في رقابة مشروعية القرارات الإدارية، بينما يعالج القضاء الجزائي الأفعال المجرّمة بموجب قوانين التهيئة والتعمير.
- وجود تداخل وظيفي بين الجهتين القضائيتين يؤدي في بعض الحالات إلى تناقض في الأحكام، خصوصًا عندما يتعلق النزاع ذاته بقرار إداري مخالف وأفعال مكوّنة لجريمة عمرانية.
- عدم وضوح المعايير الفاصلة للاختصاص رغم النصوص القانونية، ممّا يخلق إرباكًا في التطبيق العملي.
- قصور في التنسيق بين الأجهزة القضائية والإدارية، ما يضعف فعالية تنفيذ الأحكام المتعلقة بمخالفات التعمير.
- ضعف الوعي القانوني لدى الأفراد حول إجراءات الطعن وسبل التظلّم في القرارات العمرانية.
- تعدد النصوص التشريعية وتداخلها يؤدي إلى صعوبة في تحديد المرجعية القانونية لكل نوع من المنازعات.
- غياب آلية مؤسساتية دائمة للتنسيق بين القضاء الإداري والجزائي في مجال العمران.

التوصيات

- إصدار تشريع موحّد يحدّد بدقة معايير الفصل في الاختصاص بين القضاء الإداري والجزائي

المجلد (15) العدد (1) مارس 2026؛ ص-ص 306 - 331

في منازعات التعمير.

- تعزيز التنسيق المؤسسي بين الجهات القضائية عبر إنشاء لجنة أو خلية مشتركة تُعنى بتبادل المعلومات في القضايا العمرانية.
- تكوين متخصص للقضاة والإداريين في مجال التهيئة والتعمير لضمان الفهم الدقيق للتشريعات التقنية والعقابية.
- اعتماد رقمنة الإجراءات العمرانية والقضائية لتمكين تتبع القرارات والطعون والحد من التضارب في الاختصاص.
- تعزيز الثقافة القانونية للمواطنين والمستثمرين من خلال حملات توعية حول حقوقهم وواجباتهم في مجال البناء.
- تفعيل مبدأ الأمن القانوني عبر تبسيط الإجراءات وضمان وحدة التفسير القضائي للنصوص المتعلقة بالبناء والتعمير.