



جامعة أبي بكر بلقايد  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
تلمسان



الحماية القانونية للجوار من منظور عمrani بيئي  
- دراسة مقارنة -

أطروحة دكتوراه علوم تخصص : قانون عام

تحت إشراف  
الأستاذ الدكتور عزاوي عبد الرحمن

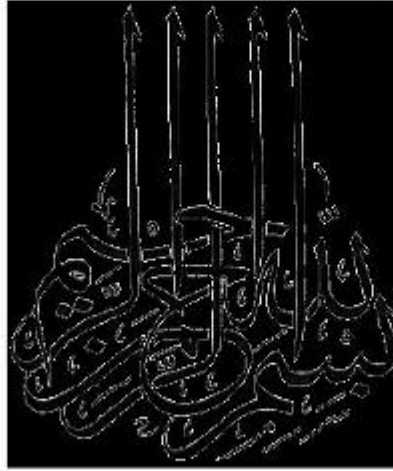
من إعداد الطالب  
قوراري مجدوب

أعضاء لجنة المناقشة :

رئيساً	جامعة تلمسان	- أ.د كحلولة محمد
مشرفاً ومقرراً	جامعة تلمسان	- أ.د عزاوي عبد الرحمن
مناقشا	جامعة وهران	- أ.د بن ناصر يوسف
مناقشا	جامعة سيدي بلعباس	- أ.د بوكعبان العربي

2015-2014





{ قَالَ رَبِّي اشْرَحْ لِي صَدْرِي (25)

وَ يَتَّزِلِي أُمْرِي (26)

وَ اَخْلَلْ عُقْدَةَ مِنِّ لِسَانِي (27)

يَفْقَهُوا قَوْلِي (28) }



سورة طه

# تشكرات

بعد أن وفقني الله عز وجل في إتمام هذا العمل العلمي، لا يسعني إلا أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذ الفاضل البروفيسور "عزاوي عبد الرحمن"، على قبوله الإشراف على هذه الرسالة وعلى النصائح والتصويبات والإرشادات المقدمة طوال فترة إعدادها.

كما أتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة على ما قدموه في سبيل اثراء هذه الرسالة وتصويبها. فلهم الشكر جميعهم.

# الإهداء

إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما

إلى زوجتي وأبنائي الأعزاء

إلى إخوتي حفظهم الله ورعاهم

إلى جميع الأهل والأصدقاء والأحباب وأخص بالذكر

" محمد الحبيب "

أهدي نتاج هذا العمل المتواضع

## قائمة أهم المختصرات

### Principales abréviations

#### باللغة العربية:

ب د س ن : بدون سنة نشر

ج : الجزء

ج ر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ص : صفحة

ع : العدد

ق.إ.م.إ : تقنين الإجراءات المدنية والإدارية

#### باللغة الفرنسية:

**AJDA** : Actualité Juridique de Droit Administratif

**Art** : Article

**Comm** : commentaire

**Ibid** : Même ouvrage

**JCP** : Juri-Classeur Périodique

**JORF** : Journal Officiel de la République Française

**LGDJ** : Librairie Général de Droit et de Jurisprudence

**Mél** :Mélange

**N0** : Numéro

**Op.cit** : Opere citato ( ouvrage précité)

**OPU** : Office des Publications Universitaires

**P**. Page

**PUF** : Presse Universitaires de France

**RASJEP** : Revue Algérienne des Sciences Juridiques, Economiques et Politique.

**RDP** : Revue du Droit Public et de la Science Politique

**RFDA** : Revue Française de Droit Administratif

**S.** Suivant (e)

**V :** Volume

# مقدمة

أضحى الجوار، من المواضيع الهامة، التي تتدخل في شتى المجالات ، نظرا لارتباطه الوثيق، بالتقدم التكنولوجي و الصناعي، الذي تشهده البشرية ، و ما نجم عن ذلك،من أضرار متعددة ، الأمر الذي وسع، من مفهوم الجوار، ليشمل مجالي البيئة و التعمير لعنايتهما المباشرة بالإنسان، و توفير الحماية القانونية له من شتى الأضرار .

فالجوار، كواقعة طبيعية و اجتماعية، حتمية لا يخلو منها مكان و لا زمان ، فما يحاذي المسكن أو المصنع، يعد جوار له و عليه، ومهما اتسع الحيز المشغول، فإنه لابد أن ينتهي عند حد معين، و في محاذاة هذا الحد يكون الجوار ، فمن يقطن تلك العين و ما يحاذيها، يعد بعضهم لبعض جيرانا ، فهذه هي حتمية الجوار كواقعة طبيعية .

لا يستطيع المرء، أن يستغني عن غيره تماما ، فهو لابد محتاج إليه مجتمعا معه، وهكذا فحيثما، كان هناك تجمع للساكين أو العاملين، في بقعة معينة ، فذاك حتما يجعلهم متجاورين ببعضهم البعض .

و الإنسان إذ يوجد أو يعمل في بقعة معينة ، فإن ذلك يجعله عرضة لأضرار من يوجد أو يعمل بجوار تلك البقعة ، وفي المقابل ؛ يجعل هؤلاء عرضة لأضراره(1) .

و تتخذ هذه الأضرار صورا عدة ؛ كالضرر البيئي، و الضرر العمراني، و ضرر الحرمان من الانتفاع بالملك ، وضرر مباحج الحياة ،وبوجه عام ؛ فإن الجوار قد يشكل بكيئوته وعناصره التقليدية المعروفة: من أمن عام وصحة عامة ونظافة عامة وطمأنينة ،أو سكينة عامة، مضافاً إليها المظاهر الحديثة كالنظام العام الاقتصادي والجمالي، وتحديدأ الرُّونق والرَّواء، الذي يهتم بتجميل المدن، ونظافتها من منظور بيئي عمراني، و بالنتيجة إيجاد محيط معيشي، ملائم ومريح، لحياة المواطن. الأمر الذي يبرر، اتخاذ إجراءات ضابطة وقائية للجوار (2) و أخرى ردعية.

(1) - محمد أحمد رمضان ، المسؤولية المدنية عن الأضرار في بيئة الجوار ، ط الأولى ، دار الجيب ، عمان ، الأردن ، 1995 ، ص.11.

(2) - عادل أبو الخير، الضبط الإداري وحدوده، الهيئة المصرية العامة للكتاب، ط الأولى، 1995، ص.206.



الأمر الذي يرقى بحماية الجوار، من منظور عمراني بيئي، إلى مصف الحقوق الحديثة للإنسان. وإن لم ينص عليه المؤسس الدستوري الجزائري، صراحة كحق معترف به للمواطن بل اكتفى بوضع القواعد العامة، المتعلقة بالجوار، والإطار المعيشي، للمواطن من الاختصاصات، المحجوزة للسلطة التشريعية<sup>(1)</sup>.

فلا ريب أن، الحماية القانونية للجوار، من منظور عمراني بيئي، لا تتأتى أن تكون فعالة، إلا بوضع نظام قانوني، يحقق الردع والإصلاح، في نفس الوقت. فإذا كانت القواعد العامة، للمسؤولية تتجه إلى تعويض المضرور، عن الفعل الضار، على أساس الخطأ في إطار حماية الجوار، فإن فقهاء القانون الإداري، قد أسسوا المسؤولية الإدارية، على أساس المخاطر، للارتباط الوثيق بين أضرار، الأشغال العامة و استغلال المنشآت المصنفة والساكنة المجاورين لها.

و ليس هناك من شك، في أن التلوث عموماً، تتجاوز آثاره، حدود مصدره، ليمتد إلى أماكن بعيدة، إلا أن المتضررين المباشرين، هم في غالب الأحوال الأشخاص و الأموال. فالنظام القانوني المطبق على علاقات الجوار، و منذ زمن طويل، أثار انتباه الباحثين<sup>(2)</sup> كما أثار بدوره، الاجتهاد القضائي، المرتبط بالمسؤولية عن الاضطرابات غير العادية للجوار، على وجه الخصوص، و رغم أن، الدراسات المقدمة غير كافية، لأن النقاش المتعلق بأسس هذه المسؤولية، لم يقل بعد إلى اليوم، فإننا ما كنا لنطرح هذا الموضوع، من جديد إن لم يكن هناك تطور عميق، قد أثر في المظهر المادي، لخلافات الجوار، بالقدر نفسه الذي أثر به على الحلول المقترحة لهذه الخلافات.

و بفضل توعية الرأي العام، بإشكاليات الدفاع عن الجوار، فإن الاهتمام بمسائل الجوار قد بات يتزايد أكثر فأكثر.

(1) - أنظر المادة 140 من الدستور الجزائري المعدل سنة 2016.

(2) - MARGARIT Blokay Potlih، le Voisinage etude comparatives dans les Droit privé et Droit public، thèse de Doctorat، faculté de Dijon، 1981، p.40.

إضافة إلى الخلاقات التقليدية، الناتجة عن أضرار الضجيج، و الدخان والروائح، أثّرت نزاعات كثيرة الانتشار، تتعلق بالعمران، و إشكالية الترخيص بالبناء، وأضرار الأشغال العامة هذا من جهة ، و من جهة ثانية أضرار المنشآت المصنفة، في إطار قانون حماية البيئة الذي ما يزال في مرحلة تجاوز السلطة، ولم يصل بعد مرحلة التعويض.

فنحن إذن، أمام موضوع، يعرف حاليا تطورا سريعا، ولم تعد المسائل محصورة على الأفراد، و إنما أخذت بعدا جماعيا، مظهره الصريح، هو النزاعات فالأمر يتعلق في الغالب بجمعيّات، تضم أشخاصا يهتمهم مشروع ما، و يتصرفون أحيانا باسم المجتمع المدني. إذ ما هو الأمر المشترك، بين دعوى شخص يشكو اضطرابا يتسبب فيه جاره، بسبب أشغال البناء، طيلة النهار، و دعوى أخرى لسكان " بني صاف" (بولاية تلمسان) الذين يرفضون استمرار، التعرض لتلوث الهواء جراء مصنع الإسمنت؟

هل بإمكان شخص ما، بصفته من الجوار، أن يعارض رخصة بناء ممنوحة لصاحب عقار مجاور له، أو حتى طلب هدم بناية أنشئت إنشاءً خارقا لقوانين العمران؟

في ظل التطور الحاصل، ذهب بعض المختصين، إلى القول بأن القوانين التقليدية المطبقة، على منازعات الجوار، لم تعد ملائمة للمشاكل الجديدة، خصوصا و أن المسؤولية عن اضطرابات الجوار، لا يمكنها حل الخلاقات، التي تثيرها إجراءات الدفاع عن البيئة. في هذا السياق، يقدم الباحثون في مجال الجوار، سببين اثنين لذلك، الأول: كون إطار الجوار ضيقا جدا، والثاني: كون الآليات المستخدمة، و المرتبطة بوصف القاضي للضرر غير اعتيادي، لا يمكن توقعها، هي في كل الأحوال، غير كافية لضمان مصالح الضحايا.

نجد أنفسنا، إذن، أمام إعادة نظر، ليس فقط في ميدان، تطبيق القوانين التقليدية للجوار، بل وأيضا في الحلول التي تقدمها هذه القوانين. تبدو إعادة النظر هذه سهلة جدا لدرجة حصر حق الجوار، في أغلب الأحوال، في مجرد المسؤولية عن الاضطرابات غير الاعتيادية.

على الرغم من استقرار، الفكر القانوني ، على تقرير مسئولية الجار، عن أضرار التلوث، حتى ولو لم يرتكب أي خطأ ، فإن الفقه الإسلامي لم يكن متخلفاً عن الركب، بل إنه كان سابقاً في كافة الميادين ، و هو بخصوص المسئولية أو ضمان أضرار الجوار، قد سبق الفقه القانوني بأكثر، من أربعة عشر قرناً من الزمن (1) .

فقد عرف الفقه الإسلامي، مبدأ المسئولية الحاصل عن الجوار ، حيث يقيّمها على مجرد إحداث الضرر، دون حاجة إلى استلزام أي وصف آخر، كالإهمال أو عدم الاحتراز، أو الخطأ أو العمد، أي دون حاجة إلى استلزام الخطأ .

و الواقع أن، الاهتمام المتزايد، بمبدأ حسن الجوار، سواء على المستوى الدولي أو الوطني، والتمثل في دور الأفراد، و المجتمع المدني ، كان الدافع إليه عدة حوادث، تركت تأثيرها السيئ و الخطير على الجوار . فقد تعرض نهر " الراين " بالمانيا لكارثة بيئية بسبب ما ألقى فيه من مواد كيميائية ، مثلما نتج عن تلوث خليج " منياماتا " باليابان عام 1959 وفاة عدد كبير، من الصيادين يزيد عن مائتي صياد، إثر إصابتهم بأمراض خطيرة ، بسبب تخلص بعض المصانع الواقعة، على الخليج من مخلفاتها من سائل الزئبق (2) .

يضاف لما تقدم، البقعة السوداء، التي ظهرت في شواطئ منطقة " بريتاني " بفرنسا عام 1978 على إثر جنوح، إحدى ناقلات البترول ، و كذلك كارثة المفاعل الذري بمدينة " تشيرنوبل " ، بالاتحاد السوفيتي سابقاً عام 1986 .

فموضوع البحث " الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي " يحتل

أهمية بالغة، في الحياة العملية، بعد أن بات التلوث الضوضائي، آفة العصر، مع ما ينجم عنه من أضرار، تصيب أشخاص الجيران و أموالهم . و إذا كانت المنازعات الخاصة

---

(1) - بل أن الفقهاء المسلمين لم يكتفوا بوضع الحلول للمنازعات التي نشبت بين الجيران في زمنهم و إنما جاوزوا حاضر مجتمعهم و افتترضوا منازعات لم تعرض في عصرهم و هي ما تعرف " بالمسائل الفرضية " ، و يضعون لها الحلول التي تلائمها. إلى جانب فقه الموازنات في الحياة المعاصرة و الذي ينحصر في ثلاثة أركان : الموازنة بين المصالح ذاتها ، و الموازنة بين المفسد عينها ، و الموازنة بين المصالح و المفسد بعضها مع بعض ، لأكثر تفاصيل حول الموضوع أنظر : أيوب سعيد زين العطيف ، فقه الموازنات رؤية ( تأصيلية تطبيقية ) ، أطروحة دكتوراه ، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية ، جامعة أم القرى ، المملكة العربية السعودية ، ب د س ن ، ص.06.

(2) - سيد مناحي المنوخ العازمي ، الحماية الإدارية للبيئة - دراسة مقارنة - دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2009، ص.05.

بأضرار الجوار، تشكل جانبا كبيرا من المنازعات التي تعرض، على القضاء المقارن عموما ، فإنه من المتوقع أن يزداد عدد هذا النوع، من المنازعات أمام القضاء الجزائري ، خصوصا بعد أن زاد وعي المواطن الجزائري، بحقه بيئية جوار سليمة خالية من الأضرار .

كل ذلك يعطي أهمية بالغة خاصة، لموضوع البحث، و يظهر الحاجة الماسة، إلى كيفية حماية الجوار، من منظور عمراني بيئي، بإقامة مسئولية المتسبب، في تلك الأضرار وسبل تعويض الجيران المتضررين.

و مما يضيفي، على موضوع البحث أهمية خاصة، خلو كل من التشريعين الجزائري والفرنسي، من قانون خاص، ينظم أحكام الجوار، من منظور عمراني بيئي، و من هنا تكمن أهمية البحث .

من أجل ذلك، كان الهدف من موضوع الأطروحة، توفير دراسة، متكاملة تحيط بكافة الجوانب المختلفة، للقواعد الخاصة بالمسئولية، عن أضرار الجوار؛ من حيث حصول الجار على تعويضه، عما لحقه من أضرار، و من حيث التعويض المترتب، على قيام تلك المسئولية .

و لتحقيق الغاية المرجوة، من هذه الدراسة ، لم يكن الطريق سهلا، بل اعترضته بعض الصعوبات ، منها :

(1)- ندرة الأحكام القضائية، الصادرة عن القضاء الجزائري ، بخصوص منازعات الجوار من منظور عمراني بيئي ، عكس القضاء الفرنسي، الزاخر بكم هائل منها.

(2)- أنه لما كان الهدف، من هذا البحث، هو توفير دراسة متكاملة، تحيط بكافة الجوانب المختلفة، للقواعد الخاصة بحماية الجوار، من منظور عمراني بيئي ، فقد أدى ذلك إلى خلق صعوبات خاصة، تتمثل في اتساع موضوع البحث، و تشعبه مع ما يستتبع ذلك، من ضرورة معالجة العديد، من المسائل التي مازال يكتنفها الغموض.

(3)- أن الفقه الإسلامي و إن كان سباقا للموضوع ، غير أنه لم يبحث، الأفكار المتعلقة بالمسئولية، أو ضمان أضرار الجوار، في موضع واحد، وإنما تحت أبواب متعددة ، و قد زاد

من صعوبة ذلك، اختلاف الفقهاء المسلمين، و تعدد آراءهم، لاختلاف التقدير و التفسير عند المذاهب الفقهية .

لذلك ،حاولنا من خلال، هذه الدراسة، تسليط الضوء، على إشكالات قانونية عملية يثيرها، موضوع الجوار، بالنظر للأضرار الخطيرة، التي يتكبدها الساكنة المجاورين، للمنشآت المصنفة، و للأشغال العامة، على وجه الخصوص ، مقابل تذرع المخالف بالترخيص الإداري و اعتباره كمبرر قانوني، يحول دون قيام مسؤوليته، هذا من جهة ، إلى جانب قصور ركن الخطأ، في التأسيس للمسؤولية الإدارية لأضرار الجوار ، من جهة أخرى، مقابل تصنيف حقوق الجوار، من حقوق الإنسان، التي تشمل، الحق في العيش، في بيئة نظيفة، و كذا الحق في الصحة، هذه الحقوق التي تمت دسترتها في معظم دساتير الدول .

فجوهر إشكالية، موضوع "الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي" تكمن في كيفية، تحقيق الموازنة بين طرفي العلاقة في المعادلة الآتية:

" إشكالية، حماية الجوار. وضرورة الموازنة بين الحق في بيئة سليمة، ومقتضيات البناء والعمران ". لذلك فقد تفرعت عن هذه المعادلة ، مجموعة من الإشكاليات ، لعل أهمها :

هل وفق كلا، من قانوني حماية البيئة، و التهيئة التعمير ، في توفير الحماية اللازمة للمضرورين بيئيا، و الأضرار الناجمة، عن أشغال البناء و العمران ؟ و ما هو دور كل من نظرية مضار الجوار، في حماية الجوار ؟ ما مدى إمكانية تغطية أضرار الجوار، من خلال نظام التأمين، أو من خلال صناديق التعويضات ؟

وعليه، وبالبناء على كل ما تقدم، وعلى ضوء الاعتبارات السابقة، ولإيلاء موضوع، على هذا القدر، من الأهمية والتعقيد كموضوع " الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي" حقه من البحث العلمي المنهجي، فقد اعتمدنا بالأساس، على المنهج، الوصفي التحليلي، بالتعرض لوصف و بيان، الأجهزة الإدارية، القائمة على حماية

الجوار، في التشريع الجزائري، وتحليل موضوع البحث، و تقسيم أجزائه، التي يتكون منها، و ما يتصل بذلك من اتجاهات فقهية و قضائية .

واعتمدنا كذلك على، المنهج المقارن، في كل من القانون الفرنسي و القانون الجزائري، وذلك لوحد الأحكام الخاصة، بموضوع البحث، في كل من التشريعين ، فالتشريع الفرنسي يعد المصدر التاريخي، الذي استمد منه، التشريع الجزائري، أغلب الأحكام والنصوص القانونية ،مع إبراز أوجه الاختلاف بين القانونين ، إلى جانب مقارنة حماية الجوار في التشريع الجزائري بالتشريعات المقارنة، و ذلك بغرض تبيان، أوجه التشابه والاختلاف، و مدى فاعلية حماية الجوار، في كل تشريع. إلى جانب الفقه الإسلامي السابق في حماية الجوار ، الذي سنتبع بشأنه نظام المقارنة كلما أمكن ذلك .

فقد رأينا دراسة الموضوع، في بابين مستقلين، على النحو التالي:

خصصنا، الباب الأول، للإطار القانوني، لحماية الجوار، من منظور عمراني بيئي، عالجا من خلاله، ماهية الجوار من منظور عمراني بيئي ، و كذا الآليات القانونية لحماية الجوار، من منظور عمراني بيئي، كل في فصل مستقل .

و تطرقنا في الباب الثاني، للمسؤولية عن أضرار الجوار من منظور عمراني بيئي، الذي خصصناه، لبحث الأساس القانوني للمسؤولية، عن أضرار الجوار من جهة، ودراسة الأحكام الإجرائية، لهذه المسؤولية من جهة ثانية في فصلين مستقلين.

الباب الأول

الإطار القانوني للجوار

من منظور عمراي

بيئي

يعالج هذا الباب، التأسيس للإطار، الفكري والقانوني للجوار ، في فصلين مستقلين: يُخصَّص أولهما لماهية الجوار من منظور عمراني بيئي ،و ثانيهما للآليات القانونية لحماية الجوار من منظور عمراني بيئي .

و على ذلك فإنه يكون من الضروري، الوقوف على المفهوم القانوني للجوار، الذي يحفل به القانون البيئي والقانون العمراني، و يرتبا عليه، أثارا قانونية هامة، إلا أنه يتعين علينا قبل ذلك، التعريف بقانون حماية البيئة، و تسليط الضوء على قانون التهيئة والتعمير،وتبيان علاقتهما بالجوار .

و ما مدى نجاعة آليات الرقابة القانونية، في توفير حماية فعالة، للساكنة المجاورين لمصدر الأضرار، على أساس أن المدينة، لم تعد مجرد تجمع للسكنات، بل أصبح ينظر إليها على أنها، توفر إطارا معيشيا، لائقا للمواطنين، من الناحيتين، الاجتماعية، التي من شأنها القضاء، على التفاوت الاجتماعي، بين التجمعات السكانية المتجاورة، والاقتصادية، التي تهدف إلى تحقيق، حياة جماعية مشتركة، من خلال، تقسيم التجهيزات الاجتماعية، على نحو يستفيد منها الساكنة، بتحقيق الانسجام، بين البنايات المشيدة، و الفضاء الجغرافي.(1)

## الفصل الأول

### ماهية الجوار من منظور عمراني بيئي

يتمحور البحث، في هذا الفصل، حول تحديد، مفهوم الجوار، نظرا لأهميته البالغة،فالجوار مجال خصب، للمنازعات التي تشب بين الجيران، نظرا لشدة الاتصال فيما بينهم ، كما انه، يسلط الضوء ، على مفهوم الالتصاق، من منظور القانون الخاص،تحديدا القانون المدني،وتحديد مفهوم الجوار من منظور القانون الإداري .

---

(1)- Henri Jacquot et FrançoisPriet , Droit de l'urbanisme, Dalloz, 3° éd 1998,p.12.



و يثور التساؤل، في هذا الصدد، عن مفهوم الجوار، في الفقه الإسلامي، و هل تأخذ بمفهوم واسع للجوار أم على العكس تأخذ بمفهوم ضيق له ؟  
الأمر الذي فصله في مبحثين مستقلين: يخص أولهما، إلى مفهوم الجوار، أما الثاني فنخصه، لعلاقة قانون التهيئة و التعمير، و قانون البيئة بحماية الجوار ، بتحديد مفهوم كلا منهما .

## المبحث الأول

### مفهوم الجوار من منظور عمراني بيئي

سنتطرق من خلال هذا، البحث للجوار كظاهرة طبيعية ، وجدت بوجود الإنسان الذي لا يستطيع، العيش بمفرده، غير أن هذه الظاهرة، لم تعرف أهمية، كالتي عرفتھا، في العصر الحديث<sup>(1)</sup>، خاصة في ظل تنامي العمران و البناء ، استجابة لسياسة الدولة، المنتهجة للحد من أزمة السكن ، و القضاء على البناء الفوضوي ، التي تتجم عنها، في غالب الأحيان، كثرة المنازعات بين الجيران .

فاحترام الجار واجب، غير أن جوارا بهذه المواصفات، يصعب تحقيقه، في عصرنا الحاضر، من هنا كان لزاما، تدخل التشريعات المقارنة، لتنظيم علاقة الجوار، ببيان حقوق والتزامات طرفيھا ، الأمر الذي جعل الفقهاء، يهتمون بموضوع الجوار، من حيث التأصيل القانوني للأضرار، الناجمة عن، التعسف في استعمال الحق ، في مجال البيئة و العمران .  
لذلك، فالحماية القانونية للجوار، مرتبطة بالضرر غير الاعتيادي، الأمر الذي يستوجب تعريف كل، مصطلح على حدة، من خلال مطلبين مستقلين: نخصّ أولهما للتعريف بالجوار ، و ثانيهما نخصه لنظرية مضار الجوار .

(1) - زرارة عواطف ، " مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري " ، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2012/2013، ص.01.

# المطلب الأول

## تعريف الجوار

يعتبر مبدأ حسن الجوار ، من أهم المبادئ القانونية التي من شأنها تحقيق تنمية مستدامة شاملة<sup>(1)</sup> ، فمبدأ حسن الجوار يقوم على دعامين اثنتين ، أولهما سلبية في صورة الامتناع عن إلحاق الأذى بالجوار بعدم القيام بأي نشاط ضار ، و الثانية إيجابية باتخاذ جميع الاحتياطات و التدابير اللازمة للحيلولة دون الإضرار بالجيران .

غير أن، المشرع الجزائري، على غرار التشريعات المقارنة، لم يحدد المقصود بالجوار، على الرغم، من أن لتحديد المفهوم القانوني للجوار، أهمية بالغة، إذ على ضوء هذا المفهوم، يتحدد المجال الخاص بالمسؤولية، عن أضرار التلوث البيئي المرتبطة بالجوار، وتتقرر كذلك المسؤولية في مجال العمران والبناء.

و قبل أن نتطرق إلى تحديد مفهوم الجوار، فإنه يجدر بنا أن التعرض، لمعنى الجوار في الشريعة الإسلامية ( فرع أول ) ، مع التطرق للمعنى اللغوي للجوار ( فرع ثان ) والمعنى الاصطلاحي له ( فرع ثالث ) مع تحديد صفة الجار ( فرع رابع ) .

---

(1) . إسلام محمد عيد الصمد عبد الله ، الحماية الدولية للبيئة من التلوث ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، الإسكندرية ، مصر ، 2015 ، ص.129.

## الفرع الأول

### معنى الجوار في الشريعة الإسلامية

قدست الشريعة الإسلامية الغراء، الجوار وعلاقاته، حيث أقرت، ما كان عليه العرب من قبل، ورفعت، من شأن الجوار، فأوجب الإحسان إلى الجار القريب و البعيد على حد سواء، ونظم حقوق الجوار، وحث على إكرام الجار، و منع الإيذاء بالجار، أو إحداث الضرر به بصورة لا يمكن احتمالها .

و ورد لفظ الجوار، في القرآن الكريم في عدة آيات قرآنية ، كما جاء في قوله تعالى " و في الأرض قطع متجاورات "(1).

و قد قيل، في شرح هذه الآية الكريمة، عن قوله تعالى ، أي أرض، يجاور بعضها بعضا ، منها ما تنبت شئنا، و كلها متجاورة(2) .

و ورد ،لفظ الجوار، في السنة النبوية الشريفة، في عدة أحاديث كما في قوله صلى الله عليه وسلم " مازال جبريل يوصيني بالجار حتى ظننت أنه سيورثه " .

يستفاد مما تقدم، أن الشريعة الإسلامية، أولت عناية خاصة بموضوع الجوار، وشكلت بذلك مرجعا للتشريعات المقارنة، في تنظيم علاقات الجوار، ابتداء بين الدول، وانتهاء بالأفراد، من حيث إقرار مسؤولية المتسبب في أضرار الجوار، وكذا آليات التعويض .

(1) - الآية 04 من سورة الرعد .

(2) - محمد علي الصابوني ، مختصر تفسير ابن كثير ، المجلد الثاني ، دار القرآن الكريم ، بيروت ، لبنان ، 1981 ، ص.269.

## الفرع الثاني

### المعنى اللغوي للجوار

للجوار في اللغة، معان عديدة، لا تخرج، عن معنى الالتصاق والقرب، ومنها المجاورة في السكن ، فالجوار، لغة مصدر الفعل: جاور ، بمعنى ساكن، شخص شخصا آخر ، أي أقام بالقرب من مسكنه، و جاوره بمعنى جاور بعضهم بعضا(1) . وقد وردت كلمة الجوار والجار في معاجم اللغة بلغاتها المختلفة و بمعان عديدة،يختلف كل معنى عن الآخر باختلاف المقام الذي وردت فيه .

فالجوار ،أو جيرة، أو مجاورة، كلها مصطلحات تعني القرب(2)فكلمة الجوار " Voisinage " في معاجم اللغة الفرنسية تعني بأنه :

" Ensemble des voisins : amener le voisinage " تجاور وتقارب الأشخاص أو الأماكن من بعضها البعض(3) .

وباللغة الإنجليزية تعني كلمة جوار أي " Neighborhood " مجموعة من الأشخاص يقطنون بجوار بعضهم البعض في إقليم أو منطقة أو شارع واحد(4)

يظهر من، التعريفات السابقة، أن معاجم اللغات باختلافها تصف التجاور بالتقارب والتلاصق ، و لا تفرق في ذلك، بين الأشخاص و الأموال . يضاف لما تقدم أن المعنى اللغوي للجوار، يتفق مع المعنى، الذي اعتمده المشرع الجزائري، في إطار القانون المدني بأنه التلاصق بين العقارات و الأموال، بصفة عامة .

(1)- ابن منظور ، لسان العرب ، ط الأولى ، دار المعارف ، القاهرة ، مصر ، بدون سنة نشر ، ص.617.

(2) جروان السابق،الكنز الوسيط، ط الثانية،1984، دار السابق،بيروت،لبنان ،ص .979.

(3)- LAROUSSE ، Dictionnaire de Francais ، Imprimerie de Maury-Eurolivres ، Avril 2003 ، p.451.

(4)- Oxford advanced learner's Dictionary of current English ، p.565.

## الفرع الثالث

### المعنى الاصطلاحي للجوار

إذا كان الجوار، يتحدد بالأموال التي يرد عليها، و بالأشخاص الذين ينطبق عليهم وصف " الجيران " ، فإنه كان ينظر إليه - فيما مضى - نظرة ضيقة باعتباره علاقة بين عقارين، بينهما تلاصق ، و أن الأشخاص الذين ينطبق عليهم وصف " الجيران " هم الملاك فحسب دون غيرهم من الأشخاص المتجاورين . و هذا هو مفهوم القانون المدني للجوار ، غير أن الفقه و القضاء الإداريين، في الوقت الحاضر، قد تحررا من ذلك المفهوم، و وسعا الجوار، من ناحية الأموال، التي يرد عليها، أو من ناحية الأشخاص، الذين يباشرون أنشطة صناعية في إطار، حرية التجارة و الصناعة المعترف بها دستوريا. حيث تطور مفهوم الجوار، عما كان عليه سابقا، أو بالأحرى على مستوى القانون المدني، بحيث تجاوز التلاصق<sup>(1)</sup> بين العقارات ، فيكفي اليوم إثبات الضرر و علاقته بالنشاط الاقتصادي .

و في هذا الصدد عرف الدكتور عطا سعد حواس الجوار بأنه " النطاق أو الحيز المكاني أو الجغرافي الذي يتجاوز فيه الأشخاص أو الأموال أيا كانت طبيعتها و سواء كانت متلاصقة أم غير متلاصقة ، و الذي يتحدد بالمدى الذي يمكن أن يصل إليه أذى الأنشطة المجاورة و الذي يختلف تبعا لذلك من حالة إلى أخرى بحسب هذه الأنشطة "<sup>(2)</sup> وما تجب الإشارة إليه ، أن المشرع الجزائري لم يعرف الجوار، بل اكتفى بتنظيم التزاماته ،تاركا المجال، خصبا للفقهاء لتحديد مفهوم الجوار<sup>(3)</sup>، الذين اعتبروا أن اجتماع العقارات وتقاربها في حي واحد يكفي لتحقق الجوار<sup>(1)</sup> .

(1) Gilles GODFRIN، Trouble de Voisinage et responsabilité environnementale، CU n° 12، Décembre 2010،étude 16،p.01.

(2) - عطا سعد محمد حواس ، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في نطاق الجوار - دراسة مقارنة - دار الجامعة الجديدة،مصر، 2011 ص.98.

(3) - السيد عبد الوهاب عرفة ، الشامل في حق الملكية و الحقوق العينية الأصلية و التبعية ، ص.28.

و يبقى تعريف الجوار، تعريفا قانونيا دقيقا صعبا للغاية ، على أساس أن الجوار مرن و يتأثر بالظروف المحيطة به ، حيث قد تنشأ أضرار مختلفة، و تتسبب في إشكالات عملية(2)،قانونية من حيث إقرار المسؤولية و التعويض .

و الحقيقة أنه لا يمكن وضع حد معين للجوار ، لأن الضرر قد يتعدى الجار الملاصق إلى الجار البعيد و العبرة بالضرر و ليس بالتلاصق(3).بحيث تطور مفهوم الجوار عما كان عليه في القانون المدني، وأصبح يتجاوز التلاصق(4) بين العقارات . و ذلك بربط مفهوم الجوار " بنوعية الأنشطة الضارة "(5) .

و على نسق ما تقدم ، لا بأس أن نشير إلى أن الدول، هي الأخرى تسعى لتحقيق حسن الجوار، فيما بينها، في إطار المفهوم الموسع للجوار، بتكريس مبدأ عدم الاضرار بالغير.

و في تطبيقات القضاية المقارنة، لمبدأ حسن الجوار بين الدول،قضت المحكمة الأوروبية، على ضرورة ضمان عدم تلويث مخلفات المصنع للواد، في الجزء الذي يمر عبر الدولة الاخرى(6)، في قضية واد يقطع، الارجننتين و الاروغواي بمناسبة انشاء مصنع،بالقرب من الواد .

الأمر الذي جعل بعض الفقهاء المختصين في القانون الدولي،يصرحون بأنه عوض أن تعمد المحاكم الدولية، لحل الخلافات المتعلقة، بمضار الجوار، بين الدول، يجب ان تؤسس هيئة بصفة تنظيمية، تعمل على الحفاظ، على حقوق الجوار بين الدول،وهو ما تجسد بالنسبة

---

(1) - مراد محمود محمود حسن حيدر ، التكييف الشرعي و القانوني للمسؤولية المدنية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، 2009، ص.104.

(2) - مروان كساب ، المسؤولية عن مضار الجوار ، ط الأولى ، طباعة جون كلود أنطوان الحلو ، الأشرقية ، لبنان ، ص.20.

(3)- زرارة عواطف ، الأطروحة السابقة ، ص.44.

(4) Gilles GODFRIN، Trouble de Voisinage et responsabilité environnementale. CU n° 12، Décembre 2010،étude 16،p.01.

(5) - Martin،de la responsabilité civile pour faits de pollution au droit à l'environnement ، thèse،Nice 1976،p.74.

(6) Guillaume BRIKE،LE DROIT DE L'ENVIRONNEMENT ET LE VOISINAGE، Mél in "Variation sur le thème du voisinage " ،sous la directions de Jean-Philippe TRICOIRE،PUAM،2012 ،p182

للمياه واستعمالها، في اللجنة المركزية للملاحة، على نهر الراين، التي تعتبر اقدم الهيئات في هذا المجال، والتي تم تاسيسها على هامش مؤتمر فيينا<sup>(1)</sup> بتاريخ 09 06 1815 .

ذلك ما قامت به الجزائر، بإبرامها معاهدة<sup>(2)</sup> الصداقة، وحسن الجوار والتعاون، مع مملكة اسبانيا، الموقعة بمدريد في 08 أكتوبر 2002 ،حيث كان الدافع لعقد الاتفاقية،تنظيم علاقة الدولتين،بحكم القرب الجغرافي،الذي تجاوز معنى التلاصق، بمفهوم القانون المدني .

**خلاصة القول،** إذن ، أن الفقه و القضاء، قد تخليا عن التصور الضيق، لمفهوم الجوار بحيث استقرا، على الأخذ بالمفهوم الواسع له، بربط مفهوم الجوار " بنوعية الأنشطة الضارة"<sup>(3)</sup> بصرف النظر عن طبيعتها وكونها عقارات أو منقولات .

ذلك ما أكدته،محكمة النقض الفرنسية ، الغرفة المدنية الثانية،في حكمها الصادر بتاريخ 23 اكتوبر 2003<sup>(4)</sup> بأن الجوار، يبنى على عدم، إلحاق الضرر بالغير<sup>(5)</sup>.

و يكون للأشخاص المضرورين الموجودين في هذه الأماكن أو المناطق الحق في المطالبة بتعويض ما أصابهم من أضرار.

## الفرع الرابع

### صفة الجار

ثار في هذا الصدد ؛ الخلاف في الفقه والقضاء حول الشخص الذي يملك صفة الجار، و هل يقتصر على المالك فحسب ؟ أم يمتد إلى أشخاص آخرين، قد لا يتمتعون بصفة المالك ؟ لا سيما و أن مصطلح " الجار " الوارد في الفقرة الثانية من المادة 691 من

(1) Ibid. p .190.

(2) المرسوم الرئاسي رقم 03-275 المؤرخ في 14 غشت 2003،يتضمن التصديق على معاهدة الصداقة وحسن الجوار والتعاون بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ومملكة إسبانيا، ج ر ع 49 لسنة 2003

(3)- Martin،de la responsabilité civile pour faits de pollution au droit à l'environnement ، thèse،Nice 1976،p.74.

(4) Guillaume BRIKE،op.cit p.181 .

(5) Ibid, p.179.

التقنين المدني الجزائري، الناظمة لقواعد المسؤولية، عن أضرار الجوار ، قد ورد مطلقا من كل قيد فلم يقيد بكونه مالكا أو مستأجرا .

فهل تنطبق صفة الجار، على مستأجر العين أو على صاحب حق الانتفاع، أو ينطبق على المالك المؤجر فقط ؟ و بالنسبة لعملية البناء و التشييد . وهل تنطبق صفة الجار على المقاول أو المهندس المعماري ؟ كما أثير التساؤل، عن مدى اشتراط الاستمرارية والاستقرار من أجل إضفاء صفة الجار على الشخص ؟ أم يكفي لإضفاء هذا الوصف تحقق الجوار المؤقت للشخص ؟

و في هذا الصدد رأينا الإجابة على هذه التساؤلات على النحو التالي :

### البند الأول : المستأجر و صفة الجار

بحث الفقه و القضاء، صفة الشخص الذي تتوافر، فيه معايير الجار ، في حال قيام المالك بتأجير العين، التي ترد عليها حق ملكيته ، ومن الذي يحق له الاستفادة، من قواعد المسؤولية عن مضار الجوار ، أو من يتأتى له أن يحاج عليه بتلك القواعد، إذا ما تسبب في إحداث مثل هذه الأضرار ، و هل هو المالك أم المستأجر؟  
احتدم الخلاف بصدد الإجابة على هذا التساؤل ، و تمخض عن هذا الخلاف ظهور اتجاهين متباينين<sup>(1)</sup> :

**الاتجاه الأول:** يرى أن نظرية مضار الجوار، ترتبط بالملكية، و من ثم فصفة الجار لا تتوافر إلا في الملاك المتجاورين فحسب ، لأن المنازعة في هذه الحالة، تكون بين حقين مطلقين ، يستند كل منهما إلى حريته المطلقة في التصرف والانتفاع بماله . والإشكال لا يثور في هذه الحالة إلا بين الملاك. وعليه؛ فإن الالتزام بالتعويض عن المضار غير المألوفة، ينعقد على ذمة المالك للعقار مصدر الأضرار .

(1) - عطا سعد حواس ، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي.....، المرجع السابق ، ص.119.



و على نسق ما سبق ، إذا كان مصدر أضرار الجوار ،من فعل المستأجر ، يجب على الجار المضرور تأسيس دعواه، على المؤجر لكونه هو المالك . وعلى النقيض من ذلك،إذا كان المستأجر هو المضرور، فإنه يجب أن يرفع دعواه على المؤجر، على أساس دعوى الضمان المترتبة عن عقد الإيجار، و يجوز للمؤجر الذي أوفى التعويض للمستأجره،أن يرجع بعد ذلك على مالك العقار، المجاور لمصدر الأضرار ، سواء أكان هو محدث هذه الأضرار أو المستأجر ، و في حالة مخالفة ذلك، فإن دعوى المضرور تكون غير مقبولة .

و تطبيقا لذلك قضت محكمة النقض الفرنسية<sup>(1)</sup> بأن الشخص المعنوي<sup>(2)</sup> ، المؤجر للعقار المملوك له ، يكون مسؤولا عن المضار التي يحدثها مستأجره . فالمالك حتى و إن كان لا يشغل المكان يكون متمتعاً بصفة الجار ، عندما تكون المضار ناشئة بفعل مستأجره. وقد قضى كذلك بأن المالك، و لو لم يكن مقيماً ، يكون له الحق في إقامة دعوى بإنهاء مضار الجوار غير المألوفة، التي مصدرها العقار المجاور.

**الاتجاه الثاني:** ربط هذا الاتجاه بين المضار غير المألوفة، و بين محدثها ، بصرف النظر عن صفته، إن كان مالكا أو مستأجرا. فالعبرة هي بحدوث الأضرار غير المألوفة، لا سيما وأن المستأجر هو يتصرف في العين المؤجرة و يمارس أنشطته، وليس المالك، و من ثم، يجب أن يكون هو المسؤول، عن الأضرار الحاصلة للجار، و يكون لهذا الأخير الحق في مطالبته بالتعويض .

و بالنتيجة فإن، صفة الجار لا تكون قاصرة على المالك فحسب، بل تتوافر في شخص محدث الأضرار، سواء أكان مالكا أو مستأجرا أو متعاقد من الباطن بالنسبة للمشاريع الكبرى.

(1) - عطا سعد حواس ، المرجع نفسه، ص.120.

(2) - عبد الوهاب محمد عبد الوهاب محمود ، الشامل في حق الملكية...، المرجع السابق ، ص.531.

و بالنسبة للقضاء، فقد استقر هو الآخر على إمكانية رجوع المضرور مباشرة على المتسببين في أضرار التلوث، بصرف النظر عن كونهم مالكيين أو مستأجرين، كون أحدهما مالكا والآخر مستأجرا". فليس من الضروري أن يكون الجيران مالكيين ، قضت محكمة النقض الفرنسية،الغرفة المدنية،بتاريخ 04 نوفمبر 2004، بأنه بالإمكان إقامة مسؤولية الشاغلين،غير المالكين مثل المستأجرين بسبب التعرض غير العادي للجوار ،وكذا الحال بالنسبة للشاغلين المؤقتين كالمتعاقدين من الباطن، - نقض مدني فرنسي ، الغرفة المدنية الثانية 21 ماي 2008 -.

و في سياق متصل، قضت محكمة الاستئناف بباريس، أنه لا يمكن لممثل عن الملكية المشتركة ان يرفع دعوى في غير موضوع الملكية المشتركة، و يجب ان يكون الضرر المشتكى منه ضرر جماعي سواء لحق الساكنين في أملاكهم الشخصية او الجماعية(1) .

و بخصوص الترجيح، بين هذين الاتجاهين، فإننا نؤيد الاتجاه الثاني ، ذلك أن الأضرار غير العادية ، لا يتوقف حدوثها على كون المستغل مالكا أو مستأجرا، بل تتحقق المضار، بحسب طريقة الاستغلال، ذاتها بصرف النظر عن صفة محدثها .

فإذا كانت عبارة " يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه... " فنص المادة:

691 من التقنين المدني الجزائري، من الممكن أن يفهم منها، أن صفة الجار، قاصرة على المالك دون غيره ، فإن ذلك الفهم غير صحيح ، ذلك أن المشرع الجزائري، أراد من وراء نص المادة المذكورة أعلاه، تحقيق التوازن في العلاقات الجوارية ، وبقضي ذلك مساءلة محدث الضرر ، لا سيما و أن المضار غير المألوفة لا تتغير طبيعتها سواء أكان محدثها مالكا أم مستأجرا أم غيرهما.

---

(1) CA Paris،Pole 4 ،2e ch،27 janv.2010،Ayoun-Tordjman c\_SAS Cuni : JurisData n 2010-380747،comm،par Guy VIGNERON،Actions pour troubles de voisinage،LC،n 05،Mai 2010،comm 147

بالبناء على ما تقدم، لا يمكن ربط صفة الجار، بالملكية ، فالتطبيقات القضائية في هذا الصدد أثبتت بأن علاقات الجوار هي "علاقات شخصية، وليست علاقات بين أموال " ،فالأحكام تتحدث على أن الأضرار غير العادية الناشئة، من سوء استغلال المنشآت المصنفة (1)، مؤكدة على ممارسة حرية التجارة والصناعة وليس ممارسة حق الملكية(2).  
بقي أن نشير إلى أن، المستأجر حائز عرضي للمأجور، إذ أنه يحوزه بنية التملك بل إن وضع يده المؤقت و متى انتهت مدة الإيجار فإنه يجب عليه أن يرد العقار(3).  
و في سياق متصل ، فإنه يتعين على المالك المشاركة في التعويض مع المستأجرين الذين يسببون أضراراً للجيران الآخرين بالتضامن مع المتسبب بالضرر وهو تعويض عن انتهاك حرمة السكن والحق في الهدوء(4) .

### البند الثاني : المقاول وصفة الجار

عرفها نعيم مغيبب المقاوله بأنها(5) : " عقد يتعهد به شخص بعمل معين لحساب شخص اخر لم تعتمده القوانين القديمة ، كما هو متعارف عليه " .  
فعمليات البناء و التشييد التي يقوم بها المالك سواء بنفسه أو عن طريق متعاقد من الباطن(6)، الذي ينفذ بعض الأعمال الملقاة على عاتق المتعاقد الأصلي دون ان يرتبط مع

(1) - عطا سعد حواس ، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي... ، المرجع السابق ، ص.121.

(2) - عطا سعد حواس، نفس المرجع ، ص .121.

(3) . ضحى محمد سعيد النعمان ، البناء على ملك الغير دون إذن المالك . دراسة مقارنة . دار الكتب القانونية . دار شتات للنشر و البرمجيات ،مصر الإمارات ،2014،ص.131.

(4) CA Paris,Pole 4,3° ch,9 sept.2009,Bengelloum Zahar c/ Tourn ,comm,par Guy VIGNERON,LC,n 1,Janv2010,comm.30

(5) . نعيم مغيبب ، الجديد في الترخيص الصناعي و البيئي و المواصفات القياسية (LIBNOR) دراسة في القانون المقارن ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان،2006،ط الأولى،ص.23.

(6) - يجب أن يخضع المتعاقد من الباطن،للشروط المتعلقة بالدفع من طرف المتعامل المتعاقد وجوبا،بموافقة المصلحة المتعاقدة مقدما وكتائبا،أنظر المادة 143 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 ، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتقويضات المرفق العام، ج ر ع 50 لسنة 2015 .

صاحب المشروع<sup>(1)</sup>، و نفس الحكم تبناه المشرع اللبناني ، بأنه يمكن التنازل عن المشروع أو جزء منه لمصلحة مقاول آخر بعد موافقة صاحب المشروع<sup>(2)</sup> . وبالنسبة للتشريع الجزائري ، فإن التنازل يكون في حدود أربعين (40) بالمائة جمالي للصفقة<sup>(3)</sup>، يعهد إليه بذلك، غالبا ما تكون مصدرا للعديد من أضرار الجوار من منظور عمراني، إذ يصاحب عمليات البناء والتشييد، تلوث ضوضائي خطير، بسبب استخدام الآلات و المعدات الخاصة، بعمليات البناء، إضافة إلى الأصوات الصاخبة، التي يحدثها العمال، وكذلك تصاعد الغبار و تأثيراته الخطيرة على صحة الجيران، و تشويه المنظر الجمالي للمنطقة أو الشارع الذي تتم فيه الأشغال.

و على ذلك، فإننا نرى أن صفة الجار، تثبت للمقاول بالنسبة لأضرار الجوار، و يحق بالتالي للجار المتضرر، أن يؤسس دعواه أساس نظرية المخاطر. و إن كنا نؤيد من حيث المبدأ، الاتجاه الأول، الذي يضيء صفة الجار، على المقاول، أثناء عمليات البناء والتشييد ، لما في ذلك، من ضمانات فعالة للجيران المتضررين من أشغال البناء، في تحصين التعويض .

و في العلاقة بين المقاول و صاحب العمل، ينطبق نص المادة: 550 من التقنين المدني الجزائري، كما ينطبق بنود عقد المقابلة المبرم بينهما، إذ ليس ما يمنع من توافر صفة الجار، في أكثر من شخص في وقت واحد. فحيث يوجد الضرر فإن محدثه فقط يجب عليه التعويض " (4).

**خلاصة القول ، أن فكرة الجوار لا ترتبط بحق الملكية أو الحق العيني و شخص الجار ليس شرطا أن يكون مالكا أو صاحب حق عيني لإضفاء صفة الجار عليه ، بل**

(1) محي الدين القيسي، التعاقد من الباطن في التنازع الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط الأولى، 2015، ص. 31.

(2) .نعيم مغنغب ، المرجع السابق، ص. 212 .

(3) - أنظر المادة 140 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 ، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر ع 50 لسنة 2015 .

(4) - المادة 124 من التقنين المدني الجزائري والتي تقر مبدأ التعويض المدني.

يكفي أن يحدث أضرار غير عادية للجوار، أو يتحمل من المجاورين مضارا من هذه الطبيعة حتى تنطبق قواعد المسؤولية عن مزار الجوار غير المألوفة . بحيث لم يصبح من الضروري أن يكون الجيران مالكين ، منذ سنة 1986 لم تستند محكمة النقض الفرنسية ، على نص المادة 544 من التقنين المدني المتعلق بحق الملكية(1).

### المطلب الثالث

#### مفهوم نظرية مزار الجوار

تعد نظرية مزار الجوار من أقدم النظريات، التي تطورت بتطور النشاط الاقتصادي الذي نتج عنه استغلال المنشآت المصنفة، والتي تعد مصدرا مباشرا لأضرار الجوار، لما تسببه من و تلوث ضوضائي .

و قد كان للقضاء الفرنسي السابق، في معالجة أضرار الجوار، وكان له الفضل في تطويرها، و جعلها تساير التطور التكنولوجي و الصناعي، و ما صاحبه من أضرار خطيرة على الجوار.

الأصل أن نشأة نظرية مزار الجوار قضائية، أقرها الفقه و قننتها التشريعات الوضعية ، باعتبارها إحدى صور المسؤولية الموضوعية .

### الفرع الأول

#### نشأة نظرية مزار الجوار

فصلت محكمة النقض الفرنسية، في أول دعوى تتعلق بالتعويض، عن الأضرار التي أصابت الجيران جراء التلوث الناجم عن إحدى المنشآت الصناعية ، و التي أصدرت فيها حكمها الشهير بتاريخ 27 نوفمبر 1844 و الذي قررت (2) فيه أنه : " يمكن للجار

(1) لحسين بن شيخ اث ملويا ، نظام المسؤولية الإدارية في القانون الإداري ، دار الهدى ، الجزائر ، 2013،ص.24.

(2) - عطا سعد حواس ،المسؤولية المدنية عن أضرار ...، المرجع السابق ، ص.238.

المضرور أن يطالب بالتعويض عن المضار غير المألوفة التي تحملها رغم أن فاعل هذه المضار، لم يقترب أي خطأ ، وفقا لمعيار الرجل المعتاد ، و أعلنت صراحة مبدأ " مسئولية الجار عن المضار التي يشكو منها الجيران، متى كانت هذه المضار تتجاوز من حيث آثارها أضرار الجوار الاعتيادية ، و هل احترم التشريعات المعمول بها(1) من جهة ثانية فيكون الجار المتضرر مستحقا للتعويض، متى تجاوزت الأضرار الحد المعتاد عليه .

## الفرع الثاني

### أساس نظرية مضار الجوار

تعد الأضرار غير المألوفة، شرطا جوهريا، من أجل تحديد مسئولية الجار ، على أساس أن نظرية مضار الجوار، تفرق بين نوعين من المضايقات، التي يمكن أن تصيب الجيران.

### البند الأول : الأضرار المألوفة

تعتبر أنشطة الجوار عموما مألوفة، وهي التي تتطلبها مقتضيات الحياة اليومية، وهي التي يتعين تقبلها لأنها مشتركة بين جميع الجيران، شريطة أن تكون في إطار المعتاد عليه بين أفراد المجتمع الواحد، على أساس أنها تصنف ضمن الحقوق المشروعة للجيران. فلا يعتبر مضار غير عادية، للجوار أصوات الأرجل ،غلق الأبواب،جرس هاتف الباب ،بدون إثبات الضرر الفعلي، في تكرار هذه الأفعال أو حجمها، و التي تعتبر أفعال طبيعية في بناء جماعي معد للسكن، فالحالة الصحية لأحد السكان لايمكن أن تسمح له بفرض حدود معينة على ابسط تصرفات السكان في اطار حياتهم العادية(2) .

(1) - فيصل زكي عبد الواحد ، الرسالة السابقة ، ص.403.

(2) CA Paris,23° ch,sect .B,22 nov.2007 : JurisData n2007-350629,comm,par Guy VIGNERON ,LC,n5,Mai 2008,comm.121

في ذات السياق، فإن تغيير أرضية السكن، سقوط الأشياء على الأرض، تحويل الأثاث من مكان لآخر، و بعض الأنشطة المنزلية كتركيب مكيفات الهواء،<sup>(1)</sup> تعتبر حالات طبيعية عادية، لا يمكن تصنيفها كمصدر للأضرار، تستوجب التعويض للجيران، فهنا لا يوجد انتهاك للملكية المشتركة (2) .

ذلكم ما أكدته اتفاقية **Lugano** من خلال المادة الثامنة ( 08 ) منها بنصها على " أن المستغل لا يكون مسئولاً عن الضرر إذا أثبت أنه ناتج عن تلوث من مستوى مقبول، طبقاً للظروف المحلية... " .

و بالبناء على ما تقدم ، فإن كل نشاط ليس محلاً للتعويض ما لم تتجم عنه أضرار للجيران غير مألوفة و لا يمكن تحملها. على أساس أنه، هناك بعض الأنشطة الملوثة، والضارة للجوار، تحتل مكانة هامة في الحياة اليومية، من الجانب الاقتصادي والاجتماعي، فالقاضي مطالب بالتقليل من الآثار السلبية، لهذه الأنشطة بتعويض المتضررين دون ان يضمن لهم التوقف النهائي للضرر<sup>(3)</sup> .

## البند الثاني

### المضار غير المألوفة للجوار

تختلف المضار غير المألوفة للجوار، حسب نوعية وطبيعة أنشطة الجار ، فالقول بالأضرار نسبي يختلف حسب كل حالة ، بحيث تصل إلى درجة لا يمكن للجار تحملها و يجب على محدثها التعويض عما نتج من أضرار ، فالحق في التعويض يكون مقراً للجار عندما يكون التلوث يشكل اعتداء لا يمكن تداركه .

(1) - عقال بن خلف الجوفي ، " دور المنهج الدراسي لأنظمة التحكم البيئي ( الصوت و الضوء ) في دعم مفهوم الاستدامة لدى طالب العمارة " دراسة تطبيقية بكلية العمارة و التخطيط - جامعة الملك فيصل - " مجلة البناء ، تصدرها كلية العمارة و التخطيط - جامعة الملك فيصل ، المملكة العربية السعودية ، العدد التاسع ، ص.38.

(2) CA Versailles.24 sept.2012.n09/06575.lafléche c/Benhain : JurisData n2012-021462.comm.par Guy

VIGNERON.LC.n12.Décem 2012 ، comm.344

(3) Mohamed KAHLOULA.Manuel De Droit Des Pollutions ET Nuisances.Konouz.édi.p.120.

فأضرار الأشغال العامة تمس الأشخاص و الأموال (1)، كتدني قيمة العقار او ركود التجارة كالذي حصل مع ترامواي(2) وهران، الذي سبب أضرارا جسيمة، للساكنة المجاورين، وأصحاب المحلات التجارية،الذين تكبدوا خسائر مالية معتبرة،بسبب منع هذه الأشغال العامة، الزبائن من التسوق .

وبالنتيجة، فإن التلوث الضوضائي عموما، لا يكون معوضا عنه، إلا إذا شكل مضارا غير مألوفة للجوار، التي يجب تحملها بين الجيران في الظروف العادية. شرط استمرارية هذه الأضرار غير المألوفة لفترات منتظمة(3)، وأن تكون هذه الأضرار محققة الوقوع من جهة، وغير عادية(4) من جهة ثانية.

على الرغم من صعوبة تحديد ذلك. كتحديد مسؤولية الإدارة، عن أضرار الأشغال العامة، في حالة عدم إنشاء حواجز وقائية تحول دون سقوط المارة، أو عدم تقليم الأشجار(5) .  
و تسند مهمة ذلك للقاضي الإداري ، بما له من وسائل تحقيق وإثبات ، للفصل في المنازعة الإدارية،التي موضوعها أضرار الجوار من منظور عمراني بيئي،في ظل الأحكام العامة لتقنين الإجراءات المدنية والإدارية،والقوانين الخاصة .

## المبحث الثاني

### علاقة الجوار بقانون حماية البيئة و قانون التهيئة و التعمير

(1) .نعيم مغنغب ، المرجع السابق،ص212

(2) نفس الأمر بالنسبة لترامواي سيدي بلعباس،المرسوم التنفيذي رقم 12-188 المؤرخ في 25 أبريل 2012 ،المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية إنجاز أول خط ترامواي بسيدي بلعباس، ج ر ع 25 لسنة 2012

(3) بولقواس سارة،جبر الضرر عن مضار الجوار غير المألوفة،مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الحاج لخضر،باتنة،2013-2014،ص.22

(4) .نعيم مغنغب ، المرجع السابق،ص217

(5) . اسماعيل نجم الدين زنكنة ،القانون الإداري البيئي . دراسة تحليلية مقارنة . منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان،ط الاولى ،2012،ص451،



سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى مفهوم قانون حماية البيئة ( مطلب أول ) و كذا مفهوم قانون التهيئة و التعمير ( مطلب ثان ) ، مع تبيان علاقة قانون حماية البيئة بقانون التهيئة و التعمير ( مطلب ثالث ) .

## المطلب الأول

### مفهوم البيئة

الواقع أنه يصعب، وضع مفهوم محدد للبيئة ، فقد ساهم الاستعمال المكثف لمصطلح البيئة<sup>(1)</sup> في مجالات المعرفة كافة إلى اكتسابه لمفاهيم متعددة بتعدد العلوم الإنسانية ، و على الرغم من هذه الصعوبة فإنه توجد تعريفات، في اللغة و الاصطلاح، و تشريعات البيئة. وتباعا لذلك سنتطرق لتعريف البيئة في اللغة و الاصطلاح ( فرع أول ) ، ثم نستعرض التعريف التشريعي للبيئة ( فرع ثان ) .

## الفرع الأول

### تعريف البيئة في اللغة و الاصطلاح

سنعالج من خلال هذا المطلب ، أمرين اثنين يتعلق الأول بتعريف مصطلح البيئة عند علماء اللغة ( بند أول ) ، و نحدد تعريف البيئة في الاصطلاح ( بند ثان ) .

## البند الأول

### تعريف البيئة في اللغة

مصدر البيئة في اللغة العربية الفعل " بوا " و هذا الفعل يجيئ استعماله في اللغة العربية بعدة معان منها :

أ- قد يعبر هذا الفعل عن المكان الذي يعيش فيه الإنسان ، فقد جاء في معجم " لسان العرب " للإمام محمد بن منظور " بواتك بيتا أي اتخذت لك بيتا و قيل تبوا أي نزل و أقام

(1) - سيد محمد مناحي المنوخ العازمي ، الحماية الإدارية ... ، المرجع السابق ، ص.15.

، و البيئة و الباءة و المباءة أي المنزل ، و تبوأ فلان منزلاً أي اتخذه ، و بوأته منزلاً أي جعلته ذا منزل(1).

و قد جاء في معجم مختار الصحاح للإمام محمد بن أبي بكر الرازي أن أصل اشتقاق كلمة بيئة هو " بوأ " و " تبوأ " منزلاً أي نزله و " بوأ " له منزلاً و بوأه منزلاً هيأه و مكن له فيه(2)، و على ذلك فالبيئة هي المنزل أو المحيط الذي يعيش فيه الكائن الحي ، سواء كان إنساناً أو حيواناً أو طائراً و الكائن و محيطه أو منزله يتكاملان ويؤثر كل منهما في الآخر ويتأثر به(3).

و من ذلك قول الله عز وجل " و كذلك مكنا ليوسف في الأرض يتبوأ منها حيث يشاء نصيب برحمتنا من نشاء و لا نضيع أجر المحسنين "(4).

ب - و قد يعبر فعل " بوأ " عن حالة الإنسان إذ يقال " إنه لحسن البيئة " .

ج - و قد يعبر هذا الفعل عن معنى الرجوع فيقال باء إليه أي رجع(5) و من ذلك قوله تعالى " إني أريد أن تبوء بإثمي فتكون من أصحاب النار و ذلك جزاء الظالمين "(6).

د - و يعتبر من أوضح المعاني اللغوية لكلمة البيئة ما ذكره البعض من أنها : هي المكان الذي ينزل فيه المرء و يتمكن منه و يتخذة مقاما له ، أي أنها مستقر الشيء ومنزله سواء كان المستقر به إنساناً أو حيواناً(7).

و ما تجدر الإشارة إليه ، أن التعريف المذكور أعلاه هو الأقرب لحماية الجوار من منظور عمراني بيئي .

(1) - محمد ابن منظور ، لسان العرب ، ج الأول ، دار المعارف ، دون سنة النشر ، ص.38.

(2) - محمد بن أبي بكر الرازي ، مختار الصحاح ، دار الحديث ، بيروت ، لبنان ، دون سنة النشر ، ص.68.

(3) - إبراهيم كومنغار ، " مؤسسات حماية البيئة بالمغرب " ، رسالة دكتوراه ، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية ، جامعة محمد الخامس - أكادال - الرباط 2001-2002 ، ص.01.

(4) - سورة يوسف الآية رقم 56 .

(5) - الفيروز آبادي ، القاموس المحيط ، ج الأول ، مؤسسة الحلبي الحقوقية ، لبنان ، دون سنة نشر ، ص.09.

(6) - سورة المائدة الآية رقم 29.

(7) - أحمد أبو الوفا ، " تأملات حول الحماية الدولية للبيئة من التلوث " ، المجلة المصرية للقانون الدولي ، 1993 العدد رقم 49 ، ص.87.

أشار إليه سيد محمد مناحي المنوخ العازمي ، الحماية الإدارية...، المرجع السابق ، ص.22.

أما في اللغة الفرنسية، فإن كلمة بيئة تقابلها Environnement حيث جاء في المعجم الفرنسي Le petit Larousse، بأن البيئة هي " مجموع العناصر الطبيعية أو الاصطناعية التي تحدد إطار حياة الإنسان "(1) وعلى هذا النحو فكلمة بيئة، تعني في اللغة الفرنسية الإحاطة .

أما في اللغة الإنجليزية فتستخدم كلمة Environment للدلالة على الظروف المحيطة المؤثرة على النمو و التنمية . كما تستخدم للتعبير عن الظروف الطبيعية، مثل الهواء و الماء و التربة و الحيوان ، فهي المكان الذي يحيط بالشخص و يؤثر على مشاعره وأخلاقه و أفكاره(2).

و بناء على ذلك، يتبين من استعراض المعنى اللغوي لكلمة البيئة في اللغة العربية والفرنسية، أن هذا المعنى يكاد يكون قريبا بين اللغتين بصورة كبيرة ، فهو ينصرف إلى الوسط الذي يعيش فيه الكائن الحي عموما .

## البند الثاني

### تعريف البيئة في الاصطلاح العلمي

تقوم البيئة في مجال العلوم الحيوية ، على الدراسة و التجربة ،التي يتم بها تحويل الظواهر الطبيعية إلى جملة من الحقائق و النتائج المستخلصة من الأبحاث .  
ففي مجال العلوم الحيوية أجمع العلماء على مفهوم واحد لمصطلح البيئة ، و هو أن للبيئة شقين يكمل بعضهما البعض .  
أولهما : البيئة الحيوية؛ وهي كل ما يلزم لحياة الإنسان نفسه من تكاثر و وراثة وعلاقة بالمخلوقات الحية؛ الحيوانية والنباتية التي يعيش معها الكائن الحي.

(1) – Petit Larousse،op.cit.p.345.

(2)–Longman Dictionary of contemporay ،third éd ،2000 ،p.55.

أما ثانيهما : فهي البيئة الطبيعية التي تشمل المياه و الحشرات و الجو و غير ذلك من العناصر الطبيعية للوسط الذي يعيش فيه الإنسان(1).

لذلك يعرف علم البيئة Ecology بأنه ذلك العلم الذي يدرس ظروف وجود الكائنات الحية ، أيا كان نوعها و طبيعتها .

و يتضح من المفهوم العلمي للبيئة أنه موسع على نحو يندرج فيه تقريبا كل شئ يرتبط بالكائنات الحية و الأجزاء غير الحية . و هذا المفهوم للبيئة يمكن أن يشكل المكان الذي يحيا فيه الإنسان و غيره من الكائنات الحية و غير الحية(2).

## الفرع الثاني

### التعريف التشريعي للبيئة

يرى جانب من الفقه(3) بأن التعريف القانوني للبيئة له أهميته من ناحيتين :

الأولى؛ التغلب على فكرة تأخر القانون في حماية البيئة ، باعتبار أن العلوم الطبيعية كان لها السبق في الاهتمام بدراسة البيئة و حمايتها ، و لم يكن القانون مواكبا لهذا الاهتمام في بدايته ، بحيث كان الاهتمام بحماية البيئة و إحاطتها بالرعاية القانونية متأخرا(4). أما الثانية : فتكمن في ضرورة مواكبة التحولات العالمية ، إذ يجب أن يساير القانون ما استجد من تطورات ويلبي ما استجد في الدول المتقدمة(5).

---

(1) - محسن أفكيرين ، القانون الدولي للبيئة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2006، ط الأولى ، ص.11.

(2) - رضوان أحمد الحاف ، " حق الإنسان في بيئة سليمة في القانون الدولي العام " ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة القاهرة ، 1988، ص.48.

(3) - داود عبد الرزاق الباز ، " الأساس الدستوري لحماية البيئة من التلوث في دولة الكويت " ، مطبوعات مجلس النشر العلمي ، جامعة الكويت ، 2003 ، ص.23.

(4) - أحمد عبد الكريم سلامة ، قانون حماية البيئة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2003 ، ص.09.

(5) - فالتطور سمة رئيسية ذاتية في القانون الذي دأبه الحركة الدائمة ، لأكثر تفاصيل ، أنظر أحمد حشيش ، المفهوم القانوني للبيئة في ضوء مبدأ أسلمة القانون المعاصر ، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية ، مصر ، 2001 ، ص.15.

أما عن تعريف البيئة لدى فقهاء القانون ، فقد عرفها الأستاذ الدكتور داود عبد الرزاق الباز<sup>(1)</sup> بأنها الوسط الذي يحيا فيه الإنسان ، و الذي تنظم سلوكه و نشاطه فيه مجموعة من القواعد القانونية المجردة ذات الصبغة الفنية على نحو يحافظ على حياته ، و يحمي صحته- مما يفسد عليه ذلك الوسط - علاوة على الآثار القانونية المترتبة على مثل هذا النشاط " .

الملاحظ على هذا التعريف ، أنه يربط بين العناصر الطبيعية التي خلقها الله سبحانه وتعالى ، و أنشطة الإنسان المختلفة، الشاملة لمناحي الحياة .

كما عرف الأستاذ الدكتور ماجد راغب الحلو البيئة بأنها " المحيط المادي الذي عيش فيه الإنسان بما يشمل من ماء و هواء و تربة و كائنات حية، و منشآت أقامها لإشباع حاجات " (2) .

الواقع أن هذا التعريف ينظر إلى البيئة من الناحية المادية باعتبار أن القانون ينظم السلوك المادي للإنسان.

أما عن تعريف البيئة في التشريعات المنظمة لها ، فإننا نجد المشرع المصري من الفقرة الأولى من المادة الرابعة من قانون البيئة لسنة 1994 بأنه " المحيط الحيوي الذي يشمل الكائنات الحية ، و ما يحويه من مواد ، و ما يحيط بها من هواء و ماء و تربة ، و ما يقيمه الإنسان من منشآت " .

و قد انتقد بعض الفقه هذا التعريف ، على أساس أنه مترجم في مجمله بصورة حرفية من تشريعات أجنبية ، الأمر الذي يؤدي إلى الغموض حول مدلول النصوص<sup>(3)</sup> .

و فيما يخص المشرع الجزائري ، فإنه لم يعرف البيئة ، بل اكتفى بتحديد العناصر التي يتشكل منها النظام البيئي - على حد تعبيره - من نص المادة الثالثة ( 03 ) من

(1) - داود عبد الرزاق الباز ، المرجع السابق ، ص.35.

(2) - ماجد راغب الحلو ، قانون حماية البيئة...، المرجع السابق ، ص.39.

(3) - سيد محمد مناحي المنوخ العازمي ، الحماية الإدارية...، المرجع السابق ، ص.30.

القانون رقم 03-04 - المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة(1) - بتعريفه النظام البيئي على أنه : " مجموعة ديناميكية مشكلة من أصناف النباتات والحيوانات وأعضاء مميزة و بيئتها غير الحية ، و التي حسب تفاعلها تشكل وحدة وظيفية " .

فمن خلال نص المادة: الثالثة ( 03 ) المذكور أعلاه، يتضح أن المشرع الجزائري قد أخذ بالمفهوم الواسع للبيئة، لاشتمال النظام البيئي، على أصناف النباتات و الأعضاء الحية وغير الحية .

أما عن، تعريف قانون حماية البيئة ، فيعرفه البعض على أنه " مجموعة القواعد القانونية و اللوائح و القرارات الصادرة من الجهات المعنية في الدولة ، التي تنظم كيفية المحافظة على الثروات الطبيعية ، و حماية البيئة البشرية ، و العمل على منع التلوث أو الحد منه و السيطرة عليه أيا كان مصدره "(2).

و وفقا للمفهوم الحديث فإن القانون البيئي لايعنى فقط بالبيئة الطبيعية ، مثل الأوضاع الصحية أو الاجتماعية و غيرها من الأوضاع التي يصنعها الإنسان و تؤثر في بقائه على الأرض "(3).

ما تجب الإشارة إليه، أن هذا التعريف يخاطب الجميع، سواءا" كانوا أشخاصا طبيعيين أم أشخاصا اعتباريين ، أي سواء كانوا أفرادا أو جماعات أو منظمات دولية . و فيما يتعلق بطبيعة قانون حماية البيئة، فإن خصوصيته و طبيعته تصنفه فرعا من فروع القانون العام(4)، على أساس أن معظم قواعده ، هي قواعد آمرة ، كذلك فإن الدولة

(1) - ج ر العدد 43 لسنة 2003 .

(2) - يحي أحمد البنا ، " دور القضاء الكويتي في تطبيق القوانين البيئية و تطوير أحكامها " ، مداخلة أقيمت في فعاليات الملتقى الدولي حول " دور القضاء في تطوير القانون البيئي في المنطقة العربية " ، المنظم من قبل معهد الكويت للدراسات القانونية و القضائية و المركز العربي الإقليمي للقانون البيئي ، بدولة الكويت ، أيام 28/27/26 أكتوبر 2002 ، ص.20.

(3) - سيد محمد مناحي المنوخ العازمي ، الحماية الإدارية...، ص.98.

(4) - جمال مبارك العنيزي ، " دور القضاء في تطوير القانون البيئي في المنطقة العربية " ، المنظم من قبل معهد الكويت للدراسات القانونية والقضائية ، و المركز العربي الإقليمي للقانون البيئي ، الكويت أيام 28/27/26 أكتوبر 2002 ، ص.03.

بوصفها سلطة عامة هي الطرف الآخر في العلاقة ، كذلك تترتب عقوبات جنائية و إدارية التي تهدف لتحقيق المصلحة العامة ، التي هي من الأهداف الأساسية لقواعد القانون العام ولنشاط الإدارة(1).

و إذا توصلنا إلى أن قانون حماية البيئة هو فرع من فروع القانون العام، فإن السؤال الذي يطرح نفسه في هذا المقام هو: هل هذا القانون فرع مستقل من فروع القانون العام؟ و إذا لم يكن كذلك فإلى أي فروع القانون العام ينتمي؟

انطلاقاً، من أن حماية البيئة يتقاسمها أكثر من فرع من فروع القانون العام ، فالقانون العام الاقتصادي يتناولها في نطاق علاقتها بالتنمية الاقتصادية ، و القانون الدولي العام ينظمها في إطار الالتزامات الدولية المفروضة على الدول في نطاق حماية البيئة لا سيما زمن النزاعات المسلحة. و القانون الجنائي ينظمها من حيث تجريم الأفعال التي من شأنها الإضرار بالبيئة و توقيع العقوبات عليها. و القانون الإداري يعالجها من ناحية دور الإدارة في حماية البيئة عبر الضبط الإداري و التخطيط العمراني .

فقانون البيئة ليس تقنين موحد، و إنما هو مجموعة من القوانين و التنظيمات التي تنتفع بين قوانين الصحة العامة، و قانون حماية المستهلك، و قانون تهيئة الإقليم و المرسوم المنظم للمنشات المصنفة. و إن كانت بعض الدول قد أصدرت مؤخراً بعض القوانين الخاصة بحماية البيئة على غرار المشرع الجزائري و المشرع المصري، إلا أن هذه القوانين لا تستغرق كل التشريعات المتعلقة بالبيئة، كما أنها تدخل في مجال القانون الإداري و تعد من أحدث فروعها التي تتكامل فيما بينها(2) ، و بالتالي فإن قانون حماية البيئة مكانه الطبيعي بين فروع القانون العام وفي إطار القانون الإداري .

و من جماع ما تقدم، نخلص إلى أنه، إذا كان المساس بالبيئة يستند على علاقة الجوار، فإن العكس غير صحيح، حيث ان الجوار وحدوده لا تستند على البيئة، فقد ينظم أو

(1) - أحمد عبد الكريم سلامة ، قانون حماية البيئة... ، المرجع السابق ، ص.58.

(2) - جمال مبارك العنيزي ، دور القضاء الإداري...، المرجع السابق ، ص.27.

يحكم مسائل خارج الإطار البيئي<sup>(1)</sup>، و حتى المخالفات المتعلقة بالجوار، ليست بالضرورة مخالفات بيئية، لكن المخالفات البيئية، قد تكون بالضرورة مرتبطة بالجوار . الذي أصبحت تنافسه مفاهيم أخرى " كإطار الحياة " و " المنطقة " و " المنظر الطبيعي " التي لا تقل أهمية عنه، بل تجد أن آلياتها تعتبر جد فعالة "كالضبط المتعلق بالسكينة العامة وغيرها<sup>(2)</sup> . و ترتيبا على ما سبق ،المكانة التي يحتلها الجوار اليوم في التشريع، تزيد من البعد الذاتي للبيئة، كمكان يعيش فيه الإنسان. فالجوار يلعب دور الوسيط بين الإنسان ومحيطه مما يجعله ذو مفهوم قانوني أبدي<sup>(3)</sup> .

## المطلب الثاني

### مفهوم قانون التهيئة و التعمير

سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى التعريف بقانون التهيئة و التعمير ( فرع أول ) مع استعراض مصادره و خصائصه ( فرع ثان ) .

### الفرع الأول

#### التعريف بقانون التهيئة و التعمير

يعتبر قانون 90-29 المؤرخ في الأول من ديسمبر<sup>(4)</sup> 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05<sup>(5)</sup> المتعلق بالتهيئة و التعمير ، أول قانون بهذه التسمية إذ حل محل القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء، و رخصة تجزئة الأراضي ،الذي ألغى بدوره الأمر رقم 67.75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء

---

(1) Guillaume BRIKE،LE DROIT DE L'ENVIRONNEMENT ET LE VOISINAGE ، Mél in "Variation sur le thème du voisinage " ،sous la directions de Jean-Philippe TRICOIRE،PUAM،2012 ،p.178 internet

(2) Benoit GRIMONPREZ ،op.cit ، p.143.

(3) Ibid ،p.159.

(4) - ج ر 52 ع لسنة 1990 .

(5) - ج ر 51 لسنة 2004



و رخصة التجزئة الذي يعد أول قانون خاص بالعمران غداة الاستقلال والذي ألغى أيضا الأمر رقم 01.85 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي .

فقانون التهيئة و التعمير هو قانون موضوعي نوعي يعنى بتنظيم البناء و العمران<sup>(1)</sup> في الدولة الحديثة ، لعلاقته المباشرة بالحق في الملكية المكفول دستوريا الذي ينظم استغلال الفرد لعقاره في إطار القانون الإداري عن طريق القرارات الإدارية المتنوعة. ويعد قانون التهيئة و التعمير احد فروع القانون العام<sup>(2)</sup> ، فالانفتاح الاقتصادي، الذي شهدته الجزائر أثرا بالإيجاب على قانون التهيئة و التعمير بحيث أصبح يعنى بتحديد القواعد العامة لإنتاج الأراضي<sup>(3)</sup> القابلة للتعمير .

فمصطلح التعمير الذي يقابله بالفرنسية URBANISME حديث النشأة<sup>(4)</sup> ظهر ليحدد تخصصات تنظم أنشطة الفرد و المساحات القابلة للتعمير و إعمار المناطق السكنية أوالمناطق الصناعية على أحسن وجه .

فقد عرف السيد أحمد مرجان قانون التعمير بأن " قوانين المباني و العمران ما هي إلا فرع حديث من فروع القانون الإداري ، يتضمن مجموعة من القواعد القانونية المتصلة بتنظيم استخدام حيز المكان في أقاليم البلدان بما يحقق الصالح العام"<sup>(5)</sup>

يتضح من خلال، هذا التعريف ان قانون التهيئة و التعمير هو أحد أهم فروع القانون الإداري ، لأنه يقوم على اليات وقائية و أخرى عقابية لتنظيم عملية البناء ، إلى درجة أن الأستاذ الدكتور عزوي عبد الرحمن اصطلح عليه القانون الإداري العمراني أو القانون

---

(1) - عزوي عبد الرحمن ، محاضرات في مقياس قانون التهيئة و التعمير ، أقيمت على طلبة ماجستير قانون عام دفعة 2010-2011 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ،ص.08

(2) . إقولي اولد رايح صافية،قانون العمران الجزائري . أهداف حضرية و وسائل قانونية . دار هومة ، الجزائر ، 2014 ،ص.24

(3) . نفس المرجع،ص.27

(4) - عزوي عبد الرحمن ، محاضرات ..... ، المرجع السابق،ص.09

(5) - السيد أحمد مرجان،تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحدث أحكام القضاء، دار

النهضة العربية،ط 2002،ص.33

الإداري للبناء و التعمير<sup>(1)</sup> ، و الذي عرفه بأنه " مجموعة القواعد و المؤسسات المتعلقة بتنظيم العمران و تطويره ، إنه قانون يهدف إلى التأطير المادي للمدن " . فهو قانون يعنى بتنظيم عملية البناء وفق إجراءات و قواعد إدارية خاصة ، تأخذ في الحسبان حقوق الجوار، تحقيقا للمصلحة العامة.تكمّن علاقة الجوار بقانون التهيئة والتعمير في أن هذا الأخير يهتم بتحديد شكل الأبنية و انسجامها مع البنايات المجاورة لها<sup>(2)</sup>من حيث عدد الطوابق و ألوان الواجهات.

و عرف جانبا من الفقه قانون التهيئة و التعمير من منظور التخطيط على غرار الدكتور محسن العبودي بالقول أنه " تخطيط يهدف إلى التحكم في توجيه النشاط الذي يقوم بتعمير منطقة في جهة معينة ، و قصد به تحقيق مستوى أفضل في تحقيق الأداء عند تعمير جديد ، أو تعمير مدينة من المدن أو تطويرها ، و رفع مستوى العمران فيها و ذلك بوضع الأسس العلمية لتنفيذ المشروع ، و تحديد مراحله ، بما يتلاءم مع مقتضيات العصر وظروف المكان ، و السكان الذين سيعيشون فيه "<sup>(3)</sup> .

يستفاد من التعريف المذكور أعلاه أنه اعتمد على التخطيط العمراني لتحديد مفهوم قانون التهيئة و التعمير ، الذي يشمل التخطيط و يعتبره أداة رئيسية في عملية التعمير بوضع الدراسات و الأسس المستقبلية لتجسيد برنامج الدولة في مجال الإسكان و الإعمار و التوفيق فيها بين مقتضيات تنفيذ هذه البرامج و حماية الجوار ،هذا عن مفهوم قانون التهيئة والتعمير،وفيما يلي سنتطرق لمصادر وخصائص هذا القانون من خلال الفرع الموالي.

## الفرع الثاني

### مصادر و خصائص قانون التهيئة و التعمير

(1) عزازي عبد الرحمن ، محاضرات ..... ، المرجع السابق ،ص.10.

(2) .نعيم مغنغب ، المرجع السابق،ص.258.

(3) - محسن العبودي،التخطيط العمراني بين النظرية و التطبيق ، دار النهضة العربية ، ط الأولى،1995،ص.12.

سنستعرض من خلال هذا الفرع لمصادر قانون التهيئة والتعمير ( بند أول ) مع تحديد أهم خصائصه ( بند ثان )

## البند الأول

### مصادر قانون التهيئة و التعمير

تتنوع مصادر قانون التهيئة و التعمير بين العامة و الخاصة بحكم أنه فرع من فروع القانون الإداري الغير مقنن الأمر الذي جعل تنظيمه تشترك فيه العديد من المصادر ، بحيث يجد قانون التهيئة و التعمير مصدره الأول في التشريع بالمعنى الضيق على غرار قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 لسنة 1990 و القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>(1)</sup> و القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد نشاط الترقية العقارية<sup>(2)</sup> و القانون رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>(3)</sup> المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 غشت 2004<sup>(4)</sup> و القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها<sup>(5)</sup> هذا عن التشريع بمعناه الضيق، الذي يسهر على تنظيم، العمران من حيث التخطيط المسبق و الترخيص بالبناء و ضرورة، استصدار شهادة المطابقة، بعد إتمام عملية البناء .

(1) - ج ر ع 21 لسنة 1991

(2) - ج ر ع 14 لسنة 2011

(3) - ج ر ع 32 لسنة 1994

(4) - ج ر ع 51 لسنة 2004

(5) - ج ر 44 لسنة 2008

يضاف لما تقدم، المصدر التنظيمي، الذي يعد مصدر مهم، لقانون التهيئة و التعمير بحكم تبنيه للتطبيق الفعلي، للقانون كأصل عام، لكن الغالب الأعم، أضافت هذه التنظيمات أحكاما جديدة للقوانين - كاستثناء - التي تكون مدعومة بنماذج محاضر .

و لعل أهم هذه المراسيم : المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، المؤرخ في 01 جوان 1991 ،الذي يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك<sup>(1)</sup>، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>(2)</sup>. يضاف لهما المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات<sup>(3)</sup>، المؤرخ في 06 ماي 2009 . فضلا عن المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير<sup>(4)</sup> .

نود الإشارة بعد عرض هذه المراسيم التنفيذية، التعليمات الوزارية، التي تشكل هي الأخرى مصدرا هاما، لقانون التهيئة والتعمير، كالتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04-2012 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012، التي تتضمن تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. والتعليمات الوزارية المشتركة رقم 02-2016 المؤرخة في 06 سبتمبر 2016، التي تحدد كفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و الإتمام . و لقد أثرتنا، تعداد هم مصادر قانون التهيئة والتعمير، لنقف على خصوصيته، في ضبط قواعد البناء والتعمير، و كذا ترشيد استعمال الوعاء العقاري، في إطار حماية الجوار من منظور عمراني .

(1) - ج ر ع 26 لسنة 1991

(2) - ج ر ع 07 لسنة 2015

(3) - ج ر ع 27 لسنة 2009

(4) - ج ر ع 61 لسنة 2009

## البند الثاني

### خصائص قانون التهيئة و التعمير

توصلنا، بعد استعراضنا لمصادر، قانون التهيئة و التعمير ، إلى تعدد مصادر بين التشريع و التنظيم ، التي في حد ذاتها، تعتبر خاصية يتميز بها، قانون التهيئة و التعمير عن مختلف فروع القوانين الأخرى ، إلى جانب حدائته<sup>(1)</sup> نتيجة التطور، الصناعي و التكنولوجي الذي أثر بشكل مباشر، على النسيج العمراني ، و ما رافقه من نزوح ريفي، نحو المدينة الأمر الذي جعل المشرع الجزائري، يتدخل من خلال، قانون التهيئة و التعمير بالتخطيط والتصدي للبناءات الفوضوية .

يضاف إلى ما تقدم، أن قانون التهيئة و التعمير ، قانون تنظيمي يهتم بمسايرة التطورات و المتغيرات ، باعتماد الترخيص بالبناء ،كإجراء وقائي ،يقيد المالك من استغلال ملكيته العقارية، مراعاته لحقوق الجوار، مع اشتراطه شهادة المطابقة، للتأكد من صحة انسجام أعمال البناء، مع مضمون رخصة البناء، و المواصفات المعمول بها، في ميدان البناء و التعمير .

و على نسق ما سبق ، فإن قانون التهيئة و التعمير ، يتميز و يختص بشمولية أحكامه لارتباطه الوثيق باستغلال العقار و القيود القانونية التي ترد عليه من خلال الرقابة القبلية والبعديّة الممارسة من قبل السلطة الإدارية المختصة حماية لحقوق الجوار من منظور عمراني .

### المطلب الثالث

#### علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون حماية البيئة والتنمية المستدامة

(1) - عزاوي عبد الرحمن ، محاضرات ..... ، المرجع السابق ،ص.12.

يظهر من خلال العنوان، محاولة الجمع بين نقيضين، كون قانون التهيئة و التعمير أشيع عليه، انه عدو الأوساط الطبيعية، في المقابل جاء قانون البيئة، ليحمي هذه الأوساط الطبيعية<sup>(1)</sup> ، لكن جوهر قانون التهيئة والتعمير، غير ذلك فقد أصبح، من خلال أدواته يهدف لحماية البيئة، في حد ذاتها حتى أصبح يصطلح عليه بال عمران الصديق .

يشارك قانون التهيئة والتعمير، وقانون حماية البيئة و التنمية المستدامة، في ضمان وسط معيشي نظيف، و صحي للمواطن جيران البناءات و حمايتهم من شتى أنواع التلوث، لذلك فهناك تكامل حقيقي بين القانونين .

يضاف إلى ما تقدم أن قانون التهيئة و التعمير قد منح رخص خاصة لاستغلال المنشآت المصنفة بالنظر لخطورتها و إضرارها بالجوار إلى جانب دراسة التأثير في البيئة و في ذات السياق سنسلط الضوء على علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون تهيئة الإقليم (فرع أول ) مع تحديد طبيعة العلاقة بين قانون التهيئة و التعمير، وقانون المدينة ( فرع ثان).

## الفرع الأول

### علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون تهيئة الإقليم

تركز السلطة الإدارية المختصة من خلال قانون تهيئة الإقليم و تنميته رقم 20-01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة<sup>(2)</sup> إلى إقامة تجمعات سكنية تلبي حاجات المواطنين و تجول دون نشوب أي نزاعات في إطار حماية

(1) ADJA Djillali et DROBENKO Bernard ،Droit de l'urbanisme ،Berti،Alger،2007،p.33.

(2) - ج ر ع 61 لسنة 2001

الجوار ،فقانون التهيئة و الإقليم يعتبر قانون التوقعات<sup>(1)</sup> في المقابل يهتم قانون التهيئة و التعمير بتنفيذ هذه التوقعات في أرض الواقع .

## الفرع الثاني

### علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون المدينة

سارع المشرع الجزائري ،إلى تبني سياسة فعالة<sup>(2)</sup> من شأنها القضاء على البناء الفوضوي ،بتبنيه آلية إنشاء المدن، التي تشكل عماد قانون التهيئة و التعمير ، انطلاقا من أن تحسين المستوى المعيشي للمواطن يقتضي تطوير الاحياء لاسيما الفقيرة منها و هي الإستراتيجية التي تبناها القانون رقم 08-02 المؤرخ في 8 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها<sup>(3)</sup> الذي يقوم على سياسة الإعمار الإقليمي ،لضمان الانسجام بين الأنسجة الحضرية القائمة والمستجدة<sup>(4)</sup> ، من شأنه تخفيف الضغط على المدن الكبرى من جهة وتعمير مناطق الجنوب و الهضاب العليا لافتقارها للبنى القاعدية و مرافق الحياة الضرورية ، و في ذلك حماية فعالة للجوار على أساس أن هذه التدابير من شأنها ضمان العيش الهنيئ للمواطن .

**خلاصة الفصل الأول، أن المشرع الجزائري، قد القى على عاتق السلطات العامة،التزاما باتخاذ كل ما يلزم من إجراءات وتدابير لمنع حدوث أي أضرار غير اعتيادية للجوار من منظور عمراني بيئي، سواء تمثل ذلك الواجب في المظهر السلبي والمتمثل في الامتناع عن القيام بأي عمل، أو منح ترخيص إداري، من شأنه الإضرار**

(1) - عزاوي عبد الرحمن ، محاضرات ..... ، المرجع السابق،ص.26

(2) - كريمة كتاف،مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون رقم 08-02،مذكرة ماجستير،كلية الحقوق والعلوم السياسية،قسنطينة،الجزائر،2013،ص.11.

(3) - ج ر 34 لسنة 2002

(4) - عبد القادر كسيرة،إشكالية المدن الجديدة،مذكرة ماجستير،جامعة الجزائر،2004،ص. 75.

بالجوار، أو تمثل ذلك الواجب في المظهر الايجابي، بالحيلولة دون وقوع الضرر الغير اعتيادي للجوار.

غير أنه - حتى وقت قريب - كانت التشريعات المقارنة ، و منها الجزائري ، تتضمن الحقوق و الحريات التقليدية، دون أن تلتفت إلى ظهور حقوق جديدة، فرضتها الأنشطة الصناعية للإنسان ،ولعل أهمها حقوق الجوار .

إلا أنه و مع الاهتمام الدولي والإقليمي بالحق في البيئة من منظور علاقته الوثيقة بالتنمية المستدامة ، اتجهت حديثا ،العديد من دساتير الدول المقارنة ،إلى الاعتراف بمبدأ حق الفرد في، بيئة ملائمة و صحية ،مما أضاف إليه الشرعية الدستورية<sup>(1)</sup>.

هذا ولما كانت الحاجة إلى بيئة جوار ملائمة، قد بات لزاما الاعتماد على كافة الآليات، من أجل تحقيق هذا الهدف ، لا سيما و أن حقوق الجوار، قد ارتقت إلى مرتبة الحقوق الدستورية في العديد من دول العالم .

## الفصل الثاني

### الآليات القانونية لحماية الجوار من منظور عمراني بيئي

يجب أن نبين من خلال هذا الفصل ،أوجه الحماية القانونية للجوار،من منظور عمراني بيئي،بالاعتماد على الآليات الوقائية ممثلة أساسا في التخطيط بشكل عام،الذي يعنى بالدراسات المستقبلية،التي تتصدى للظاهرة قبل حدوثها،تحديدا التخطيط العمراني عبر

(1) - صلاح الدين فوزي ، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء - مكتبة الجلاء الجديدة ، المنصورة 1998 ، ص.02.



أدوات التهيئة والتعمير . يضاف إليه التخطيط البيئي،الذي يسترعي الاحتياط والوقاية من الأضرار البيئية،خصوصا التلوث الذي يتنوع بين الضوضائي و البصري،الأمر الذي يفسح المجال واسعا أمام السلطات الإدارية المختصة،للتدخل من أجل الضبط الوقائي،لمخالفات الجوار من منظور عمراني بيئي .

هذه المخالفات الإدارية،التي يكون الدافع للقضاء عليها،اتخاذ إجراءات وتدابير بعدية،من شأنها التخفيف من حدة هذه الأضرار،بإشراك الأعوان المكلفون بالعمران ،المختصة بمراقبة رخص وشهادات التعمير،تحديدا شهادة المطابقة التي تعتبر تحديث على مستوى مدلول النظام العام،لتعلقه بالنظام العام الجمالي،الذي يهتم بتحسين وتجميل المظهر الخارجي للبنىات .

ذلكم ما سنتطرق له،من خلال مبحثين اثنين،نخصص الأول للآليات القانونية الوقائية لحماية الجوار من منظور عمراني بيئي،ونستعرض من خلال الثاني،للاليات القانونية البعدية لحماية الجوار من منظور عمراني بيئي .

## المبحث الأول

### الآليات القانونية الوقائية لحماية الجوار من منظور عمراني بيئي

سنحاول في هذا المبحث، التطرق إلى كل من ،التخطيط العمراني، كآلية وقائية لحماية الجوار ( مطلب أول ) ، و كذا التخطيط البيئي (مطلب ثان ) مع استعراض سلطات الضبط الإداري في حماية الجوار ( مطلب ثالث ).

## المطلب الأول

### التخطيط العمراني كآلية وقائية لحماية الجوار

يعتبر التخطيط العمراني ، المرآة العاكسة لتقدم الدولة<sup>(1)</sup>، إذ يبين مدى تطورها ومستوى التحضر فيها ، فالتخطيط العمراني ، يقوم على وضع برنامج محدد يتضمن قواعد لتخصيص الأماكن بما يناسب حماية الجوار ، و ذلك بالنظر إلى المخاطر التي يمكن أن تنجم عن وجود أماكن غير مراعى فيها التخطيط العمراني ، مع الأخذ في الاعتبار الإمكانيات المتاحة لوضع هذه الأهداف موضع التنفيذ .بههدف التحكم في توجيه النشاط العمراني الذي يتم في منطقة معينة<sup>(2)</sup>، من حيث الطرق و أماكن المباني العامة و الحدائق و المساكن بكافة أنواعها ،وشق الطرق الواسعة حتى تكون قادرة على استيعاب حركة المرور المتزايدة في تلك المناطق بتزايد سكانها<sup>(3)</sup>.يمكن الهدف الرئيس من خلال اعتماد التخطيط<sup>(4)</sup> في درء الأخطار، و بالنتيجة الحد من أضرار الجوار، من منظور عمراني بيئي ، انطلاقا من أن التخطيط ،يستجيب بوتيرة سريعة و فعالة، مع مختلف الظروف ، وما تجب الإشارة إليه في هذا الخصوص ، و هو أن التخطيط يتطلب مصادر تمويل خاصة ، حتى نضمن نجاعته ويحقق الأهداف المتوخاة من اعتماده<sup>(5)</sup> ، لتحقيق أهداف مستقبلية، حسب أولويات الدولة وقدراتها ، فإنه يجب الاعتماد على التخطيط، الذي يعد أبرز وظائف الدولة الحديثة<sup>(6)</sup> و تكاد تجمع التشريعات الخاصة بالتخطيط العمراني، على ضرورة وضع قواعد ونظم لتخطيط المناطق السكنية، على أن يراعى في هذه القواعد حماية الجوار كأول اعتبار. بإبعاد المناطق السكنية عن خط الساحل للبحار والأنهار لمسافة كافية تسمح بوجود مناطق

(1) - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2011-2012، ص.06.

(2) - مجاجي منصور ، " الترقية العقارية و التخطيط العمراني " ، مداخلة ألقيت في فعاليات الملتقى الدولي الأول حول " الترقية العقارية - الواقع والآفاق - " ، المنظم من قبل كلية الحقوق ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، يومي 07-08 فيفري 2006 ، ص.01.

(3) - محسن العبودي ، التخطيط العمراني بين النظرية و التطبيق ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 1995، ص.05.

(4) . عادل عبد الرحمن نجم ، التخطيط لمواجهة الكوارث ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، مصر ، 1996، ص.42.

(5) . عادل عبد الرحمن نجم ، التخطيط لمواجهة الكوارث ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، مصر ، 1996، ص.36.

(6) . هيام مروة و طارق المجذوب ، الوجيز في القانون الإداري الخاص . المرافق العامة الكبرى و طرق إدارتها ، الإستملاك و الأشغال العامة والتنظيم المدني . منشورات زين الحقوقية ، بيروت ، لبنان، ط الأولى ، 2015 ، ص.32.

عبور لمرتادي الشواطئ، مع وجوب إنشاء الحدائق العامة، و اعداد(1) مخططات تسيير المساحات الخضراء، حول التجمعات السكنية، لمدة خمس سنوات على الأقل وصيانتها، كما يجب تخصيص مساحة للتشجير للساكنة. مع ضرورة تنظيم، حركة مرور السيارات داخل المناطق السكنية، للمحافظة على هدوءها(2). مع منع إقامة المحلات المقلقة لراحة الجوار. فالتخطيط العمراني الفعال، هو الذي يأخذ في الحسبان، خصوصية المدينة واحتياجات سكانها(3)، بالمحافظة على جمال الرونق و الرواء، و ضرورة تطابق مشروع البناية و المظهر العام للبنائيات المبرمجة و احترامها للخصائص الجمالية(4) فيما يخص حماية الجوار الذي يقوم على مراعاة جمال الشوارع، لدى المارة بتزيين تقاطعات الطرق وترميم المباني(5).

و بالنسبة للتخطيط العمراني، المعتمد في الجزائر، فقد عرف تأخرا كبيرا ، إذ يشير في هذا الصدد الأستاذ رداف إلى أن تمديد الجزائر للعمل بالتشريعات الفرنسية المتعلقة بقواعد التعمير، خاصة أحكام المرسوم رقم 58-1463 المؤرخ في 31 ديسمبر 1958، وأحكام المرسوم رقم 59-1089 المؤرخ في 21 سبتمبر 1959 ، و لم ينص هاذين المرسومين، إلا على مخطط التعمير الرئيسي ، و أضاف المشرع الفرنسي، من خلال قانون التوجيه العقاري، المؤرخ في 30 ديسمبر 1967 ، وثيقتين و هما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و مخطط شغل الأراضي ،بينما استمر العمل بالنصين الممدين بعد الاستقلال، والذان لا يتضمنان إلا مخطط التعمير الرئيسي إلى غاية صدور قانون التهيئة و التعمير

(1) المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-147 المؤرخ في 02 ماي 2009، الذي يحدد محتوى مخطط تسيير المساحات الخضراء و كفاءات إعدادة و المصادقة عليه و تنفيذه، ج ر ع 26 لسنة 2009

(2) - أحمد راغب الحلو ، البيئة العمرانية...، المرجع السابق ، ص.29 و ما بعدها .

(3) Sophie Mosser،Eclairage Urbain : enjeux et instruments d'actions،Thèse de Doctorat ،Institut Français d'Urbanisme Université Paris 8 France،p.412

(4) المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات، ج ر ع 27 لسنة 2009

(5) . اسماعيل نجم الدين زنكنه ،القانون الإداري البيئي . دراسة تحليلية مقارنة . منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان، ط الاولى ،2012،ص.290،

سنة 1987 ، و اعتبر الأستاذ ردا ف أن هذا التأخير في تحديث وسائل التخطيط العمراني أحدث " خلا واضحا غير مقبول" (1).

و يتجسد التخطيط العمراني في الجزائر، (2) فيما يصطلح عليه بالتعمير التنظيمي (3)، بضرورة إدخال معيار حماية الجوار، في مجال العمران ، فغدا من يشترط أن يرفق طلب رخصة التجزئة - مثلا - بعدة وثائق تشمل مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتقنية المرسبات الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة وكمياتها المضرة بالصحة العمومية و بالجوار (4) .

و بالموازاة مع ذلك، فإن المشرع الجزائري قد فرض جملة من القيود على التوسع في التجمعات السكنية أو إنشاء مدن جديدة ، حيث أن أي بناء في محيط عمراني جديد، يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس المضبوطة بقواعد تنظيمية وفقا لمخططات تقنية، كمخطط الوقاية الصحية و الأمن في نشاطات البناء و الأشغال العمومية و الري الذي يجب أن يتضمن، أساليب البناء ، والأجهزة المقررة لإنجاز الأشغال (5).

غير أن أهم هذه المخططات، على المستوى المحلي؛ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، و كذلك مخطط شغل الأراضي ، لتأتي بعد ذلك عملية البناء و ما يتبعها من تراخيص وشهادات ، كل هذا بغرض إقامة نظام عمراني في مضمار المحافظة على الجوار، و ذلك بمكافحة البناء الفوضوي، و بالنتيجة تحسين الوجه الجمالي للمدن .

(1)- Ahmed Reddaf, politique et droit de l'environnement en Algérie, op.cit, p.87.

(2)- عرفت الجزائر هذه الأدوات منذ الاحتلال الفرنسي فنجد مثلا " المخطط التوجيهي العام " و " المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير " الواردين في قانون 14 مارس 1919 كمحاولة من السلطات الفرنسية ، بأنها تسعى لحل المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي كان يعاني منها الجزائريون لا سيما المتعلقة بقطاع السكن. للاستزادة أكثر ، يرجى الاطلاع على :

Hamidou Rachid ، les logement un défi ، ENAP ، 1989،p.29.

(3)- منصور مجاحي ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ،جامعة سعد دحلب ، البليلة ، 2001، ص.26.

(4)- أنظر المادة 45 من المرسوم 91-176 المرجعي .

(5) أنظر المادة 04 من القرار الوزاري المؤرخ في 26 يوليو 2008، الذي يتعلق بمخطط الوقاية الصحية و الأمن في نشاطات البناء و الأشغال

العمومية و الري، ج ر ع 39 لسنة 2008

## الفرع الاول

### المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير " PDAU "، أداة عمرانية من الجيل الثاني من أدوات التهيئة و التعمير ، جاء كبديل للمخطط العمراني الموجه " PUD " وللمخطط العمراني المؤقت " PUP " . كما أنه يعد وسيلة جديدة للتجمع الحضري، يعنى بجوانب الانسجام بين جميع المراكز الحضرية المجاورة<sup>(1)</sup>.

يرمي هذا المخطط، إلى اعتماد أحسن توازن، لمختلف وظائف المجال ، من حيث البناء، وممارسة النشاطات الاجتماعية و الثقافية ، لذلك أوجب المشرع الجزائري، على كل بلدية، أن تغطي إقليمها بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته<sup>(2)</sup>. كما أنه يرسم و يحدد آفاق توسعه كجزء من الكل على المستوى الإقليمي، كخلفية عمرانية للنسيج الحضري و العمراني على المستوى الوطني<sup>(3)</sup>.

فمن أهم وظائف، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية بالتعمير، و ضبط توقعات التعمير،<sup>(4)</sup> التي تسمح بترشيد استعمال المساحات، في إطار إستراتيجية حماية الجوار<sup>(5)</sup>.

---

(1) - كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر " ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2008-2009، ص.81.

(2) - محمد جبري ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة ماجستير ، فرع إدارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، ص.12.

(3) - Chaban ben Akzouh ، « De la Loi D'orientation foncière au Droit de l'urbanisme » revue IDARA ، N° 22 ، 2001 ، Algérie ، p.05.

(4) - عزاوي عبد الرحمن ، محاضرات ..... ، المرجع السابق، ص.19.

(5) - بناصر يوسف ، " رخصة البناء و حماية البيئة " ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، العدد 04 لسنة 1993 ، ص.840.

## البند الأول

### تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، أداة للتنبؤ و التخطيط المستقبلي<sup>(1)</sup>الهادف إلى وضع و تحديد الاختيارات الأساسية لسياسة التنمية العمرانية ، فهو كما نصت عليه المادة 16: من قانون التهيئة و التعمير بأنه " أداة التخطيط المجالي و التسيير الحضري ،يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي " .

كما يحدد التخصيص العام، للأراضي على البلدية أو عدة بلديات ، و كذا توسيع وتمركز المصالح و النشاطات، و موقع التجهيزات الكبرى، و الهياكل الأساسية . بالإضافة إلى تقسيم و ترتيب القطاعات، من حيث التعمير الفعلي، و القابلية و عدم القابلية للتعمير<sup>(2)</sup>.

وكذا تحديد قواعد وضع البناءات، نسبة للطرق العامة، كما ينظم من جهة أخرى كيفية وضع البناءات في الملكية الواحدة وكذا علوها وبذلك تعتبر مرجع هام للتجسيد الحضري المعماري، وهنا يظهر الجوار بخصائصه بشكل كبير<sup>(3)</sup> .

الملاحظ من خلال نص المادة: 16 المذكورة أعلاه ، أن تكوين الاحتياطات العقارية هو من صلاحيات البلدية ، في مضمار مخططات عمرانية . و من ذلك نرى أن المشرع الجزائري، قد أعطى صلاحيات واسعة، جدا لصالح البلديات، في ميدان التعمير و البناء ، على أساس انعكاساتها المباشرة، على آثار التنمية و أشكالها، و التطور العام للبلدية

(1) - عزاوي عبد الرحمن ، محاضرات...، المرجع السابق ، ص.20.

(2) - أنظر المادة 19 من القانون المرجعي رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

(3) Carole CHEVILLEY-HIVER، LE VOISINAGE DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME، Mél in "Variation sur le thème du voisinage " ،sous la directions de Jean-Philippe TRICOIRE،PUAM،2012،p.232.

، وكان من المتوقع أن يجسد المشرع الجزائري هذه الصلاحيات لصالح الجماعات المحلية وتحميلها مسؤولية تسيير و تنظيم المجال المحلي .

لكن العكس هو الذي حصل ، حيث أن المشرع الجزائري، نزع صلاحيات تسيير المحفظة العقارية من البلديات ، و منحها للوكالات المحلية، و ذلك بمقتضى المادة 73 من قانون التوجيه العقاري .

و في التطبيق القضائي الجزائري ، قضى مجلس الدولة ،الغرفة الرابعة في قضية خ.م ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، للدائرة الحضرية لباب الزوار، و من معه ،ملف رقم 006405 " كل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة، و لا يكون لفائدة شخصية عمومية، يعد باطلا و عديم الأثر... و مادامت الأرض موضوع النزاع مخصصة للبناء، فإن القانون منح الاختصاص الكامل للوكالات العقارية ... و يعتبر كل تصرف يخالف ذلك باطلا بطلانا مطلقا "(1).

وما تجب الإشارة إليه، أن هذه الوكالات تخضع في منازعاتها من حيث الاختصاص النوعي للقانون الخاص ، و هذا ما أقره مجلس الدولة ، الغرفة الأولى في قضية الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري ضد أ.خ ملف رقم: 004841 "قضى بأن الوكالات المحلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري هي مؤسسات ذات طابع اقتصادي و تجاري و بالتالي لا تكون نزاعاتها القائمة مع متقاضين خاضعين للقانون الخاص من اختصاص الجهة القضائية الإدارية "(2).

الملاحظ على هذا القرار ، أنه حدد صراحة، الطبيعة القانونية، لهذه الوكالات، وبأنه يحكمها ويسيرها القانون الخاص . غير أن تجريد الجماعات المحلية من مهمة تسيير الاحتياطات العقارية، فيه تناقض في فحوى النصوص القانونية السارية المفعول ، وذلك بين قانون البلدية وقانون التوجيه العقاري ، إذ تنص المادة: 117 من القانون رقم: 11-

(1) - مجلة مجلس الدولة ، تصدر عن مجلس الدولة الجزائري ، قضية خ.م ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي للدائرة الحضرية لباب الزوار و من معه ،ملف رقم **006405** ، منشورات الساحل ، العدد الرابع (04)، الجزائر ، 2003 ، ص.117.

(2) - مجلة مجلس الدولة ، نفس المرجع ، ص.77.

10 المتعلق بالبلدية<sup>(1)</sup> على أنه " تسهر البلدية على الحفاظ على وعائها العقاري و منح الأولوية في تخصيصها لبرامج التجهيزات العمومية و الاستثمار الاقتصادي . و تسهر أيضا على الحفاظ على الأملاك العقارية التابعة للأملاك العمومية للدولة " و الأكثر من ذلك، فإن قانون التوجيه العقاري ، تضمن في أحكامه مواد تلغي قانون الاحتياطات العقارية ، لأن المشرع الجزائري اختار التنازل<sup>(2)</sup> كطريقة لاستعمال هذه الاحتياطات، و كان من الممكن، أن يبقي هذه الاحتياطات، تحت سلطة البلديات ليستعمل، بطريقة أخرى ، بمنح حق استغلال الأرض فقط ، و تبقى الملكية و حق الاستعمال و الاستغلال ، و هذا فيه تحقيق للمصلحة العامة<sup>(3)</sup> .

## البند الثاني

### محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

حددت المادة: 18 من القانون رقم: 90-29<sup>(4)</sup> ، موضوع المخطط ، بالمحافظة لذلك يكون باطلا ، و جب عدم المصادقة عليه ، هذه الخطوط هي :

- تحديد التخصيص العام، للأراضي على مجموع تراب بلدية، أو مجموعة من البلديات حسب القطاع .
- تحديد توسيع المباني السكنية، و تمركز المصالح و النشاطات، و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى، و الهياكل الأساسية .
- تحديد مناطق التدخل، في الأنسجة الحضرية، و المناطق الواجب حمايتها .

(1) - المؤرخ في 03 جويلية 2011 ، ج ر ع 37 لسنة 2011.

(2) - أنظر المرسوم رقم 76-26 المؤرخ في 07 فيفري 1976 ، الذي يحدد إجراءات التنازل عن أراضي الاحتياطات العقارية ، ج ر ع 48 لسنة 1976 .

(3) - في هذا السياق ، كانت تنص المادة 60 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 17 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية ج ر 15 لسنة 1990 على أنه " يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإسم البلدية و تحت مراقبة المجلس بجميع الأعمال الخاصة بالمحافظة على الأموال و الحقوق التي تتكون من ثروة البلدية و إدارتها و لا سيما المحافظة على الحقوق العقارية... " .

(4) - القانون المرجعي المتعلق بالتهيئة و التعمير .



كما يجب أن يتكون، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من :

أولاً- تقرير توجيهي يقدم فيه ما يأتي :

(أ) تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمغرافي للتراب المعني .

(ب) قسم التهيئة المقترح، بالنظر للتوجهات في مجال التهيئة العمرانية، و حماية الساحل ،وتقنين يحدد القواعد المطبقة، بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة، في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 ، 21 ، 22 و 23 من القانون رقم 90-29 .

و لهذا الغرض يجب أن يحدد ما يأتي :

(أ) التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء ، و طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة ، لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02<sup>(1)</sup> الذي يحدد كيفية شغل الأراضي وانجاز البناءات في الفضاءات الساحلية ، على أساس دراسة تدعى " دراسة تهيئة الساحل " (2) .

(ب) الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض .

(ت) الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو انتشارها .

(ث) المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها ، و ذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة والمساحات والمناطق المطلوب حمايتها .

(ج) تحديد مواقع التجهيزات الكبرى ، و المنشآت الأساسية ، و الخدمات و الأعمال ونوعها .

(1) - المؤرخ في 25 فبراير 2002 ، المتعلق بحماية الساحل و تميمه ، ج ر ع 10 لسنة 2002 .

(2) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-206 المؤرخ في 30 يونيو 2007، يحدد شروط و كيفية البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ و توسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، ج ر ع 43 لسنة 2007

ح) المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية ، لا سيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو انهيارات التربة ، و التدفقات الوحلية و إرتصاص أي تماسك التربة و التميع و الانهيارات و الفياضانات .

خ) مساحات حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية ، لا سيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة .

د) المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال .

ذ) الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل.

1- وثائق بيانية تشتمل خاصة على المخططات الآتية :

أ) مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا ، و أهم الطرق و الشبكات المختلفة .

**ب) مخطط تهيئة بين حدود ما يأتي :**

- القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير، و المخصصة للتعمير في المستقبل و غير

القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون رقم: 90-29 .

- بعض أجزاء الأرض : الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية

المرتفعة أو الجديدة ، و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة .

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .

ت) مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها .

ث) مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق ، و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء

التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العامة .

ج) مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية

أو التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل .

كما تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية ، عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل و الدراسات الجيوتقنية أو الخاصة ، و تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية ، طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها(1) .

و في سياق آخر ، فإن إعداد المخطط التوجيهي، يفرض إجراءات التشاور و الذي ينبغي تعميقه على المستوى القاعدي . و لن يتأتى ذلك، إلا بما يعرف بالديمقراطية التشاركية ، بإشراك عدة هيئات إدارية و منتخبين و ممثلين عن المجتمع المدني، في كل مراحل إعداد هذه القاعدة التقنية(2) ، يصبح الجوار هدفا للتعمير، عندما تتم حمايته(3)، على أساس أنها مجال موحد و ذلك بتحقيق المساواة في الجانب الجمالي، أو ما يعرف بنظام الرونق والرواء ، لأن واقع المدينة أفرز عدم المساواة، حتى بين أحيائها(4) . لذلك يستحسن تخصيص مساحات خضراء،تبعث على الارتياح لدى قاطنيتها ، و تكون قبلة للسياح، و لعل هذه الغاية السامية،هي التي دفعت المشرع الجزائري لتخصيص جائزة وطنية للمدينة الخضراء(5) بمناسبة إحياء اليوم الوطني للشجرة المحدد يوم 25 أكتوبر من كل سنة .

دون إغفال الدور المهم و الفعال المنوط برئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة و التعمير، مع أهمية المحافظة على التراث العمراني للمنطقة أو البلدية المعنية(6) .

(1) - أنظر نص المادة 17 من المرسوم المرجعي رقم 05-317

(2) - شويح بن عثمان ، دور الجماعات المحلية في التنمية الإدارية - دراسة البلدية - مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان ، السنة الجامعية 2010-2011 ، ص.114.

(3) Carole CHEVILLEY-HIVER، LE VOISINAGE DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME، MéI in "Variation sur le thème du voisinage "، sous la directions de Jean-Philippe TRICOIRE،PUAM،2012،p227.

(4) - محمد جبري ،التأطير القانوني للتعمير... ، المرجع السابق ، ص 20-21.

(5) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-101 المؤرخ في 10 مارس 2009،الذي يحدد تنظيم و كفاءات منح الجائزة الوطنية للمدينة الخضراء،ج ر ع 16 لسنة 2009

(6) - jose luis Andres Sarasa،Urbanisation et Croissance،publisud،2000،p.2.

### البند الثالث

#### إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

بناء على نص المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177 فإن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، حيث تتضمن هذه المداولة :

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية المستدامة للتراب المقصود .

- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية، حيث يتكفل المخطط التوجيهي ببرامج الدولة و الجماعات الإقليمية و المؤسسات و المصالح العمومية ، كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (1) .

و بالنتيجة ، فإن أول خطوة، لإعداد المخطط التوجيهي ، تكون عن طريق المداولة، بغرض تعميق التشاور و ترقية، الحس المدني و تنمية روح المسؤولية لدى المواطن.

حيث أن هذه المداولة، تبلغ للوالي المتخصص إقليميا ، و تخضع للنشر مدة شهر كامل، بمقر المجالس الشعبية البلدية، إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلدية في إعداد المخطط وفق مبادئ التشاور و متابعة الدراسات و جمع الآراء مع مختلف

(1) - أنظر المادة 13 من القانون المرجعي رقم 90-29 .

الهيئات و المصالح العمومية و الإدارات العمومية و الجمعيات المتعددة و التي تعمل لهذا الغرض(1) .

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإطلاع رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة ، و رؤساء المنظمات المهنية ، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين - كتابيا- بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تسلم الرسالة للإعلان عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و تعيين من يمثلهم(2) .

و في ذات السياق، حددت المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الهيات والإدارات و المصالح التي تستشار بصفة إلزامية بعد إنقضاء مهلة خمسة عشر (15) يوما الممنوحة و هي كالاتي :

أ) بعنوان الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية:

- التعمير ؛
- الفلاحة ؛
- التنظيم الاقتصادي ؛
- الري ؛
- النقل ؛
- الأشغال العمومية ؛
- المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية ؛

(1)- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 91-177 .

(2)- أنظر المادة 37 من نفس المرسوم التنفيذي المرجعي .

- البريد و المواصلات ؛
- البيئة ؛
- التهيئة العمرانية ؛
- السياحة .

### ب) بعنوان الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي :

- توزيع الطاقة ؛
- النقل ؛
- توزيع الماء .

ينشر هذا القرار مدة شهر على مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس المعنية و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية، و الجمعيات و المصالح التابعة للدولة المعنية<sup>(1)</sup> ، و الملاحظ، أن هذه المديرية و الهيئات يجب أن يكون لها علاقة مباشرة بالتهيئة العمرانية . كما يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات، العمومية والهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح المعنية التابعة للدولة ، و لها مهلة: 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها، و إذا لم تجب المهلة المنصوص عليها و التي هي 60 يوم تعتبر موافقة على المشروع<sup>(2)</sup> .

و مهما يكن من أمر ، فإن هذه الخطوات، إنما تدل على اهتمام المشرع الجزائري بضرورة توسيع نطاق التشاور و الحوار حول مستقبل البلديات ، و ترقية الحس المدني<sup>(3)</sup> .

### البند الرابع

### المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

(1)- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 91-177 .

(2)- أنظر المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي المرجعي .

(3)- محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير ...، المرجع السابق ، ص.23.

يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، للمصادقة على مستويين : المصادقة من المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة، بعد الاطلاع على نتائج التحقيق . ثم يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير- مصحوبا بسجل الاستقصاء و محضر قفل الاستقصاء ونتائج التحقيق - إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي بشأنه في غضون خمسة عشر (15) يوما من تاريخ استلام الملف ، و تتم المصادقة طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177 ، كذا المادة 27 من القانون رقم 90-29 حسب الحالة:

- بقرار من الوالي و ذلك بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن: 200.000 ساكن .

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية - بعد استشارة الوالي المعني - بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها: 200.000 ساكن و يقل عن 500.000 ساكن .

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر .

و ما تجب الإشارة إليه في هذا الصدد، أن المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 جاءت تطبيقا لنص المادة: 27 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وبصريح النص القانوني ، إلا أننا وقفنا على عدم الانسجام بين النصين، وبالتحديد في الفقرة الثالثة و الرابعة منهما في مسألة استشارة الوالي المعني قبل اتخاذ القرار ، حيث وردت مسألة استشارة الوالي المعني في المادة 15 من المرسوم التنفيذي و التغاضي عنها في نص المادة 27 من القانون نفسه . لذلك استلزم الأمر تعديل للتطابق بين النصين لرفع اللبس ومن ثم، التطبيق السليم لأحكامها .

بعد إجراء المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، يبلغ - بعد وضعه تحت تصرف الجمهور - للجهات المركزية و المحلية المعنية<sup>(1)</sup>، بناء على نص المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177، و هذا الإجراء - أي التبليغ - يجعل من المخطط أمرا ملزما لمختلف الهيئات و المصالح، و على رأسها البلدية، كما يصبح مرجعا رئيسيا وتسجيل المشاريع وتجسيدها ميدانيا ، كما نلاحظ من هذه الإجراءات، التأكيد على تفعيل دور الهيئات المنتخبة كجهة رقابية على محتوى المخطط بالمصادقة عليه بموجب مداولة، يسمح على بحث و طرح آفاق التنمية المحلية بما يتوافق و طموحات المواطن بالمناطق المعنية . حتى يكون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ذو فعالية ، لا بد من تحسيس المواطن بمدى أهمية مشاركته و التزامه بما جاء في المخطط ، إذ تنص المادة: 12 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية على أنه : " ... يسهر المجلس الشعبي البلدي على وضع إطار ملائم للمبادرات المحلية التي تهدف إلى تحفيز المواطنين و حثهم على المشاركة في تسوية مشاكلهم و تحسين ظروف معيشتهم ... " . في النص المذكور إشارة واضحة إلى أن المجتمع المدني له دور فعال في نشر الثقافة العمرانية<sup>(2)</sup> .

## البند الخامس

### قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تحديد أدوات التهيئة و التعمير قوام الأراضي العامرة و القابلة للتعمير<sup>(3)</sup> انطلاقا من:

(1) - تتمثل هذه الجهات في : الوزير المكلف بالتعمير ، الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، مختلف الأقسام الوزارية المعنية ، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني ، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية ، الغرف التجارية ، الغرف الفلاحية.

(2) - مزوزي كاهنة ، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2011-2012 ، ص.62.

(3) - أنظر المادة 66 من القانون رقم 90-29 .



- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع .
- تحديد توسع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية .
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها .
- هذا تحديد عام و أولي، القصد منه تبيان الوظائف و الأهداف الكبرى لأي مخطط(1) ،والقطاعات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هي :
- القطاعات المعمرة ( أولا ) القطاعات المبرمجة للتعمير ( ثانيا ) قطاعات التعمير المستقبلية ( ثالثا ) القطاعات غير القابلة للتعمير ( رابعا ) .

## أولا

### القطاعات المعمرة

يرمز لها بالحرفين اللاتينيين "SU" على أساس أنها اختصار للفظين Secteurs Urbanisés ، و قد نظمها المشرع الجزائري بنص المادة: 20 من القانون رقم 90-29 وهي عبارة عن أراضي على وجه الخصوص في وسط المدينة، و في أحيائها العتيقة، والتي هي عبارة عن مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة ( سكن فردي ) ، أو ذات كثافة عالية (سكن جماعي )، ومناطق ذات تعدد وظيفي ( تجارة و خدمات ) ، و بالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البنايات و النشاطات القائمة ،ومنه فإن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، لا يقترح في هذا النوع من قطاعات التعمير القائم على التوسع و إنجاز بناءات جديدة، فهي قطاعات منتجة ، و لكن بحسب الظروف الخاصة والمعطيات التي يفرضها الواقع الميداني، و تبعا للبرنامج البلدي المسطر ، فإنه قد يفرض المخطط إجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني في صورة تكثيف مع المنتج الجديد لمواد البناء و الأشكال الهندسية و المعمارية الحديثة التي

(1) - محمد جبيري ، التأطير القانوني للتعمير ... ،المرجع السابق ، ص.27.

يطرحها للاستعمال سوق المعرفة، وأيضاً لغرض تصحيح بعض الوضعيات و تفعيلها ، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قد ينص على إدماج بعض الأحياء الفوضوية في النسيج العمراني ، و القيام ببعض العمليات الخاصة لحماية بعض الأماكن ذات القيمة التاريخية أو المعمارية التي تشكل قطاعات ذات خصوصية تتطلب المصلحة العامة لحمايتها .

كما تتميز هذه القطاعات بكونها أماكن مجهزة، أو هي في طريق التجهيز ، و على هذا الأساس، فإنه يجب أن تكون استجابة إدارة البلدية بالنسبة لطالبي رخصة البناء بالإيجاب وهذا بغرض تفادي لجوء السكان و أصحاب المحلات للقيام بتعديلات بإضافة بنايات أفقياً أو عمودياً<sup>(1)</sup>، بطريقة فوضوية كما يجب أن تكون تصاميم المخطط التوجيهي بالنسبة لهذا النوع من القطاعات مرنة بالقدر الكافي الذي تعطى فيه الفرصة للأفراد بالمبادرة إلى تحسين و تجميل المحيط في إطار القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

## ثانيا

### القطاعات المبرمجة للتعمير

و هي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط و يرمز لها ب (SAU) على أساس أنها اختصار للفضين Secteurs A Urbanisés أي أنها مخصصة لكي تعرف كثافة تعمرية عالية في آجال لا تتجاوز عشر (10) سنوات ، و تتميز هذه القطاعات بظاهرة المضاربة العقارية، التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي الواقعة داخل هذه القطاعات وبالتالي تكون هذه الأخيرة عرضة لانتشار البناء الفوضوي بمختلف أشكاله، الصلب والقصديري و التي تكون في شكل أحزمة تخنق المدن و تمنعها من التوسع العمراني، وبالتالي تعد القطاعات المبرمجة للتعمير، مجالات حساسة جداً،

(1) - كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص.86.

تتطلب العناية الكبيرة من الإدارة، و بالأخص في مجال المراقبة الإدارية لأشغال البناء، و الذي تسهر على أدائه شرطة العمران و الموظفون المختصون بذلك .

### ثالثا

#### قطاعات التعمير المستقبلية

تشمل قطاعات التعمير المستقبلية ، كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيد<sup>(1)</sup>، و في آفاق عشرين (20) سنة - و يرمز لها بالرمز (SUF) على أساس أنها اختصار الألفاظ Secteur d'Urbanisme Futur - بحيث يهدف من وراء تخصيص هذه الأراضي الحفاظ على القدرات الكامنة لتوسيع عمراني لمستقبل المدينة و التجمعات السكانية ، و بالتالي، فمن الضروري تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي الموجودة في هذه القطاعات ، و التي يجب أن تخضع - من حيث المبدأ - إلى ارتفاقات مؤقتة بعدم البناء، إلا أنه يمكن الإذن بالبناء في حالة غياب مخطط شغل الأراضي ، وفقا لحقوق بناء ضعيفة جدا كاستثناء في الحالات التالية :

- حالة تحديد و تعويض و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي .
- حالة البناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية ، و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية .
- حالة البناءات المرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي<sup>(2)</sup> .

(1) - محمد جبري ، التأطير القانوني للتعمير... ، المرجع السابق ، ص.28.

(2) - أنظر المادة 22 من القانون المرجعي رقم 90-29 .

حيث أن المشرع الجزائري يهدف من خلال أحكام المادة: 22 من القانون رقم: 90-29 إلى حماية هذا النوع من الأراضي من عمليات البناء كأصل عام، و بقائها على حالتها الطبيعية وبالأخص، إذا كانت فلاحية ، مما يعني أن هناك منطقة وسطى أو مساحة تواصل بين المدينة و الريف(1) .

#### رابعاً

#### القطاعات غير القابلة للتعمير

نظمتها المادة: 33 من القانون رقم: 90-29 ، يرمز لها ب SNU أي Secteurs Non Urbanisables و هي القطاعات التي يمنع فيها - كأصل عام - أي شكل من أشكال البناء، سواء أكان بناء جديد أم تعديلاً أو تغييراً" في بناية قائمة، بالإضافة الأفقية أو العمودية غير، أنه و في حالة خاصة و ضرورية جداً" يمكن أن تمنح رخصة البناء ، حيث تكون حقوق البناء في هذه الحالة محددة و بنسب تتلائم مع الاقتصاد العام بمناطق هذه القطاعات.

بمعنى آخر، فهي قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة ، و التي قد تكون مناطق محمية في صورة أراضي ذات خصوبة عالية جداً، أو محاجر ذات استعمال منجمي ، أو مناطق طبيعية ، أو أماكن ساحلية حساسة أو قد تكون هذه القطاعات في صورة مناطق ذات خطورة بسبب تعرضها للفيضانات، أو بسبب عدم استقرارها، نتيجة لظاهرة انزلاق التربة، أو انخفاضها حيث في هذا النوع من المناطق ذات الخطورة العالية على الأرواح و الممتلكات ، لا رخص فيها بالبناء مهما كانت الأسباب المقدمة(2).

(1) - كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء...، المرجع السابق ، ص.87.

(2) - كمال تكواشت ، نفس المرجع ، ص.88.

كما يخصص المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعض الأراضي لاستقبال المشاريع ذات الأهمية بتوطين التجهيزات الجماعية الكبرى و البنى التحتية ، لا سيما تلك المتعلقة بالنقل و شبكات التهيئة المختلفة ، و بمعنى آخر، فإن المخطط ينص على تثبيت جميع المشاريع التي تكون قاعدتها محل نزاع الملكية، أو ممارسة حق الشفعة الإدارية لصالح الجماعات المحلية ، نظرا لطبيعتها اللصيقة بالمصلحة العامة(1).

## البند السادس

### مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

جعل المشرع الجزائري من مسألة مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أمرا ممكنا قصد توسيع رقعة عمران البلدية المعنية، و جعلها تساير التطورات الحاصلة على المستوى المحلي و الوطني، و تحقيقا لصالح الأفراد و المصلحة العامة على السواء ،وحتى لا يخرج نطاق التعديل عن هدفه، ثم حصر أسباب المراجعة و التعديل في حالتين ذكرتهما المادة :28 من القانون رقم 90-29 كالاتي :

- حالة القطاعات في طريقة الإشباع المراد تعميمها.
- حالة تطور المحيط لدرجة يصبح المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة ولا يلبي طموحات مواطني البلدية المعنية.

و بناء على ما تقدم، فإن المشرع الجزائري - تحقيقا لمصلحة المواطن- قد راعى مسألة تغير النشاطات الحضرية إذ منح تسهيلات جديدة تساعد على تحقيق التنمية بالمناطق المعنية بواسطة حق تعديل المخطط. على أن تبقى إجراءات مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نفسها إجراءات الإعداد و المصادقة على هذا المخطط .

(1) - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير...،المرجع السابق، ص.64.

## الفرع الثاني

### مخطط شغل الأراضي

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، من شأنه رسم التوجهات الأساسية للسياسة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ، فإن مخطط شغل الأراضي يحدد حقوق البناء واستعمال الأراضي بصفة مفصلة، وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . وقد نص على مخطط شغل الأراضي POS القانون رقم: 90-29 المعدل و المتمم ، و ضبط كفيات إعداده والمصادقة عليه المرسوم التنفيذي رقم: 91-178<sup>(1)</sup> ، و لأجل دراسة مخطط شغل الأراضي، فإنه يجب التطرق للنقاط التالية :موضوع مخطط شغل الأراضي (بند أول ) ، بالإضافة لإجراءات إعداده (بند ثان ) ،والمصادقة عليه (بند ثالث ) .

### البند الأول

#### موضوع مخطط شغل الأراضي

نشير إلى أن دراسة إجراءات إعداد المخططات المتعلقة بالتهيئة و التعمير، هي نفسها إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي، و الاختلاف الوحيد بينهما في مرحلة الإعداد، يكمن في مهلة الاستقصاء العمومي، بحيث حددها المشرع الجزائري بستين (60) يوما، طبقا لنص المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المعدل والمتمم ويمكن تفسير منح المفوض المحقق كل هذه المدة على أساس أن مخطط شغل الأراضي يأتي أكثر تفصيلا عما يحتويه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، غير أننا نتساءل عن مقدار هذه المدة هل هو كاف للمفوض المحقق من أجل القيام بمهامه مقارنة بمحتوى مخطط شغل الأراضي ؟

---

(1)- المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي المرجعي رقم 05-318 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر ع 62 لسنة 2005 .

نشير في هذا الشأن إلى أن الاستقصاء العمومي الذي يقوم به المفوض المحقق يشهد انخفاضا في نسبة مشاركة المواطنين في معظم الأحيان ، و يرجع ذلك إلى كون البلدية لا تقوم بالدور الإعلامي كما ينبغي ، فالكثير من المواطنين لا يسمع بدراسة تسمى مخطط شغل الأراضي بمناطق سكناهم ، و هو ما يؤثر سلبا في احتياجات السكان على مخطط شغل الأراضي ، إلى جانب نقص الثقافة العمرانية لدى المواطنين .

## أولا

### تعريف مخطط شغل الأراضي

يمكن تعريف مخطط شغل الأراضي من خلال نص المادة: 31 من القانون رقم: 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، على أنه " ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل، و في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، قوام استخدام الأراضي و البناء عليها وفقا للتوجيهات المحددة و المنظمة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير "(1) .

و المقصود بما ورد في هذا التعريف؛ أن مخطط شغل الأراضي ، هو عبارة عن أداة يمكن بموجبها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة ، بتنظيم حقوق البناء على الأراضي، وكذا تبيان كيفية استعمالها، لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها ، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، والارتفاقات المقررة عليها والنشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجيهات الأساسية(2)، علما أن هذه التوجيهات لا بد أن تتطابق مع أحكام " المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير " .

(1) - منصور مجاجي ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء ... ، المذكرة السابقة ، ص.36.

(2) - سماعيل شامة ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ، مذكرة ماجستير ، عقود و مسؤولية ، معهد العلوم القانونية والإدارية ، جامعة الجزائر ، 1999 ، ص.122.

## ثانيا

### محتوى مخطط شغل الأراضي

- يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل- بناء على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير- حقوق استخدام الأراضي و البناء، وعلى ذلك، فإن مخطط شغل الأراضي :
- يحدد بصفة مفصلة -بالنسبة للقطاع أوالمناطق المعينة- بالشكل الحضري،والتنظيم وحقوق البناء و استعمال الأراضي .
  - يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها .
  - يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات .
  - يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية، و المنشآت ذات المصلحة العامة ، و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور .
  - يحدد الارتفاعات .
  - يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها وتجديدها و إصلاحها .
  - يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها(1).
- و عليه، فإن كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط أو مخططات لشغل الأراضي لكل جزء منها،حتى يتم التفصيل في العناصر المذكورة أعلاه، و المحددة بموجب المادة 31 من

(1)- أنظر المادة 31 من القانون المرجعي رقم 90-29 .



القانون رقم 90-29 ، و ما تجدر الإشارة إليه، أنه يمكن أن لا تغطي كل بلدية بمخطط لشغل الأراضي، بل تغطي بجزء منه فقط<sup>(1)</sup>.

## البند الثاني

### إعداد مخطط شغل الأراضي

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي

أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، حيث تتضمن هذه المداولة ما يلي :

- التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به .
- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي<sup>(2)</sup> .

تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا؛ وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>(3)</sup>، إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين فأكثر .

و في مضمار العمل لتحضير و إعداد مخطط شغل الأراضي، فإن المشرع الجزائري قد وضع إجراءات يجب إتباعها، و ذلك بأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العامة و الجماعات التي يجب استشارتها بشأن مشروع المخطط، من منظور قائمة الإدارات التي حددها المشرع الجزائري التي يجب أن تستشار على سبيل الوجوب إذ يعتبر عدم

(1) - أنظر المادة 34 من نفس القانون المرجعي .

(2) - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي المعدل و المتمم رقم 91-177 المرجعي .

(3) - المادة 03 من المرسوم التنفيذي المعدل و المتمم رقم 91-177 المرجعي .

استشارتها عيباً جوهرياً قد يؤدي إلى المساس في مصداقية مشروع المخطط باعتبار أن هذا الإجراء المتمثل في طلب الاستشارة شرطاً جوهرياً<sup>(1)</sup> متعلقاً بالنظام العام .

حيث يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي ،استناداً إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، و من المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، الذي يعين حدود التراب المطلوب الذي يشمله مخطط شغل الأراضي .

المداولة المتعلقة بإصدار هذا القرار بعد المصادقة عليها و تصدر حسب الحالة :

1- الوالي، إذا كان التراب المعني تابعاً لولاية واحدة .

2- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، إذا كان التراب المعني تابعاً لولايات مختلفة<sup>(2)</sup>،

في إطار إعداد مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين - كتابياً - بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي في خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ تسلمهم الرسالة، للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي<sup>(3)</sup>. وبعد انقضاء مهلة خمسة عشر (15) يوماً يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرار يبين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي حيث يستشار وجوباً :

(1) - محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير... ، المرجع السابق ، ص.61-62.

(2) - المادة 04 من المرسوم التنفيذي المعدل و المتمم رقم 91-177 المرجعي .

(3) - المادة 07 من المرسوم التنفيذي المعدل و المتمم رقم 91-177 المرجعي .

أ) الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة في الولاية :

- التعمير ؛
- الفلاحة ؛
- التنظيم الاقتصادي ؛
- الري ؛
- النقل ؛
- الأشغال العمومية ؛
- المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية ؛
- البريد و المواصلات ؛
- البيئة ؛
- التهيئة العمرانية ؛
- السياحة .

ب) الهيئات و المصالح العمومية على المستوى المحلي :

- توزيع الطاقة ؛
- النقل ؛
- توزيع الماء(1).

ينشر هذا القرار بالتعليق لمدة شهر، في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح المعنية ، كما يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه استنادا لمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و التي تستنشر وجوبا في سنتين (60) يوما من أجل إبداء آرائها ، و عدم ردها يفسر موافقة ضمنية(2).

(1)- المادة 08 من المرسوم التنفيذي المعدل و المتمم رقم 91-177 المرجعي .

(2)- المادة 10 من نفس المرسوم .

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة ستين (60) يوماً، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قراراً بهذا الصدد :

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الجمهور بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي.

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها.

- يحدد كليات إجراء التحقيق العمومي<sup>(1)</sup> . في سياق متصل بالبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة، معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق<sup>(2)</sup> .

ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وفي الأثناء تبلغ نسخة من هذا القرار للوالي المختص إقليمياً.

تدون الملاحظات المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأراضي في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ، كما يمكن أن يعبر عنها مباشرة أو عن طريق مراسلة إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين<sup>(3)</sup>

و بعد انقضاء المهلة القانونية للاستقصاء يقفل السجل الذي يوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون في خمسة عشر (15) يوماً الموالية لإعداد محضر

(1) - المادة 10 من المرسوم التنفيذي المعدل و المتمم رقم 91-177 المرجعي .

(2) المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج ر ع 26 لسنة 2008 .

(3) - المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي المعدل و المتمم رقم 91-177 المرجعي .

قفل الاستقصاء، و إرساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء بعد أن يضمنه المفوض المحقق أو المفوضون استنتاجاتهم(1) .

### البند الثالث

#### المصادقة على مخطط شغل الأراضي

ويرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله - عند الاقتضاء -، في سجل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته في ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف ، و إذا انقضت المهلة و لم يجب الوالي صراحة ، اعتبر موافقة ضمنية(2).

بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند اقتضاء أخذ رأي الوالي في الحساب(3)، و بعد المصادقة على المخطط يبلغ للجهات(4) الآتية على الخصوص :

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا ؛
- المصالح التابعة للدولة ، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ؛
- الغرفة التجارية ؛
- الغرفة الفلاحية .

يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي، و مبينا فيه ما يلي(5) :

(1)- المادة 13 من نفس المرسوم .

(2)- المادة 14 من المرسوم .

(3)- المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي المعدل و المتمم رقم 91-177 المرجعي .

(4)- المادة 16 من نفس المرسوم .

(5)- المادة 17 من نفس المرسوم .

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف ؛
- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها ؛
- قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون منها الملف .

## المطلب الثاني

### التخطيط البيئي كآلية وقائية لحماية الجوار

تتطلب حماية الجوار من منظور بيئي ، ضرورة إدراج التخطيط البيئي ضمن أولويات الدولة ، و على نسق ما تقدم، سوف نتناول دراسة التخطيط البيئي في فرعين نتناول في الأول منهما : مفهوم التخطيط البيئي ،ونخصص الثاني : لتطبيقات التخطيط البيئي.

#### الفرع الأول

##### مفهوم التخطيط البيئي

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف التخطيط البيئي ( بند أول ) ، ثم نستعرض أهمية التخطيط البيئي ( بند ثان ) .

#### البند الأول

##### تعريف التخطيط البيئي

عرف سيد محمد مناحي المنوخ العازمي التخطيط البيئي (1) بأنه : " وضع برنامج يتضمن قواعد و تنظيمات محددة لحماية البيئة وتنميتها ، وذلك بالتوقع و التنبؤ بالمخاطر البيئية التي يمكن أن تثور مستقبلا ، وذلك بأخذ الحيطة و الحذر بشأنها عن طريق وضع الخطط اللازمة لتوقيعها من ناحية ، أو للتقليل من الخسائر المترتبة عليها من ناحية أخرى.

(1) - سيد محمد مناحي المنوخ العازمي ، الحماية الإدارية...، المرجع السابق ، ص.294.

يستفاد من التعريف المذكور أعلاه ، أن التخطيط البيئي ذا النجاعة و الفعالية المقبولة يتعين أن يكون سابقا على وقوع المخاطر البيئية ، لا أن يكون التخطيط البيئي لاحقا على وقوع المشكلات البيئية و ذلك لإمكانية تفاعم أضرارها و صعوبة تداركها فيما بعد .

يحدد التخطيط البيئي<sup>(1)</sup> ، النشاطات البيئية ذات الأولوية ، إلى جانب اقتراح تكاليف الأضرار البيئية .

## البند الثاني

### أهمية التخطيط البيئي

ينظر للتخطيط البيئي ، على أساس أنه توحيد الرؤيا حول الإستراتيجية البيئية المنتهجة باقتراح الحلول الفعالة التي من شأنها القضاء على المشاكل المختلفة بصورة نهائية<sup>(2)</sup> .

أصبح لزاما على السلطات الإدارية المختصة بالتخطيط، أن تتنبأ و تتوقع حدوث المخاطر البيئية قبل وقوعها، و ذلك من أجل البحث عن أفضل السبل لوقاية الجوار من منظور بيئي . بالتنسيق المحكم بين الاجهزة المنوط بها حماية البيئة لتجنب التضارب المحتمل بين سياسات هذه الأجهزة ، على اساس أن التخطيط يحدد صلاحيات كل منها تحديدا دقيقا<sup>(3)</sup> و يضع البرامج اللازمة لتنفيذ التخطيط البيئي بأيسر الطرق و أنسبها لحماية الجوار .

---

(1) - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-207 المؤرخ في 27 يوليو 2015 ،الذي يحدد كميّات المبادرة بالمخطط الوطني للنشاط البيئي والتنمية المستدامة و إعدادة ، ج ر ع 42 لسنة 2015 .

(2) . بدر عبد المحسن عزوز ، حق الإنسان في بيئة نظيفة . دراسة مقارنة . رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، مصر ، 2009 ، ص.518.

(3) - رمضان محمد بطيخ ، " التخطيط بين النظرية و التطبيق " ، مجلة العلوم القانونية و الاقتصادية ، تصدر عن كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، العدد الأول ، يناير 1999 ، ص.36 و ما بعدها .

فالتخطيط البيئي يقوم على مجموعة مبادئ ، يأتي في مقدمتها ، مبدأ الحيطة<sup>(1)</sup> ، الذي يقوم على اتخاذ كافة التدابير الوقائية للحيلولة دون حدوث أية مشاكل بيئية تؤثر بصورة مباشرة و بشكل جسيم على الساكنة المجاورين لمصدر هذه الأخطار . فالمخطط البيئي ، يتم إعداده لمدة خمس سنوات بمبادرة من الإدارة المكلفة بالبيئة<sup>(2)</sup> . فكل ما تقدم من شأنه كفالة بيئة صحية و نظيفة ، لهذه التجمعات السكانية<sup>(3)</sup> .

## الفرع الثاني

### تطبيقات التخطيط البيئي

يقوم التخطيط البيئي الموضوعي على تحليل الأوضاع الحالية و المستقبلية للعنصر البيئي<sup>(4)</sup>.فالتخطيط البيئي المنتهج في الجزائر قطاعي<sup>(5)</sup> ، و لأن هذا الفرع أضيق من أن يتناول كافة تطبيقات التخطيط البيئي، فإننا سوف نسلط الضوء مبدئيا على دراسة التأثير على البيئة ( بند أول )،مع تحديد نوعين من التخطيط البيئي ، متعرضين لهم بالتحليل ، و

---

<sup>(1)</sup>Franc Michel، Traitement Juridique du risque et principe de précaution، AJDA ، Mars 2003، p.360.

<sup>(2)</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-207 المؤرخ في 27 يوليو 2015 ،الذي يحدد كفايات المبادرة بالمخطط الوطني للنشاط البيئي و التنمية المستدامة و إعداده، ج ر ع 42 لسنة 2015 .

<sup>(3)</sup>- ماجد راغب الحلو ، " البيئة العمرانية بين الشريعة الإسلامية و القوانين الوضعية " ، مجلة الدراسات القانونية ، تصدر عن كلية الحقوق ، بجامعة بيروت العربية ، العدد الأول ، تموز 1998 ، م الأول ، ص.29.

<sup>(4)</sup> -Yves Jegouzd، les plans de protection et de gestion de l'environnement، AJDA، sep، 1994، p.609.

أشار إليه ، وناس يحي ، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر ، رسالة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، الجزائر ، 2007 ، ص.36.

<sup>(5)</sup>- وناس يحي ، الآليات القانونية .... ، نفس المرجع ، ص.42.



هما التخطيط في مجال حماية المياه ( بند ثان ) ، و التخطيط في مجال تسيير النفايات الخاصة<sup>(1)</sup> ( بند ثالث).

## البند الأول

### دراسة التأثير في البيئة كآلية وقائية لحماية الجوار

تهدف دراسة التأثير على البيئة، إلى تحديد المخاطر<sup>(2)</sup> المباشرة أو غير المباشرة التي تعرض الأشخاص و الممتلكات و البيئة للخطر ، مع الوقوف على مدى ملاءمة إدخال المشروع في بيئته، مع تحديد الآثار المباشرة و غير المباشرة للمشروع، الذي يجب أن يتضمن الوصف الدقيق للحالة الأصلية للموقع وبيئته، تقدير أصناف و كميات الانبعاثات والأضرار التي قد تتولد خلال مختلف مراحل إنجاز المشروع واستغلاله، لاسيما النفايات والضجيج و الروائح<sup>(3)</sup>،

### أولا - إجراءات دراسة التأثير على البيئة

يجب أن تودع دراسة التأثير على البيئة، من طرف صاحب المشروع<sup>(4)</sup> لدى المختص اقليمي في عشر نسخ ، على ان يمنح صاحب المشروع مهلة شهر واحد(01) لتقديم المعلومات التكميلية المطلوبة<sup>(5)</sup> ، يعلن الوالي بعدها قرار فتح تحقيق عمومي، عن طريق التعليق في مقر الولاية أو البلديات المعنية وفي أماكن موقع المشروع وكذلك النشر في يوميتين وطنيتين، و يكون ذلك، بعد الفحص الأولي وقبول دراسة التأثير ، وهذا لدعوة

---

(1) الذي أوكلت مهمة تحضيره للجنة خاصة ، تدعى في صلب الموضوع " اللجنة المكلفة بتحضير المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة " ، ولعل ما يميز هذه اللجنة هو التركيبة البشرية المتنوعة لأعضائها و التي يغلب عليها ممثلين من الوزارة المكلفة بالتعمير. المنشأة بالقرار المؤرخ في 07 يونيو 2014 ، المتضمن تعيين أعضاء اللجنة المكلفة بتحضير المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة، ج ر ع 73 لسنة 2014 .

(2) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006 ، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج ر ع 37 لسنة 2006.

(3) المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007، الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفية المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، ج ر ع 34 لسنة 2007 .

(4) كمشاريع تقسيمات حضرية تفوق مساحتها عشرة (10) هكتارات ، أو مشاريع إنجاز مركبات فندقية تتوفر على أكثر من ثمانمائة (800) سرير ، مشاريع إنجاز وتهيئة حظائر لتوقف السيارات لأكثر من ثلاثمائة (300) سيارة، مشاريع بناء و تهيئة ملاعب تحتوي على منصات ثابتة لأكثر من عشرين ألف (20000) متفرج .

(5) المادة 07 من المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 07-145.

الغير تحديدا المجاورين لمشروع المنشأة المزمع انجازه لإبداء آرائهم في الآثار المتوقعة على البيئة و المحيط على حد سواء .

### أ) التحقيق العمومي

يجب إلا تتجاوز مدة التحقيق شهر واحد (01) ابتداء من تاريخ التعليق ،يعين الوالي الشخص المعني إلى الاطلاع على دراسة التأثير في مكان و يمنحه مدة خمسة عشر (15) يوما لإبداء آرائه و ملاحظاته،يحرر المحافظ المحقق عند نهاية مهمته محضرا يحتوي على تفاصيل تحقيقاته و المعلومات التكميلية التي جمعها<sup>(1)</sup>، عند نهاية التحقيق العمومي،يحرر الوالي نسخة من مختلف الآراء المحصل عليها ،وعند الاقتضاء يدعو صاحب المشروع لتقديم مذكرة جوابية .

### ثانيا- المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة

يرسل ملف دراسة أو موجز التأثير، عند نهاية التحقيق العمومي، المتضمن آراء المصالح التقنية،مرفقا بمحضر المحافظ المحقق،حسب الحالة إلى :

- الوزير المكلف بالبيئة بالنسبة لدراسة التأثير .
- المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا بالنسبة لموجز التأثير .
- يجب ألا تتجاوز مدة فحص ملف دراسة التأثير أربعة أشهر ابتداء من تاريخ إقفال التحقيق العمومي<sup>(2)</sup> ،ويجب أن يكون، رفض دراسة أو موجز التأثير مبررا.في حالة ما إذا تم إقرار، رفض دراسة أو موجز التأثير، و دون المساس بالطعون القضائية، المنصوص عليها، في التشريع المعمول به يمكن صاحب المشروع أن يقدم للوزير المكلف بالبيئة، طعنا إداريا ،مرفقا بمجموع التبريرات أو

(1) المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي المرجعي .

(2) المادة 17 المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 07-145.

المعلومات التكميلية، التي تسمح بتوضيح الاختيارات التكنولوجية والبيئية لطلب دراسة أو موجز، التأثير من أجل دراسة جديدة، التي تكون موضوع قرار جديد .

## البند الثاني

### التخطيط المتعلق بقطاع المياه

اعتمد المشرع الجزائري ، نظام التخطيط الرئيسي لاستغلال الموارد المائية بتعبئة الموارد المائية و استعمالها بالتوافق مع البيئة والموارد الطبيعية الأخرى<sup>(1)</sup>. إلى جانب السعي إلى جانب السعي إلى تحقيق توازن بين التنمية القطاعية والجهوية<sup>(2)</sup> برفع كميات الموارد المائية مع ضرورة التنسيق بين المخططات الجهوية لتهيئة المياه و استعمالها ، و توقع حالات تحويل الموارد المائية ضمن الأطر الإقليمية لمختلف الأحواض الهيدروغرافية .

---

(1) - المادة 125 مكرر من الأمر رقم 96-13 المعدل و المتمم للقانون رقم 83-17 المتعلق بالمياه، ج ر 37 لسنة 1996، و الملغى بموجب القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه و المؤرخ في 04 غشت 2005 ، ج رع 60 لسنة 2005 .

(2) فبعدما تم حل منشأة توفير المياه وتسييرها وتوزيعها في تيارت، على سبيل المثال، وبغرض ضمان السير المنتظم والمتواصل للنشاطات التي كانت تؤديها سابقا المنشأة، تم تحويلها " للجزائرية للمياه والديوان الوطني للتطهير"، المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 02-355 المؤرخ في 31 أكتوبر 2002، يتضمن حل منشأة توفير المياه وتسييرها وتوزيعها في تيارت، ج ر ع 72 لسنة 2002 .

يهدف المخطط التوجيهي للمياه إلى تـمـين المـوارد المائـية و ضرورـة عقـلنة استـغلالها مع تطوير المصادر المائية الحديثة المستمدة من إعادة تصفية المياه القذرة يضاف إليها تحلية مياه البحر (1).

بحيث تضمنت المادة 59 من القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه ، الأولويات الوطنية في مجال حشد الموارد المائية و تسييرها و تخصيصها ، و الموارد المالية والإجراءات التنظيمية، اللازمة لتنفيذه (2) .

إضافة إلى ما تقدم ، اعتمد المشرع الجزائري، على نظام تخطيط يقوم على أساس الامتداد الطبيعي للأحواض المائية ، و التي تعتبر نوعا من المخططات الشمولية لأن حماية الموارد المائية، في الأحواض تقتضي مراقبة جميع الأنشطة، المزولة في منطقة الحوض المائي ومراقبة التأثيرات المحتملة على هذا الوسط الطبيعي .  
و أخيرا ، يجب إحكام الرقابة، على أماكن الاستخدام العام للمياه لتقليل الفاقد من مياه الشرب ، وإصلاح عيوب المواسير و التركيبات الصحية(3).

## الفرع الثاني

### المخطط البلدي لتسيير النفايات المنزلية

(1) - المادة 25 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، ج ر 77 لسنة 2001 .

(2) - المواد 59-60-61 من القانون المرجعي رقم 05-12 المتعلق بالمياه .

(3) - ناصر جلال حسنين ، " دور الدولة في حماية البيئة مع التركيز على الأدوات الاقتصادية و إمكانية تطبيقها في مصر في ظل المتغيرات المحلية و العالمية " ، مجلة مصر المعاصرة ، تصدر عن الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي و الإحصاء و التشريع ، بالقاهرة ، مصر ، العدد 484 ، أكتوبر 2006 ، ص.293.

يقصد بالنفايات<sup>(1)</sup> عموما، المواد أو الأشياء التي يجب التخلص منها، بناء على نص قانوني، في حين تعرف النفايات<sup>(2)</sup> المنزلية، على أنها كل النفايات الناتجة عن النشاطات المنزلية والنفايات المماثلة الناجمة عن النشاطات الصناعية و التجارية وغيرها<sup>(3)</sup> .

من أجل ذلك يتم إعداد المخطط البلدي لتسيير النفايات المنزلية، تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(4)</sup>، و يصادق عليه بقرار من الوالي المختص إقليميا، بعد الأخذ بآراء المواطنين، و الوكالة الوطنية للنفايات.

نشير في هذا الصدد، إلى أن المشرع الجزائري، قد أحسن فعلا، عند اشتراطه استشارة المواطنين، بحكم اتصالهم المباشر بموضوع النفايات المنزلية، لكن للأسف في ظل التقدم التكنولوجي و الصناعي الذي تعيشه المعمورة، إلا أن المواطنين لازالوا يتضررون من الروائح الكريهة المنبعثة من الأمكنة المخصصة لرمي النفايات، والتي بكل حسرة تجاور المدارس الابتدائية، أين يعتاد عليها فلذات أكبادنا، والأضرار الخطيرة التي تهدد صحتهم وسلامتهم، وتؤثر سلبا على نموهم العقلي و البدني و تحصيلهم الدراسي .

بعد استشارة الفاعلين، يتم إعلام المواطنين بقرار المصادقة، على المخطط البلدي لتسيير النفايات المنزلية، وماشابهها عن طريق الصحافة، على أن تتم مراجعة المخطط البلدي لتسيير النفايات المنزلية، بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، في أجل أقصاه عشر (10) سنوات، كما يمكن مراجعته كلما اقتضت الضرورة ذلك، بناء على اقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(5)</sup> .

---

(1) المادة 02 اتفاقية بازل بشأن التحكم في نقل النفايات الخطرة والتخلص منها عبر الحدود التي انضمت إليها الجزائر بالمرسوم الرئاسي رقم 158-98 المؤرخ في 16 ماي 1998، مع التحفظ بشأن التحكم في نقل النفايات الخطرة والتخلص منها عبر الحدود، ج ر ع 32 لسنة 1998 .

(2) إلى جانب النفايات المنزلية، توجد النفايات الضخمة، و النفايات الخاصة، و النفايات الخاصة الخطرة، و نفايات النشاطات العلاجية، و النفايات الهامدة

(3) المادة 03 من القانون رقم 19-01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، بتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، ج ر ع 77 لسنة 2001.

(4) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 205-07، المؤرخ في 30 يونيو 2007، الذي يحدد كيفية وإجراءات إعداد المخطط البلدي لتسيير النفايات المنزلية و ما شابهها ونشره ومراجعتها، ج ر ع 43 لسنة 2007 .

(5) المادة 09 من المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 205-07

أوكلت مهمة إعداد المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة<sup>(1)</sup> ، للجنة يرأسها الوزير المكلف بالبيئة أو ممثل عنه ، تتألف من ممثلين عن كل من الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية وفي الوزارة المكلفة بالدفاع الوطني ، و وزارة الطاقة و وزارة الصحة ، و وزارة التعمير إلى جانب وزارة التجارة ، و وزارة الصناعة<sup>(2)</sup> . و من مهامها - كغيرها من اللجان - إعداد تقرير سنوي موضوعه تنفيذ المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة<sup>(3)</sup>.  
يضاف لما تقدم، الوكالة الوطنية للنفايات وتنظيمها وعملها، التي تعنى بتطوير نشاطات فرز النفايات و جمعها وإزالتها<sup>(4)</sup>، و تقديم المساعدة للجماعات المحلية في ميدان تسيير النفايات .

يعد المخطط الوطني، لتسيير النفايات الخاصة، لمدة عشر (10) سنوات ، و يوافق عليه بمرسوم تنفيذي<sup>(5)</sup> ، و يخضع للمراجعة، كلما اقتضت الضرورة ذلك، بأغلبية أعضاء اللجنة<sup>(6)</sup> أو بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالبيئة.

### المطلب الثالث

#### الضبط الإداري كآلية وقائية لحماية الجوار

(1) - المادة 14 من القانون رقم 01-19 المتعلق بتسيير النفايات و إزالتها و مراقبتها ج ر ع 77 لسنة 2001.

(2) - كما تضم اللجنة ممثلا عن المنظمات المهنية نشاطها بتنمين النفايات و إزالتها ، و ممثلا عن المؤسسات العمومية التي تعمل في ميدان تسيير النفايات ، و ممثلا عن الجمعيات الوطنية لحماية البيئة ، و يمكن للجنة أن تستعين بكل خبير أو شخصية مختصة في ميدان تسيير النفايات لمساعدتها في أشغالها ، المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-477 المؤرخ في 09 ديسمبر 2003 ، يحدد كفايات و إجراءات إعداد المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة .

(3) - المادة 06 من المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 03-477 الذي يحدد كفايات و إجراءات إعداد المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة .

(4) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 02-175 المؤرخ في 20 ماي 2002، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للنفايات وتنظيمها وعملها، ج ر ع 37 لسنة 2002 .

(5) - المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي المرجعي .

(6) - المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي المرجعي .

بهدف توفير حماية ناجعة للجوار ، تحول دون إلحاق أضرار بالساكنة ، كان لزاما أن تتخذ تدابير وقائية أولية قبل الإضرار بالجوار ، و لا يتأتى ذلك، دون الاعتماد على إجراءات الضبط الإداري ، بالنظر للعلاقة القوية التي تربط بين الضبط الإداري و الحريات العامة ،كحرية التجارة و الصناعة المحمية دستوريا ، والتي يمكن أن تنشأ عن ممارستها أضرار جسيمة .

ومن ثم فإن الأمر يستوجب ،التطرق إلى تعريف الضبط الإداري ( فرع أول ) ،وكذا بحث الضبط الإداري والتوسع في مدلول حماية الجوار ( فرع ثان ) .

## الفرع الأول

### مفهوم الضبط الإداري

يعرف الضبط الإداري بأنه " حق الإدارة في أن تفرض على حريات الأفراد بعضا من القيود بقصد رقابة النظام العام في المجتمع "(1) .  
و يقصد به " مجموعة الإجراءات أو القرارات أو الأوامر ، أو التوجيهات ... ، التي تتخذها السلطة المختصة بهدف المحافظة على النظام العام في الدولة بصوره المختلفة "(2).

(1) - صلاح الدين فوزي، المبسوط في القانون الإداري ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2003 ، ص.795.

(2) - مجدي مدحت النهري ، الضبط الإداري ، مكتبة أم القرى ، المنصورة ، مصر ، 1996 ، ص.2.

و هناك تعريف آخر له نصه " كل ما تفرضه السلطات من أوامر و تكون ملزمة للأفراد بهدف تنظيم الحياة العامة و المحافظة عليها "(1). ويعد الضبط الإداري في تعريف آخر: "مجموعة القواعد و الإجراءات التي تفرضها السلطة العامة على الأفراد و تنظم حرياتهم قصد حماية النظام العام في المجتمع "(2) ، أو هو: " مجموعة إجراءات و قرارات وقائية ذات حدود و ضوابط تتخذها السلطة الإدارية للمحافظة على النظام العام في المجتمع "(3). ومن المعروف أن الضبط الإداري، هو السلطة التي تملكها الإدارة للتدخل في ممارسة الأفراد لتصرفاتهم ، بغرض حماية النظام العام ، والضبط بنوعيه العام و الخاص الغرض منه حماية البيئة ،وبناء عليه سوف نتعرض لذلك فيما يأتي :

### البند الأول

#### الأمن العام

و هو مفهوم يتطابق مع السلامة العامة الذي، يعني أن يطمئن الإنسان على نفسه وماله. كذلك يقصد بالأمن العام اتخاذ الإجراءات التي من شأنها طمأنينة المواطنين على أنفسهم وأموالهم و بما يحقق استتباب الأمن و النظام داخل المجتمع(4) .

فحماية الجوار في جزء كبير منه، حماية للأمن العام فقد فرضت التطورات الحديثة على الإدارة التزاما بتحقيق الأمن في صورته المختلفة، حيث أن هناك الكثير من المشاريع الكبرى ، التي من شأنها إلحاق أضرار جسيمة بالجوار ، في حال عدم تقييدها بالترخيص الإداري، الممنوح لها في إطار تدابير الضبط الإداري ، مما سيؤدي في هذه الحالة إلى اضطراب الأمن العام في المجتمع ، إلا أنه من خلال، دراسات المردود البيئي تستطيع الجهات البيئية المعنية في الحد من الآثار السلبية للبيئة .

(1) - مصطفى أبو زيد فهمي ، القانون الإداري ، المكتب العربي للطباعة ، مصر ، 1987 ، ص.91.

(2) . إسماعيل نجم الدين زنكنه ، القانون الإداري البيئي . دراسة تحليلية مقارنة . منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان، ط الأولى ، 2012، ص.259.

(3) . سه نكه رداود محمد ، الضبط الإداري لحماية البيئة . دراسة تحليلية مقارنة . دار الكتب القانونية . دار شتات للنشر و البرمجيات ، مصر ، الإمارات ، 2012، ص.23.

(4) - مجدي مدحت النهري ، مبادئ القانون الإداري ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2001 ، ص.330.



و يهدف الضبط الإداري، إلى تحقيق أقصى حماية للجوار، بمنع أي تعدد قبل حدوثه بسن، القوانين والتنظيمات، التي تمنع الأنشطة التي تترتب عنها أضرار، أو باستخدام آليات المتابعة، و ضبط أدوات الجريمة، في حالة ارتكاب جرائم التعدي على الجوار، و ذلك من خلال تطبيق القوانين التي تعاقب على هذه الجرائم (1) .

## البند الثاني

### السكينة العامة

يقصد بالسكينة العامة ، منع مظاهر المضايقات و الإزعاج ، بالمحافظة على هدوء وسكون الطرق و الأماكن العامة ، بحيث لا تتجاوز ما هو متعارف عليه، فيما يحدث من مضايقات في الحياة العادية على مستوى التجمعات السكانية(2) .

و كذلك، يقصد بالسكينة العامة، المحافظة على الهدوء ، فبعض الحوادث ليست في حد ذاتها، ماسة بالنظام العام بشكل مباشر ، و لكنها إذا تجاوزت الحدود المتعارف، قد تزعج الأفراد إلى حد كبير، يستدعي تدخل الإدارة، لمنعها من تلك الضوضاء التي تقلق الراحة .

---

(1) - عبد الله جاد الرب أحمد ، حماية البيئة من التلوث في القانون الإداري و الفقه الإسلامي ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة أسيوط ، 2009 ، ص. 396.

(2) - عيد محمد مناحي ، الحماية الإدارية للبيئة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، ص.390.

و يرى البعض، أنها ترتبط بحفظ النظام في الطرق و الأماكن العامة و بمكافحة الضوضاء ، والواقع أن حماية الجوار، هو جوهر المحافظة على السكنية العامة (1) . بوضع سلطات الضبط الإداري، الضوابط الكفيلة بمنع الضوضاء، و حماية الأفراد من الآثار الناجمة عن التلوث السمعي (2) .

### البند الثالث

#### الصحة العامة

في سبيل المحافظة، على صحة الساكنة و حمايتهم من الأوبئة ،على الإدارة أن تتخذ كافة الاحتياطات، للقضاء على كل ما من شأنه المساس بصحة الإنسان (3) . و الواقع، أن الحماية الصحية للأفراد، و إن كانت تتعلق بمقاومة الأوبئة و الأمراض إلا أنها ليست مفهوما قانونيا مجردا ، فقد اتسع مجالها تدريجيا، حتى أصبحت أكثر شمولاً و اتساعاً عن قبل ، ليشمل الاهتمام، بمياه الشرب و التخلص من القمامة و معالجتها باتخاذ إجراءات(4) كتوجيه رئيس المجلس الشعبي البلدي، أوامر للأفراد بإزالة، أسباب المخلفات الصحية على مستوى مساكنهم مع ضرورة توفير شروط صحية معينة في العقارات و غيرها من المنشآت و أيضا السعي إلى، الاعتماد على عمليات التفقيح، اللازمة ضد الأمراض المعدية(5) إلى جانب تنقية مياه الشرب من الجراثيم .

---

(1) - مصطفى صلاح الدين عبد السميع ، المسؤولية الإدارية للدولة عن التلوث الضوضائي ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة المنصورة ، مصر ، 2009 ، ص.151.

(2) - رائف محمد ، الحماية الإجرائية للبيئة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة المنوفية ، مصر ، 2008 ، ص.72.

(3) - سامي جمال الدين ، أصول القانون الإداري ، 1993، ص.157.

(4) - ذلك ما أكده المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 85-05 المؤرخ في 16 فبراير 1985 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-13 المؤرخ في 20 يوليو 2008 و المتعلق بحماية الصحة و ترقيتها ، ج ر 44 لسنة 2008.

(5) - مجدي مدحت النهري ، المرجع السابق ، ص. 21.

## الفرع الثاني

### الضبط الإداري و التوسع في مدلول حماية الجوار

لاشك أن، للجوار تأثير كبير، على مسالة تشييد البنايات بما يلائم ما يحيط بها من الناحية الجمالية، وعليه لا يجب أن يمس تشييد بناء، بجمالية البنايات المجاورة، لها والتناسق فيما بينها، من هنا نجد أن، المخطط المحلي ينظم ويهتم بالشكل الخارجي للبنايات حجمها وتهيئة حدودها وذلك لما يخدم التناسق المعماري للمحيط السكني، ذلك ما نصت عليه، المادة 123 من تقنين الاعمار الفرنسي، وقد يردع قانون التعمير هذه التجاوزات حسب المادة 111 منه، وذلك بمنع تشييد بناء معين، إذا كانت حالته، حجمه أو هندسته تمس بالوجه الخارجي لما يحيط به<sup>(1)</sup> .

تطرقنا مما تقدم، إلى تدخل سلطات الضبط الإداري، في حماية الأبعاد التقليدية للنظام العام عموماً، و الجوار على وجه الخصوص ، الأمر الذي جعلنا نسلط الضوء، من خلال هذا الفرع، إلى الأبعاد الحديثة للنظام العام، ذات الأبعاد العمرانية والبيئية في مجال الجوار من منظور القانون الإداري ، فالدراسة تعنى بموضوع، جمال الرونق و الرواء ، الذي يقوم على المجال الجمالي للشوارع، الذي يستمتع المارة برؤيته<sup>(2)</sup>. إلا أن جانباً من الفقه ذهب إلى ضرورة اعتبار ما تتخذه سلطات الضبط الإداري من إجراءات بقصد المحافظة على الجمال والتنسيق في المدن أو في الأحياء ، بمثابة طائفة من تدابير النظام العام ، و استند في ذلك رمضان بطيخ<sup>(3)</sup> في تبرير ذلك إلى القول : " بأن الإدارة مسؤولة عن حماية مشاعر الفن و الجمال لدى المارة ، كمسئوليتها عن ضمان حياتهم و سلامتهم، و أن

(1) Carole CHEVILLEY-HIVER، LE VOISINAGE DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME، Mél in "Variation sur le thème du voisinage "، sous la directions de Jean-Philippe TRICOIRE، PUAM، 2012، p.237.

(2) - رمضان محمد بطيخ ، " الضبط الإداري و حماية البيئة " ، مداخلة أقيمت في الندوة الموسومة ب " دور التشريعات و القوانين في حماية البيئة المنظمة بالشارقة - الإمارات العربية المتحدة - أيام 7-11 ماي 2005 ، ص.09.

(3) - رمضان محمد بطيخ ، نفس المرجع ، ص 10.

للإنسان الحق في حماية حياته الأدبية و الثقافية و الروحية ، علاوة عن حياته المادية ، باعتبارها كلها جوانب لازمة للوجود البشري المتكامل ، أو القول بأن الرواء هو نفسه نظام ، لأنه يخلق النظام و الانسجام، و أنه يمثل عاملا في السلام الاجتماعي " .

نخلص إلى أن مفهوم النظام العام قد اتسع مدلوله و تطور في مجال الجوار ، إذ أن جمال الرونق و الرواء، لا يعتبر هدفا في ذاته لإعمال سلطات الضبط الإداري ، حتى يكون هناك إخلال، بالجانب الجمالي العمراني ، فقد بلغ حدا معيننا من الخطورة على حماية الجوار. بوصفها المجال الأصيل لتدخل سلطات الضبط الإداري(1) فجمال الرونق والرواء، لا يتحقق إلا إذا، شمل أحد عناصر النظام العام بمدلوله التقليدي(2) ، لكونه أحد أبرز عناصر النظام العام الواجب حمايتها(3) .

وفي هذا الصدد نشير، وبهدف حماية جمال الرونق والرواء، أن القاضي الإداري الفرنسي، يحرص على مراقبة ملاءمة المشروع(4) مع الطابع التاريخي أو الطبيعي للمنطقة الواجب إقامته عليها. وهو ما تجسد في قضية وزارة البيئة والتنمية في 2010 عندما منع تشييد بناء تكعيبي من 26 متر في الطول و 5 امتار في العرض بجانب بنايات في شكل تقليدي قديم(5).

إضافة إلى ذلك، يهتم المخطط التوجيهي المحلي الفرنسي، بالتجهيزات الخارجية للبنىات، التي تشوه جمالية المحيط الخارجي، كأطباق الاستقبال و مكيفات الهواء فنجد

---

(1) - عمور سلامي ، الضبط الإداري في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر ، 1988، ص.79.

(2) - فيصل نسيغة و رياض دنش ، " النظام العام " ، مجلة المنتدى القانوني ، مجلة محكمة تصدر عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد الخامس ، بدون ذكر سنة النشر ، ص.176.

(3) - عادل السعيد محمد أبو الخير ، الضبط الإداري و حدوده ، مطابع الطوبجي ، القاهرة ، مصر ، 1993 ، ص.206.

(4) Carole CHEVILLEY-HIVER. LE VOISINAGE DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME. Mél in "Variation sur le thème du voisinage " ، sous la directions de Jean-Philippe TRICOIRE. PUAM، 2012، p.238.

(5) CAA Nancy، 5 aout 2010. Ministre de l'écologie. de l'énergie. du développement durable et de la mer، n09NC1395

المخطط المحلي لمدينة NICO في مادته 11 الذي ينص على انه لايجب ان يمس استعمال الطاقات المتجددة الطابع المعماري الخارجي للبنىات منظر الحي<sup>(1)</sup>.  
فهذه التجهيزات، لاتؤدي فقط إلى تشويه الحي، وإنما تعتبر مصدر إزعاج صوتي<sup>(2)</sup> بخلاف المشرع الجزائري، الذي لاينظم الشكل الخارجي و التجهيزات في المخططات العمرانية،والنتيجة تشويه كلي، للواجهات بسبب الانتشار العشوائي للمقعرات الهوائية،ومكيفات الهواء.هذه الأخيرة التي كانت السبب الرئيس في منازعات الجوار،بحكم ازدواجية جهازها،واضطرار صاحبها لتركيب الجهاز الثاني،على جدار جاره،دون إذنه،الأمر الذي يشكل اعتداء صارخ،على حقوق الجوار. و مساس بالحرية الخاصة للجار، المكرسة في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان لسنة 4 نوفمبر 1950 الناظمة،لمبدأ حرية الشخص في حياته الخاصة،واستعمال مسكنه بكل أمان مع عائلته المادة 8 من هذه الاتفاقية<sup>(3)</sup> .  
على أساس، ان السلطات العامة لها الحق في تنظيم علاقات الجوار بقوانين، عن طريق حماية ممتلكاتهم<sup>(4)</sup> .

---

(1) يمكن اضافة كذلك المادة 11 من المخطط المحلي لمدينة Strasbourg

"la définition volumétrique et architecturale des façades et des toitures doit s'intégrer a la composition de la rue.de la place.de l'ilot ... pour cette raison il peut etre imposé des hauteurs aux maximales fixées a l'article 10 UA ci-dessus.certaines d'entres elles peuvent etre imposées" .

(2) Carole CHEVILLEY-HIVER، LE VOISINAGE DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME، Mél in "Variation sur le thème du voisinage " ،sous la directions de Jean-Philippe TRICOIRE،PUAM،2012،p.238

(3) - ظهر تطبيق هذا المبدأ في عدة قضايا اوروبية كقضية Powell et Rayner في إنجلترا في 16 11 2004 و قضية Tatar في رومانيا في 27 01 2009 ،وقضية Budayeva في روسيا في 20 03 2008 .

(4) Guillaume BRIKE،LE DROIT DE L'ENVIRONNEMENT ET LE VOISINAGE، Mél in "Variation sur le thème du voisinage " ،sous la directions de Jean-Philippe TRICOIRE،PUAM،2012 ،p184.

## المبحث الثاني

### آليات الرقابة البعدية<sup>(1)</sup> لحماية الجوار

يرتبط الحق في البناء بملكية الأرض ، و عليه فإن الحق فيه ليس مطلقا ، إنما ترد عليه قيود وضعها المشرع الجزائري، تحقيقا للمصلحة العامة، ولعل أهم هذه القيود رخصة البناء بالإضافة إلى رخصة الهدم، التي خول القانون سلطة منحها للإدارة المختصة حتى تفرض رقابتها على النشاط العمراني ، لذلك فإننا سنتطرق من خلال، هذا المبحث لدراسة هذه الرخص و الشهادات على النحو التالي .

#### المطلب الأول

#### الترخيص بالبناء كآلية بعدية لحماية الجوار

يكمن الاختلاف الذي يطرحه موضوع رخصة البناء ، من حيث الطبيعة القانونية بين " حق البناء " و " عملية البناء " في حد ذاتها ، و ذلك بين اهتمام مالك العقار أو حائزه أو الموكل في بنائه من جهة<sup>(2)</sup>، و بين أغراض قانون التهيئة والتعمير من جهة أخرى، و الذي يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة عن طريق تنظيم عمليات البناء ، إذ من بين أهم وظائف السلطة الإدارية، في الدولة ، التوفيق فيها بين مقتضيات تنفيذ مشاريع، إقامة المنشآت القاعدية، ذات الاستعمال العام أو المشترك؛ كالتعليم و الصحة... الخ؛ و بين حق الأفراد في استعمال ممتلكاتهم العقارية على الوجه الذي يرغبون فيه .

---

(1) - نشير في هذا الصدد، إلى أننا تعمدنا توظيف عبارة الرقابة البعدية، على أساس أنه لا توجد رقابة ردعية في مجال حماية الجوار ، لعدة اعتبارات تأتي في مقدمتها، عدم وضوح الرؤية بالنسبة للمشرع الجزائري من موضوع العقوبة الإدارية، التي تبنتها معظم التشريعات المقارنة، على غرار المشرع الفرنسي، والتي أثبتت نجاعتها في ردع المخالفين لحقوق الجوار، لذلك فكل التدابير المنتهجة من جانب المشرع الجزائري، تدخل في إطار الآليات الرقابية لمخالفات الجوار، مع إبقائه العمل بنصوص تقنين العقوبات، وتكييف هذه المخالفات الإدارية في أصلها وجوهرها، جنح، تعرض أمام القاضي الجزائري، هذا التكيف الذي وسع الهوية، بين الساكنة المتجاورين، بالنظر لوصمة العار التي تلحق بسمعة وعائلة، من تمت إدانته جزائيا، حتى ولو لم تكن العقوبة سالبة للحرية .

(2) - عزاوي عبد الرحمن ، محاضرات...، المرجع السابق ، ص.42.

ليترتب عن ذلك، أن تكون عملية البناء، من اهتمامات القانون الخاص، وبخاصة القانون المدني، متمماً بأحكام القانون المتعلق بالنشاط العقاري<sup>(1)</sup>، و في المقابل؛ انتماء التهيئة العمرانية، للقانون العام باعتباره قانون الموازنة بين المصلحة العامة و المصالح الخاصة، مما يدخله في دائرة القانون الإداري، وعموماً فقد أصبح مبدأ الترخيص بالبناء في الوقت الحاضر، مقرراً في معظم دول العالم، وذلك لأن رخصة البناء، أصبحت من الوسائل الرئيسية لاحترام قواعد التنظيم العمراني، والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن<sup>(2)</sup>، لمنع البناء العشوائي الذي يؤثر في، النواحي الصحية والجمالية والاجتماعية للمناطق السكنية، وكذا المناطق الصناعية والتجارية، آخذاً في الاعتبار مطلباً حديثاً هاماً، هو مطلب حماية البيئة و الجوار وجمال الرونق<sup>(3)</sup> والرواء، أحد المظاهر والأبعاد الحديثة لمفهوم النظام العام<sup>(4)</sup> . وتمنح شهادة المطابقة أو رخصة الإسكان للباني من السلطة الإدارية المختصة للتأكد من مدى التزامه بمضمون الترخيص بالبناء<sup>(5)</sup>.

## الفرع الأول

### التعريف برخصة البناء و خصائصها

سنتطرق في تضاعيف هذا الفرع إلى تعريف رخصة البناء ( بند أول) ثم نسلط الضوء على أهم ما تتميز به رخصة البناء ( بند ثان).

(1) - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 ، ج ر ع 14 لسنة 1993 الملغى بالقانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية ج ر 14 لسنة 2011 .

(2) - عزاوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية ..... ، المرجع السابق ، ص.567.

(3) - إبراهيم أحمد عبيد ، " التلوث البصري للعمارة و العمران " ، مجلة التقنية ، تصدر عن موقع و منتديات التقنية للتعليم الإلكتروني ، الجزائر ، العدد الخامس ، 2006 ، ص.99.

(4) - Claude Blumann, Droit de l'urbanisme, Dalloz, 1977, p.02.

(5) . نعيم مغيب ، الجديد في الترخيص الصناعي و البيئي و المواصفات القياسية (LIBNOR) دراسة في القانون المقارن ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان، 2006، ط الأولى، ص.464.

## البند الأول

### تعريف رخصة البناء

بالرجوع إلى القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير رقم: 90-29 لا نجده يعرف رخصة البناء ، و إنما اكتفى بذكر الحالات التي يشترط فيها تسليم الرخصة ، مما فسح المجال للفقهاء القانونيين المقارن في إعطاء مجموعة من التعاريف من بينها :

عرفت رخصة البناء بأنها " القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا كان أو مغنويا، بإقامة بناء جديد، أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء ذلك القرار الذي يوجب احترام قواعد العمران"(1).

الملاحظ عن هذا التعريف ، أنه جاء واضحا و دقيقا على أساس أنه اعتبر رخصة البناء قرارا إداريا تصدره سلطة مختصة ، موضوعه البناء ، و من ثم، فهي تتميز بالخصائص العامة للقرار الإداري(2) .

و قد عرفت رخصة البناء بأنها " قرار يحد من سلطة المالك الفرد على ملكه ،وتصبح الدولة ضامنة لمتطلبات الحاجة الجماعية للسكنى"(3) .

يظهر من هذا التعريف أنه عرف رخصة البناء بتقييد المالك في ممارسة سلطاته. و عرفت رخصة البناء بأنها " عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه"(4).

يظهر على هذا التعريف، أنه ربط تسليم رخصة البناء بتوافر الشروط الواجب توافرها في العقار محل البناء.

(1)- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر و التوزيع ، القاهرة ، مصر ، 2005،ص.12.

(2)- محمد الصغير بعلي ، " تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري " ، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، جامعة تبسة ، العدد 01 ، مارس 2007 ،ص.18.

(3)- محمد جمال عثمان جبريل ، الترخيص الإداري، المرجع السابق ، ص.440.

(4)- مصلح الصرايرة ، النظام القانوني لرخص البناء ، ص.297.



كما عرفها القضاء الفرنسي، في حكم صادر بتاريخ 07 فبراير سنة 1974 بأنها " ترخيص إداري و إجراء من إجراءات الضبط الإداري . و تعني الترخيص بعمل ، أي السماح بالقيام بعمل و ليست لها علاقة بحق الملكية ، كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع" (1) .

الثابت من خلال هذا، التعريف أنه عرف رخصة البناء من حيث مفهومها العام وخصائصها و صفاتها الأساسية .

وعلى مستوى آخر، في النظام القانوني الفرنسي، لم يعتبر قانون التوجيه العقاري الصادر في: 30 ديسمبر سنة: 1967، هذه الرخصة "أداة" أو وسيلة من وسائل الضبط الإداري الخاص بالبناء، أكثر من اعتبارها "موافقة" في مجال التهيئة والتعمير، من السلطة الإدارية لفائدة الملاك وأصحاب الحقوق على العقار، تهدف إلى التحقق من تطابق البناءات الجديدة مع قواعد استعمال الأراضي.(2)

أما في القضاء والفقهاء و القانون المصري، فقد عرّفت محكمة القضاء الإداري في حكمها الصادر في القضية رقم: 1909 بتاريخ 1980/1/8 ترخيص البناء بأنه: "صورة من نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات".(3)

أما قانون تنظيم البناء المصري وهو القانون رقم: 106 لسنة 1976 والقوانين المعدلة له، لا سيما القانون 30 لسنة: 1983 والقانون رقم: 25 لسنة 1992 فلم يهتم بإعطاء تعريف لرخصة البناء بقدر اهتمامه بنطاق إلزامية تطبيقها واشتراطها من عدمه في كل عملية بناء.

وهكذا، قضت المادة: 29 من القانون 106 لسنة: 1976 المذكور أعلاه المعدل بالقانون 30 لسنة: 1983، بسريان أحكام المادة المذكورة أعلاه، على المحافظات دون

(1) - محمد جبريل عثمان ، الترخيص... ، المرجع السابق ، ص.449.

(2) - JEAN- MARC LAVEILLE : Le permis de construire tacite automatique ; revue de droit public et sciences politiques .T2 ،1974، P.995 .

(3) - حسني درويش عبد الحميد، نهاية القرار الإداري عن غير طريق القضاء، دار الفكر العربي طبعة 1981 ، ص. 584 .

القرى التي لا تنطبق عليها أحكام هذا القانون. أي أنها لا تخضع لنظام الترخيص، وإن كان الأمر،<sup>(1)</sup> يستوجب إعادة النظر ، لعدة أسباب أهمها: ازدياد الكثافة السكانية في القرى، بالإضافة إلى أهمية الترخيص بالنسبة للدور الذي يمكن أن يلعبه في منع الاعتداء على الأراضي الزراعية، باستغلالها في نشاطات غير النشاط الزراعي، مجالها الطبيعي. هذا الطرح الذي، تبناه صراحة مجلس الدولة الفرنسي، في أحد أبرز أحكامه<sup>2</sup>، بمناسبة فصله في الطعن بالنقض، المرفوع من قبل مؤسسة Enderlin Marcel (Earl) ضد محافظ Haute-Rhin، الذي أيد قرار محكمة الاستئناف القاضي برفض طلب المدعي، على أساس أنه لا يسمح باستغلال العقار الواقع بالقرب من الأراضي الزراعية، من جهة، ولا يمكن تشييد بنايات بالقرب من هذه الأراضي الزراعية، حماية للجوار من الضوضاء المفترضة، بحكم طبيعة الأشغال .

و عرف الترخيص بالبناء بأنه " عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه " (3).  
الملاحظ على هذا التعريف، أنه اعتبر رخصة البناء قرار إداري، تصدره جهة إدارية مختصة، موضوعه مباشرة عملية التشييد على المبنى .

## البند الثاني

### خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء بجملة من الخصائص نلخصها كالآتي :

(1) - أشار إليه، محمد جمال عثمان جبريل: المرجع السابق، ص. 448 .

2-CE,24 fév 2016,(Earl)Enderlin Marcel V Prefet du Haute-Rhin,Rec.n380556.

(3) - حمدي باشا عمر ، " رخصة البناء "، مجلة الموثق ، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين ، العدد 08 لسنة 2003

ص.31.

أولاً - أنها قرار صادر عن سلطة مختصة : لا تمنح رخصة البناء إلا من سلطة مختصة بنص القانون ، و متى صدر عن جهة غير مختصة، عد قرارها غير مشروع ، مشوباً بعيب عدم الاختصاص، و بالتالي يكون عرضة لدعوى إلغاء .

ثانياً - أن يكون القرار قبلياً : جعل القانون من رخصة البناء قراراً إدارياً سابقاً على عملية البناء ، و ذلك ما أكد عليه مجلس الدولة الجزائري بنصه على أنه " ... و على كل، فإن البناء لا يمكن أن يتم إلا بعد الحصول على رخصة مسبقة مكتوبة مسلمة من السلطات المختصة، عملاً بالمادتين 50 و 52 من قانون التهيئة والتعمير..."(1) . بالنظر للدور الرقابي و الوقائي في مجال البناء و التعمير ، حتى لا يفسح المجال للأفراد لإقامة مباني دون رخص . بما أن رخصة البناء ضماناً لاحترام قواعد العمران عموماً، فالنتيجة، فهي تهدف إلى حماية الجوار . فالبناءات المنجزة دون الحصول على رخصة بناء مسبقة، عدت بناءات مخالفة للقوانين والتنظيمات المعمول بها ، للإدارة المختصة حق هدمها(2).

ثالثاً - أن يشتمل قرار الرخصة على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم: نظم القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير بنص المادة 52 الحالات التي يشترط منها الحصول على رخصة البناء قبلية، و هي كالآتي : " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناءات الجديدة، مهما كان استعمالها، و لتمديد البناءات الموجودة، و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ... " كما نصت عليها المادة: 44 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 على الآتي: " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير..... حيازة رخصة البناء... " .

(1) - القرار رقم 191085 المؤرخ في 14/02/2000 غير منشور ، صادر عن مجلس الدولة الجزائري .

(2) - القرار رقم 191085 المؤرخ في 14/02/2000 غير منشور ، صادر عن مجلس الدولة الجزائري " ... و إلا وجب هدم البناءات المنجزة خرقة لأحكام القانون " .

الملاحظ أن نص المادة: 52 أنها جاءت أكثر وضوحا و دقة بالمقارنة مع المادة: 44 على اعتبار، أن طلب رخصة البناء، لا يقتصر - فقط - على إنشاء مباني جديدة ، بل يتضمن أيضا عمليات التغيير و التحسين في المباني القائمة، فمثلا إذا ما تم القيام بأشغال توسيع البناء، دون الحصول على الرخصة، عد خرقا للأحكام القانونية، يتعين القيام بإجراءات الهدم<sup>(1)</sup>، فإذا ما رفضت الإدارة منح الترخيص بالبناء، في الحالات المذكورة أعلاه ، عد رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة على منح الترخيص<sup>(2)</sup> .

رابعا - ضرورة أخذ رأي جهة معينة : و ذلك قبل اتخاذ قرار منح الرخصة من عدمه ،من ذلك ما قضت به المادة: 39 من المرسوم التشريعي رقم: 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>(3)</sup> من أنه : " تدلي اللجنة الولائية للهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني برأيها في ملفات طلب رخص البناء عندما تستشار في ذلك " .

و ما نصت عليه المادة: 49 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 يدرس طلب رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية ، عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، إرسال نسخة من ملف طلب رخصة البناء إلى المصالح المستشارة طبقا لنص المادة: 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد ، في أجل معين قدره ثمانية (08) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، على أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي إيداع الطلب .

(1)- القرار رقم 179545 المؤرخ في 17/06/2000 غير منشور صادر عن الغرفة الثانية مجلس الدولة الجزائري .

(2)- الزين عزري ، " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " ، مجلة الفكر البرلماني ، البحوث و الدراسات البرلمانية ، الجزائر ، العدد 09، جويلية 2005، ص.132.

(3)- ج ر ع 32 لسنة 1994 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004 ج ر 51 لسنة 2004 .

مما تقدم، لنا أن نبحت عن الطبيعة القانونية لهذا الرأي، هل هو رأي موافق أو مطابق، أم هو مجرد رأي استشاري بسيط؟ في هذا الصدد نذكر تعليق الأستاذ عزوي عبد الرحمن و الذي اعتبره رأي إلزامي - سواء كان بمنح الرخصة أو برفضها - و في حالة مخالفة الإدارة يتسم قرارها بعيب الشكل و الإجراء مما يجعله عرضة للطعن بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### إجراءات استصدار الترخيص بالبناء

تباشر إجراءات استصدار رخصة البناء، بإيداع طلب الحصول على رخصة البناء (بند أول)، ثم يحال على الجهة المختصة للتحقيق في ملف طلب الرخصة (بند ثان) بعدها تتولى الجهات المعنية بالبت في طلب الرخصة (بند ثالث) بقرار حسب كل ملف (بند رابع)، وهو ما فصله تباعا :

### البند الأول

#### طلب الحصول على رخصة البناء

تباشر رخصة البناء، كعملية قانونية، بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة، وهو إجراء ضروري للحصول عليها ، الأمر الذي تنص عليه قوانين تنظيم البناء في كل التشريعات، و منها الجزائر و فرنسا و مصر التي نعتمدها في هذا البحث على سبيل المقارنة .

### أولا- تحديد من له صفة تقديم طلب الترخيص بالبناء

(1) - عزوي عبد الرحمن ، محاضرات...، المرجع السابق ، ص.59.

يقصد بالصفة " طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء وال عقار(1) " المعني بإقامة بناء جديد عليه، أو إجراء تعديلات عليه ، و هي الأعمال التي تستوجب الحصول على ترخيص بالبناء . ذلك ما أكدت عليه المادة: 52 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير بنصها : " حق البناء مرتبط بملكية الأرض و تمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض " .

فلكي يقبل إيداع طلب رخصة البناء شكلا، يجب إيداعه و توقيعه من قبل ذي المصلحة ، و إرفاقه بما يثبت علاقته القانونية بالعقار ، و هو ما نصت عليه المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 حيث جاء فيها : " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه، المرخص له قانونا ،أو الهيئة أو المصلحة المخصصة، لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء، الذي يرفق نموذج عنه بهذا المرسوم و التوقيع عليه ، يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية :

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة(2) على النحو المنصوص عليه في القانون رقم: 90-25 .

وإما توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا " .

غير أنه ما تجدر الإشارة إليه ، أن شرط الملكية ليس مقصود دائما بل قد يكتفى بالحقوق العينية الأخرى الواردة على العقار و هي الحقوق الناجمة عن أوضاع قانونية أخرى ، كقرار التخصيص الإداري الذي تخصص بموجبه قطعة أرض لجهة معينة عندما يتعلق الأمر بالأراضي التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد الأشخاص القانونية العامة ، دون اشتراط حق الملكية، بل يكفي

(1) - عزاوي عبد الرحمن ، محاضرات... المرجع السابق ، ص.46.

(2) - أنظر المادة 808 من التقنين المدني الجزائري و كذا المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري .

في ذلك ثبوت حق الاستعمال، كحق عيني على العقار المعني بالبناء . و إلى هاتين الصفتين القانونيتين، تضاف وضعية كل من الوكيل و المستأجر المرخص له قانونا بالبناء من قبل المالك أو متولي الوقف ، أو المرقى العقاري، أو صاحب الامتياز على العقار، أو المستأجر . فلهؤلاء جميعا الصفة القانونية التي تؤهلهم للتقدم بطلب لدى السلطة الإدارية لاستصدار رخصة البناء كحق من الحقوق المرتبطة بحق الملكية و الحقوق العينية الأخرى<sup>(1)</sup>.

و بالمقابل ، فإن المشرع المصري لم يحدد من له حق تقديم طلب الترخيص بالبناء ، واكتفى قانون تنظيم البناء رقم: 106 لسنة 1976، المعدل - في مادته الخامسة - بالنص على أنه يتم تقديم طلب رخصة البناء، من المالك أو ممثله القانوني، إلى الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم - الإدارة الهندسية المختصة بالتراخيص - مرفقا بالمستندات و الإقرارات و النماذج، التي تحددها اللائحة التنفيذية ، و لم يتطرق في ذلك المشرع المصري إلى الصفة القانونية لأصحاب الشأن<sup>(2)</sup> .

أما المشرع الفرنسي، فقد عدد الصفات لطالبي رخصة البناء ، فطبقا للمادة R.421-1 من قانون البناء، هناك ثلاثة أصناف من طالبي رخصة البناء هم<sup>3</sup> :

(أ) - مالك العقار أو ممثله القانوني ( وكيله ) ؛

(ب) - الأشخاص الذين يستظهرون بمسند يؤهلهم للبناء على الأرض المعنية، وهم: المرتفق

---

(1)- EL- Hadj Chalabi, Variation sur une monstruosité juridique : L'illicéité ratifié par le droit ; R.A.S.J.E.P.N°3/1989 , p.563 et S.

(2)- السيد عبد الوهاب عرفة ، التعليق على قوانين البناء و الهدم و القوانين الأخرى المرتبطة به في ضوء أحكام النقض و الأمر العسكري 1996/7 ، مكتبة الإشعاع القانونية 1998 ، ص.14.

<sup>3</sup> Mohamed KAHLOULA, Manual De Droit Des Pollution Et Nuisances, KONOUZ édi, 2013, p.69.

أو الحائز على وعد بالبيع ، و المستأجر الذي يكون هدفه من الإيجار البناء على الأرض المستأجرة، و صاحب الامتياز على العقار ، حيث يستطيع أن ينفذ جميع الأعمال، سواء الترميم أو البناء على العقار المستأجر إذا ثبت موافقة المالك .

أ) الأشخاص القانونية العامة التي لها صفة و حق الاستفادة من نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ، فباستطاعتها البناء على العقار محل قرار نزع الملكية للمنفعة العامة ، مثل وحدات الإدارة المحلية – البلديات ، المحافظات ، الأقاليم – ليتوسع مجال الصفة إلى جهات و أشخاص قانونية أخرى<sup>(1)</sup> .

### **1- الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء :**

نصت المادة: 3/42 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 أنه يتعين على صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، و يلتزم لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين محتوى ملف طلب رخصة البناء، وهي ثلاثة وثائق يتم تبيانه كآلاتي في نص المادة 43 :

### **أولاً- الوثائق الإدارية**

- 1-مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر،
- 2-قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة<sup>2</sup> وغير الصحية والمزعجة.
- 3-شهادة قابلية الإستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنائات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة،

<sup>(1)</sup> -Philippe GUILLOT et Henri-Michel DARNAVILLE ، Droit de l'urbanisme ، 2001،Ellipses Edition، p.129.

<sup>2</sup> Mohamed KAHLOULA,op.cit,p.141.



يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص. في هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة التي تبين القوام .

### ثانيا- الوثائق المتعلقة بالهندسة المعمارية

1-مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع ،  
2-مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م وتتعدى 500م، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء،
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح أو المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،
- نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها،
- ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية،
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

3-التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م و 600م وعلى سلم 1م/200 بالنسبة لباقي البنايات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيديّة

والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.

ينبغي أن يوضع تخصص مختلف المحلات على التصاميم ، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الوجبات أو الأشغال الكبرى.

4-مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك،

5-الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحرص، عند الاقتضاء

### ثالثا : الوثائق التقنية

1-باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم

البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية :

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل،
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة،
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتواصل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية،
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة،
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية،
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق،
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصرفية وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية،

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة الاستقبال الجمهور.
- 2- تتضمن دراسة الهندسة المدنية :
  - تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح :
    - تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنىة،
    - توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل،
  - تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.
  - تصميم للموقع يعد على سلم 1/200 أو 1/500 الذي يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة و بطبيعتها و نقاط الاستدلال.
  - مخطط كتلة البناات و التهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشتمل على عدة بيانات منها : حدود القطعة الأرضية ، و نوع طوابق البناات ، والمساحة الإجمالية للأرض .
  - شهادة النفع و التهيئة<sup>(1)</sup>.
  - تصاميم معدة على سلم 1/50 .
  - مستندات رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزئة لغرض السكن أو لغرض آخر .
  - مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية تتضمن عدة بيانات منها توضيح طريقة الهياكل و الأسقف و نوع المواد المستعملة .
  - قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة .
  - دراسة مدى التأثير بالنسبة للمشاريع الملحقة .

(1) - أنظر المادة 3/4 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناات و إتمام إنجازها ، ج ر ع 44 لسنة

- دراسة الهندسة المدنية التي تعبر عن مدى مقاومة أساسيات و هياكل البناية لقوة الزلازل و انزلاقات التربة طبقا للقواعد المتعلقة بمقاومة الزلازل .
  - دراسات أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي .
- ما تجب الإشارة إليه ، هو أن المشرع الجزائري قد نوع بين الوثائق من بيئية وصحية إلى أخرى تقنية .

بعد تحضير الملف المرفق بطلب رخصة البناء يودع في خمسة (05) نسخ لرئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(1)</sup>.

بعدها يسجل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالب الرخصة ، و على هذا الأخير إرسال الطلب إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بدراسته و التحقيق فيه ، ثم البت في الطلب من قبل الجهات الإدارية المختصة .

## ثانيا

### الجهة المختصة بالتحقيق

استعمل المشرع الجزائري عبارة " تحضير الملف " للتعبير عن مرحلة التحقيق، وأسندت مهمة التحقيق لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير في الولاية ، باستثناء الحالة التي يكون فيها، رئيس البلدية مختصا، بمنح رخصة البناء كمثل للبلدية، حيث تكون المصلحة المكلفة بالتعمير في البلدية هي المكلفة بتحضير الملف .

و تكمن أهمية إجراء التحقيق في :

- التأكد من مدى مطابقة مشروع البناء، لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير .
- مراعاة موقع البناية أو البنايات المبرمجة و نوعها و محل إنشائها ، خدماتها وحجمها و مظهرها العام . و تناسقها مع المكان اعتبارا لتوجيهات التعمير

(1) - أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المرجعي .

والخدمات الإدارية المختلفة، المطبقة على الموقع المعني و كذا التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة .

- مراعاة مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن و النظافة و البناء و في مجال حماية الجوار.  
و يتم التحقيق في ملفات طلب رخصة البناء بجمع آراء الشخصيات العمومية والجمعيات المعنية بالمشروع عند الاقتضاء(1).

### ثالثا

#### الجهة الإدارية المختصة بالبت في طلب منح رخصة البناء

تتمثل الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء في : رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير ، كل في حدود اختصاصه المحدد قانونا .

**1- الحالات التي يكون فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا بمنح رخصة البناء:**

يفصل رئيس المجلس البلدي في طلبات رخصة البناء إما بصفته ممثلا للبلدية و إما بصفته ممثلا للدولة، و وفقا لنص المادة: 65 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، فرئيس المجلس الشعبي البلدي يفصل :

(أ) **بصفته ممثلا للبلدية :** يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما تكون البنايات يغطيها مخطط شغل الأراضي، في هذه الحالة فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثماني (08) أيام ابتداء من تاريخ إيداع الملف ، و تتكفل المصلحة

(1) - المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم المرجعي .

المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير الملف باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(1)</sup>.

(ب) - **بصفته ممثلاً للدولة** : يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في انعدام مخطط شغل الأراضي . ما تجب الإشارة إليه أن هذه الحالة تتناقض و نص المادة: 34 من القانون رقم: 90-29 التي ألزم فيها المشرع أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب في هذه الحالة في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة في غضون ثماني (08) أيام، ابتداء من تاريخ إيداع الملف، على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يتبع الملف المرسل برأيه حول مشروع البناء في أجل شهر واحد من تاريخ إيداعه .

و تكاف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بتحضير الملف خلال أجل شهرين (02) لتعيد الملف مرفقا برأيها في ثلاث نسخ ابتداء من تاريخ استلام الملف<sup>(2)</sup>.

2- **الحالات التي يكون فيها الوالي مختصا بمنح رخصة البناء** : يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التي نصت عليها المادة: 66 من القانون رقم: 90-29 التي تتمثل في :

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية.

(1) - المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم المرجعي .

(2) - المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم المرجعي .

- اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي و الجيد التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه .

و تبقى إجراءات تحضير الملف عندما يكون الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير مختصا بمنح الرخصة هي الإجراءات نفسها التي يخضع لها تحضير الملف عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا باعتباره ممثلا للدولة .

### 3- الحالات التي يكون فيها الوزير المكلف بالتعمير مختصا بمنح رخصة البناء :

يكون الوزير المكلف بالتعمير مختصا بتسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين تطبيقا لنص المادة 67 من القانون رقم: 90-29 . نلاحظ أن الاختصاص بشأن تسليم رخصة البناء مقسم حسب أهمية البناء المراد إنجازه الموضح في طلب رخصة البناء .

بعد تحضير الملف ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ملف الطلب مرفقا بجميع الآراء المنتقاة في أربع نسخ إلى الجهات المختصة قصد إصدار رخصة البناء عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي كـممثـل للبلدية فإن تبليغ المقرر إلى طالب الرخصة يكون في غضون (03) ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب و يكون في غضون (04) أربع أشهر في جميع الحالات الأخرى وإذا كان ملف طلب رخصة البناء غير مكتمل تتقصه بعض الوثائق أو المعلومات على طالب الرخصة أن يقدمها فإن ميعاد التبليغ بالمقرر يتوقف ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص و يسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام الوثائق والمعلومات الناقصة(1) .

وعلى سبيل المقارنة مع بعض النظم القانونية الأخرى، فإن السلطات المختصة بمنح رخص البناء في القانون الفرنسي طبقا للمواد ( 2-1-421 . L و 36-421 . R و R

(1) - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم المرجعي .

38-421. ) من تقنين الإعمار والبناء هي رئيس البلدية أو مدير المؤسسة العامة للتعاون فيما بين البلديات والمحافظ، ووزير الإعمار والبناء، ولذلك فإن عيب عدم الاختصاص في مجال البناء نادر الحصول بسبب وضوح اختصاص كل جهة حسب ما ينص عليه قانون الإعمار، وأن احتمال وقوع تجاوز للاختصاص يكون بين المحافظ ورئيس البلدية. أما بالنسبة لوزير الإعمار فإنه يتمتع بصلاحيه عامة في جلب أي ملف لرخصة البناء، وذلك حسب نص المادة: (38-421 . R ) من تقنين الإعمار الفرنسي. وبرغم كون عيب عدم الاختصاص من النظام العام ويؤدي إلى بطلان القرار الإداري، فإنه في بعض الحالات لا يؤدي إلى بطلان القرار المتعلق برخصة البناء إذا كانت السلطة المختصة ستأخذ في جميع الحالات القرار نفسه، وهو ما قضى به مجلس الدولة الفرنسي في قرار صادر عنه سنة: 1970.

وقد تثير، مسألة الاختصاص بمنح رخصة البناء، بعض الصعوبات<sup>1</sup> في حالة وجود شروط معينة، لممارسة اختصاص منح رخصة البناء، كما هي الحال مثلا بالنسبة لاختصاص رئيس البلدية والمحافظ فيما يتعلق بالأبنية المخصصة لأغراض ممارسة أنشطة صناعية وتجارية (منشآت مصنفة)، فهنا تتوقف صلاحية إصدار رخصة البناء على مدى مساحة البناء الواجب إنشاؤه. فطبقا للمادة: ( 36-421 . R ) إذا كانت مساحة البناء ألف متر مربع فأكثر، فإن المحافظ هو المختص بمنح رخصة البناء، مما يستدعي في كثير من الأحيان البحث في طبيعة البناء والهدف من إنشائه، وكذلك في الحالات التي يتعين فيها تدخل المحافظ عندما يكون البناء مصحوبا بتقسيم الأرض المراد البناء عليها، ومن ثم، فإذا حدث خرق لقواعد الاختصاص المذكورة و انتهاك شروط وإجراءات ممارسته، شاب قرار رخصة البناء عيب عدم الاختصاص، مما يجعله حريا بالإلغاء<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - عزاوي عبد الرحمن، الرخص.....، المرجع السابق، ص.434.

<sup>(2)</sup> - مصلح صرايرة، النظام القانوني لرخص البناء ، المرجع السابق ، ص.335.



وفي القانون الأردني، يعد عيب عدم الاختصاص أيضا أحد أوجه الإلغاء الواردة في المادة العاشرة من قانون محكمة العدل العليا التي تنص على أنه " يشترط أن تستند الدعوى على سبب أو أكثر من الأسباب التالية: عدم الاختصاص، ومخالفة القوانين والأنظمة أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها، واقتران القرار أو إجراءات إصداره بعيب في الشكل، وإساءة استعمال السلطة ". من ذلك مثلا أنها قضت بموجب قرارها رقم: 82/93 الصادر سنة: 1982 بإلغاء قرار اللجنة الفنية في وزارة الشؤون البلدية والقروية بمنح رخصة البناء لعدم الاختصاص، حيث جاء في حكمها: " يستفاد من التعليمات الصادرة بمقتضى المادة الثامنة من نظام تنظيم وإدارة الشؤون البلدية والقروية رقم: 57 لسنة: 1967 أن صلاحية اللجنة الفنية في الوزارة بمنح رخص الأبنية لا تشمل المناطق الداخلة في حدود مخططات التنظيم الهيكلية للمدن والقرى"<sup>(1)</sup>.

#### رابعاً

#### مضمون القرار المتعلق برخصة البناء

بعد دراسة ملف الطلب و تحضيره يرسل إلى الإدارة المختصة التي يتعين عليها إصدار قرار بشأنه و هو بمثابة رقابة قبلية على عملية البناء تسهر من خلاله على مشروعية مضمون قرار منح رخصة البناء ، فقد يكون بالموافقة متى جاء الطلب موافقا للشروط المنصوص عليها قانونا وفي غيابها يصدر القرار بالرفض وقد تأتي موافقتها مقترنة بتحفظ وفي بعض الحالات تؤجلا لإدارة البت في الطلب وقد لا ترد على الطلب بتاتا.

#### 1- قرار الإدارة بالموافقة على منح الرخصة :

<sup>(1)</sup>-مصلح صرايرة ، المرجع السابق ، ص.347.

يصدر قرار منح رخصة البناء من قبل الجهة المختصة إذا تحققت الشروط القانونية في الملف المرفق بالطلب، و خاصة موافقته لمخططي شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

## 2- قرار الإدارة برفض طلب منح الرخصة :

حصر المشرع الجزائري الحالات التي لا يمكن فيها أن يرخص بالبناء في ثلاثة حالات نصت عليها المادة: 52 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 هي :

### (أ) - الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء(1) :

حددت المادة: 52 من المرسوم التنفيذي: 15-19 الحالات التي يجب فيها رفض منح الرخصة و هي كما يلي :

- لا تمنح الرخصة إذا كان المشروع المتعلق بها غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو غير مطابق لوثيقة تحل محل ذلك .
- لا تمنح الرخصة إذا كان البناء سينجز على أراض مجزأة ، و غير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة و الأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة . وبالإطلاع على المرسوم التنفيذي رقم: 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء الذي عدد الحالات التي يرفض فيها تسليم رخصة البناء و هي أوضح(2) من تلك المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 فغالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه، سببا موضوعيا لرفض تسليم رخصة البناء(3) و من هذه الحالات نذكر(4) ما يلي :
- إذا كان البناء يمس بالسلامة و الأمن العموميين من جراء موقع البناء حجمه أو استعماله .

(1) - المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم المرجعي .

(2) - مزورزي كاهنة ، مدى فاعلية قوانين... ، المرجع السابق ، ص.60.

(3) - شامة سماعيل ، المرجع السابق ، ص.218.

(4) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المعدل للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء .

- إذا كانت الأرضية المعدة للبناء معرضة للأخطار الطبيعية؛ كالفياضانات و الانجراف وانخفاض التربة و انزلاقها و الزلازل و الجرف .
- إذا كان من المحتمل أن يتضرر موقع البناء بسبب الضجيج .
- إذا كان موقع البناء و حجمه و مآله من طبيعتها أن يكون لها عواقب ضارة بالبيئة إذا كان علو البناء المراد تشييده يفوق معدل علو البنايات المجاورة .
- إذا كان موقع و أهمية و مآل البناء يتعارض و أحكام مخططات التهيئة العمرانية .

فإذا كان المشرع الجزائري قد منح رخصة البناء في مثل هذه الحالات و غيرها المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم: 91-175 ، إلا أنه منح سلطة تقديرية للجهة المختصة في إمكانية منح الرخصة بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين و التنظيمات المعمول بها.

**ب ) الحالات التي يجوز فيها رفض منح الرخصة :** للإدارة المختصة سلطة تقديرية في منح رخصة البناء أو رفضها بالنسبة للبنايات التي لا يعد بشأنها مخطط شغل الأراضي، إذا كانت مشاريع البناء غير مطابقة لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير أو للأحكام العامة للتهيئة و التعمير<sup>(1)</sup>، كما يمكن للسلطة الإدارية المختصة رفض منح الرخصة للبناء على علو يفوق معدل علو البنايات المجاورة، و نشير إلى أنه يجب على الإدارة في هاته الحالات أن يكون قرارها بالرفض معللا ، و لقد اعتبر القضاء الجزائري قرار رفض منح رخصة البناء لأسباب غير ثابتة بعد مضي المدة المحددة تجاوزا للسلطة، ثم قضى بإبطال قرار الرفض<sup>(2)</sup>.

**د) - قرار الإدارة بمنح الرخصة مصحوبا بتحفظ أو التزام :** ورد في الفقرة الأخيرة من المادة: 52 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 إمكانية منح الترخيص بالبناء مع تحفظات على أن تعلل قرارها ، و تتعلق هذه التحفظات بالبنايات

(1) - المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم المرجعي .

(2) - القرار رقم 68240 المؤرخ في 28/07/1990 ، المجلة القضائية لسنة 1992 ، العدد 01 ، تصدر عن المحكمة العليا ، الجزائر ، ص.153.

و المنشآت المزمع بناؤها و التي تمس بموقعها و حجمها أو مظهرها الخارجي  
بالتابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية  
و كذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية(1).

و بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم: 91-175 فقد ذكر الحالات التي يمكن أن يتوقف  
فيها تسليم رخصة البناء على ما يلي :

- إنجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع  
بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية على أن تكون تلك المنشآت كافية للمناورة  
والتوقف للسيارات كل من مصلحة المستخدمين، المستعملين و الزبائن إذا كانت  
البنية المراد تشييدها معدة لاستقبال الجمهور .
- إنجاز تهيئات خاصة لدخول البنية المراد تشييدها ضمن احترام شروط الأماكن  
المتعارف عليها .
- إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق و شبكة لتوزيع الماء و التطهير و الإنارة  
العمومية و مساحات لإيقاف السيارات و المساحات الشاغرة .
- بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستوجب لاحتياجات ساكني  
العمارات المزمع بناؤها .
- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت و التهيئات ذات المصلحة المشتركة في  
حالة بناء مؤسسات صناعية يفرض على طالب الرخصة إيجاد أجهزة لمعالجة  
وتصفية الدخان و الغازات المضرة بالصحة و كذا التقليل من مستوى الضجيج .
- الحد من التعمير المنشور الذي يماشي المساحات الطبيعية المجاورة لاسيما إذا  
كانت قليلة التجهيز و التي قد يشكل عليها خطورة عليها.
- الحد من التعمير المنشور في حالة ما إذا كان ذلك يهدد أراضي فلاحية ذات  
جودة عالية أو أراضي غابية .

(1) - المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المرجعي .

(ج) - قرار الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة : عندما يكون مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حالة إعداد ، للإدارة المختصة أن تؤجل اتخاذ قرار بشأن طلب رخصة البناء المودع لديها ، في مدة لا تتجاوز سنة واحدة<sup>(1)</sup>، و القرار المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون<sup>(2)</sup>.

كما بينت المادة: 53 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 يمكن أن تكون رخصة البناء محل قرار تأجيل عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما .

(ح) - حالة سكوت الإدارة عن الرد : تثار هذه الحالة عندما تتقضي الآجال القانونية للرد على طلب منح رخصة البناء دون إصدار قرار صريح من طرف الإدارة .

بعد صدور القانون رقم: 90-29 أصبح سكوت الإدارة يفسر على أنه قرار ضمني برفض منح رخصة البناء<sup>(3)</sup>، غير أنه قبل صدور هذا القانون كان يفسر سكوت الإدارة بأنه قرار ضمني بالقبول مثلما هو معمول به في فرنسا ، حيث اعتبر سكوت الإدارة عندما يكون طلب الطلب المقدم موافقا للشروط القانونية، وبعد فوات الآجال القانونية للرد بمثابة قرار ضمني بالقبول ، و لعل الغاية من ذلك، تتمثل في إجبار الإدارة على النظر في جميع طلبات رخصة البناء، و الرد عليها في آجالها القانونية . لذلك وجب على المشرع الجزائري أن

(1) - المادة 64 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المرجعي .

(2) - القرار رقم 62040 ، المؤرخ في 10/02/1990 ، المجلة القضائية لسنة 1991 ، العدد 03 ، تصدر عن المحكمة العليا ، الجزائر ، ص.181.

(3) - عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري في ضوء أحدث قرارات المحكمة العليا و مجلس الدولة ، دار هومة ، الجزائر ، ط 09 ، 2009 ، ص.172.

يُدرج تعديلا يفسر فيه سكوت الإدارة على أنه قبول ضمني بمنح رخصة البناء<sup>(1)</sup> حتى تكون الإدارة المختصة مطلعة على جميع طلبات رخص البناء المقدمة إليها من جهة ومن جهة أخرى حتى لا تتعطل مصالح صاحب الطلب بمرور المدة المحددة للرد عليه.

بعد إصدار الإدارة المختصة قرارا بشأن طلب رخصة البناء تحتفظ بنسخة من الرخصة تبلغ عن<sup>(2)</sup>:

- القرار مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب طلب الرخصة إلى:
- مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .
- توضع نسخة من القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة و شهر ، حتى يتمكن من يعنيه الأمر من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب .

و في حالة سكوت الإدارة، أو كان قرارها يقضي برفض الطلب، بإمكان طالب الرخصة أن يرفع تظلما سلميا أو يرفع دعوى أمام القضاء الإداري ، و يختلف توزيع الاختصاص داخل هيئات القضاء الإداري حسب الجهات المصدرة للقرار المتعلق برخصة البناء . و يعود الاختصاص للمحاكم الإدارية<sup>(3)</sup> متى صدر قرار الرخصة عن :

- الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية .
- البلدية و المصالح الإدارية الأخرى للبلدية .

---

(1) - الزين عزري ، " دور الجماعات المحلية في مجال البناء و التعمير " ، مجلة الاجتهاد القضائي ، تصدرها كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بسكرة ، الجزائر ، العدد السادس ، أفريل 2010 ، ص.36.

(2) - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المرجعي .

(3) - أنظر المادة 801 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية ج رع 37 لسنة 1998 .

- يعود الاختصاص لمجلس الدولة متى صدر قرار الرخصة عن سلطات مركزية(1).

مما سبق تناوله عن رخصة البناء، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد أولى أهمية بالغة لرخصة البناء مقارنة بباقي الرخص و الشهادات الأخرى ، باعتبار أنها القرار الأول الذي يبنى على أساسه سلامة و أمن البنايات و التنظيم السليم للعمران، حيث فرض جملة من الإجراءات التي يجب احترامها حتى تكون رخصة البناء مشروعة، سواء من حيث الوثائق الواجب توفرها في الملف أم الجهة المختصة باستقبال الطلب أو الجهة المصدرة له. و ما تجدر الإشارة إليه، أن الطابع التقني، يغلب على الوثائق المطلوبة في ملف طلب رخصة البناء ، كما أن رخصة البناء تعد لاغية إذا لم يكتمل البناء في الآجال المحددة في القرار و على صاحب الرخصة تجديد الطلب بمنح الرخصة، و في حالة التجديد تمنح الرخصة دون إجراء دراسة جديدة إذا لم تتطور إجراءات التهيئة و التعمير و توجيهاتها وألا تكون الأشغال المنجزة مخالفة لرخصة البناء الأولى(2).

## المطلب الثاني

### رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة، من بين أهم الوثائق المرفقة، بطلب رخصة البناء المكوّنة للملف الإداري المدعّم للطلب الخاص بهذه الأخيرة، المقدم من قبل ذي المصلحة، وهي وثيقة لها علاقة مباشرة، بحق الملكية على العقار المعني، بأعمال البناء، ويتعلق الأمر خاصة بمساحة الأرض المعنية ،بالبناء وبتعيين حدودها وموقعها، من بين عدة عقارات مجاورة لها.

(1) - أنظر المادة 09 من القانون العضوي المتعلق بمجلس الدولة رقم 98-01 .

(2) - أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المرجعي .

وقد جاء في معجم المصطلحات القانونية<sup>(1)</sup> أن التجزئة Lotissement هي: الإفراز والتقسيم، أي تجزئة الملك لبيع أو ليؤجر أقساماً، وتخضع إجراءات الفرز لشروط فنية وإدارية يقتضي مراعاتها.

وفي النظم القانونية المقارنة، وتحديدا القانون الفرنسي، فقد عرّف مرسوم: 31 ديسمبر 1958 التجزئة Lotissement بقوله :

« L'opération est le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés privés ، par ventes ou locations simultanées ou successives ، en vue de la création d'habitations، de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux ». <sup>(2)</sup>

بمعنى النظر لهذه التجزئة باعتبارها عملية أو نتيجة لعملية، الهدف منها التقسيم الإرادي لملكية، أو عدة ملكيات خاصة، والقيام ببيع أو إيجارات متزامنة أو متفرقة، بهدف إنشاء مساكن أو حدائق أو منشآت صناعية أو تجارية.

رخصة التجزئة، تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم وعليه؛ فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأراضي العقارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد، بناية ولا تطلب في العقارات الفلاحية<sup>(3)</sup>. وهذه الرخصة التي تسلمها السلطة المختصة، تعتمد أساساً على مخطط الخبير الذي يعين ويحدد مساحة

---

(1) - أنظر أحمد زكي بدوي: معجم المصطلحات القانونية، دار الكتاب المصري . القاهرة. دار الكتاب اللبناني . بيروت ط الأولى 1989، ص. 150 .

(2) - CLAUDE BLUMANN : droit de l'urbanisme . op. cit .p.95 .

(3) . تخضع عملية تجزئة الأراضي الفلاحية للمرسوم التنفيذي رقم 490/79 المؤرخ في 1997/12/20 تحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج والعدد 84 لسنة 1997 .



الوحدات العقارية الجديدة، واستخلاص كل المعلومات الضرورية في حالة ما إذا أتت المعلومات الواردة في رخصة التجزئة مختصرة<sup>(1)</sup> لا بد من إظهارها حسب المادة: 22 من المرسوم التنفيذي: 15-19<sup>(2)</sup>.

ويبقى الوجود المادي للوحدات العقارية الجديدة، عالق بإنجاز التهيئة في أجل مجدد بثلاث سنوات طبقا للتنظيم العمراني، وإلا سقطت رخصة التجزئة، إن لم تنجز هذه الأشغال. ينص المشرع على أن كل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات، مهما كان موقعها يخضع لترخيص مسبق، يعرف برخصة التجزئة، وهذا التعريف أورده المادة: 57 من القانون رقم 29/90 ولكن هذا التعريف قد يثير خلط بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم.

وفي الحقيقة، أن الفرق بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة، هو في عدد القطع المراد إنجازها. فإذا كان مراد المالك تقسيم ملكيته إلى قطعتين و كان ملزم باستصدار شهادة التقسيم إلى قطعتين فيكون هنا ملزما باستصدار شهادة التقسيم<sup>(3)</sup>.

تبلغ هذه الشهادة في غضون الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، ومدة صلاحية شهادة التقسيم تحدد بثلاث(3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

أما إذا كان عدد القطع المراد إنجازها تساوي ثلاثة أو أكثر فيكون المالك ملزما بطلب رخصة التجزئة<sup>(4)</sup>. ودراسة التجزئة لا يكون من ناحية تجهيزها تقنيا ولكن التطرق إليها كظاهرة قانونية وعمرانية، بمعنى أن التجزئة هي إجراء عمراني لأنها تترجم الشكل الجديد للتعمير فهي تقسم الملكية العقارية إلى عدة أقسام قصد إنجاز بناءات عليها وهذا بإنشاء حدود جديدة وإعادة توزيعها.

(1). جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص. 108.

(2). المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 12 فبراير 2015، ج ر ع 07 لسنة 2015.

(3). شهادة التقسيم = Certificat de Morcellement، المنصوص عليها في المادة 59 من القانون رقم 29/90 المرجعي. وكذا المواد من 33 إلى

40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجعي.

(4). رخصة التجزئة = Permis de lotir، المنصوص عليه في المادة 57 من القانون 29/90 المرجعي و المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15

من ج ر ع 07 لسنة 2015.

وعليه، فالتجزئة ضرورية في تطور المدن فهي تعد كبرنامج للتجهيز والتنظيم سواء تعلق الأمر بتقسيم المساحات العمومية أو المساحات الخاصة. لكن شريطة أن يتقدم بطلب لرخصة التجزئة.

## الفرع الأول

### محتوى الطلب

صاحب الملكية أو موكله ملزم بتقديم طلب رخصة التجزئة على أن يدعم الطلب بالاتي :

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من التوكيل طبقا لأحكام القانون المدني المادة 571 "الوكالة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه"، وبتطبيق المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 التي تحدد الوثائق التي ترفق بملف الطلب والمتمثلة فيما يلي:

1-تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية،

2-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل على

البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،

- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة،

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية،

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة،

- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

### 3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة،
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات المنتشرة في الجو والمسماة " بالانبعاثات الجوية" <sup>(1)</sup> من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية،
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

### 4- مذكرة تشمل البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها،
- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين،
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها،
- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة،
- دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء،
- دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد .

5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الاقتضاء،

---

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 138-06 المؤرخ في 15 أبريل 2006، ينظم انبعاث الغاز والدخان والبخار والجزيئات السائلة أو الصلبة في الجو وكذا الشروط التي تتم فيها مراقبتها، ج ر ع 24 لسنة 2006.

6- دفتر الشروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تتجزر بموجبها البناءات.

يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة. في هذه الحالة، يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده. يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتها حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

## الفرع الثاني

### إجراءات طلب رخصة التجزئة

إجراءات رخصة التجزئة تضمنها السلطة المختصة وحتى قرارا التسليم يعود إليها وإجراءات رخصة التجزئة تمر بثلاث مراحل:

**1- مرحلة استلام الملف<sup>(1)</sup>:**

طلب رخصة التجزئة ترسل إلى رئيس المجلس الشعبي في خمس (5) نسخ مرفقة بالوثائق اللازمة به، يتم تحديد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس البلدية، ليقوم بالتحقيق في الوثائق الضرورية، والتي يجب أن تكون مطابقة لتشكيل الملف المنصوص عليه في المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15

<sup>(1)</sup>المادة 11 من المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 15-19 ج ر ع 07 لسنة 2015 .

## (2) - مرحلة إجراءات رخصة التجزئة:

إنشاء التجزئة يكون مرهونا بتسليم رخصة التجزئة<sup>(1)</sup> التي تعمل مبدئيا على تأسيس عملية التهيئة لكل البناءات، فالنظام القانوني لرخصة التجزئة يتضمن:

أ- **الطلب:** وهو الإجراء الذي يقوم به صاحب الملكية أو موكله لطلب الرخصة.

ب- **إجراءات التحقق من الطلب:** يشمل تحضير الطلب في:

- التحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة أو مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.
- كما يتناول تحضير الطلب كذلك، الانعكاسات التي يمكن أن تتمخض عن انجاز الأراضي المجزأة، فيما يخص النظافة والملائمة الصحية،
- طابع الأماكن المجاورة لها أو مصالحها،
- حماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية،
- حماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية وحماية مصالح المنفعة العامة خاصة المتعلقة بالمالية البلدية.

يقوم رئيس البلدية باستشارة السلطات والمصالح العمومية ذات الصلة طلبا لإبداء رأيها حول رخصة التجزئة. ويتم جمع الآراء والموافقات تطبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية

---

<sup>(1)</sup> - Abderrahim HAFIANE ، les Défis A l'Urbanisme : l'exemple de l'habitat illégal، pp.135- 136.

المنصوص عليها في ميدان التهيئة والتعمير. وفي حال ما لم يصدر الأشخاص الذين استشيروا ردا في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، تعد كأنها أصدرت رأيا بالموافقة، ينبغي على الأشخاص العموميين والمصالح المستشارة إرجاع الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها، (1)، كما يمكن لها أن تقترح إجراء تحقيق عمومي. وهذا التحقيق يكون حسب الأشكال المنصوص عليها للتحقيق في المنفعة العمومية وهذا في إطار التشريع والأحكام الجاري بها العمل. مثلا يمكن أن تقترح عليها كيفية المساهمة في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرض على صاحب طالب الرخصة وذلك بصرف النظر عن:

- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط، عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.
- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية، وللبناء ذي الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات معينة، وبمعنى أدق كل النشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج السكان.
- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية لإنجاز مشروع التجزئة.

### ثالثا

#### قرار السلطة المختصة

---

(1). المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

يباشر رئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحياته وفق القانون رقم: 08/90<sup>(1)</sup> باعتباره  
أولاً ممثلاً للبلدية لإصدار رخصة التجزئة بإرسال نسخة واحدة من ملف الطلب  
(طلب رخصة التجزئة) إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على الولاية<sup>(2)</sup> في أجل ثمانية  
أيام الموالية لتاريخ إيداع ملف الطلب فتكلفتها باسم البلدية بتحضير الملف.  
ويكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف  
باعتباره ممثلاً للدولة، فيرسل رئيس البلدية ملف الطلب في أربع (4) نسخ من الملف إلى  
مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير في البلدية لإبداء رأي الموافقة، و ذلك في أجل شهر  
واحد<sup>(1)</sup>، ابتداء من لتاريخ إيداع الملف<sup>(3)</sup>، و القرار المتضمن رخصة التجزئة يبلغ:  
1. إلى صاحب الطلب، في غضون الشهرين<sup>(2)</sup> المواليين لتاريخ إيداع الطلب، عندما  
يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره  
ممثلاً للبلدية، وفي غضون ثلاثة (3) أشهر في جميع الحالات الأخرى.  
أما في حالة ما كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف  
بالتعمير، فتُرسل المصلحة المكلفة بالتعمير بالولاية بعد تحضير الملف في مدى مطابقة  
مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، في حالة غياب ذلك فلتعليمات  
المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير أو للقواعد العامة لتهيئة والتعمير.  
ترسل لأربع نسخ من ملف الطلب مرفقة برأيها ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة  
إلى صاحب الطلب خلال الشهرين<sup>(2)</sup> من تاريخ إيداع الطلب .

(1) - قانون رقم 08/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالبلدية، ج.ر. رقم 15 لسنة 1990 الملغى بالقانون رقم 11-10 السابق الإشارة إليه .

(2) - المصلحة المختصة بالتعمير بالبلدية.

(3) - المادة 16 من المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 15-19 ج.ر. رقم 07 لسنة 2015.

لكن إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو معلومات الناقصة، والتي يجب على صاحب الطلب أن يقدمها فهنا الأجل لا يكون من تاريخ إيداع الملف، ولكن يسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات وبعد إجراء التحقيق العمومي (1).

2. إلى مصالح المكلفة بالتعمير في الولاية مع ضبط إجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزئة، كما يحدد فيها آجال انجاز أشغال التهيئة المقررة.

3. توضع صورة أو نسخة مؤشرا عليها من قرار الرخصة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة.

4. تحفظ النسخة رابعة من رخصة التجزئة بأرشفيف الولاية (2).

## المطلب الرابع

### رخصة الهدم

حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس هذا الحق، مع الاحترام الصارم لأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ويخضع هذا الحق لرخصة البناء ورخصة التجزئة أو رخصة الهدم.

يمكن حصر الدوافع، التي أدت إلى استحداث رخصة الهدم بالرغم من أن العرف الإداري، كان يتعامل برخصة الهدم للبنائية، إلا أنه لم يتم تنظيمها قانونيا إلا بموجب قانون

---

(1) - نفس الأشكال المنصوص عليها للتحقيق في المنفعة العمومية وإجراء التصريح بالمنفعة العمومية المشار في نزاع الملكية والمنصوص عليها في القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27، المواد 4 إلى 9، ج.ر.ع 21 لسنة 1991، المعدل والمتمم .

(2) - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19، ج.ر.ع رقم 07 سنة 2015.



29/90<sup>(1)</sup> والمرسوم التنفيذي رقم: 19/15<sup>(2)</sup> من المادة: 83 لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية للبنية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وتحضير وتسليم رخصة الهدم تكون وفق الشروط والآجال والأشكال التي تحددها القوانين والتنظيمات الجارية بها العمل في مجال العمران والبناء، ويمكن حصر الدوافع التي أدت إلى إيجاد رخصة الهدم في :

## الفرع الأول

### الدوافع التي نص عليها المشرع صراحة

يمكن حصرها في الآتي بيانه :

1- تصنف وتحدد حسب الأقاليم التي تتوفر، إما على مجموعة من المميزات الطبيعية

الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما تصنف في قائمة الأملاك المعمارية والسياحية.

2- حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه الأخيرة.

إلى جانب الدوافع التي لم ينص عليها صراحة و المتمثلة أساسا في:

• حماية السكن الاجتماعي،<sup>(3)</sup> فالمشرع لم ينص صراحة على هذا الدافع، غير انه

يمكن كشفه بقراءة متمعنة لنص المادة: 72 من المرسوم: 19/15 فالبلدية ترفض

تسليم رخصة الهدم، ليس من تلقاء نفسها عند تسببها لرفض تسليم رخصة الهدم، إذ

يتقدم المواطنون<sup>(4)</sup> باعتراض كتابي ضد طلب تسليم رخصة الهدم، دار دارة حق

الفصل في ذلك.

إن كانت رخصة الهدم تهم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني، غير أنها تكون لها

أهمية خاصة في ميدان العقار العاري (الفضاء) وهذا عندما يكون لموقع البناء المراد هدمه

(1) - القانون المرجعي رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية ج ر ع 52 لسنة 1990 المعدل و المتمم.

(2) - المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 15-19 ج ر ع 07 سنة 2015.

(3) - سماعيين شامة ، المرجع السابق، ص.224.

(4) - غالبا ما يكونوا من سكان البناية .

أهمية إستراتيجية أكيدة كان يكون في وسط المدينة حي تجاري فهدم البناء يكون له اثر إيجابي على القيمة التجارية للعقار (1)، من خلاله نستخلص مجال تطبيق رخصة الهدم.

## الفرع الثاني

### مجال تطبيق رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم بخمس مميزات (2):

1. الشمولية تتميز: توجب على كل عملية مادية تؤدي الى هدم كلي أو جزئي للبناء وتلزم كل الأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية في القانون العام أو القانون الخاص .
2. النوعية تتميز: (3) والهدم تكون في الأقاليم والمناطق التي تحدد المشروع وهي التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية ، وإما على المميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثلا المياه المعدنية، أو الاستحمامية.
- 3- مسبق الميزة: أي لا يمكن القيام بأي عملية هدم كلية أو جزئية للبناء دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم طبقا لأحكام المادة: 83 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 .
- 4- الميزة الإقليمية: بمعنى إن هذه الرخصة تطبق على البنايات الواقعة في أقاليم مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية بهدف حماية الأملاك العقارية.

(1) - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 223.

(2) -DJ.ADJA-Droit de L'Urbanisme-Edition Berti.2007.p.203.

(3) - المادة 46 من القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة العمرانية ج.ر رقم 71 سنة 2007.

5- الميزة المادية بأن:<sup>(1)</sup> تطبق على أشغال الهدم وبمعنى أدق أن عملية هدم تمس كل جزء من البناية مهما كان غرض استعمالها للسكن أو التجهيزات أو النشاط التجاري أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات لذلك نقول أن عملية الهدم هي مادية لأنها تدخل على البنايات والتجهيزات العمومية .

### الفرع الثالث

#### الإجراءات المختلفة للحصول على رخصة الهدم

سنتطرق في هذا الفرع إلى كل من إجراءات تحضير رخصة الهدم ( بند أول ) و كذا تسليم رخصة الهدم ( بند ثان ) .

### البند الأول

#### إجراءات تحضير رخصة الهدم

1- **الطلب:** يجب أن يتقدم مالك البناية الآيلة للسقوط بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 و التوقيع عليها من طرف مالك البناية الآيلة للسقوط أو موكله ، أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم، عند الاقتضاء، الوثائق الآتية:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة ،
- توكيل،
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية،
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

(1)- المادة 60 من القانون 90 / 29، ج.ر ع 52 سنة 1990.

يشمل الملف المرفق بطلب الهدم على ما يأتي(1):

- تصميم للموقع يعد على السّلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع،
- مخططا للكتلة يعد على سّلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم،
- تقديم تقرير والتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة ،
- عند الاقتضاء خبرة تقنية، عندما تتواجد البناية عى بعد أقل من ثلاثة أمتار من البناية المجاورة ، لتحديد شروط الهدم المتوقع(2).
- عرض مخطط مراحل الهدم وآجالها ،
- تقديم مخطط على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء المراد هدمه والجزء الذي يحتفظ به، في حالة الهدم الجزئي.
- (2) - دراسة الطلب: يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث(3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، فيسلم هذا الأخير وصل يسجل فيه تاريخ الإيداع.
- يحضر الشباك الوحيد في البلدية، طلب رخصة الهدم، بنفس الأشكال المنصوص عليها في تحضير رخصة البناء ، يحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب(3).

## البند الثاني

### تسليم رخصة الهدم

تسلم رخصة الهدم في شكل قرار، من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مصالح الدولة المختصة بالتعمير، في الولاية والشخصيات العمومية

(1) - المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 ج.رع 26 سنة 1991.

(2) - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 ج.رع 07 سنة 2015.

(3) - المادة من 73 إلى 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

والمصالح والهيئات المنصوص على استشارتها في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل.

- في الإقرار بالرفض أو إبداء الرأي بالموافقة مكيف بتحفظات خاصة ويبلغ القرار والرأي معللين قانونا إلى صاحب الطلب، وذلك خلال (15) يوما وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، إصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم، بمقر المجلس الشعبي البلدي، وذلك في فترة تحضير رخصة الهدم، يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم، لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، المختص إقليميا، لكن لا يقبل هذا الاعتراض إذا لم، يكن مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض . توضح الأخطار المحتملة على الساكنة المجاورين .

- من جهة أخرى لا يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم بعد إعداد تصريح بفتح الورشة، في غضون ذلك تصبح رخصة الهدم منقضية أو تنتهي صلاحيتها في الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس سنوات،
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة ،
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

#### الفرع الرابع

#### أحكام خاصة بالبنائيات الآيلة للسقوط

طبقا لأحكام المادة: 86 يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ جميع التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص والأموال في الأماكن العمومية بهدم الجدران

أو المباني والبنائات الآيلة للانهيار أو عند اقتضاء الأمر بترميمها حسب ما تقضي الظروف<sup>(1)</sup> .

عندما يكون المبنى المعني بالهدم خاضعا للتشريع الجاري به العمل الخاص بحماية الآثار والأماكن التاريخية، لا يمكن للرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر بترميمه أو هدمه إلا في حدود والشروط المنصوص عليها في قانون 20/02 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وقانون 07/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

في هذه الحالة يبلغ القرار، المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى، أو البناية الآيلة للانهيار أو هدمها، إلى صاحب الملكية، مع وجوب القيام بالأشغال في أجل محدد، وفي حالة وجود نزاع حول درجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام - حضوريا وفي اليوم الذي يحدده القرار - بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك.

إذا لم يقم صاحب الملكية، باتخاذ الإجراءات اللازمة، للحد من الخطورة في الآجال المحددة ولم يعين خبيرا، تتولى المصالح التقنية للبلدية أو مصالح الدولة المكلفة بالتعمير في الولاية بمعاينة حالة الأماكن<sup>(2)</sup>.

على أن يرسل قرار الخبير فورا إلى الجهة القضائية المختصة، في غضون ثمانية أيام الموالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط ليتخذ القاضي قراره، و يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة<sup>(3)</sup> و زيادة عن ذلك عندما يلاحظ القاضي المختص حالة خطورة المبنى يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى وهذا القرار يجب أن يتضمن موافقة الوالي<sup>(4)</sup> .

<sup>(1)</sup> - المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر ع 07 لسنة 2015 .

<sup>(2)</sup> - Djilali ADJA-les conditions de l'occupation de Sol et de l'Espace d'Aménagement -le Control le financement -le contentieux,p. 207.

<sup>(3)</sup> - قرار مجلس الدولة غير منشور بتاريخ 2002/02/05 المتعلق بهدم بناية آيلة للسقوط.

<sup>(4)</sup> - المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

في حالة الخطر وشيك الحدوث، يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، المصالح التقنية في بلديته، أو مصالح الدولة المكلفة بالتعمير في الولاية في غضون الأربعة والعشرين الساعة الموالية، وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية.

إذا جاء في تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال، أو الخطر المحقق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة، من أجل ضمان الأمن، والمتمثل بإخلاء المبنى فورا طبقا للمادة: 88 من المرسوم التنفيذي 19/15 وإصدار قرار بمنع الإقامة بالمبنى الآيل للسقوط.

في حال لم ينفذ صاحب المبنى، الإجراءات الضرورية الموصي بها في الآجال المحددة في الإنذارات، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي - وجوبا وعلى نفقة صاحب الملكية-(1) التدابير الأمنية الضرورية لحماية المصالح العامة، سواء لمستعملي أو مستغلي المبنى أم بالنسبة للغير الذي يستعمل الأماكن العمومية التي يمكن أن يحصل فيها أي حادث أو نكبة، لأن من الاختصاصات المخولة للبلدية، اتخاذ جميع الاحتياطات وجميع التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص والأموال والأماكن العمومية.

## المطلب الرابع

### الشهادات المتعلقة بالتهيئة و التعمير

إلى جانب الرخص المتعلقة بالتهيئة و التعمير أوجد المشرع الجزائري شكلا آخر من الضمانات تعمل على تنظيم النشاط العمراني ، كما تعمل على التخفيف من آثار و صور الاعتداء على الجوار، و تتمثل هذه الضمانات في شهادة التعمير ( فرع أول ) ، شهادة التقسيم ( فرع ثان ) ، شهادة المطابقة ( فرع ثالث ) ، شهادة النفع ( فرع رابع ) سنوضحها تبعا .

(1)- في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية الإجراءات اللازمة تدفع البلدية مبلغ "المصاريف" المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس البلدية وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في تقنين العقوبات.

## الفرع الأول شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير أداة رقابة مسبقة لعمليات البناء إذ يمكن لكل شخص يرغب في تقديم طلب الحصول على رخصة البناء، أن يطلب من الجهة الإدارية المختصة ، فشهادة التعمير تمثل تبين الحقوق و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض محل البناء .

### البند الأول

#### مضمون طلب شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير ، من طرف المالك أو موكله ، في شكل طلب خطي يتضمن تصميمًا حول وضعية و حدود القطعة الأرضية ، على أن يودع في نسختين أمام رئيس المجلس البلدي المختص إقليمياً<sup>(1)</sup> ، شريطة تضمين شهادة التعمير ، الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية و الغازية و كذا خطوط نقل الطاقة .

### البند ثاني

#### إجراءات تسليم شهادة التعمير

يودع طلب شهادة التعمير، أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين (02) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

---

(1) - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر ع 07

لسنة 2015 .



و تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات، مع نموذج من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 في الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، و تحدد مدة صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (3) أشهر.

وإنصافاً لصاحب المصلحة طالب شهادة التعمير، - عند عدم اقتناعه برد السلطة الإدارية المختصة على طلبه، أي إذا قوبل طلبه بالرفض، أو في حالة سكوتها وعدم الرد في الأجل المحدد قانوناً في المادة: 04 من المرسوم المذكور أعلاه وهو خمسة عشر (15) يوماً- يمكن لهذا الأخير التقدم بطعن سُلّمي (أي تظلم إداري) مقابل وصل إيداع لدى الولاية

أو اللجوء مباشرة إلى الجهة القضائية المختصة.(1)

### البند ثالث

#### محتوى شهادة التعمير

يجب أن تبين شهادة التعمير ما يلي :

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات الخاصة الأخرى،
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المهني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك ، لاسيما:

(1) - المادة 6. مما يدل على أن التظلم الإداري المسبق كإجراء شكلي يسبق دعوى الإلغاء لم يبلغ نهائياً، ولكنه فقط لم يعد إجبارياً، بل اختياري في حالات معينة، متروك لتقدير ذي المصلحة في المنازعة الإدارية كما في مسألة الحال. وهو ما نصت عليه بنفس الصيغة المادة 63 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالنسبة للمنازعة الإدارية الناجمة عن موقف الإدارة السلبي رفضاً أو سكوتاً تجاه طلبات التجزئة أو الهدم أو رخص البناء المرفوعة إليها من قبل ذوي المصلحة والصفة طبقاً لإجراءات التقاضي الإدارية.

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح ،
  - تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمنع تساقط،.....)،
  - القطع الأرضية المعرضة للفيضانات،
  - الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.
- إن المشرع الجزائري لم يعتبر شهادة التعمير قرارا إداريا تنفيذيا، كونها لا تمنح للمستفيد إمكانية القيام بأي نشاط عمراني، إلا أنه منح المستفيد فرصة للطعن فيها عند عدم اقتناعه بالرد أو في حالة سكوت الجهة المختصة ، و قد نصت على ذلك المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 كآآتي : "يمكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل إيداع لدى الولاية."
- كما أن المشرع الجزائري ، لم يصف صفة الإلزامية على هذه الشهادة<sup>(1)</sup>، و لذلك لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها ، و على الرغم من أنها جوازية و كونها ذات طابع إعلامي،<sup>(2)</sup> إلا أن محتواها يتطلب الحصول عليها ، و على سبيل المثال فهي تحدد مدى صلاحية و أمن القطعة الأرضية المعنية لإنجاز البناء فوقها ، كما تحدد عدد الطوابق المسموح بها فيها ، و عليه فهي تعبر عن الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية المختصة على استعمال الأفراد لممتلكاتهم و حقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها ، و من ثم، فهي ضمانات تسعى الإدارة من خلالها إلى إقامة مباني آمنة و سليمة من الأخطار الطبيعية بشكل لا تعرض حياة المجاورين لها للخطر .

(1) - أنظر المادة 51 من القانون رقم 90-29 المرجعي .

(2) - Issabelle Savarit-Bourgeois، op.cit، p.83.

ومن أجل ذلك لا يمكن قانوناً أن تطرح مجدداً أنظمة وأعمال التهيئة والتعمير المبرمجة والمعتمدة والمتضمنة في شهادة التعمير التي سبق تسليمها بعد طلب رخصة للبناء خلال مدة صلاحية هذه الشهادة.(1)

## الفرع الثاني

### شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية، مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام (2) ، مع ضرورة تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية ، أو شهادة المطابقة.

## البند أول

### مضمون الملف المرفق بطلب شهادة التقسيم

يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه ، مع تدعيم طلبه ب(3) :

- نسخة من عقد الملكية وإما بالتوكيل، طبقاً لأحكام الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ،

---

(1) - الفقرة الأخيرة من المادة 5 من المرسوم التنفيذي 15-19 ولتدعيم دور السلطة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير والبناء، وانطلاقاً من اختصاصها القانوني في منح شهادة التعمير تحديداً نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 91-176 في صيغتها المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 لسنة 2006 على إنشاء لجنة خاصة لدى كل من الوزير المكلف بالتعمير ولدى كل والٍ وكل رئيس مجلس شعبي بلدي تكلف بمراقبة عقود التعمير، وتتخلص مهامها طبقاً للمادة 80 من ذات المرسوم في التنسيق في ميدان إجراءات دراسات عقود التعمير . الإشراف على الأشغال طبقاً للرخص المسلمة . متابعة العرائض المقدمة للسلطات المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير. ( ج ر العدد 1 لسنة 2006 ) . مما يؤكد على أهمية الحضور المكثف للسلطة الإدارية على المستويين الوطني والمحلي لتراقب عن كثب، بل وتشارك بشكل إيجابي أعمال البناء، انطلاقاً من اللحظة الأولى المتعلقة بالتخطيط واستعمال الأراضي الاستعمال السليم.

(2) - المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر ع 07 لسنة 2015 .

(3) - المادة 34 من نفس المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 .

- و إما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا ،
- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع،
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها .
- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض،
- بيان شبكات التهيئة الموصلة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك،
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،
- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

## البند ثاني

### إجراءات تسليم شهادة التقسيم

يرسل طلب شهادة التقسيم، و الوثائق المرفقة به في (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض ، يسجل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية .

و تبقى إجراءات تحضير، طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(1)</sup> بالأشكال نفسها التي تصدر بها رخصة البناء السابق ذكرها في الجزء الخاص برخصة البناء<sup>(2)</sup>.

(1) - حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية...، المرجع السابق ، ص.93.

(2) - أنظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المرجعي .

بعد الفصل في طلب شهادة التقسيم ، تبلغ للمعني بالأمر خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب ، و تنتهي مدة صلاحيتها بمرور (3) ثلاث سنوات ، ابتداء من تاريخ تبليغها بناء على نص المادة 93 من المرسوم رقم: 15-19 .

و ما تجدر الإشارة إليه، أن شهادة التقسيم ليس لها طابع إلزامي ، مما يجعل إقبال الأفراد على طلبها ضئيلاً، و عليه، فالإدارة المختصة لا تلزم أصحاب المباني، على ضرورة الحصول عليها حتى يسمح لهم باستعمال القطعة الأرضية ، الأمر الذي يجعل من أغلبية الأشخاص يقومون بعملية التقسيم كل حسب مصلحته الخاصة ، و في معظمه يقسم المبنى إلى عدة تقسيمات تتجاوز الحد المعقول ، دون دراية بالأخطار التي تهدد مبناه، سواء من الناحية الصحية أم من ناحية الوقاية من أخطار الكوارث الطبيعية .

### الفرع الثالث

#### شهادة المطابقة

تقع على السلطة الإدارية، واجبات قانونية متنوعة قبل المواطنين، تتمثل في واجب الرد على طلبات المواطنين و تسليمه وثيقة من الوثائق الإدارية مثلما يقضي بذلك المرسوم رقم 88-131 المتعلق بتنظيم علاقة الإدارة بالمواطن .

لذلك فإنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء، وعند انتهاء أشغال البناء استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ، و هي رقابة لاحقة على عملية البناء ، تثبت عدم وجود تجاوزات لرخصة البناء و لقواعد العمران ، مع إمكانية استعمال واستغلال المبنى المنجز دون خطر على قاطنيه ، و بالنظر للطبيعة الخاصة لهذه الشهادة ، يتعين علينا التعريف بهذه الشهادة ( البند أول ) ثم توضيح حالات إجراء المطابقة ( البند ثاني) وكذا الإجراءات المتبعة لتسليمها ( البند ثالث ) .

#### البند أول

## التعريف بشهادة المطابقة

عرفها الأستاذ الدكتور عزوي عبد الرحمن<sup>(1)</sup> بأنها " عبارة عن قرار إداري يتضمن إقرارا من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء و في ذات، الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له . و بعبارة أخرى: هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء، و المستفيد منها ،تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية - السابقة أو اللاحقة - و تتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له، لقانون البناء و التزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص، بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض و المرفق بطلب الترخيص بالبناء .،مدعما بالوثائق و المستندات الإدارية و التقنية اللازمة " .

فشهادة المطابقة، تمكن طالب رخصة البناء ، من استغلال محل قرار الترخيص بالبناء، بعد الانتهاء من أعمال البناء المرخص بها ، الأمر الذي أكدته المادة: 75 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير حيث جاء فيها : " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من قبل الوالي ، تحدد شروط وكميات تطبيق هذه المادة بموجب تنظيم " .

### البند ثاني

#### حالات إجراء المطابقة

نميز بهذا الشأن بين، حالتين التصريح بانتهاء الأشغال و حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

(1) - عزوي عبد الرحمن ، " الإجراءات و المواعيد في مادة منازعات العمران ( حالة شهادة المطابقة ) " ، مجلة العلوم القانونية و الإدارية دورية علمية محكمة ، تصدرها كلية الحقوق بجامعة جيلالي ليايس ، سيدي بلعباس ، الجزائر ، العدد 04 ، 2008 ، ص.156.

## أولاً - حالة التصريح بانتهاء الأشغال

تعود المبادرة بتحريك موضوع دراسة شهادة المطابقة، للبانى صاحب المصلحة المباشرة فيها ، فهو المستفيد من رخصة البناء . فعند الانتهاء من انجاز البناء ، يودع المستفيد تصريحاً، يشهد على الانتهاء من الأشغال في أجل الثلاثين<sup>(1)</sup> (30) يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء منها، يعد في نسختين ، يودعه بمقر المجلس الشعبي البلدى المختص إقليمياً، مقابل وصل إيداع يسلم ، ترسل نسخة منه إلى رئيس القسم الفرعي للتعير في الدائرة.

و الغاية من هذا التصريح يتمثل في إعلام الجهات الإدارية المختصة و تمكينها من القيام بالمعاينة الدقيقة للأشغال المنجزة ، ومنح المستفيد إمكانية استعمال المبنى في حدود الغرض الذي أنجز لأجله.

## ثانياً - حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

في حالة عدم إيداع<sup>(2)</sup> التصريح بانتهاء الأشغال، حسب الشروط المطلوبة التي يمكن بغياها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال، تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء ، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدى المختص إقليمياً، أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعير في الولاية . يمكن القول، أن المشرع الجزائري قد أحسن فعلاً، عندما أسند مهمة مطابقة البناءات، لهاتين الجهتين الإداريتين، تحقيقاً للمصلحة العامة بمفهومها الواسع من جهة، وحماية الحقوق المتجاوزة للعقارات من جهة ثانية، ، ضماناً لحسن تطبيق القانون . ما يجب الإشارة بهذا الشأن، أن الإدارة المختصة، تتساهل<sup>(3)</sup> في متابعة المخالفين لرخصة البناء الأمر الذي يشجع على الاستمرار و التمادي في ارتكاب المخالفات .

(1) - المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المرجعي .

(2) - المادة 2/66 من نفس التنفيذي رقم 15-19 المرجعي.

(3) - مزوزي كاهنة ، مدى فاعلية... ، المرجع السابق ، ص.79.

## البند ثالث

### إجراءات التحقيق و البت في طلب شهادة المطابقة

تحقق لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً؛ عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير في الولاية، و ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، لاسيما الحماية المدنية<sup>(1)</sup> في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

و بمقتضى نص المادة: 67 من المرسوم رقم: 15-19 تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير في الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها و ذلك في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي، إشعاراً بالمرور للمعني بالأمر قبل ثمانية (8) أيام، يعلمه بتاريخ إجراء المراقبة، و بعد عملية المراقبة، يعد محضر الجرد و يذكر فيه جميع الملاحظات ، و يبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها . ثم ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير في الولاية محضر الجرد مرفقاً باقتراحاتها إلى السلطة المختصة، قصد تسليم شهادة المطابقة ، و لا تسلم شهادة المطابقة إلا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة .

و في حالة عدم مطابقة الأشغال المنجزة، للتصاميم المصادق عليها و وفق أحكام رخصة البناء ، تبلغ السلطة المختصة، المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة ، و تطبيق للأحكام المطبقة، مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم: 90-29.

يحدد للمعني أجلاً لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر للقيام بإجراء المطابقة . و بعد انقضاء المدة المحددة تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير في

(1) - أنظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المرجعي .



الولاية شهادة المطابقة إن تمت المطابقة ، أو رفضها عند الاقتضاء و تشرع في متابعة المعني قضائيا طبقا لأحكام المادة: 78 من القانون رقم: 90-29 .

حيث تقرر الجهة القضائية المختصة للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء وإما هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، و في حالة عدم الامتثال للحكم الصادر يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف (1) .

في حالة عدم الرد بشأن المطابقة من قبل الإدارة المختصة، خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، بإمكان صاحب الطلب، أن يرفع طعن سلمي بواسطة، إما إلى الوزير المكلف بالتعمير، عندما يكون الوالي مختصا بتسليم شهادة المطابقة ، وإما إلى الوالي في الحالات الأخرى .

يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن، أن تبلغ قرارها في مدة الشهر الموالي، وإلا، فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة (2) .

و في قوانين البناء المقارنة، تحديدا قانون توجيه و تنظيم أعمال البناء المصري لسنة: 1976 المعدل، منح المشرع المصري الإدارة المختصة بشأن تنظيم البناء ومراقبة أعمال التنفيذ ، باعتبارها هيئة ضبط سلطة واسعة في مجال المبادرة بضبط المخالفات ووقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري .

حيث نصت المادة: 1/15 من القانون المذكور أعلاه بأنه " توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ، و يصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ، و يعلن إلى ذوي الشأن بالطريق الإداري ، فإذا تعذر إعلان أيهم بشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية و قسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار ، و يخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول " .

(1) - المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المرجعي .

(2) - Jean – Bernardo Auby et Périnet – Marquet ، Droit de l'Urbanisme et de la Construction éd Montchrestien ، E.J.A ، 7° édi ، Paris ، 2004.p.460.

الثابت أن، إيقاف أعمال البناء المخالفة بالطريق الإداري يحقق (1) أهداف اقتصادية تتمثل في توفير نفقات الجماعات المحلية، التي تستخدم في عمليات الهدم و إقامة أبنية مخالفة للقانون (2) .

### المطلب الثالث

#### الوثائق المكونة لملف رخصة إتمام الإنجاز (3).

لتسوية وضعية البنايات التي أنجزت بدون الرخص أو البنايات غير المكتملة وضع المشرع في: 20 حويلية 2008 قانون: 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها للقضاء ، وضع حد للعشوائية التي عرفها ميدان التعمير و البناء من:

- عدم احترام آجال إنهاء أشغال البناء.
- أو كل استعمال من شأنه عدم احترام رخصة التجزئة أو رخصة البناء أي يمنع بناء سكنات أو مجموعة سكنية دون الحصول مسبقا على إذن من السلطات المختصة.

- عند انتهاء الآجال الممنوحة ولم يشرع في البناء أو لم يتم إنهاء الأشغال خلال سنة من تاريخ تسليم رخصة البناء (4) يمكن لصاحب المشروع أو صاحب الملكية أو أي متدخل مؤهل للبناء غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وهي وثيقة التعمير الضرورية لإتمام انجاز بناية

---

(1) - محمد أحمد فتح الباب ، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر ، دار النهضة العربية، ط الثانية 1999-2000ص.208.

(2) - عزوي عبد الرحمن ، الإجراءات و المواعيد...، المرجع السابق ، ص.168.

(3) - هو مشروع القانون الجديد جاء لتسوية وضعية و بصورة نهائية و بمرونة كبيرة أصحاب البنايات غير المكتملة و الذين بدون الرخص أو ادخلوا إضافات على المخطط الأصلي و لم يقوموا بإجراءات المطابقة ، و حسب ما أكده وزير السكن و العمران "نور الدين موسى" إن هذا القانون لا يمس بالمخطط التوجيهي للإقليم و العمران بل جاء ليسوي استثناء المباني الموجودة على حافة الطرق السريعة أو بجانب الجسور أو الطرق العمومية الرئيسية ، و المناطق المصنفة تحت خطر انزلاق التربة ، بحيث نجد في المادة 94 من قانون 15/08 و التي تنص " ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها في أجل 5 سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية".

(4).المادة06 من القانون 15/08 المؤرخ في 20جويلية 2008 ج ر ع 44 لسنة 2008.

قبل شغلها أو استغلالها، وتمنح هذه الرخصة عندما تصبح هذه رخصة البناء غير صالحة أي انتهت مدة صلاحيتها<sup>(1)</sup> كما يمنع قانون 15/08 صاحب مشروع أو البناء استعمال أو استغلال للبناء طبقا للوجهة المخصصة لها كممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو استعماله للسكن الجماعي أو الفردي قبل إتمام انجاز البناء طبقا لأحكام هذا القانون.

فالمادة 23 من نفس القانون تلزم ملاك البناءات غير المكتملة أن يتمموا بناياتهم هذا للقضاء على الحالة المزرية التي تعيشها مدننا نتيجة البناءات الغير متممة والتي شوهدت المناظر الجميلة والمظهر الجمالي<sup>(2)</sup> للمدن الجزائرية، خاصة انه تم إحصاء حوالي:

- 65 ألف بناية غير مكتملة بالعاصمة.

- وحوالي 900 ألف بناية غير متممة على المستوى الوطني.

- حتى المدن الجنوبية لم تخل من هذه الظاهرة<sup>(3)</sup> سجلت حوالي<sup>(3)</sup> آلاف

بناية غير مكتملة.

وطلب رخصة إتمام الإنجاز يشتمل على:

- البناءات غير متممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء.

- البناءات غير متممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، يمكن

أن يستفيد صاحبها من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية وذلك حسب

الشروط المنصوص عليها في قانون 15/08<sup>(4)</sup> بالنسبة للبناءات غير المكتملة

والتي لم يتحصل فيها على رخصة البناء من قبل.

(1) - المادة 02 من القانون المرجعي رقم 15-08.

(2) - و المتمثلة في الأشكال و نوعية واجهات البناءات بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخضراء.

(3) - نأخذ على سبيل المثال حاسي مسعود و بالضبط في ثماني مناطق رسمية منها 'بوعمامة ، ظهراوي ، حاسي بكرة... بين فترتي 2004 و 2005.

(4) - المادة 22 من قانون 15/08 ج ر ع 44 لسنة 2008.

## الفرع الأول

### إجراءات طلب رخصة إتمام الإنجاز

يقدم أصحاب المشاريع ، طلب رخصة إتمام الإنجاز، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي،<sup>(1)</sup> في خمس (05) نسخ. وفي هذه الأثناء يقوم صاحب الطلب بوقف الأشغال فوراً ويتم إبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك، و تسلم له شهادة توقيف الأشغال و يمنع من استئنافها قبل تسليم رخصة إتمام الإنجاز، والطلب يحتوي حسب المادة 25 من قانون 15/08 على ما يأتي:

- 1- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.
- 2- عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو أي عقد رسمي آخر للبناء.
- 3- تحرير طلب خطي من طرف صاحب البناء غير المتممة لطلب رخصة إتمام الإنجاز.
- 4- عنوان البناء وحالة تقدم الأشغال بها.
- 5- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت.
- 6- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء.
- 7- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء<sup>(2)</sup>.

ويجب إرفاق، هذا الطلب بملف يحتوي على كل الوثائق، بإثبات المكتوبة والوثائق البيانية الضرورية، ويرسل هذا الطلب إلى مصالح التعمير التابعة للبلدية خلال خمسة عشر يوماً الموالية لإيداعه وإلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتقوم هذه

(1) - تحددتها الجهة المعنية أي البلدية وفقاً للوضعية التي يكون فيها البناء.

(2) - حددها القانون الجديد ب 18 شهراً على الأقل و 5 سنوات على الأكثر.

المصالح والهيئات المؤهلة لتقوم بأداء رأيها المعلل في أجل قدره خمسة عشر يوماً اعتباراً من تاريخ إخطارها.

## الفرع الثاني

### تقييم الآجال الممنوحة في رخصة إتمام الإنجاز

تقيم الآجال، التي تمنح في رخصة إتمام الإنجاز، من مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنىات غير المكتملة وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها شريطة ألا تتجاوز هذه الآجال المدة الآتية<sup>(1)</sup>:

- أربعة وعشرون شهراً بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني.
- اثنا عشر شهراً بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.
- أربعة وعشرون شهراً بالنسبة للبنىات الخاصة بالتجهيز العمومي.
- ويسري حساب الآجال المذكورة اعتباراً من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة<sup>(2)</sup> للبت بالتحقيق بعد إخطارها من قبل الرئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في أجل ثلاثة أشهر.

## الفرع الثالث

### المصادقة على الطلب

(1) - المادة 29 من قانون 15/08 ج.ر.ع 44 سنة 2008.

(2) - تنشأ هذه اللجنة للبت في تحقيق الطلب المقدم من صاحب التصريح، وهذه اللجنة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها، و هذا حسب المادة 33 من قانون 15/08 يمكن للجنة الدائرة أن تستعين في إطار مهامها بأي شخص طبيعي أو معنوي.

عند مصادقة لجنة الدائرة، على الطلب المقدم وبعد القيام بكل، الإجراءات والتحقيقات اللازمة يرسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، المعني قصد إعداد رخصة إتمام انجاز البناءة غير المكتملة.

في هذه الحالة، يطلب رئيس المجلس البلدي المختص إقليميا، من صاحب التصريح باستيفاء وتكملة كل الوثائق الضرورية للملف للحصول على رخصة إتمام الإنجاز<sup>(1)</sup>، وتسمح هذه الرخصة بربط البناءة بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومي، ويودع طلب الربط لدى المصالح والهيئات المؤهلة لدى شبكات الانتفاع حسب المادة: 02 من قانون: 15/08 تتمثل في شبكات التزويد بالماء الشروب، وقنوات التطهير وتجهيزات الكهرباء والغازات والاتصالات، وطرق السيارات والأرصفة المخصصة للراجلين .

#### الفرع الرابع

#### كيفية استئناف إتمام أشغال الإنجاز

اشتطت المادة: 56 من المالك أو صاحب المشروع إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لاستئناف الإشغال ولإتمام انجاز البناءة في حالة قبول الطلب، تسلم رخصة فتح الورشة في أجل مدته ثمانية أيام من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

شرط أن تجسد الورشة، عن طريق إقامة سياج ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز، وأن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة، والسهر على تصريف الفضلات والحصى، وكما يتعين عليه كذلك حفظ الجوار من جميع أشكال التلوث والأذى، طبقا للمادة: 59 من قانون 15/08 ، وعلى صاحب المشروع، أو المالك أن ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في غضون أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز.

(1) - المادة 36 من القانون رقم 15/08 المرجعي.

في هذه المدة الممنوحة في رخصة إتمام الإنجاز، على تضمين رئيس المجلس الشعبي القيام شخصياً أو عن طريق الأعوان المؤهلين<sup>(1)</sup> بالمراقبة الميدانية، سواء علم بها المعني أم كانت فجائية، من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها.

بإتمام انجاز البناية<sup>(2)</sup> تلزم المادة: 60 من قانون: 15/08 صاحب المشروع، بالتقدم لتسلم شهادة المطابقة وهذه الشهادة تسلم بانتهاء وإتمام إنجاز البناء والتهيئة، وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو استغلال البناية سواء كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات الصناعة أو التجارة .

يسلم هذه الشهادة، رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ المحدد في رخصة إتمام انجاز البناية، ويمنح الحصول على الشهادة المطابقة حق الربط بالتهيئة وشبكات الانتفاع العمومي حسب المادة: 61. على الرغم من استحداث القانون: 15/08 لكن الإشكال يبقى مطروحاً حول:

كيف نتعامل مع قانون إجبار أصحاب المشاريع على استكمال البناء؟ أو كيف نجبر أصحاب المشاريع أو البنايات غير المكتملة على إتمام الأشغال خاصة مع غلاء أسعار مواد البناء؟ وكيف يتم الاعتراف قانونياً وإدارياً بوضعية البنايات التي تجاوزت طابقين؟ أخيراً، وبالنظر لطبيعة المال محل رخصة التجزئة، وهو العقار بطبيعة الحال، وبالنظر لتأثير استعمال حق الملكية والحقوق العينية اللصيقة به، على حقوق ومصالح الغير؛ من حدود وارتفاقات خاصة وعمومية والبيئة والمحيط وراحة الجوار، فقد روعي في التعامل مع رخصة التجزئة هذه - إلى جانب قواعد القانون الإداري وإجراءاته، قواعد وإجراءات - القانون المدني، منها خاصة تلك المتعلقة بإعلام الجمهور وبالشهر العقاري.

(1) - المادة 27 من نفس القانون رقم 15/08 .

(2) - بمعنى الإنجاز التام للهيكل والشبكات والتهيئات التابعة لها.

## المطلب الثاني

### أجهزة الرقابة الإدارية المكلفة بحماية الجوار من منظور عمراني

خول المنظم الجزائري فئة معينة من الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات العمران وذلك بإضفاء وصف شرطة العمران عليهم ( فرع أول ) ، كما أنشأ أجهزة إدارية مكلفة بالمراقبة في مجال العمران، أهمها المفتشية الجهوية للعمران و البناء، و كذا الوكالة الوطنية للتعمير ( فرع ثان ) .

### الفرع الأول

#### شرطة العمران

تسهر شرطة العمران على تطبيق النصوص القانونية التي تجعل من بعض الأفعال الضارة بالعمران أفعالا غير مشروعة ، لذلك لنا أن نتساءل عن أنواع المخالفات التي كلفت بالبحث عنها و معاينتها ؟ و ما مدى فعاليتها في وضع حد لهذه المخالفات في إطار الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية ؟ ذلك ما سنجيب عنه ، على النحو الآتي تفصيله :

### البند الأول

#### الأعوان المكلفون بضبط مخالفات التعمير

منح المنظم العمراني الجزائري ، الأعوان المكلفين بضبط مخالفات التعمير إلى جانب ضباط و أعوان الشرطة القضائية التي نظمها تقنين الإجراءات الجزائئية .

### أولا

#### الأعوان المكلفون بتقصي مخالفات التعمير وفقا لتقنين الإجراءات الجزائئية

خول المنظم العمراني الجزائري اختصاص البحث عن المخالفات للأعوان المؤهلين طبقا لتقنين الإجراءات الجزائئية ، لكل من ضباط و أعوان الشرطة القضائية ، و قد وضع



التقنين رقم: 66-155 المتعلق بالإجراءات الجزائية المعدل و المتمم من تثبت لهم صفة الضباط أو الأعوان ، على النحو الآتي بيانه :

1- ضباط الشرطة القضائية : نصت المادة: 15 من تقنين الإجراءات الجزائية على

أنه يتمتع بصفة ضباط الشرطة القضائية :

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية ؛
- ضباط الدرك الوطني؛
- محافظو الشرطة ؛
- ذوو الرتب و رجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث سنوات على الأقل ، و الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة .

- مفتشو الأمن الوطني الذين قضوا خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل ،وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل و وزير الداخلية والجماعات المحلية ، بعد موافقة لجنة خاصة ؛

- ضباط و ضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني و وزير العدل .

أما المادة: 19 من تقنين الإجراءات الجزائية فنصت على أن أعوان الضبط القضائي هم موظفو مصالح الشرطة و ذوو الرتب في الدرك الوطني و رجال الدرك ومستخدموا مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية .

2- الأعوان و الموظفون المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي : بالإضافة إلى

الصنفين المذكورين أعلاه، هناك صنف ثالث، يتمثل في الأعوان و الموظفين المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي، و الذين نصت عليهم المادة: 21 من تقنين الإجراءات الجزائية و هم رؤساء الأقسام و المهندسون و الأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات و حماية الأراضي و استصلاحها .

## ثانيا

### الأعوان المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي

علاوة على الأعوان المذكورين في تقنين الإجراءات الجزائية نصت المادة: 76 مكرر<sup>(1)</sup> من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم على أخرى لها مهمة البحث عن مخالفات التهيئة و التعمير و هم :

- مفتشو التعمير<sup>(2)</sup> ؛

- أعوان البلدية المكلفون بالتعمير ؛

- موظفو إدارة التعمير و الهندسة المعمارية ؛

و ما تجب الإشارة إليه، أن هؤلاء الأعوان لا يباشرون مهامه إلا بعد أداء

اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة ، وفقا للتشريع المعمول به .

كما جاءت المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-55 المعدلة بموجب المرسوم

التنفيذي رقم: 09-343<sup>(3)</sup> أكثر تفصيلا لنص المادة: 07 مكرر من القانون رقم: 90-29

إذ نصت على أنه :

" ... يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها

،زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية :

1-مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225.

2- المستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن

والعمران و الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية الذين

يعينون من بين :

---

<sup>(1)</sup> - نظمها القانون رقم 04-05 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المرجعي .

<sup>(2)</sup> - يتم تعيينهم وفقا للمادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 يوليو 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص ، بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن ، ج ر العدد 34 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-505 المؤرخ في 30 ديسمبر 2003 ، ج ر 84 لسنة 2003 .

<sup>(3)</sup> - المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، ج ر ع 61 لسنة 2006 .

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين ( في الهندسة المدنية ) .
- المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين ( في الهندسة المدنية ) الرئيسيين .
- المهندسين المعماريين و المهندسين ( في الهندسة المدنية ) .
- المهندسين التطبيقين ( في البناء ) ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير .
- التقنيين السامين ( في البناء ) ذو خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير ."

يعين الأعوان المذكورون، في الفقرة الثانية أعلاه، بقرار من الوالي المختص إقليمياً،<sup>(1)</sup> وحتى يتسنى للأعوان المؤهلين ممارسة مهامهم على أكمل وجه ، تتولى الدولة حمايتهم من كل أشكال الضغوط مهما كانت طبيعتها ، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم<sup>(2)</sup>.

و حتى يتمكن، الأعوان المؤهلون من ممارسة مهامهم طبقاً للقانون، فإنهم يزودون بتكليف مهني، يسلمه الوزير المكلف بالتعمير، أو الوالي المختص حسب الحالة ، و يتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة ، و يجب أن يصادق على هذا التكليف، أمين الضبط لدى الجهة القضائية المختصة . كما يسحب هذا التكليف في حالة التوقف المؤقت أو الدائم عن المهام و يستعده لصاحبه عند استئناف المهمة<sup>(3)</sup>.

### ثالثاً

#### الأعوان المكلفون بالبحث و المعاينة

(1) - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 06-55 المعدل .

(2) - أنظر المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي المرجعي .

(3) - أنظر المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي المرجعي .

تنص المادة: 60 من القانون رقم: 04-20 على أنه " علاوة على ضباط الشرطة القضائية و أعوانها يؤهل للقيام بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه ، الأشخاص و أجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون ضمن الشروط و الأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاعات و النشاطات المعنية " .

يستفاد من النص المذكور أعلاه ، بأن البحث عن مخالفات قواعد التهيئة و التعمير على مستوى المناطق المعرضة للأخطار الكبرى مخولة للأشخاص المؤهلة طبقا لقانون التهيئة و التعمير و التنظيمات المعمول بها .

### البند الثاني

#### أصناف المخالفات في مجال التهيئة و التعمير

تنص المادة: 77 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم على أنه " يعاقب عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ... "

كما تنص المادة: 76 من نفس القانون على أنه " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة، أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء " .

و بالنتيجة، يمكن تلخيص المخالفات في مجال التهيئة و التعمير على النحو الآتي :

#### أولا

#### البناء بدون رخصة

يقصد بالبناء ، كل بناء ثابت من صنع الإنسان، و متصل بالأرض اتصال قرار<sup>(1)</sup>،فمجرد رصف طوب أو حجارة على هيئة سور أو جدار، دون أن يتصل ذلك بالأرض اتصال قرار ، أو دون تماسك لا يعد بناء<sup>(2)</sup> . و لا فرق بين الشروع في البناء أو إتمام إنجازه ، ذلك ما نستخلصه من نص المادتين: 76 ، 76 مكرر 04 من القانون رقم: 90-29 حيث نصت المادة: 76 على أنه " يمنع الشروع في أشغال البناء ... " كما نصت المادة: 76 مكرر 04 على أنه " عندما ينجز البناء دون رخصة ... " .

## ثانيا

### عدم الحصول على رخصة البناء

يعتبر غياب رخصة البناء العنصر الأساسي في قيام المخالفة<sup>(3)</sup> ، و يتحقق ذلك عند تاريخ البدء في أشغال البناء دون رخصة من قبل صاحب المشروع<sup>(4)</sup>، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ، مالكا أو حائزا أو موكلا عنه ، أو مستأجرا لديه ، مرخصا له قانونا أو هيئة ، أو مصلحة مخصص لها قطعة الأرض أو البناية<sup>(5)</sup>، التي يجب استظهارها للأعوان لمعاينة هذه المخالفات عند طلبها ، و الأمر سواء إذا كان سبب عدم تقديمها للعون يعود إلى :

(1) - معوض عبد التواب ، الوسيط في شرح تشريعات البناء ، الإسكندرية ، مصر ، 1988 ، ص.92.

(2) - عبد السميع الأوزن ، المسؤولية الجنائية في البناء و الهدم للقائمين بالتشييد ( المالك ، المقاول ، المهندس المعماري ) ، مطبعة الإشعاع الفنية ، الإسكندرية ، مصر ، د س ن ، ص.68.

(3) - ذلك ما أكد عليه مجلس الدولة الجزائري في قرار غير المنشور رقم 164638 المؤرخ في 03/05/1999 ، الغرفة الثالثة بنصه على أن " المستأنف باشر أشغال مخالفة لتشريع العمران ... و أنه لم يقدم لأية سلطة مختصة طلبا لرخصة البناء ، و أنه بتشييد بناء غير قانوني فإن مخالفة قواعد تنظيم العمران قائمة ... " .

(4) - القرار رقم 179545 الصادر عن مجلس الدولة الجزائري المؤرخ في 17/06/2000 الغرفة الثانية ، غير منشور و الذي نص على أنه " في قضية الحال فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 90-29 و هو ما يعد خرقا صارخا للأحكام القانونية ، و أنه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم ... " .

(5) - أنظر المواد 34 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المرجعي ، و المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلقة بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل ، ج ر 32 لسنة 1994 الملغى بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004 ج ر العدد 51 لسنة 2004.

عدم الحصول على الرخصة نهائيا نتيجة عدم تقديم الطلب أو نتيجة رفض الإدارة المختصة منحها الترخيص له بذلك . أو في حالة الإبقاء على المساحات الخضراء لم يكن مضمونا، أو إذا أدى إنجاز المشروع إلى تدمير الغطاء النباتي (1) .

- عدم الفصل في طلب منح رخصة البناء ، أي أن الطلب لا يزال قيد الدراسة . كل هذه الحالات تعد فيها المخالفة قائمة ، حتى و لو تسلمها بعد ذلك . بالإضافة إلى أنه تعد رخصة البناء لاغية لعدم استكمال البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء ، فالمشروع العمراني الجزائري ألزم من لم يتم البناء في الآجال المحددة في رخصة البناء ، بأن يجدد الطلب لاستكمال الأشغال، و إلا عدّ تصرفه مخالفة .

وفي التطبيق القضائي الجزائري، فقد أصدر مجلس الدولة قرارا(2) بشأن إنجاز الأشغال بدون رخصة على أن " المجلس يرى بأن الطلب الأصلي للمدعي المستأنف عليه كان يرمي إلى إبطال المقرر البلدي المذكور أعلاه لتجاوز السلطة، إذ هذا المقرر رقم 98/188 المؤرخ في 1998/07/29، أمر بوقف الأشغال غير المشروعة على القطعة الأرضية التابعة للبلدية .

حيث أنه من الثابت أن المستأنف عليه لم يحصل على رخصة بناء، و من ثم، فإن الأشغال التي تمت على القطعة الأرضية المتنازع عليها، كانت غير مشروعة، و بالتالي فإن المقرر مبرر و قانوني و لا يحمل أي طابع لتجاوز السلطة " .

و في قرارات أخرى ذات صلة، قضى مجلس الدولة الجزائري، بأحقية الطالب لرخصة البناء في تمكينه منها ، متى كان الطلب و الملف مستوفيا الشروط القانونية المطلوبة ، دون توجيه أوامر للإدارة المختصة لإلزامها بذلك،(3) الأمر الذي أكدت عليه المادة

---

(1) أنظر المادة 16 من القانون رقم 06-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها وتمييتها، ج ر ع 31 لسنة 2007

(2) - القرار غير منشور رقم 009341 المؤرخ في 2004/02/10 ، الغرفة الثالثة ، مجلس الدولة .

(3) - القرار الغير منشور رقم 009808 المؤرخ في 2003/07/22 ، الغرفة الثالثة ، مجلس الدولة .

978 من تقنين الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار، إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية، باتخاذ تدابير تنفيذ معينة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك، في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ عند الاقتضاء ".  
و عليه، فالقاضي الإداري، إذا توصل إلى أن شروط منح رخصة البناء مستوفية، فإنه سيفسر رفض تسليم قرار رخصة البناء للمستفيد على أنه تعسف من قبلها، وبالنتيجة يتدخل القاضي الإداري و يلزم الإدارة تسليم رخصة البناء للمعني بالأمر .

### البند الثالث

#### إثبات مخالفات التهيئة و التعمير

يعرف الإثبات بصفة عامة،<sup>(1)</sup> بأنه إقامة الدليل بالطرق التي حددها القانون على وجود واقعة قانونية ترتب آثارها . لذلك فمخالفات التهيئة و التعمير تثبت بواسطة محاضر معاينة، بما أولاهها المشرع الجزائري أهمية بالغة .

بالاطلاع على نصوص المواد: 76 مكرر 02 من القانون رقم: 90-29 و المواد: 1110،14،18 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-55 يتبين أن محاضر معاينة مخالفات التهيئة و التعمير كما يلي :

#### 1- أنواع المحاضر :

---

(1) - وعرف في الفقه الفرنسي بأنه : إقامة الدليل أمام القضاء على حقيقة واقعة معينة يؤكد بها أحد الأطراف في خصومه وينكرها الطرف الآخر والإثبات من الموضوعات التي تناولها فقهاء القانون بالبحث والتحري سواء في المجال المدني أو الجنائي أو الإداري نظراً لأهميته ومكانته في القانون ، ولذلك كثرت التعاريف التي ذكرها الفقهاء للإثبات كل منهم عرفه على الوجه الذي يراه متفقاً مع مجال بحثه . لأكثر تفاصيل حول الموضوع ، أنظر : محمد علي محمد عطا الله ، الإثبات بالقرائن في القانون الإداري والشريعة الإسلامية ،رسالة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة أسيوط ، مصر ، 2001 ، ص.14.

ذكر المشرع الجزائري ثلاثة أنواع من المحاضر على سبيل الحصر طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 :

- محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة .
- محاضر لمعاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء .
- محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم .

## 2- محتوى محاضر المخالفات :

تنص المادة: 76 مكرر 02 من القانون رقم: 90-29 " عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق، وقائع المخالفة و كذا التصريحات التي تلقاها من المخالف ، و يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل و المخالف، و في حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر ... "

و من حيث التطبيق العملي ، فإن المحاضر النموذجية فصلت أكثر بالمقارنة مع النص المذكور أعلاه، حيث أضافت تاريخ المعاينة، و كذا هوية العون المعاین، إلى جانب اسم و لقب المخالف .

و بعد تحرير محضر معاينة المخالفة ، يرسل إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا ، في أجل لا يتعدى: (72) ساعة بالنسبة لمخالفة عدم مطابقة البناء للترخيص بالبناء المسلم من قبل الجهة الإدارية المختصة.

## البند الرابع

### تسوية وضعية البناءات المخالفة لقانون التهيئة و التعمير

وضع المشرع الجزائري إجراءات جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات المخالفة لأحكام قانون التهيئة و التعمير، و كذا البناءات التي لم يكتمل إنجازها ، بمقتضى القانون



رقم: 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها<sup>(1)</sup> كقانون مؤقت و مكمل للقانون رقم 90-29 المعدل و المتعلق بالتهيئة و التعمير ، فعوض هدم كل مبنى مخالف للقانون ارتأى المشرع الجزائري تسوية وضعية بعض البناء التي يرى أنها قابلة للتسوية ، للتخفيف من أزمة السكن من جهة<sup>(2)</sup> ، و القضاء على البناء غير القانوني من جهة ثانية .  
فمن خلال هذا البند سنتطرق ، للمخالفات القابلة للتسوية وفقا للقانون رقم: 08-15 (أولا) ، و كذا إجراءات تسوية وضعية البناء المخالفة لقانون التهيئة و التعمير ( ثانيا ) .

## أولا

### المخالفات القابلة للتسوية وفقا للقانون رقم: 08-15

حصر المشرع العمراني الجزائري، البناءات المخالفة للقانون و القابلة للتسوية في حالات محددة و هي كالاتي:

- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات المتممة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة .
- البناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء .
- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء .

## ثانيا

### إجراءات تسوية وضعية البناءات المخالفة لقانون التهيئة و التعمير

يقوم المالك أو أصحاب المشاريع، و كل متدخل مؤهل عموما، بإيداع تصريح على مستوى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية في خمس ( 05 ) نسخ، ثم يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

(1) - ج ر 44 لسنة 2008 السابق الإشارة إليه .

(2) - بوشلوش عبد الغني ، التخصيصات السكنية في مدن ميله - فرجوية - القرارم - الإطار القانوني كلفة التعمير الانعكاسات المجالية و الاجتماعية ،مذكرة ماجستير ، معهد علوم الأرض و التهيئة العمرانية ، جامعة قسنطينة ، 2009 ، ص.213.

يودع التصريح المرفق بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية و البيانات الضرورية<sup>(1)</sup> لدى السلطات المختصة مقابل وصل ، و يكلف الأعوان المكلفون بالتعمير بمعاينة حالة عدم مطابقة البناءات في مدة ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع التصريح ،وتحرير محضر عدم المطابقة .

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي التصريح المرفق بمحضر المعاينة ، و الرأي المعطى لمصالح التعمير للبلدية في أربع ( 04 ) نسخ في غضون 15 يوم الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير في الولاية التي تبدي رأيها في (15) خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إخطارها .

بعدها يودع الملف لدى كل من :

- الأمانة التقنية للجنة الدائرة، المخول لها صلاحية البت في طلبات تحقيق المطابقة في أجل شهر، ابتداء من تاريخ إخطارها، من قبل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير. تتولى لجنة الدائرة البت في مدى قابلية الطلب المصرح لتحقيق المطابقة بناء على الملف المقدم. و بحضور ثلثي أعضائها على الأقل و تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات . و يجوز أن تطلب ملفا إضافيا، أو أي خبرة تراها ضرورية، و من ثم، لها أن توافق على مطابقة البناءة موافقة باتة، أو موافقة مقيدة بشروط، أو ترفض لسبب معطل. و ذلك في أجل: (03) ثلاثة أشهر. ابتداء من تاريخ إخطارها من رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك . هذا الأخير الذي يسلم عقود التعمير في الحالات التي تحصلت على موافقة اللجنة أو بتبليغ الشروط المسبقة لمطابقة البناءة للمعني خلال أسبوع من استلامه قرارات لجنة الدائرة ،وفي حالة الرفض يعلم المعني في أجل (15) خمسة عشر يوما بقرار اللجنة .

(1) - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، ج ر ع

- **على مستوى الولاية**، إذا لم يقتنع المخاطب بقرار لجنة الدائرة، و رأى أن فيه إجحافا بإمكانه اللجوء إلى لجنة الطعون ، التي تنشأ على مستوى الولاية التي يرأسها الوالي، و تتشكل من ممثلين عن المجلس الشعبي الولائي، و مدراء مختلف الهيئات التنفيذية الولائية، و رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني . وذلك خلال أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما من استلامه لقرار لجنة الدائرة وهي تبث الطعن بحضور 2/3 ثلثي أعضائها و تكون نتيجة التصويت بالأغلبية.

- **على مستوى المحاكم الإدارية** ، إذا لم يقتنع مالك البناية بقرار لجنة الطعون الولائية، بإمكانه أن يقوم بطعن آخر أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا . وذلك خلال الشهر التالي لاستلامه لقرار لجنة الطعون .

**صفوة القول** ، أنه متى كانت هناك إرادة جادة، من الإدارة و المواطن لضمان إقامة مبان قانونية مطابقة لأحكام قوانين العمران، سواء منذ بداية الأشغال أم عند اللجوء إلى إجراءات التسوية، فإنه بالنتيجة، تحقيق حماية ناجعة للجوار من منظور عمراني .

## **الفرع الثاني**

### **المفتشية الجهوية للعمران و البناء و الوكالة الوطنية للتعمير**

بعد التعديلات التي أجراها المشرع على المنظومة التشريعية المتعلقة بالعمران، مستحدثا إجراءات من شأنها أن تعمل على تنظيم النشاط العمراني ، و نظرا لغياب الكفاءات المتخصصة ،التي تسهر على تطبيق هذه التشريعات، و ضعف تكوين البعض منها على المستوى المحلي ، كما هو الأمر في شرطة العمران ، و لذلك ارتأى المشرع الجزائري إنشاء أجهزة جديدة تساعد على تطبيق القانون في ميدان التعمير و البناء ، لذلك سنتناول في هذا الفرع كلا من المفتشية الجهوية للعمران و البناء ( بند أول ) ، و كذا الوكالة الوطنية للتعمير ( بند ثان ) .

## الفرع الأول

### المفتشية الجهوية للعمران و البناء

أنشأت المفتشية الجهوية للعمران و البناء، بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 08-389(1) كمصلحة تشرف عليها المفتشية العامة للعمران و البناء(2) ، تكمن مهمتها في الرقابة على مدى تطبيق القوانين و التنظيمات المتعلقة بالعمران و البناء .

و فيما يتعلق، بصلاحيات المفتشية الجهوية للعمران و البناء، فقد حددتها الفقرة الثانية من المادة: 02 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 08-389 كما يلي :

" - تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران و البناء لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران و البناء .

- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات و تضع الفرق المتخصصة لتتكفل بالمهام المنوطة بها .

- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران و البناء .

- تقوم بتصوير و تنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني في كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها، بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة و الجماعات المحلية .

- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما في ميدان العمران و البناء و حماية الإطار المبني .

- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها .

---

(1) - المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و تحديد مهامها و عملها ، ج ر 69 لسنة 2008 المنتم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-284 المؤرخ في 14 نوفمبر 2010 ، ج ر ع 70 لسنة 2010 .

(2) - التي استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 ، الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء ، و تنظيمها و عملها ، ج ر ع 69 لسنة 2008 .

- تساعد الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و المتعاملين في مجالات اختصاصها .
- تقترح كل التدبير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي و التنظيمي ذي الصلة بالعمران و البناء و حماية الإطار المبني .
- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى و الجماعات المحلية ، باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي .
- تطوير الإعلام و بتحسيس المتعاملين و المهنيين في مجال نشاطها .

## البند الثاني

### الوكالة الوطنية للتعمير

أنشأت الوكالة الوطنية للتعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-344(1) كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ،توضع تحت وصاية وزير السكن و العمران ، تخضع الوكالة الوطنية للتعمير طبقا لنص المادة الأولى الفقرة الثانية لأحكام القانون العام ، أي قواعد القانون الإداري في علاقتها مع الدولة ، أما في علاقتها مع الغير، فإنها تخضع لأحكام لقواعد القانون الخاص، أي التقنين التجاري .

و قد اعتبرها المشرع الجزائري، الأداة الأساسية للدولة(2) في مجال إعداد و متابعة مخططات التهيئة و التعمير ، كما جعلها قطبا للكفاءة و الخبرة التقنية لصالح الجماعات المحلية ، و حتى تتمكن من أداء مهامها على أكمل وجه ، فقد منح لها إمكانية إنشاء فروع على مستوى كل التراب الوطني(3) يصطلح عليها " الوكالة الجهوية للتعمير "(4).

(1)- المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج ر ع 61 لسنة 2009 .

(2)- مزورزي كاهنة ، مدى فاعلية قوانين... ، المرجع السابق، ص.139.

(3)- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المرجعي .

(4)- أنظر المادة 09 من نفس المرسوم .

و لقد حددت المادتين: 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-344 أهم  
صلاحياتها على الآتي بيانه :

- مساعدة الدولة و الجماعات المحلية، و الهيئات المهتمة في المبادرة و تنفيذ  
ومتابعة المشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي، أو المحلي، في مجال التعمير  
والتدخل في الأنسجة العمرانية .
- تقديم المساعدة التقنية للجماعات في ميدان امتصاص السكن الهش .
- دراسة و إعداد المخططات العمرانية .
- الإقتراح على السلطة الوصية كل تنظيم مرتبط بمجال نشاطها .

**وعليه؛ وبالبناء على كل ما تقدم، وعلى ضوء الاعتبارات السابقة، فإن هذه  
الأجهزة تسهر على تطبيق التشريعات المنظمة للبناء و التعمير، فهي- بشكل أو  
بآخر- تساهم في حماية الجوار من منظور عمراني ، فمتى كان البناء موافقا  
لأدوات التهيئة و العمران و البناء ،النتيجة حتما، ستكون الأخطار أقل على  
الساكنة المجاورين لهذه البناية .**

**خلاصة الباب الأول، هذا، وقد خصصنا الباب الأول، كاملاً من هذه الأطروحة  
للتأصيل الفكري القانوني، لموضوع الجوار والإطار القانوني العام الذي يتأسس عليه نظام  
الجوار. بدراستنا لمفهوم الجوار في كل من الفقه الإسلامي و كذا التشريعات المقارنة ، إلى  
جانب تسليط الضوء على مفهوم كلا من قانون التهيئة و التعمير و قانون حماية البيئة و  
بحثنا طبيعة العلاقة التي تجمع بينهما .**

وإذا تساءلنا في الموضوع الثاني، النموذجي المتعلق بالآليات القانونية لحماية الجوار  
من منظور عمراني بيئي، عن علة حمايته بإجراءات خاصة ، فيمكننا القول؛ أن ذلك راجع-  
في الأساس - إلى ما للتصرف في الملكية من أثر على الجوار، إذ لا يمكن لمالك  
العقار، أن يستعمل العقار المبني، بمعزل عن باقي الساكنة، لا سيما من حيث احترام مخطط  
البناء والتعمير المعتمد في كل مدينة، بمراعاة الحدود القانونية للملكية، واحترام مستوى

التعلية، واحترام حق المطل ، لأنه إذا كانت مظاهر التقسيم والبناء الداخلية، ملكاً للباني، فإن المظاهر الخارجية للبنىات المتجاوزة ، ملك للغير بكاملها، تشرف عليها السلطة الإدارية، باعتبارها سلطة ضبط إداري، في مضمار أحد الأبعاد والمظاهر الحديثة لفكرة النظام العام، ألا وهو "جمال الرونق والرواء". ناهيك عن حرص التشريعات المقارنة و من ورائها المشرع الجزائري إلى ضرورة، التقيد بالتخطيط المعد مسبقاً إن على مستوى العمران أو على مستوى حماية البيئة ، مع تخويل أجهزة الرقابة كل الصلاحيات اللازمة لحماية الجوار من منظور عمراني بيئي .

الباب الثاني  
المسئولية عن أضرار  
الجوار من منظور  
عمراني بيئي



تعتبر - المسؤولية - بشكل عام من المواضيع المهمة في مجال القانون، التي لم يتوان الفقهاء عن تناولها بالدراسة والتحليل، وقد بدأت فكرة المسؤولية تجد اهتماما أكثر، مع التغيرات التي انعكست - بدورها - على نشاطات الإنسان المختلفة ، وليدة التطور التكنولوجي والتقدم العلمي.

فموضوع هذه الدراسة، يعد تطبيقا من تطبيقات المسؤولية القانونية - عموما - والمسؤولية عن أضرار الجوار - خصوصا - التي لم تجد مثل هذا الاهتمام في السابق، الذي تحظى به اليوم والذي أصبح ضرورة حتمية .

فلا يمكن اعتبار النظام القانوني للجوار، مرضيا وكافيا إلا إذا اشتمل على أحكام تنظم المسؤولية الإدارية عن أضرار الجوار، وتحديد طبيعة تلك المسؤولية وحدودها، لينتأتي المطالبة بالتعويض فيما أصاب الأشخاص وممتلكاتهم الخاصة .

وبالنظر للطبيعة الخاصة لأضرار الجوار، قد تبرز بعض الصعوبات، في تطبيق أحكام القواعد العامة، للمسؤولية التقصيرية. حيث أن هذه القواعد، قد لا تسعف أحيانا المضرور في تمكينه من إثبات مسؤولية محدث الأضرار، نظرا لما تتطلبه من إثبات أركان خاصة بهذه المسؤولية، سواء كانت مسؤولية تقليدية ،قائمة على ركن الخطأ أو موضوعية تعتمد على ركن الضرر.فظهرت الحاجة الملحة، لوجود نظام خاص متكامل لأحكام المسؤولية عن أضرار الجوار، يراعى فيها طبيعة هذه الأضرار وخصوصيتها، وهو ما تفتقر إليه التشريعات الخاصة بحماية الجوار من منظور عمراني بيئي.

الأمر الذي دفع بالمتضررين، إلى الاعتماد على الأحكام العامة للمسؤولية المدنية للفعل الضار، في محاولة للحصول على تعويضات، عما لحقهم من أضرار، في انتظار خلق نظام متكامل ومستقل للمسؤولية عن أضرار الجوار، يستوعب طبيعة هذه الأضرار.

بناء على ذلك، سنتطرق في الباب الثاني من هذه الأطروحة، إلى دراسة و بحث الأساس القانوني السليم، الذي يمكن أن تستند إليه المسؤولية عن أضرار الجوار (فصل أول)، حيث درسنا ركن الخطأ في المسؤولية المدنية التقليدية، ومدى صلاحيته كأساس للمسؤولية عن أضرار الجوار (مبحث أول)، ثم انتقلنا للحديث عن المسؤولية الموضوعية (مبحث ثان) باعتبارها نظاماً آخر تسنح فيه الفرصة للمتضررين من الحصول على تعويض عما لحقهم من أضرار.

أما (الفصل الثاني) فتعرضنا فيه للجانب الإجرائي للمسؤولية عن أضرار الجوار، بدراسة دعوى المسؤولية (مبحث أول)، ثم تطرقنا لأنظمة التعويض عن أضرار الجوار (مبحث ثان) في مطلبين اثنين؛ الأول: خاص بالتعويض العيني أما الثاني بالتعويض النقدي، لنختتم هذا الفصل بدراسة وسائل الضمان المالي التي تضمن للمتضررين الحصول على حقهم في التعويضات .

وإذا كانت المنهجية تقضي، في الأصل، بأن ينشأ حد أدنى من التوازن بين المباحث، من حيث الحجم، فالإخلال بها محتم في هذا الباب، نظراً لوفرة النصوص القانونية التي تشكل، موضوع بحث هذا الباب .

## الفصل الأول

### أساس المسؤولية عن أضرار الجوار من منظور عمrani بيئي

يحتل البحث، عن الأساس القانوني للمسؤولية عن أضرار الجوار، من منظور عمrani بيئي، أهمية بالغة في الحياة العملية، بالنظر لانتشار التلوث وتعدد صورته ، وذلك بسبب

تزايد وتتوع مصادره، بفعل التطور التكنولوجي والصناعي والذين بلغا ذروتها في السنوات الأخيرة.

فكثرة المنازعات الخاصة بأضرار الجوار، غير المألوفة لا زالت تشكل جانبا كبيرا من المنازعات، التي تعرض على القضاء الإداري عموما و القضاء العادي كاستثناء ، تظهر الحاجة الملحة، لبحث وتحديد الأساس القانوني للمسئولية عن أضرار الجوار.

والواقع أن التقنيات الحديثة، قد أرست المسئولية على أساس الخطأ، وجعلت منه شرطا لقيامها، واستحقاق المضرور للتعويض، ولم تستثن من هذه القاعدة، إلا بضع حالات قليلة اعتبرت الخطأ فيها مفترضا بنص القانون. إذ تم نقل عبئ الإثبات إلى المسئول ليدفع مسئوليته ولم يعد المضرور ملزما بإثبات الخطأ، فاستلزم لإثبات الخطأ يعني خلق نوع من الحصانة الفعلية لأصحاب الأنشطة الصناعية أو الخطرة.

بعد هذه المرحلة، لم يكن من الصعب التخلي عن فكرة الخطأ، فظهرت أصوات تتادي بتبني المسئولية الموضوعية القائمة على ركن الضرر وحده، ليكون كافيا لقيام المسئولية دون أن تولي اهتماما لخطأ الجار الملوث سواء كان خطأ ثابتا أو مفترضا فظهرت نظرية تحمل التبعة و نظرية المخاطر، كأساس للمسئولية عن أضرار الجوار من منظور عمراني بيئي.

ولم تتوقف اجتهادات الفقه والقضاء عند ذلك الحد، بل اتجهت إلى البحث عن أسس أكثر مرونة وتطورا - تستغرق كافة صور التلوث - لتأسيس المسئولية عن هذه الأضرار غير المألوفة والتي يرجع منبعها إلى المفاهيم الخاصة بحماية البيئة وعلى رأسها مبدأ الملوث الدافع.

وفي ضوء ما تقدم، فإننا سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين، (المبحث الأول) نقف من خلاله على فكرة الخطأ، كأساس للمسئولية عن أضرار الجوار، ثم نعالج في (المبحث الثاني) صور المسئولية الموضوعية من نظرية مزار الجوار ( مطلب أول) ثم نظرية تحمل التبعة (مطلب ثان) .

## المبحث الأول

### الخطأ كأساس للمسئولية عن أضرار الجوار

تقوم المسئولية المدنية، في القوانين الحديثة، طبقاً للقواعد العامة على أساس الخطأ الواجب الإثبات، تلك القاعدة التي كرسها المشرع الجزائري في المادة: 124 من التقنين المدني وتقابلها المادتين: 1382 و1383 مدني فرنسي والمادة: 163 مدني مصري، وأورد المشرع الجزائري - كغيره من المشرعين - استثناءات عليها أين اعتبر الخطأ فيها مفترض - بنص القانون - كحالة المسئولية عن حراسة الأشياء. اجتهد الفقه والقضاء من أجل توسيع دائرة المسئولية المدنية لاستيعاب أكبر عدد من الفروض العملية لمنازعات المسئولية المدنية، فظهرت نظرية التعسف في استعمال الحق.

لكن في مواجهة هذا التطور، الذي عرفته قواعد المسئولية المدنية القائمة على أساس الخطأ، يبقى التساؤل قائماً، عن مدى صلاحية الخطأ بكافة صورته كأساس للمسئولية لاستيعاب كافة أضرار الجوار.

## المطلب الأول

### الخطأ الواجب الإثبات

اعتبرت - ولوقت طويل - منازعات الجوار، مجالاً خصباً لتطبيق قواعد المسئولية المدنية، المبنية على الخطأ الواجب الإثبات، تجنب يمكن اللجوء إليها متى توافرت شروط تطبيقها وفقاً لأحكام المادة 124 من التقنين المدني الجزائري<sup>(1)</sup>.

غير أنه - و بمرور الوقت - اتضح أن قواعد المسئولية المدنية المبنية على الخطأ الواجب الإثبات، غير قادرة على استيعاب، كل الحالات العملية التي ظهرت في مجال التلوث البيئي، بل عجزت عن توفير أي حماية قانونية للمتضررين منها. وبالتالي لجأ القضاء

---

(1) تنص المادة 124 من التقنين المدني الجزائري على: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض".

والفقه إلى آليات أخرى لحل هذا النوع من المنازعات، و مع ذلك فإن هذه النظرية لا يمكن هجرها نهائياً، لأن هذا الأساس التقليدي لقي دعماً فقهيًا وتطبيقاً قضائياً واسعاً ليومنا هذا وبناء على ذلك، قسمنا هذا المطلب إلى فرعين:

### الفرع الأول

#### مجال المسؤولية القائمة على الخطأ الواجب الإثبات

كان في القانون الروماني من الممكن أن تتقرر مسؤولية المالك في حالة ارتكابه خطأ أثناء ممارسته لحقه في الملكية على الأقل، كما قرر هذا القانون مثلاً أن الأدخنة والروائح المنبعثة من العقار، ما إذا سببت أضراراً للجيران، فإن هذا يوجب لهم التعويض<sup>(1)</sup>.

و قد تبنى فقهاء القانون الفرنسي القديم هذا المبدأ بكثير من التوسع، حيث ربطوا المسؤولية عن أضرار التلوث بالقواعد التقليدية للمسؤولية التقصيرية، وذلك على اعتبار أن أضرار الجوار لا يمكن حدوثها إلا بسبب وجود نقص في الاحتياطات اللازمة من جانب المتسبب في الإيذاء، وهو ما يعتبر خطأً وجب إثباته<sup>(2)</sup>. فالخطأ في المسؤولية التقصيرية، وإن لم يرد له تعريف محدد في معظم التشريعات، إلا أن الرأي استقر فقها وقضاء على أن الخطأ هو الانحراف عن السلوك المألوف للشخص العادي، و يظهر هذا الانحراف في الإخلال بالالتزام القانوني بعدم الإضرار بالغير، ويلزم أن يكون لديه القدرة على التمييز التي يدرك بها أنه قد انحرف، فالخطأ، يقوم على عنصرين الأول مادي وهو التعدي الذي يقع عبئ إثباته على المضرور، والثاني معنوي وهو الإدراك، فلا مسؤولية دون تمييز أو إدراك<sup>(3)</sup>.

(1) عطا سعد محمد حواس، الأساس القانوني للمسؤولية....، المرجع السابق، ص175.

(2) - نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية...، الرسالة السابقة، ص.65

(3) أنور طلبه، الوسيط في القانون المدني، الجزء الأول، ص.256 و ما بعدها.

و مما هو مستقر عليه، أن وصف الفعل بأنه خطأ موجب للمسؤولية أو نفي هذا الوصف عنه من المسائل القانونية التي تخضع لرقابة القاضي، و يسأل مرتكب الخطأ عن الأضرار، مهما تفاقمت، و متى كانت مباشرة و ناشئة عنه وحده<sup>(1)</sup>.

وقد أيد الفقه والقضاء الفرنسي هذه الفكرة لوقت طويل، فقرر انه يسمح للجار أن يتصرف في ملكه كيفما يروقه، ولكن دون الإضرار بالغير،<sup>(2)</sup> وبالتالي إذا ترتب على ممارسته أضرار للجيران ناجمة عن التلوث، فإنه يكون مسؤولاً عنها، و ذلك باعتباره منحرفاً عن سلوك الرجل العادي، مما يستوجب انعقاد مسؤوليته، وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية، فاستعماله لحقه-خاصة حق الملكية- بطريقة ضارة للملكيات المجاورة، يكون كافياً لتقرير مسؤوليته، وقد أكد القضاء ذلك بمجموعة من الأحكام القضائية، و منها حكم محكمة النقض الفرنسية الصادر 11 يوليو 1826، فقضت بأنه: «يشكل -في الواقع- شبه جريمة خطأ أصحاب المصانع الذين لم يتخذوا التدابير المناسبة من أجل الوقاية من الأضرار التي تحدثها مصانعهم»<sup>(3)</sup> فعلى مدى الأربعين عاماً الأولى، من تطبيق القانون المدني الفرنسي، اعتبرت محكمة النقض الفرنسية أن الأساس الوحيد للمسؤولية، عن أضرار التلوث البيئي، في نطاق الجوار، هو "الخطأ"<sup>(4)</sup>، فلقد كان من غير الممكن تقرير مسؤولية الجار المتسبب في التلوث، اتجاه جيرانه المتضررين، أن يقيم الدليل على توافر الخطأ في جانب الجار المتسبب بالتلوث،<sup>(5)</sup> بل و يجب أن يقيم الدليل، كذلك على توافر الضرر والرابطة السببية بينه وبين الخطأ.

و الخطأ هنا يتخذ عدة صور، فقد يأتي في صورة مخالفة القوانين والتنظيمات المعمول بها، أو في إهمال الشخص وعدم احتياظه أو تقصيره، ولقد اعتمد المشرع الفرنسي نظرية

<sup>(1)</sup> ياسر محمد فاروق المنيوي، المسؤولية المدنية الناشئة عن .....، المرجع السابق، ص. 145.

<sup>(2)</sup> نص المشرع الجزائري على هذا المبدأ في المادة 124 مكرر من القانون المدني الجزائري ونصها: "يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لا سيما في الحالات الآتية: - إذا وقع بقصد الإضرار بالغير ...".

<sup>(3)</sup> أورده عطا سعد محمد حواس، الأساس القانوني للمسؤولية عن أضرار التلوث...، المرجع السابق، ص. 175.

<sup>(4)</sup> عطا سعد محمد حواس، الأساس القانوني للمسؤولية عن أضرار التلوث...، المرجع السابق، ص. 177.

<sup>(5)</sup> نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن الأضرار.....، الرسالة السابقة، ص. 65.

الخطأ في العديد من الحالات، واعتمدها القضاء أيضا في العديد من الأحكام، فيقصد بمخالفة القوانين واللوائح المعمول بها: الإخلال بواجبات قانونية محددة، وهي قوانين وتشريعات حماية البيئة من التلوث، و هي عديدة لا يمكن حصرها في نص واحد، فمنها ما يتعلق بالأنشطة الصناعية ، ومنها ما يتعلق بتنظيم المدن و التخطيط العمراني، وأخرى تتعلق بالضوضاء، والأشغال العامة ، والنفايات، والصحة والسلامة العامة وغيرها من النصوص القانونية.

و بناء على ذلك، يتعين على الجيران، مراعاة هذه القوانين و اللوائح. فإذا خالف الجار إحدى قواعدها وأحكامها فإنه يعاقب جنائيا و يستتبع ذلك مساءلته مدنيا عن الأضرار غير المألوفة التي يشكو منها الجيران،<sup>(1)</sup> وعندما صدر قانون "Barnier" في فرنسا بتاريخ: 02 فبراير 1995، فإنه وضع أربعة مبادئ كبرى،<sup>(2)</sup> مستوحاة من اتفاقية الإتحاد الأوروبي الخاصة بالمسؤولية المدنية عن الأضرار الناجمة عن الأنشطة الخطرة على البيئة "LUGANO" ومن إعلان مؤتمر الأمم المتحدة حول البيئة و التنمية المنعقد في ريودي جانيرو عام : 1992 ومخالفة هذه المبادئ تشكل خطأ في جانب مستغل المنشأة الملوثة للجوار، يتيح الفرصة لمسائلته مدنيا عن أضرار التلوث التي تلحق الجيران، على أساس المسؤولية التقصيرية .

وعليه، يجب على الشخص الذي يستغل منشأة مصنفة أو يباشر أشغال عامة ، مراعاة القوانين والتنظيمات المعمول بها، وبصفة خاصة، ضرورة حصوله مسبقا على ترخيص إداري، وعدم مجاوزته نطاق الترخيص الممنوح له<sup>(3)</sup>، استجابة للقواعد والاشتراطات الإدارية.

(1) عطا سعد حواس، الأساس القانوني للمسؤولية عن أضرار التلوث...، المرجع السابق، ص.37.

(2) هذه المبادئ هي: 1- مبدأ الوقاية، وبحسب هذا المبدأ يجب عدم التأخر في تبني تدابير فعالة ومناسبة طبقا للمستوى العلمي والتكنولوجي، يكون الغرض منها الوقاية من الأضرار البيئية بتكلفة مقبولة اقتصاديا. 2- مبدأ الحيطة وهذا يضمن اتخاذ إجراءات فعالة و متناسبة وباللجوء إلى أفضل التكنولوجيات لمنع خطر أضرار جسيمة لا رجعية للبيئة، بتكلفة مقبولة اقتصاديا. 3- مبدأ الملوث الدافع، وطبقا لهذا المبدأ فإن النفقات الناتجة عن تدابير الوقاية من التلوث أو تخفيفه، أو مكافحته يجب أن يتحملها الملوث. 4- مبدأ المشاركة يقضي بأن يساهم كل شخص و يشارك في الأعمال المتعلقة بحماية البيئة ووقايتها من الأضرار، بما في ذلك تلك المتعلقة بالمواد و الأنشطة الخطرة. عطا سعد حواس، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي...، المرجع السابق، ص. 184.

(3) civ.2°25oct.1978.Bull.civ.11.mo.220C.A.Montpellier.9fev.1984.Juin-Datta.no.600215

ففي مجال التلوث فقد أدين صاحب المنشأة عن الروائح الكريهة المنبعثة من مصنعه الخاص بالنشادر والكيماويات، حيث ثبت تقصيره في أخذ الاحتياطات اللازمة باستعمال المواد العازلة<sup>(1)</sup> ، وفي ذات السياق قضت محكمة النقض الفرنسية بمسؤولية القصاب عن الروائح الكريهة المنبعثة من مزرعة الخنازير، قام بإنشائها بالقرب من مصيف<sup>(2)</sup> دون أن يراعي قواعد النظافة والصحة العامة. وتتص المادة 33 من قانون البيئة المصري لسنة 1994 على أنه يحظر إلقاء أو معالجة أو حرق القمامة والمخلفات الصلبة إلا في الأماكن المخصصة لذلك بعيدا عن المناطق السكنية والصناعية والزراعية والمجاري المائية تفاديا لتلوث الهوائي الناتج عن حرق القمامة، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون المواصفات و الضوابط و الحد الأدنى لبعد الأماكن المخصصة لهذه الأغراض عن تلك المناطق<sup>(3)</sup>.

وكذلك استعمال، مبيدات الحشرات بشكل عشوائي<sup>(4)</sup>، وكذا الكارثة التي ألمت بالمجتمع الهندي جراء تسرب غاز الميثيل من مصنع إنتاج المبيدات الحشرية عام 1984 حيث أودت بحياة 2500 شخص و إصابة 100 000 ألف آخرين بأمراض خطيرة. إضافة إلى المصانع التي ينبعث منها غاز الأمونيا و اليوريا وكبريتيد الهيدروجين وثاني أكسيد الكبريت وغيرها والتي تسبب مختلف الأمراض التنفسية<sup>(5)</sup>.

وفي مجال التلوث السمعي، تتعدد مصادر الضوضاء منها ضجيج الآلات وأصوات الباعة المتجولين في الأحياء، وأعمال البناء والهدم، إلى جانب مكيفات الهواء، ولعل أبرزها أصوات السيارات<sup>(6)</sup>، ويترتب عنها الإخلال بالسكينة العامة، ما يؤثر سلبا على الجانب

(1) ياسر محمد فاروق المنياوي ، المسؤولية المدنية الناشئة عن ....، المرجع السابق، ص.154.

(2) ياسر محمد فاروق المنياوي ، المرجع نفسه، ص.153.

(3) سه نكه رداود محمد ، الضبط الإداري لحماية البيئة . دراسة تحليلية مقارنة . دار الكتب القانونية . دار شتات للنشر و البرمجيات ، مصر ،الإمارات ، 2012،ص.86

(4) اسماعيل نجم الدين زكنه ،القانون الإداري البيئي . دراسة تحليلية مقارنة . منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان، ط الأولى ،2012،ص65

(5) سه نكه رداود محمد ، الضبط الإداري لحماية البيئة . دراسة تحليلية مقارنة . دار الكتب القانونية . دار شتات للنشر و البرمجيات ، مصر ،الإمارات ، 2012،ص.82

(6) . موسى محمد حسن المراداني ، سبل حماية الصحة العامة من الأمراض في الفقه الإسلامي و القانون الوضعي ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق

،جامعة المنوفية ، مصر ،2015،ص.185



النفسي للجيران المتضررين<sup>(1)</sup>. وتقوم مسؤولية مستغلي المنشآت المصنفة والمقاولين أثناء عمليات التشييد والبناء مثلا، حيث أن مخالفتهم للقوانين واللوائح المعمول بها في مجال التعمير والبناء، أو مخالفة المواعيد المحددة لتشغيل المنشأة المصنفة، تشكل خطأ تقوم على أساسه مسؤوليتهم التقصيرية. ومن ذلك ما قضت به، محكمة النقض الفرنسية بمسؤولية المقاول عن الأضرار الناجمة عن عدم، اتخاذ الاحتياطات اللازمة، باستعمال الأجهزة التكنولوجية أثناء عمليات البناء والتشييد، والتي تسمح بتجنب الضجيج و الصخب<sup>(2)</sup>. كما قضت المحكمة الإدارية لمقاطعة شالون ، بتعليق ترخيص إقامة حفل شركة حفاظا على صحة السكان المجاورين لمكان إقامة الحفل الصاحب، وألزمت المحافظ باتخاذ كافة التدابير لمنع استمرار إقامة تلك الحفلات<sup>(3)</sup>. فضلا عن ذلك على الجهات الإدارية المختصة منح الترخيص بمزاولة أنشطة في تجمعات سكنية بما لا يقل عن مسافات محددة إذا كانت تتسبب في ضوضاء<sup>(4)</sup>. وقد نصت المادة 42 من قانون البيئة المصري رقم 4 لسنة 1994 على "الجهات مانحة الترخيص مراعاة أن يكون مجموعة الأصوات المنبعثة من المصادر الثابتة في منطقة واحدة في نطاق الحدود المسموح بها ، والتأكد من التزام المنشأة باختيار الآلات والمعدات المناسبة لضمان ذلك "".

---

(1) . اسماعيل نجم الدين زنكنه ، القانون الإداري البيئي . دراسة تحليلية مقارنة . منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان، ط الأولى ، 2012، ص.273.

(2) Cass.civ.20Déc1962 .Bull.civ.

ياسر محمد فاروق المنياوي ، المسؤولية المدنية الناشئة عن ....، المرجع نفسه، ص.157.

(3) . بدر عبد المحسن عزوز ، حق الإنسان في بيئة نظيفة . دراسة مقارنة . رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، مصر ، 2009 ، ص.566.

(4) . إسلام محمد عبد الصمد عبد الله ، الحماية الدولية للبيئة من التلوث ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، الإسكندرية ، مصر ، 2015 ، ص.187.

وقد أكد مركز الإعلام والوثائق الفرنسي حول الضوضاء (CIDB) أن حوالي مئة ألف (100 000) شكوى ترفع سنويا موضوعها الضوضاء، خمسون بالمائة لها علاقة بالجوار كثاني مصدر إزعاج بعد السيارات<sup>(1)</sup>.

كما يكون تصرف الجار خاطئا، إذا وضع فوق أرضه مواد سامة، مع عدم اتخاذه التدابير والاحتياطات اللازمة لمنع دخول الحيوانات المملوكة للغير وللأكل منها<sup>(2)</sup>. والجار الذي يمارس نشاطا أو مهنة معينة، دون أخذ الاحتياطات الكافية مما يسبب مضايقات لجيرانه<sup>(3)</sup>. ومسؤولية مشغل المخبز، من جراء الروائح الكريهة المنبعثة من استخدام مادة المازوت، التي ترتب عليها انصراف النزلاء عن التأجير في الفندق المجاور<sup>(4)</sup>. كما حكم بمسؤولية شركة صناعة التقطير والمشروبات، لما ثبت في جانبها من إهمال يتمثل في عدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة والمنصوص عليها في اللائحة الخاصة بهذه الصناعة. حيث نجم عن ذلك انبعاث روائح كريهة من مخلفات صناعة التقطير<sup>(5)</sup>. ومسؤولية صاحب مصنع الإسمنت عن قتل المحصولات الزراعية بفعل الأدخنة التي تتبعث من مصنعه، والتي تحمل الحامض الفسفوري<sup>(6)</sup>. ومن جهتها قضت محكمة النقض المصرية بمسؤولية وزارة الأشغال العمومية عن الأضرار التي لحقت المدعي بالضرر، نتيجة تسرب المياه الملوثة لثبوت إهمال مصالحها وتقصيرها في مراقبة شبكة المياه والتأكد من سلامتها<sup>(7)</sup>.

وفي قرار آخر ذا صلة، قضت بأن «حق الملكية ليس حقا مطلقا، وأن المالك في استعماله إياه، يجب أن يعمل في حدود القوانين واللوائح، فإذا أخل بأي التزام فرضته عليه

---

<sup>(1)</sup> Dominique Pipard et JeanPierre Gualazzi ،la lutte contre le bruit .Des Bruits Voisinage Aux Bruits Des Aéroports Mesures De Protection Et Controles Médiation Et Contentieux،Le Moniteur،Paris،France،2002،p.79.

<sup>(2)</sup> عطا سعد محمد حواس، الأساس القانوني للمسؤولية عن أضرار التلوث...، المرجع السابق، ص.41.

<sup>(3)</sup> عطا سعد محمد حواس ، نفس المرجع، ص.41.

<sup>(4)</sup> ياسر محمد فاروق المنياوي ، المسؤولية المدنية الناشئة عن ....، المرجع السابق، ص. 152.

<sup>(5)</sup> ياسر محمد فاروق المنياوي ، المسؤولية المدنية الناشئة عن ....، نفس المرجع، ص. 153.

<sup>(6)</sup> ياسر محمد فاروق المنياوي، المسؤولية المدنية الناشئة عن ....، نفس المرجع، ص. 153 .

<sup>(7)</sup> عطا سعد محمد حواس، الأساس القانوني للمسؤولية عن أضرار التلوث...، المرجع السابق، ص.43.

هذه القوانين واللوائح، كان الإخلال بها خطأ يستوجب المسؤولية التقصيرية، ومن ثم فإن الجار الذي يخالف القيود القانونية، يرتكب خطأً، فإذا ترتب على خطئه ضرر للجار، فإنه يلزم بتعويضه عن هذا الضرر مهما طال ويستوي في ذلك أن يكون الضرر مادياً أصاب الجار في مصلحة مادية، أو أدبياً بأن أصابه في معنوياته وشعوره بالاعتداء على حق له<sup>(1)</sup>.

ويُقاس على ذلك، كل حالة يمكن أن يصاب فيها الجيران بأذى ناجم عن خطأ الجار سواء بإهماله أو تقصيره، أو بعدم اتخاذه الإجراءات والتدابير اللازمة لتفادي ومنع التلوث أو بتعمده مخالفة القوانين والتنظيمات المعمول بها. وفي كل هذه الحالات تقوم مسؤولية الجار الملوّث، ويلزم بتعويض المضرورين بعد أن يثبت - طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية - الدليل على توافر رابطة السببية المباشرة بين أضرار التلوث المدعى بها والسلوك الخاطئ.

## الفرع الثاني

### قصور الخطأ في استيعاب منازعات الجوار

تعد منازعات الجوار، مجالاً خصباً لتطبيق قواعد المسؤولية المدنية المبنية على الخطأ، بالرغم من ظهور نظرية مضار الجوار غير المألوفة على يد القضاء الفرنسي عام 1844. وواقع الأمر، أن غالبية التشريعات لم تتخل عن نظام المسؤولية المدنية القائمة على الخطأ، وتبعاً لذلك، يجب على كل متضرر أن يطالب بالتعويض عن أضرار الجوار بأن يقيم الدليل على توافر خطأ الجار مستغل المنشأة المصنفة، الخطأ الذي يتمثل إما في مخالفة القوانين أو التنظيمات المعمول بها، وإما في الإهمال أو عدم اتخاذ الاحتياطات و التدابير اللازمة من أجل منع الإيذاء أو تخفيف أضراره. فإذا عجز المضرور عن إثبات

(1) عطا سعد محمد حواس، الأساس القانوني للمسؤولية عن أضرار التلوث...، المرجع السابق، ص.40.

الخطأ في جانب الجار المسئول، فإنه يستحيل تقرير مسئولية هذا الأخير، وبالتالي يحرم المضرور من الحصول على حقه في التعويض عن الأضرار التي لحقتة.

وعلى الرغم، من أهمية الحيز الذي تشغله، قواعد المسئولية المبنية على الخطأ واجب الإثبات، في أحكام المسئولية المدنية ، إلا أن الفقه يقر في الوقت ذاته، بعدم كفاية تلك القواعد لحماية المضرورين من أضرار الجوار ، لعدم استيعاب قواعدها لكافة منازعات الجوار. ويرجع عدم كفاية المسئولية القائمة على الخطأ لاستيعاب كافة منازعات الجوار إلى أن معظم الأضرار البيئية هي نتاج ممارسة أنشطة مشروعة، أو أن مستغليها - في معظم الأحوال- لا يرتكبون أي خطأ، وقد يرجع إلى تعذر إثبات خطأ مستغلي تلك الأنشطة المسببة للأضرار، وأخيرا إمكانية و سهولة دفع المسئولية القائمة على أساس الخطأ.

## البند الأول

### حدوث أضرار الجوار من أنشطة مشروعة

أضرار الجوار ، لا تنتج في جميع الحالات من ارتكاب سلوك خاطئ أو عمل غير مشروع أو مخالفة القوانين أو التنظيمات المعمول بها، بل على العكس من ذلك، فإنها تنتج من ممارسة أنشطة مشروعة، حصل مستغليها على تراخيص إدارية مسبقة من السلطات الإدارية المختصة. فقد يتخذ مستغل المنشأة المصنفة، كافة التدابير والاحتياطات اللازمة والأكثر حداثة لتفادي حدوث الأضرار أو تخفيفها مما يجعل سلوكه متفقاً مع المألوف، وبعيدا عن وصف الخطأ<sup>(1)</sup>. في مثل هذه الحالة يصعب تقرير مسؤولية الجار المستغل لتلك المنشأة طبقاً لقواعد المسؤولية القائمة على الخطأ الواجب الإثبات، وذلك لانتهاء الخطأ في جانبه، فتضيع حقوق المضرورين في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقتهم. وهنا يظهر بوضوح قصور قواعد المسؤولية القائمة على الخطأ الواجب الإثبات، لاستيعاب كافة أضرار الجوار من منظور عمراني بيئي.

## البند الثاني

### صعوبة إثبات خطأ مستغل الأنشطة المسببة لأضرار الجوار

تستلزم المسؤولية القائمة على الخطأ واجب الإثبات، توافر خطأ الجار وتوجب في المقابل، أن يثبت المضرور ذلك. بمعنى أن يقيم الدليل على أن الجار المتسبب في هذه الأضرار غير المألوف، قد انحرف عن السلوك المألوف للشخص المعتاد في مثل هذه الظروف، سواء بإثباته مخالفة المستغل محدث التلوث للوائح والتشريعات، وأبواباً إهماله في عدم اتخاذ التدابير والاحتياطات اللازمة من أجل تجنب الأضرار أو تخفيفها.

وإثبات خطأ المستغل محدث التلوث على هذا النحو، ليس بالأمر اليسير، إذ يتعذر على المضرور في الغالبية من الحالات، إقامة الدليل على توافر خطأ الملوث، مما يعني إفلاته

(1) عطا سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث .....، المرجع السابق، ص. 192.

من أية مسئولية ، و ينتهي الحال بالمضرور إلى تحمل تبعة الأضرار الناجمة عن التلوث. ويرجع عجز المضرور- في معظم الحالات- عن إثبات خطأ محدث التلوث إلى أسباب عديدة منها:

أ- أن المتضرر يكون في الغالب، بعيدا عن مستغل الأنشطة المتسببة في التلوث، ولا تربطه به أي صلة، وبالتالي لا يمكنه أن يكتشف و يحدد بسهولة مواطن الخطأ أوالتقصير المنسوبة إلى الملوث.وما يزيد صعوبة ذلك، عدم معرفته التقنية بالنشاط الملوث، وما يتطلبه هذا الأخير من تجهيزات حديثة تتطلبها المنشأة لممارسة نشاطها بصورة عادية دون الإضرار بالساكنة المجاورين لها.

ب- أن المنشأة المصنفة ، غالبا ما تستخدم في نشاطها تكنولوجيات عالية المستوى ودقيقة جدا ومعقدة، الأمر الذي يستلزم تكنولوجيات أكثر دقة لكشف الأخطاء التي ترتكب أثناء استغلال المنشأة، وهو ما لا يتوافر في معظم الأحيان.

ت- طبيعة أضرار الجوار ذاتها، يمكن أن تكون عائقا لإثبات الخطأ.فغالبية هذه الأضرار، لا تظهر مباشرة ، وإنما يتراخى ظهورها لتكتشف بعد مدة طويلة، ما يعقد من مسألة إثبات خطأ مستغل المنشأة المسببة للأضرار غير المألوفة.

ث- أنه في بعض الحالات قد تتصرف أضرار الجوار إلى عدة ملوثين، وليس إلى ملوث واحد، فيتشتت الخطأ بينهم.فيتعذر على المضرور تحديد الشخص المخطئ من بينهم أو تحديد نسبة خطأ كل منهم .

### البند الثالث

#### إمكانية دفع مسئولية الملوث القائمة على أساس الخطأ

يستطيع المسئول عن التلوث - في المسئولية القائمة على الخطأ- أن يدفع مسئوليته، إذا ما أثبت انتفاء الخطأ في جانبه، وذلك بأن يقيم الدليل على أنه اتخذ جميع التدابير و الإجراءات، التي تستلزمها القوانين والتنظيمات المعمول بها. كما يستطيع أن يدفع مسئوليته إذا أقام الدليل على أن الضرر غير الاعتيادي الذي لحق الجار، يرجع إلى سبب أجنبي لا يتجاوزه ، كقوة قاهرة أو حادث مفاجئ أو خطأ الغير أو خطأ المتضرر نفسه، وهو ما ينص عليه التقنين المدني الجزائري من خلال المادة 127 صراحة بأنه : " إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك " .

و مما تقدم ذكره، فإنه يظهر بوضوح، قصور المسئولية القائمة على أساس الخطأ عن استغراق كافة منازعات الجوار، إذ تقف عاجزة عن توفير الحماية للمتضررين ، كما أنها - وبطريقة غير مباشرة - تسمح للصناعيين - على وجه الخصوص - بالإضرار بالجوار، طالما أنهم لم يرتكبوا أي خطأ<sup>(1)</sup>.

ذلكم ما ، دفع بعض المحاكم إلى التوسع في فكرة الخطأ، للتيسير على المتضررين حفاظا على حقوقهم في التعويض. فلجأت المحاكم الهولندية على سبيل المثال إلى معاونة المضرور عن طريق قلب عبء الإثبات واستلزام درجة عالية من العناية لمنع الإضرار<sup>(2)</sup>، والحال نفسه بالنسبة للتقنين المدني الإيطالي حيث أقام قرينة إهمال خاصة بمن يباشر أنشطة خطيرة لا يجوز دحضها إلا بإقامة الدليل على أن جميع وسائل الوقاية اللازمة لتجنب الضرر كانت قد روعيت، وقد طبق القضاء الإيطالي هذا النص على الملوثين المسئولين

(1) عطا سعد محمد حواس ، المسئولية المدنية عن الأضرار.....، المرجع السابق، ص195-196.

(2) محمد شكري سرور، التأمين ضد الأخطار التكنولوجية، المرجع السابق، ص. 36 في الهامش.

ولو كان النشاط المسبب للأضرار لا يتسم بالخطورة الكبيرة ، فيعتبر هذا من قبيل تشديد المسؤولية<sup>(1)</sup>.

إلا أن التوسع في فكرة الخطأ على هذا النحو يجانب الصواب، فلا يصح القول بافتراض خطأ الجار الملوث وجعل عبء الإثبات يقع على عاتقه<sup>(2)</sup>. فالمشرع في فرنسا و مصر وفي الجزائر، قد قرر قواعد المسؤولية التقصيرية على أساس الخطأ الثابت المؤكد، وليس المفترض، بدليل أنه منح المتسبب المباشر في الضرر، الحق في دفع مسؤوليته، بإثبات أنه بذل العناية اللازمة والواجبة بما يتفق ومألوفية النشاط. وعلى ذلك، فإن القول بافتراض الخطأ، يجافي المفهوم القانوني الدقيق لقواعد المسؤولية التقصيرية.

و أمام عجز نظرية المسؤولية على أساس الخطأ ، بدأ الفقه والقضاء يتجه نحو البحث عن أساس آخر للمسؤولية عن أضرار الجوار، بما يتلائم وطبيعة الأنشطة الضارة وطبيعتها.

## المطلب الثاني

### التعسف في استعمال الحق في مجال أضرار الجوار

إذا كان الخطأ يتمثل في الانحراف عن السلوك المألوف للشخص العادي ، فإن هذا الانحراف قد يقع عند مباشرة أحد الرخص ، كما قد يقع عند استعمال حق من الحقوق ، و لقد كان الفقهاء قديماً يفرقون بين الرخصة و الحق،<sup>(3)</sup> فتعدي الشخص الموجب للمسؤولية - الخطأ - يتحقق إذا انحرف عن مسلك الشخص المعتاد، و هو بصدد استعمال رخصة

(1) محمد شكري سرور، التأمين ضد الأخطار التكنولوجية ، المرجع السابق، ص. 37-38.

(2) عطا سعد محمد حواس ، المسؤولية المدنية عن الأضرار .....، المرجع السابق، ص. 196-197.

(3) نايف جليل فاضل المذهان ، المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية في .....، الرسالة السابقة ، ص. 224.



من الرخص الإدارية، بينما لا يتحقق هذا التعدي عند استعمال حق من الحقوق، إلا إذا تجاوز صاحبه الحدود المرسومة له ، أما إذا لم يتجاوز هذه الحدود فلا محل لمسائلته، حتى ولو لحق الغير ضرر من استعمال هذا الحق .

ومع مرور الوقت،تجاوز الفقه هذه النظرية<sup>(1)</sup> ، إذ غدا من غير المعقول استعمال الشخص لحقه بصفة مطلقة بشكل يضر بغيره، دون أن يتحمل مسؤولية ذلك ، أفلا يمكن اعتبار ذلك صورة من صور الخطأ التقصيري يخضع فيه لنفس المعيار الذي يحكم الخطأ،وهو معيار الانحراف عن سلوك الشخص العادي؟ على أساس أن من يتعسف في استعمال حقه ويضر بغيره، يخل بالمبدأ العام الذي يقضي بوجود الامتناع عن الإضرار بالغير، القاضي بقيام المسؤولية في حال الإخلال به<sup>(2)</sup> . بل هو التزام يفرضه التضامن الاجتماعي، هو من واجب الفرد نحو الجماعة، حين استمتاعه بحقوقه الشخصية،حتى يكتمل التوازن بين مصلحته ومصلحة الجماعة. فلا تضار هذه الأخيرة باستعمال الفرد لحقه الشخصي . وعلى هذا الأساس، قامت نظرية " التعسف في استعمال الحق " ، فلم يعد لصاحب الحق أن يستعمل حقه على نحو يضر بغيره، و إلا قامت مسؤوليته المدنية، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة: 124 مكرر من التقنين المدني الجزائري.

و عليه سنتطرق في هذا المطلب لمضمون هذه النظرية، بالقدر الذي يخدم الدراسة، ثم تحديد مدى الدور الذي تلعبه في منازعات الجوار .

## الفرع الأول

### مضمون نظرية التعسف في استعمال الحق

لا تعتبر، نظرية التعسف في استعمال الحق بنظرية جديدة ، بل تمتد أصولها إلى النظم القانونية القديمة ، فلقد عرف القانون الروماني نظرية سوء استعمال الحقوق في جميع

(1) نايف جليل فاضل المذهان ، المسؤولية المدنية عن الأضرار .....، الرسالة السابقة، ص.224.

(2) عطا سعد محمد حواس ، الأساس القانوني.....، المرجع السابق ،ص.199.

مراحلها، و تطوره بما كان يقترب فيه إلى مبادئ الأخلاق والعدالة<sup>(1)</sup> ومن هذه المبادئ؛ " إن العدالة أساس القانون " ، وأن " القانون فن الخير والعدالة " ، التي توجب رعاية مصلحة الجماعة ، وعقاب كل من يستعمل حقوقه بكيفية تسيء إلى الغير أو تنتافى والأخلاق ، لا سيما في استعمال حق الملكية<sup>(2)</sup> .

أما الشريعة الإسلامية، فقد أرست دعائم نظرية التعسف في استعمال الحق ، وأعطتها مفهوماً أوسع ، إذ نهى القرآن الكريم في أكثر من موضع عن التعسف في استعمال الحق ، كما كرست السنة النبوية الشريفة، هذه النظرية و استمد منها فقهاء المسلمين أسسها وأحكامها . فالشريعة الإسلامية تهدف إلى تحقيق المصالح و درء المفسد ، وأن أحكامها جميعاً، مبناها العدل والإحسان، لقول الله عز و جل: " إن الله يأمر بالعدل والإحسان "<sup>(3)</sup> ، "فمن عفى له من أخيه شيء ، فإتباع بالمعروف و أداء إليه بإحسان "<sup>(4)</sup> ، و قوله تعالى " و لا تنسوا الفضل بينكم "<sup>(5)</sup> و قوله عز وجل " و إن كان ذو عسرة فنظرة إلى ميسرة "<sup>(6)</sup>، وعن رسول الله صلى الله عليه و سلم وهو يوصي معاذ بن جبل " أوصيك بتقوى الله وصدق الحديث، ووفاء العهد، و أداء الأمانة ، وترك الخيانة ، وحفظ الجار ، ورحمة اليتيم ، ولين الكلام، وبذل السلام ، وخفض الجناح " ، وقال عليه الصلاة و السلام: " خصلتان ليس فوقهما شيء من الشر ، الشرك بالله ، و الضر لعباد الله ، و خصلتان ليس فوقهما شيء من البر الإيمان بالله ، والنفع لعباد الله " . وقوله صلى الله عليه و سلم " لا ضرر و لا ضرار في الإسلام " و قوله صلى الله عليه و سلم " لا يؤمن عبد حتى يأمن جاره بوائقه " .

(1) للتوسع حول التطور التاريخي لهذه النظرية أنظر: حسين عامر و عبد الرحيم عامر ، المسؤولية المدنية .....، المرجع السابق، ص. 216 .

(2) حسين عامر و عبد الرحيم عامر ، المسؤولية المدنية .....، المرجع السابق، ص. 217 .

(3) الآية 90 من سورة النحل .

(4) الآية 178 من سورة البقرة .

(5) الآية 237 من سورة البقرة .

(6) الآية 280 من سورة البقرة .

أما القانون الفرنسي القديم ، فقد انتقلت إليه الفكرة من القانون الروماني ، فمنذ سنة: 1539 نصت المادة: 88 من أوامر Villets على منع التقاضي الذي يتعارض و المصلحة العامة ، كما قال الفقهاء الفرنسيون في تنظيمهم للعلاقات بين الملاك و الجيران. بأن للمالك أن يستعمل حقه حسبما يشاء ، وله أن يقيم من الأبنية ما يريد و لو أضر هذا بجاره ، و لكن على ألا يكون ذلك بنية الإضرار بالغير ، أو على ألا يخلو من نفع حقيقي له ، إذ ليس لأحد - أن يعمل في ملكه ما ليس له فيه منفعة ، بينما ينطوي على ضرر الغير ، و ليس لأحد ، حين قيامه بعمله أو صناعته- أن يعطل أعمال جيرانه ، أو أن يجعل سكناهم في منازلهم غير محتملة<sup>(1)</sup>. وقد صدرت عدة قوانين في ذات السياق، تماشيا مع الرأي السائد آنذاك ، وهو وجوب مراعاة ما تقتضيه علاقات الجوار من اعتبارات تفترضها المصالح المتبادلة وتمليها روح التسامح. لكن هذه النظرية - و بالرغم من قدمها - تراجعت واختفت حقبة من الزمن بعد أن شاع انتشار المذهب الفردي ، في القرن التاسع عشر. ومبالغة الثورة الفرنسية في نصره المبادئ الفردية، وتسخير القوانين لحماية الفرد. وذلك إلى غاية أن قام القضاء الفرنسي إلى جانب القضاء البلجيكي<sup>(2)</sup> ، أخذا بالزامية التضامن الاجتماعي ، بالحد من صرامة النصوص التي وضعت وليدة السيطرة الفردية ، فاضطرت المحاكم الفرنسية ، إلى الخروج عنها قبل مضي أربع سنوات فقط عن صدور القانون المدني الفرنسي، وذلك بحكمين صادرين عن محكمة استئناف Metz في: 10 نوفمبر 1808 ، جاء فيهما أنه "" يجوز لكل شخص أن يتصرف في ملكه كما يشاء، شريطة ألا يضر ذلك بالغير""<sup>(3)</sup>، وكان هذان الحكمان هما الأولان من نوعهما ، بعد صدور القانون المدني ذاته، لتتوالى أحكام محاكم الاستئناف بعد ذلك بتقييد حق الملكية، وتضمين المالك الأضرار التي يسببها للغير باستعمال ملكه.

(1) حسين عامر ، عبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية.....، المرجع السابق، ص.224.

(2) حسين عامر، عبد الرحيم عامر ، المرجع نفسه، ص.225.

(3) عطا سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي.....، المرجع السابق، ص. 202.

و لا يرجع الفضل في عودة نظرية التعسف في استعمال الحق من جديد إلى القضاء الفرنسي لوحده ، بل كان للفقهاء الفرنسيين جهد كبير في هذا الشأن لا سيما الفقيهين " Saleilles " و " Josserand " اللذين جمعا الأحكام القضائية المتناثرة، وكونا منها نظرية واضحة المعالم والحدود<sup>(1)</sup> ، ما جعلها ترجع بقوة بفضل العديد من الأحكام القضائية الفرنسية المتتالية، التي أكدت أن استعمال حق الملكية يتقيد بتحقيق مصلحة جادة ومشروعة، ولا يخول صاحبه القيام بعمل ضار دون منفعة ذات قيمة .

ولكن رغم عودتها القوية ، لم تسلم نظرية التعسف في استعمال الحق من الانتقادات، من ذلك ما ذهب إليه الفقيه الفرنسي "Planiole" إلى إنكار فكرة التعسف في استعمال الحق ، فهو يرى و بشكل بسيط أن " الحق ينتهي حيث يبدأ التعسف " ، و كأنه يقول أن ما يسميه الفقه تعسفا في استعمال الحق، هو خروج عن حدود الحق أصلا ، فهو بالتالي، ينكر الفكرة والتسمية ولا ينكر الحكم أو النتيجة<sup>(2)</sup> . وعلى أي حال، فقد استقرت هذه النظرية وأخذت مكانتها رغم الانتقادات، وتبنتها معظم التشريعات الحديثة، وأصبحت من بين أعظم النظريات القانونية بلا منازع.

و بالرغم من أن للقضاء الفرنسي الفضل في العودة القوية لنظرية التعسف في استعمال الحق، إلا أنه لم يضع معيارا محددًا لتطبيقه في مختلف المنازعات التي طرحت أمامه ، بل اعتمد معايير متنوعة تختلف باختلاف موضوع المنازعة ، ففي حالات معينة، يقاس التعسف وفقا للمعيار الشخصي، و في حالات أخرى، وفقا للمعيار الموضوعي ، ما جعل من العسير حصر كل المعايير المختلفة التي يمكن تطبيقها ، هذا وقد وضع المشرع الجزائري في المادة: 124 مكرر من التقنين المدني الجزائري ، ثلاث حالات يعتبر فيها استعمال المرء لحقه عملا غير مشروع وهي :

- إذا وقع الاستعمال بقصد الإضرار بالغير .

(1) - نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن الأضرار.....، الرسالة السابقة، ص.229.

(2) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان- بيروت

، 1999، ص. 1181 .

- إذا كان الاستعمال يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير.
- إذا كان الغرض من الاستعمال هو الحصول على فائدة غير مشروعة، وهذا ما سنشرحه تباعا.

## البند الأول

### معيار قصد الإضرار

هذا المعيار، متغير في نظرية التعسف في استعمال الحق ، كما أنه من أبرز صورها فيعتبر صاحب الحق متعسفا في استعمال حقه ، إذا استعمله قصد الإضرار بغيره ، فتكون " نية الإضرار بالغير " هي الدافع لاستعمال الحق ، الأمر الذي يوجب مساءلته مدنيا عن الضرر الذي سببه للغير ، فالقصد؛ هو الذي يضفي اللامشروعية على فعل مشروع موضوعيا.

انطلاقا مما سبق، يتضح - و بشكل جلي- أن هذا المعيار هو معيار شخصي، يستلزم البحث في نية الشخص صاحب الحق، وإثبات أنه استعمل حقه استعمالا ضارا بغيره. بالرغم من أن إثبات هذه المسألة ليس بالأمر اليسير، باعتبار أن نية الشخص أمر باطني، يصعب استقصاؤه .

فيكون للمضروور في ذلك، أن يثبت هذا القصد بكافة طرق الإثبات<sup>(1)</sup>. وقد اعتمدت المحاكم الفرنسية هذا المعيار في العديد في الحالات التي تتعلق بالأضرار التي يسببها مالك العقار لجيرانه<sup>(2)</sup>. كما تجدر الإشارة إلى أن بعض التشريعات الحديثة ، كالتشريع الألماني، اعتمدت هذا المعيار لوحده- فقط - في تحديدها لمفهوم التعسف في استعمال الحق<sup>(3)</sup>. و قد انتقد هذا المعيار على أساس أنه جعل وظيفة نظرية التعسف، وظيفة أخلاقية فقط، مما يؤدي إلى التضييق من مدلول التعسف في استعمال الحق بدرجة كبيرة .

(1) - نايف جليل المذهان ، المسؤولية المدنية عن الأضرار.....، الرسالة السابقة ، ص.234.

(2) - عطا سعد محمد حواس ، المسؤولية المدنية المرجع السابق، ص.205.

(3) - نايف جليل المذهان ، المسؤولية المدنية عن الأضرار.....، الرسالة السابقة ، ص.234.

## البند الثاني

### تفاهة المصلحة وجسامة الضرر

مفاد هذه الصورة؛ انه إذا كانت المنفعة التي تعود على الشخص من جراء ممارسته حقه قليلة، مقارنة بالضرر الناجم عنه، ففي هذه الحالة، يعتبر استعمال الحق تعسفياً. وما يلاحظ على هذا المعيار أنه يختلف تماماً عن سابقه، فهو لا يستند إلى معيار شخصي ذاتي، ولا يعتد فيه بالنوايا الداخلية<sup>(1)</sup> وإنما بالمقارنة بين جسامة الأضرار التي تلحق الجار مقارنة بالفائدة التي يجنيها صاحب الحق من استعمال حقه<sup>(2)</sup>. وهنا المسألة متروكة لسلطة التقديرية للقاضي، وهي ليست بالأمر الصعب، على أساس أن هذا المعيار هو معيار موضوعي مادي يقاس بسلوك الرجل العادي<sup>(3)</sup>.

## البند الثالث

### عدم مشروعية المصلحة

يقصد بالمصلحة غير المشروعة، المصلحة إذا ما كان تحقيقها ينطوي على مخالفة لأحكام القانون أو على تعارض مع النظام العام والآداب العامة، أو على مجانية المقتضيات الاقتصادية والاجتماعية للدولة. وبالتالي يكون الشخص متعسفا في استعمال حقه إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها غير مشروعة، بغض النظر عن الفائدة التي يجنيها من وراء ذلك، وبغض النظر عن توافر نية الإضرار بالغير<sup>(4)</sup>.

وبهذا المفهوم، فإن هذا المعيار يمزج بين العنصر الشخصي الذاتي، و العنصر الموضوعي المادي، ففيه يجب التعرف على المصلحة وتحديدتها، كما يجب تقدير

(1) حسين عامر، عبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية.....، المرجع السابق، ص. 252.

(2) حميدة جميلة، النظام القانوني للضرر البيئي...، المرجع السابق، ص. 130.

(3) حسين عامر، عبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية.....، المرجع السابق، ص. 251.

(4) عطا سعد محمد حواس، الأساس القانوني للمسئولية.....، المرجع السابق، ص. 84.

مشروعيتها<sup>(1)</sup>. ويرى البعض أن النية كثيرا ما تكون العلة الأساسية لنفي صفة المشروعية عن المصلحة، خاصة بمناسبة إساءة استعمال الحكومة لسلطاتها كفصل الموظفين إرضاء لغرض شخصي أو أطماع سياسية<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### تطبيق نظرية التعسف في استعمال الحق كأساس للمسئولية عن أضرار الجوار

عرضنا - فيما سبق - لماهية التعسف في استعمال الحق، و المعايير و الحالات التي حددها المشرع الجزائري ، و التي بها يعتبر صاحب الحق متعسفا في استعماله ، مما يبرر مساءلته مدنيا . في هذا الفرع، سنعرض إلى أي مدى يمكن أن تتطبق هذه النظرية في مجال الأضرار البيئية.

## البند الأول

### تطبيق معايير التعسف في استعمال الحق على أضرار الجوار

يعد مبدأ حسن النية قوام نظرية التعسف في استعمال الحق ، على أساس أن الذي يلحق الأذى بالغير معتمدا في ذلك على وسائل غير مشروعة<sup>(3)</sup> يرى الفقه، أن لنظرية التعسف في استعمال الحق، تطبيقات واسعة في مجال الإضرار بالجوار ، فبعض هذا الإضرار ينجم عن استعمال حقوق تعد في الأصل مشروعة ، و لكن غالبا ما يتم التمادي و التجاوز في استعمالها، ما يؤدي إلى إلحاق أضرار بالساكنة الآخرين ،فهنا يكون من الصعب قيام مسئولية المتسبب في الأضرار غير المألوفة على أساس الخطأ، بحجة أنه لم يعتد على حقوق الغير، وأنه لا يزال يمارس نشاطه ضمن دائرة حقه .

(1) حسين عامر، عبد الرحيم عامر، المسئولية المدنية....، المرجع السابق، ص 252.

(2) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، الجزء الأول، ص210. نقلا عن: حسين عامر، عبد الرحيم عامر، المسئولية المدنية....، المرجع السابق، ص 252.

(3). إسلام محمد عبد الصمد عبد الله ، الحماية الدولية للبيئة من التلوث ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، الإسكندرية ، مصر ، 2015 ، ص137.

من هنا يأتي دور هذه النظرية لمسائلته ، و لتمكين المتضررين من الحصول على حقهم في التعويض، بالاستناد إلى أحكام نظرية التعسف في استعمال الحق، وذلك بعد توافر ضوابطها اعتمادا على المعايير التي أوردها المشرع الجزائري في نص المادة: 124 في التقنين المدني، فتطبيق هذه النظرية مقيد بتوافر أحد المعايير السابق ذكرها.

### أولا - قصد الإضرار بالغير

وهو أول صورة من صور التعسف في استعمال الحق، و قصد الإضرار؛ هو أول ما يتبادر للذهن ، عندما نذكر مصطلح " التعسف " ، فيكون انتفاع مالك بملكه أو ممارسة المهني لنشاطه غير مقبول ، إذا كان الهدف الوحيد لذلك ، هو إلحاق الضرر بالجوار (1) . بالرغم مما قد يحققه هذا الاستعمال من منفعة عارضة، و هو ما أكدته محكمة Colmar الفرنسية بأنه : " إذا كان المبدأ هو أن حق الملكية حق مطلق، يخول المالك أن يفعل ما يشاء في ملكه ، فإن استعمال هذا الحق و ككل حق آخر، يجب أن يكون الغرض منه تحقيق مصلحة جدية مشروعة ، إذ أن قواعد الأخلاق و العدالة تتعارض وحماية أي عمل لم يقصد به تحقيق منفعة شخصية، بل قصد به الإضرار بالغير".

وبناء على ما تقدم، قضت المحكمة بهدم مدخنة قام الجار بتشبيدها بجوار شباك جاره بقصد إرسال الأذخنة السوداء الخانقة و الروائح الكريهة، تسببت في منع الهواء و الضوء عن عقار جاره وعلى ذلك يعد الجار، مالكا كان أم مستأجرا أم شاغلا بسيطا للعين، متعسفا في استعمال حقه إذا لم يستعمله إلا بقصد الإضرار بجاره، ومثال ذلك؛ قيام صاحب المصنع بدفن النفايات أو إرساله المياه العادمة في أرضه بقصد التأثير على الأرض المجاورة، لدفع أصحابها إلى بيعها له بالسعر الذي يحدده، أو قيام أحد الجيران بإقامة مزرعة حيوانات في أرضه المعدة للسكن بقصد الإضرار بالسكنة

(1) - عطا سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية .....، المرجع السابق، ص.239.



المجاورين له<sup>(1)</sup> . و في حالة أخرى قيام الجار باستخدام أجهزته الكهربائية بحرارة أكثر إفراطا في أوقات غير ملائمة، كأواخر الليل، أوفي وقت الظهيرة بهدف مضايقة جاره المريض.

و في كل هذه الأمثلة ، وجب على المتضرر ، أن يثبت قصد أو نية الإضرار به من قبل المتعسف في استعمال حقه . و لكن بما أن إثبات القصد أو نية المتعسف يعد أمرا صعبا، فإن القضاء غالبا ما يعول في استخلاصه على القرائن المادية،<sup>(2)</sup> ومنها انعدام كل مصلحة لصاحب الحق أو تفاهتها، بشكل يؤكد توافر نية الإضرار لدى الجار المتعسف .

### ثانيا - عدم تناسب المصلحة مع الضرر

وفقا لهذا المعيار يعد الشخص متعسفا في استعمال حقه، إذا كانت المصلحة أو الفائدة المرجوة من استعماله لحقه، لا تتناسب البتة مع ما أصاب الغير من ضرر. و هذا المعيار على عكس المعيار السابق، هو معيار موضوعي بحث بحيث يترك أمر تقديره و التحقق منه إلى القضاء، حسب الظروف و خصوصية كل حالة على حدة<sup>(3)</sup> .

و من ذلك، أن يقوم أحد الأشخاص بحرق ثلاثة أطنان من بطاريات السيارات التالفة في أرضه ،لاستخراج سبيكة زنتها عدة كيلوغرامات من الرصاص، فالضرر غير المألوف الذي تسبب فيه هذا الشخص، لا يتناسب البتة و المنفعة التي تعود عليه . أو في حالة قيام أحد المستثمرين بتخصيص قطعة أرض يملكها في حي سكني لدفن المواد والمخلفات الكيميائية الناجمة عن نشاطه الصناعي .

و في هذا الخصوص، قضي بالتعويض على إحدى شركات التعدين التي كان لها حق إجراء بعض الأعمال، و كان لها للوصول إلى ذلك، وسيلتان، ولكنها اختارت الوسيلة الأكثر ضررا بالغير ، فرأت المحكمة في ذلك استعمالا غير عادي لحق الملكية، يدخل

(1) - نايف جليل فاضل المذهان ، المسؤولية المدنية عن الأضرار.....، المرجع السابق، ص.239.

(2) - أحمد عبد الرزاق السنهوري ، المجلد 02، مصادر الالتزام ، المرجع السابق، ص.957.

(3) - عطا سعد محمد حواس ، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث.....، المرجع السابق، ص.213.

تحت غطاء الخطأ، وفقا للمادة: 1382 من التقنين المدني الفرنسي. وذكرت أنه يوجد خطأ فيما إذا كان لدى صاحب الحق عدة وسائل لاستعماله، و لكنه اختار أسوأهما وأضرهما بالجيران<sup>(1)</sup>.

و مما تجدر الإشارة إليه، أنه لكي ينطبق هذا المعيار، لا بد من وجود تفاوت كبير بين ما يشكو منه الجار، من مضايقات أو أضرار من جهة، و الفائدة التي تعود على محدث هذه الأخيرة من جهة أخرى.

1- **عدم مشروعية المصلحة** : وهو الصورة الثالثة فإن الشخص يعد متعسفا في استعمال حقه إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها غير مشروعة. ويقصد بالمصلحة غير المشروعة، المصلحة المخالفة للنظام العام أو للآداب العامة. ويعد ذلك تعسفا و لو كانت الفائدة التي يجنيها الشخص كبيرة

و بناء على هذا، فمعيار عدم مشروعية المصلحة المقصود تحقيقها من وراء استعمال الحق، هو معيار موضوعي<sup>(2)</sup>، للقاضي في تقديره سلطة واسعة. من ذلك مثلا قيام شخص باستعمال منزله وتحويله لمهوى ليلي ، فتنج عنه أصوات مزعجة ، وكذلك يعد تعسفا كتحقيق قيام مصلحة غير مشروعة بإلقاء أو تصريف أي مواد ملوثة ضارة بالجوار<sup>(3)</sup> أو أية نفايات أو مخلفات صناعية كتعمد أحد المصانع تصريف المياه العادمة في مجرى المياه الذي يصب في البحر .

## البند الثاني

### قصور التعسف كأساس للمسئولية عن أضرار الجوار

(1) - عطا سعد حواس ، المسئولية المدنية عن أضرار التلوث.....، المرجع نفسه، ص.214.

(2) - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الجزء الأول ، المجلد الثاني ، المرجع السابق، ص.259.

(3) - أحمد خالد الناصر ، المسئولية المدنية عن أضرار تلوث البيئة البحرية ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2010، ص.58-59.

يمكن أن يستند الجار المتضرر ، على نظرية التعسف في استعمال الحق ، لوقف أي نشاط ضار ، أو للمطالبة بالتعويض عن الأضرار غير المألوفة التي تلحق به إذا توفرت إحدى صور التعسف الواردة في المادة: 124 مكرر من التقنين المدني الجزائري، ولكن هذه النظرية قد لا تسعف المضرور كثيرا لأنها تتطلب إثبات حالة التعسف في جانب الملوث الذي يمارس حقه ، وهذه قد تكون بالغة الصعوبة في العديد من الحالات . لذلك يمكننا القول؛ أن أثر نظرية التعسف في استعمال الحق قد يكون محدودا في مجال الإضرار بالجوار. إذ نجد في بعض الحالات أن حالة التعسف لا تتحقق، إذ يستعمل الشخص حقه دون قصد الإضرار بجيرانه ، ويدراً عنه المسائلة سعيه إلى تحقيق مصلحة جدية و مشروعة، بل و يقرها القانون . ومع ذلك، يحدث أن ينتج عن استعماله لذلك الحق أضرار جسيمة تتجاوز الحد المتسامح فيه بين الجيران. ومثال ذلك أن يقيم شخص مصنعا ويلتزم فيه بكل الاحتياطات والتدابير التي يتخذها الرجل الحريص ، ومع ذلك، ينشأ ضرر للجيران بسبب التلوثات المنبعثة منه ، فهل يلزم بالتعويض ؟ إن هذه الحالة لا يمكن اعتبارها صورة من صور التعسف ، في استعمال الحق كما لا يمكن مساءلة الملوث على أساس المسؤولية التقصيرية، لإنقضاء الخطأ من جانبه. وبالتالي ومن مقتضى ذلك أنه لا بد من البحث عن أساس قانوني آخر قادر على استيعاب هذا النوع من المنازعات بحيث يستغرق كل الفرضيات الممكنة في مجال الإضرار بالجوار هو ما يفسح المجال واسعا للبحث في نظرية أخرى قد تستوعب منازعات الجوار .

### المطلب الثالث

#### الخطأ المفترض

رغبة من المشرع الجزائري، في تخفيف عبء الإثبات عن المضرور، فقد قرر في بعض الحالات إعفاءه من وجوب إثبات الخطأ، وجعله مفترضا بنص القانون. وذلك في كل من المادتين: 138، 139 و 140 من التقنين المدني الجزائري والتي تتعلق

بالمسئولية عن فعل الآلات و الأشياء الخطرة،و مسئولية حارس البناء ومسئولية حارس الحيوان،وذلك تحت عنوان المسؤولية الناشئة عن الأشياء.

إن دراستنا للخطأ المفترض، كأساس للمسئولية المدنية عن أضرار الجوار، هي بغرض البحث ما إذا كانت قواعد هذه المسئولية قادرة على استيعاب منازعات الجوار وتوفير الحماية الكافية للمضرورين في هذا المجال، مقارنة بقواعد المسئولية القائمة على الخطأ الواجب الإثبات وكذا قواعد نظرية التعسف في استعمال الحق، وقد قصرنا البحث في هذا المطلب على المسئولية عن الآلات والأشياء الخطرة، كونها الأكثر وقوعا في الحياة العملية، والأقرب إلى مجال الأضرار المتعلقة بالجوار، على عكس مسئولية حارس البناء وحارس الحيوان، فهي مسئولية ذات نطاق ضيق.

## الفرع الأول

### شروط المسئولية عن حراسة الأشياء الخطرة

نتيجة للتطور التكنولوجي، و ما صاحبه من انتشار لاستخدام للالات ضاعف من وقوع الأضرار وجسامتها، جعل القضاء الفرنسي يدق ناقوس الخطر، بقصور فكرة الخطأ واجب الإثبات عن حماية المتضررين ، لأنهم غالبا ما يصعب عليهم إثبات الخطأ، ما يعني ضياع حقوقهم في التعويض.لذلك ابتدع هذا القضاء ما يسمى بالمسئولية عن الأشياء فنصت المادة: 01/1384 من التقنين المدني الفرنسي على أنه: " يسأل المرء- ليس عن الضرر الذي يحدثه بفعله- ولكن أيضا عن ذلك الذي يتسبب به فعل أشخاص مسئول عنهم أو شيء تحت حراسته".

فأورد القضاء الفرنسي، تفسيرا خاصا لهذه المادة على نحو يسمح بالقول بأن كل شخص تثبت له سلطة الرقابة والإشراف على شيء و توجيهه، يعد مسؤولا عن الضرر الذي يسببه هذا الشيء للغير دون حاجة لإثبات خطأ متولي الرقابة.وقد قرر المشرع المصري هذه المسئولية بموجب المادة: 178 من التقنين المدني المصري.و في ذات السياق نظمه المشرع

الجزائري من خلال نص المادة: 138 من التقنين المدني الجزائري. وطبقا لنص القانونين - محل المقارنة - لكي تتحقق مسؤولية حارس الشيء لا بد أن يتوافر شرطان وهما :

### البند الأول

#### حراسة الآلات الميكانيكية و الأشياء التي تتطلب حراستها عناية خاصة

بتحليل هذا الشرط لا بد أن نبين مدلول كل من الحراسة و الشيء الخاضع لهذه الحراسة. أولا : يقصد بالحراسة فقها وقضاء " السلطة الفعلية التي يكون للشخص استخدامها بمظاهرها المتعددة، على شيء معين لحسابه الخاص،<sup>(1)</sup> و الحارس هو من له حق ممارسة السلطة الفعلية على الشيء لحسابه الخاص، بغض النظر عما إذا كان مالكا، أو مستأجرا، أو حتى غاصبا، أو سارقا، فالثابت أن مناط الحراسة هو السلطة الفعلية على الشيء وليس الملكية<sup>(2)</sup>.

وقوام الحراسة سلطة، الاستعمال و التوجيه والرقابة، **فسلطة الاستعمال** تعني القدرة على استخدام الشيء لتحقيق غرض معين، وفقا لما أعد له ذلك الشيء بطبيعته، أو وفقا لرغبة الشخص الذي يستخدمه، ويكفي القول: بوجودها دون شرط مباشرتها فعليا. أما **سلطة التوجيه**؛ فتعني أن يتولى الشخص زمام الشيء، فتكون له القدرة على التحكم فيه وإدارته وإصدار الأوامر التي تنظم استعماله وتتصل به عندما يكون الشيء في حيازة غيره، حيث تظل هذه السلطة مرتبطة بالشخص، على الرغم من ابتعاده عن الشيء. و تتحقق **سلطة الرقابة** بالإشراف على الشيء بحيث يكون في مقدور الحارس أن يقوم بالإجراءات اللازمة لتجنب وقوع أي ضرر يمكن أن يحدث من استخدام الشيء أو توجيهه، وذلك لضمان صلاحيته للاستعمال الذي خصص له.

والأصل؛ أن مالك الشيء، هو حارسه إلا أن يثبت عكس ذلك، بمعنى أن الحراسة انتقلت منه إلى شخص آخر وقت وقوع الحادث. وإذا كان الأصل قيام مظاهر الحراسة -

<sup>(1)</sup>نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية .....، الرسالة السابقة، ص 158.

<sup>(2)</sup>نايف جليل فاضل المذهان، نفس المرجع ، ص 158.

الاستعمال، الرقابة، التوجيه - بشكل مجتمع، فإن هذا الافتراض لا يجرى دائما على إطلاقه، إذ من الممكن توافر بعضها دون البعض الآخر، فيكون لشخص سلطتي التوجيه والرقابة، دون سلطة الاستعمال التي قد يمارسها غيره بناءً على رغبته أو نتيجة لعدم خبرته أو عدم درايته بطريق استعمال الشيء<sup>(1)</sup>، كالشخص الذي يسلم السيارة لابنه أو سائقه لقيادتها.

وهنا يظهر التساؤل عن إمكانية المفاضلة بين تلك العناصر، فيرى بعض الفقهاء أن جوهر الحراسة هو عنصرها المادي المتمثل في الاستعمال، الذي يغني وجوده عن عنصري الرقابة والتوجيه. فالاستعمال - حسب رأيهم - هو السيطرة الفعلية على الشيء، ومن يملك استعمال الشيء يملك سلطة توجيهه ورقابته على أن هناك من الفقهاء من يرى في عنصري الرقابة والتوجيه، العنصرين الغالبين في الحراسة بالنسبة للحارس<sup>(2)</sup>.

ثانياً : يقصد بالشيء الخاضع للحراسة؛ كل شيء مادي غير حي، فيما عدا البناء، مادامت حراسته تقتضي عناية خاصة، فمن ذلك؛ يخرج من نطاق تطبيق المادة: 178 تقنين مدني مصري والمادة: 01/1384 تقنين مدني فرنسي، كل الأشياء غير المادية، الحيوانات، والمباني فيما يتعلق بالأضرار الناشئة عن تدهمها، و الأشياء المباحة التي تخلى عنها أصحابها. ويشترط في الشيء؛ أن تتطلب حراسته عناية خاصة بطبيعته، كالألات الميكانيكية، أو كانت الظروف والملابسات التي صاحبت الحادث، اقتضت عناية خاصة، ولو كان هذا الشيء لا يحتاج بطبيعته لعناية خاصة وهذا ما سنشرحه تباعاً.

1- الآلات الميكانيكية: لم يتطرق التشريع لتعريف محدد للآلات الميكانيكية، وقد أحسن صنعا بذلك، فهذه المسألة لها طابعها التقني والفني، خاصة في ظل التطور التكنولوجي والصناعي، الذي نشهده كل يوم، لكن في المقابل، عرف الفقه الآلات

(1) محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص (221، 222).

(2) نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية .....، الرسالة السابقة، ص 159.

الميكانيكية، بأنها مجموعة من الأجسام الصلبة، الغرض منها تحويل عمل إلى عمل آخر، أو إلى شيء آخر. تستمد حركتها من محرك أو قوة دافعة، لها سواء أكانت تلك القوة تتولد بالبخار أو بالمياه أو بالهواء أو بالكهرباء أو بالطاقة بصورة عامة.

2- الأشياء التي تتطلب حراستها عناية خاصة: لقد أثار مصطلح عناية خاصة الوارد في نص المادة وما يقابلها في التشريعات التي سبق الإشارة إليها، خلافاً في تحديد نطاقها، بمعنى تحديد ما هو الشيء الذي تتطلب حراسته عناية خاصة. وقد برز في ذلك اتجاهين:

**الاتجاه الأول:** يرى أن مفهوم الأشياء؛ التي تحتاج إلى عناية الخاصة يشمل الأشياء الخطرة بطبيعتها والتي لا يمكن تركها دون عناية، فصفة الخطورة صفة ملازمة لها وتتبع منها حتى عندما تكون بمعزل عن الظروف و العوامل الخارجية التي قد تسهم في إظهار تلك الخطورة.

**الاتجاه الثاني:** يرى أصحاب هذا الاتجاه، أن خطورة الشيء، تتحقق في حالتين :

**الأولى:** أن تكون طبيعة الشيء تستلزم عناية خاصة ، والثانية: إذا كانت الظروف والملابسات التي صاحبت الحادث، تقتضي عناية خاصة في حماية الشيء<sup>(1)</sup>، ولو كان هذا الشيء غير خطر بطبيعته كالأشجار أو الحبال أو الصخور مثلا، فهذه الأشياء ليست خطرة، لكنها قد تصبح كذلك في ظروف معينة.

### ثالثا- وقوع الضرر بفعل الشيء

✓ يجب لتحقق مسئولية حارس الأشياء أن يكون الضرر راجعا حقيقة إلى فعل الشيء، ولو لم يكن هناك أي اتصال مادي بين مسبب الضرر والشخص المضرور، أو المال الذي أصابه التلف، ويعتبر هذا المعيار، الأكثر دقة والأشد صعوبة في التحديد والإثبات. ذلك أن الشيء قد يكون في وضع ساكن وقد يكون في حالة حركة، كما قد يكون تدخل الشيء إيجابيا وقد يكون سلبيا، ولكن رغم تلك

(1) أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، المرجع السابق، ص. 1238.

الصعوبة، استقر الفقه على أن التدخل السلبي لا يكفي لقيام المسؤولية<sup>(1)</sup>، بل يجب لقيام المسؤولية؛ أن يكون الشيء قد تدخل تدخلًا إيجابيًا في إحداث الضرر، بمعنى أن يكون هو السبب المنتج للضرر لا سببًا عارضًا. ولا يعد هذا إلا تطبيقًا لنظرية السبب الفعال أو المنتج في نطاق المسؤولية عن الأشياء. والمقصود بذلك أن الشيء كان في وضعية غير مألوفة تسمح له بأن يحدث الضرر طبقًا للمجرى العادي لسير الأمور. وعلى ذلك فإذا كان التشغيل العادي للآلات أو المعدات، هو الذي أحدث ضررًا فلا يمكن تقرير مسؤولية الحارس على أساس نص المادة: 138 من التقنين المدني الجزائري، لانتفاء عدم مألوفية وضعية الشيء محل الحراسة، فيكون الضرر نتيجة حتمية لاستعمال الشيء، ويعد هذا ضابطًا جوهريًا من أجل تطبيق هذا النص، فقد قضت محكمة النقض الفرنسية عام: 1978 أن عدم عادية التصرف من جانب الشيء، تعد ضابطًا جوهريًا من أجل تطبيق قواعد المسؤولية عن فعل هذا الأخير. فأيدت قاضي الموضوع في حكمه على المقاول بالتعويض عن الأصوات المفرطة الصادرة من الآلات والمعدات التي يستخدمها في عمليات البناء، وذلك على أساس أن هذه الأصوات، تشكل تصرفًا غير عادي من جانب الشيء، مما يستلزم انعقاد المسؤولية عنها وفقًا لقواعد المسؤولية عن فعل الشيء الخطير<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### دور المسؤولية عن حراسة الأشياء في منازعات الجوار

<sup>(1)</sup> نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية.....، الرسالة السابقة، ص. 162.

<sup>(2)</sup> Cass.civ.8mars1978، D.S.1978، Juris.p.781، note Ch.Larroumet.

نقلا عن عطا سعد محمد حواس، الأساس القانوني.....، المرجع السابق، ص. 96.



أثبت الواقع العملي، أنه في الغالب الأعم من الأحوال، تكون أضرار الجوار ناتجة عن سير العمل في المنشآت المصنفة، أو استعمال الآلات والأجهزة الكهربائية أو شبكات الإرسال اللاسلكي أو شبكات التلفون المحمول أو محطات الضغط العالي أو تشغيل آلات البناء والحفر ..... وهكذا، فهل يمكن القول بإمكانية انعقاد مسؤولية الجار بناء على قواعد المسؤولية القائمة على الخطأ المفترض عن فعل الأشياء؟

حيث ذهب جانب من الفقه الفرنسي والمصري، إلى القول بأن قواعد المسؤولية عن فعل الأشياء الخطرة، يمكن أن يكون لها مجال للتطبيق على منازعات الجيران، نظرا لما تقدمه للمتضررين، إذ تسمح لهم بالاستفادة من قرينة المسؤولية التي تقع على حارس الشيء والأهم أن تعفيهم من ضرورة إثبات خطئه. فيرى هذا الجانب من الفقه، أنه لتقرير المسؤولية عن حراسة الأشياء الخطرة، يكفي أن يقام الدليل على أن الآلة أو المنشأة المصنفة قد ساهمت بدور فعال و إيجابي في تحقق الضرر، ولا عبء بطبيعة الشيء الذي تسبب في حدوث الضرر. إذ أن الروائح الكريهة و الأدخنة الخائقة والغازات السامة والضوضاء المفرطة الناتجة عن تشغيل الآلات والاهتزازات الناتجة عن سير العمل في المنشآت المصنفة والإشعاعات والموجات الكهرومغناطيسية وغيرها من الأشياء غير الملموسة، و المسببة لأضرار الجوار ، تعتبر من الأشياء التي من الممكن حيازتها و السيطرة الفعلية عليها. وبالتالي؛ تدخل في مضمون النص الخاص بالمسؤولية عن حراسة الأشياء الخطرة. وفي هذا الإطار، استند هذا الجانب من الفقه إلى العديد من الأحكام القضائية، حيث قررت محكمة النقض الفرنسية بمسؤولية مستغل منشأة مصنفة عن الأبخرة المنبعثة في الهواء، التي شكلت طبقة من الثلج، تسببت في وقوع بعض الحوادث، وربطت المسؤولية بفعل الشيء الخطر، على أساس أن مستغل المنشأة المصنفة، يعد حارسا لهذه الأبخرة. وقضت محكمة باريس بمسؤولية مالك جهاز كهربائي كان يصدر ضجيج لا يطاق، ما أقلق راحة الجيران حال دون استعمالهم الأجهزة الكهربائية،<sup>(1)</sup> وربطت مسؤولية هذا الجار بالمسؤولية عن حراسة

(1) عطا سعد محمد حواس، الأساس القانوني .....، المرجع السابق، ص. 100.

الأشياء الخطرة. إضافة إلى ذلك، استند هذا الاتجاه إلى أن القضاء اعتبر أن التيار الكهربائي يعد شيئاً يمكن حيازته و السيطرة عليه، ويمكن أن ترد عليه السرقة، وقاسوا على ذلك الروائح والأبخرة ومختلف الأصوات المزعجة ، فهذه الإيذاءات غير المألوفة تعد من الأشياء المنقولة التي يمكن حيازتها وبالتالي؛ تقوم مسؤولية قانونية بشأنها في حال سببت أضراراً غير محتملة للسكان المجاورين لمصدرها<sup>(1)</sup>.

يضاف لما تقدم، أن جانباً من الفقه المتخصص في مجال الجوار - من منظور عمراني بيئي - قد سلك الاتجاه المعارض، حيث خلص إلى أن قواعد المسؤولية عن فعل الأشياء الخطرة المقررة بنص المادة: 01/1384 تقنين مدني فرنسي، لا تشكل أساساً لمسئولية الجار عن أضرار التلوث ، وأنها يجب ألا تنطبق على منازعات الجوار، و أن الأشياء غير الملموسة المسببة للتلوث، كالضوضاء المبالغ فيها إلى جانب انبعاث الروائح الكريهة والغازات السامة والذبذبات وغيرها، لا يمكن السيطرة عليها، سيطرة فعلية ومستقلة في الرقابة والتصرف ، وهي قوام الحراسة الموجبة للمسئولية وفقاً لأحكام التقنين المدني.

ويرى أنصار هذا الاتجاه أنه ؛ يتوجب التمسك بنظرية مضار الجوار لتأسيس المسؤولية عن أضرار التلوث الناتجة عن الأشياء غير الملموسة، أو المسؤولية القائمة على الخطأ الواجب الإثبات. وقد أيدت محكمة النقض الفرنسية مؤخراً هذا الاتجاه الذي ينفي عن الأشياء غير الملموسة وصف الشيء الخاضع للحراسة، وينكر كل مجال لقواعد المسؤولية عن حراسة الأشياء الخطرة في منازعات التلوث بين الجيران، وذلك في حكم حديث لها حيث قضت فيه صراحة بأن الفقرة الأولى من المادة: 1384 تقنين مدني فرنسي ، غريبة عن تعويض مضار الجوار<sup>(2)</sup>. ويرى هذا الاتجاه أنه لا يمكن تحميل نص المادة المذكورة أعلاه أكثر مما يجب على أساس أن المشرع الفرنسي قد نظم الأشياء المادية الملموسة فقط، والتي

(1) عطا سعد محمد حواس ، الأساس القانوني.....، المرجع نفسه، ص.99.

1Cass.2° civ.20Juin1990•Bull.Civ.11•no.141 ;R.D.Imm.1991,p.34.

عطا سعد محمد حواس، الأساس القانوني .....، المرجع السابق، ص. 103.

بدورها تخضع للسلطة الفعلية للحارس، على عكس الأشياء المادية غير الملموسة التي تنتفي عنها هذه السلطة بعد انبعاثها أو خروجها، فيستحيل على الحارس عمليا أن يحتفظ بسلطة الرقابة أو التصرف اتجاهها. وأنه يتعين الاحتياط و الحذر، فالحراسة في مثل هذه الحالات، لاتقع على هذه الأشياء غير الملموسة، وإنما تقع على المصدر المنتج لها<sup>(1)</sup>.

## المبحث الثاني

### المسؤولية الموضوعية عن أضرار الجوار

تبين مما تقدم، عجز الأسس التقليدية للمسؤولية المدنية، عن توفير العدالة المطلوبة للمضرورين في إطار الجوار، لأنها تثقل كاهلهم بوجود إثبات عناصرها الثلاث؛ الخطأ والضرر والعلاقة السببية، وهذا - حتما - ، سيؤدي إلى إفلات كثير من الملوئين من العقاب، ناهيك عن خصوصية أضرار الجوار التي تتعارض مع المفهوم التقليدي للضرر. وتماشيا مع التطور الذي عرفته المسؤولية عموما، وصولا إلى نظام المسؤولية المفترضة الذي تمت محاولة تطبيقه على أضرار الجوار، فشكل ذلك خطوة متقدمة للتسهيل على المضرورين للحصول على التعويض عن الضرر الذي لحقهم، وفي نفس الوقت إعطاء الملوث المسئول فرصة نفي المسؤولية عن نفسه.

لذلك، لا زال الحديث قائما عن نظام متكامل للمسؤولية ، يتطلب أكثر عدالة للمتضررين في إطار الجوار ، يراعي طبيعة وخصوصية أضرار الجوار، فظهر ما يعرف بالمسؤولية الموضوعية القائمة على عنصر الضرر فقط، وقد فضلها الفقه واعتمدها القضاء، على اعتبار أن المضرور فيها لا يقع على عاتقه عبئ إثبات الخطأ، وكانت أهم أسس هذه

(1) عطا سعد محمد حواس، الأساس القانوني.....، المرجع السابق، ص 104؛ راجع: محمد شكري سرور، التأمين ضد الأخطار...، المرجع

السابق، ص. 39.

المسؤولية هي نظرية مضار الجوار، ونظرية تحمل التبعة، وسنتطرق لكل منهما على التوالي في المطلبين التاليين:

## المطلب الأول:

### نظرية مضار الجوار<sup>(1)</sup>

نظرا لعجز وقصور قواعد المسؤولية التقصيرية، القائمة على الخطأ واجب الإثبات أو المفترض، وكذلك قواعد نظرية التعسف في استعمال الحق عن استيعاب كافة صور منازعات التلوث في إطار الجوار، مع عجزها عن توفير حماية ناجعة للجيران المتضررين، اتجهت أنظار الفقه والقضاء إلى قواعد المسؤولية الموضوعية القائمة على الضرر والتي لا تقيم أي وزن لخطأ الجار المسؤول، وذلك بالاعتماد على نظرية مضار الجوار، كأساس لهذه المسؤولية، فنتعقد مسؤولية الملوث، متى كانت الأضرار الناجمة عن التلوث تتجاوز أعباء الجوار العادية، ولو لم يرتكب أي خطأ أو تعسف في استعمال حقه. وفي محاولة لتجنب تكرار ما سبق ذكره في الباب الأول من هذه الرسالة، فضلنا تناول هذه النظرية التي أنشأها القضاء واحتضنها الفقه بشكل مختصر في هذا المطلب في الفرعين التاليين:

## الفرع الأول

### شروط تطبيق نظرية مضار الجوار

تعتبر نظرية مضار الجوار، إحدى صور المسؤولية الموضوعية القائمة على الضرر، والتي لا يلزم لتقريرها وجود الخطأ في جانب المسؤول، ونظرا لعجز قواعد المسؤولية التقليدية القائمة على أساس الخطأ عن استيعاب كافة منازعات الجوار، لاسيما تلك الناشئة

---

<sup>(1)</sup> لأكثر تفاصيل حول نشأة نظرية مضار الجوار، أنظر الفصل الأول من الباب الأول من هذه الأطروحة.

عن التلوث، فإن نظرية مضار الجوار تعد الآن الأساس الأكثر استعمالاً في منازعات الجوار، خاصة في فرنسا لعدم استلزامها خطأ الجار المتسبب في التلوث، من أجل تقرير مسؤوليته. فقد أسسها القضاء الفرنسي منذ عام: 1844 وأقرها الفقه وتبنتها مختلف التشريعات في تواريخ لاحقة.

ويشترط لتطبيق، نظرية مضار الجوار شرطين؛ الأول/ توافر المضار غير المألوفة، والثاني/ أن يكون تصرف الجار محدث الضرر مألوفاً.

### البند الأول

#### تجاوز المضار حد المألوفية

يعتبر الضرر، العنصر الجوهرى في هذه المسؤولية الخاصة، غير أنه يشترط في هذا الضرر أن يبلغ درجة من الخطورة، بحيث يشكل عبئاً غير عادي للجوار، بمعنى أن درجة الخطورة تتجاوز من حيث جسامتها وديمومتها، ما اعتاده الجيران من أعباء. ويعتبر هذا الشرط جوهرياً ليس فقط لإعمال هذه النظرية في الجانب المدني، بل حتى في مجال القانون الإداري و قضائه، إذ استلزم القضاء الإداري - لتعويض الجيران عن الأضرار الناجمة عن الأشغال العامة- أن تكون ناتجة عن مضار مجاوزة للأعباء العادية للجوار<sup>(1)</sup>. وتعد عبارة " الأشغال العامة " من أوائل العبارات التي اعتمدها المشرع الفرنسي، واعتبر أن جميع النزاعات المترتبة عنها يختص بالفصل فيها القضاء الإداري<sup>(2)</sup>. ويشترط في الأشغال العامة ثلاثة معايير: أن تكون أعمال عقارية، تنفذ لمصلحة شخص عام، بغرض تحقيق المنفعة العامة<sup>(3)</sup>.

(1) عطا سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في...، المرجع السابق، ص. 253.

(2) . هيام مروة و طارق المجذوب، الوجيز في القانون الإداري الخاص. المرافق العامة الكبرى و طرق إدارتها، الإستملاك و الأشغال العامة والتنظيم المدني. منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، ط الأولى، 2015، ص. 195.

(3) . هيام مروة و طارق المجذوب، المرجع السابق، ص. 196.

من أهم تطبيقات هذه النظرية في مجال الأشغال العامة الضوضاء التي تعكر صفو السكينة العامة<sup>(1)</sup> ، والتي تتعدد مصادرها ، لذلك وبالنتيجة أصبح السكان الذين يقيمون في أحياء سكنية هادئة أسهل تعويضا من أولئك الذين يقيمون قرب المناطق الصناعية. ويعتبر التلوث الضوضائي من أخطر مظاهر التلوث التي تسبب أضرارا جسيمة للجوار من منظور بيئي ، فحسب التقرير السنوي لوزارة الدولة لشئون البيئة المصرية لعام 2008<sup>(2)</sup> ، صنف التلوث الضوضائي في المرتبة الثانية من ضمن مشاكل التلوث البيئي عموما بناء على شكاوى الجيران ، بحيث تسبب الضوضاء أضرارا خطيرة على المواطنين ، كفقد السمع الدائم وانتهاك لراحة الإنسان و حقه في الهدوء ، و يعود السبب الرئيسي في ذلك لرقى المستوى المعيشي و ما صاحبه من استخدام للأجهزة الإلكترونية على مختلف أنواعها و في فرنسا ، يشكل التلوث الضوضائي ، مصدر مضار غير مألوفة للجيران ، فطبقا لدراسة قام بها المعهد القومي للإحصاء والدراسات الاقتصادية بفرنسا في يونيو 2001 ، توصل إلى أن أكثر من خمسين ألف ساكن ، يعانون من التلوث الضوضائي<sup>(3)</sup> لذلك تقع مسئولية كبيرة على عاتق الدولة من أجل مكافحة التلوث الضوضائي ، عن طريق الوقاية من جهة ، و من جهة أخرى جبر ما أصابهم من أضرار ، بحيث أصبح الوسط المعيشي ملوث بأصوات مزعجة سواء كانت ناتجة عن أعمال البناء أو المحلات المقلقة للراحة . و لم يعرف كلا من المشرعان الفرنسي و المصري التلوث الضوضائي ، و ما تجب ملاحظته في هذا الصدد أن المشرع المصري عالج التلوث الضوضائي ضمن تلوث الهواء

---

(1) . موسى محمد حسن المراداني ، سبل حماية الصحة العامة من الأمراض في الفقه الإسلامي و القانون الوضعي ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة المنوفية ، مصر ، 2015، ص.192.

(2) مصطفى صلاح الدين عبد السميع هلال ، المسئولية الإدارية للدولة عن التلوث الضوضائي ( دراسة تحليلية مقارنة بين القانون المصري و القانون الفرنسي ) ، دار النهضة العربية ، مصر ، 2010 ، ص.9

(3) مصطفى صلاح الدين عبد السميع هلال ، المسئولية الإدارية للدولة عن التلوث الضوضائي ( دراسة تحليلية مقارنة بين القانون المصري و القانون الفرنسي ) ، دار النهضة العربية ، مصر ، 2010 ، ص.12

من خلال الفقرة العاشرة من المادة الأولى من قانون البيئة المصري رقم 04 لسنة 1994 " كل تغيير في خصائص و مواصفات الهواء الطبيعي يترتب عليه خطر على صحة الإنسان والبيئة سواء أكان هذا التلوث ناتجا من عوامل طبيعية أو نشاط إنساني، بما في ذلك الضوضاء "(1) . وفي اعتقادنا هذا تعريف قاصر . بحيث أن التلوث الضوضائي يشمل حتى العوامل الملوثة للماء .

وبالنسبة للمشرع الفرنسي ، نجده يستخدم مصطلحين للتعبير عن الإضرار بالجوار ، وهما التلوث و الإيذاء ، و ينظم التلوث الضوضائي ضمن الجزء الخاص بمكافحة الإيذاء من تقنين البيئة الفرنسي .

و تعرف الضوضاء حسب الأستاذ M.PRIEUR بأنها : " كل ظاهرة سمعية تولد إحساسا سمعيا مزعجا أو مضايقا "(2) . بمعنى أنها أصوات غير مرغوب فيها(3) ، معتمدين في ذلك على المعيار الشخصي في تصنيف الضوضاء ، الأمر الذي جعل هذا التعريف نسبي، على أساس أن الخبرات السابقة في الأصوات تلعب دورا كبيرا في تصنيف الضوضاء ، يضاف له عنصر هام و هو الجانب النفسي الذي يلعب دورا هاما ، كما يختلف تقدير الضوضاء من مجتمع لآخر حسب ثقافة و عادات المنطقة التي من شأنها المساس بسكينة الجوار . و حسنا فعلا المشرع المصري عندما ضبط الحد الأقصى للتلوث الضوضائي في المناطق السكنية ، حسب المنطقة و الوقت الذي يمارس فيه هذا النشاط(4).

---

(1) مصطفى صلاح الدين عبد السميع هلال ، المسؤولية الإدارية للدولة عن التلوث الضوضائي ( دراسة تحليلية مقارنة بين القانون المصري و القانون الفرنسي ) ، دار النهضة العربية ، مصر ، 2010 ، ص.17

(2) M.PRIEUR.LE DROIT DE L'ENVIRONNEMENT.2 éd .DALLOZ.PARIS.1991.P.488.

(3) . الديسيبل (DECIBL) هو معيار التفرقة بين الأصوات ، و هذه الكلمة مشتقة من كلمتين هما (DECI) بمعنى عشرة ، و (BEL) كلمة مضافة تشريفا للمخترع جرهام بيل

(4) . مصطفى صلاح الدين عبد السميع هلال ، المسؤولية الإدارية للدولة عن التلوث الضوضائي ( دراسة تحليلية مقارنة بين القانون المصري و القانون الفرنسي ) ، دار النهضة العربية ، مصر ، 2010 ، ص.37

تتعدد و تتنوع مصادر التلوث الضوضائي، نتيجة تعقد معيشة المواطنين و مسايرتها للتطور الصناعي و التكنولوجي، على غرار أصوات السيارات المزعجة التي تؤثر بصورة مباشرة على راحة الجوار. و ما تجب الإشارة إليه أن المشرع الفرنسي ، كان السباق في تنظيم الضوضاء من خلال القانون رقم 92.1444 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر (1) 1992 ، غير أنه أبقى العمل بالنصوص التنفيذية المتعددة النازمة للضوضاء ، و تتمثل مصادر التلوث الضوضائي في:

## أولا

### أشغال العمران و البناء

تصنف أشغال العمران و البناء من أخطر أنواع التلوث الضوضائي ، نظرا لعلاقتها المباشرة بالتجمعات السكنية ، الأمر الذي ينعكس سلبا على راحة الجوار ، جراء أصوات الآلات المعتمدة في التشييد و البناء .

## ثانيا

### المحلات المقلقة للراحة

يحظر إقامة المحلات المقلقة لراحة الجوار في التجمعات السكنية لما تسببه من إزعاج كمحلات اصلاح السيارات و محلات نجارة الالمنيوم و محلات بيع الاسطوانات الغنائية والمقاهي نتيجة استخدامها للموسيقى الصاخبة ، و في التشريعات المقارنة تحديدا المشرع المصري نجده قد نظم المحال المقلقة للراحة بالقانون رقم 359 لسنة (2) 1956 ، في ذات السياق نصت المادة الأولى على وجوب تحديد الأحياء أو المناطق التي يحظر فيها هذا النوع من المحال .

(1) JORF n 01 du 1 er Janvier 1993

(2) . مصطفى صلاح الدين عبد السميع هلال ، المسؤولية الإدارية للدولة عن التلوث الضوضائي ( دراسة تحليلية مقارنة بين القانون المصري والقانون الفرنسي ) ، دار النهضة العربية ، مصر ، 2010 ، ص.37.



إلى جانب الاستخدام المفرط لمكبرات الصوت الذي، يسبب أضرارا لمن في الجوار التي يلجا لها أصحاب الأسواق الأسبوعية للترويج لمبيعاتهم أو الباعة المتجولون في الذين يطوفون الشوارع الذين لا يتقيدون بوقت محدد الأمر الذي يشكل تلوث ضوضائي يتضرر منه الجيران. وقد نظم المشرع المصري من خلال القانون رقم 45 لسنة 1949 بشأن استعمال مكبرات الصوت ، حيث أخضعه للترخيص الإداري<sup>(1)</sup> ، حيث نصت المادة الأولى منه على أن يتم استخدام مكبرات الصوت داخل مكان لا يقل مسطحة عن مائتي متر مربع ولا يتجاوز صوته الحاضرين ، بمعنى الوقاية من التلوث الضوضائي و الحيلولة دون الإضرار بالجيران .

يضاف لما تقدم، ما يعرف بالضوضاء المنزلية التي تتسبب فيها مضخات المياه وأجهزة التكيف إلى جانب، تربية الحيوانات كالكلاب التي، تخل بسكينة الجوار و تؤثر سلبا على حقهم في الهدوء .

نخلص إلى أنه على قدر تعدد و تنوع مصادر التلوث الضوضائي، تتعدد و تنتوع بالتبعية أضرار الجوار .

كذلك من التطبيقات القضائية، بشأن التلوث البيئي الذي قدر القضاء أنه يجاوز الحد المضار المألوفة للجوار، وألزم فيه الجار الملوث بالتعويض، ما قضت به محكمة النقض الفرنسية بتقريرها مسئولية قصاب عن الأصوات المزعجة التي تحدث فجرا والناجمة عن استخدامه عربة التبريد، فاعتبرت المحكمة أنها تشكل للجيران مضارا تجاوز أعباء الجوار الواجب تحملها، ومن ثم، يلزم التعويض عنها<sup>(2)</sup>.

وفي حكم آخر قضي بالتعويض على صاحب مخبز للحلوى نتيجة للروائح الكريهة المنبثقة من مخبزه، على اعتبار أنها مضار غير مألوفة للجوار .

---

(1) . مصطفى صلاح الدين عبد السميع هلال ، المرجع نفسه ،ص.67.

(2) Civ.24mars1966، D.1966،p.43 ; C.A.Paris،1<sup>er</sup> juil.1998،Juris-Data،n°.022276.

نقلا عن عطا سعد محمد حواس، المسئولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في ....، نفس المرجع، ص.255.

ويؤكد الفقه والقضاء على شرط عدم مألوفية الضرر، بالنسبة لما هو مألوف بين الجيران، وإلا كان طلب التعويض على أساس هذه النظرية غير مقبول. وطبقا لذلك رفضت محكمة استئناف Caen طلب الجار بالتعويض عن الضوضاء والروائح المنبعثة من مطعم البييتزا، على أساس أنها من قبيل مضار الجوار المألوفة، ولا يجوز التعويض عنها<sup>(1)</sup>. فالسماح للجار بالمطالبة بالتعويض عن التلوث الخفيف والذي لا يجاوز حدا معينا للخطورة في إطار الجماعة، فيه إهدار لحكم القواعد العامة، وإعاقة استعمال الأفراد لحقوقهم المشروعة، فأجمع الفقه والقضاء على وجوب تحمل الجار للمضار المألوفة والتي يتعين التسامح فيها.

## البند الثاني

### مألوفية تصرف الجار محدث الضرر

أجمع كلا من الفقه والقضاء، بداية على ضرورة توافر صفة الجار في كل من المضرور والمسئول عن الضرر، فالتجاوز يعد عنصرا أساسيا لإعمال هذه النظرية. ويقصد بالجار؛ كل من يشغل مكانا معينا في نطاق الجوار، بغض النظر عن صفته وكونه مالكا أو مستأجرا، أو شاغلا بسيطا للعين.

ويجب أن يكون سلوك أو تصرف الجار، تصرفا مألوفاً في علاقات الجوار، وإذا نتج عنه مضار غير مألوفة لدى بقية الجيران، فيحق للمضرور حينها المطالبة بالتعويض على أساس نظرية مضار الجوار غير المألوفة. أما إذا كان سلوك الجار غير مألوف، فهنا لا تتقرر مسؤليته على قواعد نظرية مضار الجوار، وإنما نلجأ إلى القواعد الأخرى للمسئولية. ومن التطبيقات القضائية العديدة لهذه النظرية، نذكر ما قضت به محكمة Aix الفرنسية بأن "الاستعمال المألوف لحق الملكية، يمكن أن يثير مسؤولية الجار عندما تكون

<sup>(1)</sup>C.A.Caen،10mai1994،Juris-Data،n°.044931.

نقلا عن عطا سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في ..، نفس المرجع، ص.259

المضار التي تتجم عن هذا الاستعمال، والتي تصيب الجيران، تجاوز حد الالتزامات المألوفة للجوار<sup>(1)</sup>.

ما تجدر الإشارة إليه، أن الصعوبة تظهر في كيفية تحديد الدرجة التي ابتداءً تصبح معها المضار أو غير مألوفة. إذ لا يوجد معيار محدد يعتمد عليه القاضي في تحديد مضار الجوار غير المألوفة، وتعتبر هذه المسألة من مسائل السلطة التقديرية لقاضي الموضوع<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### تقييم نظرية مضار الجوار كأساس للمسئولية عن أضرار الجوار

توصلنا إلى أن، نظرية مضار الجوار، تعد الأكثر استعمالاً في منازعات الجوار من منظور عمراني بيئي، لعدم اشتراطها خطأ الجار محدث الأضرار غير المألوفة، من أجل تقرير مسؤوليته. لكن يجدر بنا في هذا المجال، توضيح بعض المسائل، وهي: أن التلوث الذي يحدث نتيجة ممارسة الأنشطة المشروعة للجوار، والذي يكون سلوكه مألوفاً يتفق وسلوك الرجل العادي، و الذي يترتب مسؤولية الجار عما ينجم عنه من أضرار، بناء على نظرية مضار الجوار، هذا التلوث يطلق عليه " التلوث المزمّن " و يعرف على أنه تلوث منتظم أو متواتر إلى درجة أنه أصبح عادياً، والمثال النموذجي له هو ما يصدر عن المنشآت المصنفة. فالتلوث الصادر عنها لا يتوجب التعويض عنه إلا إذا تجاوز الحدود المسموح بها في حد يشكل مضار غير مألوفة. ويشمل ذلك شتى أنواع المنشآت من ورش ومصانع واستثمارات زراعية قد تشكل خطراً على راحة الجيران أو السلامة و النظافة العامة أو حماية البيئة أو النصب التذكارية و يشترط لإنشائها الحصول على ترخيص أو تصريح علماً أنها تخضع للتفتيش حرصاً على تقيدها بالقواعد المفروضة عليها<sup>(3)</sup>.

(1) Aix, 1<sup>er</sup> févr. 1971, Gaz. pal. 1971, p. 303.

نقلا عن :عطا سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في ....، المرجع السابق، ص. 264.

(2) حسين عامر، عيد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية ....، المرجع السابق، ص. 269.

(3) . نعيم مغيب، الجديد في الترخيص الصناعي و البيئي و المواصفات القياسية (LIBNOR) دراسة في القانون المقارن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2006، ط الأولى، ص. 291.

في المقابل، هناك ما يعرف بالتلوث العرضي، والذي يحدث فجأة ، كالانفجارات أو التسربات التي لا تشكل نشاطا مألوفاً أو معتاداً للمنشأة المصنفة.

اختلف الفقه والقضاء في فرنسا،<sup>(1)</sup> حول تطبيق هذه النظرية على التلوث العرضي، فذهب جانب منهم إلى أنه لا يوجد مانع قانوني من تطبيق نظرية مضار الجوار غير المألوفة على الأضرار الناتجة عن الحوادث. وحثهم في ذلك أنه يجب عدم الخلط بين مفهوم المضار غير العادية وبين الأنشطة المترتبة عنها، لأن هذه النظرية تقوم على معيار موضوعي خالص وهو "تجاوز المضار الحد المعتاد أو المألوف في الجوار" فمتى توافر هذا الشرط، فالمسئولية عنها ترتبط بنظرية مضار الجوار، بغض النظر عن الأنشطة المسببة لها. في مقابل ذلك، ذهب فريق آخر إلى القول؛ أنه لتطبيق نظرية مضار الجوار غير المألوفة، وجب التفريق بين الأضرار الناتجة عن حوادث الحريق، وتلك التي تنتج عن حوادث أخرى. فالأولى: لا يمكن ربط المسئولية عنها بنظرية مضار الجوار، على أساس أن الحريق لا يعد من المضار التي يلزم الجيران بتحملها. وفيما عداه من الأضرار يجوز تطبيق هذه النظرية. لكن الأرجح أن مجال تطبيق هذه النظرية يتوقف على مدى تحقق شروطها، فيبقى مجالها مفتوحاً دون وضع قيود. وتقوم المسئولية الإدارية في مجال الجوار، على حالتين اثنتين<sup>(2)</sup> ، حالة الإدارة المسؤولة عن الأضرار الناجمة عن الأنشطة البيئية والعمرانية المقلقة لراحة الجوار بصورة مباشرة ، و الحالة الثانية تقصير الإدارة في اتخاذ التدابير الإدارية الوقائية اللازمة للحيلولة دون تضرر الساكنة المجاورين من الأشغال العامة أو الأضرار الناتجة عن المنشآت المصنفة ، و في هذه الحالة تقوم مسئولية الإدارة دون خطأ و من ثم يحق للمضرورين المطالبة بالتعويض.

وتتمثل الأفعال المباشرة للإدارة عن أضرار الجوار من منظور عمراني بيئي في أن الإدارة تكون مسؤولة عن الأضرار الناجمة عن الأشغال العامة أو أنشطة المنشآت المصنفة

<sup>(1)</sup> عطا سعد محمد حواس، المسئولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في ....، المرجع السابق، ص. 266.

<sup>(2)</sup> M PRIEUR .op.cit.P .738.

دون أن يثبت الضرور خطأ الإدارة بل يكتفي بتبيان العلاقة بين الضرر وعلاقة السببية ، ذلك ما أكده القضاء الإداري الفرنسي الذي أسس هذه المسؤولية على أساس الأضرار غير العادية ،نتيجة مجاورة المتضرر لمنشأة مصنفة<sup>(1)</sup> .

إذ كان ينظر، في السابق للمنشآت المصنفة، النتيجة الفعلية المادية لتنفيذ الأشغال العامة<sup>(2)</sup> ، التي تنصب على عقار، قصد البناء و التعمير لحساب شخص معنوي عام ،تحقيقا للمصلحة العامة ، هذا بالنسبة للمرحلة الأولية التي تتمثل في التشييد أو الأعمال التحضيرية التي تسبق عملية البناء ، لكن هناك تطبيقات أخرى عن التلوث الضوضائي الذي تتسبب فيه الأشغال العامة ، كمحطة السكك الحديدية، هذه الأخيرة التي تسبب أضرار جسيمة للسكان المجاورين لها ، و من المفارقات العجيبة في هذا الخصوص ، و هو مكان تواجد محطة السكك الحديدية بمدينة بشار ( الجزائر ) التي تقع وسطا بين الساكنة من جهة ، وقرب المستشفى من جهة أخرى ، فأى أضرار يتكبدها هؤلاء ، فإذا كان المتعارف عليه أنه يمنع . في إطار قانون تنظيم حركة المرور . استعمال المنبه الصوتي . فإنه من باب أولى عدم تشييد

محطة السكك الحديدية قرب المستشفى ، كل هذه الأضرار غير العادية للجوار ، إلا أنه للأسف لم ترفع دعوى قضائية واحدة أمام الجهات القضائية المختصة ، و كأن هذه الأضرار عادية ومألوفة .

و في تقديرنا، السبب الرئيس في ذلك يعود لغياب ثقافة التقاضي و المطالبة بالحقوق لدى المتضررين من جراء هذه المحطة.

(1) J-P.Theron.Responsabilite Pour Trouble Anormal De Voisinage En Droit Public Et En Droit Prive.JCP.1976.P.2804.

أشار إليه مصطفى صلاح الدين عبد السميع هلال ، المرجع السابق ، ص.85.

(2) مصطفى صلاح الدين عبد السميع هلال ، المرجع نفسه ، ص.88.

كذلك يعد من المنشآت العامة، المسببة للأضرار غير العادية للجوار المطارات بسبب العدد الهائل للطائرات الذي تستقبله الأمر الذي ينجم عنه تلوث ضوضائي للسكان المجاورين .

كذلك تعد المنشآت الرياضية هي الأخرى، مصدرا للتلوث الضوضائي لا سيما ملاعب كرة القدم التي تتبع منها أصواتا مزعجة غير مألوفة تسبب أضرارا خطيرة للمجاورين لها هذا في الحالة العادية ، أما و الحال غير ذلك في ما يعرف بالعنف في الملاعب<sup>(1)</sup> و ما صاحبه من تخريب للممتلكات العامة و الخاصة، من طرف أنصار الفريق الذي خسر المباراة ، بل الأخطر من ذلك هناك من فقد أحد أعضائه نهائيا ( عاهة مستديمة ) جراء رميه بالحجار أو أشياء صلبة و تزداد هذه الأضرار عندما تكون ملاعب كرة القدم وسط التجمعات السكانية مثلما هو حال معظم ملاعب كرة القدم بالجزائر، لذلك تم تسجيل خسائر بشرية و مادية جراء مجاورة هذه المنشآت الرياضية، الأمر الذي كبد الخزينة العمومية أموال طائلة لجبر هذه الأضرار .

يضاف لما تقدم ، الأضرار التي رافقت مكيفات الهواء الحديثة . مزدوجة الجهاز . و تعدد أضرارها بين الأصوات المزعجة التي تتسبب فيها من جهة ، و المنازعات القضائية التي تنتشر بشأنها فيما يتعلق بمكان وضعها لا سيما في الملكية المشتركة ، تحديدا العمارات من جهة ثانية ، يضاف إلى ذلك الهواء الساخن المنبعث منها و الأضرار التي يسببها للجيران. ويتفق الفقه المختص في موضوع أضرار الجوار غير العادية على أنه لا يوجد أساس قانوني موحد لهذه الأضرار بدليل أنه من الناحية القانونية يحترم صاحب الترخيص باستغلال المنشآت المصنفة كل الشروط المنصوص عليها في الترخيص إلا أنه و على من كل الاحتياطات و التدابير، تتجم أضرار خطيرة تمس بصحة أو أموال الجيران ، على أساس الطبيعة الخاصة لعلاقات الجوار التي هي مستمرة قد تتجاوز حياة الجيران أنفسهم ، في إطار ما يعرف بالضرر الدائم للمنشآت المصنفة .

(1) حتى أصبحنا نناقش موضوع العنف في الملاعب وبحث آليات الحد منه وليس القضاء عليه .

## المطلب الثاني

### نظرية المخاطر أو تحمل التبعة

أساس هذه النظرية لا يتمثل في الخطأ على أي صورة من صوره، وإنما يقع الضرر برغم ممارسة النشاط في الحدود المشروعة للحق بدون تعسف، و هنا يجب التعويض لا على أساس الخطأ، وإنما على أساس أن من يستفيد من نشاط معين يلحق ضررا بغيره عليه أن يتحمل النتائج الضارة التي تقع للغير بتعويضها. فالجار المالك أو مستغل المنشأة المصنفة قد استحدث بنشاطه الذي يستفيد من أرباحه - دون خطأ أو تعسف- مخاطر غير عادية تترتب عنه أضرار للجوار، فيتحمل تبعة نشاطه، و يكون ذلك من قبيل مراعاة التوازن بين استغلال المنشأة المصنفة و احترام حقوق الجوار من جراء الأضرار التي قد تنشأ عن هذا النشاط<sup>(1)</sup>.

وقد تبوأَت هذه النظرية مكانة خاصة مميزة في تقدير القضاء الإداري ، على أساس عجز العديد من المتضررين عن الحصول على حقوقهم في تعويض عما أصابهم من أضرار، وذلك بسبب عجزهم عن إثبات الخطأ في جانب المسؤولين عنه. فنادى العديد من الفقهاء بأنه ليس من الضروري أن تقوم المسؤولية التقصيرية على أساس الخطأ، وإنما يجوز أن تقوم على فكرة الضرر وتحمل تبعته، كحل موضوعي تقتضيه العدالة، فالمخاطر مقابل الفائدة<sup>(2)</sup>: على كل من يستفيد من نشاط أن يتحمل المخاطر الناتجة عنه. وبرزت هذه الفكرة في شأن إصابات العمل بالمصانع التي أخذت في الازدياد في أواخر القرن التاسع عشر، حينما أدى استعمال الآلات الميكانيكية إلى جعل الخطر الكامن في استعمال هذه المخترعات أقرب احتمالا وأكثر تحققا مما كان عليه الأمر في الماضي،<sup>(3)</sup> واستنادا لذلك، يشترط لتطبيق هذه النظرية أن يكون النشاط خطرا من ناحية، وأن يكون مصدر كسب

(1) .نعيم مغيبغ، المرجع السابق، ص.17.

(2) لحسين بن شيخ اث ملويا ، نظام المسؤولية الإدارية في القانون الإداري ، دار الهدى ، الجزائر ، 2013 ، ص.12.

(3) حسين عامر ، عبد الرحيم عامر ، المسؤولية المدنية التقصيرية و.....، المرجع السابق، ص. 131.

أوفائدة من ناحية أخرى،<sup>(1)</sup> فإذا تحقق هذان الشرطان، فإن التعويض عن الأضرار يمكن اعتبارها عوضاً عن الأرباح المحققة من ورائه.

وينتهي الأستاذ "جوسران" إلى أن هذه المسؤولية الموضوعية، العبرة فيها بالضرر الذي يحدث للغير، لا المسؤولية الشخصية التي تقوم على الخطأ. التي تجد مبررها في العدالة والمساواة التي ينبغي أن تسود علاقات الجوار فيما بينهم<sup>(2)</sup>.

وكنتيجة لذلك، صاحب الحق تتعدد مسؤوليته بمجرد تحقق الضرر غير المألوف، ولا يستطيع قانوناً أن يدفعها أو يتخلص منها بإثبات أنه لم يرتكب خطأ، أو أنه اتخذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع الضرر، أو أنه باشر أنشطته بموجب الترخيص الإداري، فهي مسؤولية موضوعية، العبرة فيها بتحقق الضرر وحده<sup>(3)</sup>، ويمنح التعويض للمضرور دون حاجة إلى تقديم إثبات<sup>(4)</sup>.

وفي ذات السياق، يرى بعض الفقه في مصر، أن فكرة تحمل التبعة تتفق والأساس الذي تقوم عليه فكرة التزامات الجوار بوجه عام، ومضار الجوار بوجه خاص. فالجوار ضرورة اجتماعية تستلزم التضامن بين الجيران. ومقتضى هذا التضامن أن يتحمل الجار ما يعتبر من الأضرار المألوفة التي لا يمكن تجنبها من جيرانه، لكن في مقابل تحمل صاحب الحق ما يصيب الجار من أضرار غير مألوفة تتجاوز الحد المسموح به، فهذا التضامن في علاقات الجوار، يعني وجود نوع من "توزيع" الأضرار بين الجيران: جزء يتحمله الجار - الأضرار المألوفة - وجزء يتحمله صاحب الحق - الأضرار غير المألوفة - و في هذا التوزيع لا ينظر إلى مسلك كل منهما، وإنما يعتد فقط بالضرر، ما إذا كان مألوفاً أو غير

(1) ناييف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية في.....، الرسالة السابقة، ص. 184.

(2) Jossierand, note sur poitier, 29 janvier. 1923, D. 2, 1923, p53

نقلا عن: عطا سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية عن...، المرجع السابق، ص. 287؛ ياسر محمد فاروق المنياوي، المسؤولية المدنية الناشئة.....، المرجع السابق، ص. 297.

(3) ياسر محمد فاروق المنياوي، المرجع السابق، ص. 299.

(4) لحسين بن شيخ اث ملويا، نظام المسؤولية الإدارية.....، المرجع السابق، ص. 29.



مألوف<sup>(1)</sup>. وفي هذا الإطار نصت المادة الرابعة من ميثاق البيئة والمدمجة في الدستور الفرنسي سنة 2005 على أنه: "يجب أن يساهم كل شخص في تعويض الأضرار التي يسببها للبيئة ، ضمن الشروط المحددة في القانون" وهذا المبدأ المسمى بمبدأ الملوث الدافع وجد تطبيقه في قانون 01 أوت 2008 المتعلق بالمسؤولية البيئية<sup>(2)</sup>.

فالمالك، وهو يستعمل حقه، قد ألحق بنشاطه مضارا غير مألوفة بالجار، والمفروض أنه لم يرتكب خطأ ولم يتعسف في استعمال حقه ، فيبقى مع ذلك هو الذي يتحمل تبعه نشاطه في استعماله لحق ملكيته ، إذ هو الذي يستفيد من هذا الاستعمال، و قد ألحق بجاره مضارا غير مألوفة، من جراء هذا النشاط ، فعليه الغرم كما كان له الغنم .

تقوم مسؤولية المالك إذن ، لا على الخطأ بل على تحمل التبعة<sup>(3)</sup>. لذلك أقر مجلس الدولة الفرنسي مسؤولية المنشآت المصنفة دون خطأ حتى ولو كان نشاط الإدارة مشروعاً ، فإنه في حالة إلحاق الضرر بالسكنة المجاورين للمنشأة ، فإنه يجب تعويضهم عما أصابهم من ضرر على أساس المخاطر التي تقوم على أركان ثلاثة<sup>(4)</sup> :

1. تبعة الريح : فمن يستفيد من نشاط مريح ، يجب عليه مقابل ذلك تحمل تبعة الأضرار الناجمة عن نشاطه و تعويض الأضرار الناجمة عن هذه الأضرار
2. تبعة النشاط : طبيعة النشاط الخطرة ، تقتضي التعويض عنه
3. تبعة السلطة : بمعنى المسؤولية الموضوعية عن الأضرار ، بالرغم من انتفاء الخطأ من جانب الرئيس المباشر للمنشأة المصنفة ، إلا أنه مطالب بتعويض الجيران المتضررين.

يمكن القول أن هذه الأسس الثلاث المذكورة أعلاه ، قد أصلت لمسؤولية صاحب المنشأة المصنفة على أساس المخاطر، وأعفت في المقابل المتضرر من صعوبة الإثبات

(1) ياسر محمد فاروق المنياوي، المرجع السابق، ص. (298،299).

(2) لحسين بن شيخ اث ملويا ، نظام المسؤولية الإدارية .....، المرجع السابق، ص. 45..

(3) نايف جليل فاضل المذهان ، المسؤولية المدنية عن الأضرار .....، الرسالة السابقة، ص. 184.

(4) عمار خليل المحميدي الدريس التراكوي ، مسؤولية الدولة عن أضرار التلوث البيئي . دراسة مقارنة . رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة عين

شمس ، مصر ، 2007، ص.440.

وحفظت بذلك حقه في التعويض عما لحقه من أضرار، كما سهل الترخيص الإداري على المتضرر التعرف على مستغل المنشأة المصنفة.

و في حالة التجاوز المكاني لأكثر من منشأة واحدة ، كأن تكون في مناطق متقاربة ، فيمكن الاستناد على قواعد المسؤولية التضامنية عما أحدثته هذه المنشآت المصنفة من أضرار للساكنة المجاورين لها<sup>(1)</sup>.

على الرغم من أن هذه النظرية لها وجاهتها ، إلا أنها لا تصلح في نظرنا كأساس لنظرية مضار الجوار، وذلك للانتقادات العديدة التي يمكن توجيهها إليها و التي تتلخص في الآتي:

أ- أن هذه النظرية يتعذر الأخذ بها في القانون الفرنسي، الذي تقوم المسؤولية فيه على نظرية الخطأ، ثابتا كان أو مفترضا. أما المسؤولية التي تقوم على تحمل التبعة، فهي فكرة استثنائية<sup>(2)</sup> لا يجوز الأخذ بها إلا في حال وجود نص قانوني يقرها. والنص القانوني فيما يتعلق بالمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، غير قائم.

ب- أن هذه النظرية تؤدي إلى تقاعس الأفراد عن ممارسة حقوقهم خوفا من شبح المسؤولية، دون أدنى خطأ يرتكبونه. فالشخص الذي يمارس نشاطه في حدود حقوقه المشروعة، متخذا جميع الاحتياطات اللازمة لتجنب الأضرار بالغير، مع الحصول على الترخيص اللازم لمزاولة هذا النشاط ، لتحقيق مصالح لها أهميتها له و للمجتمع الذي يعيش فيه، لو ألزمناه بتعويض الجار عن المضار التي تقع له جراء هذا النشاط ، فإنه بدلا من أن يعود عليه هذا النشاط بالفائدة سيعرضه للمطالبة بالتعويض الذي يتقل كاهله.

(1) . عمار خليل المحيبيد الدريس التركاوي ، مسئولية الدولة عن.....، المرجع السابق، ص.488.

(2) ياسر محمد فاروق المنياوي، المسؤولية المدنية الناشئة.....، المرجع السابق، ص. 299.

أ- أنه لا يوجد معيار أو ضابط دقيق لتحديد متى يكون الفعل الذي يؤدي إلى مضار الجوار ، ملزما لمحدثه بالتعويض، إذ يصعب تطبيقها على العديد من أضرار الجوار وتحديد مدى خطورتها الموجبة للمسئولية<sup>(1)</sup>.

ب- لكي يوجب الفعل الضار مسئولية فاعله، وفقا لنظرية تحمل التبعة، لا بد أن يكون هذا الفعل مصدر ربح له أي تطبيقا لقاعدة الغرم بالغنم. وهذا المبدأ يعوزه التحديد الكافي للأخذ به، إذ يتعذر الفصل بين ذلك النفع الموجب لتحمل التبعة، وبين مالا يوجب ذلك، وما ينحصر به تطبيق هذه النظرية في نطاق المسئولية الإدارية<sup>(2)</sup>.

ت- إضافة إلى ذلك، أن نظرية تحمل التبعة لا يقضي فيها بالتعويض بمقابل، لأنه لا يقصد من التعويض معاقبة من استعمل حقه استعمالا عاديا، بل يقصد به إعادة التوازن بين الحقوق المتقابلة، هذا التوازن الذي أخل به الضرر غير العادي الناتج عن نشاط المستثمر. وهو ما يتناقض مع نظرية مضار الجوار غير العادية، التي يقضى فيها بالتعويض العيني<sup>(3)</sup>.

ث- أن فكرة تحمل المخاطر، تقوم على خطر مستحدث، يحتمل أن يلحق ضررا بالغير. بينما الوضع فيما يتعلق بمضار الجوار، يختلف عن ذلك. فلا يوجد وضع خطر ينشئه الجار بحيث يحتمل حدوث أضرار منه، لأن النشاط الذي يمارسه الجار، سواء تعلق بمنشأة مصنفة أو الأشغال العامة أو غيرها، معلوم مسبقا. كما أن نتائجه الضارة مؤكدة، لا مجرد نتائج محتملة، و بالنتيجة، يمكن تقديرها مقدما. ففكرة المخاطر تقوم على احتمالية حدوث الضرر، وهذا ليس متحققا بشأن المضار غير المألوفة الناتجة عن الممارسة العادية والمشروعة للحقوق، لأنه منذ مباشرة النشاط، لا يكون الضرر احتماليا ولا ممكن وقوعه، بل إن تحققه يكون مؤكدا ، لأن الفاعل له يمكنه منذ بدء النشاط توقع نتائج سير العمل في منشأته المصنفة .

<sup>(1)</sup> نايف جليل فاضل المذهان، المسئولية المدنية عن الأضرار .....، الرسالة السابقة، ص. 185.

<sup>(2)</sup> حسين عامر، عبد الرحيم عامر، المسئولية المدنية التقصيرية.....، المرجع السابق، ص. 134.

<sup>(3)</sup> ياسر محمد فاروق المنيوي، المسئولية المدنية الناشئة .....، المرجع السابق، ص. 300.

### المبحث الثالث

#### أحكام خاصة في المسؤولية عن أضرار الجوار

في ظل عدم وجود نظام مستقل ومتكامل للمسؤولية المدنية عن أضرار الجوار ، يبقى البحث مستمرا لتقسي أسس قانونية جديدة لهذه المسؤولية، تسمح بتوفير أكبر قدر ممكن من الحماية القانونية للمتضررين في إطار الجوار ، لتمكينهم من التعويض.لذا برزت في السنوات الأخيرة وفي ظل الحركة النشيطة التي يعرفها العالم لحماية البيئة و المحافظة عليها، مجموعة من المبادئ القانونية، تختلف عن الأحكام العامة للمسؤولية، مصدرها الاتفاقات والنصوص الدولية الخاصة بحماية البيئة عموما- و بالقياس حماية الجوار - منها: مبدأ الملوث الدافع، مبدأ الحيطة ، ومبدأ الوقاية، لتتناها تدريجيا غالبية الدول في تشريعاتها الداخلية المتعلقة بحماية البيئة.

وعليه؛ سنتطرق لهذه المبادئ ونبحث مدى قدرتها على استيعاب منازعات الجوار في المطلب الأول.

#### المطلب الأول

##### الأسس الحديثة للمسؤولية عن أضرار الجوار

نظرا لقصور النظام التقليدي للمسؤولية، عن تعويض أضرار الجوار، أصبح من الضروري تدعيمه بأسس جديدة تمكن المتضررين من الحصول على تعويضات كاملة وعادلة، مستمدة من المبادئ الكبرى للسياسة البيئية، وهي على التوالي: مبدأ الحيطة، مبدأ الوقاية، مبدأ الملوث الدافع.

## الفرع الأول

### مبدأ الحيطة

يقصد بمبدأ الحيطة « مجموعة الإجراءات الواجب اتخاذها، حينما تتوفر أسباب كافية للاعتقاد أن نشاطا أو منتجا يمكن أن يسبب ضررا خطيرا لا يمكن تصحيحه، للصحة أو البيئة، هذه الإجراءات يمكن أن تهدف إلى التقليل من النشاط أو إنهائه أو منع المنتج، دون اشتراط دليل قاطع على وجود علاقة سببية بين النشاط أو المنتج والآثار المتوقع حدوثها » .

و يعرف أيضا بأنه « مبدأ الإدارة الحكيمة لأخطار غير مؤكدة، مما يتطلب اتخاذ تدابير فورية لحماية البيئة أو الصحة، دون انتظار الإثبات أو الدليل العلمي. وهو مبدأ للعامل المسؤول الذي يسمح بإقامة التوازن بين فكرة "الخطر صفر" و تلك المتعلقة بالتزايد المستمر للأخطار التي ينطوي عليها النشاط(1) » .

وعلى اختلاف التعريفات الفقهية، فإن التشريع لم يعرف هذا المبدأ، وترجع أصوله إلى الشريعة الإسلامية قبل ما يزيد عن أربعة عشر (14) قرنا، وقد اصطلح عليه "سد الذرائع"، وتناوله فقهاء الشريعة الإسلامية كأصل من أصول الشريعة في الكثير من كتاباتهم، وأقاموه على أساس دفع ضرر متوقع ، وذلك بتحريم الوسيلة المؤدية إليه، والمنع من إحداثه. كان في هذا دور وقائي تقوم به قاعدة سد الذرائع، إذ تنظر إلى مآل تصرف الإنسان، و أن كان التصرف مآدونا به في ذاته، بحيث إذا قام الظن بترتيب المفسدة عليه، فإنه يمنع ،اتقاء وقوع الضرر و أسبابه البعيدة(2).

أما ظهور مبدأ الحيطة كمفهوم قانوني، فكان لأول مرة في ألمانيا في مشروع قانون يهدف إلى ضمان نظافة الهواء سنة: 1970، الذي تم اعتماده سنة: 1974، متضمنا أول

(1) مدين أمال، المنشآت المصنفة لحماية البيئة.....، المذكرة السابقة، ص. 167.

(2) نعوم مراد، مبدأ الحيطة في مجال حماية البيئة بعد قانوني وأصل شرعي، مجلة دراسات قانونية، مخبر القانون الخاص الأساسي، جامعة أبو بكر بلقايد، كلية الحقوق، تلمسان، العدد 07، سنة 2010، ص. 287 وما بعدها.

تكريس تشريعي لمبدأ الحيطة. منذ ذلك الحين، ظهر المبدأ بصورة ضمنية في العديد من الاتفاقيات والنصوص الدولية، مثل الميثاق العالمي للطبيعة سنة: 1982، غير أن أهم مرحلة عرفها مبدأ الحيطة كانت بمناسبة إعلان مؤتمر الأمم المتحدة حول البيئة والتنمية المنعقد في ريوديجانيرو لسنة: 1992، حيث تم اعتماد مبدأ الحيطة كأحد المبادئ السبعة والعشرين للتنمية المستدامة في المبدأ الخامس عشر<sup>(1)</sup>، ليتم اعتماده بعد هذا المؤتمر في العديد من النصوص الدولية.

ليكرس هذا المبدأ في العديد من التشريعات الداخلية وعلى نطاق واسع، الأمر الذي حدث في كل من فرنسا والجزائر، ففي فرنسا تم تكريس مبدأ الحيطة تشريعياً لأول مرة بموجب قانون بارنيي Barnier سنة: 1995، الذي سعى إلى تعزيز حماية البيئة وذلك بالنص على أن "غياب اليقين بالنظر للمعارف العلمية و التقنية المتاحة، لا ينبغي أن يعيق أو يؤخر اعتماد إجراءات فعالة و متناسبة لمنع خطر أضرار جسيمة، لا رجعية للبيئة، بتكلفة مقبولة اقتصادياً"<sup>(2)</sup>.

أما في الجزائر، فقد كرس مبدأ الحيطة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 88-149 الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة، الذي كان يشترط إرفاق طلب الترخيص لإنشاء المنشآت المصنفة بوثيقة المخاطر والتدابير المتخذة لتجنبها والتي تعد تدابير احتياطية<sup>(3)</sup>. كما تضمن المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المتعلق بدراسات مدى التأثير ، فكرة الاحتياط، عندما اشترط أن تحتوي دراسة التأثير على التدابير التي ينوي صاحب المشروع اتخاذها لإزالة عواقب المشروع المضررة بالبيئة أو تخفيفها<sup>(4)</sup>. و يعتبر قانون حماية

---

<sup>(1)</sup>المبدأ الخامس عشر من إعلان ريوديجانيرو ينص على: " من أجل حماية البيئة سوف تقوم الدول كل حسب إمكانياتها بتطبيق منهج الحيطة، وفي حالة وجود تهديدات منطوية على ضرر خطير أو يتعدى إصلاحه لا يجوز اتخاذ انعدام اليقين العلمي الكامل ذريعة لتأجيل اتخاذ إجراءات ذات تكلفة فعالة للحيلولة دون تدهور البيئة ".

<sup>(2)</sup>مدين أمال، المنشآت المصنفة لحماية البيئة.....، المذكرة السابقة، ص. 168.

<sup>(3)</sup>المادة 06 من المرسوم 88-149 المؤرخ في 26 يوليو 1988 يضبط التنظيم الذي يطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها، ج ر ع 30 لسنة 1988، ص. 1104.

<sup>(4)</sup>المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المتعلق بدراسات مدى التأثير.

البيئة والتنمية المستدامة رقم: 03-10 أول قانون نص على مبدأ الحيطة، صراحة في التشريع الجزائري، واعتبره أحد المبادئ التي تتأسس عليها قوانين حماية البيئة<sup>(1)</sup>.  
يقدم مبدأ الحيطة، كوسيلة لجعل الحياة أكثر أمانا، نظرا لكون مبدأ الحيطة يقوم على منع أو حظر النشاطات المشتبه في إحداثها ضرر غير مألوف للجوار، يقضي على الاستثمارات و يؤثر سلبا على النمو الاقتصادي والدخل بالتبعية، لذا فإن تطبيقه مقيد بضوابط و شروط، من قبيل:

### البند الأول

#### شروط تطبيق مبدأ الحيطة

يشترط لتطبيق مبدأ الحيطة :

#### أولا

##### عدم وجود الإثبات العلمي

يرتكز مبدأ الحيطة على عدم اليقين العلمي. فالمبدأ يهدف إلى أخذ الحيطة في مواجهة أخطار لا تزال غير معروفة جيدا، إذ هناك عدة نشاطات لم تفصح عن آثارها بسبب حداتها، لاسيما الآثار المحتملة على الجوار، وتستعمل عبارة "غياب اليقين العلمي" كصيغة موحدة في مختلف المصادر عن قصد، لتفيد أنه يعمل بمبدأ الحيطة في حالة احتمال وجود آثار ذات خطورة و استمرار أي نوع من عدم اليقين العلمي حولها.

---

<sup>(1)</sup> وذلك بالمادة 03 من القانون المرجعي رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

## ثانيا

### احتمال وقوع الضرر

نتج عن التقدم التكنولوجي و الصناعي ظهور أنواع جديدة من الأخطار التي عادة ما تكون آثارها صعبة التقدير، وجدت متأثرة بعدم اليقين<sup>(1)</sup>. فإذا كان مبدأ الحيطة يمنح سلطة التدخل في مواجهة الأخطار المحتملة، فإن التساؤل الذي ثار هو عن طبيعة الأخطار التي يطبق بمناسبة مبدأ الحيطة، وقد قسم الفقه الأخطار إلى ثلاثة أنواع: أخطار مؤكدة، وأخطار ثانوية، وأخطار غير مؤكدة.

فالأخطار المؤكدة هي أخطار تخضع لمبدأ الوقاية، و ليس لمبدأ الحيطة، لأنها معروفة سلفاً، أما الأخطار الثانوية فهي أخطار مفترضة يجب احتمالها ، ولا تقع تحت طائلة التدابير الأمنية، وأما الأخطار الواقعة بين الصنفين السابقين، فهي الأخطار غير المؤكدة، التي يجب أن يشملها مبدأ الحيطة.

لذلك فمعظم التعاريف التي قيلت بشأن مبدأ الحيطة، تشترط وجود أسباب جادة للخطر، دون انتظار الأدلة القاطعة بل يكفي احتمال حدوث الضرر.

على هذا الأساس يفرق بين مبدأ الوقاية، ومبدأ الحيطة، فالأول: يطبق بالنسبة للمخاطر المعروفة من حيث آثارها، في حين يتعلق الثاني: بإجراءات تتخذ للحيلولة دون وقوع أضرار غير متوقعة وغير محددة بدقة، في ضوء بنك المعلومات المتوفر.

## ثالثا

### جسامة الضرر

تشترط أغلب التشريعات، أن يتسم الضرر بدرجة معينة من الخطورة. هذا الشرط يعد مهماً، لتحديد الدرجة اللازمة التي تسمح للمبدأ بتأكيد مضمونه، وليس جعله مجرد فكرة اقتصادية أخرى معرّقة للنشاط الاقتصادي، يضاف إلى ما تقدم ، تفادي امتداد مبدأ

<sup>(1)</sup>مدین أمال، المنشآت المصنفة لحماية البيئة....، المذكرة السابقة، ص. 170.



الحيطة ليشمل أكثر الحالات ، مما هو مقرر له. وبالنتيجة، يجب أن يرتبط تطبيق هذا المبدأ بالأخطار الجسيمة، أو غير القابلة للإصلاح<sup>(1)</sup>، ويخضع تقدير الأضرار الجسيمة أو غير القابلة للإصلاح لرقابة القاضي الإداري المعروض عليه المنازعة الإدارية<sup>(2)</sup>.

## البند الثاني

### حدود مبدأ الحيطة

يمكن حصر حدود تطبيق مبدأ الحيطة في إطار ما رسمه النص القانوني على النحو التالي:

#### أولاً

#### عدم تطبيق المبدأ إلا في مجال البيئة

يمكن تطبيق مبدأ الوقاية في مجالات متعددة كالمجال الاجتماعي أو الثقافي أو الاقتصادي. لكن تطبيق مبدأ الحيطة مقيد بتطبيقه على المجال البيئي و بالتبعية الجوار بمفهومه الإداري .

#### ثانياً

#### التناسب بين الإجراءات المتخذة والأضرار المحتملة

يتعين لتحقيق التناسب، اللجوء للدراسات العلمية التي تهدف للقضاء على حالة عدم التأكيد. وتقييم الأضرار من أجل اتخاذ التدابير الفعالة والمتناسبة معها، ليس انطلاقاً من النسبة الصفرية للخطر، بل من درجة الخطر المقبولة. كما أن هذا التناسب يشترط أن

<sup>(1)</sup> وناس يحي ، الآليات القانونية لحماية البيئة....، الرسالة السابقة، ص. 304.

<sup>(2)</sup> مدين أمال، المنشآت المصنفة لحماية البيئة....، المذكرة السابقة، ص. 171.

استمرارية الإجراءات المؤقتة، حين توفر الحقائق العلمية الكافية لاتخاذ إجراءات نهائية دائمة بناء على أسس علمية ثابتة.

### ثالثا

#### أن تكون التدابير المتخذة بتكلفة اقتصادية مقبولة<sup>(1)</sup>

يجب أن يتحقق التوازن بين حماية الجوار، وحرية ممارسة النشاط الصناعي، باعتبارها حرية مكفولة دستوريا. فالتوسع في تطبيق مبدأ الحيطة يؤدي إلى شل الحياة الاقتصادية لأنه يجب الاكتفاء بتخفيف الخطر إلى المستوى المقبول. فلا بد من التناسب بين تكلفة تطبيق مبدأ الاحتياط وفعاليتها و النتائج التي يحققها، باللجوء إلى أفضل التقنيات الحديثة.

### البند الثالث

#### تقدير مبدأ الحيطة كأساس للمسئولية عن أضرار الجوار

رغم تمسك جانب من الفقه بمبدأ الحيطة كأساس للمسئولية عن أضرار الجوار، إلا أنه لم يسلم من الانتقاد. حيث يرى جانب من الفقه بأن المسئولية عن مبدأ الحيطة، لا تشمل الأضرار البسيطة، بل يقتصر المبدأ بالطابع الجسيم لأضرار الجوار، في إطار تكلفة اقتصادية مقبولة .

في حين ذهب جانب آخر من الفقه، أن المسئولية القائمة على فكرة الاحتياط، هي مسئولية مستقبلية غير محددة<sup>(2)</sup>، كما أنها لا تهدف إلى تحديد الفاعل والحصول على التعويض، وتتناول الأضرار الكبرى التي لها وصف الكوارث. بذلك هي هدفها ليس الفرد، وإنما الأضرار الجماعية التي تكون محل الأضرار غير القابلة للتعويض، أو غير القابلة للإصلاح بمنع حدوثها وليس بالتعويض عنها.

<sup>(1)</sup> وناس يحي ، الآليات القانونية لحماية البيئة....، الرسالة السابقة، ص 303.

<sup>(2)</sup> وناس يحي ، الآليات القانونية لحماية البيئة....، الرسالة السابقة، ص. 304.

وفي الأخير، يمكن القول أن مبدأ الحيطة كسند للمسؤولية الإدارية وإن كان لم يسلم من الانتقاد، إلا أنه اثبت وجوده اتجاه قواعد المسؤولية الإدارية وجعل التشريعات المقارنة إلى احتضانه كمفهوم قانوني جديد يهدف إلى اتقاء المخاطر عن طريق التقييم المستمر لآثار الأنشطة الضارة بالجوار. كما أن الاعتراف بمبدأ الاحتياط يلزم صاحب النشاط بوضع تدابير للأمان في الانتفاع بنشاطه، لتفادي وقوع أضرار للجوار.

## الفرع الثاني

### مبدأ الوقاية

يمكن تطبيق مبدأ الوقاية في كل مجالات حماية البيئة عموماً و الجوار على وجه الخصوص ، وهو يقوم على تنفيذ الإجراءات اللازمة لاستباق أي تهديد للجوار ، التي يجب أن تأخذ في الاعتبار التطورات التكنولوجية.

ظهر هذا المبدأ، لأول مرة في مطلع الثمانينات من القرن الماضي، ثم في البند الثامن من ديباجة اتفاقية ريودي جانيرو لسنة: 1992، الخاص بالتنوع البيولوجي. الذي أكد على ضرورة اتخاذ كل التدابير والإجراءات من اجل اتقاء أسباب فقدان التنوع البيولوجي من المصدر، والقضاء عليها. يمكن تطبيقه في كل مجالات حماية البيئة على اختلاف عناصرها. و يعرف هذا المبدأ على أنه : "مبدأ يقتضي بالضرورة تجنب أو التقليل من الأضرار الناجمة عن الأخطار الماسة بالبيئة بالعمل في المقام الأول، على المصدر وباستخدام أفضل التقنيات المتاحة"<sup>(1)</sup>، فالتصرفات الوقائية يجب أن تسمح بتوقي انتهاكات البيئة، بتبني الإجراءات الإستباقية الضرورية اللازمة، فالوقاية هي إذن مطبقة قبل تحقق نشاط معين، لكنها تتعلق بأخطار معروفة ومتوقعة<sup>(2)</sup>سلفاً.

<sup>(1)</sup>www.dictionnaire-environnement.com

<sup>(2)</sup>مدین أمال، المنشآت المصنفة لحماية البيئة.....، المذكرة السابقة، ص. 173.

## البند الأول

### تمييز مبدأ الوقاية عن مبدأ الحيطة

يعتبر البعض من الفقهاء ، مبدأ الحيطة مكملًا لمبدأ الوقاية ، نظير الارتباط الوثيق بين المبدئين، غير حقيقة الأمر غير ذلك بحيث ، لكل منهما مفهوم مختلف، يقوم التمييز بين المبدئين على التفرقة بين الأخطار المحتملة (potentiel) والأخطار المحققة (avéré). فالجمع بين الحيطة والوقاية غير صحيح، فمن جهة؛ ليستا من طبيعة واحدة، ففي حالة الحيطة، يتعلق الأمر باحتمال صحة فكرة الخطر، بينما الاحتمال يتعلق بوقوع الحادث من عدمه. ومن جهة أخرى؛ فإن الأخطار المحتملة (potentiel) وبالرغم من طابعها النظري (hypothétique)، يمكن أن تكون نسبة احتمال وقوعها محققة. وفي الواقع، إن الحيطة يمكن أن تكون امتداد الإجراءات الوقائية للتطبيق على أخطار غير محققة<sup>(1)</sup>.

إذن، مبدأ الوقاية يتعلق بتسيير المخاطر المعروفة، بينما الحيطة تتعلق بالأخطار غير المحققة أو المحتملة. وبعبارة أخرى؛ إن مفهوم الحيطة يتعلق بمخاطر غير معروفة، يوجد احتمال تحققها، وقد تكون غير موجودة أصلاً، تكون عملية تقييمها صعبة لعدم توفر التقنيات العملية المناسبة. أما الوقاية فتعنى بالمخاطر المعروفة من الناحية العملية، ويمكن التحكم فيها باستعمال أحدث التقنيات العلمية<sup>(2)</sup>.

## البند الثاني

### مضمون مبدأ الوقاية

يتعين على محدث الضرر اتخاذ الإجراءات الوقائية اللازمة ، في حالة ما إذا كان النشاط الذي يمارسه يسبب أو يساهم في تدهور الجوار. فالأسلوب القائم على أساس الوقاية من الأخطار المحدقة بالجوار، هو أكثر فاعلية ووجاهة في المحافظة على المحيط وحمائته

<sup>(1)</sup>مدین أمال، المنشآت المصنفة لحماية البيئة.....، المذكرة السابقة، ص. 173.

<sup>(2)</sup>مدین أمال، المنشآت المصنفة لحماية البيئة.....، المذكرة نفسها، ص. 173.

من وقوع المشكلات البيئية<sup>(1)</sup>، فالكلفة الاقتصادية لوقاية من التلوث أقل من كلفة معالجة آثاره، علاوة على أن بعض الأضرار في إطار الجوار لا يمكن معالجتها. وعليه؛ فالأسلوب الأنجع في حماية الجوار هو العمل القائم على أساس الفعل، وليس على أساس رد الفعل. فإذا كان التعويض يهدف إلى جبر الضرر في حد ذاته، فإن إجراءات الوقاية تنصب على مصدر الضرر، إذ يهدف مبدأ الوقاية إلى التقليل من احتمال حدوث الضرر. فبمقتضى مبدأ الوقاية، يجب الإبقاء على البيئة بحالتها قدر الإمكان، لذا فقد أعطت التوجيهات الأوروبية الحديثة بشأن حماية البيئة الحق لكل جمعية أو مؤسسة في أن تطالب في أي وقت ب: (2)

- منع أي نشاط خطير غير قانوني يمثل تهديدا حقيقيا للبيئة.
- للمنتفع كل ما من شأنه الوقاية من الحادث.
- للمنتفع كل التدابير التي تقي الضرر بعد وقوع كارثة بيئية.
- للمنتفع أخذ كل التدابير الممكنة لاستعادة الأشياء.

على نسق ما تقدم ، يتطلب المبدأ سلوكا إيجابيا بالعمل على الحيلولة دون وقوع الاعتداء على البيئة أو التقليل من نتائجه، فهو يتطلب لإعماله، وجود أخطار محدقة، مؤكدة من الناحية العلمية، ويظل تحققها في الواقع غير مؤكد، كما هو الأمر بالنسبة للأخطار النووية على سبيل المثال.

### البند الثالث

#### تكريس مبدأ الوقاية في القانون الجزائري

يقوم مبدأ الحيطة أو مبدأ النهج الوقائي ، على اجتناب حدوث أي أضرار للجوار مهما كان مصدرها<sup>(3)</sup> ، من ذلك ما قضت به المادة الرابعة من التوجيه الأوروبي ، بشأن

(1) عبد الناصر زياد هياجنه، القانون البيئي النظرية.....، المرجع السابق، ص. 59.

(2) مدين أمال، المنشآت المصنفة لحماية البيئة.....، المذكرة السابقة، ص. 174.

(3) إسلام محمد عبد الصمد عبد الله ، الحماية الدولية للبيئة من التلوث ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، الإسكندرية ، مصر ، 2015 ، ص.158.

المواد المعدلة وراثيا لعام 2001 من أنه يتعين على الدول الأعضاء اتخاذ كافة الاحتياطات المناسبة لتفادي التأثيرات السلبية على الصحة الذي قد ينشأ من خلال المواد المعدلة وراثيا<sup>(1)</sup>.

وتبنى المشرع الجزائري مبدأ الوقاية في بعض القوانين الخاصة، على غرار القواعد المتعلقة بحماية العمال من أخطار الإشعاعات الأيونية، حين حدد المبادئ العامة لوقاية العمال من الأخطار التي يمكن أن يتعرضوا لها أثناء نشاطهم بفعل الإشعاعات الأيونية، وألزم كل مشغل يملك مصدر إشعاعات أيونية أو أجهزة تولد الإشعاعات، أن يحيط هذا المصدر بمنطقة يطلق عليها منطقة المراقبة، يراقب في نطاقها مصادر الإشعاعات بوسائل الوقاية الخاصة بها داخليا، بالإضافة إلى المراقبة الخارجية التي يتولاها أعوان حماية البيئة بتحليل العينات وفحصها، من أجل اتخاذ التدابير التي تراها السلطات ضرورية<sup>(2)</sup>.

لكن يبقى أهم تجسيد لمبدأ الوقاية، ذلك الذي جاء به قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، بمناسبة تحديده للمبادئ الأساسية بحي اصطلاح عليه " مبدأ النشاط الوقائي وتصحيح الأضرار البيئية بالأولية، عند المصدر" وقد فرض المشرع الجزائري بموجب هذا المبدأ على الملوث، استعمال أحسن التقنيات المتوفرة، كما ألزم كل شخص يمكن أن يلحق نشاطه ضررا بالجوار ضرورة مراعاة مصالح الغير قبل اتخاذ أي تصرف<sup>(3)</sup>. تطبيقا لأحكام هذا القانون، تبنت السلطة التنظيمية مبدأ الوقاية في نقل النفايات الخاصة بالخطرة، ووضعت شروطا صارمة لنقلها وتغليفها في حالة وقوع حادث أثناء عملية النقل<sup>(4)</sup>.

(1) . إسلام محمد عبد الصمد عبد الله ، الحماية الدولية للبيئة من التلوث ، رسالة دكتوراه نفسها ، ص.161.

(2) المادة 06 من المرسوم رقم 86-132 مؤرخ في 27 ماي 1986 يحدد قواعد حماية العمال من أخطار الإشعاعات الأيونية و القواعد المتعلقة بمراقبة حيازة المواد الإشعاعية والأجهزة التي تتولد عنها إشعاعات أيونية واستعمالها، ج ر ع 22 لسنة 1986.

(3) الفقرة 04 المادة 02 و الفقرة 06 المادة 03 من القانون 03-10 سالف الذكر .

(4) المرسوم التنفيذي رقم 04-409 المؤرخ 14 ديسمبر 2004 يحدد كيفية نقل النفايات الخاصة بالخطرة ، ج ر ع 81 لسنة 2004.

## الفرع الثالث

### مبدأ الملوث الدافع

يعد مبدأ الملوث الدافع ، من أهم المبادئ المعترف بها دولياً<sup>(1)</sup> ، وهو الذي يقوم على تكليف من أحدث تلوثاً للغير أن يغطي جميع الأضرار التي تسبب فيها ، ومبدأ الملوث الدافع هو تطبيق لمبدأ " الغرم بالغرم " ، وجدير بالذكر أنه لا يستفاد مما تقدم أنه يسمح للملوثين بتلويث الجوار مقابل الدفع ، فالأمر غير ذلك بحيث يستلزم الأمر تحقيق غايتين اثنتين تتمثل الأولى في تحديد و تقليص نسب التلوث ، وتتمثل الثانية في عدم ادخار أي جهد لمكافحة التلوث.

ويعتبر مبدأ " الملوث الدافع " أو مبدأ "مسؤولية الملوث" حجر الزاوية في القانون البيئي على الصعيدين الوطني والدولي<sup>(2)</sup>، فهو المبدأ الذي أقر مسؤولية محدث التلوث عن الأضرار الناشئة عن نشاطه، كما أنه يساهم في التقليل من مستويات التلوث برفع مستوى التكنولوجيات غير الضارة بالجوار. و كان أول ظهور له من المنظمة الأوروبية للتعاون والتنمية الاقتصادية في توصيتها رقم C 128(72)، بتاريخ: 26 ماي 1972<sup>(3)</sup>، ثم من أول برنامج عمل للمجموعة الأوروبية، بتاريخ: 22 نوفمبر 1973. ومنذ ذلك التاريخ، تواتر الاعتراف بهذا المبدأ، وتكريسه في الإعلانات والمعاهدات الدولية والإقليمية والتشريعات الوطنية.

ما تجدر الإشارة إليه ، أن أهم مرحلة في تاريخ هذا المبدأ، هي بمناسبة إقراره في التوجيه الصادر عن البرلمان الأوروبي في: 21 أبريل 2004، حول المسؤولية البيئية، فيما يتعلق بإصلاح الأضرار البيئية<sup>(4)</sup>، وقد وضع هذا التوجيه في منظور موحد للمسؤولية من

(1) . إسلام محمد عبد الصمد عبد الله ، الرسالة السابقة ،ص.150

(2) عبد الناصر زياد هياجنه، القانون البيئي النظرية.....، المرجع السابق، ص. 68.

(3) عبد الناصر زياد هياجنه، القانون البيئي النظرية.....، المرجع نفسه، ص. 68.

(4)مدین أمال، المنشآت المصنفة لحماية البيئة.....، المذكرة السابقة، ص. 175.

أجل الوقاية أو إصلاح الأضرار الضارة بالحيوانات ، والنباتات ، ومصادر المياه وكذا الأضرار اللاحقة بالترية<sup>(1)</sup>.

ويعد مبدأ الملوث الدافع في الأصل، مبدأ اقتصادي، يرمي إلى القضاء على المنافسة غير مشروعة، لكنه أصبح مبدأ عاما في القانون البيئي. فمن أجل تطبيق مبدأ الملوث الدافع كحماية مستحدثة للبيئة، تضمن مؤتمر قمة الأرض بريودي جانيرو سنة: 1992، مبادئ جديدة كفيلة بتحقيق هذه الحماية، لعل أهمها؛ ما جاء في المبدأ السادس عشر، والذي نص على أنه: "ينبغي أن تسعى السلطات الوطنية إلى تشجيع الوفاء بالتكاليف البيئية داخليا، واستخدام الأدوات الاقتصادية، آخذة في الحسبان النهج القاضي بأن يكون المسؤول عن التلوث هو الذي يتحمل من حيث المبدأ - تكلفة التلوث، مع مراعاة الصالح العام، دون الإخلال بالتجارة والاستثمار الدوليين"<sup>(2)</sup>.

و لهذا المبدأ عدة وظائف،<sup>(3)</sup> بداية بالوظيفة الاقتصادية، وتكمن في أن الحكومات تدعم وتشجع النشاطات غير الملوثة ، من أجل خلق منافسة مشروعة بين النشاطات المستفيدة من الدعم، و تلك الملوثة، بهدف دفع هذه الأخيرة إلى اعتماد أساليب إنتاجية غير ملوثة، للتقليل من التكاليف الاقتصادية للتلوث. أما الوظيفة الثانية للمبدأ، فهي توزيع تكاليف الوقاية<sup>(4)</sup> والمكافحة ضد التلوث بين السلطات العامة و الملوثين، التي بموجبها يلزم الملوث بأن يقطع جزءا من الأرباح التي يجنيها من نشاطه ليدفعها للسلطات العامة، لتوظيفها لحماية الجوار من التلوث. والوظيفة الثالثة، هي الوقاية من التلوث لأن دفع الملوث للرسوم والضرائب البيئية ينعكس على سعر المنتجات التي ينتجها فيرفعه وهو ما يقلل من قدرتها

---

<sup>(1)</sup> نص هذا التوجيه الأوربي على مبدأ الملوث الدافع في المادة الثامنة منه كمايلي: "المستغل يتحمل تكاليف الوقاية و الإصلاح المتخذة تنفيذا لهذا التوجيه".

<sup>(2)</sup> حميدة جميلة ، النظام القانوني للضرر البيئي....، المرجع السابق، ص. 195.

<sup>(3)</sup> مدين آمال، المنشآت المصنفة...، المذكرة السابقة، ص. (175، 176).

<sup>(4)</sup> عبد الناصر زياد هياجنه، القانون البيئي النظرية.....، المرجع السابق، ص. 70.



التنافسية ،لذلك فإن الصناعي يسعى للتقليل من سعر منتوجاته لزيادة قوتها التنافسية بإتباع أساليب إنتاج صديقة للبيئة<sup>(1)</sup> حمائية للجوار في الوقت ذاته.

وبالتالي، فالمبدأ يشجع الأنشطة غير الملوثة حيث أن التكاليف الخارجية للأضرار الحاصلة للجوار ، محل اعتبار في تكاليف الإنتاج، فالملوث يتحمل المصاريف المتعلقة بمكافحة التلوث، وأسعار السلع والخدمات، تعكس الواقع الاقتصادي لتكاليف التلوث. والوظيفة الرابعة للمبدأ؛ هي الوظيفة العلاجية، فرغم أهمية الإجراءات الوقائية، تبقى احتمالية وقوع أضرار بالجوار قائمة، ومبدأ الملوث الدافع، يسمح بإصلاح أضرار الجوار بالمبالغ التي يدفعها الملوثون<sup>(2)</sup>.

فأهمية مبدأ الملوث الدافع، تكمن في كونه يساهم في إرساء قواعد طرح جديد للمسؤولية الإدارية البيئية<sup>(3)</sup>، كونه يتجاوز القواعد التقليدية للمسؤولية المدنية، ذلك أن مبدأ الملوث الدافع يطبق بصورة آلية، حتى في حالة قصور الخطأ، باعتباره مفهوما اقتصاديا، كما لا يبحث عن التلوث أو عن العوامل المتداخلة للمسؤولية الإدارية، لأنه يضع أعباء مالية بطريقة موضوعية وليست شخصية، على مجموع الأنشطة التي من شأنها التأثير سلبا على الجوار وتحدث التلوث<sup>(4)</sup>.

## البند الأول

### التكريس القانوني لمبدأ الملوث الدافع

يصنف مبدأ الملوث الدافع، كمبدأ عام في القانون البيئي، تم إدراجه في التشريع الفرنسي بموجب م 1- L.110 من قانون البيئة الفرنسي التي تنص على : " المصاريف الناتجة عن الإجراءات الوقاية أو الحد من التلوث أو مكافحته ، يتحملها "الملوث". إلى

<sup>(1)</sup> عبد الناصر زياد هياجنه، القانون البيئي النظرية.....، المرجع نفسه، ص. 72.

<sup>(2)</sup> مدين أمال، المنشآت المصنفة....، المذكرة السابقة، ص. 176.

<sup>(3)</sup> لأكثر تفاصيل راجع حميدة جميلة ، النظام القانوني للضرر البيئي....، المرجع السابق، ص. 203.

<sup>(4)</sup> حميدة جميلة ، النظام القانوني للضرر البيئي....، المرجع نفسه، ص. 201.

جانب قانون البيئة، جسد المشرع الفرنسي المبدأ في نصوص قانونية ذات صلة ، على غرار القانون المتعلق بالمنشآت المصنفة لسنة: 1976، وقانون التعمير، وقانون المياه لسنة: 1993 والقانون الريفي لسنة: 1995.

أما المشرع الجزائري، فقد كرس مبدأ الملوث الدافع بداية بطريقة ضمنية عن طريقة وضع مجموعة من الرسوم البيئية بغرض الوقاية من التلوث وردع كل مخالف، وقد كان قانون المالية لسنة: 1992 أول خطوة في هذا المجال حيث نصت المادة: 117 منه على وضع رسم جبائي سنوي على الأنشطة الملوثة أو الخطرة الجوار<sup>(1)</sup>. طبق هذا الرسم على الأنشطة المبينة في القائمة الواردة في المرسوم التنفيذي: 98-339<sup>(2)</sup> ، يحصل هذا الرسم لفائدة الصندوق الوطني للبيئة المستحدث بموجب مرسوم التنفيذي: 98-147<sup>(3)</sup> ، ليستعمل في مكافحة التلوث والحد منه، غير أن المشرع الجزائري، تبنى مبدأ الملوث الدافع صراحة بموجب قانون البيئة سنة: 2003 باعتباره من المبادئ الأساسية التي يقوم عليها قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، وعرفه على أنه : " مبدأ يتحمل بمقتضاه كل شخص يتسبب في إلحاق ضرر بالبيئة أو أحد عناصرها ،نفقات كل تدابير الوقاية من التلوث والتقليص منه وإعادة الأماكن وبيئتها إلى حالتها الأصلية " . و في ذات السياق حدد المرسوم التنفيذي رقم 06-198<sup>(4)</sup> طريقة تحصيل هذه الرسوم وطريقة دفعها بالإضافة إلى اعتماد أسلوب التدرج في الصرامة للتعامل مع المنشآت المصنفة، وبالمقابل خص الملوثين ببعض التحفيزات المتعلقة بالتسيير العقلاني للموارد البيئية<sup>(5)</sup>.

---

<sup>(1)</sup>قانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991 متضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر ع 65 لسنة 1991، ص.2440.

<sup>(2)</sup>المرسوم التنفيذي رقم 98-339 المؤرخ في 03 نوفمبر 1998 يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها، ج ر ع 82 لسنة 1998.

<sup>(3)</sup>المرسوم التنفيذي رقم 98-147 المؤرخ في 13 ماي 1998 يحدد كفاءات حساب التخصيص الخاص رقم 302-065 الذي عنوانه " الصندوق الوطني للبيئة " ج ر ع 31 لسنة 1998، ص.04 ؛ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-408 المؤرخ في 13 ديسمبر 2001، ج ر ع 78 لسنة 2001، ص.08.

<sup>(4)</sup>المرسوم التنفيذي 06-198 المؤرخ في 31مايو 2006 يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البيئة.

<sup>(5)</sup>مدین آمال، المنشآت المصنفة....، المذكرة السابقة، ص. 177.

## البند الثاني

### تطبيق مبدأ الملوث الدافع

يهدف المبدأ إلى إجبار الملوث على أخذ الآثار التي يسببها للبيئة بعين الاعتبار، وبالتالي، توجيهه لتسيير الأخطار البيئية بشكل أفضل، لذلك قد يأخذ المبدأ عدة أشكال مثل: الرسوم، أو التأمين أو التعويضات. ورغم بساطة مفهوم مبدأ الملوث الدافع إلا أن التطبيق العملي للمبدأ، أظهر تباينا في فهم المبدأ ونطاق تطبيقه، وآليات إنفاذه<sup>(1)</sup>، بحيث برزت بعض الإشكالات العملية منها:

- أن بعض العوامل الخارجية يصعب تقييمها ماديا، لأن المخاطر المقابلة لها لا يمكن تحديدها بسهولة، ومثال ذلك، تقدير تأثير التلوث على الجوار.
- من الصعب تحديد المسؤول عن التلوث أو الضرر، حيث حصل الكثير من حوادث التلوث، و أن المالك أو المستغل أو المستأجر يدفع كل منهم المسؤولية عن نفسه وينسبها لغيره .
- قد تتجاوز التكلفة البيئية، قدرة الملوث على الدفع، فلا بد من آليات أخرى لإصلاح أضرار الجوار .

بالإضافة لهذا، فإن البعض، اعتبر المبدأ دافعا للتلوث أكثر من كونه مضادا له، فقدره الملوث على دفع الرسوم على النشاط الملوث، قد تجعله يتمادى في إحداث التلوث والإضرار بالجوار، باعتبار أنه يدفع، فله الحق في أن يلوث، وهو ما يجعل المال يسيطر على الاعتبارات الإيكولوجية ويطغى عليها.

و إلى غاية إيجاد أساس جديد للمسؤولية البيئية قادر على استيعاب مختلف المنازعات الخاصة بالأضرار البيئية، فإن غالبية التشريعات البيئية اتجهت إلى اعتماد

---

<sup>(1)</sup>Margaret Rosso Grossman، « Agriculture and the polluter pays principle »، Electronic journal of comparative law، vol، 11.3 (Dec 2007)، available at : [www.ejcl.org/113/article113-15.pdf](http://www.ejcl.org/113/article113-15.pdf).

أشار إليه عبد الناصر زياد هياجنه، القانون البيئي النظرية.....، المرجع السابق، ص 70.

أساليب أخرى للتعويض أكثر ضمانا لحقوق المضرورين، تتمثل أساسا في آليات التعويض الجماعي والتي سنتطرق لها في جزء لاحق من هذه الرسالة.

**خلاصة الفصل الأول،** لقد جاءت غالبية التشريعات المتعلقة بحماية الجوار، خالية من تنظيم المسؤولية الإدارية عن أضرار الجوار، مما استلزم الرجوع للقواعد العامة الواردة في التقنين المدني، والمتعلقة بالمسؤولية التقصيرية، وذلك لبيان مدى انطباقها على أضرار الجوار، باستظهار ما يمكن أن توفره للمتضرر ، في سبيل الحصول على حقه في التعويض عن أضرار الجوار. فتبين أن هذه المسؤولية بكافة صورها - سواء المسؤولية على أساس الخطأ أو المسؤولية عن فعل الأشياء - لا تحقق تلك الحماية المنشودة للمضرور، فكان لابد من اقتراح نظام خاص للمسؤولية الإدارية عن أضرار الجوار ، يقوم على أساس المسؤولية الموضوعية، التي تعتمد الضرر لقيام مسؤولية الملوث. حيث يراعي هذا النظام مصلحة جميع الأطراف، فبمقتضاه؛ يستطيع المتضرر الحصول على تعويض عادل بأسهل الطرق وأيسرها، دون الحاجة لإثبات خطأ الملوث ، الذي بدوره يجوز له دفع مسؤوليته بإثبات السبب الأجنبي.

فكان لنظرية مضار الجوار وتحمل التبعة، دور هام في تقوية نظام المسؤولية الموضوعية في مجال التعويض عن أضرار الجوار. إلا أن الحاجة تبقى دائما ملحة لتطوير نظام المسؤولية بما يواكب التطورات التي يشهدها التطور التكنولوجي والصناعي، الأمر الذي ينجم عنه صور جديدة ومختلفة لأضرار الجوار، فكان لزاما تبني أسس جديدة للمسؤولية الإدارية عن أضرار الجوار، تأتي في مقدمتها نظرية المخاطر.

## الفصل الثاني

### الآثار القانونية للمسئولية في مجال أضرار الجوار

بغض النظر عن، الأساس القانوني الذي يعتمد عليه المتضرر في إطار الجوار، لإثبات مسؤولية الملوث عن الأضرار الناتجة عن نشاطه، ومطالبته بالتعويض عن تلك الأضرار. فإن المضرور ملزم بالتحقق من الشروط القانونية لدعوى المسؤولية، حتى تقبل دعواه. وبهذا الصدد سنخرج من خلال هذا الفصل على بعض المسائل المهمة، المتعلقة بدعوى المسؤولية عن أضرار الجوار، ومنها؛ شرطي الأهلية والمصلحة و دعاوى التعويض الجماعية، وكذا مسألة تقادم هذه الدعوى، دون أن نغفل التعرض لبعض الدعاوى الخاصة المتعلقة بالمنازعات التي تثور بين الجيران.

وفي حالة ثبوت مسؤولية الملوث عن أضرار الجوار فإنه سيلقى على عاتقه تعويض المتضرر عما لحقه، وبالرجوع للقواعد العامة - وفي ظل غياب نصوص خاصة تنظم مسألة التعويض عن أضرار الجوار - فإنه تطرح للنقاش عدة مسائل تتعلق بالتعويض حاولنا بحثها في المبحث الثاني المتعلق بأنظمة التعويض عن أضرار الجوار، والإشكالات المتعلقة بها سواء كان التعويض عينيا ( مطلب أول) أو تعويضا نقديا (مطلب ثان). لنختتم هذا المبحث بالحديث عن وسائل الضمان المالي (مطلب ثالث) فبعد أن نتقرر مسؤولية الملوث ويقضى عليه بالتعويض، قد تطرأ إشكالات أخرى تتعلق بتنفيذه خصوصا في هذا المجال، نظرا لضخامة التعويضات، فكان لزاما وجود ضمانات أخرى احتياطية تضمن للمتضرر الحصول على التعويض، تتمثل في التأمين عن أضرار الجوار وتأسيس صناديق لذلك.

## المبحث الأول

### دعوى المسؤولية في مجال أضرار الجوار

حماية لحقوق الجوار من منظور عمراني بيئي ، اعترفت التشريعات المقارنة إلى جانب التشريع الجزائري على الطعن الإداري المسبق، أمام لجنة إدارية خاصة مكلفة بدراسة الطعون المودعة من طرف المتضرر من أضرار الجوار غير المألوفة في مجال عقود التعمير، بحيث تفصل في الطعن في اجل خمسة عشر (15) يوما<sup>(1)</sup>. و في حالة لم يتحصل ملتمس الطعن على رد اللجنة المختصة في اجل خمسة (05) أيام يمكن إيداع طعن ثان لدى الوزير المكلف بالعمران<sup>(2)</sup>

يتم رفع الدعوى القضائية، بعد تسجيلها وتبليغها للخصم، بحيث تنشأ حالة قانونية جديدة تسمى الخصومة القضائية، التي هي مجموع الإجراءات القضائية، من وقت افتتاح الدعوى ، إلى غاية انتهائها بالفصل في موضوعها أو انقضائها . لكي تكون الخصومة صحيحة، لا بد أن تتم وفقا لإجراءات سليمة، طبقا لما جاء به تقنين الإجراءات المدنية والإدارية. أي؛ لا بد أن تفتتح باحترام الشروط القانونية المقررة، وعلى رأسها شرطي الأهلية والمصلحة، ودعوى المسؤولية عن أضرار الجوار كغيرها من الدعاوى القضائية لا بد أن نتطرق بصدد دراسة أحكامها، إلى بحث هذين الشرطين، إضافة إلى بحث مسألة تعدد المدعى عليهم في هذا النوع من الدعاوى، وكذا مسألة تقادم دعوى المسؤولية عن أضرار الجوار.

(1) - المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 ، المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير ج ر ع 51 لسنة 2015 .

(2) - المادة 06 من نفس القرار الوزاري المشترك.

## المطلب الأول

### أهلية الإدعاء

وفقا للأحكام العامة للدعوى في تقنين الإجراءات المدنية و الإدارية ، لجوء الشخص لممارسة حقه الدستوري في التقاضي<sup>(1)</sup> لا يكون مقبولا إلا إذا توفرت لديه الأهلية التي حددها القانون لممارسة الحق في التقاضي، وعلى حد تعبير أحد الفقهاء الفرنسيين<sup>(2)</sup> " إن أهلية التقاضي تمثل الشرعية الخارجية للدعوى "، وعلى ذلك، إذا كان الشخص قاصرا أو ليس لديه ترخيص بالتصرف، فيتم استبعاده من الدعوى، أو بتعبير آخر، قد لا تقبل دعواه نهائيا<sup>(3)</sup>، فهي على رأي الكثير من الفقهاء شرط ضروري لقبول الدعوى.

ومعنى هذا الشرط، أنه يجب أن يكون رافع الدعوى أهلا لمباشرتها طبقا للأحكام العامة للأهلية المنصوص عليها في التقنين المدني وتقنين الأحوال الشخصية الذي يطبق عليه. ويجب أن تتوفر هذه الأهلية، سواء أكان المدعي شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا<sup>(4)</sup>. وتجدر الإشارة بشأن المنازعة الإدارية إلى مدى توفر أهلية التقاضي للمصالح غير ممرضة للدولة على مستوى الولاية، إذ بالرجوع إلى نص المادة: 801 ق.إ.م.إ نجدها تعتبر منازعاتها منازعات إدارية كونها تعترف للمحاكم الإدارية بسلطة الفصل في إلغاء وتفسير وتقدير مشروعية القرارات الصادرة عنها، لكن المادة: 828 ق.إ.م.إ لم تذكر المصالح غير الممرضة للدولة ولم تحدد ممثلها القانوني، ولو كانت مؤهلة للتقاضي لنصت المادة: 828 ق.إ.م.إ على تمثيلها من طرف مديرها. أثارت منازعات هذه المصالح إشكالات كبيرة خاصة من زاوية تمتعها بأهلية التقاضي بذاتها من عدمه، ورغم أن أحكام الدرجة الأولى من

<sup>(1)</sup> تنص المادة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مايلي: " يجوز لكل شخص يدعي حقا، رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته ".

<sup>(2)</sup> سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق، ص.56.

<sup>(3)</sup>C.Huglo : la qualité agir de la victim d'un dommage de pollution، JCP، éd.E.،1999،P،17.

نقلا عن سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق، ص. 56.

<sup>(4)</sup>المادة 49 من القانون المدني الجزائري تحدد الأشخاص المعنوية .

المحكمة الإدارية - الغرف الإدارية سابقا - تذبذبت في الفصل في هذا الإشكال، حيث قبلت أحيانا دعاوى مرفوعة ضد مديريات تنفيذية ورفضتها أحيانا أخرى، إلا أن موقف مجلس الدولة يكاد يكون ثابتا، حيث اعتبر هذه المديريات امتداد لتنظيم كبير هو الولاية<sup>(1)</sup>، وبالتبعية، يجب رفع الدعوى ضد الولاية ممثلة في الوالي. أما إن وجد نص خاص يخول المدير التنفيذي تمثيل الوزارة أو القطاع فينبغي قبول تلك الدعوى والتقييد بالنص الخاص.

والرأي الراجح يذهب إلى أن الأهلية ليست شرطا لقبول الدعوى، وإنما هي شرط لصحة إجراءاتها، بمعنى، أنه إذا باشر الدعوى من ليس أهلا لمباشرتها كانت دعواه مقبولة ولكن إجراءات الخصومة تكون باطلة.

ووفقا لهذا الرأي، فإن التمسك بعدم توافر الأهلية هي الدفع ببطلان الإجراء، وليس الدفع بعدم قبول الدعوى، وهو الرأي الذي تؤيده محكمة النقض المصرية<sup>(2)</sup>، و المشرع الفرنسي<sup>(3)</sup> وكذا المشرع الجزائري. فغياب الأهلية، يعد كفقد لعنصر موضوعي، يكون جزاؤه البطلان<sup>(4)</sup>. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري بعد تعديله لتقنين الإجراءات المدنية والإدارية استبعد الأهلية من شروط قبول الدعوى، وأبقى على عنصري الصفة والمصلحة فقط<sup>(5)</sup>.

و ما يتطلب تسليط الضوء عليه في هذا المقام ، الصفة التي يجب أن تتوفر في الشخص كي يقبل ادعاؤه. هذه الصفة تتوفر دون الحاجة للإثبات عندما يدافع الشخص أو يطالب بمصلحة شخصية ومباشرة له. والصفة تهم في المقام الأول الأشخاص المعنوية ولذلك يتعين التمييز بين الصفة التي يجب توافرها في الأشخاص المعنوية عن تلك التي يجب توافرها في

(1) مدين آمال، المنشآت المصنفة لحماية.....، المذكرة السابقة، ص. 218.

(2) ياسر محمد فاروق المنياوي، المسؤولية المدنية الناشئة.....، المرجع السابق، ص. 452.

(3) المادة 117 من قانون المرافعات الفرنسي الجديد.

(4) بريارة عبد الرحمن ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات البغدادي، الطبعة الأولى، 2009، ص. 33.

(5) تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مايلي: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة

أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه. كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون"



المدعى، عندما يكون شخصا طبيعيا، يمارس حقا شخصا له<sup>(1)</sup>. ومنطقيا أن تصبح الدعوى غير مقبولة إذا لم تتوافر هذه الصفة في المدعى.

حيث أن النشاط الصناعي يتعلق في الغالب بالمنشآت المصنفة، فإن السؤال الذي يمكن طرحه يتعلق بأهلية الإدعاء لدى منشأة تحت التأسيس، أي في مرحلة الإنشاء؟ وقد أجاب القضاء الفرنسي على ذلك، حينما قرر مبدأ إمكانية ممارسة الإدعاء القضائي باسم شركة في مرحلة التأسيس<sup>(2)</sup>، ولكن يجب أن نشير إلى مسألة مهمة جدا، وهي أن حق الشخص المعنوي في الادعاء القضائي، مقيد بالهدف من إنشائه، الذي يحدده القانون التأسيسي للشخص المعنوي، أو ما يسميه البعض النظام الأساسي. وتبعاً لذلك تم رفض دعوى إحدى الجمعيات، حيث أشارت المحكمة إلى أن الهدف من إنشائها هو الدفاع عن المصالح المادية والمعنوية للعائلة، وليس من أهدافها المطالبة بالحفاظ على التوازن البيئي للثروات الطبيعية، ما جعل ادعاءها بذلك أمام القضاء مرفوضاً، في ظل النظام الأساسي للجمعية<sup>(3)</sup>. وفي ذات السياق، قبلت دعوى الاتحاد الفرنسي لجمعيات حماية الطبيعة، حيث أن هدفها الرئيسي الواضح من قانونها التأسيسي، هو الحفاظ على الطبيعة والدفاع عنها بأية وسيلة قضائية أو غير قضائية<sup>(4)</sup>.

## المطلب الثاني

### المصلحة في دعوى المسؤولية

يشترط لقبول أي دعوى قضائية، أن يكون لرافعها مصلحة، وهو مطلب تقليدي متفق عليه، وفقا لقاعدة أنه " " حيث لا مصلحة، فلا دعوى " " pas d'intérêt.

<sup>(1)</sup>C.Huglo et S.Dudéfoy : contentieux civil،J.cl.environnement،1997،Fasc.1010،p.7

نقلا عن: سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق، ص. 57.

<sup>(2)</sup> ياسر محمد فاروق المنياوي، المسؤولية المدنية الناشئة.....، المرجع السابق، ص.453

<sup>(3)</sup> T.Corr.Strasbourg،11mars1983،R.J.E.،1983،p.244 .

نقلا عن: سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق، ص. 57.

<sup>(4)</sup>سعيد السيد قنديل، نفس المرجع،ص. 57.

pas d'action ويقصد بالمصلحة المنفعة التي ستعود على المدعي من لجوئه إلى القضاء<sup>(1)</sup>. وذلك بغض النظر عن حجم الأموال محل الدعوى. وبتعبير آخر، فإن هذه المنفعة هي الدافع وراء رفع الدعوى والغاية من تحريكها<sup>(2)</sup>. والمصلحة ليست شرطا لقبول الدعوى فحسب، بل هي شرط لقبول أي طلب أو أي دفع.

و يشترط في المصلحة، أن تكون قانونية، أي تستند إلى حق أو مركز قانوني، وأن تكون مصلحة شخصية مباشرة. والمصلحة الشخصية المباشرة، هي الصفة في رفع الدعوى، وبالتالي فالصفة شرط في المصلحة. ويجب أن ترفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة. ويحدد الصفة في الدعوى القانون الموضوعي الذي يحكم الحق محل الدعوى. إذ يجب التطابق بين صاحب الحق، ورافع الدعوى من جهة، يوجب التطابق بين المعتدي على هذا الحق والمدعى عليه. وهذا ما أكده المشرع الجزائري من خلال نص المادة: 13 من ق إ م إ من أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. واعتبر أن الصفة هي الحق في المطالبة أمام القضاء، وهي تقوم على المصلحة المباشرة و الشخصية في التقاضي<sup>(3)</sup>.

بناء على ما تقدم، يلزم في من يرفع دعوى من أجل المطالبة بالتعويض، أن يكون قد أصابه ضرر شخصي ومباشر في مصلحة يحميها القانون. فتوافر هذه المصلحة يعني أن له صفة في رفع دعوى المسؤولية. فالصفة تفترض وجود مصلحة شخصية ومباشرة وقانونية في الشخص المضرور. والهدف من اشتراط المصلحة، ضمان جدية اللجوء إلى القضاء، والحد من استعمال دعاوى دون مقتضى<sup>(4)</sup>.

<sup>(1)</sup>L.Cadiet, droit judiciaire privé, 3<sup>e</sup>éd., Litec, 2000, n843, P.360

<sup>(2)</sup> بريارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية.....، المرجع السابق، ص.38.

<sup>(3)</sup> بريارة عبد الرحمن، نفس المرجع، ص. 34.

<sup>(4)</sup> للاستزادة انظر بريارة عبد الرحمن، نفس المرجع، ص38؛ أحمد خالد الناصر، المسؤولية المدنية عن أضرار تلوث البيئة البحرية، المرجع السابق، ص.146.

## الفرع الأول

### يجب أن تكون مصلحة مشروعة

يجد هذا الشرط، سنده في نص المادة: 13 من ق إ م إ<sup>(1)</sup>، ويقصد به أن يستند موضوع الدعوى إلى القانون، بمعنى أن تكون مصلحة المدعي مستمدة من حق قانوني<sup>(2)</sup>، ولا اختلاف إن كانت مادية أو أدبية، فهي وباختصار كما نص المشرع الجزائري في المادة: 13 من ق إ م إ " مصلحة... يقرها القانون"، فهو يحميها باعتبارها مشروعة غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة<sup>(3)</sup>. وهذه الحماية القانونية أو ما يطلق عليه مشروعية المصلحة، كانت نتيجة الخط التقليدي الذي كان سائدا لدى الفقهاء بين الحق والدعوى الموروثة عن المرحلة التي كان يعرف فيها الحق بأنه: "مصلحة مشروعة يقرها القانون"<sup>(4)</sup>.

وعلى هذا، فإن الشخص المتضرر من أضرار الجوار، يستطيع الاستناد إلى المصلحة التي يحميها القانون، سواء أكانت مادية أو أدبية، من أجل المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به شخصيا أو بأمواله. وقد وسعت المحكمة الإدارية العليا المصرية في مدلول المصلحة لرفع دعوى إلغاء<sup>(5)</sup>.

(1) هذا الشرط يجد سنده كذلك في نص المادة 31 من قانون المرافعات الفرنسي الجديد.

(2) عوض احمد الزعبي، الوجيز في أصول المحاكمات الحديثة الأردني، دار وائل للنشر، الأردن، 2007، ص. 230.

(3) أحمد خالد الناصر، المسؤولية المدنية عن.....، المرجع السابق، ص. 147.

(4) L.Cadret : droit judiciaire privé، op.cit.، n°849، p.363.

(5) . اسماعيل نجم الدين زنكنه، القانون الإداري البيئي . دراسة تحليلية مقارنة . منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان، ط الأولى

، 2012، ص. 427.

## الفرع الثاني

### أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة

يقصد بهذا الشرط، أن يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق الواجب حمايته، أو أن يكون رافعها نائبا عنه، كالولي مثلا، أو الوصي بالنسبة للقاصر، أو الوكيل بالنسبة للموكل. وهو ما يعبر عنه بشرط "الصفة". وهذا الشرط ليس، لأحد أن يحل محل صاحب الحق، أو المركز القانوني في رفع الدعوى القضائية<sup>(1)</sup>، فهو الأقدر على ترجيح مصلحته بالنسبة إلى رفع الدعوى من عدمها. لهذا يشترط أن تكون المصلحة "شخصية" لقبول الدعوى، وهو تصور فني دقيق يستبعد المصلحة العامة، حيث أن الدفاع عن هذا النوع من المصلحة، أمر موكل إلى السلطة العامة، أو جمعيات حماية البيئة عموما.

و بمعنى بسيط خال من التعقيد، فإن حق المطالبة بالتعويض، لا يمكن أن يمنح إلا لشخص المضرور مباشرة من الفعل المنشئ للضرر. ويرجع ذلك إلى ربط الفقهاء الفرنسيين بين شرط المصلحة المباشرة، والضرر المباشر، كشرط لقيام المسؤولية، فإذا لحق المدعى ضرر مباشر، كان له بالتبعية مصلحة مباشرة تعطيه الحق في ممارسة دعواه أمام القضاء المختص، و تجعل هذه الدعوى مقبولة عند توافر باقي شروطها<sup>(2)</sup>. وعليه باستطاعة أي شخص أن يطلب من القاضي الإداري إبطال قرار إداري غير مشروع، فإن هذا الشخص يصبح بذلك حارسا للمشروعية، و هذا لفائدة دولة القانون، و على الخصوص باستطاعة كل جار مخاصمة رخصة البناء أو ترخيص لمنشأة مصنفة أمام المحكمة الإدارية إذا تبين أنها غير مشروعة<sup>(3)</sup>.

(1) تجدر الإشارة إلى أن القضاء الفرنسي قد قبل وفي أكثر من موضع دعاوى قضائية رفعها أشخاص لدفاع عن مصالح غيرهم بحيث تكون لهم الصفة في هذه الحالات على سبيل الاستثناء وبموجب نص قانوني صريح وهو ما لا يعتد به في غير موضعه ومثال ذلك الأحكام الخاصة بالتصفية القضائية للشركات.

(2) سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق، ص. 60.

(3) لحسين بن شيخ اث ملويا، نظام المسؤولية الإدارية في القانون الإداري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص. 52.

وبناء على ما سبق ذكره، يكون للشخص صفة في الدعوى، متى كانت له مصلحة شخصية ومباشرة، وحيث أن الدعوى - في مجال حماية الجوار - تهدف إلى إصلاح الضرر ، وفي نفس الوقت، تعويض المضرورين، فإن السؤال الذي يطرح نفسه هو؛ متى يكون لشخص صفة الإدعاء في منازعات الجوار ؟

إن منازعات الجوار، مسألة في غاية التعقيد، ذلك أنها تتعلق بتعدد الأشخاص، سواء بالنسبة لمحدث الفعل الضار، لتحديد المسؤول أو بالنسبة للمتضررين أصحاب الحق في التعويض. فتكون - في مثل هذه الحالة - المصلحة جماعية يصعب التأكد بشأنها من خاصيتي الشخصية والمباشرة، إضافة إلى ذلك، يصعب التأكد من طبيعة أضرار الجوار، غير المحدودة ، التي لا تكاد تظهر إلا بعد مضي فترة طويلة من الزمن.

### الفرع الثالث

#### أن تكون المصلحة قائمة وحالة

معنى ذلك؛ أن تكون المصلحة موجودة أثناء مباشرة الدعوى، فإذا كانت محتملة، فلا تقبل الدعوى. لكن المشرع الجزائري خرج على هذه القاعدة، وأجاز رفع الدعوى ولو كانت المصلحة فيها محتملة، قد تتولد مستقبلا ، فالمصلحة المحتملة التي يقرها القانون من نص المادة: 13 من ق إ م إ، هي التي يكون الهدف من ورائها منع وقوع ضرر محتمل<sup>(1)</sup>. فيلجأ الشخص إلى رفع الدعوى بغية المحافظة على حقوقه. مثال ذلك: لو أن أحد المصانع يقوم بتصريف المواد العادمة في المكان المخصص لها، ولكن هذا المكان معرض للتصدع وتسرب المواد العادمة منه إلى المياه البحرية لعدم اتخاذ صاحب المصنع الإجراءات اللازمة، ففي مثل هذه الحالة، يحق لكل ذي مصلحة اللجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بالزام صاحب المصنع اتخاذ الإجراءات اللازمة، تجنباً لوقوع الضرر<sup>(2)</sup>.

(1) بربارة عبد الرحمن ، شرح قانون الإجراءات المدنية و.....، المرجع السابق، ص. 39.

(2) أحمد خالد الناصر، المسؤولية المدنية عن.....، المرجع السابق، ص. 149.

وهو نفسه موقف المشرع المصري، الذي أجاز رفع الدعوى، ولو كانت المصلحة محتملة في حالتين (1) :

- إذا كان الغرض من الطلب الاحتياط لدفع ضرر محقق.
- إذا كان الغرض من الطلب حق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه.

وإذا كانت المصلحة ، شرط في كل الدعاوى، كأصل عام ، إلا أن درجتها تختلف بين منازعات الإلغاء ومنازعات التعويض في المجال الإداري. ففي دعوى التعويض يتمسك القضاء الإداري بالمفهوم الضيق للمصلحة الشخصية المباشرة، غير أنه في دعوى الإلغاء يجب أن القرار الإداري قد خرق قاعدة قانونية بعدم المشروعية ، سواء أكانت المصلحة لشخص أم عدة أشخاص، وسواء أكانت أشخاص طبيعية أم معنوية، إذ بالرغم من كون القرار تنظيمي يمس فئة واسعة، مما يجعل المصلحة جماعية، إلا أنه لا يشترط رفع الدعوى من الجميع، بل يمكن لأي متضرر من القرار أن يطعن بإلغائه. كما يمكن أن تكون المنازعات بين الهيئات الإدارية دون مصلحة شخصية مباشرة(2)، فيمكن أن يطعن وزير في قرار وزير آخر مثلاً، مس صلاحيات وزارته، كما يمكن أن يطعن رئيس المجلس الشعبي البلدي في قرار الوالي الذي رفض بموجبه التصديق على مداولة المجلس الشعبي البلدي، وكذلك الحال بالنسبة لقرار الوزير المكلف بالجماعات المحلية الذي رفض بموجبه التصديق على مداولة المجلس الشعبي الولائي، فالمصلحة هنا ليست شخصية بل عامة.

## الفرع الرابع

### دعاوى التعويض الجماعية

لم تتوقف بعض الدول، على حرفية النصوص الإجرائية المتعلقة بوصف المصلحة شخصية ومباشرة في مجال الأضرار التي تصيب الجوار، بل نجدها قد وسعت في مفهوم

(1) سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق، ص. 64.

(2) مدين أمال، المنشآت المصنفة لحماية.....، المذكرة السابقة، ص. 223.

شرط المصلحة في دعوى المسؤولية عن أضرار الجوار. ففي فرنسا ، استقر الأمر منذ عام: 1975 على الاعتراف لجمعيات حماية البيئة بحق رفع الدعوى عن الأضرار البيئية عموماً و أضرار الجوار بالتبعية ، فنجد مثلاً، المادة 26 من قانون: 15 يوليو 1975 المتعلق بالنفائات قد منحت جمعيات المنفعة العامة التي يكون هدفها حماية وتحسين الوسط البيئي، الحق في المطالبة بالتعويض عن الأضرار المباشرة وغير المباشرة التي تلحق بمصلحة المجتمع عند إلحاق الضرر بالوسط البيئي<sup>(1)</sup>. وفي نفس الإطار، منحت المادة: 22 الفقرة الثانية من قانون 19 يوليو 1976 المتعلق بالمنشآت الخطرة، للجمعيات المعنية بحماية البيئة، الحق في رفع الدعوى المدنية عند إلحاق الضرر بالبيئة من قبل هذه المنشآت. يضاف إلى ذلك القانون الصادر في: 10 يوليو 1976، المتعلق بحماية الطبيعة، الذي رخص للجمعيات المعتمدة بموجبه، والتي تعنى بالدفاع عن البيئة، والتي مر على اعتمادها ثلاث سنوات على الأقل، أن تمارس الإدعاء المدني في حالة المخالفات المحددة في بعض نصوص ذلك القانون<sup>(2)</sup>.

وقد رسخت فكرة حق الجمعيات البيئية في الإدعاء المدني عن الأضرار البيئية بقانون Barnier الذي لعب دوراً بارزاً في هذا المجال، فقد وحد هذا القانون الشروط المطلوبة في الجمعيات التي تستطيع أن تقيم دعاوى التعويض عن الأضرار التي تصيب البيئة و المحيط. ومن أهم تلك الشروط أن تكون الجمعية موجودة منذ ثلاث سنوات على الأقل، وأن تمارس نشاطها ضمن النطاق المحدد لها وهو مجال حماية البيئة<sup>(3)</sup>. فإن هذا القانون قد منح جمعيات حماية البيئة مزايا عديدة، أكثر من القوانين الأخرى، فقد أعطاهم الحق في أن تكون طرفاً مدنياً للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تصيب البيئة ذاتها، كما منحها الحق في المطالبة اتخاذ الإجراءات الوقائية.

(1) سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق، ص. 75.

(2) نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن الأضرار....، الرسالة السابقة، ص. (255-256).

(3) سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار البيئية، المرجع السابق، ص. 81.

وقد اعترف القضاء الفرنسي - في بعض أحكامه - لمثل هذه الجمعيات بحق الإدعاء المدني عن الأضرار التي تصيب البيئة ذاتها، فقضت محكمة النقض الفرنسية بقبول دعوى تعويض مرفوعة من جمعية الصيد - وهي جمعية دفاع عن البيئة - عن التلوث الحاصل لأحد الأنهار. وقضت محكمة النقض - أيضا - بإمكانية تعويض الأضرار الأدبية إن وجدت، إلى جانب تعويض الأضرار المادية في مجال تعويض الأضرار التي تصيب البيئة ذاتها، حيث قضت بإلزام الصيادين بدفع مبلغ: 2000 فرنك، عن الأضرار الأدبية التي أصابت جمعية ، Cora من جراء قيام الصيادين بقتل نوع نادر من العصافير المهاجرة<sup>(1)</sup>. وقد قامت إحدى الجمعيات التي تعنى بشؤون البيئة برفع دعوى أمام محكمة البداية الكبرى الفرنسية لمدينة باسيتا Bastia عاصمة جزيرة كورسيكا، عن الأضرار التي سببها أحد المصانع بإلقائه مخلفات صناعية في البحر العالي. وقد حكمت المحكمة بمسئولية صاحب المصنع عن تلك الأضرار.

كما أن المشرع الفرنسي - ورغبة منه في تعزيز الحماية المدنية للبيئة وعناصرها - منح الحق في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تصيب البيئة ذاتها، للأشخاص المعنوية العامة، باعتبارها من السلطات العامة، متى كانت تتولى الدفاع عن البيئة، ومن هذه الأشخاص العامة: جهاز البيئة و السيطرة و الطاقة، جهاز حماية الأراضي والأنهار، والمركز القومي للآثار التاريخية، وكانت محكمة استئناف فرنسية قد قبلت دعوى تقدم بها منتزه فرنسي، باعتباره من الأشخاص المعنوية العامة في فرنسا<sup>(2)</sup>.

وفي الولايات المتحدة الأمريكية، نص القانون الاتحادي على ترك أمر تحديد الأشخاص أصحاب الحق في رفع دعاوى التعويض، إلى التشريع الداخلي لكل ولاية، شريطة أن يكون الهدف منها الحفاظ على الطبيعة. كما سمح القانون الأمريكي كذلك لبعض الأشخاص المعنوية العامة - الأجهزة الحكومية العاملة في ميدان حماية البيئة - بحق رفع الدعوى

(1) نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن الأضرار ....، الرسالة السابقة، ص. 257.

(2) سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار .....، المرجع السابق، ص. 83.



المدنية على كل من يحدث تلوث مباشر بالعناصر العامة للبيئة، وعلى رأسها الوكالة الأمريكية لحماية البيئة. كما منحت بعض التشريعات الداخلية الحق للسلطات العامة لرفع دعوى ضد محدثي التلوث البيئي، فمثلا أجاز قانون ميناء Deepwater الأمريكي، عام: 1974، لسلطات النقل أن ترفع دعوى على من أحدث ضررا بيئيا بالموارد الطبيعية في البيئة البحرية، وأن تطلب تعويضا عن كافة تلك الأضرار، أو تطلب إعادة تأهيلها<sup>(1)</sup>.

وفي بلجيكا و- حرصا من المشرع البلجيكي على حماية البيئة - صدر قانون مستقل بتاريخ: 12 جانفي 1993، ينظم الحق في الإدعاء القضائي في مجال حماية البيئة بالنسبة للجمعيات، وقد أعطى هذا القانون تلك الدعاوى صفة الاستعجال، و حدد شروطا بالنسبة للجمعية التي تملك حقوق رفعها. ومن هذه الشروط؛ أن يتم احترام الإجراءات الشكلية اللازمة للإشهار و إعلان القانون التأسيسي للجمعية، ومنحها الشخصية المعنوية وفقا لقانون: 27 يونيو 1921، المتعلق بهذا الأمر، وأن يتم تحديد الإقليم الذي تمارس الجمعية نشاطها عليه بشكل واضح ومحدد، كما يستلزم أن يكون قد مضى على تأسيسها ثلاث سنوات على الأقل، لتتمكن من ممارسة حقها في الإدعاء مدنيا للمطالبة بالتعويض عن الأضرار البيئية<sup>(2)</sup>.

لكن ما يؤخذ على هذا القانون، أنه ضيق من نطاق ممارسة الجمعيات لحق الإدعاء المدني في مجال حماية البيئة ، إذ قصر هذا الحق على طلب وقف الأنشطة المسببة للتلوث، دون أن يمتد هذا الحق ليشمل طلب التعويض، سواء كان تعويضا عينيا أم نقديا. وفي تجربة أخرى، وفي بنغلاديش، قامت مجموعة من المحامين الشبان، بتأسيس جمعية المحامين البيئيين عام: 1991، ومع السنين أصبحت هذه الجمعية مجموعة ضغط

(1) نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن الأضرار ....، الرسالة السابقة، ص. 258.

(2) سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار .....، المرجع السابق، ص. 77.

حقيقية ضد مرتكبي المخالفات البيئية، حتى أجز لها في النهاية رفع الدعاوى المدنية للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تصيب العناصر العامة للبيئة<sup>(1)</sup>.

أما في الجزائر، فبالرغم من اعتراف قانون البيئة لسنة: 1983 بحق الأفراد في تكوين جمعيات للمساهمة في حماية البيئة، ورغم أن قانون الجمعيات 90-31<sup>(2)</sup> أعطى لجمعيات حماية البيئة الحق بعد اعتمادها في مباشرة الدعاوى المدنية مطالبة بالحقوق الفردية أو المشتركة لأفرادها، أو الدفاع عن المصالح الجماعية التي تهدف للدفاع عنها، إلا أن القضاء، غالبا ما كان يقضي بعدم قبول دعاوى الجمعيات لانعدام الصفة<sup>(3)</sup>، استنادا على عدم وجود نص يعترف لها بهذه الصفة في قانون البيئة: 83-03. إلا أن المشرع - في ظل قانون البيئة 10-03 - دعم دور الجمعيات في حماية البيئة، فأكد على دورها في إبداء الرأي و المشاركة في جميع الأنشطة المتعلقة بحماية البيئة وتحسين الإطار المعيشي. بل أكثر من ذلك، أن المشرع الجزائري أجاز بموجب قانون البيئة للجمعيات المعتمدة التي تمارس أنشطتها في مجال حماية البيئة و تحسين الإطار المعيشي، رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، عن كل مساس بالبيئة، حتى في الحالات التي لا تعني الأشخاص المنتسبين لها بانتظام، كما أجاز لها ممارسة الحقوق المعترف بها للطرف المدني بخصوص الوقائع التي تلحق أضرار مباشرة أو غير مباشرة بالمصالح الجماعية، والتي تشكل مخالفة للأحكام التشريعية المتعلقة بحماية البيئة.

---

(1) نايف جليل فاضل المذهبان، المسؤولية المدنية عن الأضرار ....، الرسالة السابقة، ص. 259.

(2) قانون رقم 90-31 المؤرخ في 04 ديسمبر 1990 و المتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية العدد 53 لسنة 1990 الملغى بالقانون رقم 12-06 المؤرخ في 12 يناير 2012 المتعلق بالجمعيات ج ر ع 02 لسنة 2012.

(3) ومثال ذلك قرار مجلس قضاء عنابة - الغرفة المدنية - بتاريخ 1996/12/25 تحت رقم 96/1130 الفاصل في النزاع القائم بين جمعية حماية البيئة ومكافحة التلوث لولاية عنابة وبين مؤسسة أسميدال الذي طلبت فيه الجمعية إبعاد خزان الأمونياك التابع للمؤسسة الذي كان يفرز غازات سامة مضرّة بالصحة مع دفع التعويضات، حيث أيد المجلس حكم المحكمة الابتدائية القاضي بقبول الدعوى شكلا لعدم توفر الصفة في الجمعية مادام أن موضوع النزاع لا يدخل ضمن أهداف الجمعية ولا يلحق ضرر بأعضائها طبقا لنص المادة 16 من قانون البيئة لسنة 1983. نقلا عن: مدين أمال، المنشآت المصنفة لحماية.....، المذكرة السابقة، ص. 141.

وذهب المشرع الجزائري، إلى أبعد من ذلك، حيث أقر أنه يمكن للأشخاص الطبيعيين الذين تعرضوا لأضرار فردية تسبب فيها فعل الشخص نفسه، أن يفوضوا جمعية معتمدة قانوناً، لكي ترفع باسمها دعوى التعويض أمام القضاء العادي، لكن هذا التفويض يتطلب توفر جملة من الشروط هي:

- لا بد أن يكون التفويض من شخصين طبيعيين على الأقل.
  - تحقق تعرض الأشخاص الطبيعية لأضرار فردية، تسبب فيها فعل الشخص نفسه، والتي تشكل مخالفة للأحكام التشريعية المتعلقة بحماية البيئة.
  - أن يكون التفويض الذي يمنحه كل شخص معني كتابياً.
- ما من شك أن هذه الصيغة الجديدة للتقاضي، ستكون أفيد للمتضررين، فهي توفر عليهم تكاليف التقاضي، ثم إن مبلغ التعويض يصرف لهم ولا يذهب إلى الذمة المالية للجمعية.
- تمر الدعوى التي ترفعها الجمعيات للحصول على التعويض عن الأضرار التي أصابت المتضررين بمرحلتين: الأولى، تعرف بالحكم الابتدائي، وتجمع فيه الجمعية المدعي بالمدعى عليه، ويتم عرض الوقائع و الأسانيد ومدى تحقق مسؤولية المدعى عليه من عدمها. والثانية/ تكون بعد التأكد من مسؤولية الملوث عن الأضرار التي رتبها نشاطه بالحكم عليه بالتعويض، وتقوم الجمعية بتبليغ الحكم إلى كافة المتضررين، أما الممتنعون، فيحتفظون بحقهم في رفع دعاوى فردية في مواجهة الملوث، مستنديين إلى الحكم الذي قضى لصالح الجمعية بالتعويضات، لكن في هذا خروج على مبدأ الأثر الشخصي للحكم القضائي، رغم أن هذه الطريقة أثبتت فعاليتها في كل من أمريكا وكندا، حيث يسمح للمتضررين من حوادث الاستهلاك، بالاستفادة من مزايا التقاضي عن طريق التمثيل الجمعي للحصول على تعويضات معتبرة<sup>(1)</sup>.

(1) مدين أمال، المنشآت المصنفة لحماية.....، المذكورة السابقة، ص. 142.

لكن ما يجب التنبيه إليه، أنه بالرغم من التطور الذي شهده مفهوم المصلحة الجماعية التي تدعي بها الجمعيات، إلا أنه يصعب تجسيد هذا التطور عمليا في إطار آليات وإجراءات قضائية واضحة، نتيجة لغياب اعتراف دستوري بالحق في بيئة نقية.

وفي الأخير، تجدر الإشارة إلى أن منح جمعيات حماية البيئة الحق في ممارسة دعاوى المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية المحضة، لم يقتصر على التشريعات الداخلية، بل نجد مرجعيتها في النصوص والاتفاقيات الدولية، فاتفاقية LUGANO المتعلقة بالمسؤولية المدنية عن الأضرار الناتجة عن الأنشطة الخطرة، قد أجازت دعوى الجمعيات والمؤسسات الأهلية التي هدفها الأساسي حماية البيئة، وذلك عندما تمس هذه الأضرار العناصر العامة للبيئة، وإن جعلت حق هذه الجمعيات قاصرا على الطلبات الوقائية<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث

#### تقادم دعوى المسؤولية عن أضرار الجوار

قد ينتج ضرر التلوث عن مصدر واحد، كأن يصدر عن منشأة صناعية مثلا، أو عن مزرعة لتربية الحيوانات، أو عن محل لممارسة الحرف التقليدية، وقد ينتج عن عدة مصادر فيتعدد المسؤولون والضرر واحد. في هذه الحالة، يثور التساؤل عن الآثار القانونية التي تترتب على تعدد المسؤولين عن أضرار التلوث، وهل يتقرر التضامن أو التضامم فيما بينهم، أم أن الأمر على خلاف ذلك؟

هذا ما يدعونا، إلى بحث تقادم دعوى التعويض عن الأضرار البيئية، فلا يعقل أن تكون هذه الدعوى أبدية، وهذا من خلال الفرعين التاليين:

<sup>(1)</sup> سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق، ص. (80/79).

## الفرع الأول

### تعدد المسؤولين عن أضرار الجوار

يعتبر التضامن بين، الملوثين المتعددين أقوى ضمان للمضرور في إطار الجوار، استنادا لأحكام التضامن الموجودة في التقنين المدني، التي تسمح للمضرور بالرجوع على أي من المسؤولين بكامل التعويض المستحق، ولا يجوز لهذا الأخير أن يدفع في مواجهة المضرور الدائن بانقسام التعويض بينه وبين المسؤولين الآخرين<sup>(1)</sup>. والذي يحدث عمليا، أن يرجع المضرور على المدين المسؤول الأكثر ملاءة، أو الذي يكون مؤمنا على مسؤوليته، ليستوفي التعويض المستحق له. ويترتب على أداء التعويض من أي من المسؤولين المتضامنين، براءة ذمة باقي المسؤولين بالتضامن، في مواجهة المضرور. وبناءً على ذلك، فيكفي أن تساهم إحدى المنشآت - ولو جزئيا - في حدوث التلوث ليستطيع المضرور أن يرجع عليها ويطلبها بالتعويض عن جميع الأضرار التي لحقت به<sup>(2)</sup>.

وتطبيقا لذلك، إذا كانت الأضرار البيئية ناتجة عن تصرفات أو أفعال عدة أشخاص، أو عن سير العمل في أكثر من منشأة صناعية، فإن المسؤولية تتقرر، وتكون تضامنية، طبقا لما قرره المشرع الجزائري في نص المادة: 126 من القانون المدني الجزائري<sup>(3)</sup>، ومن جهته، فإن المشرع المصري قرر هذا النوع المسؤولية بنص المادة: 169 من التقنين المدني المصري.

إن المسؤولية التضامنية تقدم فائدة كبرى في مجال منازعات التلوث، باعتبارها تضمن وتكفل للمضرور بيئيا حقه في التعويض كاملا، فهي تقيه خطر إعسار أي من المسؤولين، فيكون

<sup>(1)</sup> حسين عامر، عبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية التصيرية والعقدية، المرجع السابق، ص. (445،449)

<sup>(2)</sup> Tri.Gra.Inst.Bordeaux.28févr.1968.J.C.P.1970.11.16529 ;Civ.3°.8mars1978.D.1978.Juris.p.641.

عطا سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية...، المرجع السابق، ص. 773.

<sup>(3)</sup> ونصها كالاتي: "إذا تعدد المسؤولون عن فعل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا

إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض "".

له الخيار في الرجوع على أي منهم، والأكيد على أكثرهم ملاءة، بشرط إثبات رابطة سببية بين فعل كل ملوث مسئول والضرر الذي أصابه، إذا ما رجع عليهم مجتمعين، أما إذا اختار أحدهم، فعليه أن يثبت الرابطة السببية بين فعل هذا الأخير، والضرر الذي لحقه(1).

أما بالنسبة للقانون الفرنسي، فإنه لم يرد فيه نص يقرر التضامن في حالة تعدد المسؤولين عن العمل الضار، مما أوقع الفقه في حيرة، سرعان ما انتهت حين ابتكر القضاء الفرنسي بمساعدة الفقه، فكرة جديدة، تقضي بتكليف التزام المسؤولين المدنيين بتعويض المضرور، بأنه التزام بالتضام، أو التزام بالكل obligation in solidum(2)، يقضي بأن يسأل كل من المسؤولين عن كل التعويض الجابر للضرر، في مواجهة الجار المضرور. ففكرة الالتزام بالتضام في فرنسا، هي مساوية للالتزام بالتضامن في كل من القانون المدني الجزائري والمصري.

وقد قضى في - فرنسا بالنسبة لتلوث حقل الآبار الجوفية في منطقة Dijon-sud - بمسئولية الملوثين المتعددين التضاممية، والذين ثبت أن التلوث الحاصل، كان بسبب المواد الكيميائية التي يستخدمونها في منشآتهم. ونفس الأمر حدث في حالة تلوث ينبوع الماء في إقليم Baune، حيث قضى بالتعويض على وجه التضام على اثنين من الملوثين الذين ثبت أنهم ساهموا في تلويث مياه ذلك الينبوع بالمواد البترولية.

وتجدر الإشارة أنه من شروط تقرير المسئولية بالتضامن أو بالتضام، أن يتسبب المسئولون المتعددون في حدوث ضرر واحد، أي أن يكون الضرر مشتركاً بينهم، وإلا استحال اللجوء إلى هذا النوع من المسئولية(3) ؛ ولا يهم أن يكون خطأ البعض جسيماً، في حين خطأ الآخرين يسيراً، مادام أن الضرر كان نتيجة لمجموع أخطائهم .

وقد أشارت اتفاقية لوجانو المتعلقة بالمسئولية المدنية عن الأضرار الناجمة عن الأنشطة الخطرة على البيئة في مادتها الثالثة إلى مشكلة المسئولية بالتضامن أو بالتضام - كما هو

(1) علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام في.....، المرجع السابق، ص. 199.

(2) علي علي سليمان، نفس المرجع، ص. 201

(3) حسين عامر، عبد الرحيم عامر، المسئولية المدنية.....، المرجع السابق، ص. 449.

معروف في فرنسا- بالنسبة لمستغلي الأنشطة الخطرة على البيئة، حيث نصت على أنه: " " عندما يتمثل الحادث في فعل مستمر، أو في تسلسل وقائع لها نفس المصدر، فإن جميع المستغلين يكونوا مسئولين بالتضامن " " وهذا النص قرر حالتين للمسئولية التضامنية: الأولى/ حالة التلوث المستمر، و الثانية/ حالة التلوث المتعاقب أو المتسلسل(1).

## الفرع الثاني

### مدة تقادم دعوى المسؤولية عن أضرار الجوار

نصت غالبية التشريعات في العالم، على مدة قانونية لتقادم دعوى المسؤولية المدنية التقصيرية، فجعلها المشرع الفرنسي عشر سنوات، تبدأ من تاريخ ظهور الضرر أو تفاقمه(2)، وحددها قانون التقادم البريطاني بثلاث سنوات، تحتسب من تاريخ علم المضرور بالضرر، بينما حددها المشرع المصري بثلاث سنوات، تحتسب من تاريخ علم المضرور بحدوث الضرر، وتسقط في جميع الأحوال، بمرور خمسة عشرة سنة، من يوم وقوع الفعل الغير مشروع.

أما المشرع الجزائري فحددها بخمسة عشرة سنة تحتسب من يوم وقوع الفعل الضار(3).وتحديد مدة زمنية لسقوط دعوى التعويض المدنية، أمر تفرضه قواعد المنطق وضرورة استقرار المعاملات بين الناس، فلا يعقل أن يبقى حق المدعى قائماً للأبد، ولا أن يبقى المدعى عليه مهتدا بهذه الدعوى للأبد.

ودعوى المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية، لا تختلف عن دعوى المسؤولية المدنية بشكل عام، فلا بد من خضوعها لمدة تقادم معينة.وهنا يثور التساؤل إذا ما خص المشرع هذه الدعوى بمدة تقادم خاصة بها، أم أنها تخضع للأحكام العامة؟

(1) عطا سعد محمد حواس، المسؤولية المدنية.....، المرجع السابق، ص. 780.

(2) طبقاً للمادة رقم 2270 الفقرة الأولى من القانون المدني الفرنسي.

(3) حيث نصت المادة 133 من القانون المدني على مايلي: " " تسقط دعوى التعويض بانقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع الفعل الضار " " .

بالنسبة للقانون الفرنسي، لم يدرج أي نص خاص بتقادم هذه الدعوى، وفي المقابل، نجد الفقه الفرنسي لم يتعرض لمسألة تقادم دعوى المسؤولية القائمة على نظرية مضار الجوار. ويتبرهن ذلك، بأنه تبني للقواعد العامة في تقادم دعوى المسؤولية المدنية التقصيرية، وعليه تتقادم؛ دعوى مسؤولية الجار عن أضرار التلوث، بمضي عشر سنوات من تاريخ ظهور الضرر، أو من تفاقمه، وهو ما كرسه القضاء الفرنسي في العديد من أحكامه. وطبقا للمادة: 2270 من القانون المدني الفرنسي، فإن مدة التقادم تحتسب من تاريخ ظهور الضرر أو من تفاقمه، وليس من تاريخ الفعل المنشئ له. وتبدو أهمية ذلك في الحالات التي يستغرق فيها ظهور الضرر، مدة زمنية طويلة، ولعل في هذا الحكم توفير حماية للمضروب وللبيئة ذاتها. وتماشيا مع ذلك، حكمت محكمة النقض الفرنسية بقبول دعوى مدينة Ville de Dax مالك المساحة المنكوبة، وأقرت لها بحقها في التعويض عن فعل الملوث الذي حدث في الفترة 1928-1956 مادام أن الضرر لم يظهر إلا في عام: 1957<sup>(1)</sup>. وكذلك تتقادم دعوى التعويض في التشريع الفرنسي على أساس المخاطر، بمدة خاصة يطلق عليها التقادم الرباعي<sup>(2)</sup> الذي نظمه قانون 31 ديسمبر 1968 حيث نصت المادة الثانية منه على أنه "تتقادم لمصلحة الدولة و المحافظات و المقاطعات جميع الديون التي يتم دفعها في مدة أقصاها أربع سنوات، اعتبارا من اليوم الأول للسنة التالية التي اكتسبت فيها هذه الحقوق".

وبالنسبة لكل من المشرعين الجزائري والمصري وغالبية القوانين المقارنة، فلم تتضمن مدد تقادم خاصة بدعوى المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية، بالرغم من خصوصية الأضرار البيئية وتميزها عن غيرها من الأضرار، فهي ذات طبيعة انتشارية لا حدود لها، إضافة إلى ذلك، فإن آثارها الرهيبة قد لا تظهر مباشرة بعد حدوث التلوث، فتستغرق فترة زمنية طويلة لظهورها، كما هي الحال بالنسبة لتلوث الناجم من الإشعاعات النووية. وفي حالات أخرى، قد

(1) ياسر محمد فاروق المنياوي، المسؤولية المدنية الناشئة.....، المرجع السابق، ص. 485-486.

(2) . عمار خليل المحميد الدريس التركاوي، مسؤولية الدولة عن أضرار التلوث البيئي. دراسة مقارنة. رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين

شمس، مصر، 2007، ص. 486.



تستمر تلك الأضرار، بل وتتفاقم وتتراكم بمرور الزمن.لهذه الأسباب، كان من الواجب ألا يترك أمر تقادم دعوى المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية إلى القواعد العامة<sup>(1)</sup>. بالنسبة للاتفاقيات الدولية، فقد نصت اتفاقية لوجانو المتعلقة بالمسؤولية المدنية عن الأضرار الناجمة عن الأنشطة الخطرة على البيئة، في مادتها الثامنة عشر، بأن "تتقادم دعوى المسؤولية عن أضرار التلوث الناجمة عن ممارسة الأنشطة الخطرة على البيئة بثلاث سنوات، تبدأ من الوقت الذي يعلم فيه المضرور أو يفترض أنه قد علم بالضرر، وكذلك بشخص المستغل مصدر الضرر، وفي جميع الأحوال تتقادم الدعوى بمضي ثلاثين سنة، تبدأ من تاريخ وقوع الفعل المنشئ للضرر.وفي حالة التلوث المستمر أو الناتج عن تسلسل وقائع لها نفس المصدر، تكون مدة التقادم ثلاثين سنة، يبدأ حسابها من تاريخ انتهاء هذه الوقائع، أو تاريخ إنتهاء الأفعال المستمرة أو المتسلسلة"<sup>(2)</sup>.

وقد قضى التوجيه الجماعي الأوروبي حول المسؤولية المدنية عن الأضرار الناتجة عن فعل النفايات في مادته التاسعة، بأن دعوى المسؤولية تتقادم بمضي ثلاث سنوات، تبدأ من تاريخ الذي علم فيه المضرور بحدوث الضرر، أو التاريخ الذي كان يجب عليه أن يعلم بحدوث الضرر فيه. أما المادة العاشرة، فنصت على أنه "وفي جميع الأحوال، للمضرور الحق في أن يقيم دعواه بالتعويض في خلال ثلاثين عاما من تاريخ حدوث الفعل المسبب للضرر"<sup>(3)</sup>.وقد أورد الكتاب الأخضر الصادر عن لجنة مجلس أوروبا في: 17 مارس 1993 ، حكما مطابقا لذلك الوارد في التوجيه الأوروبي الخاص بالنفايات.

(1) نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن.....، الرسالة السابقة، ص. 273.

(2) عطا سعد محمد حواس ، المسؤولية المدنية عن أضرار.....، المرجع السابق، ص. 795.

## المبحث الثاني

### أنظمة التعويض عن المسؤولية في مجال أضرار الجوار

في حال ثبوت مسؤولية الملوّث عن الأضرار البيئية، فإنه - بلا شك - سيلقى على عاتقه تعويض هذا الضرر البيئي. والتعويض؛ هو الجزاء المترتب على ثبوت المسؤولية المدنية في حق المسئول، وما هو إلا وسيلة لجبر الضرر. وقد تناول القانون المدني الجزائري التعويض عن الفعل الضار بشكل عام، وبين أن الأصل في التعويض أن يكون نقدياً<sup>(1)</sup> إلا أنه أعطى القاضي السلطة التقديرية في تحديد طريقة التعويض تبعاً لطبيعة الضرر، وظروف كل قضية على حدة. فأجاز له القانون أن يأمر بإعادة الحال إلى ما كانت عليه، أو باتخاذ تدابير لمنع التلوّث أو التخفيف منه مسبقاً، وهذا ما يعرف بالتعويض العيني، كما أجاز له -أيضاً- أن يحكم بالتعويض بمقابل، كأن يمنح المضرور تعويضاً نقدياً. كما بين أن التعويض يشمل الضرر بنوعيه المادي والأدبي، بل وأجاز له أن يجمع بين التعويضين أي التعويض النقدي والتعويض العيني، إذا ما تناسب ذلك والأضرار الحاصلة. و لتوضيح ذلك بشكل مفصل قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين:

### المطلب الأول

#### التعويض العيني لأضرار الجوار

للتعويض العيني في ميدان أضرار الجوار ، مفهوم واسع يتناسب وطبيعة هذه الأضرار، بما من شأنه التأدية إلى حماية البيئة وعناصرها العامة، وفي نفس الوقت تعويض المضرور بيئياً، عن الضرر البيئي الذي أصابه. ويكون ذلك بإزالة الضرر البيئي وإرجاع

---

<sup>(1)</sup>تنص الفقرة الثانية من المادة 132 من التقنين المدني على الآتي: "...ويقدر التعويض بالنقد، على أنه يجوز للقاضي، تبعاً للظروف وبناء على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحال إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع".

الحال إلى ما كانت عليه قبل حصول الفعل الضار بيئياً، أو وقف النشاط البيئي المسبب لتلوث، ومنع تفاقمه وتكراره مستقبلاً، إن كان ذلك ممكناً. وليس من شك في أن التعويض العيني هو خير وسيلة لتعويض أضرار التلوث البيئي، فإزالة التلوث وإصلاح الوسط البيئي أو إعادته إلى ما كان عليه قبل التلوث، فإنه يعتبر أحسن بكثير من الإبقاء عليه ملوثاً، وتقديم تعويض نقدي للمضرور، وهو الاتجاه الذي يسلكه القضاء في الغالب من الحالات<sup>(1)</sup>.

لكن قد يحدث وأن يصطدم القاضي عند اختياره لطريقة التعويض العيني، بعدة عوائق، أبرزها أن تكون المنشأة مصدر التلوث من المنشآت التي يستلزم القانون من أجل إنشائها أو تشغيلها ضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق من الجهات المختصة. وفي هذه الحالة يثور التساؤل عن أثر الترخيص الإداري على سلطة القاضي في اختيار طريقة التعويض عن الأضرار البيئية. هذه المسألة وغيرها سنحاول تسليط الضوء عليها من خلال العناصر التالية:

## الفرع الأول

### الإجراءات والتدابير الخاصة بمنع التلوث أو الحد منه

إن الوقاية من، أضرار التلوث خير من التعويض عنها بعد وقوعها. فالوقاية تهدف إلى تجنب وقوع الضرر، بينما التعويض يهدف إلى جبر الضرر، وبينهما اختلاف كبير. لذلك فخير وسيلة لتعويض الأضرار، هي الوقاية، بمنع حدوثها مسبقاً، أو - على الأقل - التخفيف منها وتخفيضها إلى الحدود المقبولة.

وبالنسبة للمضرور، فإن له الحق في الالتجاء للقضاء، ليس فقط للمطالبة بالتعويض النقدي، بل وللمطالبة بالحكم على المسئول الملوث باتخاذ كل التدابير والاحتياطات اللازمة لمنع حدوث هذا التلوث وتجنب تكراره مستقبلاً، وللقاضي في ذلك كامل السلطة التقديرية

(1) عطا سعد محمد حواس، جزاء المسؤولية عن أضرار.....، المرجع السابق، ص. 84.

بأن يستجيب لطلبات المضرور أو يرفضها بناءً على معطيات القضية وظروفها، بشرط أن يكون الإجراء أو التدبير الذي أمر به القاضي متناسبا مع الضرر الذي أصاب المضرور، وملائما لطبيعة التلوث الحاصل. وفي سبيل ذلك، قد يدعم القاضي حكمه بالغرامة التهديدية إذا توفرت شروط استخدامها، وذلك لإجبار المسؤول على تنفيذ الحكم<sup>(1)</sup>. ويعتبر مسؤولا المستأجر<sup>(2)</sup>، عن الأضرار غير المألوفة التي تسبب فيها، و يعتد في ذلك بالشغل الحقيقي للعين المؤجرة و ليس بتاريخ إبرام العقد<sup>(3)</sup>، كما يسأل المالك عن اهتراء البناء شريطة إثبات المتضرر عدم الصيانة من جانب المالك، و في حالة تسببت الآلات و معدات البناء في أضرار للساكنة المجاورين لمكان الأشغال العامة فإن الحارس هو الذي يتحمل مسؤولية التعويض<sup>(4)</sup>.

وتتعدد الوسائل والتدابير التي قد يأمر بها القاضي من أجل القضاء على التلوث ومنع حدوثه مستقبلا، أو تخفيفه والوصول به إلى المستوى المقبول به في بيئة الجوار، وتتمثل في الآتي:

أ- الأمر بإجراء تعديلات على طريقة استغلال النشاط الملوث: فيمكن أن يفرض على المستغل مثلا؛ أن يتوقف عن تشغيل المعدات والأجهزة ذات الأصوات المزعجة ليلا أو في أوقات الراحة أثناء النهار أو أثناء أيام العطلات<sup>(5)</sup>. وفي هذا المجال، قضت المحكمة الإدارية العليا في مصر، بأن حظر تشغيل جميع المطاحن ليلا، لا يعدو

(1) عطا سعد محمد حواس، جزاء المسؤولية عن أضرار...، المرجع السابق، ص. (88-89)

<sup>2</sup> - CIV.3eme,31 mars 2016, n 14-28.093, AJDI 2016,p.428.

(3) .نعيم مغنغب، المرجع السابق، ص.284.

(4) .نعيم مغنغب، المرجع السابق، ص.284.

2 Montpellier.24juin1933.D. H.1933.p.566 ;Civ.2°، 19janv.1961.Bull.Civ.11.n°58 ;

Bordeaux، 15juin1998، J.C.P.éd.E، 1998.Pano.

نقلا عن عطا سعد محمد حواس، المرجع نفسه، ص. 91.

أن يكون مجرد تنظيم، حتى لا يتسبب تشغيلها بذلك الوقت في إزعاج السكان، ومن ثم، لا يعتبر ذلك إلغاءً جزئياً للرخص التي منحتها الإدارة لهذه المطاحن<sup>(1)</sup>.

ب- الأمر باتخاذ تدابير لمنع التلوث أو تخفيفه: وهذا النوع من التدابير، لا حصر له، وأمر اختيارها يكون من سلطة القاضي الموضوع، و لا رقابة عليه من المحكمة العليا. والتطبيقات القضائية في هذا الشأن عديدة ومتنوعة. بل إن بعض هذه التدابير قد يأمر القاضي المضرور نفسه للقيام بها، ولكن على نفقة المسئول الملوث.

ت- الأمر بغلق المنشأة وإنهاء النشاط مصدر التلوث: في بعض الأحوال لا يكون هناك من سبيل لمنع التلوث إلا بإزالة مصدره نهائياً، وذلك بإنهاء النشاط الملوث للبيئة عن طريق غلق المصنع أو المنشأة التي تحدث التلوث. وهنا يثور التساؤل عن مدى سلطة القاضي في الحكم بهذا النوع من الأوامر؟

للإجابة على هذا نميز بين حالتين: الأولى/ إذا كان التلوث الذي ألحق الضرر بالجيران هو نتيجة خطأ من جانب الجار المسئول، وهنا - باتفاق الفقه والقضاء - تكون للقاضي السلطة التقديرية المطلقة في الحكم بإنهاء النشاط وغلق المنشأة مصدر التلوث، وفي سبيل ذلك، يجوز له الالتجاء إلى التهديدات المالية<sup>(2)</sup>. وهو ما أكدته المادة: 19 من اتفاقية لوجانو<sup>(3)</sup> على أنه يجوز لجمعيات حماية البيئة المطالبة بمنع ممارسة النشاط غير المشروع، والذي يشكل تهديداً فعلياً للبيئة، أو أن تطلب من القاضي أن يأمر مستغل المنشأة باتخاذ كافة الوسائل والاحتياطات اللازمة لمنع تكرار أي عمل قد يرتب ضرراً للبيئة، وهو نفس ما تضمنته المادة: 41 من مشروع قرار المجموعة الأوروبية الخاص بالمسئولية المدنية المتعلقة بالنفايات، حيث نصت على أنه يمكن

(1) حكم المحكمة الإدارية العليا بمصر، صادر بتاريخ 1960/04/16 أورده عطا سعد محمد حواس، جزاء المسئولية عن ...، المرجع السابق، ص. 91.

(2) عطا سعد محمد حواس، المسئولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي ...، المرجع السابق، ص. 840.

(3) ونصها كالاتي: "يمكن للمحكمة عند الضرورة أن تقضي بإلغاء مؤقت أو نهائي للمنشأة من أجل القضاء على المخلفات أو استردادها ومنع مستغل المنشأة من ممارسة هذه الأنشطة".

المطالبة بحظر أو إيقاف كل نشاط مولد للضرر. وعلى ذلك إذا كان التلوث الذي يشكو منه الجيران راجع إلى إهمال صاحب المنشأة الملوثة أو تقصيره في أخذ الاحتياطات اللازمة أو الأكثر حداثة لمنع التلوث، فللقاضي أن يأمر بغلق هذه المنشأة، وإنهاء النشاط الملوث، إذا رأى ملائمة ذلك الجزاء.

الحالة الثانية/ أما إذا كان التلوث الذي يشكو منه الجيران هو ممارسة الجار ممارسة مشروعة لحقوقه دون أن ينسب أي خطأ في جانبه. فذهب جانب كبير من الفقه وأيدته محكمة النقض الفرنسية، إلى أنه لا يجوز للقاضي أن يأمر في مثل هذه الحالة بغلق المنشأة ووقف نشاطها، ولا يكون له إلا القضاء بتعويض نقدي عادل.

## الفرع الثاني

### الأمر بإعادة الحال إلى ما كانت عليه

تظهر خصوصية، الأضرار البيئية في مدى آثارها الذي يتجاوز الأشخاص أو ممتلكاتهم، إلى عناصر البيئة الطبيعية ذاتها، بل قد يهدد أنظمة البيئة الإيكولوجية، فإذا ما ثبتت مسؤولية الجار الملوث، فإنه وفقا لقواعد المسؤولية المدنية، يقع عليه التزام بإصلاح تلك الأضرار، ويتحقق ذلك بإحدى الوسيلتين؛ الأولى/ التعويض العيني إذا ما أمكن، الثانية/ التعويض النقدي للمضروب<sup>(1)</sup>، و قد يشكل الأمر بإعادة الحال إلى ما كانت عليه في أغلب الأحوال عقوبة تكميلية يلتزم بها المسؤول إلى جانب عقوبة أصلية قد تكون جنائية أو إدارية، خاصة في حالة مخالفة إحدى قواعد الضبط الإداري<sup>(2)</sup>.

و في هذا السياق، نصت صراحة على الأمر بإعادة الحال المادة: 24 من القانون الفرنسي الخاص بالنفايات الصادر في: 15 يوليو 1975، حيث جاء في ممتها " يجوز للمحكمة أن تأمر في بعض الأحوال، بإعادة الحال إلى ما كانت عليه بالنسبة للأماكن التي

(1) ممدوح خليل بحر، "المسؤولية عن الأضرار البيئية"، دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 31، العدد 02، 2004، ص.306.

(2) عطا سعد محمد حواس، جزاء المسؤولية عن أضرار التلوث البيئي، المرجع السابق، ص.108.

أصبحت بسبب النفايات، التي لم تتم معالجتها، وفقا للشروط المحددة في القانون " و قد نصت المادة: 42 من القرار الصادر في: 31 أكتوبر 1961، الخاص بالمنتزهات الوطنية و المادة: 32 من القرار الصادر في: 25 نوفمبر 1977، الخاص بالاحتياطي الطبيعي، على أنه " يجوز للقاضي أن يأمر في حكمه بإعادة الحيوانات والنباتات ، أيا كانت طبيعتها ، إلى ما كانت عليه...".

كما نص على هذا الشكل من التعويض، قانون: 02 ماي 1930، الخاص بالمواقع الجميلة، وقانون 31 ديسمبر 1913 حول الآثار التاريخية ، و كذلك نص القانون الخاص بالمنشآت المصنفة الصادر في: 21 سبتمبر 1977 على إعادة الحال إلى ما كانت عليه في الأماكن، في نهاية الاستغلال " التزام قانوني " يعاقب جنائيا على عدم تنفيذه كما هي الحال بالنسبة للمناجم والمحاجر و كذا المنشآت المصنفة(1) .

و يكون إعادة الحال إلى ما كانت عليه جزء إداريا توقعه الإدارة على الشخص المسئول عن الأضرار البيئية(2) ، و من ذلك ما نصت عليه المادة: 02/06 من القانون الفرنسي الصادر في: 19 يوليو 1976، والمتعلق بالمنشآت الخطرة، حيث سمحت للمحافظ بإلزام المسئول باتخاذ كافة الوسائل التي تهدف إلى معالجة الأماكن المضرورة، بسبب فعل أو نتائج داخل المنشأة أو الأضرار الناشئة عن عدم الالتزام بالضوابط التي وضعها القانون، ويمكن أن تتقرر إعادة الحال إلى ما كانت عليه في البيئة، كالتزام ناتج عن الترخيص الإداري، كما هي الحال في الترخيص بالقطع الاستثنائي لأشجار الغابات، إذ يلزمه التزام بإعادة الإعمار، وقد نص على ذلك صراحة تقنين الغابات الفرنسي في المادة: 222 منه، كما اشترط القانون الفرنسي للحصول على الترخيص في حالة إنشاء أو إقامة أعمال في قاع المجاري المائية ، أن يكون ذلك مصحوبا بما يضمن تنفيذ الإجراءات والتدابير التي تهدف إلى إعادة الحال إلى ما كانت عليه في الوسط الطبيعي المائي .

(1) عطا سعد محمد حواس ، جزء المسؤولية عن أضرار.....، المرجع السابق ، ص.109.

(2) عطا سعد محمد حواس ، نفس المرجع ، ص.(111-112).

و يستطيع القاضي أن يأمر بإعادة الحال إلى ما كانت عليه كجزء مدني - تعويض - بمعنى عقوبة أصلية، و يكون للقاضي السلطة التقديرية في هذا الشأن ، بدراسة كل حالة على حدة ، بل له وطبقا للأحكام العامة في القانون المدني أن يأمر باتخاذ كل التدابير المؤقتة بهدف إعادة الحال إلى ما كانت عليه .

### البند الأول

#### المقصود بإجراءات إعادة الحال إلى ما كانت عليه

عرفت اتفاقية LUGANO وسائل إعادة الحال إلى ما كانت عليه كتعويض عيني بأنها " كل وسيلة معقولة يكون الغرض منها إعادة تهيئة أو إصلاح المكونات البيئية المضرورة، وكذلك الوسائل التي يكون قصدها إنشاء حالة من التعادل، إذا كان ذلك معقولا وممكنا بالنسبة للعناصر المكونة للبيئة "(1).

و مما سبق، يمكن ملاحظة أن الهدف من الحكم بإعادة الحال إلى ما كان عليه، هو " وضع المكان الذي أصابه التلوث في الحالة التي كان عليها قبل صدور الفعل المنشئ للتلوث ، أو حالة تكون أقرب لها بقدر الإمكان " . وإعادة الحال إلى ما كان عليه يمكن أن يتخذ أحد الشكلين :

- الأول: هو إصلاح و ترميم الوسط البيئي الذي أصابه التلوث ، وهذا بتنظيفه من التلوث أو زراعة نباتات أخرى بدلا من تلك التي هلكت ، أو إيجاد أنواع أخرى من الكائنات الحية محل تلك التي نفقت إلى غير ذلك من الإجراءات .

- أما الثاني: فهو إعادة إنشاء شروط معيشية للأماكن التي يهددها الخطر. لكن في بعض الحالات قد يثور التساؤل في حالة ما إذا استحال إعادة الحال إلى ما كانت عليه بالنسبة لنفس المكان المضروب ؟

(1) المادة الثانية من الاتفاقية، نقلا عن سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق، ص.30.



في هذه الحالة، اختلفت الآراء الفقهية ، فيرى البعض أنه يجب أن تتوفر فيه نفس الشروط المعيشية للمكان المضرور في موضع آخر ، لكن البعض انتقد هذا الحل و رأى أنه من غير المعقول إنشاء وسط بيئي مماثل بشكل تام للوسط تم إفساده لاستحالة ذلك عمليا .  
وحلا لهذه الإشكالات، فإن بعض الإتجاهات الفقهية أوضحت أنه في حالة صعوبة إعادة الحال إلى ما كانت عليه ، فإن الحل لا يمكن إنشاء وسط مطابق ومماثل للوسط الذي تم إفساده وتلويثه، وإنما يتمثل الحل في إنشاء وسط يمكن مقارنته بالتقريب للوسط المضرور قبل وقوع الفعل المنشأ للتلوث(1) .

وفي جميع الحالات، تجب الإشارة إلى أن الحكم بإعادة الحال إلى ما كانت عليه، يبقى اختياريا بالنسبة للقاضي، فله السلطة التقديرية في ذلك ، فيستطيع أن يحكم بأي شكل آخر من أشكال التعويض، حسب الحالة المعروضة عليه(2) .

وفي النهاية، تجدر ملاحظة أن إعادة الحال إلى ما كانت عليه، يبقى أمرا صعبا وخصوصا في مجال البيئة ، حيث أنه يتطلب الإحاطة التامة بكل ما يتعلق بالوسط الملوث قبل حدوث التلوث . و هذا يتطلب وسائل و إمكانات تكنولوجية و تقنية عظيمة تسمح بإعادة كل الأشياء إلى حالتها الأولى ، ناهيك عن الدراسات البيئية المسبقة لكل الأماكن المعرضة أو المحتمل تعرضها لأخطار التلوث وهو ما لا يتوافر في الغالب من الحالات .

## البند الثاني

### معقولية إعادة الحال إلى ما كانت عليه

يستطيع المدعي في دعوى المسؤولية عن أضرار الجوار أن يطالب إما بإعادة الحال إلى ما كان عليه في البيئة المصابة، أو أن يطلب استرداد ما أنفقه من مصروفات في سبيل

(1) سعيد السيد قنديل ، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق، ص.31.

(2) سعيد السيد قنديل ، المرجع نفسه، ص.31.

ذلك . وإذا كان الفقه يعطي الأولوية لإجراءات إعادة الحال إلى ما كان عليه، كشكل من أشكال التعويض العيني للأضرار البيئية ،فإن الحكم باتخاذ تلك الإجراءات، قد لا يكون متيسرا دائما، خاصة إذا كان المدعى عليه غير قادر على القيام بتلك الإجراءات ، أو أن المدعى هو الوحيد أو الأقدر على القيام بإعادة الحال إلى ما كانت عليه ،أمام هذه الوضعيات يكون القاضي ملزما بمنح المدعى تعويضا نقديا يتم تقديره وفقا للتكلفة المعقولة لإجراءات إعادة الحال إلى ما كانت عليه .

لذا يشترط في إجراءات إعادة الحال إلى ما كانت عليه، أن تكون معقولة و مناسبة ،فلا يمكن أن يأمر القاضي أو يعوض إلا الوسائل أو الإجراءات المعقولة و المناسبة التي تم أو سيتم اتخاذها في سبيل إزالة التلوث الحاصل، و إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل حدوث هذا التلوث .

فلا يشترط أن تكون الوسائل أو الإجراءات المستخدمة لإعادة الحال إلى ما كانت عليه ، متناسبة مع ما حدث من نتائج ، فالعبرة بمعقولية الوسيلة، بصرف النظر عن النتيجة المحققة.(1)

ولقد طبق القضاء الفرنسي اشتراط المعقولية للوسيلة أو الإجراء الذي تم اتخاذه لإعادة الحال إلى ما كان عليه ، في قضية " Zoe coltroni " عام: 1980 بخصوص تدمير إحدى الغابات على شاطئ PORTORICO، بسبب البترول المتسرب من إحدى ناقلات البترول ، فقرر أن مبلغ التعويض المقضي به عن إجراءات إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل، بالنسبة لأشجار الغابة المضرورة ، يجب أن يتناسب مع التكلفة المعقولة لإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل حدوث التلوث ، دون تلك المصروفات أوالتكاليف المغالى فيها(2) .

(1) - سعيد السيد قنديل ، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق ، ص.32.

(2) - عطا سعد محمد حواس ، المسؤولية المدنية عن .....، المرجع السابق ، ص.853.

و قد أكد التوجيه الأوروبي الخاص بالنفايات هذا الشرط، ففضى في المادة الرابعة منه، على أن: "المدعي يستطيع أن يطلب إما إعادة الحال إلى ما كان عليه، أو أن يطلب استرداد ما أنفقه من المصروفات التي يقتضيها إعادة الحال إلى ما كان عليه ، فيما عدا المصروفات التي تجاوز الفائدة الإجمالية المتحققة للبيئة من هذه الإعادة للحال إلى ما كان عليه"<sup>(1)</sup> .

و في نفس السياق ، نصت اتفاقية لوجانو على أن : "التعويضات التي سيحصل عليها المدعي بسبب تلويث البيئة ، يتم تحديدها على ضوء التكلفة المعقولة لإجراءات إعادة الحال إلى ما كان عليه في البيئة التي اتخذت بالفعل، أو التي سيتم اتخاذها، دون تلك التي تتجاوز الفائدة التي تعود على البيئة من اتخاذ تلك الإجراءات " .

و تمشيا مع هدف الحفاظ على البيئة و تعويض نفقات الإجراءات والوسائل التي تهدف إلى إعادة الوسط البيئي إلى الحالة التي كانت عليها قبل حدوث التلوث، نصت الاتفاقية الأوروبية المتعلقة بالمسؤولية المدنية عن الأضرار التي تنتج أثناء نقل البضائع الخطرة على أن : " التعويضات التي يحكم بها عن الأضرار البيئية تحدد بحسب المصروفات الإجراءات المعقولة التي تم اتخاذها لإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل، بالنسبة للمكان الذي لحقه الضرر "<sup>(2)</sup> .

و بمناسبة الحديث عن نفقات إجراءات و وسائل إعادة الحال إلى ما كانت عليه، في مجال التعويض عن الأضرار البيئية ، يرى بعض الفقهاء أنه يجب أن يشمل الأماكن ذات الأضرار البليغة بسبب التلوث ، أما تلك الملوثة بشكل بسيط، فيستحسن تركها في بعض الحالات للعوامل الطبيعية لتلعب دورها بمرور الوقت في إصلاح ما أفسده التلوث<sup>(3)</sup> . وهناك بعض الأمور التي يجب أن توضع في الاعتبار عند التحقق من شرط المعقولة في الأمر بإجراءات إعادة الحال إلى ما كان عليه، أو التعويض عن نفقات اتخاذها، وهي :

(1) عطا سعد محمد حواس ، المسؤولية المدنية عن .....، نفس المرجع ، ص.854.

(2) عطا سعد محمد حواس ، المرجع نفسه، ص.855.

(3) سعيد السيد قنديل ، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق ، ص.33.

الإمكانية الفنية وصعوبة العملية ، الحالة البيئية للوسط الملوث ، الوسائل التي ستستخدم، وبدائلها ، و أخيرا النتائج المرجوة من التدخل(1) .

و مع ذلك، فهناك مبدأ هام يجب أن يؤخذ كذلك في الاعتبار، وهو أن تكلفة العملية يجب ألا تزيد عن القيمة الفعلية للمكان المطلوب إزالة التلوث عنه - قبل حدوث التلوث - وتطبيق هذا المبدأ يساهم في تجنب إنفاق تكاليف عملية إزالة التلوث قيمة المكان بالكامل قبل تلوثه، أما إذا حصل ذلك، فإن القاضي يحكم بأقل القيمتين كتعويض(2).  
واقع الحال كما - ذكرنا آنفا- أن التعويض العيني، لا يكون متيسرا دائما أو مجديا، لذا لا يكون أمام القاضي إلا الحكم بتعويض نقدي .

## المطلب الثاني

### التعويض النقدي

اختيار طريقة التعويض أمر يخضع لسلطة التقديرية للقاضي، مسترشدا في ذلك بطلبات المضرور وظروف ومعطيات القضية المطروحة بين يديه، لكن ما هو أكيد، أن القاضي يلجأ للتعويض النقدي عند عدم إمكانية القضاء بالتعويض العيني. إضافة إلى ذلك، أن القاضي عند الحكم بالتعويض النقدي عن أضرار التلوث البيئي، فإنه يكون مقيدا في ذلك بالقواعد العامة للمسئولية المدنية، مع ضرورة مراعاة خصوصية الأضرار البيئية. وهذا لا يطرح أية إشكالية بالنسبة للأضرار البيئية التي تلحق بالجيران أو ممتلكاتهم، إذ شأنها شأن أي أضرار أخرى. غير أن الإشكالية تطرح بالنسبة للتعويض عن الأضرار الإيكولوجية التي تصيب عناصر البيئة ذاتها غير المملوكة لأحد، ذلك ما سنبينه تباعا في العناصر التالية:

(1) سعيد السيد قنديل ، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق ، ص.33 ؛ عطا سعد محمد حواس، المسئولية المدنية عن .....، المرجع السابق، ص.856.

(2) عطا سعد محمد حواس، المرجع نفسه، ص.856؛ سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق، ص.34.

## الفرع الأول

### أحكام التعويض النقدي عن أضرار الجوار

لما كان الأصل، هو التعويض النقدي، طبقاً للقواعد العامة، فلا يجوز للمحكمة أن تعدل عنه إلى التعويض العيني إلا بناءً على طلب المضرور، ويكون للقاضي في هذه المسألة كامل السلطة التقديرية، لتحديد طبيعة التعويض المناسب للمضرور. ومع ذلك نجد أن هذه القاعدة قد تبدلت في مجال تعويض الأضرار البيئية المحضة، ليصبح التعويض العيني هو الأصل<sup>(1)</sup>، ليأتي التعويض النقدي من بعده، وهو ما تؤكد التشريعات الحديثة التي صدرت في مجال المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية، على اعتبار أنه إجراء وقائي أكثر منه تعويضي، يهدف إلى إصلاح عناصر البيئة ذاتها وحمايتها. ورغم ذلك، فإن التعويض النقدي هو الغالب في أحكام القضاء، وهو أمر بديهي لبساطته ولأنه يجنب أطراف دعوى تعويض عدة نزاعات أخرى يحتمل وقوعها عند القضاء بالتعويض العيني. لكن الأكيد أن القاضي لا يحكم بالتعويض النقدي إلا إذا تعذر عليه - لأسباب جدية - الحكم بالتعويض العيني، وله السلطة التقديرية في ذلك.

ويحكم بالتعويض النقدي في حالة الأضرار الجسدية أو الجسمانية،<sup>(2)</sup> وفقاً للأحكام العامة، ويقصد بها كل أذى يلحق المضرور في جسمه، فيؤثر في تكامله الجسدي وفي حقه في الحياة بصورة طبيعية. والأمثلة عن هذا النوع من الأضرار كثيرة، لا يمكن حصرها،<sup>(3)</sup> ومثال ذلك: أمراض الجهاز التنفسي و الحساسية وأمراض الكبد والكلية الناتجة عن تلوث

(1) عطا سعد محمد حواس ، جزاء المسؤولية عن أضرار التلوث البيئي، المرجع السابق، ص. 175.

(2) وقد قضي بتعويض الجار المضرور نقداً عن الأمراض التي أصابت عينيه نتيجة الأتربة والغبار المنبعث من مصنع الزيوت.

Civ.،2°،22oct.1964،D.1965،Juris.p.344.

كما حكم لآخر بتعويضه عن الاضطرابات و النوبات العصبية التي يعاني منها بسبب الضوضاء الشديدة الصادرة عن مزرعة لتربية الدواجن.

Civ.،27mai1974،Gaz.Pal.1974،11،somm.p.172

راجع: عطا سعد محمد حواس ، جزاء المسؤولية عن أضرار..... ، المرجع نفسه، ص. 178.

(3) لاستزادة و التوسع راجع: أسامة حسين شعبان، الأخطار والكوارث البيئية، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2009.

الهواء بالمركبات الهيدروكربونية وثاني أكسيد الكربون وأكسيدات النيتروجين وثاني أكسيد الكبريت، وأمراض الجهاز الهضمي و الأمراض الحادة بالمعدة والمعدية الناتجة عن تلوث التربة وتناول الأغذية الملوثة بالجراثيم وأنواع السموم، وأمراض العيون والإحساس بالتعب والإرهاق والتوتر وفقد السمع، نتيجة التلوث الضوضائي، وأمراض الجهاز العصبي والمخ والصداع، نتيجة التلوث الكهرومغناطيسي، بل قد يصل الأمر لدرجة الإصابة بالأورام أو العقم وحتى الوفاة كما هو الحال في حوادث التلوث النووي.

ويحكم كذلك بالتعويض النقدي للمضرور عما لحقه من أضرار مادية بسبب التلوث، مثل الخسارة في رقم الأعمال التي تلحق به بسبب إنشاء منشآت ملوثة، فيكون التعويض بمبلغ من المال يعادل الخسارة التي لحقت الجار المضرور، ومثل ذلك الخسارة التي لحقت صاحب فندق بسبب انخفاض رواده نتيجة الضوضاء التي لا تطاق الصادرة من العقار المجاور<sup>(1)</sup>. كذلك نقص قيمة عقار مخصص للتأجير بسبب ازدياد حركة الملاحة الجوية نتيجة بناء مطار إلى جواره<sup>(2)</sup>. وفي حكم آخر، قضي بتعويض الجار المضرور عن انخفاض إنتاجية أرضه الزراعية بسبب الملوثات المنبعثة من المصنع المجاور. ونفس الأمر بالنسبة للأضرار المعنوية والأدبية للجار المضرور، فهي أضرار تستعصي<sup>(3)</sup> بطبيعتها على التعويض العيني، وتتمثل في الآثار النفسية العميقة<sup>(4)</sup> التي تصيب الفرد وتعكر عليه صفو حياته، فتصيبه بإعاقة غير مرئية تعيق ممارسة حياته بصورة طبيعية، لذلك يحكم القاضي بالتعويض عنها نقدياً.

---

<sup>(1)</sup> C.A.Paris،27nov.1996،Juris-Data،n°.023321

نقلا عن عطا سعد محمد حواس، جزاء المسؤولية عن أضرار....، المرجع السابق، ص. 179.

<sup>(2)</sup> C.A.Douai،1<sup>er</sup> fév،1999،Juris-Data،n°.041292.

نقلا عن عطا سعد حواس، المرجع نفسه، ص. 179.

<sup>(3)</sup> حميدة جميلة، النظام القانوني للضرر.....، المرجع السابق، ص. ( 343، 345)

<sup>(4)</sup> عطا سعد محمد حواس، جزاء المسؤولية عن أضرار...، المرجع السابق، ص. 179.

## الفرع الثاني

### تقدير التعويض النقدي لأضرار الجوار

الأصل في المسؤولية، هو التعويض الكامل والذي يقدر بقدر الضرر المباشر، سواء كان ماديا أم أدبيا والمتمثل فيما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب، دون التأثر بدرجة خطأ المسؤول ولا بالظروف المالية للمضرور. المهم هو حدوث ضرر نتيجة تلوث يجاوز الحدود والتركيزات المقبولة والمسموح بها بين الجيران، فيكون التعويض كاملا غير جزئي عن كل ضرر غير مألوف لحق الجار من استعمال جاره لحق ملكيته طيلة المدة الزمنية التي دام فيها ذلك الضرر<sup>(1)</sup>.

ومن أمثلة ذلك؛ ما قضت به محكمة Pau بتقريرها مسؤولية شركة صناعة الأسمدة والمنتجات الكيماوية Gave de pau والحكم عليها بالتعويضات لجمعيات الصيد ومربي الأسماك نتيجة التلوث الحادث للأسماك. على أن يشمل التعويض: قيمة الأسماك التالفة وتحسين مناطق تربيتها. وأكدت المحكمة أن التعويض عن أضرار التلوث يقدر بحسب قيمة الضرر، فيشمل الضرر المادي، وهو ما لحق الدائن من خسارة (تكاليف إعادة تعمير مزارع الأسماك) وما فاتته من كسب (توقف الاستغلال أثناء عمليات إعادة التعمير)، كما يشمل كذلك الضرر الأدبي الذي لحق صائدي الأسماك نتيجة التلوث وتوقف نشاطهم<sup>(2)</sup>. وتجدر الإشارة إلى أن تقدير التعويض الجابر للضرر، تعتبر من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع، ولا رقابة عليه في ذلك.

إلا أن تقدير التعويض بعنصره - وهما الخسارة اللاحقة والكسب الفائت - إذا كان يسهل في ميدان الأضرار البيئية التي تصيب الأفراد أو ممتلكاتهم، فإنه قد تظهر بشأنه بعض الصعوبات عندما تصيب هذه الأضرار عناصر البيئة ذاتها. بل وتزداد الصعوبة

<sup>(1)</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج الثامن، ص. 937، فقرة 439.

<sup>(2)</sup> Pau، 25 fév. 1970 J.C.P 1970، 16536، obs M.D

عطا سعد محمد حواس، جزاء المسؤولية عن أضرار.....، المرجع السابق، ص. 185.

بالنسبة لتعويض الأضرار الأدبية والمعنوية<sup>(1)</sup> في مجال الأضرار البيئية، فيبقى تقدير تعويض هذا النوع من الأضرار، خاضعا لسلطة التقديرية للقاضي.

ولا يغير من قيمة التعويض عن الضرر، تعدد المسؤولين عن الفعل الضار بيئيا، لا سيما في مجال التلوث الصناعي ، ففي حالة تعدد المسؤولين فإن كل واحد يكون مسئولا بحسب خطئه، وللمحكمة أن تقضي بالتضامن أو التضام كما أسلفنا. فقضت محكمة باريس، القطب الرابع ، الغرفة الثالثة بتاريخ 2009.09.09 قضية السيد بن علوان زاهر بأنه يجب على المستأجر تعويض الضرر الذي وقع للجار بسبب الأصوات المزعجة التي تتجاوز الحد المسموح به . الموسيقى العالية في ساعات متأخرة من الليل . لكن يجب على المالك المشاركة في التعويض مع المستأجرين الذين يسببون أضرارا للجيران الآخرين بالتضامن مع المتسبب في الضرر، و هو تعويض عن انتهاك حرمة السكن و الحق في الهدوء<sup>(2)</sup> . كما لا يجوز للممثل عن المالك في الملكية المشتركة أن يرفع دعوى في غير موضوع الملكية المشتركة ، و يجب أن يكون الضرر المشتكى منه ، ضرر جماعي سواء لحق الساكنين في أملاكهم الشخصية أو الجماعية ذات الاستعمال الجماعي<sup>(3)</sup>.

كما لا يؤثر على تقدير القاضي للتعويض، أسبقية وجود المستغل المتسبب في الضرر، فيستحق الجار المضرور تعويضا كاملا عن كل الأضرار التي لحقته متى تجاوزت الحدود المسموح بها، ولا يهم إن كان جارا قديما أو حديثا للمنشأة مصدر التلوث.

وعند تقدير الضرر، يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار مدى إسهام المضرور نفسه في إحداث الضرر، فيكون ذلك سببا في تخفيف المسؤولية عن المسئول أو إعفائه منها نهائيا طبقا لما

---

<sup>(1)</sup>Toulouse،17mars1970،J.C.P.1970،11،165340 ; Et voir : Pau،25 fév.1970J.C.P1970،16536،obsM.D.

نقلا عن: عطا سعد محمد حواس ، جزاء المسؤولية عن أضرار التلوث البيئي، المرجع السابق، ص. 189.

<sup>(2)</sup> Guy VIGNERON, Actions pour Troubles de Voisinage ,LC la revue des gestionnaires d'immeubles ,n°05 ,Mai 2010,comm.,147,p.02.

<sup>(3)</sup> Guy VIGNERON, Ibid,p .01.



تتص عليه نظرية تكافؤ الأسباب<sup>(1)</sup>.ولما كانت بعض الأضرار البيئية ذات طبيعة متغيرة ومستمرة مما يتعذر معه تقدير التعويض بدقة، فإن غالبية التشريعات حفظت حق المضرور في مراجعة التعويض والمطالبة بزيادته نتيجة تفاقم الخطر وتزايد<sup>(2)</sup>، أو أن يؤجل القاضي الحكم بالتعويض إلا بعد استقرار الضرر نهائيا. ومثال ذلك قد يسقط حق استغلال المنشأة المصنفة<sup>(3)</sup> في حالة عدم مباشرة النشاط ضمن المهلة القانونية المحددة في الترخيص الإداري ، وهذه المماثلة قد تجعل الجيران يجزمون بعدول صاحب المنشأة عن استغلالها ويشيدون المباني ، فلا يمكن بأي حال من الأحوال للمستغل تجديد الترخيص باستغلال المنشأة بالقرب من هذه المساكن ، فمن واجب السلطة الإدارية المختصة رفض طلب المستغل على أساس أسبقية الإشغال أو الوجود.

وطبقا للأحكام العامة في المسؤولية المدنية، للقاضي كامل السلطة في القضاء بأي مبلغ مالي كتعويض للجار المضرور عن الضرر الذي أصابه دون أن يكون مقيدا بحد أقصى. والأضرار البيئية ليست خاضعة لنظام قانوني خاص حتى الآن، وبالتالي فإنه تنطبق عليها القواعد العامة في المسؤولية المدنية التي لا تعرف حدودا لمبالغ التعويض، هذا، وإن كانت اتفاقية LUGANO لم تضع حد أقصى للتعويض المحكوم به للمضرور من ممارسة الأنشطة الخطرة على البيئة، إلا أنها أجازت للمشرع الوطني أن يضع حدودا قصوى لمبالغ التعويض المستحقة للمضرورين من التلوث، وهو مثال القانون الألماني الصادر سنة: 1990 والخاص بالمسؤولية المدنية عن أضرار التلوث<sup>(4)</sup>. إضافة إلى ذلك يكون للقاضي وفقا لسلطته التقديرية أن يمنح هذا التعويض للمضرور دفعة واحدة أو مقسما أو على شكل إيراد مرتب مدى الحياة<sup>(5)</sup>.

(1) حسين عامر ، عبد الرحيم عامر ، المسؤولية المدنية التقصيرية.....المرجع السابق، ص 356.

(2) نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن.....، الرسالة السابقة، ص.298.

(3) نعيم مغنغب ، الجديد في الترخيص .....،المرجع السابق،ص.77.

(4) عطا سعد محمد حواس ، جزاء المسؤولية عن أضرار التلوث البيئي، المرجع السابق، ص 190.

(5)المادة رقم 132 من القانون المدني الجزائري والمادة 171من التقنين المدني المصري.

## الفرع الثالث

### صعوبات التعويض النقدي لأضرار الجوار

ليس من شك في أن التقدير النقدي للأضرار التي تلحق الأفراد أو أموالهم بسبب التلوث، لا تثير صعوبات، إذا ما قورنت بتقدير الأضرار البيئية الذي تصيب البيئة أو أحد عناصر الوسط الطبيعي أو تخل بأنظمتها الإيكولوجية، فالتعويض النقدي في مجال المسؤولية عن الأضرار البيئية المحضة أضحى مكروها من جانب الفقه الذي يقول أن نظرية التعويض النقدي في النهاية، نظرية بربرية، إذ أننا لا يمكن أن نعوض بالنقود إختفاء كائن حي قتله التلوث، أو أثر تاريخي طمسه التلوث أو التأثيرات الخطيرة التي تخلفها الأمطار الحمضية الغلاف النباتي<sup>(1)</sup>. فالاعتراف بالضرر البيئي المحض اصطدم لمدة طويلة بعدم إمكانية تقديره نقدا. فعجز القاضي وحيرته إزاء تقدير التعويض عن الأضرار البيئية المحضة، جعل التعويضات في الغالب تكون رمزية وضعيفة ويتم تحديدها بطرق غير فنية أو تعسفية<sup>(2)</sup>. كما و يرجع الفقه صعوبة التقدير النقدي للأضرار البيئية المحضة إلى كون عناصر البيئة على اختلافها، هي أشياء لا تمتلك ولا يمكن تملكها بحكم طبيعتها، فلا يمكن لأحد الاستيلاء عليها أو ادعاء ملكيتها حتى ولو أمكن أن تكون محلا لحق خاص بأية طريقة كانت، فهي لن تمثل أي قيمة، ولن يشكل الاعتداء عليها أي ضرر شخصي، وهو ما يثير مسألة مهمة، وهي مسألة الصفة في التقاضي في دعوى المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية المحضة. ما جعل الملوثين للبيئة ينكرون أن إتلافها يشكل ضررا قابلا للتعويض عنه<sup>(3)</sup>.

(1) عطا سعد محمد حواس ، جزاء المسؤولية عن أضرار التلوث البيئي، المرجع السابق، ص 196.

(2) عطا سعد محمد حواس ، المرجع نفسه، ص. 202.

(3) عطا سعد محمد حواس ، المرجع نفسه ، ص. 197.

لكن مثل هذه الصعوبات لا يمكن أن تكون مبررا لرفض التعويض عن الضرر البيئي المحض، فمثل هذا النوع من الضرر له طابع خاص، يفرض فعلا صعوبة تقديره نقدا. لكن الفقه في مجموعه بات يسلم أنه من الضروري تعويض الأضرار الإيكولوجية طبقا لمبادئ المسؤولية المدنية، مع تطوير تلك القواعد لتتماشى مع خصوصية المسؤولية عن تلك الأضرار. وهو ما تبنته العديد من القوانين الأجنبية، وعلى رأسها القانون الفرنسي والقانون الألماني، بل وصدرت العديد من الأحكام والقرارات القضائية التي قضت صراحة بتعويضات خاصة عن الأضرار التي تصيب الوسط الطبيعي. كما أقرت اتفاقية LUGANO مبدأ التعويض عن جميع الأضرار الناجمة عن التلوث، بما فيها الأضرار الأيكولوجية، حيث أوضحت في مادتها الثانية الفقرة الثامنة، أنها تتيح الفرصة للتعويض عن: "كل خسارة أو ضرر ناتج عن تدهور البيئة".

إضافة إلى ذلك، أنه في الغالب من حالات التلوث التي تصيب العناصر الطبيعية للبيئة، قد يستعصي فعلا اللجوء إلى التعويض العيني بإعادة الحال إلى ما كانت عليه، وبالتالي، لا مفر من تقرير تعويض نقدي مناسب، وذلك باستعانة القاضي بذوي الكفاءات الفنية في هذا المجال، بغرض الحكم بجزاءات قاسية وراذعة للملوثين.

## الفرع الرابع

### طرق تقدير التعويض النقدي عن أضرار الجوار

إذا كان، تقدير تعويض الأضرار البيئية التي تصيب الأفراد وممتلكاتهم، يخضع للقواعد العامة ولا يثير إشكالات، فإن تقدير التعويض عن الأضرار التي تصيب البيئة ومواردها يثير الكثير من الصعوبات. وهذا ما دفع ببعض القوانين البيئية إلى تحديد طرق خاصة تساعد في تقدير قيمة التعويض في هذا النوع من الأضرار، نشرحها على النحو التالي:

## البند الأول

### طريقة التعويض الموحد لأضرار الجوار

تقوم هذه الطريقة على أساس تكاليف الإحلال للثروة الطبيعية التي تلوثت أو أتلقت. بمعنى، النظر إلى قيمة الموارد الطبيعية المتضررة، مضافا إليها النفقات التي تصرف لإزالة آثار التلوث، أو ما يتم إنفاقه بقصد تحسين الانتفاع بها<sup>(1)</sup>.

تطبيقا لهذه، الطريقة الموحدة في التعويض، قضت إحدى المحاكم الفرنسية بالإدانة على مقاول لارتكابه مخالفة تلويث المياه وإلزامه بدفع: 25000 فرنك فرنسي، كتعويض للمضرور<sup>(2)</sup>. لكن يجب الأخذ بعين الاعتبار أنه نادرا ما يمكن أن نعطي لعناصر البيئة ومصادرها قيمة نقدية مادية، لذلك ظهرت عدة نظريات تساعد على تقدير الموارد الطبيعية تقديرا نقديا، منها نظرية تقوم على أساس قيمة الاستعمال الفعلي لهذه الموارد العامة والثروات الطبيعية، ونظرية أخرى تقوم على أساس إمكانية استعمال هذه الثروات الطبيعية مستقبلا<sup>(3)</sup>. بينما ظهرت نظرية مغايرة في فكرتها، تقوم بتحديد مقدار التعويض بحسب ما يمكن للأفراد أن يدفعوه من مبالغ نقدية لما لم يستطيعوا أن يحصلوا عليه نتيجة للإتلاف أو الضرر البيئي الواقع بهذه الموارد العامة للبيئة<sup>(4)</sup>.

وعموما فإن، طريقة التعويض الموحد تقدم بعض المزايا، فهي تسمح بإعطاء تقدير نقدي لثروات طبيعية، ليس لها قيمة مادية أصلا، لكن هذا لم يجنبها الانتقاد على أساس أنها لا تأخذ بعين الاعتبار أن عناصر البيئة وثرواتها الطبيعية يجب أن لا تقدر بشكل

(1) نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن.....، الرسالة السابقة، ص. 301.

(2) ياسر محمد فاروق المنياوي، المسؤولية المدنية الناشئة.....، المرجع السابق، ص. 413.

(3) سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق، ص. 40.

(4) نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن.....، الرسالة السابقة، ص. 301.

مجرد، بل أن تقدر في ضوء وظائفها البيئية، وهو ما أدى إلى ظهور طريقة أخرى للتعويض الضرر البيئي.

## البند الثاني

### طريقة التعويض الجزافي لأضرار الجوار

تعتمد هذه الطريقة، على وضع جداول تحدد تعرفه وثمنا لكل عنصر من عناصر الطبيعة، ليتم فرضها على محدث الضرر البيئي. ويتم إعداد هذه الجداول وفقا لمعطيات علمية يقوم بها متخصصون في المجال البيئي، وهذه الطريقة متبعة بشكل أساسي في فرنسا أكثر من غيرها<sup>(1)</sup>. فذهبت كثير من الوحدات الإدارية المحلية الفرنسية إلى وضع جداول تحدد تعرفه لكل عنصر من عناصر الطبيعة، فمثلا وضعت مدينة مرسيليا جدولا يسمح بتقدير قيمة الأشجار التي تم تدميرها استنادا إلى عمر الشجرة، وندرته، ومكان وجودها. وبتطبيق هذا الجدول، فإن إتلاف أي شجرة أيا كان سببه يلزم فاعله بأن يزرع عددا من الشجيرات يعادل عدد الوحدات التي أتلفت، و بمعدل يصل إلى: 250 شجرة مقابل كل شجرة أتلفت<sup>(2)</sup>. ونفس هذه الطريقة تبناها المشرع الفرنسي في قانون الغابات، وطبقها القضاء في إحدى قضايا تلوث أحد الأنهار<sup>(3)</sup>، وفي قضية أخرى الزم فيها أحد المستثمرين في مجال اللحوم بتعويض مقداره فرنك واحد عن كل وحدة من الأوزون والفسفور المنتشر أكثر من الحد المسموح به<sup>(4)</sup>.

وبالرغم من منطقية ووجاهة هذه الطريقة، إلا أنه يصعب أحيانا تطبيقها لصعوبة حصر كل الموارد الطبيعية في جدول محدد، وكذا صعوبة تحديد أساس واضح لوضع تعرفه لكل عنصر من عناصر البيئة.

(1) سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق، ص. 42.

(2) نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن.....، الرسالة السابقة، ص. 303.

(3) ياسر محمد فاروق المذهان، المسؤولية المدنية عن.....، الرسالة السابقة، ص. 415.

(4) نايف جليل فاضل المذهان، المرجع نفسه، ص. 303.

## البند الثالث

### طريقة التعويض المستعارة من قوانين الأحياء

تقوم هذه النظرية، على مدى تأثير الضرر البيئي على التكاثر والتناسل لدى الكائنات الحية، التي تكون عرضة للتلوث، فهي تركز على عملية التكاثر بحد ذاتها، لا على نتائجها. فكلما كان جنس الكائن الحي أكثر ندرة وأكثر تهديدا بالانقراض، كان الضرر البيئي أكبر، هذه المعطيات تساعد على تقدير التعويض. فنجد أنه ويقصد تقدير التعويض عن الضرر الذي أصاب الصيادين الفرنسيين بسبب تلوث خليج السين، قد اعتمدت محكمة فرنسية على مدى إنتاج الهكتار الواحد من هذا الخليج الصغير. وفي ظروف مشابهة، أخذت إحدى محاكم جزيرة كورسيكا الفرنسية بعين الاعتبار انخفاض مستوى الإنتاج لمنتجات المواد الأولية الذي أثر بدوره على السلسلة الغذائية، فأدى إلى خسارة كبيرة في مكان وقوع الضرر البيئي<sup>(1)</sup>. لكن ما يؤخذ على هذه الطريقة هو ضيق نطاق تطبيقها، إذ تقتصر فقط على العناصر الحية للبيئة، فماذا لو تعلق التلوث بعناصر أخرى كمياء الأنهار أوالهواء.

جملة القول؛ أن جميع الطرق المذكورة سابقا لتقدير التعويض، النقدي عن الأضرار البيئية، ليست طرقا نهائية أو وحيدة، بل هي تقدم كوسائل مختلفة لتقدير التعويض يسترشد بها القاضي - الذي يتمتع بسلطة تقديرية في هذا المجال - مجتمعة أو منفردة حسب كل حالة تطرح أمامه، وفي ضوء معطيات كل قضية على حدة. وعلى سبيل الذكر، فقد ورد القانون الأمريكي الصادر سنة: 1986 المتعلق بالمسئولية المدنية عن الأضرار البيئية، وذلك في إطار تعريفه بالطرق التي يمكن من خلالها تقدير العناصر الطبيعية أمام القضاء، فنص على أن طرق تقدير التعويض عن الضرر البيئي، ما هي إلا مجرد قرائن بسيطة يسترشد بها القضاء عند نظرهم الدعاوى المدنية في هذا المجال .

(1) نايف جليل فاضل المذهان، المرجع نفسه، ص. 304.

## المبحث الثالث

### وسائل الضمان المالي

بعد أن تتقرر، المسؤولية المدنية للملوث وأصبح لزاما أن يفرض عليه لصالح المضرور جزء مدني يتمثل في التعويض، قد تظهر إشكالات عملية وأخرى قانونية عند تنفيذ هذا التعويض، لا سيما و أن التعويض عن الأضرار البيئية، قد يكون في - الغالب من الحالات - بمبالغ كبيرة، يصعب على الملوث الوفاء بها. لذلك تنهض في هذا المجال - وبقوة - فكرة تغطية الأضرار على وجود ضمان مالي، الذي قد يأخذ صورة التأمين لدى شركات التأمين، أو يأخذ صورة ضمان مالي من صناديق تعويضات أو صناديق حماية البيئة، والتي يكون من أهدافها تعويض هذه الأضرار البيئية ذات الطبيعة الخاصة، لذلك سنبحث في هذا المبحث وعلى مطلبين: التأمين الإجباري عن الأضرار البيئية ( مطلب أول) وكذا صناديق التعويضات (مطلب ثان).

### المطلب الأول

#### التأمين الإجباري

يلعب التأمين في ميدان الأضرار البيئية دورا هاما، فهو يوفر حماية أكثر للمضرورين بيئيا بضمان حقهم في الحصول على التعويض عن الأضرار البيئية التي تلحق بهم، فيضع أمامهم مدينيين هما: الملوث المسؤول، وشركة التأمين، ويقدم لهم حماية فعالة، خاصة في حالة إعسار الملوث المسؤول أو إفلاسه، كما يسهل دور القاضي في الحكم على المسؤول بالتعويض، وفي هذا كله تتحقق غاية أسمى وإن لم يكن ذلك بطريقة مباشرة وهي توفير أكبر قدر من الحماية للبيئة وعناصرها.

ولكن يثور التساؤل في هذا المجال، حول مدى انطباق القواعد العامة لأنظمة التأمين على الأضرار البيئية ذات الطبيعة الخاصة، وما إذا كانت هناك أنظمة تأمينية ناجعة تمكنت من تغطية هذا النوع من الأضرار. هذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب.

## الفرع الأول

### مدى قابلية أضرار الجوار للتأمين

ثار اختلاف بين الفقهاء المعاصرين، بشأن مدى قابلية الأضرار البيئية للتأمين، بالنظر إلى طبيعة و خصوصية الضرر البيئي.

فذهب اتجاه، إلى القول إن الضرر البيئي التكنولوجي يصعب تطبيق نظام التأمين بشأنه، لأن أبسط الأسس الفنية لهذا النظام، لا تنطبق على الأضرار البيئية، خصوصا التكنولوجية منها، فالأضرار البيئية تتسم ببعض الخصوصيات تجعل من الصعب أن تنطبق عليها أنظمة التأمين.

إن الأضرار البيئية لها طابع خاص، حيث تظهر بصفة تدريجية ولا تتكشف آثارها إلا بعد فترة زمنية طويلة، مما يجعلها تتعارض مع شرط من الشروط الجوهرية للتأمين، وهي الصفة الفجائية للحدث<sup>(1)</sup>، إضافة إلى ذلك، أنها تنتفي فيها صفة الاحتمالية التي تشترط في الخطر المؤمن منه، فالخطر في الأضرار البيئية غالبا ما يكون خطر إرادي<sup>(2)</sup> وبالتالي لا يمكن اعتباره غير متوقع، و مثال ذلك: الضرر الإشعاعي الذي يتسم بصفة التراخي و البطء، مما يتطلب استبعاده تماما من الأضرار القابلة للتغطية عن طريق نظام التأمين من المسؤولية. هذه الأسباب جعلت شركات التأمين تعزف عن تغطية أضرار التلوث، ما لم يكن الخطر المؤمن منه عرضي وفجائي ناتج عن حادث احتمالي محض<sup>(3)</sup>.

(1) حميدة جميلة، النظام القانوني للضرر.....، المرجع السابق، ص.388.

(2) نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن الأضرار.....، الرسالة السابقة، ص.327.

(3) نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن الأضرار.....، الرسالة السابقة، ص.328.



فالأضرار البيئية، لا تقبل صفة تجميع المخاطر، ولا تخضع لحساب الاحتمالات<sup>(1)</sup>، لا سيما في وقتنا الحالي، الذي ظهرت فيه العديد من الأضرار البيئية خصوصا أضرار البيئة التكنولوجية التي جعلت شركات التأمين الكبرى تحجم عن تغطية مثل هذه الأضرار . فهي أضرار يصعب تجميعها في مجموعة واحدة لتشكيل تجمع للأخطار في السوق التأمينية، لأنها أضرار متعددة المصادر والنتائج، فضرر التلوث له مفهوم واسع وله عدة مصادر تجعل من الصعب تجميعه. ومن جهة أخرى، صعوبة تقدير الحدود الزمنية التي تستغرقها هذه الأضرار كي تنتج آثارها النهائية فهي تستغرق وقتا طويلا بين وقوع الفعل و حدوث الكارثة.

في حين، ذهب الاتجاه الفقهي المعارض لهذا الرأي و المؤيد لإمكانية تأمين الأضرار البيئية، خصوصا أضرار التلوث الناجم عن التطور التكنولوجي إلى القول بأن هذه الأضرار قابلة للتغطية بمقتضى نظام تأمين المسؤولية، وهذا بالاستعانة بمجموعة من الوسائل التي عن طريقها حاولوا دحض الرأي الأول، و تتمثل في مجموعة من الوسائل المستحدثة لتغطية شرط الطابع الاحتمالي للضرر البيئي ،و يرون أنه إذا كان الضرر البيئي يتصف بطابع التراخي و التدريجي، فهذا لا يتعارض مع الصفة الاحتمالية و الاستقلالية عن إرادة المؤمن له ،مما يجعل فكرة الاحتمال فكرة نسبية تماما، وأن الأضرار القابلة للتأمين لا تتسم جميعها بالدرجة نفسها من الاحتمال<sup>(2)</sup>.

لذلك ذهب الدكتور محمد شكري سرور إلى القول بأنه يمكن تصور أن يكون خطر التلوث احتماليا، دون أن يكون عرضيا أو مفاجئا<sup>(3)</sup> ويكون بالتالي قابلا للتأمين. لا مرأ أن ، كلا الاتجاهين قد حاولا تبرير، موقفه استنادا إلى الشروط الفنية والقانونية التي يستند عليها نظام التأمين من الأخطار.

(1) حميدة جميلة، النظام القانوني للضرر.....، المرجع السابق، ص. 389.

(2) محمد شكري سرور، التأمين ضد الأخطار.....، المرجع السابق، ص. 58.

(3) محمد شكري سرور، التأمين ضد الأخطار.....، نفس المرجع، ص. 57.

و في الحقيقة، أرى أن طبيعة خصوصية الأضرار البيئية هي التي تجعل من الصعب الاستناد إلى هذه الشروط .

**خلاصة القول،** إن الضرر البيئي ذو طبيعة خاصة، فهو لا يخرجنا فقط عن القواعد الموضوعية للمسؤولية المدنية، و إنما أكثر من ذلك، يخرجنا حتى عن قواعد التأمين من المسؤولية . وعليه، فإن حادثة الضرر وطبيعته الخاصة، تفرض إعادة النظر في الأسس القانونية و الفنية للقواعد التقليدية لنظام التأمين، مادام أنها تصطدم بمصاعب كبيرة من الناحية العملية. لكن رغم ذلك يبقى للتأمين الإجباري عدة مزايا يمكن أن نذكر بعضها:

- ✓ يضمن للمضروب تعويضه ويحميه من خطر إعاار المسؤول عن الضرر<sup>(1)</sup>.
- ✓ إن بقاء التأمين إختياريا يجعل غالبية الشركات تفضل توفير المبالغ التي قد تدفعها لشركات التأمين، الأمر الذي يهدد تطور أنظمة التأمين<sup>(2)</sup>.
- ✓ التأمين الإجباري يحقق العدالة بين المضروبين، فمن غير المعقول أن يكون هناك مضروبين من أضرار متماثلة يعاملون معاملة مختلفة لمجرد أن بعضهم لديهم حظ، لكونهم ضحايا لمسؤول ميسور الذمة، فيجب ألا يتوقف تطبيق القانون على محض الصدفة، وهذا ما يحققه نظام التأمين الإجباري<sup>(3)</sup>.
- ✓ إن بقاء التأمين إختياريا، سيشجع الشركات الصغرى والمتوسطة على عدم الإقدام على إبرام عقود تأمين وهذه الشركات تمثل عددا لا بأس به، ويمكن أن تلحق أضرار بالغة للبيئة<sup>(4)</sup>.

وبالرغم من المزايا التي يحققها نظام التأمين الإجباري، إلا أن شركات التأمين في الجزائر لا تقبل التأمين عن أضرار التلوث، باعتبار أن الخطر فيه محقق وأكيد، يحتاج تأمين مسؤوليته إلى غلاف مالي ضخم، يتجاوز القدرات المالية لهاته الشركات.

(1) حميدة جميلة، النظام القانوني للضرر.....، المرجع السابق، ص. 407.

(2) سعيد السيد قنديل ، آليات تعويض .....، المرجع السابق، ص. 98.

(3) مدين أمال، المنشآت المصنفة لحماية.....، المذكرة السابقة، ص. 186.

(4) ياسر محمد فاروق المنيوي، المسؤولية المدنية الناشئة.....، المرجع السابق، ص. 429.

## الفرع الثاني

### نماذج أنظمة التأمين عن أضرار الجوار

سنعرض بعض، الأنظمة في مجال تأمين بعض أنواع الأضرار البيئية، وهي أضرار التلوث البيئي، و منها سنتعرف على الجوانب السلبية و الإيجابية لهذه الأنظمة، و سنقتصر على نظامين؛ نظرا لأهميتهما في التطبيق، وهما: النموذج الفرنسي المتمثل في نظام أسوربول المعدل لنظام كاربول، وكذلك النموذج الإنجليزي المتمثل في نظام كلاركسون، وكلا النظامين متعلقان بتغطية مخاطر التلوث ومواجهته في سوق التأمين .

لقد بادرت بعض الدول الأوروبية- أمام عجز وقصور قواعد المسؤولية المدنية للإمام بهذه الأضرار- إلى استحداث أنظمة خاصة بالتأمين بهدف تغطية هذه الأضرار رغم محدودية الضمان بالنسبة لشركات التأمين.

إن هذه الأنظمة حاولت تغطية أضرار التلوث بطريقة صالحة للتطويع والتطوير مستقبلا، وهذا نظرا للانتشار الكبير للتطور الصناعي الذي يعد المسؤول الأول عن التزايد الهائل لأضرار التلوث، بالإضافة إلى التطور التكنولوجي الأكثر حداثة، الذي يعد في نظر البعض أحد الأشكال المتطرفة للأخطار و الأكثر خطرا في العالم المعاصر .

### البند الأول

#### تغطية التلوث في سوق التأمين الفرنسي

إذا كانت أغلب شركات التأمين ترفض تغطية الأضرار البيئية بسبب عدم استجابتها وانسجامها مع الأسس الفنية للتأمين بمفهومه التقليدي، كونها إذا قبلت التأمين لأسباب تجارية محضة، فإنها بلا شك، ستعتمد على أقساط مرتفعة جدا، إن لم نقل خيالية، تجعل المؤمن عليه يرفض اللجوء إليها لتغطية مثل هذه الأضرار<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup>حميدة جميلة، النظام القانوني للضرر.....، المرجع السابق، ص. 392.

ومع ذلك، فإن بعض الدول و منها فرنسا، بادرت بإنشاء أنظمة تأمين خاصة بأضرار التلوث، خصوصا في نهاية الثمانينات، وقد كان لهذا النظام هدف اقتصادي، ضم العديد من المؤمنين الفرنسيين ويعرف بتجميع تأمين التلوث " أسوربول ASSURPOL " فما هو هذا النظام ؟

نظام أسوربول أو تجمع تأمين التلوث، لم ينشأ من عدم، و إنما سبقه في الواقع نظام تأمين عرف بنظام كاربول GARPOL الذي أنشئ في فرنسا سنة: 1977، كآلية قانونية و فنية تهدف إلى تأمين المسؤولية الناتجة عن الأضرار البيئية<sup>(1)</sup>، و يعد نظام GARPOL، تجمع تأمين مخاطر التلوث، وهو بمثابة أول تجربة في سوق التأمين الفرنسي، فيما يتعلق بتغطية المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث .

و قد استحدث هذا النظام مجالات تأمينية ذات أهمية، تعتبر بمثابة تحد كبير من رجال التأمين وشركات التأمين الفرنسية، استنادا إلى الصعوبات التي ذكرتها سابقا، والمتعلقة بعدم تأقلم الأسس الفنية لنظام التأمين عن المسؤولية، مع خصوصيات الأضرار البيئية، وتتمثل هذه المجالات بما يلي<sup>(2)</sup>:

- تغطية أضرار التلوث الطارئة و التدريجية .
- تغطية حوادث و أضرار التلوث غير الفجائية، و التي لم تكن متوقعة لصاحب النشاط .
- تغطية الحوادث الناتجة عن الروائح و الضوضاء، و المشاكل الناجمة عن تغير درجة الحرارة .
- المسؤولية المدنية التي تثبت في حالة الضرورة، أو بناء على أمر إداري لمصنع انتشار الحرارة .

---

(1) نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن الأضرار.....، الرسالة السابقة، ص. 332.

(2) حميدة جميلة، النظام القانوني للضرر.....، المرجع السابق، ص. 393.

إلا أن نظام كاربول GARPOL، ورغم محاولته لتغطية الأضرار التي يعجز النظام العام للتأمين عن تغطيتها، خصوصا الأضرار المترخية وغير الفجائية، فإنه لم يكتب له الاستمرار والنجاح. ويعد العامل الجوهري الذي أدى إلى هذا الفشل، هو أن تجمع رجال التأمين للشركات المعنية، كان ضعيفا، وهذا بسبب تحديد قيمة التأمين بثلاثين فرنكا، كحد أقصى، بالإضافة إلى أن: 20 % من طلبات التأمين بمعدل طلب من بين كل خمسة طلبات، يتم رفضها بسبب عدم كفاية مستوى الأمان المراد التأمين عليه<sup>(1)</sup>. هذه الأسباب دفعت برجال التأمين إلى حله وضع نظام التأمين الجديد للأضرار الناتجة عن التلوث، وهو المعروف بنظام أسوربول، و هذا انطلقا من بداية جانفي: 1989.

يعد نظام أسوربول بمثابة نظام تأمين خاص، يختلف عن أنظمة التأمين التقليدية، ويخص نوعا معينا من الأضرار البيئية المتمثلة في أضرار التلوث البيئي. و يتمثل هذا النظام في تجمع لإعادة التأمين المشترك، يعتمد على طريقة نظام الحصص، حيث تقوم شركات التأمين بالمشاركة في التجمع بالتنازل عن عقود التأمين الخاصة بها لهذا التجمع<sup>(2)</sup>، الذي يقوم هو الآخر بإعادة توزيع الحصص وأقساط التأمين على حساب حصص الشركات المساهم بها في هذا التجمع، و يضم حوالي خمسين شركة تأمين و متخصصين في إعادة التأمين وبلغ عند تأسيسه حوالي: 125 مليون فرنك وصلت في بداية الألفية الثالثة إلى حوالي: 192 مليون فرنك فرنسي.

ويعتمد نظام أسوربول في مجال تغطية أضرار التلوث على بعض الوسائل التقنية والميدانية تهدف إلى تحليل المخاطر، و تحديد تعريفات التأمين و مبلغ الضمان<sup>(3)</sup>، و هي تتمثل في :

1-دراسة سعر التأمين و مبلغه حسب كل حالة على حدة .

(1) حميدة جميلة، النظام القانوني للضرر.....، المرجع السابق، ص. 394.

(2) حميدة جميلة، المرجع نفسه، ص. 395.

(3) محمد شكري سرور، التأمين ضد الأخطار.....، المرجع السابق، ص. 118.

2- الاستعانة بخبراء تكون مهمتهم الخروج للميدان، و إثبات الأضرار و وصفها وتقديرها و يتم انتداب خبير بمقتضى قرار من المحكمة، و هذا لمتابعة سياق الأحداث وتطوراتها.

و هناك أيضا وسائل قانونية حسب المادة: 12 من وثيقة أسوربول في الدعوى التي يديرها المؤمن في حالة رفع دعوى المسؤولية المدنية أو الجنائية أمام القضاء ضد المؤمن عليه، وفي هذه الحالة يحق للمؤمن ممارسة كل طرق الطعن المخولة قانونا في حدود الضمان المقدم<sup>(1)</sup>.

إن وثيقة أسوربول شأنها شأن نظام كاربول تتولى تغطية كافة أضرار التلوث، بما فيها الأضرار التدريجية، و لكن في الواقع العملي لقي نظام أسوربول صعوبات كبيرة للإلمام بهذه المخاطر، بسبب وجود العديد من العقبات الفنية والتقنية فيما يخص تحليل المخاطر التي ينتج عنها ضرر التلوث .

هذا فيما يتعلق بنظام أسوربول الذي طبق في فرنسا ، إلا أنه اعتبارا من أول جانفي 1994، ظهرت في فرنسا وثيقة تأمين جديدة عرفت باسم " استغلال المنشآت الأرضية الثابتة الصناعية والتجارية " ، ولكن ظل نفس مبدأ التأمين هو المعمول به .

## البند الثاني

### تغطية أضرار التلوث في سوق التأمين الإنجليزي

يقال بأن، وثيقة كلاركسون تعد بمثابة ثورة على أنظمة التأمين التقليدية،<sup>(2)</sup> لأنها أول وثيقة تخرج صراحة عن الأسس الفنية التقليدية، وتتبع وسائل حديثة في نظام تأمين المسؤولية، وأهم مميزات نظام التأمين الإنجليزي أنه يقوم - بداية - على تحديد نماذج التلوث بالشكل المثالي<sup>(3)</sup> :

<sup>(1)</sup> حميدة جميلة، النظام القانوني للضرر.....، المرجع السابق، ص. 395.

<sup>(2)</sup> محمد شكري سرور، التأمين ضد الأخطار.....، المرجع السابق، ص. 122.

<sup>(3)</sup> - نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن.....، الرسالة السابقة، ص. 331.

- 1- **التلوث المتعمد** : وهو التلوث الناشئ عن قصد أو إهمال جسيم، حيث لا تراعى التنظيمات و اللوائح التي يتعين إتباعها للحفاظ على البيئة .
  - 2- **التلوث العارض** : وهو التلوث الناشئ عن سبب غير متوقع و فجائي .
  - 3- **التلوث المتخلف** : وهو التلوث الذي ينشأ عن إصدار كميات من الملوثات في الحدود المسموح بها، والتي لا يمكن تجنبها رغم الالتزام بالتحكم .
  - 4- **التلوث بالتزامن** : وهو التلوث الناجم عن التزامن غير المسموح به بين مواد هي ذاتها في حدود المسموح .
  - 5- **التلوث الكامن** : وهو التلوث الناتج عن مواد لم تكن خطورتها معروفة عند هذا الإصدار، ولم تظهر خطورتها إلا بعد أن كشف العلم بأنها ضارة .
- إن ما يتميز به نظام كلاركسون هو أنه يغطي كافة أنواع الملوثات على أساس أن جميع هذه الملوثات قابلة للتغطية التأمينية، باستثناء النوع الناتج عن الإهمال الجسيم والتلوث المتعمد<sup>(1)</sup> و لعل استبعاد هذا الأخير يتماشى مع الأسس و المبادئ العامة للتأمين، لأن من الشروط القانونية للتأمين، عدم توقع الخطر وخروجه عن إرادة الطرفين؛ شركة التأمين والمؤمن عليه، كما أن هذا النوع من التلوث يتسم بفداحة وجسامة الكوارث الناجمة عن الإهمال المتعمد<sup>(2)</sup>. ومن جهة أخرى، فهو يتنافى مع الاعتبارات الأخلاقية<sup>(3)</sup> بحد ذاتها، مادام أنه يقوم على سوء نية المؤمن عليه.
- في الأخير، يمكن أن نقول أنه بالرغم من النقائص والصعوبات التي يواجهها كلا النظامين بسبب التركيبة المعقدة للملوثات، وتعقد المخاطر وتعددتها، من جهة ، والخاصية التدريجية للأضرار البيئية، من جهة أخرى ، فإن كل هذه الصعوبات دفعت كلا من النظام الفرنسي و النظام الإنجليزي إلى التخلي عن بعض الشروط الكلاسيكية لنظام التأمين، وكسر قواعده التقليدية، و ذلك بغرض التوسيع من نطاق التغطية التأمينية .

(1) محمد شكري سرور، التأمين من الأخطار التكنولوجية....، المرجع السابق، ص. 124.

(2) محمد شكري سرور، التأمين من الأخطار التكنولوجية....، نفس المرجع، ص. 125.

(3) محمد شكري سرور، المرجع نفسه، ص. 124.

كما تكاثفت جهود الفقهاء لتقديم مجموعة من الاقتراحات كحلول لتغطية مشكلة عجز التأمين. وهي تحمل في أهدافها جانبا كبيرا من تحديث و تطويع و تطوير نظام التأمين في مجال الأضرار البيئية، تتمثل في جملة من الحلول أكد عليها العديد من الفقهاء المعاصرين وعموما يمكن إيجازها فيما يلي<sup>(1)</sup>:

1- استبعاد الضرر البيئي ذي الطابع الاستثنائي، بالنظر إلى خطورتها و على

رأسها الأضرار البيئية ذات الطابع التكنولوجي .

2- استبعاد الضرر البيئي ذي الطابع التدريجي، نظرا للصعوبات التي تعاني منها

شركات التأمين من أجل تقدير و حساب الاحتمالات و تجميع المخاطر في

مثل هذه الأضرار .

3- الاعتماد على نظام خاص، يدعى بنظام إدارة الأخطار الصناعية، وهو يعتمد

على ضرورة استقصاء مختلف المخاطر التي يمكن أن تتعرض لها المشاريع

الصناعية، لا سيما الضخمة منها، وهذا بسبب زيادة تكلفة التأمين، عن مثل

هذه الأضرار، و ذلك بالاستعانة بثلاث وسائل :

+ وسيلة وقائية لمنع الأخطار بالنسبة للمشاريع الصناعية .

+ وسيلة نقل الخطر إلى طرف آخر غير شركة التأمين إلا أن هذا الشرط غير

قابل للتطبيق في مجال المسؤولية عن الأضرار البيئية .

+ وسيلة التأمين الذاتي بمعنى كل صاحب مشروع يحتفظ بجزء من الأخطار لا

سيما في مجال الأضرار التكنولوجية، وهذا نظرا لعدم استطاعة شركات

التأمين تغطية مثل هذه الأضرار .

4- هناك أيضا حلول بديلة تتمثل في فكرة التأمين التعاوني، و يتم عن طريق إنشاء

تجمعات خاصة بالتأمين.

<sup>(1)</sup>حميدة جميلة، النظام القانوني للضرر.....، المرجع السابق، ص. 399.



إن هذه الاقتراحات يمكن أن تؤخذ بعين الاعتبار من أجل تغطية القصور الوارد في النظام التقليدي الخاص بالتأمين عن الأضرار البيئية، وهي تساعد على تطوير قواعد المسؤولية المدنية و آليات التأمين المكتملة لها، فتسمح بتقديم نظام تأمين خاص بالأضرار البيئية يأخذ بعين الاعتبار خصوصيات الضرر البيئي وخطورتها وجسامتها في الوقت ذاته.ويمكننا

### البند الثالث

#### موقف المشرع الجزائري من نظام التأمين عن أضرار الجوار

تعرض المشرع الجزائري إلى نظام التأمين بصفة عامة كنظام تعاقدية في القواعد العامة، حيث نص عليه في التقنين المدني في الباب الخاص بعقود الغرر. و عرفه بأنه عقد يلزم بمقتضاه المؤمن أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال، أو إيرادا أو أي عوض مالي، يؤديها المؤمن للمؤمن<sup>(1)</sup>. وقد أعاد المشرع الجزائري صياغة هذه المادة بمقتضى المادة الثالثة من قانون التأمين الصادر سنة: 1995<sup>(2)</sup>. وقد نص المشرع الجزائري بمقتضى قانون التأمين على إلزامية التأمين عن المسؤولية على بعض الأخطار تحت طائلة العقوبة، في الكتاب الثاني من الأمر رقم: 07/95 المتعلق بالتأمينات. وحسب المادة: 202 من هذا القانون، فإن كل خطر يخضع لإلزامية التأمين لابد أن يشمل ضمانات تعادل - على الأقل - الضمانات الواردة في الشروط النموذجية.

و فيما يتعلق بالأضرار التي لها علاقة بالمساس بالبيئة، فلا نجد هناك تأمينا خاصا من المسؤولية عن الأضرار البيئية إلا في بعض النصوص المتفرقة في بعض القوانين، من

(1) -المادة 619 من التقنين المدني الجزائري.

(2)الأمر 07-95 المؤرخ في 25 يناير 1995 يتعلق بالتأمينات، ج ر ع 13 لسنة1995؛ المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يعدل ويتمم الأمر المتعلق بالتأمينات، ج ر ع 15 لسنة 2006.

ذلك ما نص عليه القانون البحري رقم: 05/98<sup>(1)</sup>، الذي نص على نوع من التأمين، هو التأمين الإجباري الذي يلتزم مالك السفينة بإبرامه لتغطية مسؤوليته عن ضرر التلوث<sup>(2)</sup>. وبالمقابل تلتزم السلطات الإدارية بتسليم شهادة تتضمن الإقرار بوجود هذا النوع من التأمين<sup>(3)</sup>، والجدير بالملاحظة، وحسب ما نص عليه المشرع الجزائري، فإن هذا التأمين يقتصر فقط على السفن التي تتقل أكثر من: 2000 كم من الوقود بدون ترتيب كحمولة، ولا تطبق شروط التأمين إلا على السفينة الأجنبية<sup>(4)</sup>. وتكمن فعالية التأمين عن مسؤولية مالكي السفن عن الأضرار الحاصلة من جراء التلوث بالوقود، في مباشرة الإجراءات المتعلقة بالدعوى في حالة وقوع الضرر، حيث يسمح القانون البحري في هذه الحالة بأن ترفع دعوى التعويض عن الأضرار الناتجة عن التلوث ضد المؤمن مباشرة مع إمكانية قيام المؤمن بإلزام المالك بالانضمام إلى الدعوى .

كما نص المشرع الجزائري في قانون التأمينات على أنواع كثيرة من التأمينات الإلزامية لها علاقة وثيقة بالأضرار التي تمس البيئة في مختلف مجالاتها، من ذلك ما نصت عليه المادة 165 منه التي تقتضي بإلزام كل هيئة تستغل مطار أو ميناء، أن تؤمن عن مسؤوليتها عن الأضرار التي تصيب المستعملين لهذه الأمكنة بسبب نشاط المطار أو الميناء .

و لعل هذه الأضرار لها علاقة وثيقة بالحماية من أضرار بيئة الجوار، و هي نوع من التلوث الضجيجي الذي يصيب المجاورين لهذه الأمكنة. كما نص المشرع الجزائري أيضا وبمقتضى نفس القانون، على نوع آخر من التأمين له علاقة بالأضرار التي تصيب البيئة الصحية، و هو ما تضمنته المادة: 169 من تقنين التأمينات التي نصت على إلزام المؤسسات التي تقوم بنزع الدم البشري أو تغييره لغرض طبي بالتأمين ضد العواقب المضرة التي قد يتعرضون لها المتبرعون بالدم و المتلقون له .

(1) -القانون رقم 05-98 المؤرخ في 25 جوان 1998 المتضمن القانون البحري، ج ر ع 47 لسنة 1998.

(2) - المادة 130 من قانون 05-98 سابق الذكر.

(3) - المادة 131 من نفس القانون.

(4) - المادة 136 من نفس القانون.

و الجدير بالملاحظة، أن هذا النص جاء عاما و مطلقا، لأنه يتعلق بكافة المخاطر الناجمة عن عمليات نقل الدم، و هي تنطبق على أضرار التلوث الناتج عن نقل الدم المحمل بالأمراض الخطيرة و منها مرض الإيدز.

بالإضافة إلى التأمين من المسؤولية عن الأضرار الناجمة عن استغلال المنشآت ذات الطابع الاقتصادي، حيث نصت المادة: 163 من الأمر: 07/95 على هذا النوع من التأمين، ثم صدر المرسوم التنفيذي<sup>(1)</sup> رقم: 413/95 إذ نصت المادة الثانية منه على إلزامية تأمين الشركات والمؤسسات التابعة للقطاعات الاقتصادية عن مسؤوليتها المدنية. كما نص المشرع الجزائري على أنواع أخرى من المخاطر والأضرار التي تحتاج إلى إلزامية التأمين، منها التأمين الإلزامي من المسؤولية المدنية عن بعض المنتجات الخطيرة والقابلة للاستهلاك البشري، و هذا نظرا لصعوبة إعدادها واستغراقها فترة طويلة من صناعتها إلى فترة تداولها في السوق، أو في المحلات الصناعية والتجارية، من ذلك مستحضرات التجميل ومواد التنظيف والمواد الغذائية والمستحضرات الصيدلانية، وهذا استنادا لنص المادة: 168 من الأمر الخاص بالتأمينات، ويعتبر هذا النص عاما يقرر إجبارية التأمين عن المسؤولية المدنية للصناعي، إذ يحدد نطاق إلزامية التأمين من حيث الموضوع، فيشمل كل الصناعات، أما من حيث الأشخاص؛ فيشمل مالك النشاط الصناعي أو مستغله أو المنتفع به على حد سواء، أما المستفيدين - منه طبقا للمادة: 56 من الأمر: 07-95- فهم الغير بمعناه الواسع، ليشمل الجيران وغيرهم<sup>(2)</sup>.

كما نص المشرع الجزائري في نفس الأمر، على أنواع أخرى، فرض فيها التأمين الإجباري، منها ممارسة عملية الصيد وما تسببه من أضرار جسمانية ومادية، وكذلك التأمين على الأخطار المناخية كالبرد والعاصفة والجليد والفيضانات<sup>(3)</sup>. ونأمل أن يضيف المشرع

(1) -المرسوم التنفيذي رقم 95-413 المؤرخ في 09 ديسمبر 1995 المتعلق بتأمين الشركات و المؤسسات التابعة للقطاعات الاقتصادية من مسؤوليتها المدنية، ج ر ع 76 المؤرخ في 10 ديسمبر 1995.

(2) مدين آمال، المنشآت المصنفة لحماية.....، المذكرة السابقة، ص. 186.

(3) المادة 52 من الأمر المتعلق بالتأمينات.

الجزائري الأمطار الحمضية، وما يترتب عليها من آثار خطيرة على الصحة البشرية والحيوانية والنباتية.

و هناك تأمين آخر نص عليه المشرع الجزائري له علاقة وثيقة أيضا بحماية البيئة، وهو التأمين ضد الكوارث الطبيعية و هو ما تضمنته المادة: 40 من الأمر 07/95، ونظرا لأهمية هذا النوع من التأمين، فقد أصدر المشرع الجزائري في هذه السنوات الأخيرة التشريع الخاص بالزامية التأمين ضد الكوارث الطبيعية،<sup>(1)</sup> الذي قضى بضرورة أن يقوم كل من يملك عقارا مبنيا في الجزائر، سواء كان شخصا طبيعيا أم معنويا، أن يكتتب عقد تأمين على الأضرار، لضمان الكوارث الطبيعية، و كذلك إلزام كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا صناعيا أو تجاريا أن يقوم باكتتاب عقد تأمين على الأضرار لضمان المنشآت الصناعية أو التجارية من آثار الكوارث الطبيعية<sup>(2)</sup>.

وحسن ما فعل المشرع الجزائري، حينما نص على هذه التأمينات الخاصة وجعلها ذات طابع إلزامي، فهذه الأنواع من التأمينات بالزاميتها تساهم في تغطية العديد من الأضرار الصحية و البيئية. لكن تجدر الإشارة إلى أن نظام التأمين، من المسؤولية في الجزائر مازال يعتمد على نظام التأمين التقليدي، إلا أن خصوصية الضرر البيئي، وأبعاده الجغرافية والزمانية هي في حاجة إلى تغطيات تأمينية متخصصة، لأن التأمين بأسسه الفنية التقليدية غير فعال و تغطيته قاصرة، مقارنة بطبيعة و نطاق الأضرار البيئية. فنحن في حاجة اليوم إلى بوليصية تأمين خاصة لكل صورة من صور الضرر البيئي نظرا لخطورتها.

<sup>(1)</sup>الأمر 03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالزامية التأمين ضد الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، ج ر ع 52 المؤرخة في 27 أوت 2003.

<sup>(2)</sup>المادة الأولى من الأمر المرجعي رقم 03-12.

## الفرع الثالث

### صناديق التعويضات

كانت عملية التأمين، على الأضرار البيئية غير كافية لتغطية هذا النوع من الأخطار، وبسبب النظرة التقليدية لعناصر البيئة ذاتها التي تقوم على أن هذه العناصر ليست ملكا لأحد، مما انعكس سلبا على تعويض هذا النوع من الأضرار، بل أبقاها في بعض الحالات دون تعويض. كل هذه الأسباب أدت إلى ظهور صناديق التعويضات في ميدان الأضرار البيئية، باعتبارها وسيلة مناسبة لتغطية المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية، جنبا إلى جنب مع نظام التأمين.

إن فكرة صناديق التعويضات، جاءت بهدف تعويض المضرور، في الحالة التي لا يعوض فيه بوسيلة أخرى، كما وأن هذه الصناديق تهدف إلى توزيع المخاطر الصناعية على مجموع الممارسين للأنشطة التي يمكن أن تكون سبب لهذه المخاطر<sup>(1)</sup>. كما وأن هذه الصناديق لا تتدخل إلا بصفة تكميلية أو احتياطية<sup>(2)</sup> لكل من نظامي المسؤولية المدنية والتأمين. وهذا النظام ليس بحديث أو خاص بالأضرار البيئية، ولكن ميزاته تكون أكثر جلاء ووضوحا في مجال الأضرار البيئية.

و يأتي إنشاء هذه الصناديق، في ميدان الأضرار البيئية تكريسا لتطبيق المسؤولية الموضوعية في هذا النوع من الأضرار، فلا يكفي فقط تحديد المسئول الملوث ومتابعته وإنما يجب ضمان تعويض ضحايا هذه الأضرار بأي وسيلة كانت. وتبرز فائدة هذه الصناديق بشكل خاص في تعويض الأضرار البيئية التي تستبعتها أنظمة التأمين، وفي الحالات التي يكون فيها الملوث المسئول معسر غير قادر على دفع التعويض، أو يكون مجهول غير معلوم، أو الحالة تنتج عن حادث فجائي أو قوة قاهرة بحيث لا يمكن أن تتسب مثل تلك

(1) - ياسر محمد فاروق المنياوي، المسؤولية المدنية الناشئة...، المرجع السابق، ص. 433.

(2) - نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن.....، المرجع السابق، ص. 344.

الأضرار إلى شخص محدد، ففي كل هذه الحالات،<sup>(1)</sup> تتدخل صناديق التعويضات لتقديم تعويضا كاملا للمضرور. إضافة إلى ذلك، أنها تهدف إلى حماية البيئة في حد ذاتها برفع معدلات الوقاية التي يجب مراعاتها من قبل مستغلي المنشآت<sup>(2)</sup>.

لأهميتها الكبرى فقد أقدمت العديد من الدول - وعلى عكس فرنسا - بإنشاء صناديق تعويضات في مجال تلوث البيئة، ومنها اليابان في مجال تعويض الأضرار الجسدية الناجمة عن التلوث، وهولندا في مجال تعويض الأضرار الناجمة عن تلوث الهواء، كذلك الولايات المتحدة الأمريكية إذ قامت بإنشاء صندوق تحت اسم SuperFund عام: 1980 بغرض تمويل عمليات إعادة المواقع الملوثة التي توجد بها مخلفات خطرة إلى حالتها الأولى، وقد تم تطهير آلاف المواقع بفضل هذا الصندوق<sup>(3)</sup>. لكن رغم أهميتها ووجود تطبيقات لها في العديد من الدول، إلا أنها بدأت تظهر بشأنها عدة مشاكل تتعلق بتمويلها، فيرى البعض أن مثل هذه الصناديق تشكل عبئا إضافيا على عاتق الملوثين المحتملين<sup>(4)</sup>. لذا طالب هؤلاء بضرورة تحقيق توازن بين مصلحة المضرور في الحصول على حقه في التعويض، وبين العبء الملقى على عاتق شخص الملوث. ويعتبر إسهام الملوثين المحتملين في تمويل هذه الصناديق أمرا ضروريا لازما. وتتمتع هذه الصناديق بالشخصية المعنوية، مما يسمح لها باللجوء إلى القضاء ضد الشخص المخطئ - من جهة - وبتقدير قيمة المساهمة في الصندوق حسب معايير الوقاية المتبعة من كل مساهم - من جهة أخرى-<sup>(5)</sup>.

أما عن إدارة هذه الصناديق<sup>(6)</sup>، فإنها إما أن يعهد بها إلى أحد أشخاص القانون الخاص وهذا عادة ما يتم في صناديق التعويض الخاصة التي تتعلق بنشاط مهني معين، تتدخل في حالة الكوارث البيئية البسيطة. وإما أن تدار من قبل الدولة نفسها، وهذا النوع يخصص

(1) سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق، ص. ( 107-108)

(2) - سعيد السيد قنديل ، المرجع نفسه، ص. 110.

(3) - ياسر محمد فاروق المنياوي، المسؤولية المدنية الناشئة.....، المرجع السابق، ص. 434.

(4) ياسر محمد فاروق المنياوي، المسؤولية المدنية الناشئة.....، المرجع السابق، ص. 436.

(5) - سعيد السيد قنديل ، آليات تعويض الأضرار.....، المرجع السابق، ص. 112.

(6) - نايف جليل فاضل المذهان، المسؤولية المدنية عن.....، الرسالة السابقة، ص. 346.

لتعويض الأضرار البيئية الضخمة التي تصيب البيئة ذاتها. فمثل هذه الكوارث يكون من الصعب على الصناديق الخاصة تحمل تعويضاتها التي تتجاوز المليارات في بعض الأحيان.

بالنسبة للمشرع الجزائري، فقد أنشأ " صندوقا وطنيا للحماية البيئة" بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 98-147<sup>(1)</sup> الذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 01-408، إلا أنه في المادة الثالثة منه المتعلقة بباب النفقات، لم يعتبر تعويض المتضررين من بين مهام الصندوق، وحصر نفقاته في: تمويل عمليات مكافحة التلوث، تمويل نشاطات الحراسة البيئية، وكذلك الدراسات والأبحاث الخاصة بحماية البيئة. بالمقابل - وعلى المستوى الدولي - صادقت الجزائر على عدة معاهدات تهتم بمكافحة التلوث وحماية البيئة، أهمها الاتفاقية الدولية المتعلقة بإنشاء صندوق دولي للتعويض عن الأضرار الناجمة عن التلوث بالمحروقات بموجب الأمر: 74-55<sup>(2)</sup>.

نظرا لخطورة الأضرار المدمرة للتلوث البحري نص القانون رقم: 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته على ضرورة إنشاء صندوق خاص لتمويل تنفيذ التدابير المتخذة لحماية الساحل والمناطق الشاطئية، الأمر تكرر بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 04-273<sup>(3)</sup> الذي أحدث الصندوق الوطني لحماية الساحل والمناطق الشاطئية، لكن لم ينص هو الآخر على تعويض الضحايا ضمن مهامه.

---

<sup>(1)</sup>المرسوم التنفيذي رقم 98-147 المؤرخ في 13 مايو 1998 يحدد كليات حساب التخصيص الخاص رقم 302-065 الذي عنوانه " الصندوق الوطني للبيئة "، ج ر ع 31 لسنة 1998؛ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-408 المؤرخ في 13 ديسمبر 2001، ج ر ع 78 لسنة 2001.

<sup>(2)</sup>الأمر 74-55 المؤرخ في 13 مايو 1974 يتضمن المصادقة على الإتفاقية الدولية المتعلقة بإنشاء صندوق دولي للتعويض عن الأضرار المترتبة عن التلوث بسبب المحروقات المعدة في بروكسل في 18 ديسمبر 1971، ج ر ع 45 لسنة 1974.

<sup>(3)</sup>المرسوم التنفيذي رقم 04-273 المؤرخ في 02 سبتمبر 2004 يحدد كليات سير حساب التخصيص الخاص رقم 113-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني لحماية الساحل والمناطق الشاطئية ، ج ر ع 56 لسنة 2004.

في الأخير، ما يلاحظ هو قلة صناديق التعويضات في الجزائر، وفي حال وجودها، فإنها لا تعوض المضرورين رغم أنها تمثل ضمانا احتياطيا للمضرورين في حالة عدم الحصول على التعويضات العادلة من المسؤولية المدنية والتغطيات التأمينية.

وجملة القول؛ أن هذه الصناديق تمثل نظاما ماليا قويا وفاعلا لتغطية الأضرار البيئية ودفع التعويضات الكاملة للمضرورين خصوصا في الحالات التي يستبدها نظام التأمين وعلى رأسها تعويض الأضرار المعتبرة غير القابلة للتأمين عليها وهي خطر التقدم والضرر البيئي المحض، حيث نجد أن جميع عقود التأمين الخاصة في مجال التلوث البيئي تستبعد هاتين الحالتين من نطاق الضمان.

خلاصة الباب الثاني ، بعدما تطرقنا في الباب الأول للإطار القانوني للجوار من منظور عمراني بيئي فقد توصلنا من خلال، الباب الثاني إلى المسؤولية عن أضرار الجوار ، مع ملاحظة أن المشرع الجزائري و حتى التشريعات المقارنة، لم تنظم المسؤولية الإدارية عن أضرار الجوار ، الأمر الذي جعلنا نعتمد على الأحكام العامة للمسؤولية ، مع تسليط الضوء على المنازعات الإدارية في إطار القوانين الخاصة، لا سيما التي لها علاقة بمحل دراسة المنشآت المصنفة، و كذا المنازعات المتعلقة بالعمران .

وتأسيساً على هذه الأسباب وغيرها، فإن كل ضرر يستوجب التعويض الذي اختلف بشأنه انطلاقاً من صناديق التعويضات ، وفي حال وجودها فإنها لا تعوض المضرورين رغم أنها تمثل ضمانا احتياطيا للمتضررين حالة عدم الحصول على التعويضات العادلة من قيام مسؤولية محدث الأضرار في إطار الجوار مع ضرورة اعتماد التغطية التأمينية.



# خاتمة

نأتي إلى، خاتمة هذه الدراسة التي كرسناها لبحث موضوع " الحماية القانونية للجوار من منظور عمراى بيئى"، بدراسة الأصول القانونية العامة التي يقوم عليها موضوع الحماية القانونية للجوار، على النحو الذي بيناه في مقدمة هذه الأطروحة وفي متنها تفصيلا، حيث شرحنا أحكام الجوار القانونية الجزئية، وما يقوم عليه من مبادئ قانونية وفقهية وقضائية.

فالحماية الإدارية للجوار، تقتضى تمييزها عن غيرها من أنواع الحماية الأخرى المقررة في القانون الدولي أو الوطني، و بيان الأجهزة الإدارية التي تمارس هذه الحماية وتكرس المبادئ التي تحكم عملها في هذا الشأن، و بيان الوسائل و الأساليب التي تسلكها الإدارة من أجل حماية الجوار، سواء أكانت وسائل وقائية أم بعدية ردعية في بعض الحالات، مع التعرض لمدى فاعلية هذه الوسائل والمقترحات الكفيلة بتفعيل دورها في هذا الشأن . و تبدو أهمية هذه الدراسة، فيما تشكله الحماية القانونية للجوار من ضرورة ملحة في ظل اتساع و تطور مصادر التلوث عموما وأضرار الجوار على وجه الخصوص، و من ثم،احتياجها لامتيازات السلطة العامة .

و قد هدفت هذه الدراسة إلى تحقيق غايتين ، الأولى : ببيان مضمون الحماية القانونية للجوار . و الثانية : بإيضاح الوسائل الكفيلة بزيادة فاعلية هذه الحماية . كما بينا الصور العملية الرئيسية لنظام الجوار، إذ كان لكل من الفقه والقضاء دور ومساهمة لا يستهان بهما، في بلورة مفهوم الجوار في النظم القانونية المقارنة، وبخاصة الفرنسي والمصري، لقربهما من النظام القانوني الجزائري، وانعكاس نظامه القانوني على الحريات العامة، باعتبارها مطلبا قانونياً دستورياً منصوباً عليه في دساتير مختلف دول العالم، ومن بينها الدستور الجزائري.

هذا، وقد شملت هذه الدراسة بعض المجالات، وقطاعات النشاط التي اتخذناها كعينات، ولا ندعي الإلمام بها كلها، بل لم يكن ذلك هدفنا الذي لا يمكن إدراكه بسبب اتساع نطاق وتنوع مجالات تطبيق نظام الجوار، بل كان هدفنا - من الناحية المنهجية - هو

الوقوف على ما توصل إليه **صانعو** القانون بمعناه العام، من صياغة للقواعد القانونية ذات المصادر المتنوعة الضابطة للحريات العامة ، دون إهمال طرفين فاعلين آخرين في الموضوع، وهما؛ الفقه والقضاء الإداريين، في الجزائر وفي الدراسات المقارنة. ولبلوغ هذه الغاية، ركزنا على مجالين نوعيين هما: البيئة والعمران، لتعلقهما المباشر بموضوع الجوار في إطار القانون الإداري .

وعليه؛ وبالبناء على ما تقدم، من شرح وتحليل، مستفيضة في متن هذه الأطروحة، وعلى ضوء الاعتبارات السابقة، يمكننا عرض النتائج القانونية المتوصل إليها وإردافها بما نراه مناسباً من اقتراحات عملية، مساهمة متواضعة منا في إثراء هذا الموضوع . **نتائج نرى تلخيصها في الآتي :**

**1-** أنه لا يقصد بالإقرار الدستوري للحقوق والحريات العامة ، أن تكون مطلقة من كل قيد، بل يتعين تنظيمها تشريعياً، من أجل تحقيق غايتين اثنتين، في الوقت ذات وهما: المحافظة على النظام العام في المجتمع، وتمكين الأفراد من ممارسة حرياتهم وحقوقهم من الناحية العملية.

**2-** أما بالنسبة للحريات المستحدثة، تحديداً حرية التجارة والصناعة وحرية الاستثمار، يلاحظ أن هناك قفزة نوعية فيما يتعلق بتنظيم هذه الحريات ، **بالانتقال** من نظام الرقابة الوقائية عبر أداة الترخيص الإداري المسبق ، **إلى الاكتفاء** بنظام الإخطار ، وتلك التي لها آثار وانعكاسات سلبية على الجوار، التي تمارسها المنشآت المصنفة، التي لها وضع قانوني صرف خاص ، التي توصف بالمقلقة للراحة، ولكنها مع ذلك تؤدي وظيفة اقتصادية واجتماعية لا غنى عنها في المجتمع، فهي تساهم بشكل كبير في التنمية المستدامة و ترقية الاقتصاد الوطني .

ومن هنا، كان من بين أسباب انتهاء مفعول الرخصة الإدارية - كمستند قانوني - إنهاؤه للضرر أو للمصلحة العامة، رغم احترام المرخص له للقوانين والتنظيمات المعمول بها، بقرار مضاد من السلطة الإدارية المانحة، ولا سيما عندما يتعلق الأمر

بمنشأة من المنشآت المصنفة المقلقة لراحة الجوار رغم نشأتها الأولى المشروعة. أو ترخيص بالبناء، الذي سبب أضرار غير اعتيادية للساكنة المجاورين، على الرغم من مشروعيته، هو الآخر .

**3-** لكن ما لم يحسمه المشرع الجزائري، بنص قانوني واضح، هي حالة إزالة المنشأة المصنفة إزالة كاملة ونهائية، كتعويض عيني كامل للضرر الذي يصيب بيئة الجوار مما يترتب عليه دون أدنى شك، ضرر مادي كبير وخسارة مالية تصيب مصلحة المرخص له، تتمثل في إتلاف الإنشاءات التي أقامها والمعدات المثبتة والمنقولات التي استثمر فيها، إذ هي ذات قيمة مالية معتبرة، كما يعني ذلك توقفه عن مزاوله النشاط المرخص به، فهو مصدر رزقه.

فمن يتحمل التبعات المالية للتعويض في هذه الحالة؟ وهل تكفي فيها التأمينات عن الأخطار والمخاطر المعروفة في المجال الصناعي والتجاري التي يُعتبر الاكتتاب فيها إجبارياً؟ أم أنه يجب إحداث صناديق خاصة بالتبعات المالية عن أخطار الأضرار الإيكولوجية التي تلحق بالجوار كما هي الحال، في الدول الصناعية المتطورة، كنظام جديد للتكفل بالمسؤولية المدنية المبنية على الضرر، وليس على الخطأ والضرر وعلاقة السببية؟

**4-** أن نظام القرار الإداري الضمني، المستنتج من سكوت الإدارة، بعد استنفاد المهلة القانونية المحددة، ليس ذا فائدة قانونية وعملية هامة، في كثير من حالات الترخيص الإداري، كما في مجال الترخيص بالبناء ورخصة استغلال منشأة مصنفة، وهذا لسببين هما:

صعوبة إدراك طالب الرخصة كل ما يحيط بموضوع النشاط أو الحرية- موضوع طلب الترخيص - من معطيات تقنية وقانونية، مما قد يعرضه للوقوع في الخطأ في تفسير النصوص القانونية الناظمة لهما بكل ما لذلك من نتائج سلبية. هذا من جهة.

ومن جهة أخرى، صعوبة تنفيذ ماديات القرار الضمني في كثير من الحالات دون تدخل من السلطة الإدارية المختصة، حيث يتطلب الأمر أحياناً إصدار الإدارة قراراً صريحاً آخر قد يكون كاشفاً، ولكنه مهم لاستكمال النتيجة القانونية المرجوة من القرار الأول المنشئ، مثلما هو الوضع بالنسبة للقرار المتضمن منح شهادة المطابقة بعد الانتهاء من إنجاز أعمال البناء المرخص بها. أو قرار الترخيص باستغلال منشأة مصنفة.

فكيف إذا كانت أعمال البناء قد تمت بالمخالفة للقانون، تطبيقاً لقرار ضمني بالترخيص بسبب النقص الموجود في الملف المرفق بطلب رخصة البناء؟ أو تم إحداث المنشأة المذكورة بالمخالفة للقانون؟ مما يجعل القرار الإداري الضمني دون آثار قانونية، في بعض الأحيان.

**5-** و في مجال العمران، تحديداً موضوع الترخيص بالبناء، نرى ضرورة تضمين القوانين و التنظيمات العمرانية، رخصة البناء المؤقتة، وهي رخصة متعلقة ببعض البناءات المؤقتة، لِمَا لها من انعكاسات سلبية على التعامل في العقارات ، وأمن وسلامة مجاوري هذه العقارات التي تجري فيها أعمال البناء .

إذا كانت طرق حماية الجوار متعددة سواء على المستوى الدولي أو الوطني، فإن دور الحماية الإدارية للجوار، يبدو جوهرياً بين غيره من طرق الحماية الأخرى . نظراً لاتساع المخاطر البيئية و انتشارها، فإنه لا يمكن أن تكون حماية الجوار في التشريع الجزائري أو غيرها من التشريعات المقارنة ، من اختصاص جهاز إداري واحد، و إنما يجب أن يلعب كل جهاز و وحدة إدارية في الدولة دوراً في ذلك ، سواء على المستوى المركزي أو المحلي . وسواء كان هذا الجهاز، متخصصاً في حماية الجوار مباشرة، أو كان يمارس اختصاصات أخرى بصورة غير مباشرة .

**6-** إن التشريعات المختلفة مهما أُنقن إعدادها، و مهما تضمنت أحكاماً حيوية في مجال حماية الجوار، لا تكون مؤثرة و فعالة إلا بتوافر مقومات رئيسية لنجاح تطبيقها، في مقدمتها وعي الأفراد و المجتمع المدني في الدولة بأهمية الجوار، ومدى فداحة الأضرار التي يمكن أن تلحق بالجوار و أثرها الخطير على حياتهم .

من جماع ما تقدم، نخلص إلى أن للإنسان الحق في بيئة نظيفة و سليمة و متوازنة و خالية من التلوث ، و أن هذا الحق يعد أحد حقوق الإنسان السامية، و أنه يعتبر الأساس لحقوق الإنسان الأخرى ، و التي لا يمكن أن تجد مجالاً للتطبيق السليم إذا ما كان هناك خلل في بيئة الجوار التي يعيش فيها الإنسان، على نحو يهدد حياته ذاتها أو رفايتها .

و ليست الأضرار الناتجة عن التلوث كغيرها من الأضرار، و إنما تتميز بطبيعة خاصة، فهي أضرار جماعية و مؤجلة و تصيب الإنسان بالتبعية، كما أنها أضرار تدريجية و منتشرة، مستمرة في بعض الحالات ، يصعب تحديد مصدرها، كما يصعب تقديرها.

**7-** و تتبنى الشريعة الإسلامية و القانون الوضعي ، مفهوماً واسعاً للجوار، يتحدد بأقصى مدى يمكن أن يصل إليه ضرر الأنشطة الملوثة ، و أنه يرد على جميع الأشياء، بغض النظر عن طبيعتها الثابتة و المنقولة ، العامة أو الخاصة، و أنه يمتد إلى جميع الأشخاص الموجودين في النطاق الجغرافي للجوار، بغض النظر عن صفتهم ، سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أم معنويين .

و قد أرسى فقهاء الشريعة الإسلامية ، القواعد الخاصة بحماية الجوار ، لكن بالنظر لظروف المكان و الزمان ، التي كان يحيا فيها هؤلاء الفقهاء، و الطابع البيئي الذي كان يغلب عليه ، باعتبار أن حق الملكية هو الحق الذي يثير استعماله العديد من الإشكالات القانونية المتعلقة بتطبيق هذه المسؤولية بوجهها العام المدنية و الإدارية و الجزائية .

**8-** أن الخطأ الثابت أو المفترض لا يصلح أساساً كافياً لمسئولية الجار عن الأضرار غير الاعتيادية، وأن أساس تلك المسؤولية هو الضرر ، طبقاً لنظرية المخاطر التي تحكم المسؤولية عن أضرار الجوار ، و أن هذه النظرية تتمتع بصلاحيّة مطلقة لحكم تلك المنازعات، نظراً لما توفره من حماية فعالة للجيران المتضررين ، حيث لا تستلزم إثبات الخطأ في جانب الجار الملوّث، و أنه يكفي مجرد إثبات أن التلوث غير مألوف . كما أن الأخذ بقواعد تلك المسؤولية، يؤدي إلى مسؤولية مستغلي الأنشطة الملوثة للبيئة، الذين علموا أن مسؤوليتهم ، ستتقرر عما ينتج عن تلك

الأنشطة من أضرار، حتى و لو لم يرتكبوا أي خطأ. و بذلك، فإن الأخذ بقواعد تلك النظرية يحقق المعادلة الصعبة للمسئولية الإدارية عن أضرار الجوار من منظور عمراني بيئي، وهي تحقيق تعويض عادل للمتضررين ، و في نفس الوقت، توفير الحماية الفعالة للجوار بوقايته من التلوث .

تتأسس المسئولية عن أضرار، الجوار في الفقه الإسلامي ، على الضرر الذي يزيد عن الحدود المسموح بها دون حاجة إلى استلزام الخطأ، باعتبار أن أضرار الجوار تعد من قبيل الأضرار التي تحدث مباشرة .

**9-** أن المسئولية ا عن أضرار الجوار، و التي تحكمها قواعد نظرية مضار الجوار ،تقوم على ركنين فقط هما؛ الضرر ، و رابطة السببية بين ذلك الضرر و فعل الجار الملوث .

و يعتبر من أهم صور أضرار الجوار في العصر الحديث - التلوث ؛ الضوضاء ،روائح كريهة ، أدخنة ، غازات ضارة ، غبار الأتربة ، ملوثات بصرية، وغيرها من الملوثات ،التي أفرزها التقدم الصناعي و التكنولوجي. وتتوقف خطورة أو عدم مألوفية التلوث على توافر عنصرين معا هما: شدة أو جسامه التلوث، من ناحية ، و استمراريته، من ناحية أخرى .

يراعي قاضي الموضوع ، عند تقديره لأضرار الجوار، ما إذا كانت هذه الأضرار تشكل مضارا مألوفة أو غير مألوفة ، بمعنى أنه يجوز للقاضي أن يستعين بطبيعة العقارات،في إطار خبرة فنية ، لمعرفة الغرض الذي خصصت له . له أن يستعين في ذلك بالحالة العلمية والفنية السائدة في المجتمع، الذي يجاوز تلك الحدود و التركيزات، طبقا للظروف المحلية السائدة ، كما أنه عند تقديره للأضرار غير الاعتيادية، يأخذ في اعتباره الحالة الطبيعية للمكان، و خصوصية المنطقة، وغيرها من العوامل الطبيعية والاقتصادية ،الاجتماعية والثقافية.

أما رابطة السببية بين فعل الجار و الضرر الذي لحقه ، فهي الركن الثاني في المسؤولية عن أضرار الجوار، و يتعين على المتضرر أن يقيم الدليل على توافرها . على الرغم من الصعوبات التي، قد تحول بينه و بين إثبات تلك الرابطة، كتعدد مصادر التلوث، و طبيعته ، و طبيعة الأضرار الناتجة عنه . مما يكون من شأنه إفلات الجار المعتد من المسؤولية .

أن مشروعية الأنشطة الضارة بالجوار، و انتفاء الخطأ في جانب مستغليها، لا يعفيهم من المسؤولية، و القوة القاهرة أو الحادث الفجائي ، كأحد تطبيقات السبب الأجنبي ، ليس من شأنها إعفاء الجار المعتد من المسؤولية ، يضاف له، خطأ الغير لا يعفي من المسؤولية عن أضرار الجوار. و على ذلك فإن الجار المعتد، لا يمكنه أن يدحض مسؤوليته عن أضرار الجوار غير الاعتيادية، التي لحقت للجيران ، بإثبات أن الضرر تسبب فيه خطأ الغير .

**10-** كما أن نظرية أسبقية الوجود أو الاستغلال أو الإشغال ، لا معف من المسؤولية عن أضرار الجوار ، فهي لا تلغي الحق في التعويض و لا تعفي الجار المعتد من المسؤولية ، فجوهر الإشكالية، لا يكمن في مدى الإعفاء من المسؤولية في حالة الأسبقية في الإشغال أو الوجود، و إنما في تقدير مستوى الأضرار المدعى بها.

و مع ذلك ، فإن المشرع الفرنسي ، قد أقر فكرة أسبقية الاستغلال الفردي ، مقابل معارضة الفقه لذلك ، و انتقد بشدة النص الذي أقر تلك الفكرة ، كما أن القضاء قد عمل على الحد من فرص تطبيقه، لاشتراطه العديد من الضوابط و المعايير لتطبيقه .

أما بالنسبة للفقه الإسلامي ، فإنه لا عبرة بأسبقية الوجود أو الاستغلال، بل حرمت الإضرار بالجار و قدست، وأعلنت من شأن الجوار .

كما أن الترخيص الإداري ، الممنوح للجار من أجل ممارسة نشاط صناعي أو أشغال البناء، لا يعفيه من المسؤولية، عما يحدثه للجيران من أضرار غير اعتيادية، بسبب



ممارسة نشاطه، ذلك أن الترخيص يمنح من السلطة الإدارية المختصة، للمستغل من أجل ممارسة النشاط ، و ليس من أجل التصريح له بالإضرار بالغير، أو من أجل إعفاءه من المسؤولية عن تعويض الجيران المتضررين .

**11-** الملاحظ ، أن هناك صعوبات إجرائية بشأن دعوى المسؤولية عن أضرار الجوار ، تتعلق بالصفة في تلك الدعوى ، فلا خلاف على أن الجار المتضرر، تتوافر له الصفة في دعوى المسؤولية. لكن الإشكال يظهر بالنسبة للأضرار التي تصيب مدينة بكاملها، أو أحد أحيائها، و التي تعد ذمة مالية جماعية للمجتمع بأسره، حيث تظهر الصعوبات المتعلقة بالصفة في التقاضي ، لا سيما و أنه يلزم توافر الضرر الشخصي المباشر في شخص المدعي .

و قد انتهينا إلى عدم الاعتراف لأشخاص المجتمع بالحق في رفع دعوى المسؤولية للمطالبة بالتعويض عن أضرار الجوار ، نظرا لما يمكن أن ينتج عن الاعتراف بذلك من مشاكل جمة ، تستعصى على الحل في أغلب الفروض . و قد أحسن المشرع الجزائري فعلا إذ لم يعترف للأشخاص بالمطالبة بالتعويض عن أضرار الجوار، و قصر حقهم - شأنهم شأن جمعيات حماية البيئة - على رفع الدعاوى بالطلبات الوقائية، دون أن يكون لهم الحق في تحريك دعوى المسؤولية عن أضرار الجوار ضد المتسببين فيها .

أما بالنسبة لجمعيات حماية البيئة ، فقد استقر الفقه و القضاء على وجوب اعتبار الغرض الذي قامت الجمعية من أجله ، بحيث يتوافر لها الصفة التي تسمح لها برفع دعوى عن الأضرار البيئية، متى كانت هذه الأخيرة ، تشكل اعتداء على ذلك الغرض، و ذلك للمطالبة بالتعويض عن تلك الأضرار، باتخاذ التدابير الوقائية اللازمة لتجنب الأضرار البيئية.

و في التشريعات المقارنة ، أقر المشرع الفرنسي حق الجمعيات لحماية البيئة في اللجوء إلى القضاء الجنائي فحسب، للمطالبة بالتعويض ، أيا كانت صورته ، إذا كانت أفعال الاعتداء على البيئة تشكل جرائم جنائية، طبقا للنصوص التشريعية البيئية الخاصة.

أما المشرع البلجيكي، فقد قصر حق الجمعيات على طلب وقف النشاط الضار فقط، أمام قاضي الأمور الاستعجالية ، دون أن يمتد هذا الحق ليشمل المطالبة بالتعويض . كما خولت اتفاقية " LOGANO " لجمعيات حماية البيئة ، الحق في الإدعاء القضائي عن الأضرار البيئية ، غير أن هذا الحق مقتصر على الطلبات الوقائية المتمثلة في منع النشاط الخطر غير المشروع، أو طلب الأمر باتخاذ إجراءات إعادة الحال إلى ما كان عليه .

**12-** أن أضرار الجوار ، قد يكون مصدره منشأة واحدة، و لكن الغالب أن ينتج ضرر التلوث من مصادر متعددة، بحيث يبدو أن الضرر الحاصل للجار أو للجيران المتضررين، قد تسبب في حدوثه عدة منشآت، و في هذه الحالة تتقرر مسؤولية هؤلاء الملوثين المتعددين بالتضامن فيما بينهم .

أن التعويض هو الأثر أو الجزاء المترتب على تحقق مسؤولية الجار عن الأضرار غير الاعتيادية، و هو قد يكون نقدياً أو عينياً ، و للقاضي الحق في أن يختار، بين التعويض العيني والتعويض النقدي ، كما يكون له أن يجمع بين التعويضين ، إذا قدر تناسبه مع الضرر على طلبات الجار المتضرر .

و ليس من شك ، في أن التعويض العيني هو خير وسيلة لتعويض أضرار الجوار، إن كان ممكناً ، فذلك أجدى من الإبقاء عليه مقابل مبلغ من المال، يقدر للجار المضرور . فهو يشكل حماية وقائية للجيران من الأضرار ، و كذلك يهدف التعويض العيني إلى إصلاح بيئة الجوار الملوثة، و إعادتها إلى الحالة التي كانت عليها قبل حدوث التلوث .

و إذا كان التعويض العيني ، يعد أفضل طرق التعويض عن أضرار الجوار ، إلا أن هذا الطريق للتعويض ليس دائماً ، فقد يعترض القاضي الفاصل في المنازعة، العديد من العقبات التي تحول بينه و بين الحكم بالتعويض العيني، و يكون حينئذ مضطراً إلى القضاء بالتعويض النقدي . و هذه الإشكالات قد تكون قانونية ، كاستحالة الحكم بالتعويض العيني، وقد تشكل المصلحة العامة عائقاً من القضاء بالتعويض العيني .

إذا كان مصدر أضرار الجوار مبنى ، إعمالاً لقاعدة " عدم المساس بالمبنى العام " . وقد تكون إشكالات فعلية ، في حال ، كانت المنشأة المصنفة، مصدر التلوث ذات أهمية اقتصادية و اجتماعية، أو إذا كان التعويض العيني ، و لا سيما غلق المنشأة مصدر التلوث، لا يتناسب مع الأضرار الحاصلة للجيران .

غير أن الصعوبة تبدو بالنسبة للتعويض عن أضرار الجوار، خاصة إذا تعلق الأمر بالتقدير النقدي لتلك الأضرار . فتقدير أضرار الجوار ليس بالأمر الهين، و هو مسألة دقيقة للغاية. فلكي يمكن التعويض عن أضرار الجوار، ينبغي تقديره نقداً، و في هذا الشأن، اقترح الفقه عدة طرق لتقدير لأضرار الجوار ، أهمها طريقة التقدير الموحد ، و طريقة التقدير الجزافي لأضرار الجوار .

و بالنسبة للفقه الإسلامي، فإن جزاء المسؤولية هو الضمان الذي يكون بأحد الطرفين، الضمان أو التعويض النقدي، و الضمان أو التعويض العيني.

و في مجال العمران، يمكن الجزم أنه، لا زالت تعتري أحكام النصوص القانونية الناظمة لأعمال البناء والعمران في الجزائر، العديد من نقائص من عدة نواحي موضوعية وإجرائية، بالمقارنة مع التشريعات المقارنة التي سلطنا الضوء على جانب منها، في متن هذه الأطروحة .

وعليه، وبالبناء على ما تقدم، من شرح وتحليل مستفيضة، عبر مراحل وأطوار إعداد هذه الأطروحة، يمكننا عرض الاقتراحات العملية المتوصل إليها وإردافها بما نراه مناسباً ، قد تكون مفيدة في التنظير لاحقاً للحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي نرى تلخيصها في الآتي :

أولاً : نظراً لصعوبة إثبات رابطة السببية ، فإننا نقترح تسهيل رابطة السببية بين النشاط أو الفعل الضار بالجوار ، و الاكتفاء في إثبات السببية بالاحتمالات والتقديرات الراجحة ، عند انتفاء أي سبب أو عامل آخر من شأنه أن يحدث الضرر ، في بعض

الحالات، قرائن سببية يعفى المتضرر من إقامة الدليل على توافر رابطة السببية ، وينتقل عبء الإثبات إلى المسئول الذي يتعين عليه، أن ينفى قرينة السببية بإثبات السبب الأجنبي للضرر ، وفي حالة عجزه ، كان ذلك دليلا قاطعا على وجود رابطة السببية بين النشاط الضار بالجوار .

**ثانيا:** ندعو المشرع الجزائري، إلى تبني نظاما للتأمين الإجباري من المسؤولية عن أضرار الجوار ، بالنظر لما يحققه هذا النوع من التأمين من مزايا عدة ، تلازما مع فكرة المسؤولية الموضوعية في مجال الأضرار البيئية .

كما أننا نقترح على المشرع الجزائري عند تدخله ، أن يعين الأنشطة التي يفرض عليها الالتزام بالتأمين ووسائل احترام هذا الالتزام، و أن يحدد شروط التأمين التي يمكن أن يتوقعها من المؤمن لهم والمتضررين قصد توفير الحماية لهم .

**ثالثا:** كما أننا نهيب بالمشرع الجزائري ، أن يتدخل ليضيف إلى أهداف صندوق حماية البيئة، الهدف الرئيسي من إنشاء صناديق التعويض ، و هو أن يتدخل الصندوق بصفة احتياطية لتعويض المتضررين في إطار الجوار، عما لحقهم من أضرار، في حالة عدم تحديد المسئول أو في حالة ما إذا كان معسرا أو عندما تتوفر في حقه إحدى حالات الإعفاء من المسؤولية، بصرف النظر عن إفساره أو يسره، و بصفة تكميلية ، لتكملة التعويض المستحق للمتضرر فيما يجاوز الحد الأقصى للضمان، إذا كان المسئول مؤمنا على مسؤوليته، وتجاوزت الأضرار قيمة المبلغ المحدد في عقد التأمين ، و بذلك يتكامل الهدف الرئيسي من الصندوق ، و هو حماية البيئة من جهة ، وحماية الجوار من جهة أخرى .

ختاما لما سبق، يمكن القول بأن المحافظة على الجوار أمر تقتضيه الشريعة الإسلامية الغراء والقانون الوضعي، تزداد أهميته إذا تعلق الأمر بالبيئة وال عمران، باعتبارهما حجر الزاوية في وجود الإنسان الحضاري وبقائه واستمراره، هذه المسؤولية لا ترتبط بالدولة فقط، بل هي مسؤولية الجميع. كما أن احترام الجوار والواجبات المترتبة عنه يعبر عن

السلوك السليم في المجتمع السوي، وأي انتهاك له ينجم عن خلل في المنظومة الأخلاقية للمجتمع .

بهذا تنتهي دراستنا هذه للحماية القانونية للجوار من منظور عمrani بيئي موضوع هذه الأطروحة، بطرحها على بساط البحث، والذي أرجو أن أكون قد لملت بعض شتاته بعون من الله وتوفيقه.

# قائمة المراجع

باللغة العربية:

المصادر:

القرآن الكريم

الكتب:

العامّة

1-أحمد عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن ( حق الملكية)، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، لبنان- بيروت، 1998 .

2-أحمد عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني،المجلد الأول، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، لبنان- بيروت، 1998 .

3-بربارة عبد الرحمن ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات البغدادي، الطبعة الأولى، 2009 .

4-صلاح الدين فوزي، المبسوط في القانون الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2003 .

- 5-علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزامات (مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري)، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السابعة، 2006 .
- 6-محمد حسين عامر، عبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية، الطبعة الثانية، دار المعارف، مصر، 1979
- 7-محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار الهدى، الجزائر، 1992
- 8-مصطفى أبوزيد فهمي، القانون الإداري، المكتب العربي للطباعة، مصر ، 1987 .

### الخاصة

- 1-أحمد حشيش ، المفهوم القانوني للبيئة في ضوء مبدأ أسلمة القانون المعاصر، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية، مصر، 2001.
- 2-أحمد خالد الناصر، المسؤولية المدنية عن أضرار تلوث البيئة البحرية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2010.
- 3-أحمد عبد الكريم سلامة، قانون حماية البيئة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2003 .
- 4-أسامة حسين شعبان، الأخطار والكوارث البيئية، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2009.
- 5-اسماعيل نجم الدين زنكنه ،القانون الإداري البيئي - دراسة تحليلية مقارنة ، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ،لبنان، 2012.

- 6- إقلاولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية  
ووسائل قانونية ، دار هومة ، الجزائر، 2014.
- 7- حسني درويش عبد الحميد، نهاية القرار الإداري عن غير طريق  
القضاء، دار الفكر العربي، 1981.
- 8- حميدة جميلة، النظام القانوني للضرر البيئي وآليات تعويضه، دار  
الخلدونية، 2011.
- 9- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، دار الفجر  
للنشر والتوزيع ، القاهرة ، مصر ، 2005.
- 10- سعيد السيد قنديل، آليات تعويض الأضرار البيئية ( دراسة في ضوء  
الأنظمة القانونية والاتفاقيات الدولية)، دار الجامعة الجديدة للنشر  
والتوزيع، مصر، 2004.
- 11- سه نكه رداود محمد ، الضبط الإداري لحماية البيئة . دراسة تحليلية  
مقارنة . دار الكتب القانونية . دار شتات للنشر و البرمجيات ، مصر  
، الإمارات 2012 .
- 12- السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات  
البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار  
النهضة العربية، مصر، 2002 .
- 13- السيد عبد الوهاب عرفة ، التعليق على قوانين البناء و الهدم  
والقوانين الأخرى المرتبطة به في ضوء أحكام النقض والأمر العسكري  
1996/7 ، مكتبة الإشعاع القانونية 1998 .



- 14- سيد مناحي المنوخ العازمي ، الحماية الإدارية للبيئة – دراسة مقارنة – دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2009.
- 15- صلاح الدين فوزي، القضاء الإداري – دعوى الإلغاء – مكتبة الجلاء الجديدة ، المنصورة 1998 .
- 16-ضحى محمد سعيد النعمان ، البناء على ملك الغير دون إذن المالك دراسة مقارنة . دار الكتب القانونية . دار شتات للنشر و البرمجيات ، مصر الإمارات ، 2014 .
- 17-عادل السعيد محمد أبو الخير ، الضبط الإداري و حدوده ، مطابع الطوبجي ، القاهرة ، مصر ، 1993.
- 18-عبد السميع الأوزن ، المسؤولية الجنائية في البناء و الهدم للقائمين بالتهيئة ( المالك ، المقاول ، المهندس المعماري ) ، مطبعة الإشعاع الفنية ، الإسكندرية ، مصر ، د س ن .
- 19-عبد الناصر زياد هياجنه، القانون البيئي، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2012.
- 20-عزاوي عبد الرحمن ، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير ، ألفت على طلبه ماجستير قانون عام دفعة 2010\_2011 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان
- 21-عطا سعد محمد حواس ، المسؤولية المدنية عن أضرار التلوث البيئي في نطاق الجوار – دراسة مقارنة – دار الجامعة الجديدة، مصر، 2011 .

- 22-عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري في ضوء أحدث قرارات المحكمة العليا و مجلس الدولة ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة التاسعة ، 2009 .
- 23-عوض احمد الزعبي، الوجيز في أصول المحاكمات الحديثة الأردني، دار وائل للنشر، الأردن، 2007.
- 24-لحسين بن شيخ اث ملويا ، نظام المسؤولية الإدارية في القانون الإداري ، دار الهدى ، الجزائر ، 2013.
- 25-مجدي مدحت النهري ، الضبط الإداري ، مكتبة أم القرى ، المنصورة ، مصر ، 1996.
- 26-محسن أفكيرين ، القانون الدولي للبيئة ، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر، 2006.
- 27-محسن العبودي ، التخطيط العمراني بين النظرية والتطبيق ، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، 1995 .
- 28-محمد أحمد رمضان ، المسؤولية المدنية عن الأضرار في بيئة الجوار ، الطبعة الأولى ، دار الجيب ، الأردن ، 1995.
- 29-محمد أحمد فتح الباب ، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر ، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، 1999-2000.
- 30-محمد بن أبي بكر الرازي ، مختار الصحاح ، دار الحديث ، بيروت ، لبنان ، دون سنة النشر .
- 31-محمد شكري سرور، التأمين ضد الأخطار التكنولوجية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986 .

- 32-محمد علي الصابوني ، مختصر تفسير ابن كثير ، المجلد الثاني ، دار القرآن الكريم ، بيروت ، لبنان ، 1981 .
- 34-محي الدين القيسي،التعاقد من الباطن في التنازع الإداري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2015.
- 35-مراد محمود محمود حسن حيدر ، التكييف الشرعي والقانوني للمسؤولية المدنية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية ، مصر، 2009.
- 36-مروان كساب ، المسؤولية عن مضار الجوار ، الطبعة الأولى ، طباعة جون كلود أنطوان الحلو، الأشرقية ، لبنان.
- 37-مصطفى صلاح الدين عبد السميع هلال ، المسؤولية الإدارية للدولة عن التلوث الضوضائي ( دراسة تحليلية مقارنة بين القانون المصري والقانون الفرنسي ) ، دار النهضة العربية ، مصر ، 2010 .
- 38-معوض عبد التواب ، الوسيط في شرح تشريعات البناء ، الإسكندرية ، مصر، 1988 .
- 39-نعيم مغبغب ، الجديد في الترخيص الصناعي و البيئي و المواصفات القياسية (LIBNOR) دراسة في القانون المقارن ، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان، 2006.
- 40-هيام مروة و طارق المجذوب ، الوجيز في القانون الإداري الخاص . المرافق العامة الكبرى و طرق إدارتها ، الإستملاك والأشغال العامة

والتنظيم المدني، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية ، بيروت ، لبنان، 2015 .

41-ياسر محمد فاروق المنيوي، المسؤولية المدنية الناشئة عن تلوث البيئة، دارالجامعة الجديدة، مصر، 2008.

## الرسائل والمذكرات

### رسائل الدكتوراه:

1-إبراهيم كومنغار، " مؤسسات حماية البيئة بالمغرب "، رسالة دكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية ، جامعة محمد الخامس - أكادال – الرباط، 2001-2002 .

2-إسلام محمد عبد الصمد عبد الله ، الحماية الدولية للبيئة من التلوث ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، الإسكندرية ، مصر، 2015 .

3-أيوب سعيد زين العطيف ، فقه الموازنات رؤية ( تأصيلية تطبيقية ) ، أطروحة دكتوراه ، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية ، جامعة أم القرى ، المملكة العربية السعودية ، بدون سنة نشر .

4-بدر عبد المحسن عزوز ، حق الإنسان في بيئة نظيفة . دراسة مقارنة . رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، مصر ، 2009 .

5-رضوان أحمد الحاف ، " حق الإنسان في بيئة سليمة في القانون الدولي العام " ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة القاهرة ، 1988 .

6-زرارة عواطف ، " مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري " ، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2012/ ، 2013 .

7-عادل عبد الرحمن نجم ، التخطيط لمواجهة الكوارث ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، مصر ، 1996 .

8-عبد الله جاد الرب أحمد ، حماية البيئة من التلوث في القانون الإداري والفقہ الإسلامي ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة أسسوط ، 2009 .

9-عزاوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2007 .

10-عمار خليل المحيميد الدريس التراكوي ، مسؤولية الدولة عن أضرار التلوث البيئي . دراسة مقارنة . رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، مصر ، 2007 .

11-مصطفى صلاح الدين عبد السميع ، المسؤولية الإدارية للدولة عن التلوث الضوضائي ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة المنصورة ، مصر ، 2009 .

12-موسى محمد حسن المرדاني ، سبل حماية الصحة العامة من الأمراض في الفقه الإسلامي و القانون الوضعي ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة المنوفية ، مصر، 2015 .

### مذكرات الماجستير:

1-بوشلوش عبد الغني ، التحصيصات السكنية في مدن ميله - فرجيوه - القرارم - الإطار القانوني كلفة التعمير الانعكاسات المجالية و الاجتماعية ، مذكرة ماجستير ، معهد علوم الأرض و التهيئة العمرانية ، جامعة قسنطينة ، 2009 .

2-بولقواس سارة، جبر الضرر عن مضار الجوار غير المألوفة، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013-2014 .

3-رائف محمد ، الحماية الإجرائية للبيئة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة المنوفية ، مصر ، 2008 .

4-سماعين شامة ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ، مذكرة ماجستير ، عقود و مسؤولية ، معهد العلوم القانونية والإدارية ، جامعة الجزائر ، 1999 .

5-شويح بن عثمان ، دور الجماعات المحلية في التنمية الإدارية – دراسة البلدية – مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبوبكر بلقايد تلمسان ، السنة الجامعية 2010-2011 .

6- عبد القادر كسيرة، إشكالية المدن الجديدة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2004.

7- عمور سلامي ، الضبط الإداري في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر، 1988.

8- كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون رقم 08-02، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسنطينة، الجزائر، 2013 .

9- كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر " ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2008-2009.

10- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2011-2012 .

11- محمد جبري ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة ماجستير، فرع إدارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر .  
مدين أمال، المنشآت المصنفة لحماية البيئة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان.

12-مزوزي كاهنة ، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2011-2012 .

13-منصور مجاجي ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2001 .

14-وناس يحي ، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر ، رسالة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، الجزائر ، 2007 .

### المعاجم والقواميس

1- أحمد زكي بدوي, معجم المصطلحات القانونية، دار الكتاب المصري . القاهرة. دارالكتاب اللبناني . بيروت، الطبعة الأولى، 1989.

2- الفيروز آبادي ، القاموس المحيط ، ج الأول ، مؤسسة الحلبي الحقوقية ، لبنان ، دون سنة نشر .

3- جروان السابق، الكنز الوسيط، ، الطبعة الثانية، دارالسابق، بيروت- لبنان، 1984 .

4- محمد ابن منظور ، لسان العرب ، ط الأولى ، دار المعارف ، القاهرة ، مصر ، بدون سنة نشر



5- LAROUSSE ، Dictionnaire de Francais ، Imprimerie de Maury-Eurolivres ، Avril 2003 .

6 - Oxford advanced learner's Dictionary of current English

7 - Petit Larousse.

8 -Longman Dictionary of contemporay ،third éd ،2000.

9 - www.dictionnaire-environnement.com

### المصادر القانونية

1-الدستور الجزائري المعدل سنة 2016 .

2- القانون العضوي المتعلق بمجلس الدولة رقم 01-98 . ج ر ع 37 .

3-القانون رقم 05-85 المؤرخ في 16 فبراير 1985 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 13-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 و المتعلق بحماية الصحة وترقيتها ، ج ر 44 لسنة 2008.

4-القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير . ج ر ع 50 لسنة 1990 .

5-القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة العمرانية ج.ررقم 71 سنة .2007.

6-القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية ج ر 37 لسنة 2008 .

7- القانون المرجعي رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

8-القانون رقم 10-11 المؤرخ في 03 جويلية 2011 ، ج ر ع 37 لسنة 2011. المتعلق بالبلدية .

- 9-القانون رقم 06-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 ،يتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها وتنميتها، ج رع 31 لسنة 2007 .
- 10-القانون رقم 06-12 المؤرخ في 12 يناير 2012 المتعلق بالجمعيات ج رع 02 لسنة 2012 .
- 11-القانون رقم 05-98 المؤرخ في 25 جوان 1998 المتضمن القانون البحري، الجريدة الرسمية رقم 47 لسنة 1998.
- 12-القانون رقم 20-01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، ج ر 77 لسنة 2001 .
- 13-القانون رقم 19-01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001،يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، ج رع 77 لسنة 2001 .
- 14-القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، ج ر العدد 44 لسنة 2008 .
- 15-قانون رقم 91- 25 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991 متضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية العدد 65 لسنة 1991، ص 2440.
- 16-الأمر 12-03 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بإلزامية التأمين ضد الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخة في 27 أوت 2003.
- 17-الأمر 07-95 المؤرخ في 25 يناير 1995 يتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية رقم 13 لسنة 1995؛ المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-06 المؤرخ

في 20 فبراير 2006 يعدل ويتمم الأمر المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية رقم 15 لسنة 2006.

18-الأمر 55-74 المؤرخ في 13 مايو 1974 يتضمن المصادقة على الاتفاقية الدولية المتعلقة بإنشاء صندوق دولي للتعويض عن الأضرار المترتبة عن التلوث بسبب المحروقات المعدة في بروكسل في 18 ديسمبر 1971، الجريدة الرسمية رقم 45 لسنة 1974.

19-الأمر رقم 13-96 المعدل و المتمم للقانون رقم 83-17 المتعلق بالمياه، ج ر 37 لسنة 1996، و الملغى بموجب القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه والمؤرخ في 04 غشت 2005، ج ر 60 لسنة 2005.

20-المرسوم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل، ج ر 32 لسنة 1994 الملغى بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004 ج ر العدد 51 لسنة 2004.

21-المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993، ج ر العدد 14 لسنة 1993 الملغى بالقانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية ج ر 14 لسنة 2011.

22-اتفاقية بازل بشأن التحكيم في نقل النفايات الخطرة والتخلص منها عبر الحدود التي انضمت إليها الجزائر بالمرسوم الرئاسي رقم 98-158 المؤرخ في 16 ماي 1998، مع التحفظ بشأن التحكم في نقل النفايات الخطرة والتخلص منها عبر الحدود، ج ر ع 32 لسنة 1998.

23-المرسوم الرئاسي رقم 03-275 المؤرخ في 14 غشت 2003، يتضمن التصديق على معاهدة الصداقة وحسن الجوار والتعاون بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ومملكة إسبانيا، ج ر ع 49 لسنة 2003 .

24-المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 ، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر ع 50 لسنة 2015 .

25-المرسوم التنفيذي رقم 12-188 المؤرخ في 25 أبريل 2012 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية إنجاز أول خط ترامواي بسيدي بلعباس .

26-المرسوم التنفيذي رقم 09-147 المؤرخ في 02 ماي 2009، الذي يحدد محتوى مخطط تسيير المساحات الخضراء و كفيات إعداده و المصادقة عليه وتنفيذه، ج ر ع 26 لسنة 2009 .

27 -المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر ع 27 لسنة 2009 بلعباس، ج ر ع 25 لسنة 2012 .

28 - المرسوم التنفيذي رقم 76-26 المؤرخ في 07 فيفري 1976 ، الذي يحدد إجراءات التنازل عن أراضي الاحتياطات العقارية ، ج ر ع 48 لسنة 1976 .

29 - المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 318-05 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر العدد 62 لسنة 2005 .

30 - المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج ر ع 26 لسنة 2008.

31 - المرسوم التنفيذي رقم 198-06 المؤرخ في 31 ماي 2006 ، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج ر ع 37 لسنة 2006 .

32 - المرسوم التنفيذي رقم 145-07 المؤرخ في 19 ماي 2007، الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، ج ر ع 34 لسنة 2007 .

33 - المرسوم التنفيذي رقم 175-02 المؤرخ في 20 ماي 2002، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للنفايات وتنظيمها وعملها، ج ر ع 37 لسنة 2002 .

34 - المرسوم التنفيذي رقم 138-06 المؤرخ في 15 أبريل 2006، ينظم انبعاث الغاز والدخان والبخار والجزيئات السائلة أو الصلبة في الجو وكذا الشروط التي تتم فيها مراقبتها، ج ر ع 24 لسنة 2006 .

35- المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، ج ر ع 27 لسنة 2009 .

36 - المرسوم رقم 86-132 مؤرخ في 27 ماي 1986 يحدد قواعد حماية العمال من أخطار الإشعاعات الأيونية و القواعد المتعلقة بمراقبة حياة المواد الإشعاعية والأجهزة التي تتولد عنها إشعاعات أيونية واستعمالها، ج ر ع 22 لسنة 1986.

37 - المرسوم التنفيذي رقم 98-147 المؤرخ في 13 ماي 1998 يحدد كفاءات حساب التخصيص الخاص رقم 065-302 الذي عنوانه "" الصندوق الوطني للبيئة "" الجريدة الرسمية العدد 31 لسنة 1998، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-408 المؤرخ في 13 ديسمبر 2001، الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 2001.

38 - المرسوم التنفيذي رقم 88-149 المؤرخ في 26 يوليو 1988 يضبط التنظيم الذي يطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها، ج ر ع 30 لسنة 1988.

39- المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 يوليو 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص ، بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن ، ج ر العدد 34 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-505 المؤرخ في 30 ديسمبر 2003 ، ج ر 84 لسنة 2003 .

40 - المرسوم التنفيذي رقم 95-413 المؤرخ في 09 ديسمبر 1995 المتعلق بتأمين الشركات و المؤسسات التابعة للقطاعات الاقتصادية من مسؤوليتها المدنية، ج ر العدد 76 المؤرخ في 10 ديسمبر 1995.

41 - المرسوم التنفيذي رقم 490/79 المؤرخ في 20/12/1997 تحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج رالعدد 84 لسنة 1997.

42

45- المرسوم التنفيذي رقم 04-273 المؤرخ في 02 سبتمبر 2004 يحدد كفايات سير حساب التخصيص الخاص رقم 113-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني لحماية الساحل والمناطق الشاطئية ، الجريدة الرسمية رقم 56 لسنة 2004.

46- المرسوم التنفيذي رقم 02-355 المؤرخ في 31 أكتوبر 2002، يتضمن حل منشأة توفير المياه وتسييرها وتوزيعها في تيارت، ج رع 72 لسنة 2002.

47- المرسوم التنفيذي رقم 03-477 المؤرخ في 09 ديسمبر 2003 ، يحدد كفايات وإجراءات إعداد المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة .

48- المرسوم التنفيذي رقم 04-273 المؤرخ في 02 سبتمبر 2004 يحدد كفايات سير حساب التخصيص الخاص رقم 113-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني لحماية الساحل والمناطق الشاطئية ، الجريدة الرسمية رقم 56 لسنة 2004.

49- المرسوم التنفيذي رقم 02-355 المؤرخ في 31 أكتوبر 2002، يتضمن حل منشأة توفير المياه وتسييرها وتوزيعها في تيارت، ج رع 72 لسنة 2002

50- المرسوم التنفيذي رقم 03-477 المؤرخ في 09 ديسمبر 2003 ، يحدد كفايات وإجراءات إعداد المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة .

51- المرسوم التنفيذي رقم 04-273 المؤرخ في 02 سبتمبر 2004 يحدد  
كيفية سير حساب التخصيص الخاص رقم 113-302 الذي عنوانه  
الصندوق الوطني لحماية الساحل والمناطق الشاطئية ، الجريدة الرسمية  
رقم 56 لسنة 2004.

52- المرسوم التنفيذي رقم 02-355 المؤرخ في 31 أكتوبر 2002، يتضمن  
حل منشأة توفير المياه وتسييرها وتوزيعها في تيارت، ج ر ع 72 لسنة 2002  
53- المرسوم التنفيذي رقم 03-477 المؤرخ في 09 ديسمبر 2003 ، يحدد  
كيفية وإجراءات إعداد المخطط الوطني لتسيير النفايات الخاصة .

54- المرسوم التنفيذي رقم 04-273 المؤرخ في 02 سبتمبر 2004 يحدد  
كيفية سير حساب التخصيص الخاص رقم 113-302 الذي عنوانه  
الصندوق الوطني لحماية الساحل والمناطق الشاطئية ، الجريدة الرسمية  
رقم 56 لسنة 2004.

55- المرسوم التنفيذي رقم 04-409 المؤرخ في 14 ديسمبر 2004 يحدد  
كيفية نقل النفايات الخاصة الخطرة ، الجريدة الرسمية رقم 81 لسنة  
2004.

56- المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 مايو 2006 يضبط التنظيم  
المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البيئة.

58- المرسوم التنفيذي رقم 07-206 المؤرخ في 30 يونيو 2007، يحدد  
شروط و كيفية البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل



الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ و توسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، ج رع 43 لسنة 2007 .

59- المرسوم التنفيذي رقم 07-205 ، المؤرخ في 30 يونيو 2007، الذي يحدد كفايات وإجراءات إعداد المخطط البلدي لتسيير النفايات المنزلية وما شابهها ونشره ومراجعتها، ج رع 43 لسنة 2007 .

60- المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 ، الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء ، وتنظيمها و عملها ، ج ر 69 لسنة 2008 .

61- المرسوم التنفيذي رقم 09-101 المؤرخ في 10 مارس 2009، الذي يحدد تنظيم و كفايات منح الجائزة الوطنية للمدينة الخضراء، ج رع 16 لسنة 2009 .

62- المرسوم التنفيذي رقم 15-207 المؤرخ في 27 يوليو 2015 ، الذي يحدد كفايات المبادرة بالمخطط الوطني للنشاط البيئي و التنمية المستدامة وإعداده ، ج رع 42 لسنة 2015 .

63- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج رع 07 لسنة 2015 .

64- المرسوم التنفيذي رقم 10-284 المؤرخ في 14 نوفمبر 2010 ، المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و تحديد مهامها و عملها ، ج ر 70 لسنة 2010 .

- 65- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 ، المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير ج ر ع 51 لسنة 2015 .
- 66- القرار الوزاري المؤرخ في 26 يوليو 2008، الذي يتعلق بمخطط الوقاية الصحية والأمن في نشاطات البناء والأشغال العمومية و الري، ج ر ع 39 لسنة 2008 .

### المقالات

- 1- الزين عزري ، " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " ، مجلة الفكر البرلماني ، البحوث و الدراسات البرلمانية ، الجزائر، العدد 09، جويلية 2005
- 3- الزين عزري ، " دور الجماعات المحلية في مجال البناء و التعمير " ، مجلة الاجتهاد القضائي ، تصدرها كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بسكرة ، الجزائر، العدد السادس ، أفريل 2010
- 4- بناصر يوسف ، " رخصة البناء و حماية البيئة " ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، العدد 04 لسنة 1993.
- 5- جمال مبارك العيزي ، " دور القضاء في تطوير القانون البيئي في المنطقة العربية " ، المنظم من قبل معهد الكويت للدراسات القانونية و القضائية ، و المركز العربي الإقليمي للقانون البيئي ، الكويت أيام 26/27/28 أكتوبر 2002.
- 6- حمدي باشا عمر ، " رخصة البناء " ، مجلة الموثق ، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين ، العدد 08 لسنة 2003.

7- داود عبد الرزاق الباز ، " الأساس الدستوري لحماية البيئة من التلوث في دولة الكويت " ، مطبوعات مجلس النشر العلمي ، جامعة الكويت ، 2003 .

8- رمضان محمد بطيخ ، " التخطيط بين النظرية والتطبيق " ، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية ، تصدر عن كلية الحقوق ، جامعة عين شمس مصر، العدد الأول ، يناير 1999 .

9- رمضان محمد بطيخ ، " الضبط الإداري وحماية البيئة " ، مداخلة أقيمت في الندوة الموسومة ب " دور التشريعات والقوانين في حماية البيئة " المنظمة بالشارقة - الإمارات العربية المتحدة - أيام 7-11 ماي 2005 .

10- عزاوي عبد الرحمن ، " الإجراءات و المواعيد في مادة منازعات العمران ( حالة شهادة المطابقة ) " ، مجلة العلوم القانونية والإدارية، دورية علمية محكمة تصدرها كلية الحقوق بجامعة جيلالي ليابس ، سيدي بلعباس ، الجزائر، العدد 04، 2008 .

11- عقال بن خلف الجوفي ، " دور المنهج الدراسي لأنظمة التحكم البيئي ( الصوت و الضوء ) في دعم مفهوم الاستدامة لدى طالب العمارة " دراسة تطبيقية بكلية العمارة و التخطيط - جامعة الملك فيصل - " ، مجلة البناء ، تصدرها كلية العمارة و التخطيط - جامعة الملك فيصل ، المملكة العربية السعودية ، العدد التاسع

12- فيصل نسيغة ورياض دنش ، " النظام العام " ، مجلة المنتدى القانوني ، مجلة محكمة تصدر عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد الخامس ، بدون ذكر سنة النشر

13- ماجد راغب الحلو ، " البيئة العمرانية بين الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية " ، مجلة الدراسات القانونية ، تصدر عن كلية الحقوق ، بجامعة بيروت العربية ، العدد الأول ، تموز 1998 ، م الأول .

14- مجاجي منصور ، " الترقية العقارية و التخطيط العمراني " ، مداخلة أقيمت في فعاليات الملتقى الدولي الأول حول " الترقية العقارية - الواقع والآفاق - " ، المنظم من قبل كلية الحقوق ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، يومي 07-08 فيفري 2006 .

15- محمد الصغير بعلي ، " تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري " ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، جامعة تبسة ، العدد 01 ، مارس 2007 .

16- ممدوح خليل بحر ، " المسؤولية عن الأضرار البيئية " ، دراسات علوم الشريعة والقانون ، المجلد 31 ، العدد 02 ، 2004 .

17- ناصر جلال حسنين ، " دور الدولة في حماية البيئة مع التركيز على الأدوات الاقتصادية و إمكانية تطبيقها في مصر في ظل المتغيرات المحلية و العالمية " ، مجلة مصر المعاصرة ، تصدر عن

الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والإحصاء والتشريع، بالقاهرة  
، مصر، العدد 484، أكتوبر 2006

18- نعوم مراد، ""مبدأ الحيطة في مجال حماية البيئة بعد قانوني  
وأصل شرعي""، مجلة دراسات قانونية، مخبر القانون الخاص  
الأساسي، جامعة أبو بكر بلقايد، كلية الحقوق، تلمسان، العدد  
07، سنة 2010 .

19- يحي أحمد البنا ، " دور القضاء الكويتي في تطبيق القوانين  
البيئية و تطوير أحكامها " ، مداخلة أقيمت في فعاليات الملتقى  
الدولي حول " دور القضاء في تطوير القانون البيئي في المنطقة  
العربية " ، المنظم من قبل معهد الكويت للدراسات القانونية  
والقضائية و المركز العربي الإقليمي للقانون البيئي ، بدولة الكويت  
، أيام 28/27/26 أكتوبر 2002 .

## القرارات القضائية

- 1- القرار رقم 62040 ، المؤرخ في 10/02/1990 ، المجلة القضائية لسنة  
1991 ، العدد 03 ، تصدر عن المحكمة العليا ، الجزائر
- 2- القرار رقم 68240 المؤرخ في 28/07/1990 ، المجلة القضائية لسنة  
1992 ، العدد 01 ، تصدر عن المحكمة العليا ، الجزائر.

3- قرار مجلس قضاء عنابة - الغرفة المدنية - بتاريخ 1996/12/25 تحت رقم 96/1130 الفاصل في النزاع القائم بين جمعية حماية البيئة ومكافحة التلوث لولاية عنابة وبين مؤسسة أسמידال، غير منشور .

4- قرار رقم 164638 المؤرخ في 1999/05/03 غير منشور، صادر عن الغرفة الثالثة مجلس الدولة الجزائري .

5-القرار رقم 191085 المؤرخ في 2000/02/14 غير منشور ، صادر عن مجلس الدولة الجزائري .

6-القرار رقم 191085 المؤرخ في 2000/02/14 غير منشور ، صادر عن مجلس الدولة الجزائري .

7-القرار رقم 179545 المؤرخ في 2000/06/17 غير منشور، صادر عن الغرفة الثانية مجلس الدولة الجزائري .

8-القرار رقم 179545 المؤرخ في 2000/06/17 غير منشور، الصادر عن الغرفة الثانية مجلس الدولة الجزائري .

9- قرار مجلس الدولة غير منشور بتاريخ 2002/02/05 المتعلق بهدم بناية آيلة للسقوط.

10- قضية خ.م ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي للدائرة الحضرية لباب الزوارو من معه ، ملف رقم 006405 ، مجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل ، العدد الرابع (04)، الجزائر ، 2003.

11- القرار رقم 009808 المؤرخ في 2003/07/22 غير منشور، صادر عن الغرفة الثالثة مجلس الدولة الجزائري.

12- القرار رقم 009341 المؤرخ في 2004/02/10 غير منشور، صادر عن  
الغرفة الثالثة مجلس الدولة الجزائري.

### LES OUVRAGES

- 1- ADJA Djillali et DROBENKO Bernard ،Droit de  
l'urbanisme ،Berti،Alger،2007.
- 2- Ahmed Reddaf، politique et droit de l'environnement en Algérie
- 3- Claude Blumann،Droit de l'urbanisme،Daloz،1977 .
- 4- Henri Jacquot et FrançoisPriest : Droit de l'urbanisme، Daloz، 3<sup>e</sup>  
éd 1998.
- 5- Hamidou Rachid ، les logement un défi ، ENAP ، 1989.
- 6- Jose Luis Andres Sarasa،Urbanisation  
etCroissance،publisud،2000 .
- 7- MOHAMED KAHLOULA،MANUEL DE DROIT DES  
POLLUTIONS ET NUISANCES،KONOUZ،édi
- 8-Jean – Bernardo Auby et Périnet – Marquet ، Droit de  
l'Urbanisme et de la Construction éd Montchrestien ، E.J.A ،7<sup>o</sup>  
édition ، Paris ، 2004.

9-Abdrrahim HAFIANE ,les Défis A l'Urbanisme :l'exemple de l'habitat illegal .

10- Djilali ADJA-les conditions de l'occupation de Sol et de l'Espace d'Aménagement –le Control le financement –le contentieux 207.

Dominique Pipard et Jean.Pierre Gualazzi ,la lutte contre le bruit

.Des Bruits Voisinage Aux Bruits Des Aéroports Mesures De

Protection Et Controles Médiation Et Contentieux,Le

Moniteur,Paris,France,2002 .

Issabelle Savarit-Bourgeois,op.cit,p.83.

11-M.PRIEUR.LE DROIT DE L'ENVIRONNEMENT.2

éd .DALLOZ.PARIS.1991.

12-Philippe GUILLOT et Henri-Michel DARNAVILLE , Droit de l'urbanisme , 2001, Ellipses Edition.

### LES THESES :

1- MARGARIT Blokay Potlih , le Voisinage etude comparatives dans les Droit privé et Droitpublic , thèse de Doctorat , faculté de Dijon , 1981.



2- Sophie Mosser, Eclairage Urbain : enjeux et instruments d'actions, Thèse de Doctorat, Institut Français d'Urbanisme Université Paris 8 France.

3- Martin, de la responsabilité civile pour faits de pollution au droit à l'environnement, thèse, Nice 1976.

### Les articles

1- Benoit GRIMONPREZ, LE VOISINAGE A L'AUNE DE L'ENVIRONNEMENT, Mém in "Variation sur le thème du voisinage", sous la direction de Jean-Philippe TRICOIRE, PUAM, 2012.

2- Carole CHEVILLEY-HIVER, LE VOISINAGE DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME, Mém in Variation sur le thème du voisinage", sous la direction de Jean-Philippe TRICOIRE, PUAM, 2012.

3- Carole CHEVILLEY-HIVER, LE VOISINAGE DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME, Mém in "Variation sur le thème du voisinage", sous la direction de Jean-Philippe TRICOIRE, PUAM, 2012.

4- Chaban ben Akzouh, « **De la Loi D'orientation foncière au Droit de l'urbanisme** » revue IDARA, N° 22, 2001, Algérie.

- 5- EL-Hadj Chalabi.Variation sur une monstruosité juridique :  
L'illicéité ratifié par le droit ; R.A.S.J.E.P.N°3/1989 .
- 6- Franc Michel. Traitement Juridique du risque et principe de  
précaution. AJDA. Mars 2003.
- 7- Gilles GODFRIN. Trouble de Voisinage et responsabilité  
environnementale. CU n° 12. Décembre 2010.étude 16.
- 8- Guillaume BRIKE. LE DROIT DE L'ENVIRONNEMENT ET LE  
VOISINAGE. Mél in "Variation sur le thème du voisinage " ,sous la  
directions de Jean-Philippe TRICOIRE.PUAM.2012 .
- 9-Guy VIGNERON. Actions pour Troubles de Voisinage .LC la  
revue des gestionnaires d'immeubles .n°05 .Mai 2010.comm.147.
- 10- JEAN- MARC LAVELLE : Le permis de construire tacite automatique ;  
revue de droit public et sciences politiques .T2 .1974.
- 11-J-P.THERON.RESPONSABILITE POUR TROUBLE ANORMAL DE  
VOISINAGE EN DROIT PUBLIC ET EN DROIT PRIVE.JCP.1976.

## **LES ARRETS**

- 1-CA Paris.Pole 4 .2e ch.27 janv.2010.Ayoun-Tordjman c\_SAS  
Cuni : JurisData n 2010-380747.comm.par Guy  
VIGNERON.Actions pour troubles de voisinage.LC.n 05.Mai  
2010.comm 147.

2-CA Paris,Pole 4.3<sup>e</sup> ch.9 sept.2009,Bengelloum Zahar c/  
Tourn ,comm,par Guy VIGNERON,LC,n 1,Janv2010,comm.

3- CA Paris,23<sup>e</sup> ch.sect.B.22 nov.2007: JurisData n2007-  
350629,comm,par Guy VIGNERON ,LC,n5,Mai 2008,comm.121.

4-CA Versailles,24 sept.2012,n09/06575,lafleche c/Benhain :

JurisData n2012-021462,comm,par Guy

VIGNERON,LC,n12,Décem 2012 ,comm.344.

5-CAA Nancy,5 aout 2010,Ministre de l'écologie,de l'énergie,du  
développement durable et de la mer,n09NC1395.

## الفهرس

### Table des matières

7	مقدمة
15	الباب الأول
15	الإطار القانوني للجوار من منظور عمراني بيئي
16	الفصل الأول
16	ماهية الجوار من منظور عمراني بيئي
17	المبحث الأول
17	مفهوم الجوار من منظور عمراني بيئي
18	المطلب الأول
18	تعريف الجوار
19	الفرع الأول
19	معنى الجوار في الشريعة الاسلامية
20	الفرع الثاني
20	المعنى اللغوي للجوار
21	الفرع الثالث
21	المعنى الاصطلاحي للجوار
23	الفرع الرابع
23	صفة الجار
24	البند الأول : المستأجر و صفة الجار
27	البند الثاني : المقاول و صفة الجار
29	المطلب الثالث
29	مفهوم نظرية مضار الجوار
29	الفرع الأول
29	نشأة نظرية مضار الجوار
30	الفرع الثاني
30	أساس نظرية مضار الجوار
340	

30	البند الأول : الأضرار المألوفة
31	البند الثاني
31	المضار غير المألوفة للجوار
32	المبحث الثاني
32	علاقة الجوار بقانون حماية البيئة و قانون التهيئة و التعمير
33	المطلب الأول
33	مفهوم البيئة
33	الفرع الأول
33	تعريف البيئة في اللغة و الاصطلاح
33	البند الأول
33	تعريف البيئة في اللغة
35	البند الثاني
35	تعريف البيئة في الاصطلاح العلمي
36	الفرع الثاني
36	التعريف التشريعي للبيئة
40	الفرع الأول
40	التعريف بقانون التهيئة و التعمير
42	الفرع الثاني
42	مصادر و خصائص قانون التهيئة و التعمير
43	البند الأول
43	مصادر قانون التهيئة و التعمير
45	البند الثاني
45	خصائص قانون التهيئة و التعمير
45	المطلب الثالث
45	علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون حماية البيئة والتنمية المستدامة
46	الفرع الأول
46	علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون تهيئة الإقليم
341	

47	الفرع الثاني
47	علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون المدينة
48	الفصل الثاني
48	الآليات القانونية لحماية الجوار من منظور عمراني بيئي
49	المبحث الأول
49	الآليات القانونية الوقائية لحماية الجوار من منظور عمراني بيئي
49	المطلب الأول
49	التخطيط العمراني كالية وقائية لحماية الجوار
53	الفرع الاول
53	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
54	البند الأول
54	تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
56	البند الثاني
56	محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
60	البند الثالث
60	إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
62	البند الرابع
62	المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
64	البند الخامس
64	قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
65	أولا
65	القطاعات المعمرة
66	ثانيا
66	القطاعات المبرمجة للتعمير
67	ثالثا
67	قطاعات التعمير المستقبلية
68	رابعا

68	القطاعات غير القابلة للتعمير
69	البند السادس
69	مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
70	الفرع الثاني
70	مخطط شغل الأراضي
70	البند الأول
70	موضوع مخطط شغل الأراضي
71	أولا
71	تعريف مخطط شغل الأراضي
72	ثانيا
72	محتوى مخطط شغل الأراضي
73	البند الثاني
73	إعداد مخطط شغل الأراضي
77	البند الثالث
77	المصادقة على مخطط شغل الأراضي
78	المطلب الثاني
78	التخطيط البيئي كألية وقائية لحماية الجوار
78	الفرع الأول
78	مفهوم التخطيط البيئي
78	البند الأول
78	تعريف التخطيط البيئي
79	البند الثاني
79	أهمية التخطيط البيئي
80	الفرع الثاني
80	تطبيقات التخطيط البيئي
81	البند الأول
81	دراسة التأثير في البيئة كألية وقائية لحماية الجوار

81	أولاً - إجراءات دراسة التأثير على البيئة
82	ثانياً- المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة
83	البند الثاني
83	التخطيط المتعلق بقطاع المياه
84	الفرع الثاني
84	المخطط البلدي لتسيير النفايات المنزلية
86	المطلب الثالث
86	الضبط الإداري كآلية وقائية لحماية الجوار
87	الفرع الأول
87	مفهوم الضبط الإداري
88	البند الأول
88	الأمن العام
89	البند الثاني
89	السكنية العامة
90	البند الثالث
90	الصحة العامة
91	الفرع الثاني
91	الضبط الإداري و التوسع في مدلول حماية الجوار
94	المبحث الثاني
94	آليات الرقابة البعدية لحماية الجوار
94	الترخيص بالبناء كآلية بعدية لحماية الجوار
95	الفرع الأول
95	التعريف برخصة البناء و خصائصها
96	البند الأول
96	تعريف رخصة البناء
98	البند الثاني
98	خصائص رخصة البناء



101	الفرع الثاني
101	إجراءات استصدار الترخيص بالبناء
101	البند الأول
101	طلب الحصول على رخصة البناء
104	أولاً- الوثائق الإدارية
105	ثانياً- الوثائق المتعلقة بالهندسة المعمارية
106	ثالثاً : الوثائق التقنية
108	ثانياً
108	الجهة المختصة بالتحقيق
109	ثالثاً
109	الجهة الإدارية المختصة بالبت في طلب منح رخصة البناء
113	رابعاً
113	مضمون القرار المتعلق برخصة البناء
119	المطلب الثاني
119	رخصة التجزئة
122	الفرع الأول
122	محتوى الطلب
124	الفرع الثاني
124	إجراءات طلب رخصة التجزئة
126	ثالثاً
126	قرار السلطة المختصة
128	المطلب الرابع
128	رخصة الهدم
129	الفرع الأول
129	الدوافع التي نص عليها المشرع صراحة
130	الفرع الثاني
130	مجال تطبيق رخصة الهدم
345	

131	الفرع الثالث
131	الإجراءات المختلفة للحصول على رخصة الهدم
131	البند الأول
131	إجراءات تحضير رخصة الهدم
132	البند الثاني
132	تسليم رخصة الهدم
133	الفرع الرابع
133	أحكام خاصة بالبنائيات الآيلة للسقوط
135	المطلب الرابع
135	الشهادات المتعلقة بالتهيئة و التعمير
136	الفرع الأول
136	شهادة التعمير
136	البند الأول
136	مضمون طلب شهادة التعمير
136	البند ثاني
136	إجراءات تسليم شهادة التعمير
137	البند ثالث
137	محتوى شهادة التعمير
139	الفرع الثاني
139	شهادة التقسيم
139	البند أول
139	مضمون الملف المرفق بطلب شهادة التقسيم
140	البند ثاني
140	إجراءات تسليم شهادة التقسيم
141	الفرع الثالث
141	شهادة المطابقة
142	التعريف بشهادة المطابقة
346	

142	البند ثاني
142	حالات إجراء المطابقة
144	البند ثالث
144	إجراءات التحقيق و البت في طلب شهادة المطابقة
146	المطلب الثالث
146	الوثائق المكونة لملف رخصة إتمام الإنجاز).
148	الفرع الأول
148	إجراءات طلب رخصة إتمام الانجاز
149	الفرع الثاني
149	تقييم الآجال الممنوحة في رخصة إتمام الإنجاز
149	الفرع الثالث
149	المصادقة على الطلب
150	الفرع الرابع
150	كيفية استئناف إتمام أشغال الإنجاز
152	المطلب الثاني
152	أجهزة الرقابة الإدارية المكلفة بحماية الجوار من منظور عمراني
152	الفرع الأول
152	شرطة العمران
152	البند الأول
152	الأعوان المكلفون بضبط مخالفات التعمير
152	أولا
152	الأعوان المكلفون بتقصي مخالفات التعمير وفقا لتقنين الإجراءات الجزائية
154	ثانيا
154	الأعوان المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي
155	ثالثا
155	الأعوان المكلفون بالبحث و المعاينة
156	البند الثاني
347	

156	أصناف المخالفات في مجال التهيئة و التعمير
156	أولا
156	البناء بدون رخصة
157	ثانيا
157	عدم الحصول على رخصة البناء
159	البند الثالث
159	إثبات مخالفات التهيئة و التعمير
160	البند الرابع
160	تسوية وضعية البناءات المخالفة لقانون التهيئة و التعمير
161	أولا
161	المخالفات القابلة للتسوية وفقا للقانون رقم: 08-15
161	ثانيا
161	إجراءات تسوية وضعية البناءات المخالفة لقانون التهيئة و التعمير
163	الفرع الثاني
163	المفتشية الجهوية للعمران و البناء و الوكالة الوطنية للتعمير
164	الفرع الأول
164	المفتشية الجهوية للعمران و البناء
165	البند الثاني
165	الوكالة الوطنية للتعمير
168	الباب الثاني
168	المسؤولية عن أضرار الجوار من منظور عمراني بيئي
170	الفصل الأول
170	أساس المسؤولية عن أضرار الجوار من منظور عمراني بيئي
172	المبحث الأول
172	الخطأ كأساس للمسؤولية عن أضرار الجوار
172	المطلب الأول
172	الخطأ الواجب الإثبات
348	

173	الفرع الأول
173	مجال المسؤولية القائمة على الخطأ الواجب الإثبات
179	الفرع الثاني
179	قصور الخطأ في استيعاب منازعات الجوار
181	البند الثاني
181	صعوبة إثبات خطأ مستغل الأنشطة المسببة لأضرار الجوار
182	البند الثالث
182	إمكانية دفع مسؤولية الملوث القائمة على أساس الخطأ
184	المطلب الثاني
184	التعسف في استعمال الحق في مجال أضرار الجوار
185	الفرع الأول
185	مضمون نظرية التعسف في استعمال الحق
189	البند الأول
189	معيار قصد الإضرار
190	البند الثاني
190	تفاهة المصلحة وجسامة الضرر
190	البند الثالث
190	عدم مشروعية المصلحة
191	الفرع الثاني
191	تطبيق نظرية التعسف في استعمال الحق كأساس للمسئولية عن أضرار الجوار
191	البند الأول
191	تطبيق معايير التعسف في استعمال الحق على أضرار الجوار
192	أولاً - قصد الإضرار بالغير
193	ثانياً - عدم تناسب المصلحة مع الضرر
194	البند الثاني
194	قصور التعسف كأساس للمسئولية عن أضرار الجوار
195	المطلب الثالث
349	

195	الخطأ المفترض
196	الفرع الأول
196	شروط المسؤولية عن حراسة الأشياء الخطرة
197	البند الأول
197	حراسة الآلات الميكانيكية و الأشياء التي تتطلب حراستها عناية خاصة
199	ثالثا- وقوع الضرر بفعل الشيء
200	الفرع الثاني
200	دور المسؤولية عن حراسة الأشياء في منازعات الجوار
203	المبحث الثاني
203	المسؤولية الموضوعية عن أضرار الجوار
204	المطلب الأول:
204	نظرية مضار الجوار
204	الفرع الأول
204	شروط تطبيق نظرية مضار الجوار
205	البند الأول
205	تجاوز المضار حد المألوفية
208	أولا
208	أشغال العمران و البناء
208	ثانيا
208	المحلات المقالقة للراحة
210	البند الثاني
210	مألوفية تصرف الجار محدث الضرر
211	الفرع الثاني
211	تقييم نظرية مضار الجوار كأساس للمسؤولية عن أضرار الجوار
215	المطلب الثاني
215	نظرية المخاطر أو تحمل التبعة
220	المبحث الثالث
350	

220	أحكام خاصة في المسؤولية عن أضرار الجوار
220	المطلب الأول
220	الأسس الحديثة للمسؤولية عن أضرار الجوار
221	الفرع الأول
221	مبدأ الحيطة
223	البند الأول
223	شروط تطبيق مبدأ الحيطة
223	أولا
223	عدم وجود الإثبات العلمي
224	ثانيا
224	احتمال وقوع الضرر
224	ثالثا
224	جسامة الضرر
225	البند الثاني
225	حدود مبدأ الحيطة
225	أولا
225	عدم تطبيق المبدأ إلا في مجال البيئة
225	ثانيا
225	التناسب بين الإجراءات المتخذة والأضرار المحتملة
226	ثالثا
226	أن تكون التدابير المتخذة بتكلفة اقتصادية مقبولة
226	البند الثالث
226	تقدير مبدأ الحيطة كأساس للمسؤولية عن أضرار الجوار
227	الفرع الثاني
227	مبدأ الوقاية
228	البند الأول
228	تمييز مبدأ الوقاية عن مبدأ الحيطة
351	

228	البند الثاني
228	مضمون مبدأ الوقاية
229	البند الثالث
229	تكريس مبدأ الوقاية في القانون الجزائري
231	الفرع الثالث
231	مبدأ الملوث الدافع
233	البند الأول
233	التكريس القانوني لمبدأ الملوث الدافع
235	البند الثاني
235	تطبيق مبدأ الملوث الدافع
237	الفصل الثاني
237	الآثار القانونية للمسئولية في مجال أضرار الجوار
238	المبحث الأول
238	دعوى المسئولية في مجال أضرار الجوار
239	المطلب الأول
239	أهلية الإدعاء
241	المطلب الثاني
241	المصلحة في دعوى المسئولية
243	الفرع الأول
243	يجب أن تكون مصلحة مشروعة
244	الفرع الثاني
244	أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة
245	الفرع الثالث
245	أن تكون المصلحة قائمة وحالة
246	الفرع الرابع
246	دعوى التعويض الجماعية
252	المطلب الثالث
352	



252	تقادم دعوى المسؤولية عن أضرار الجوار
253	الفرع الأول
253	تعدد المسؤولين عن أضرار الجوار
255	الفرع الثاني
255	مدة تقادم دعوى المسؤولية عن أضرار الجوار
258	المبحث الثاني
258	أنظمة التعويض عن المسؤولية في مجال أضرار الجوار
258	المطلب الأول
258	التعويض العيني لأضرار الجوار
259	الفرع الأول
259	الإجراءات والتدابير الخاصة بمنع التلوث أو الحد منه
262	الفرع الثاني
262	الأمر بإعادة الحال إلى ما كانت عليه
264	البند الأول
264	المقصود بإجراءات إعادة الحال إلى ما كانت عليه
265	البند الثاني
265	معقولية إعادة الحال إلى ما كانت عليه
268	المطلب الثاني
268	التعويض النقدي
269	الفرع الأول
269	أحكام التعويض النقدي عن أضرار الجوار
271	الفرع الثاني
271	تقدير التعويض النقدي لأضرار الجوار
274	الفرع الثالث
274	صعوبات التعويض النقدي لأضرار الجوار
275	الفرع الرابع
275	طرق تقدير التعويض النقدي عن أضرار الجوار
353	

276	البند الأول
276	طريقة التعويض الموحد لأضرار الجوار
277	البند الثاني
277	طريقة التعويض الجزافي لأضرار الجوار
278	البند الثالث
278	طريقة التعويض المستعارة من قوانين الأحياء
279	المبحث الثالث
279	وسائل الضمان المالي
279	المطلب الأول
279	التأمين الإجباري
280	الفرع الأول
280	مدى قابلية أضرار الجوار للتأمين
283	الفرع الثاني
283	نماذج أنظمة التأمين عن أضرار الجوار
283	البند الأول
283	تغطية التلوث في سوق التأمين الفرنسي
286	البند الثاني
286	تغطية أضرار التلوث في سوق التأمين الإنجليزي
289	البند الثالث
289	موقف المشرع الجزائري من نظام التأمين عن أضرار الجوار
293	الفرع الثالث
293	صناديق التعويضات
297	خاتمة
340	الفهرس