

**النظام القانوني لتراخيص البناء  
”دراسة مقارنة بين مصر وفرنسا“**

**د. محمد أحمد سلامة مشعل**

**مدرس القانون العام**

**بكلية الحقوق جامعة الزقازيق**

## النظام القانوني لتراخيص البناء ”دراسة مقارنة بين مصر وفرنسا“

د. محمد أحمد سلامة مشعل

### ملخص البحث باللغة العربية

تعد تراخيص البناء من أقدم القيود المفروض علي حق الملكية وذلك لتحقيق الضبط الإداري في المجال العمراني عن طريق الحفاظ علي النظام العام بعناصره التقليدية وكذلك الحفاظ علي النواحي المتعلقة بالمظهر الجمالي والقضاء علي التشوهات العمرانية والذي كان من أهم أهداف اشتراطات البناء الجديدة في مصر .

ولقد هدفت الدراسة إلي التعرف علي الضوابط والإجراءات المنظمة لتراخيص البناء في مصر وفرنسا، وأوضحت الدراسة أن عملية الحصول علي تراخيص البناء تعد عملية مركبة يرجع الهدف منها بحث مدي توافق الطلب المقدم للحصول علي الترخيص مع الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة ومقتضيات الأمان والسلامة العامة والقواعد الصحية، فضلا عن تحقيق الجانب الجمالي القضاء علي التشوهات العمرانية والحفاظ علي المناظر الطبيعية والمناطق الأثرية.

كما تناولت الدراسة الحديث عن الرقابة القضائية علي القرارات المتعلقة بتراخيص البناء عن طريق إبراز دور القاضي الإداري في الرقابة علي القرارات المتعلقة برفض منح تراخيص البناء من جانب الجهة الإدارية المختصة أو القرارات المتعلقة بمنح تراخيص البناء والتي يتم الطعن عليها من جانب الغير بالإلغاء وكذلك بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بهم، وكذلك دوره في الموازنة بين حق الأفراد في البناء والحق في المحافظة علي المصلحة العامة العمرانية.

ولقد انتهت الدراسة إلي أن المشرع الفرنسي كان أكثر تكاملا من المشرع المصري في تنظيم القواعد المتعلقة بتراخيص البناء وربط بشكل كبير بين القواعد الواردة في قانون التخطيط العمراني الفرنسي وقانون البيئة فضلا عما أصدره من قوانين متعلقة بالتقاضي في مجال التخطيط العمراني مثل قانون ELAN وقانون Macron، كما انتهت إلي أن إصلاح منظومة تراخيص البناء من شأنه أن يجعل عملية الحصول علي التراخيص مضمونة العواقب من حيث الحصول علي المنتج النهائي والتكاليف المادية والمعنوية، بالإضافة للقضاء بنسبة كبيرة علي العشوائيات ودورها الفعال في الحفاظ علي المنظر الجمالي في البيئة العمرانية، كما أوصت الدراسة ببعض التوصيات والمقترحات بالنسبة لمنظومة الاشتراطات البنائية الجديدة حتي تحقق الأغراض المطلوبة.

**كلمات مفتاحية** (تراخيص البناء- منظومة الاشتراطات البنائية الجديدة- قانون البناء الموحد- قانون التخطيط العمراني الفرنسي- الترخيص الضمني- عرض رخصة البناء- رفض ترخيص البناء- سحب ترخيص البناء- المسؤولية الإدارية عن القرارات المتعلقة بتراخيص البناء).

### **Abstract**

The study aimed to identify the controls and procedures regulating building licenses in Egypt and France, and the study showed that the process of obtaining building licenses is a complex process, the aim of which is to examine the extent to which the application submitted for obtaining a license is compatible with the approved planning and building requirements and the requirements of safety, public safety and health rules, as well as On achieving the aesthetic aspect, eliminating urban distortions and preserving landscapes.

The study concluded that the French legislator was more integrated than the Egyptian legislator in regulating the rules related to building permits and linked significantly between the rules contained in the French Urban Planning Law and the Environmental Law. It also concluded that the reform of the building permit system would make the process of obtaining permits guaranteed. The consequences in terms of obtaining the final product and the material and moral costs, in addition to eliminating a large percentage of slums and their effective role in preserving the aesthetic view in the built environment. The study also recommended some recommendations and proposals for the new building requirements system to achieve the required purposes.

**Key words:** Building Permits- New Building Regulations System- French Urban Planning Law- Implicit License- Administrative Responsibility for Decisions Related to Building Permits.

### **مقدمة**

لقد أصبح اليوم مجال البناء والتعمير هو الشغل الشاغل للسلطات الإدارية المركزية والمحلية باعتباره يؤرخ لحضارة الشعوب وثقافتها وتراثها وبصفة خاصة بعد انتشار البناء

العشوائي والانتهاكات الواضحة للقواعد التنظيمية المنظمة لهذا المجال والمتمثلة في أن البناء المخالف يضر بالكثير من المناطق ويشكل عبئا ماليا علي الدولة ممثلا في الاعتداء علي أملاك الدولة في الوقت الذي تتوافر فيه أحوزه عمرانية غير مستغلة حتي الآن.

وعلي هذا الأساس كان لابد من تنظيم حركة البناء عن طريق التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة كحق مضمون والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة علي الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام وكذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء وكذا المظهر الجمالي للمدينة. وكذلك من حيث التوفيق بين آليات وصلاحيات الإدارة في المراقبة كسلطة للضبط الإداري التي غايتها الحفاظ علي هذا النظام. ومدي تدخل الجهات القضائية في ذلك من أجل ضمان مبدأ الشرعية وجبر الأضرار الناتجة عن تنفيذ رخصة البناء والتعويض عنها ومعاقبة المخالفين باعتبار أن هذه القواعد هي قواعد جوهرية ومن النظام العام ولا يجوز الاتفاق علي مخالفتها<sup>(١)</sup>.

وعلي الرغم من احتلال عملية البناء محور اهتمام التشريعات المتعاقبة المنظمة للعمران في مصر، إلا أنه من الناحية العملية لا يوجد تشريع متكامل ينظم عملية البناء بشكل يجعل منه قانونا مرنا ورادعا في نفس الوقت لكل المتلاعبين بقواعد البناء والمخالفين لأحكامه من إدارة ومحكومين.

ولقد شهد القطاع العمراني في مصر طفرة ملحوظة في المجال التشريعي، حيث تم سن المئات من القوانين خلال نصف القرن الماضي، والتي حددت موادها بالتفصيل كلا من الأرض والعمران والبناء. كما نصت علي عقوبات بالسجن، وغرامات تم تغليظها عبر السنوات لتردع من يخالف نصوص هذه القوانين. وعلي الرغم من تنوع تلك القوانين وتعددتها، فإن ما تشهده مصر الآن من مظاهر الفوضى العمرانية، وغياب التنسيق في نسق البناءات أو ما بين المباني وبعضها البعض، يعد ناتجا عن هذه القوانين التي باتت غير واقعية. فمن ناحية شهدت تجاوزات مستمرة ومتواصلة من قبل المواطنين، ومن ناحية أخرى تفاوتت الحكومة في الالتزام بتنفيذها، وسن المشرع تشريعات استثنائية

(١) د. كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني "دراسة مقارنة"، دار الأيام للنشر والتوزيع عمان الأردن، الطبعة الأولى ٢٠٢٠، ص ١٣.

أوقفت تنفيذها، حتي أصبحت ظاهرة، وبالتالي أصبح لذلك الوضع انعكاساته السلبية علي القطاع العمراني بوجه عام<sup>(٢)</sup>.

ومن أجل تحقيق تلك الغاية فقد توجهت الدولة- بعد طول انتظار- نحو إصلاح منظومة تراخيص البناء من أجل القضاء علي حالة العشوائية القائمة في هذا المجال وجعل تلك المنظومة بمثابة عهد جديد للامتداد العمراني المنضبط علي أسس إنشائية علمية، وذلك علي اعتبار أن تراخيص البناء تعد من الوسائل الأساسية لاحترام قواعد التخطيط العمراني والمحافظة علي الطابع الحضاري للمدن لمنع البناء العشوائي.

وتنظم الدولة مسألة البناء من خلال قوانين البناء التي تعد أداة لتنظيم تعامل المجتمعات مع العمران من حيث الإنشاء والصيانة والتخطيط والاستخدام، ولقد مرت هذه القواعد بمجموعة من التغيرات تبعا لتطور القوانين نفسها بداية من أحكام مصلحة التنظيم الصادرة في عام ١٨٨٩ مرورا بعدة قوانين وصولا إلي قانون البناء الحالي رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والذي يتم تطبيقه علي جميع المجتمعات العمرانية في مصر والتعديلات التي أدخلت عليه مؤخرا متضمنة منظومة التراخيص الجديدة للبناء.

ويشار هنا إلي أن المقصود بقوانين البناء والتعمير تلك القواعد والأحكام المنظمة لحركة المباني ذاتها أيا كانت الأعمال المزمع إقامتها إنشاء مبان أو إقامة أعمال عمرانية أخرى مثل أعمال التعلية والتوسيع أو التعديل أو التدعيم أو غيرها.

ويشهد المجال الخاص بتنظيم مجال العمران وجود تضخم تشريعي *inflation législative* سواء في مصر أو فرنسا، وبالتالي فهو يشهد وجود إصلاحات متتالية بصورة سريعة، فعلي سبيل المثال شهدت فرنسا في عام ٢٠١٣ اعتماد أمر في ١٨ يوليو ٢٠١٣ المتعلق بالنقاضي في مجال التخطيط العمراني، ومرسوم آخر في ١ أكتوبر من نفس العام<sup>(٣)</sup>، ومؤخرا وفي ٢٣ نوفمبر ٢٠١٨ صدر قانون ELAN الخاص بتطور الإسكان والتنمية والتكنولوجيا الرقمية متابعة للإصلاحات السابقة<sup>(٤)</sup>، وفي مصر صدر

(٢) انظر: أ. يحيي عز الدين شوكت، القرارات والتشريعات العمرانية... الواقع والتحديات، مقال منشور بالملف المصري، دورية تصدر عن مركز الأهرام للدراسات السياسية والإستراتيجية، السنة الرابعة- العدد ٥٥- مارس ٢٠١٩، ص ١٢.

(٣) Décret n° 2013 879 du 1er octobre 2013 relatif au contentieux de l'urbanisme., Ordonnance n° 2013 638 du 18 juillet 2013, JORF, n° 166, 19 juillet 2013, p. 12070.

(٤) Loi n° 2018 1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

القانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٩ بشأن التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها ولائحته التنفيذية. هذه النصوص التي أحدثت تغييرات في دعاوي التخطيط العمراني مستوحاة جميعا من الرغبة في إقامة توازن بين الحق في البناء والحق في التقاضي والطعن علي تراخيص البناء<sup>(٤)</sup>، وهو توازن جديد يقوم بشكل أساسي علي تأمين أفضل للأوضاع القانونية الفردية التي أنشأتها التراخيص لشغل الأراضي<sup>(١)</sup>.

وتعتبر تراخيص البناء من القرارات الإدارية التي تثير العديد من الإشكاليات أمام الإدارة أو القضاء، وهي قرارات تقع تحت طائلة رقابة القاضي الإداري من أجل الرقابة علي مشروعية القرارات الصادرة من الجهة الإدارية المختصة وبحث مسؤوليتها الإدارية عن هذه القرارات والتعويض عنها في حال توافر الشروط اللازمة لذلك.

وينبغي التأكيد هنا علي القاضي الإداري لا يعد هو القاضي الوحيد المختص بنظر منازعات البناء والتعمير، فالقاضي الإداري مختص بالحكم علي مدي مشروعية الأعمال التنظيمية والتراخيص الفردية في هذا المجال، فضلا عن التعويض عن هذه القرارات وهو ما يعرف باسم "التقاضي الإداري للبناء والتعمير contentieux administratif de l'urbanisme"، ويختص القاضي الجنائي بالمعاقبة علي مخالفة إجراءات البناء والتعمير المنصوص عليها في قانون العقوبات contentieux pénal de l'urbanisme، كما ينظر القاضي المدني في الدعاوي المتعلقة بالتعويض عن خرق بعض أحكام قانون البناء contentieux civil de l'urbanisme.

وعلي الرغم من هذا الاختصاص المشترك يمثل تخطيط المدن جزءا مهما من نشاط القضاء الإداري، إلا أن هذا المجال الخاص بالبناء والتعمير يشكل أحد المجالات

---

يتكون هذا القانون من أكثر من ٢٠٠ مادة وله هدف طموح يهدف إلي البناء "أكثر وأفضل وأرخص" Roxane Sageloli, Le permis de construire après la loi ELAN: de l'instruction au contentieux, 17 avril 2019, disponible sur: [https://droit\\_urbanisme\\_et\\_aménagement.effe.fr/2019/04/17/le\\_permis\\_de\\_construire\\_apres\\_la\\_loi\\_elan\\_de\\_l'instruction\\_au\\_contentieux](https://droit_urbanisme_et_aménagement.effe.fr/2019/04/17/le_permis_de_construire_apres_la_loi_elan_de_l'instruction_au_contentieux).

<sup>(٤)</sup> Le juge administratif et l'urbanisme, Les dossiers thématiques du Conseil d'État, Mise en ligne le 25/05/2016, disponible sur: [https://www.conseil-etat.fr/ressources/etudes\\_publications/dossiers\\_thematiques/le\\_juge\\_administratif\\_et\\_l'urbanisme](https://www.conseil-etat.fr/ressources/etudes_publications/dossiers_thematiques/le_juge_administratif_et_l'urbanisme).

<sup>(١)</sup> من بين الأهداف التي تضمنها قانون ELAN هو إزالة الطابع المادي من طلبات ترخيص البناء وإدخال "الرقمنة" في مجال تخطيط المدن علما بأن تلك الإجراءات لن تطبق علي جميع البلديات حيث ستقتصر فقط علي بعض البلديات التي يزيد عدد سكانها عن عدد معين يتم تحديده بمقتضى مرسوم.

الرئيسية لنشاط المحاكم الإدارية وذلك وفقا للتقرير الرسمي الصادر عن مجلس الدولة الفرنسي في عام ٢٠١٥<sup>(٧)</sup>.

ويُظهر التقاضي بشأن تراخيص البناء وعلي حد تعبير P. Soler-Couteaux أن قاعة المحكمة أصبحت مفتوحة علي نطاق واسع لصالح الغير<sup>(٨)</sup>، وهو الأمر الذي يعني أن القاضي يسعى إلي ضمان التوازن الدقيق بين المصالح المشروعة لمن يقوم بالبناء "المشيد أو المرخص له" والمصالح المشروعة للمواطنين دفاعا عن المصلحة العامة<sup>(٩)</sup>.

#### أسباب اختيار موضوع البحث:

توجد العديد من الأسباب التي دفعت الباحث لتناول هذا الموضوع يتمثل أبرزها في

الآتي:

- استثناء الفساد والفوضى في عملية استخراج تراخيص البناء مما كان له بالغ الأثر في حدوث العديد من الكوارث الناجمة عن انهيار العقارات المخالفة لعدم الالتزام بالشروط المحددة سلفا، فضلا عن أن البناء بصورة عشوائية قد ترتب عليه الإخلال بالمظهر الجمالي للمدن والأحياء والبناء أيضا علي الأراضي المملوكة للدولة وإتلاف الرقعة الزراعية. وهو ما يجعل البحث عن حلول لهذه المشكلات أمر علي قدر كبير من الأهمية.
- حركة الإصلاح التي اتبعتها الإرادة السياسية المتمثلة في إصلاح منظومة تراخيص البناء، وهو الأمر الذي تم التأكيد عليه من القيادة السياسية في أكثر من موقف وهو ما يحتاج إلي العرض لهذه القواعد الجديدة وتقييمها.
- قلة الكتابات الفقهية في هذا الموضوع الذي يعد قضائي النشأة ويحتاج للمزيد من الكتابات التي تتناوله من الناحية القانونية والتعليق علي القواعد الجديدة.

#### أهمية البحث:

إن الحديث عن النظام القانوني لتراخيص البناء والرقابة القضائية علي القرارات المتعلقة بها يشكل أهمية كبيرة للمبررات التالية:

(7) Rapport public annuel du Conseil d'Etat, 2015, Cité dans le dossier "Le juge administratif et l'urbanisme", op.cit., p. 2.

(8) Soler Couteaux (P.), Droit de l'urbanisme, Dalloz, 3e éd., 2000, p. 549, 553, Cité par, Elisabeth Jurvilliers Zuccaro. Le tiers en droit administratif. Droit. Université Nancy 2, 2010, p.295.

(9) J. Morand Deviller, Le permis de construire, Dalloz, Connaissance du droit, 1997, p. 115.

- تمثل تراخيص البناء عنصرا أساسيا من عناصر تحقيق الضبط الإداري في المجال العمراني والمحافظة علي النظام العام بمفهومه التقليدي وكذلك بالناحية الجمالية والقضاء علي التشوهات العمرانية.
  - التعرف علي سياسة الدولة في حوكمة منظومة اشتراطات البناء الجديدة التي دخلت حيز التنفيذ الفعلي منذ وقت قريب للغاية والتعرف علي الضوابط الجديدة لاستخراج تراخيص البناء ومراحلها المختلفة في مصر وفرنسا.
  - التعرف علي الآثار المترتبة علي القرارات المتعلقة بتراخيص البناء بالنسبة للغير والضوابط المنظمة للطعن علي هذه القرارات.
  - التعرف علي دور القاضي الإداري في الرقابة علي القرارات الصادرة من جهة الإدارة بشأن تراخيص البناء وإرساء مبدأ المشروعية.
- منهج الباحث وخطته:**

سيعتمد الباحث علي المنهج المقارن في تناول موضوع البحث بين مصر وفرنسا من خلال عرض التنظيم القانوني لتراخيص البناء الواردة بقانون البناء الموحد لسنة ٢٠٠٨ ومنظومة الاشتراطات البنائية الجديدة وقانون التخطيط العمراني الفرنسي (Code de urbanisme)<sup>(١٠)</sup> وغيره من القوانين ذات الصلة مثل قانون البناء والإسكان الفرنسي وقانون البيئة، وبيان موقف الفقه والأحكام القضائية في مصر وفرنسا من العناصر المتعلقة بموضوع البحث وتحليلها مع المقارنة كلما أمكن ذلك.

ومن أجل تحقيق أغراض البحث ووفقا للعرض السابق فقد ارتأيت تقسيم البحث إلي فصلين يسبقهما مبحث تمهيدي علي النحو التالي:

**مبحث تمهيدي:** تراخيص البناء ودورها في ضبط منظومة العمران.

**الفصل الأول:** الضوابط المنظمة لمنح تراخيص البناء في مصر وفرنسا.

**الفصل الثاني:** الرقابة القضائية علي القرارات المتعلقة بتراخيص البناء.

**والله ولي التوفيق**

---

<sup>(١٠)</sup> صدر قانون التخطيط العمراني والإسكان code de l'urbanisme et de l'habitation بموجب المرسوم رقم ٥٤ ٧٦٦ المؤرخ في ٢٦ يوليو ١٩٥٤، وفي عام ١٩٧٣ تم وضع قانون جديد للتخطيط العمراني بموجب المرسومين رقمي ٧٣ ١٠٢٢ و ٧٣ ١٠٢٣ في ٨ نوفمبر ١٩٧٣، وتم بعد ذلك نقل الأحكام الخاصة بالمباني والإسكان إلي قانون البناء والإسكان code de la construction et de l'habitation في عام ١٩٧٨.

## مبحث تمهيدي

### تراخيص البناء ودورها في ضبط منظومة العمران

#### تمهيد وتقسيم:

تعد تراخيص البناء من الوسائل الأساسية لاحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة علي الطابع الحضاري للمدن وذلك من أجل منع البناء العشوائي الذي يؤثر في النواحي الصحية والجمالية والاجتماعية للمناطق السكنية، وكذا للمناطق الصناعية والتجارية أخذا في الاعتبار مطلبا حديثا هاما هو مطلب حماية البيئة والطبيعة والمظهر الجمالي. ولقد جعل المشرع المصري- كغيره- تنظيم عملية البناء منوطا بالحصول علي ترخيص مسبق للقيام بأعمال البناء من إدارة التنظيم وفق السياسة التشريعية المرسومة له في قانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية.

وتشكل تراخيص البناء عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني منذ زمن بعيد باعتبارها المستند الأصلي والرئيسي لضمان احترام القواعد الخاصة بالبناء علي الأراضي المعدة للبناء. بالإضافة إلي أنه ينم عن احترام طالبه لحقوق الغير والبيئة.

ويكاد ينحصر المعني القانوني للترخيص في أنه عبارة عن أحد الإجراءات الوقائية التي تتضمن ماهية المبني المرخص به، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكني أم خدمي أم تجاري وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية<sup>(١١)</sup>.

ويتمثل الدور الأساسي لرخصة البناء في أنها تسمح لطالب الترخيص قانونا وتمكنه من إقامة المباني التي يرغب في تشييدها، أو التعديلات وأعمال التوسيع والتدعيم الأساسية التي يريد إدخالها علي العقار المبني، ويترتب علي القرار الصادر بمنح الترخيص حقوقا من الصعب علي الإدارة المساس بها دون تبعات قانونية وقضائية، وإن حدث فإنه يجب أن يتم خلال الأجل القانونية لذلك أي في خلال مدة الطعن القضائي و ضد قرار ترخيص غير مشروع<sup>(١٢)</sup>.

(١١) انظر: د. إبراهيم عثمان بلال، تملك العقارات تحت الإنشاء في القانونين المصري والفرنسي، بدون سنة وناشر، ص ١٢٠، مشار إليه في مؤلف د. السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، ٢٠٠٢، ص ٩١.

(١٢) د. محمد جمال جبريل عثمان، الترخيص الإداري، رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق جامعة عين شمس ١٩٩٢، ص ٤٤٩.

وسوف أحاول من خلال هذا المبحث التمهيدي التعرف علي مفهوم تراخيص البناء والتنظيم القانوني لها وتطوره في كل من مصر وفرنسا ودور تراخيص البناء في تحقيق الضبط الإداري في مجال العمران، ونتناول بعد ذلك العرض للنطاق الموضوعي لتراخيص البناء من خلال العرض الأعمال التي تستلزم الحصول علي ترخيص بالبناء والأعمال المستثناة من ذلك في مصر وفرنسا.

وبناء علي ما تقدم أقسم هذا المبحث إلي المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم تراخيص البناء

المطلب الثاني: التنظيم القانوني لتراخيص البناء.

المطلب الثالث: تراخيص البناء والضبط الإداري في المجال العمراني.

المطلب الرابع: النطاق الموضوعي لتراخيص البناء.

### المطلب الأول

#### مفهوم تراخيص البناء

أولاً: مفهوم تراخيص البناء :

يُقصد بالتراخيص تصرف يسمح بالعمل، وفعل "يرخص" وفقاً لهذا التعريف معناه "أن الحاكم يعطي سلطة للتابعين أو الموظفين بموجب الترخيص". أو أنه يعني "الحصول علي مكنة، أو سلطة معينة تخول للمرخص له الإذن بالتصرف في هذا العمل، والسماح له فيه بضوابط معينة"<sup>(١٣)</sup>.

ولم يرد تعريف تشريعي لرخصة البناء سواء في مصر أو فرنسا بالنظر إلي التشريعات المتعاقبة لتنظيم عملية البناء والتعمير في كلا البلدين، حيث يترك المشرع دائماً هذه المهمة إلي الفقه والقضاء.

ولقد اقتصر الأمر علي المستوي التشريعي في مصر وفرنسا علي إلزام أصحاب الشأن من أجل تحقيق النظام العام وحماية الحقوق العامة للمواطنين قبل الشروع في البناء علي الأرض المملوكة لهم ضرورة الحصول علي ترخيص بذلك من الجهة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وذلك تحقيقاً لرقابة هذه الجهة علي استعمال حق البناء بما يتفق مع الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة أو الاشتراطات المؤقتة التي يتم وضعها استناداً للمادة ١٥ من قانون البناء لسنة ٢٠٠٨، وبما يتفق مع أسس

(١٣) المرجع السابق، ص ٨٧.

التصميم والمواصفات العامة ولا يتعارض مع مقتضيات الأمان والسلامة والصحة والسكينة العامة<sup>(١٤)</sup>.

ولقد تناول الفقه تعريف رخصة البناء علي أنها أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبني المرخص به، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكنيا أم خدميا أم تجاريا وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقياتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحقوق والحريات الفردية وحماية المصالح العامة والخاصة<sup>(١٥)</sup>.

كما عُرفت رخصة البناء بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه تمكيننا للشخص طبيعيا أو معنويا، بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران<sup>(١٦)</sup>.

وفي فرنسا نجد أنه قد تم تعريفها علي أنها ترخيص صادر عن رئيس البلدية وهو إلزامي obligatoire وسابق préalable علي معظم أعمال توسيع المبني أو التشييد travaux d'agrandissement ou de construction immobilière ويهدف لتحقيق الرقابة السابقة لمنع البناء غير القانوني<sup>(١٧)</sup>، ويكون تسليم ترخيص البناء بعد التحقق من مطابقة الأعمال المخططة فيما يتعلق بأحكام قانون التخطيط العمراني أو خطة التخطيط العمراني المحلي (PLU) أو مخطط إشغال الأراضي (POS)<sup>(١٨)</sup>. وهي

<sup>(١٤)</sup> فتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بتاريخ ٢٦/٤/٢٠١٧ ملف رقم ٥٧١/١/٥٤.

<sup>(١٥)</sup> انظر: د. السيد مرجان، تراخيص البناء، مرجع سابق، ص ٩١.

<sup>(١٦)</sup> انظر: د. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية- جامعة محمد خيضر بسكرة- الجزائر، العدد الثامن يونيو ٢٠٠٥، ص ٤.

<sup>(١٧)</sup> Kazuko Okuda, Les projets d'urbanisme de Tokyo et les projets d'urbanisme parisiens: étude de droit de l'urbanisme comparé français et japonais. Droit. Université Sorbonne Paris Cité, 2015. Français, p.167.

<sup>(١٨)</sup> M. Rougevin Bavielle, R. Denoix de Saint Marc, D. Labetoulle, Leçons de droit administratif, Hachette Supérieur, 1989, p. 612, Cité par, Elisabeth Jurvilliers Zuccaro, Le tiers en droit administratif, op.cit., p. 288.

للمزيد من التعمق حول مخططات تنظيم الأراضي في القانون الفرنسي، راجع بحث د. مصلح الصرايرة، مخططات تنظيم الأراضي في القانون الفرنسي والقانون الأردني، دراسة مقارنة، مجلة جامعة مؤتة للبحوث والدراسات- سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد العشرون، العدد الرابع، ٢٠٠٥، الصفحات من ١٧١ إلى ٢٠٧، وانظر أيضا د. أميرة عبد الله بدر، التخطيط العمراني كأحد آليات الإدارة المحلية في مواجهة تحديات التنمية المستدامة، دراسة مقارنة، بحث منشور بمجلة تشريعات التعمير

مرتبطة في الأصل بقواعد الضبط الإداري *police administrative*، ويسمح تصريح البناء أيضا بمراقبة الامتثال لمعايير السلامة وإمكانية الوصول واستهلاك الطاقة. كما تم تعريفها أيضا علي أنها 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<sup>(١٩)</sup>.

وذهب البعض إلي تعريفها علي أنها ترخيص يمنح بواسطة الإدارة من أجل البناء وذلك بعد التحقق من مدي مطابقة المشروع للقواعد المتعلقة بالبناء، وهو يعد خطوة مركزية وإلزامية لكل بناء *une étape centrale et obligatoire pour toute construction*<sup>(٢٠)</sup>.

ومما سبق يتضح لنا أن الغرض من رخصة البناء هو التصريح ببناء المباني أو تنفيذ الأشغال في حدود المخططات التي يقدمها طالب الترخيص<sup>(٢١)</sup>، والتي من اللازم أن تكون متوافقة مع قواعد التخطيط العمراني، وبالتالي يتمثل الهدف منها تنظيم التنمية العمرانية والمحافظة علي المساحات الزراعية والطبيعية، وتعتبر قيودا في مجال الإباحة الغرض منه تلافي الأضرار التي قد تصيب المجتمع من جراء هذه الإباحة المطلقة<sup>(٢٢)</sup>.

#### تراخيص البناء باعتبارها أحد القيود المفروضة علي حق الملكية:

يعتبر الترخيص بالبناء من أقدم القيود التي فرضت علي حق الملكية وذلك من أجل تحقيق غايات النظام العام التي تهتم السكان وهي كفالة أمنهم والمحافظة علي صحتهم. ذلك لأنه يفرض هذا الترخيص تستطيع الإدارة وقاية السكان من حيث أمنهم وصحتهم برقابتها للرسم التفصيلي للبناء المراد إقامته والنظر في اتفاهه مع العوامل سابقة الذكر، ثم الإذن بالبناء علي مقتضاه، أو طلب تعديله قبل البدء فعلا في البناء.

والبناء الصادرة عن جامعة ابن خلدون- تيارت- الجزائر، العدد الثالث سبتمبر ٢٠١٧، ص ٢٢ وما بعدها.

<sup>(19)</sup> Robert Savy, Droit de l'Urbanisme, P.U.F., p.519.

أشار إلي هذا المرجع، د.مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مجلس النشر العلمي جامعة الكويت، المجلد ٢٥، العدد ٤، ديسمبر ٢٠٠١، ص ٢٩٧.

<sup>(20)</sup> Anne Catherine, Le permis de construire: l'exemple de Saint Etienne. In: La Gazette des archives, n°190 191, 2000. Les archives des architectes. pp. 291 296.

<sup>(21)</sup> CE, 13 novembre 1992, Commune de Nogent sur Marne, n°110878.

<sup>(٢٢)</sup> انظر: د. محمد جمال جبريل عثمان، الترخيص الإداري، مرجع سابق، ص ٤٤٠.

ويعد تدخل الدولة في تقييد حق الملكية بترخيص البناء هو أول الحقوق والحريات الفردية التي تم قيدها لتحقيق أهداف النظام العام<sup>(٢٣)</sup>، ومن ثم فإنه لا يجوز التنصل من هذا الالتزام بدعوى حماية الملكية الخاصة<sup>(٢٤)</sup>.

وعلي هذا الأساس كان لابد من تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة كحق مضمون والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة علي الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام ومراعاة التنسيق العام في البناء والمظهر الجمالي للمدينة ومدى تدخل الجهات القضائية في ذلك من أجل ضمان مبدأ الشرعية وجبر الأضرار الناجمة عن تنفيذ رخصة البناء والتعويض عنها باعتبار أن هذه القواعد جوهرية ومتعلقة بالنظام العام ولا يجوز الاتفاق علي ما يخالفها.

ولقد كفل الدستور المصري حماية الملكية الخاصة وفقا لما تم النص عليه في المادة ٣٥ من الدستور الحالي لسنة ٢٠١٤ بقولها "الملكية الخاصة مصونة، وحق الإرث فيها مكفول، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون، وبحكم قضائي، ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يدفع مقدما وفقا للقانون".

وفي فرنسا يعد الحق في الملكية من الحقوق التي كفلها إعلان حقوق الإنسان والمواطن الصادر في ٢٦ أغسطس ١٧٨٩، حيث يعد الحق في الملكية حقا طبيعيا وغير قابل للتقادم كما هو مذكور في المادة الثانية من هذا الإعلان والتي تنص علي أن الهدف من التنظيمات السياسية هو الحفاظ علي الحقوق الطبيعية وغير القابلة للتصرف كالحق في الحرية والملكية والأمن ومقاومة الظلم...، كما أعطت المادة ١٧ من الإعلان حق الملكية طابعا مقدسا بقولها "الملكية حق مصون ومقدس، فلا يجوز حرمان أي

(23) Michel Ricard, La Pratique du permis de construire et des autorisations spéciales: autorisations spéciales, ; 2 éd Paris, Le Moniteur, 1987, p.2.

أشار إلي هذا المرجع د. السيد أحمد مرجان، مرجع سابق، ص ٢٢. وفي ذات المعني يقول الأستاذ Yves Gry " أن ترخيص البناء يعد من حيث المبدأ قيد هام علي حق الملكية "

"Le permis de construire est en principe, une restriction importante du droit de propriété".

Yves Gry, Le droit de propriété face à l'urbanisme dans la France contemporaine, Séance du 6 janvier 2017, p.6, publié sur: <https://www.academie-stanislas.org/>.

(٢٤) الطعن رقم ١٠٤١٠ لسنة ٤٧ ق جلسة ٢٠٠٥/٢/١٩.

شخص من ممتلكاته إلا عندما تقتضي الضرورة العامة الثابتة ذلك وبشرط تعويض عادل ومسبق".

وإذا كان الدستور سواء في مصر أو فرنسا قد كفل حماية الحق في الملكية الخاصة وقرر حمايتها، إلا أن ممارسة هذا الحق تخضع لمجموعة من الضوابط التي تتضمن فرض بعض الضوابط والقيود بهدف صيانة النظام العام.

وفي خصوص تقييد حق الملكية تقول المحكمة الدستورية العليا "... وحيث أن الملكية، في إطار النظم الوضعية التي تزوج بين الفردية وتداخل الدولة، لم تعد حقا مطلقا، ولا هي عصية علي التنظيم التشريعي، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها، ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التي تتطلبها وظيفتها الاجتماعية، وهي وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ، ولا تفرض نفسها تحكما، بل تملئها طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التي ينبغي رصدها عليها، محددة علي ضوء واقع اجتماعي معين في بيئة بذاتها لها مقوماتها وتوجهاتها".

وحيث إن الدستور قد "حرص علي صون الملكية الخاصة، وكفل عدم المساس بها إلا علي سبيل الاستثناء، وفي الحدود والقيود التي أوردتها باعتبار أنها في الأصل ثمرة مترتبة علي الجهد الخاص الذي بذله الفرد بكده وعرقه، وبوصفها حافظ كل شخص إلي الانطلاق والتقدم، إذ يختص دون غيره بالأموال التي يملكها. وكانت الملكية في إطار النظم الوضعية التي تزوج بين الفردية وتدخل الدولة، لم تعد حقا مطلقا، ولا هي عصية علي التنظيم التشريعي وإنما يجوز تحميلها بالقيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهي وظيفة يتحدد نطاقها ومرماها علي ضوء طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها، وبمراعاة الموازنة التي يجريها المشرع، ويرجح من خلالها ما يراه من المصالح أولي بالرعاية وأجدر بالحماية، ومن ثم كان مقبولا دستوريا أن ينظم القانون أداء هذه الوظيفة مستهديا بوجه خاص بالقيم التي تتحاز إليها الجماعة في مرحلة من مراحل تطورها، وبمراعاة أن القيود التي تفرضها الوظيفة علي حق الملكية لحد من إطلاقها، لا تعتبر مقصودة لذاتها بل غايتها خير الفرد والجماعة"<sup>(٢٥)</sup>.

وإذا كان الحق في البناء يعد أحد أوجه استعمال حق الملكية، فالأصل العام أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولي الحق في البناء،

(٢٥) حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١٣٧ لسنة ٣٤ قضائية الصادر في ٢ إبريل ٢٠١٦.

إلا أنه وبالمقابل فإن هذه الحرية مقيدة بألا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام العمراني وأسسها التي تقتضي وضع الضوابط والآليات وإحكام الرقابة لاسيما علي عمليات البناء والتشييد، وهذا لضمان صلاحيتها في حد ذاتها من حيث الاستفادة منها وحتى تقوم علي الأسس والقواعد الهندسية والمعمارية والقانونية المطلوبة<sup>(٢٦)</sup>.

وترتيباً علي ذلك فإنه ينبغي ممارسة الحق في البناء وهو نتيجة طبيعية للحق في الملكية في إطار القوانين واللوائح. حيث يظل الحق في البناء سمة أو مظهراً أساسياً للحق في الملكية وفقاً للقواعد المستقرة في القانون المدني.

ولقد أراد المشرع الموازنة بين حق الفرد في الانتفاع بملكية واستغلال الأراضي المملوكة له بإقامة المباني عليها وبين حقوق باقي المواطنين في عدم استعمال حقه في الملكية بما يتعارض مع حقوقهم الطبيعية في الصحة العامة من التمتع بأشعة الشمس والهواء والرؤية ويسر المرور دون أن تحرمهم أو تحجب عنهم هذه المباني أياً من هذه الحقوق الطبيعية وألزم المشرع أصحاب الشأن تحقيقاً لهذا النظام العام وحماية لتلك الحقوق العامة للمواطنين قبل الشروع في البناء علي الأراضي المملوكة لهم بضرورة الحصول علي ترخيص بذلك من الجهة المختصة بشئون التنظيم تحقيقاً لرقابة هذه الجهات علي استعمال حق البناء بما يتفق مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ولا يتعارض مع مقتضيات الأمن والصحة والسكينة العامة<sup>(٢٧)</sup>.

وتطبيقاً لذلك فقد رفض مجلس الدولة الفرنسي في حكم حديث الإدعاء الذي تقدم به المدعي بالتدخل المفرط من جانب السلطة المختصة في حقه في الملكية عندما رفضت منحه ترخيص البناء نظراً لوجود خطر تعرض هذا البناء المقرر إنشاؤه للحريق نظراً لقربه من منطقة الغابات، ولقد برر المجلس حكمه بالمصلحة العامة التي توجب الحفاظ بالحفاظ علي سلامة الأفراد والممتلكات<sup>(٢٨)</sup>.

**خلاصة ما تقدم أن تراخيص البناء تعد أهم وأبرز القيود المفروضة علي حق الملكية والتي قررت من أجل الموازنة بين حق الفرد في الانتفاع بملكية واستغلال الأراضي المملوكة له بإقامة المباني عليها وبين حقوق باقي المواطنين في عدم استعمال**

<sup>(٢٦)</sup> انظر: د. ميلود بوطريكي، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والعادي، مجلة

الأملك، العدد السادس، ٢٠٠٩، ص ٦٤، ٦٥.

<sup>(٢٧)</sup> الطعن رقم ١١٢٣ لسنة ٣٥ ق علياً بجلسة ٢٩/٣/١٩٩٢ مجموعة السنة ٣٧ ق. العدد الثاني ص ١١٨٥.

<sup>(٢٨)</sup> CE, 26.06.2019 n° 412429.

حقه في الملكية بما يتعارض مع حقوقهم الطبيعية، وبالتالي لا يجوز التوصل من تحقيق هذه الأهداف بدعوي حماية الملكية الخاصة.

## المطلب الثاني

### التنظيم القانوني لتراخيص البناء في مصر وفرنسا

أولاً: التنظيم القانوني لتراخيص البناء في مصر:

ظهرت التشريعات المنظمة للبناء والتشييد في مصر منذ زمن بعيد بداية من الأمر العالي الصادر في عام ١٨٨٩ ولأئحته التنفيذية رقم ٥٤٩ الصادرة في ٨ سبتمبر من نفس العام والخاص بأحكام مصلحة التنظيم والذي تناول اعتماد الرسم الخاص بخط التنظيم والشوارع، كما وضع القواعد المنظمة لترميم البنايات حرصاً على الأمن العام، ويعد هذا الأمر هو أول تدخل تشريعي من قبل الدولة تجاه أعمال البناء<sup>(٢٩)</sup>.

ولقد نصت اللائحة العمومية الصادرة بالأمر العالي لعام ١٨٨٩ علي أنه "لا يجوز لأحد أن يبني في المدن والقرى الخاضعة للتنظيم، منازل وعمارات أو أسواراً وبلكنات أو سلالماً خارجية مكشوفة أو مماشية أو غير ذلك من الأبنية التي تقام علي جانبي الطرق العمومية أو توسيع تلك الأبنية إلا بعد الحصول علي الرخصة وخط التنظيم".

ويعد القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ والمعروف بقانون المباني هو أول قانون يتناول عملية البناء<sup>(٣٠)</sup>، وقد نصت المادة الأولى منه علي أنه "لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء علي حافة طريق عام أو خاص أو في داخل الأرض أو أن يوسعه أو يعليه أو يعدل فيه إلا بعد الحصول علي رخصة بالبناء من السلطة القائمة علي أعمال التنظيم وهذا عدا الرخص الواجبة بمقتضي الأمر العالي الصادر بتاريخ ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ الشامل لأحكام التنظيم".

كما نصت المادة الثانية من القانون المذكور علي أن تُنصَرَف الرخصة متى ثبت أن رسم البناء المطلوب إجراؤه مطابق للشروط الواردة في هذا القانون وفي اللوائح التنفيذية فيما يتعلق بأمن سكان البناء أو الجيران أو المنتفعين بالطريق وصحتهم أو بالوقاية من الغارات الجوية أو بقواعد تنسيق وتجميل المدن.

<sup>(٢٩)</sup> انظر: د. محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، ١٩٩٧، ص ٣٥.

<sup>(٣٠)</sup> الوقائع المصرية- العدد ٧٩ في ٢٠ يونيو سنة ١٩٤٠ متاح عبر الرابط التالي: <https://manshurat.org/node/71260>.

ولقد توالى بعد ذلك التشريعات المنظمة للبناء في مصر ممثلة في القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المباني، ثم القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن تنظيم المباني<sup>(٣١)</sup>، والقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المباني، والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء، والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء، وصولاً إلى قانون البناء الحالي رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، وقد حظرت هذه القوانين - كقاعدة عامة - إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تعديلها أو تدميمها أو هدمها - في الجهات التي تسري عليها أحكام هذه القوانين - إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة.

ومن الملاحظ أن الأحكام الخاصة بالبناء وردت في البداية لتحقيق الأمن والصحة للسكان أنفسهم ولغيرهم من الأفراد، إلا أن المشرع لم يكتف بتقرير هذه الأحكام بل أورد أحكاماً أخرى مستحدثة لا صلة لها بالنظام العام، ومن ذلك علي سبيل المثال ما تم النص عليه أن لوزير الشؤون البلدية أن يحدد طابعا خاصا أو لونا معيناً أو مادة خاصة بمظهر البناء الذي يجب أن يتم إتباعه في بعض الشوارع أو المناطق، كما تم تقييد الترخيص بقيود عديدة لا شأن لها بغايات النظام العام<sup>(٣٢)</sup>.

وإذا تحدثنا عن التنظيم القانوني لتراخيص البناء في الوقت الحالي نجد أن المادة ٣٩ من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ نصت علي أنه "يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدميمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط

(٣١) أثار بعض التشريعات المتعلقة بالبناء خلافات حول شرعية أحكامها وكيفية تفسيرها في مجال الفقه والقضاء، ولقد ظلت هذه الخلافات حتي صدور القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ والذي تميز بوضوح أحكامه كما قضي علي الخلافات التي ترتبت غالبا علي سوء صياغة القوانين واللوائح السابقة عليه. كما عبر عن التطور الذي لحق بحق الملكية، بأنه أصبح وظيفة اجتماعية تسمح بالتوسع في تقييده تحقيقاً للمصلحة العامة.

(٣٢) من ذلك جواز إلزام المرخص له - بمجرد قرار وزاري - بتخصيص مكان مناسب لإيواء السيارات بحسب الغرض المعد له البناء المطلوب إقامته، مثال ذلك القرار الوزاري رقم ١٧٩٣ المنشور في ١٩٥٥/١٢/٥ بشأن تحديد مواقع الدكاكين ومحطات البنزين علي جانبي شارع الأهرام بالجيزة والشوارع المتفرعة عنه.

مشار إليه في مؤلف د. محمد ماهر أبو العينين، د. عاطف محمد عبد اللطيف، تطور التراخيص الإدارية في قضاء وإفتاء مجلس الدولة، الإطار التشريعي والقضائي لتراخيص البناء والتعلية والهدم، طبعة ٢٠١٨، المجلد الثاني، ص ٤٢.

جزئياً أو كلياً أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول علي ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص".

ويظهر لنا من النص سالف الذكر أن المشرع قد حظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها وتعليقها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول علي ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وفقاً للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص، بحيث ألزم أصحاب الشأن - تحقيقاً للنظام العام وحماية الحقوق العامة للمواطنين - قبل الشروع في البناء علي الأرض المملوكة لهم، ضرورة الحصول علي ترخيص في ذلك من الجهة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وذلك تحقيقاً لرقابة هذه الجهة علي استعمال حق البناء بما يتفق مع الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة، أو الاشتراطات المؤقتة التي يتم وضعها<sup>(٣٣)</sup>.

ولقد جعل المشرع من مخالفة هذا الوجوب جريمة جنائية تستحق العقاب، فضلاً عن إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة بالطريق الإداري.

ووفقاً لما نصت عليه المادة ٩٢ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد فإنه "لا يُصرح بإصدار ترخيص بناء لأي مبني علي أية قطعة أرض إلا إذا كان مطابقاً للاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمالات الأراضي المختلفة والصادرة من الجهة الإدارية المختصة".

ويشار هنا أن منظومة الاشتراطات البنائية الجديدة التي صدرت مؤخراً قد تضمنت بعض القواعد الجديدة بالنسبة لتنظيم الحصول علي تراخيص البناء وقد أدخلت بعض التعديلات علي القواعد الواردة في قانون البناء الموحد، لذلك أرى من المناسب التويه عنها لما له من أهمية تتعلق بموضوع البحث.

#### **منظومة الاشتراطات البنائية الجديدة وأهدافها:**

تمثل المنظومة الجديدة للضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية بداية لعهد جديد للامتداد العمراني المنضبط على أسس إنشائية علمية لإعادة تنظيم عملية البناء وإنهاء حالة العشوائية القائمة، خاصة مع حرص الدولة على حوكمة منظومة البناء في إطار واضح يتسم بالتخطيط والتنظيم وفق صحيح القانون والأكواد الهندسية، ووضع إطار

<sup>(٣٣)</sup> فتوي الجمعية العمومية لقسمي الفتوي والتشريع بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٣ ملف رقم ١٥٧/٢/٧٨.

شامل لمنظومة تقديم خدمات الترخيص بشكل مميكن وميسر بمختلف المحافظات، ما يسهم في القضاء على ظاهرة البناء العشوائي واستعادة الشكل الحضاري لمباني مصر. وتهدف منظومة تراخيص البناء الجديدة إلي تسهيل التعامل بين المواطنين والجهات المانحة للترخيص وتخفيف الأعباء المالية والبدنية عنه وخاصة عند تطبيق منظومة التحول الرقمي، حيث يعمل المواطن تحت منظومة آمنة ويقوم بدفع الرسوم طبقاً لمنظومة معتمدة، ومن أهم سمات ومميزات هذه المنظومة الجديدة الالتزام بالأكواد المصرية وخطوط التنظيم المعتمدة من الجهات الإدارية المختصة حتي نصل إلي عمران منضبط بعد تطبيق أكواد التصميم والسلامة الإنشائية والأحمال.

ومما تقدم يمكن القول بأن منظومة التراخيص الجديدة تهدف إلي حوكمة إصدار تراخيص البناء كجزء من عملية التحول الرقمي الذي تسعى الدولة إلي تنفيذه في جميع الهيئات والمؤسسات الحكومية في سبيل حماية مصر من العشوائيات والمساهمة في التنسيق الحضاري<sup>(٣٤)</sup>.

يشار هنا إلي أن القرى المصرية علي مستوي محافظات مصر تخضع في عملية البناء لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولا تخضع لمنظومة البناء الجديدة التي تنطبق فقط علي المدن.

وفيما يلي نوضح كل ما يتعلق بمنظومة التراخيص الجديدة وفقاً لما أعلنت عنه وزارة التنمية المحلية من ضوابط واشتراطات في إطار خطة الدولة في القضاء علي البناء العشوائي.

#### المرحلة التمهيدية لإقرار الاشتراطات البنائية الجديدة:

شهدت هذه المرحلة صدور الكتاب الدوري رقم ٨٦ لسنة ٢٠٢١، المرسل للمحافظين في ١٠ إبريل ٢٠٢١، الخاص بالاشتراطات البنائية ومنظومة تراخيص البناء الجديدة، وذلك بعد اعتمادها من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية والموافقة عليها في جلسة مجلس الوزراء بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢١، في ضوء التكاليفات الصادرة بضبط منظومة العمران وحكومة منظومة التراخيص، وذلك للقضاء علي البناء العشوائي ووقف فوضى التراخيص.

<sup>(٣٤)</sup> كان السيد رئيس الجمهورية قد تطرق في أكثر من مناسبة للحديث عن مسألة وقف إصدار تراخيص البناء واصفاً إياها بأنها مسألة أمن قومي من أجل القضاء علي مشكلة البناء المخالف. كلمة السيد رئيس الجمهورية بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٢ متاح عبر الرابط التالي:

<https://www.youtube.com/watch?v=XaVWluSxUuk>.

ويأتي القرار الوزاري الجديد إلحاقاً للقرار الوزاري رقم ٣١٨ لسنة ٢٠٢٠ بوقف أعمال البناء في عواصم المحافظات والمدن الرئيسية بها ٦ أشهر، وتوجيهات رئيس الوزراء باستئناف أعمال البناء حتي الدور الرابع بجلسة مجلس المحافظين رقم (٢١) بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٠، لحين الانتهاء من الاشتراطات البنائية ومنظومة الترخيص الجديدة<sup>(٣٥)</sup>.

ولقد تضمن الكتاب الدوري عدة توجيهات وإجراءات يجب الالتزام بها، منها أن الاشتراطات في منظومة التراخيص الجديدة ستطبق علي المدن والأحياء المصرية، ولن يسمح بقبول طلبات الترخيص إلا بعقد شهر.

يشار هنا إلي صدور القرار الوزاري رقم ٤١٠ لسنة ٢٠٢١ الصادر عن وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية في ٢٤ يونيو ٢٠٢١ بإضافة عدد من المواد (١١٠ مكرر، ١١٢ مكرر، ١١٧ مكرر) إلي اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد في إطار تطبيق الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية للمدن المصرية ومنظومة التراخيص الجديدة والتي تهدف إلي ضبط وحوكمة العمران والتصدي للتشوه العمراني<sup>(٣٦)</sup>.

#### بدء تشغيل منظومة البناء الجديدة:

إن التشغيل التجريبي للمنظومة بدأ في الأول من مايو ٢٠٢١ وذلك لمدة شهرين بـ ٢٧ مركزاً ومدينة بالمحافظات، بينما سيتم البدء في تطبيق المنظومة على باقي المدن في الأول من يوليو ٢٠٢١.

#### بنود منظومة الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية:

تشمل سريان أحكام قانون البناء الصادرة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية فيما لم يرد به نص، بالإضافة إلى الالتزام باشتراطات الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم الواردة بالمادة الرابعة من ذات القانون.

وتتضمن البنود كذلك، الالتزام بقيود الارتفاع الواردة بهذه الاشتراطات، وبما لا يتجاوز الحد الأقصى للارتفاع الصادر عن وزارة الدفاع واشتراطات الطيران المدني الواردة في المخططات الإستراتيجية العامة المعتمدة للمدن، فضلاً عن الالتزام بأسس

<sup>(٣٥)</sup> انظر: تفاصيل واشتراطات البناء ومنظومة التراخيص الجديدة، مقال منشور بمجلة المال والتجارة،

العدد (٦٢٦) يونيو ٢٠٢١، ص ٤.

<sup>(٣٦)</sup> الوقائع المصرية- العدد ١٦٠ في ١٨ يوليو ٢٠٢١.

التصميم وشروط تنفيذ المباني والمنشآت بالأكواد المصرية، إلى جانب الالتزام بخطوط التنظيم المعتمدة من الجهة الإدارية المختصة.

وتعمل المنظومة علي ضرورة الالتزام بأسس وضوابط الحفاظ على المناطق والأماكن ذات القيمة المتميزة المعدة من الجهاز القومي للتنسيق الحضاري والمعتمد من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، بالإضافة إلى الالتزام بضوابط واشتراطات التقسيمات المعتمدة وقوائم الشروط المرفقة بقرارات اعتماد تلك التقاسيم طبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

جدير بالذكر أن هذه الاشتراطات والضوابط تحل محل الاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة بالمخططات الإستراتيجية والتفصيلية المعتمدة للمدن، والمؤقتة الصادرة من السادة المحافظين للمدن التي ليس لها مخططات إستراتيجية معتمدة.

#### **أبرز الاستفسارات الواردة حول المنظومة الجديدة لتراخيص البناء:**

أثارت المنظومة الجديدة لتراخيص البناء مجموعة من التساؤلات أجابت عنها وزارة التنمية المحلية موضحة أنه قد تم السماح باستئناف واستكمال أعمال البناء للرخص السارية التي تم وقفها بعد فحصها من قبل اللجنة المشكلة بكل محافظة، والتأكد من مطابقتها للاشتراطات والأكواد وصحيح القانون.

كما أن ضوابط واشتراطات تراخيص البناء سوف تسري بداية من تاريخ العمل بها، في حين لن يسمح بالتراخيص الجديدة للإشغالات والأنشطة غير السكنية بالمباني السكنية، وكذلك لن يسمح بتغيير نشاط الوحدات السكنية لغير الاستخدام السكني. ونوه التقرير الصادر عن وزارة التنمية المحلية عن أنه لن يتم التعامل مع أي مهندس (تقديم ملف/إشراف) إلا بعد تقديم شهادة مؤمنة من النقابة تثبت استمرار عضويته وعدم وجود أي عقوبات، بينما سيكون العقد المشهر شرطاً أساسياً للتقديم للتراخيص.

وأوضح التقرير أنه حال إتمام عملية البناء، يقوم المهندس المشرف بتقديم شهادة صلاحية المبنى للإشغال للمركز التكنولوجي والذي يتولى معاينة الأعمال المنفذة، وحال المطابقة يقوم بإعطاء المواطن خطابات إلى جهات المرافق المختلفة، كما تم التأكيد علي أنه لا يسمح بتغيير نشاط الوحدات السكنية لغير الاستخدام السكني.

#### **الإنشاءات المعفاة من الالتزام بنود المنظومة الجديدة:**

وتتمثل في المشروعات القومية التي تنفذها الدولة (سكن لكل المصريين، الإسكان الاجتماعي، المدارس، المستشفيات، وغيرها)، بالإضافة إلى الأراضي الخاضعة لولاية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأراضي القوات المسلحة، فضلاً عن المحاور الرئيسية بالمدن التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص واعتمادها من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

#### ارتفاعات ومساحات قطع الأراضي ونسب البناء للمباني السكنية:

وأشار التقرير إلى ارتفاعات ومساحات قطع الأراضي ونسب البناء للمباني السكنية، ففيما يتعلق بالارتفاعات، ذكر التقرير أنه حال وصول عرض الشارع لأقل من ٨ م فإن الحد الأقصى للارتفاع يكون ١٠م بما يعادل دور أرضي ودورين علويين، بينما يصل الحد الأقصى للارتفاع إلى ١٣م بما يعادل دور أرضي وثلاثة أدوار علوية حال تراوح عرض الشارع ما بين ٨ ل ١٢م.

يأتي ذلك في حين يصل الحد الأقصى للارتفاع إلى ١٦م بما يعادل دور أرضي و٤ أدوار علوية حال وصول عرض الشارع لأكثر من ١٢م، علماً بأن الارتفاع الأقصى لسقف البدروم هو ١٠.٢ م من الصفر المعماري.

وبالنسبة لمساحات قطع الأراضي ونسب البناء للمباني السكنية، أوضح التقرير أنه يتم البناء بنسبة ١٠٠% وبدون ردود بقطع الأراضي ذات مساحات حتى ٢م<sup>١٧٥</sup>، وبنسبة ٧٠% كحد أقصى بقطع الأراضي ذات المساحات التي تزيد عن ٢م<sup>١٧٥</sup>، مع الالتزام بحقوق الارتفاق بمسافة لا تقل عن ٢.٥م (من جانب واحد على الأقل)، على أن تحمل قطعة الأرض الملاصقة حق الارتفاق بضلع التماس لا يقل عن ٢.٥م.

كما يجب ألا يقل عرض واجهة قطعة الأرض عن ٨.٥ م، في حين يصل الحد الأقصى لمساحة قطعة الأرض للمبنى السكني الواحد إلى ٤٢٠٠ م<sup>٢</sup>، بينما يتم الرجوع في الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض للخدمات المجتمعية العامة والخاصة إلى الضوابط والاشتراطات المنظمة لكل نشاط.

#### ثانياً: تطور التنظيم القانوني لتراخيص البناء في فرنسا<sup>(٣٧)</sup>:

إن الحصول على رخصة البناء في القانون الفرنسي أصبح خطوة إلزامية ومركزية لأي بناء، وهي مرتبطة في الأصل بقانون البناء وقواعد الضبط الإداري *la police administrative* وهي في الوقت الحالي منظمة في قانون التخطيط العمراني الفرنسي.

(37) La réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme, Dossier publié sur: [https://www.seine-et-marne.gouv.fr/content/download/8743/54804/file/ACT\\_jurisprudentielle\\_urbanisme\\_140208\\_1.pdf](https://www.seine-et-marne.gouv.fr/content/download/8743/54804/file/ACT_jurisprudentielle_urbanisme_140208_1.pdf), V.Aussi, Anne Catherine, Le permis de construire: l'exemple de Saint Etienne, op.cit.

وفي الحقيقة فإن موضوع التنظيم التشريعي للبناء ومنح التراخيص الخاصة في فرنسا يعود إلي زمن بعيد، فهو يعود إلي الاهتمامات القديمة للسلطة في تخطيط وتمهيد الطرق العامة مع الأخذ في الاعتبار شروط السلامة العامة والأمن والصرف الصحي والتي ظهرت في القرن التاسع عشر<sup>(38)</sup>.

وتاريخيا يمكن القول أن بداية تنظيم أعمال البناء في فرنسا ترجع إلي الأمر الملكي للملك هنري الرابع Henri IV الصادر في ١٦ ديسمبر ١٦٠٧ يتطلب من البنائة constructeurs احترام خطوط المحاذاة<sup>(39)</sup>.

وفي عام ١٨٥٢ قام البارون Haussmann محافظ مقاطعة السين في باريس بإصدار مرسوم خاص بشوارع باريس ينظم الرقابة الإدارية الأولية في باريس بخصوص الامتثال للمحاذاة وتسوية الطريق العام أمام البناء<sup>(40)</sup>، كما تضمن أيضا إلزامهم بأن يرسلوا للإدارة مخططا للإنشاءات المخطط لها تتوافق مع قواعد السلامة والصحة العامة<sup>(41)</sup>.

جدير بالذكر أن المادة التاسعة من مرسوم ٢٦ مارس لسنة ١٨٥٢ قد نصت علي أنه يجوز تطبيق هذه الأحكام علي جميع المدن الفرنسية عن طريق مرسوم خاص. وقد شهد عام ١٨٥٩ صدور أول لائحة تنظم ارتفاعات المباني حسب عرض شوارع باريس.

وفي عام ١٨٨٤ صدر القانون الخاص بتنظيم البلديات La loi sur l'organisation municipale الصادر في ٥ إبريل ١٨٨٤ وقد نصت المادة ٩٨ منه علي أن "تصاريح البناء تصدر من السلطة المختصة بعد التشاور مع رئيس البلدية". وفي عام ١٩٠٢ صدر قانون ١٥ فبراير لسنة ١٩٠٢ الخاص بحماية الصحة العامة حيث نصت المادة ١١ منه علي أن "التجمعات التي يبلغ عدد سكانها ٢٠٠٠٠

(38) Anne Catherine, Le permis de construire: l'exemple de Saint Etienne., op.cit., p.291.

(39) J. Morand Deviller, Droit d'urbanisme, 1996 Éditions ESTEM, p. 5.

(40) Patrick Gérard, Le régime juridique des Plans d'Urbanisme en France, REVCEDOUA 1. 99, p. 79.

(41) Anne Catherine, Le permis de construire: l'exemple de Saint Etienne, op.cit., p.291.

نسمة فأكثر لا يمكن بناء المسكن بدون تصريح من رئيس البلدية. كما نص القانون المذكور علي وضع لائحة صحية بكل بلدية<sup>(٤٢)</sup>.

وقد بدأ بعد ذلك توجه الدولة الفرنسية نحو حماية المعالم التاريخية في وقت مبكر جدا بموجب القانون الصادر في ٣١ ديسمبر ١٩١٣ مكملا بقانون ٢٥ فبراير ١٩٤٣ والذي قرر حماية المعالم التاريخية وفقا لمساحات محددة<sup>(٤٣)</sup>.

ويمكن القول بأن مسألة محاذاة الطرق العامة والمحافظة علي السلامة والصرف الصحي وكذلك الناحية الجمالية كانت تعتبر أولي إجراءات الضبط الإداري المتعلقة بتنظيم المدن، ومع ذلك لم يتم فصلها عن قانون البناء وأهداف الضبط الإداري التقليدية<sup>(٤٤)</sup>.

ومع مرور الوقت تزايدت القواعد المتعلقة بالتخطيط العمراني في فرنسا والتي اتخذت شكل القوانين والمراسيم والمداولات التي يقوم بها المجلس البلدي، والقرارات الصادرة من رئيس البلدية، وهذه القواعد العديدة المتشابهة في بعض الأحيان، ليست متطابقة في جميع أنحاء الإقليم لأن سياسات التنمية مختلفة حيث توجد ما يقرب من ٣٦٦٠٠ بلدية ليس لها نفس الحجم، نفس الميزانيات، نفس الخيارات السياسية، ومن جانبها لا يمكن أن تكون الدولة غير مبالية بهذه السياسات وذلك لأن "الأراضي الفرنسية تعد التراث المشترك بين الأمة" وفقا لما نصت عليه المادة L.101-1 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي<sup>(٤٥)</sup>.

وفيما يتعلق بالتخطيط العمراني في فرنسا *planification urbaine* فإن القواعد الخاصة به ترتبط ارتباطا وثيقا مع قانون البناء وقواعد الضبط الإداري ولكن الرغبة في التخطيط العمراني في فرنسا بدت واضحة منذ بداية القرن العشرين وهو ما أسفر عن

(42) Jean François Joye, Organiser le développement urbain: Vichy ou la politique nationale d'urbanisme, 2017, p. 12, disponible sur: <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01670396>

(43) Priet François, Contrôle juridictionnel et pratique administrative du permis de construire aux abords d'un monument historique. In: Revue Juridique de l'Environnement, n°3, 1984. pp. 196 207, disponible sur le site: [https://www.persee.fr/doc/rjenv\\_0397\\_0299\\_1984\\_num\\_9\\_3\\_1946](https://www.persee.fr/doc/rjenv_0397_0299_1984_num_9_3_1946).

(44) Laura Lemaire, Droit de l'urbanisme et innovation architecturale. Des rapports ambivalents. Memoire Institut d'études politiques d'Aix en Provence, 2014, p. 10.

(45) Patrick Gérard, Le régime juridique des Plans d'Urbanisme en France, op.cit., p. 79.

د. محمد أحمد سلامة مشعل

ظهر قانون التخطيط العمراني في ١٥ يونيو ١٩٤٣ الذي عمم تصريح البناء وجعله عنصرا مركزيا في القانون الفرنسي.

ولقد ظهر هذا التطور بالفعل في قانون Cornudet الصادر في ١٤ مارس ١٩١٩ المكمل بالقانون الصادر في ١ يوليو ١٩٢٤ والذي نص علي إنشاء مشاريع التنمية البلدية وذلك في البلديات التي يزيد عدد سكانها عن ١٠٠٠٠ نسمة<sup>(٤٦)</sup>، ولم تعد هذه المشروعات تلتزم بالمحاذاة والطرق فقط ولكن أيضا بالمساحات الخضراء والارتفاعات وكان من أهم أهدافه الحد من الانتشار الفوضوي للمباني السكنية في ضواحي المدن من خلال فرض ترخيص يطلق عليه الآن ترخيص التطوير permis d'aménager<sup>(٤٧)</sup>، ولقد صدر قانون Cornudet كتقليد للبلدان المجاورة لفرنسا في مسألة التخطيط العمراني، مثل القانون الصادر في السويد في سنة ١٨٧٤، وفي هولندا في عام ١٩٠١، وفي بريطانيا في عام ١٩٠٩ وذلك من أجل ضرورة إعادة إعمار مدن الشمال والشرق في فرنسا<sup>(٤٨)</sup>.

وتعد فرنسا من أوائل الدول التي أخذت بمبدأ التخطيط كوسيلة لإعادة التعمير وتنمية الموارد الاقتصادية بعد الحرب العالمية الثانية ولم يؤثر اهتمام فرنسا خلال الفترة ما بين الحرب العالمية الأولى والثانية بالتنمية الاقتصادية علي اهتمامها بالتنمية العمرانية وذلك وعلي وجه خاص بعد أن أيقنت فرنسا أن التخطيط العمراني من شأنه أن يسرع بزيادة معدل التنمية الاقتصادية والاجتماعية<sup>(٤٩)</sup>.

(46) Laura Lemaire, Droit de l'urbanisme et innovation architecturale, op. cit., p. 11.

(47) Isabelle Savarit Bourgeois, L'essentiel du droit de l'urbanisme, 17 édition 2020 2021, p.11, disponible sur le site: <https://www.furet.com/media/pdf/feuilleter/9/7/8/2/2/9/7/0/9782297092371.pdf>.

جدير بالذكر أن عام ١٩١٤ شهد صدور قرار مجلس الدولة الفرنسي المعروف باسم "GOMEL" والذي شهد لأول مرة استخدام مصطلح رخصة البناء. مشار إلي ذلك في هذا المرجع سابق الإشارة إليه: La réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme, op. cit., p.3.

يمكن الإطلاع علي حكم مجلس الدولة الفرنسي الصادر في ٤ إبريل ١٩١٤ عبر الرابط التالي: CE, du 4 avril 1914, 55125, publiésur le site: <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000007634222>

(48) J. Morand Deviller, Droit d'urbanisme, op.cit., p.6., V.auusi, Laura Lemaire, Droit de l'urbanisme et innovation architecturale, op.cit., p. 11.

(٤٩) انظر: د. أميرة عبد الله بدر، التخطيط العمراني كأحد آليات الإدارة المحلية في مواجهة تحديات التنمية المستدامة، مرجع سابق، ص ١٥.

### النشأة الرسمية لتراخيص البناء في فرنسا:

تم تعميم شرط الحصول علي رخصة البناء علي جميع البلديات بموجب القانون الصادر في ١٥ يونيو ١٩٤٣ من حكومة فيشي<sup>(٥٠)</sup> حيث كانت تطبق في السابق فقط علي مدن معينة بموجب قانون ١٤ مارس ١٩١٩.

وتتص المادة ٩٥ من القانون الصادر في عام ١٩٤٣ علي أنه يجب علي كل من ينوي تشييد مبني سواء للاستخدام السكني أو غيره أن يحصل علي ترخيص بالبناء ويحل هذا الترخيص محل كل ما يقتضيه القانون أو اللوائح السابقة لهذا القانون<sup>(٥١)</sup>، وصدر بعد ذلك الأمر الصادر في ٢٧ أكتوبر عام ١٩٤٥ والخاص بتراخيص البناء<sup>(٥٢)</sup>، وكذلك المرسوم التنفيذي الصادر في ١٠ أغسطس ١٩٤٦ باعتماد تصريح البناء بالنسبة لجميع الإنشاءات العامة والخاصة في كامل الإقليم<sup>(٥٣)</sup>.

ولقد جعل مرسوم ٢٧ أكتوبر ١٩٤٥ والمتعلق بتراخيص البناء الحصول علي تصريح بناء إلزاميا في البلديات التي يزيد عدد سكانها عن ٢٠٠٠ مواطن وتضمن أيضا العديد من الأحكام المنظمة لتراخيص البناء.

وعلي مستوي آخر وفي اتجاه يعكس التقليل من فرض رخصة البناء كعمل تنظيمي لم يعتبر قانون التوجيه العقاري orientation foncière الصادر في ٣٠ ديسمبر ١٩٦٧ 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 علي العقار، تهدف إلي التحقق من تطابق البناءات الجديدة مع قواعد استعمال الأراضي.

وبالتالي وتطبيقا لأحكام قانون التوجيه العقاري المشار إليه انحسر نطاق تطبيق رخصة البناء عمليا باعتبارها أداة رقابية وقائية سابقة كان من بين أهم مظاهر المساس

(50) La loi d'urbanisme du 15 juin 1943 (titre 8).

(51) Jean François Joye, Organiser le développement urbain: Vichy ou la politique nationale d'urbanisme, op.cit., p.12.

يعد قانون ١٩٤٣ بمثابة سنة صفرية في تاريخ الإنشاءات المرخصة، بمعنى أن أي بناء يعتبر قانونيا إذا تم قبل قانون ١٥ يونيو ١٩٤٣، أما بعد دخول هذا القانون حيز التنفيذ فلا بد من الحصول علي ترخيص بالبناء. حيث شهدت الفترة منذ ١٩٤٣ تعميم رخصة البناء généralisation du permis de construire بعدما كان الوضع في السابق يقتصر علي استخراجها لأعمال معينة.

(52) l'ordonnance du 27 octobre 1945 relative au permis de construire.

(53) Décret n°46 1792 du 10 août 1946 RAP POUR L'APPLICATION DE L'ORDONNANCE DU 27 10 1945.

بحقيقة رخصة البناء والحد منها موضوعيا، أن رقابة الإدارة في مجال البناء وإقامة الإنشاءات الجديدة قد أصبحت رقابة لاحقة أكثر منها رقابة سابقة وقائية، وهذا عن طريق شهادة المطابقة التي تمنح بعد الانتهاء من عملية البناء.

ولقد صدر بعد ذلك قانون ١٩٦٩ المتعلق بالبناء ليحد أكثر وأكثر من القيمة القانونية والعملية لرخصة البناء وذلك باعتبارها وسيلة رقابية إدارية وقائية أو سابقة، حيث أدخل العديد من الإعفاءات من رخصة البناء باعتبارها وسيلة إدارية رقابية سابقة ليحل محلها نظام التصريح المسبق للقيام بالبناء في بعض الأماكن والأقاليم وهذا بالنسبة لبعض الأشغال وأعمال البناء قليلة الأهمية<sup>(٥٤)</sup>، كما تضمن هذا القانون خلق فئة جديدة من رخص البناء المتمثلة في رخص البناء الضمنية وإلغاء إلزامية رخصة البناء بالنسبة لعدة حالات بسبب طبيعتها أو قلة أهميتها<sup>(٥٥)</sup>.

ولقد أعاد القانون الخاص بإصلاح منظومة العمران في فرنسا والصادر في ٣١ ديسمبر ١٩٧٦ لتراخيص البناء مفهومها الرقابي الوقائي.

ووفقا لما نصت عليه المادة L.421-1 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي الحالي فإن جميع الإنشاءات- حتى لو كانت بدون أساسات- même ne comportant pas de fondations يجب أن تُسبق بالحصول علي ترخيص بالبناء ويحدد مرسوم من مجلس الدولة قائمة الأعمال المنفذة علي الإنشاءات القائمة وكذلك تغيير الوجهة التي تكون بسبب طبيعتها أو موقعها مسبقة بإصدار مثل هذا الترخيص<sup>(٥٦)</sup>.

وبالتالي فإنه يجب علي أي شخص يرغب في إنشاء مبني للاستخدام السكني أو غيره حتي ولو كان بدون أساسات أن يحصل علي رخصة بناء ويستوي في ذلك

<sup>(٥٤)</sup> سنتناول الحديث عن الإخطار المسبق والفرق بينه وبين ترخيص البناء وكذلك الأعمال التي تخضع له في القانون الفرنسي لاحقا بمزيد من التفصيل.

<sup>(٥٥)</sup> انظر: د. عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية، مرجع سابق، ص ٥٩٣.

<sup>(٥٦)</sup> "Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire".

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

الأشخاص الطبيعية والاعتبارية وكل مصالح الدولة العامة والخاصة. ويكون هذا الترخيص مطلوباً أيضاً في حالة إجراء تعديلات خارجية علي الإنشاءات القائمة. كما نصت المادة L.421-6 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي أنه "لا يمكن منح رخصة البناء أو التطوير إلا إذا كانت الأعمال المخططة متوافقة مع الأحكام التنظيمية والتشريعية المتعلقة باستخدام الأرض والموقع والطبيعة والهندسة المعمارية، وما إذا كانت لا تتعارض مع إعلان المنفعة العامة...، ويجوز رفض تصريح الهدم أو منحه وفقاً لمتطلبات أو شروط خاصة إذا كان إجراء الهدم من شأنه أن يعرض المباني أو المواقع الأثرية للخطر"<sup>(٥٧)</sup>.

وبالتالي يمكن القول بأن ترخيص البناء الذي يتم إصداره لا يمكن أن يضر بالمصالح الجماعية التي تحميها الدولة والممثلة في تنمية الموارد الطبيعية وحماية الآثار والمعالم التاريخية، لذلك يعد ترخيص البناء ضماناً لاحترام هذه المصالح والاهتمامات التي تتجاوز إطار البلديات<sup>(٥٨)</sup>.

ويشار هنا أن ترخيص البناء وفقاً لما استقرت عليه السوابق القضائية لمجلس الدولة الفرنسي لا يتم منحه إلا وفقاً لحقوق الغير<sup>(٥٩)</sup>، وبالتالي ليس من المحتمل في حد ذاتها أن تنتهك الحق في الملكية<sup>(٦٠)</sup>، أو تتعارض مع علاقات الجوار الخاصة les relations privées de voisinage<sup>(٦١)</sup>.

<sup>(58)</sup> L'objet du permis de construire et de la déclaration préalable, Article publié le 11 mars 2021 sur le site: <https://urbanisme.legibase.fr>.

<sup>(59)</sup> CE, 21 décembre 1979, Durand ; CE, 20 octobre 1965, Guérin ; CE, 2 mai 1980, Padritge, POUJADE (B.) et BONICHOT (J. C.), Droit de l'urbanisme, Focus droit, Montchrestien, Paris, 2006, 183 p., p. 115, Cité par: Déborah Boussebart, La sécurisation des permis de construire contre les recours abusifs, THÈSE 2015, p.41, disponible sur: <https://www.theses.fr>.

<sup>(60)</sup> CE, juge des référés, 11 octobre 2001, Commune de Saint Bauzille de Putois, A, n° 238869.

<sup>(٦١)</sup> يشار هنا إلي أن موافقة الجوار أو اعتراضهم علي طلب الترخيص ليس من شأنه التأثير أو تعطيل المقترضات القانونية المتعلقة بالتعمير وذلك لأن قواعدها تتعلق بالنظام العام الذي لا يمكن المساس به أو التعدي عليه. انظر في هذا المعنى: ا. عز العرب الحمومي، الطعن القضائي في رخص التعمير، مجلة محكمة، المغرب، العدد الرابع عشر، ٢٠١٨، ص ٥٥.

### المطلب الثالث

#### تراخيص البناء والضبط الإداري في المجال العمراني

يُعرّف الضبط الإداري بأنه "مجموعة ما تفرضه السلطة العامة من أوامر ونواه وتوجيهات ملزمة للأفراد، بغرض تنظيم حرياتهم العامة، أو بمناسبة ممارستها لنشاط معين بهدف صيانة النظام العام في المجتمع"<sup>(٦٢)</sup>.

ويرى البعض أن وظيفة الضبط الإداري تعد وظيفة تتسم بخصائص متميزة فهي ضرورية ومحايدة وهادفة إلي وقاية النظام العام في المجتمع في ظل سيادة القانون وبوسائل السلطة العامة<sup>(٦٣)</sup>.

وتعد رخصة البناء أحد الأدوات الهامة لتحقيق الضبط الإداري في المجال العمراني، وعندما نتحدث عن الضبط الإداري في المجال العمراني بصفة عامة فإننا نتحدث عن السياسات التي تهدف من خلالها السلطات العامة إلي التحكم أكثر وبشكل عقلاني في البيئة العمرانية وذلك عن طريق إقرار مجموعة من الإجراءات اللازمة لتحقيق التنمية المتكاملة للبيئة العمرانية.

ولقد ألزم المشرع في مصر وفرنسا علي النحو الذي عرضته أصحاب الشأن حماية لحقوق المواطنين وحفاظا علي مقتضيات النظام العام ضرورة الحصول قبل الشروع في البناء علي ترخيص بالبناء من الجهة المختصة، وأعطى لهذه الجهة سلطة متابعة ورقابة أعمال البناء حتي تتأكد من إقامتها وفقا للترخيص الصادر بذلك والرسومات المعتمدة وبما لا يتعارض مع مقتضيات الأمن والصحة والسكينة العامة.

وتجد تراخيص البناء أهميتها في ضرورة المحافظة علي النظام العام بمفهومه التقليدي المتمثل في الحفاظ علي الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة وكذلك بمفهومه الحديث المتمثل في النظام العام العمراني والجمالي.

فإذا تحدثنا عن دور تراخيص البناء في الحفاظ علي النظام العام في مفهومه التقليدي نجد أن المشرع سواء في مصر أو في فرنسا قد اشترط ضرورة أن تتوافق

(٦٢) انظر: د. طعيمة الجرف، القانون الإداري والمبادئ العامة في تنظيم ونشاط السلطات الإدارية، دار النهضة العربية، ١٩٧٨، ص ٤٨٧، وانظر أيضا د. عبد الرؤوف هاشم بسيوني، نظرية الضبط الإداري في النظم الوضعية المعاصرة والشريعة الإسلامية، دار النهضة العربية، ١٩٩٥.

(٦٣) انظر: د. محمود سعد الدين الشريف، النظرية العامة للضبط الإداري، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة السنة الحادية عشرة، ١٩٦٢، ص ١١٢.

تراخيص البناء مع مقتضيات الأمن والسلامة والصحة العامة، وهو الأمر الذي تواترت عليه التشريعات الخاصة بالبناء في مصر ودول العالم، وفي حالة عدم توافر هذه الاشتراطات فإن الطلب المقدم للحصول علي الترخيص سيتم رفضه أو منحه بشروط ومتطلبات خاصة كما سنوضح لاحقا بالتفصيل.

وفي هذا الخصوص تنص المادة ٣٩ من قانون البناء الموحد لسنة ٢٠٠٨ علي أنه "ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها في الفقرة الأولى إذا كانت لأحكام هذا القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد أخطار الحريق".

ويتضح لنا من النص سالف الذكر أن المشرع قد ربط عملية إصدار الترخيص باستيفاء الطلب المقدم للحصول علي الترخيص لاشتراطات السلامة العامة والأمان والصحة.

ومن مظاهر المحافظة علي النظام العام في عناصره التقليدية أيضا صدور الترخيص في إطار تنظيم معين ترى فيه جهة الإدارة أنه محقق لمصلحة المواطنين المقيمين في المنطقة خاصة فيما يتعلق بأغراض البناء وما إذا كانت أغراضا سكنية أو تجارية أو صناعية بحيث تتسم كل منطقة بالطابع الذي يتواءم مع ظروف القائمين بها، وكى لا يفاجأ المواطنون الذين أقاموا في منطقة معينة بناء على اشتراطات بذاتها بتعديل هذه الاشتراطات أو مواصفات المنطقة خاصة إذا كان التعديل من السكنى إلى أغراض تجارية وصناعية.

ولذلك يلاحظ أن منح التراخيص ابتداء يراعي فيها اعتبارات عديدة منها الغرض الذي سوف تستعمل فيه وحدات المبني محل طلب الترخيص، وذلك نظرا لتأثير هذا الاستعمال علي العناصر الإنشائية له، واعتبارات سلامة المبني، ومدى تأثير هذا الاستعمال علي سكان العقار والعقارات المحيطة به<sup>(٦٤)</sup>.

وفي فرنسا تنص المادة L.421-6 من قانون التخطيط العمراني علي أنه "لا يمكن منح رخصة البناء أو التطوير إلا إذا كانت الأعمال المخططة متوافقة مع الأحكام التنظيمية والتشريعية المتعلقة باستخدام الأرض والموقع والطبيعة والهندسة المعمارية،

<sup>(٦٤)</sup> فتوي الجمعية العمومية لقسمي الفتوي والتشريع بتاريخ ٢٦/٤/٢٠١٧ ملف رقم ٥٧١/١/٥٤.

وما إذا كانت لا تتعارض مع إعلان المنفعة العامة...، ويجوز رفض تصريح الهدم أو منحه وفقا لمتطلبات أو شروط خاصة إذا كان إجراء الهدم من شأنه أن يعرض المباني أو المواقع الأثرية للخطر<sup>(٦٥)</sup>.

ويشار هنا إلي أن المشرع أيضا في مصر وفرنسا قد أحاط عملية تنفيذ عملية البناء بعد الحصول علي الترخيص بمجموعة من القيود التي تهدف إلي المحافظة علي سلامة المباني المجاورة وسلامة الأشخاص أيضا والمارة والممتلكات والشوارع عند تنفيذ الأعمال المرخص بها.

وفي الحقيقة إذا نظرنا إلي المشرع الفرنسي نجد أنه قد أولي اهتماما بالغا لمسألة الحفاظ علي النظام العام من الناحية الجمالية والحفاظ علي الطابع المعماري والتراثي والمناظر الطبيعية والبيئية ويتضح ذلك من خلال العديد من الأحكام التي وردت في تشريعات متفرقة مثل قانون البناء والإسكان وقانون التخطيط العمراني وقانون البيئة.

وفي مصر وكما عرضت سلفا فقد سعت الدولة المصرية من خلال وضع منظومة الاشتراطات البنائية الجديدة إلي المحافظة علي النظام العام العمراني بمفهومه الحديث من خلال القضاء علي التشوهات العمرانية وتوحيد شكل العمران في كل منطقة لتعكس الوجه الحضاري لمصر<sup>(٦٦)</sup>.

ويشار هنا إلي أن قانون البناء الموحد لسنة ٢٠٠٨ قد تضمن بعض القواعد الخاصة بالتنسيق الحضاري من خلال الباب الثاني من القانون والخاصة بالأعمال التي تحقق القيم الجمالية والحضارية للشكل الخارجي للأبنية والفراغات العمرانية والأثرية وأسس النسيج البصري لكافة المناطق الحضرية بالدولة، وإن كان الواقع العملي يشير إلي أن هذه القواعد لم تنل حظها من التطبيق في الواقع العملي وما يدل عليه ذلك ما آلت إليه الأوضاع الآن من عشوائية وتشوهات عمرانية.

ومن البنود التي تضمنتها الاشتراطات الجديدة والتي تهدف إلي تحقيق هذه الأهداف تلك القواعد المتعلقة بتحديد ارتفاعات المباني الجديدة والتي تهدف من ناحية للحفاظ علي شبكة المرافق والسلامة الإنشائية للمباني ومن ناحية أخرى لضمان التناسق بين الإنشاءات والحفاظ علي المظهر الحضاري عكس الوضع الحالي من مبان مرتفعة تتوسطها مبان منخفضة أو العكس.

<sup>(٦٦)</sup> هناك بُعد آخر لهذه المنظومة يتمثل في تحقيق الأمن الغذائي لمصر من خلال الحد من انتهاكات البناء علي الأراضي الزراعية والحفاظ عليها.

وفي شأن الحفاظ علي الشكل الجمالي للبناء نجد أن المادة L.111-2 من قانون البناء والإسكان الفرنسي (Code de la construction et de l'habitation) قد نصت علي أنه "يجب علي كل شخص يرغب في القيام بعمل خاضع لرخصة بناء الاستعانة بمهندس معماري لإنشاء المشروع المعماري الذي يعد موضوع طلب الترخيص بالبناء، ويحدد المشروع المعماري من خلال المخططات والوثائق المكتوبة مخطط المباني وتكوينها وتنظيمها والتعبير عن حجمها واختيار المواد والألوان"، وهو الأمر الذي أكده أيضا المشرع المصري في قانون البناء الموحد.

كما نصت المادة R.111-26 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي علي أنه يجب أن يحترم الترخيص بالبناء الاهتمامات البيئية *préoccupations d'environnement* المحددة في المواد L.110-1 وL.110-2 من قانون البيئة، وكذلك ما نصت عليه المادة R.111-29 بالحفاظ علي المظهر المتناسق للواجهة.

كما نص قانون التخطيط العمراني أيضا علي أنه يجوز رفض المشروع أو قبوله بشرط مراعاة بعض المتطلبات الخاصة إذا كانت الإنشاءات من خلال موقعها أو هندستها المعمارية أو أبعادها أو المظهر الخارجي للمباني من المحتمل أن تضر بطابع الأماكن المجاورة والمناظر الطبيعية والأثرية.

**خلاصة ما تقدم أن تراخيص البناء في بداية إقرارها وبتطور وتغير الظروف المعيشية تخطي دورها فقط مجرد كونها أداة رقابية سابقة علي البناء من أجل المحافظة علي النظام العام بمفهومه التقليدي في عناصره المعروفة السلامة العامة والصحة العامة والسكينة العامة، حيث باتت اليوم مسألة منح تراخيص البناء تخضع للعديد من المتطلبات الخاصة بالحفاظ علي المظهر الجمالي للأبنية والتناسق بين المباني للقضاء علي التشوه العمراني. وهو ما يساهم بشكل كبير في تحقيق الضبط الإداري في المجال العمراني.**

#### **المطلب الرابع**

#### **النطاق الموضوعي لتراخيص البناء**

يقصد بالنطاق الموضوعي لتطبيق تراخيص البناء بيان مجال تطبيقها وتحديد الأعمال التي من اللازم الحصول علي ترخيص بشأنها وإلا ترتب علي إغفال ذلك مخالفة القوانين المنظمة لعملية البناء.

وفيما يلي سوف أتناول الحديث عن النطاق الموضوعي لتراخيص البناء في كل من مصر وفرنسا لمعرفة الأعمال التي تستلزم استخراج ترخيص بالبناء وتلك الأعمال المستثناة من هذا الأمر.

#### أولاً: النطاق الموضوعي لتراخيص البناء في مصر:

حددت المادة ٣٩ من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ النطاق الموضوعي لتراخيص البناء بقولها "يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئياً أو كلياً أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول علي ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص".

ويظهر لنا من النص سالف الذكر أن المشرع قد حظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها وتعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول علي ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وفقاً للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص، بحيث ألزم أصحاب الشأن - تحقيقاً للنظام العام وحماية الحقوق العامة للمواطنين - قبل الشروع في البناء علي الأرض المملوكة لهم، ضرورة الحصول علي ترخيص في ذلك من الجهة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وذلك تحقيقاً لرقابة هذه الجهة علي استعمال حق البناء بما يتفق مع الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة، أو الاشتراطات المؤقتة التي يتم وضعها<sup>(٦٧)</sup>.

مما سبق يتضح لنا أن النطاق الموضوعي لتراخيص البناء وفقاً لقانون البناء الموحد يشمل إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو إجراء التشطيبات الخارجية والتي ربطها المشرع بالحصول علي ترخيص من الجهة المختصة<sup>(٦٨)</sup>.

ولقد جعل المشرع من مخالفة هذا الوجوب جريمة جنائية تستحق العقاب، فضلاً عن إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، وهو ما قرره المادة ٥٩ من قانون

(٦٧) فتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوي والتشريع بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٣ ملف رقم ١٥٧/٢/٧٨.

(٦٨) للمزيد من التفاصيل حول مفهوم هذه المصطلحات من الناحية اللغوية والهندسية، انظر مؤلف د.

السيد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم، مرجع سابق، الصفحات من ١٠٤ إلي ١١٧.

البناء بقولها "توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري....، ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أي أعمال بناء جديدة فيها....، ويصدر المحافظ المختص أو من ينيبه خلال خمسة عشر يوما علي الأكثر من تاريخ إعلان قرار إيقاف الأعمال قرارا مسببا بإزالة الأعمال التي تم إيقافها أو تصحيحها... وذلك مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية....".

### الأحكام الخاصة بالأعمال المنفذة علي مبني قائم بالفعل:

إن شرط الحصول علي ترخيص يقتصر علي الحالات التي يتم فيها إدخال تعديلات جوهرية في المبني، ويمكن القول بأن المعيار الذي يمكن الأخذ به في هذا الصدد كما قال أحد الفقه وبحق ينصب علي الناحية المعمارية والإنشائية بالمبني<sup>(١٩)</sup>، فإذا كان لهذه الأعمال تأثير علي المبني وهيكله الخرساني كان التعديل جوهريا، وكان لابد من الحصول علي ترخيص بالبناء بشأنها من جهة الإدارة، أما لو كانت لا تمس بأي ناحية معمارية أو إنشائية كان التعديل بسيطا غير جوهرى. ومن ثم فلا حاجة لترخيص بصدها.

وبالعودة إلي أحكام القضاء الإداري المصري نجد أنه قد استقر علي أن هناك بعض الأعمال التي لا تحتاج لتنفيذها إلي استصدار رخصة بناء والتي تتعلق في الغالب ببعض التعديلات البسيطة علي مبني قائم بالفعل ومن أمثلة ذلك:

- التعديلات البسيطة التي قد تتطلبها الظروف المعيشية أو البيئية التي لا يترتب عليها تعديل في أجزاء المبني القائمة وغير مؤثرة بأسسه الإنشائية مثل تقفيل الشرفات والتراسات الخاصة بالمساكن باستخدام مواد خفيفة ومحمولة مما يستخدم في الأثاث ولا يترتب علي تركيبها أي تعديل في وصف الشرفة ويمكن فصلها من مكانها بغير أي أثر علي سلامة المبني ومتروكا لتقدير أصحاب الشأن الحرية في اختيار أيا من تلك المواد عند تقفيل تلك البلكونات سواء كانت خشبية أو معدنية حديد أو معدنية ألومنيوم، أو حصيرة بلاستيك أو حصيرة خشبية أو حصيرة معدنية أو غير ذلك، ولا تدخل هذه الأعمال في مفهوم تعديل البناء، وبالتالي فإنها لا تدخل في نطاق أعمال

<sup>(١٩)</sup> انظر: د. السيد مرجان، مرجع سابق، ص ١٢٠.

- البناء المحظور القيام بها بغير ترخيص<sup>(٧٠)</sup>، ولكن لو تعدي الأمر مجرد تقفيل الشرفة ليمتد لإنشاء غرفة من الخشب والزجاج بالمنور وضمها للشقة التي يقطن بها دون الحصول علي ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة فإن قرار الإزالة الصادر من الجهة الإدارية يكون متفقاً مع صحيح القانون<sup>(٧١)</sup>.
- الأعمال البسيطة غير الجوهريّة داخل الشقة مثل إقامة الأكتاف الثلاثة بالردود وهدم حائط المطبخ بذات الشقة من الجهة الغربية من الأعمال التي لا تحتاج ترخيصاً من الجهة المختصة بشؤون التنظيم<sup>(٧٢)</sup>.
- عمل بورنيطة من الشبك الممدد حول البلكونة لا يتطلب الحصول علي ترخيص نظراً لأن هذه التعديلات تعتبر من الأعمال البسيطة التي لا تلحق بالمبني أي إخلال بأسسه البنائية ولا تؤثر في أمن السكان وسلامة الجيران<sup>(٧٣)</sup>، وكذلك الأمر في خصوص تقفيل تراس جانبي وإزالة الحائط الفاصل بين الغرف والتراس<sup>(٧٤)</sup>.
- وإذا كانت الأحكام القضائية سالفة الذكر قد استقرت علي أن هناك بعض الأعمال البسيطة غير الجوهريّة التي تتم علي البناء لا تحتاج إلي ترخيص بذلك إلا أن هناك بعض الأعمال التي استقر القضاء علي كونها تتطلب ترخيصاً مثال ذلك:
- بناء محطة لتقوية إرسال الهاتف المحمول يجب الحصول علي ترخيص بإقامتها وأن المشرع لم يستثن أعمالاً من الحصول علي الترخيص اللازم حتي ولو كانت أعمالاً خفيفة أو مؤقتة طالما كانت من أعمال المباني المركب عليها ارتفاعات<sup>(٧٥)</sup>.

(٧٠) الطعن رقم ٩٣١٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ٢٠١٣/١/١٧، الطعن رقم ٣٥٩٢ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٠١٠/٤/١٧، الطعن رقم ٣١٤١ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢٠٠٥/٣/٢٦، الطعن رقم ٥٢١٣ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٠٠٥/١٢/١٧، الطعن رقم ٥٢٦٩ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢٠٠٤/٢/٤، الطعن رقم ١٠٥٧٠ لسنة ٤٧ ق جلسة ٢٠٠٤/٥/١٥، الطعن رقم ٦٦١٠ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٨، الطعن رقم ٣٣٨٨ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٩٨/٢/٢٢، فتوي الجمعية العمومية لقسمي الفتوي والتشريع بمجلس الدولة الصادرة في ٢٢ يونيو ١٩٩٧، ملف رقم ١٨٣/٢/٧.

(٧١) الطعن رقم ٣٤٠٥ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢٠٠٢/٥/٥، الطعن رقم ١٠٤١٠ لسنة ٤٧ ق جلسة ٢٠٠٥/٢/١٩.

(٧٢) الطعن رقم ٣٦٥٥ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٠١٠/٤/١٧.

(٧٣) الطعن رقم ١٥٢٣٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٠١٤/١/١٨.

(٧٤) الطعن رقم ٥٣٨١ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٠١٤/١/١٨.

(٧٥) الطعن رقم ١٩٧٩ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٠٠٥/٥/١٤.

- تقفيل منطقة الردود وضماها إلي الشقة يتطلب الحصول علي ترخيص لأن هذه الأعمال لا تعد من الأعمال البسيطة التي لا تتطلب إصدار ترخيص بها<sup>(٧٦)</sup>.  
**الاستثناءات الواردة علي شرط الحصول علي ترخيص بناء:**

وفقا لقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٢٣ لسنة ٢٠١٥ بتعديل بعض أحكام البناء والقانون الصادر به رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، فقد نصت المادة ٣٨ من قانون البناء والمستبدلة بموجب القرار بقانون المشار إليه علي أن "تسرى أحكام هذا الباب في شأن تنظيم أعمال البناء على كافة أعمال العمران بوحدة الإدارة المحلية والمناطق السياحية والصناعية والتجمعات العمرانية الجديدة والمناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية والأراضي المخصصة أو المملوكة للقوات المسلحة والمشروعات القومية التي تقوم بتنفيذها بناءً على قرار من مجلس الوزراء وعلى المباني والتجمعات السكنية التي يصدر بتحديددها قرار من الوزير المختص".

ولقد نصت المادة ٣٩ مكرر والمضافة بموجب القرار بقانون ٢٣ لسنة ٢٠١٥ علي بعض الاستثناءات التي ترد علي هذا الأصل العام بقولها "مع عدم الإخلال بأحكام المادة السابقة، تُسنتى المشروعات القومية الصادر بها قرار من مجلس الوزراء التي أقامتها الهيئة الهندسية للقوات المسلحة، والتي ثبتت سلامتها الإنشائية ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة بناءً على شهادة تصدرها الهيئة، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة ترخيص منتج لآثاره".

#### **ثانيا: النطاق الموضوعي لتراخيص البناء وفقا للقانون الفرنسي:**

نص قانون التخطيط العمراني الفرنسي صراحة علي أنه يجب أن يسبق الإنشاءات الجديدة الحصول علي ترخيص بالبناء وفقا لأحكام المادة L.422-1 إلي L.422-5 وذلك باستثناء الحالات الواردة في المادة R. 421-1 والتي تخضع للترخيص المسبق. كما يكون هذا الترخيص مطلوبا أيضا في حالة المباني القائمة عندما يكون لها تأثير علي تغيير وجهتها أو تعديل مظهرها الخارجي أو حجمها أو إنشاء مستويات إضافية.

وتسري هذه الأحكام الواردة في قانون التخطيط العمراني الفرنسي علي الإنشاءات أو الأعمال التي يتعين تنفيذها دون النظر إلي صفة الشخص الذي ينفذها أو يستفيد منها.

<sup>(٧٦)</sup> الطعن رقم ١٦٤٦٩ لسنة ٥١ ق.ع جلسة ٢٨/١٢/٢٠١٣.

ولذلك فإن الأشغال العامة تخضع أيضا لأنظمة ترخيص البناء ولا يخرج من هذا الأصل العام سوي المنشآت المخصصة للدفاع الوطني والتي تتصف بالسرية. جدير بالذكر أن قضاء مجلس الدولة الفرنسي قد استقر منذ وقت طويل علي أنه من الممكن إصدار رخصة بناء لتسوية الأعمال المنجزة بالفعل régulariser des travaux déjà executés<sup>(77)</sup>.

ولقد اشترط مجلس الدولة أن يتوافق هذا العمل مع الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في تاريخ منح الترخيص، وبالتالي يجب أن يكون ترخيص البناء متوافقا مع القواعد المنظمة للبناء والتعمير من خلال وثائق تخطيط المدن PLU, POS وخطط التماسك الإقليمي SCOT.

وفقا لما نصت عليه المادة L.421-1 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي فإن جميع الإنشاءات- حتي لو كانت بدون أساسات- même ne comportant pas de fondations يجب أن تسبق بالحصول علي ترخيص بالبناء ويحدد مرسوم من مجلس الدولة قائمة الأعمال المنفذة علي الإنشاءات القائمة وكذلك تغيير الوجهة التي تكون بسبب طبيعتها أو موقعها مسبوقة بإصدار مثل هذا الترخيص.

وينطبق هذا المبدأ علي جميع المدن والقرى والبلديات أيا كان حجمها أو موقعها الجغرافي أو حالتها الاقتصادية، كما تنطبق هذه القواعد علي جميع الأعمال والإنشاءات التي تتم علي الأراضي الوطنية الفرنسية أيا كان الغرض منها سواء كانت هذه الإنشاءات مخصصة لمبان سكنية أم لا أو أعمال تنفذ علي مباني قائمة بالفعل، ولمصلحة شخص عام أو شخص خاص.

ويشار هنا إلي أن الإنشاءات الجديدة تخضع لشرط الحصول علي ترخيص البناء وذلك باستثناء الإنشاءات المذكورة في المواد R. 421-2 إلي R. 421-8-2 والتي تعتبر معفاة تماما من أي إجراءات شكلية، وكذلك الإنشاءات المذكورة في المواد R. 421-9 إلي R. 421-12 والتي تخضع إلي الإذن أو الترخيص المسبق، ولا يقتصر الحصول علي ترخيص البناء بالنسبة للإنشاءات الجديدة ولكن يمتد أيضا ليشمل أعمال التوسيع والتعليق وغيرها من الأعمال التي حددها قانون التخطيط العمراني.

ويقصد بالإذن أو الترخيص المسبق La déclaration préalable تلك الوثيقة الإلزامية لتنفيذ الأعمال الصغيرة التي لا تخضع لرخصة البناء، والإعلان المسبق عن

(77) CE, 18 juin 1969, Terry, req. n° 72045.

العمل هو ترخيص قد يكون مطلوباً للعمل الذي لا يخضع لرخصة البناء، وقد يكون إلزامياً لتوسيع مبني قائم أو تعديل المظهر الخارجي أو تغيير وجهة المبني، والغرض منه يتمثل في السماح للبلدية بالتحقق من الامتثال لقواعد التخطيط المعمول بها<sup>(٧٨)</sup>. وترتيباً على ذلك يمكن القول بأن الفرق بين رخصة البناء والإعلان أو الإخطار المسبق يتمثل في كون الأخير متعلقاً بأعمال البناء الصغيرة أو أعمال التجديد على العكس من رخصة البناء التي تعتبر إلزامية في حالة القيام بأعمال جوهرية. وفيما يلي نتناول العرض للأعمال التي يشترط لتنفيذها الحصول على ترخيص بالبناء، والأعمال التي تخضع للترخيص أو الإخطار المسبق ثم نتناول بعد ذلك العرض للأعمال المعفاة من الحصول على ترخيص بالبناء أو إخطار مسبق بسبب طبيعتها أو قلة أهميتها أو لكونها أعمال تتسم بالسرية.

#### أولاً: الأعمال التي يشترط لتنفيذها الحصول على ترخيص بالبناء:

حدد المشرع الفرنسي الأعمال التي يشترط لتنفيذها الحصول على ترخيص بالبناء، والأصل العام في هذه المسألة أن الإنشاءات الجديدة Les constructions nouvelles تخضع لشرط الحصول على ترخيص بالبناء إلا ما استثنى من ذلك بنص صريح كما هو الحال في الأعمال التي حددها المشرع والتي لا تخضع لأي إجراءات شكلية وكذلك بعض الحالات التي تخضع للإخطار المسبق<sup>(٧٩)</sup>.

والقاعدة العامة التي تحكم هذه المسألة تتمثل في أن الأعمال المنفذة على الإنشاءات القائمة معفاة من أي إجراء شكلي بموجب قانون التعمير الفرنسي باستثناء ما يلي:

- الأعمال المحددة في المواد R. 421-14 إلى R. 421-16 والتي تخضع لترخيص البناء.
- الأعمال المذكورة في المادة R. 421-17 والتي يجب أن تكون محل إذن مسبق. ولقد نص المشرع الفرنسي على بعض الأعمال التي تنفذ على المباني القائمة constructions existantes في المادة R. 421-14 حيث تخضع هذه الأعمال المنفذة على المباني القائمة لتراخيص البناء باستثناء أعمال الصيانة أو الإصلاح العادية:

(78) Déclaration préalable de travaux (DP), publié sur: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>.

(79) Article R \*421 1 Code de l'urbanisme.

- العمل الناتج عنه مسطح أرضية أكثر من ٢٠ متر مربع.
- في المناطق الحضرية les zones urbaines لمخطط عمراني محلي أو وثيقة تخطيط عمراني بدلا منها بالنسبة للأشغال التي لها تأثير علي مسطح أرضية surface de plancher أكبر من ٤٠ متر مربع.
- العمل الذي يكون له تأثير علي تعديل الهياكل الحاملة أو واجهة المبني عندما يصاحب هذه التعديلات تغيير في الواجهات والوجهات الفرعية destinations et sous-destinations.
- الأعمال اللازمة لإجراء عملية الترميم العقاري بالمعني المقصود في المادة L.313-4.

كما تنص المادة R.421-16 علي أن الأعمال التي تتم في مبني أو جزء من مبني مدرج علي أنه من الأثار التاريخية تخضع لشرط الحصول علي رخصة بناء باستثناء أعمال الصيانة والإصلاحات العادية وفقا للشروط المنصوص عليها في المادة R.421-8.

ثانيا: الأعمال التي يجب أن تكون محل ترخيص أو إذن مسبق والمذكورة في المواد من R. 421-12 à R. 421-9 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي:

وفقا لما نص عليه قانون التخطيط العمراني الفرنسي فإن الإنشاءات الجديدة الخاضعة لإذن أو ترخيص مسبق تتمثل فيما يلي<sup>(٨٠)</sup>:

- ١- أشغال وملحقات خطوط توزيع الطاقة الكهربائية التي يقل جهدها عن ٦٣ ألف فولت.
- ٢- الجدران التي يزيد ارتفاعها عن سطح الأرض عن مترين أو يساويهما.
- ٣- الحفر اللازمة للنشاط الزراعي التي تزيد مساحة حوضها عن عشرة أمتار مربعة وتقل عن أو تساوي مائة متر مربع.
- ٤- الأبراج الخلوية Antenne-relais de téléphonie mobile بغض النظر عن ارتفاعها والمباني أو التركيبات اللازمة لتشغيلها عندما يكون لها مساحة أرضية أكبر من ٥ متر مربع وأقل من أو تساوي ٢٠ متر مربع.

(80) Article R.421 9 du Code de l'urbanisme.

- ٥- أعمال إنتاج الكهرباء من الطاقة الشمسية المثبتة علي الأرض والتي تقل قوتها القصوي عن ٣ كيلو وات والتي يصل أقصى ارتفاع لها فوق سطح الأرض عن متر و ٨٠ سم.
- ٦- حمامات السباحة التي يقل مساحة حوضها أو يساوي مائة متر مربع والتي لم تكن مغطاة أو التي يبلغ ارتفاع غطائها الثابت أو المتحرك عن سطح الأرض أقل من متر و ٨٠ سم.
- ٧- منشآت الترفيه الخفيفة المقامة وفقا للشروط المحددة في المادة R.138-11 والتي تزيد مساحتها عن ٣٥ متر مربع.
- ٨- المنشآت التي تلي المعايير التالية:
- ارتفاع فوق سطح الأرض يزيد عن اثني عشر مترا.
  - مساحة أرضية تقل عن خمسة أمتار مربعة أو تساويها.
- ومع ذلك لا تنطبق هذه الأحكام علي توربينات الرياح ولا علي إنتاج الكهرباء من الطاقة الشمسية المثبتة علي الأرض ولا علي الأبراج الخلوية.
- الأعمال والتغييرات في الواجهة والتي تخضع لنظام الترخيص المسبق:**
- حدد المشرع الفرنسي بعض الأعمال التي يجب أن يسبقها تصريح مسبق عندما لا تكون خاضعة لترخيص البناء تطبيقا للمواد R.421-14 إلي R.421.16 وذلك باستثناء أعمال الصيانة العادية أو الإصلاحات العادية، وتتمثل هذه التغييرات التي تخضع لإخطار ماسبق فيما يلي:
- ١- الأعمال التي لها أثر في تعديل المظهر الخارجي لمبني قائم باستثناء أعمال التنظيف.
  - ٢- الأعمال التي يرجح معها تعديل العناصر المعمارية والزخرفية.
  - ٣- الأعمال المنجزة علي الإنشاءات القائمة التي لها تأثير علي تعديل أو حذف عنصر من عناصر المخطط العمراني المحلي PLU أو وثيقة تخطيط عمراني
- كما نصت المادة R.421-17-1 علي أنه يجب أن يسبق أعمال التجديد إذن مسبق عندما لا يكونون خاضعين لرخصة البناء وفقا للمواد R.421-14 إلي R.421-16 في حال تنفيذها علي كل المبني القائم أو جزء منه يقع في محيط موقع تراثي مصنّف أو بالقرب من المعالم التاريخية المحددة، أو في موقع مصنّف أو في طور التصنيف وفقا لقانون البيئة وكذلك في المحميات الطبيعية.

### ثالثا: الاستثناءات الواردة علي شرط الحصول علي ترخيص بناء :

يمكن القول بأن المشرع الفرنسي كان أكثر دقة وتفصيلا في هذا الأمر عن نظيره المصري، حيث أوضح علي وجه التحديد الحالات التي يستلزم فيها الحصول علي ترخيص بالبناء، وكذلك أيضا الحالات التي تستثني من هذا الأمر.

وفي هذا الخصوص أوضحت المادة R.421-1 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي الاستثناءات الواردة علي الأصل العام المتمثل في ضرورة أن يسبق الإنشاءات الجديدة ترخيص بناء وقد حددتها فيما يلي:

**أولاً:** الإنشاءات المذكورة في المواد R.421-2 à R.421-8-2 والتي لا تخضع لأي إجراء شكلي بموجب قانون التخطيط العمراني نظرا لطبيعتها أو قلة أهميتها faible importance ما لم تكن موجودة في محيط موقع تراثي بالقرب من المواقع التاريخية أو في موقع مصنف un site classé أو في طور التصنيف.

١- وتتمثل في الإنشاءات الجديدة التي تلي المعايير الآتية<sup>(٨١)</sup>:

ارتفاع عن الأرض أقل من أو يساوي اثني عشر مترا.

مساحة أرضية أقل من أو تساوي خمسة أمتار مربعة.

٢- المنشآت الخفيفة المعدة للترفيه الواقعة في الأماكن المذكورة في المادة R.111-38 والتي تقل مساحتها أو تساوي ٣٥ متر مربع.

٣- حمامات سباحة تقل مساحتها عن عشرة أمتار مربعة أو تساويها.

٤- الحوائط أو الحواجز التي يقل ارتفاعها عن مترين.

٥- الأسوار باستثناء الحالات المنصوص عليها في المادة R.421-12 وكذلك الأسوار اللازمة للنشاط الزراعي.

٦- أثاث الشوارع Le mobilier urbain "الأثاث المدني المقام في الأماكن العامة".

٧- المنصات Les plates-formes اللازمة للنشاط الزراعي.

٨- الحفر Les fosses اللازمة للنشاط الزراعي التي تقل مساحة حوضها عن عشرة أمتار مربعة أو تساويها.

٩- أعمال التجديد Les travaux de ravalement عدا الحالات المنصوص عليها في المادة R.421-17-1.

(81) Article R.421 2 du Code de l'urbanisme, L'ABC du P.C. Petit guide d'instruction des permis de construire, Ministre du logement et de l'égalité des territoires, Mise à jour: 30 juin 2015, P. 7.

١٠- توربينات الرياح les éoliennes المثبتة علي الأرض التي يقل ارتفاع الساري أقل من ١٢ متر وكذلك منشآت إنتاج الكهرباء من الطاقة الشمسية المثبتة علي الأرض التي تقل قوتها القصوي عن ثلاثة كيلو وات ولا يزيد ارتفاعها فوق سطح الأرض عن متر و ٨٠ سم.

١١- المقابر وما يلحق بها.

١٢- الصوب الزراعية التي يقل ارتفاعها عن سطح الأرض عن متر و ٨٠ سم.

جدير بالإشارة أن المادة L.421-5 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي قد أوضحت أنه بموجب مرسوم من مجلس الدولة الفرنسي يتم تحديد قائمة الإنشاءات والأشغال التي يتم بموجبها التقيد بأحكام المواد L.421-1 إلي L.421-4 وذلك بسبب أهميتها المنخفضة للغاية، المدة القصيرة للاحتفاظ بها أو بالنظر لطبيعتها المؤقتة بالنظر لاستخدامها، كون هذه المنشآت تتطلب السرية لأسباب أمنية من أجل حماية مصالح الدفاع الوطني، طبيعتها وموقعها في البحر.

**الأعمال المعفاة من الحصول علي ترخيص بالبناء أو الإخطار المسبق بالنظر**

**إلي طبيعتها:**

تستثني من أي إجراء شكلي بموجب قانون التخطيط العمراني الفرنسي هذه الأعمال بالنظر إلي طبيعتها والتي تتمثل في الجدران الإستنادية Les murs de soutènement وجميع أعمال البنية التحتية البرية والبحرية وأيضا منشآت البنية التحتية الخاصة بالموانئ والمطارات<sup>(٨٢)</sup>، وكذلك خطوط الأنابيب والكابلات تحت الأرض<sup>(٨٣)</sup> علما بأن هذه الحالات لا يتم استثنائها من الإجراءات الشكلية إذا تم تنفيذها في محيط موقع تراشي أو بالقرب من المعالم التاريخية.

ويعفي أيضا من أي إجراء شكلي كذلك المنشآت التي تكون ذات طبيعة مؤقتة والتي تبقى لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور ويتم زيادة هذه المدة إلي سنة واحدة بالنسبة للإنشاءات اللازمة لإعادة الإسكان الطارئة للأشخاص ضحايا الكوارث الطبيعية والإيواء الطارئ للمهاجرين بهدف تقديم طلبات لجوئهم، ولمدة سنة دراسية بالنسبة للفصول القابلة للنقل والتفكيك لتعويض النقص المؤقت في سعة الاستقبال، وكذلك في حالة الفعاليات الثقافية أو التجارية أو السياحية أو الرياضية في حدود سنة واحدة وفي نهاية هذه الفترة يلتزم المشيد بإعادة المواقع إلي حالتها الأولية.

(82) Article R.421 3 du Code de l'urbanisme.

(83) Article R.421 4 du Code de l'urbanisme.

جدير بالذكر أن المادة L.432-2 قد نصت علي أن الترخيص يصبح لاغيا في حالة إذا لم يتم تفكيك البناء بحلول التاريخ المحدد في الترخيص، أو بنهاية المدة المقررة والتي لا يمكن أن تتجاوز خمس سنوات.

ويعني أيضا بعض الإنشاءات بالنظر إلي طبيعتها وموقعها في المجال البحري العام مثل منشآت إنتاج الكهرباء من مصادر الطاقة المتجددة والأعمال المتعلقة بشبكات الكهرباء العامة علي وجه الخصوص توربينات الرياح ومحول طاقة المد والجزر ومحطة توليد الطاقة من الأمواج houlo motrices وكذلك تلك التي تستخدم الطاقة الحرارية من البحار l'énergiethermique<sup>(84)</sup>.

#### بعض الإنشاءات المعفاة بسبب طبيعتها القابلة للنقل:

يستثني من الخضوع لأي إجراء شكلي نظرا لطبيعتها القابلة للنقل، المظلات les auvents والمنحدرات التي تساعد علي الوصول وذلك في المساكن المعدة للترفيه الواقعة داخل المباني المحددة في المادة R.111-38 أو المساكن الترفيهية المتقلة résidences mobiles de loisirs المثبتة داخل الأماكن المحددة في المادة R.111-42<sup>(85)</sup>.

#### بعض الإنشاءات المعفاة لاعتبارات تتعلق بالأمن الوطني:

وبالإضافة إلي ما تقدم فقد نصت المادة R.421-8 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي علي إعفاء بعض الأعمال من الحصول علي ترخيص بناء وذلك بالنظر إلي أهميتها في الحفاظ علي الأمن الوطني مثل المباني الخاضعة لحماية أسرار الدفاع الوطني وكذلك المنشآت الواقعة داخل الترسانات البحرية والمطارات العسكرية الكبيرة ويتم تحديد قائمة هذه المنشآت بواسطة مرسوم مشترك من جانب الوزير المسئول عن التخطيط العمراني وكذلك وزير الدفاع.

وتتعلق الإعفاءات أيضا بالأشغال الفنية اللازمة لأنظمة الاتصالات اللاسلكية الرقمية الخاصة بالشرطة وقوات الأمن الوطنية، والمنشآت الموجودة داخل محيط المؤسسات الإصلاحية، والإنشاءات المنفذة كجزء من عملية توصف بأنها عملية حساسة تمس الأمن الوطني بالتطبيق للمادة L.2391-1 من قانون الدفاع.

<sup>(84)</sup> Article R.421 8 1 du Code de l'urbanisme.

<sup>(85)</sup> Article R.421 8 2 du Code de l'urbanisme.

## الفصل الأول

### الضوابط المنظمة لمنح تراخيص البناء في مصر وفرنسا

#### تمهيد وتقسيم:

تعد تراخيص البناء من أكثر الوسائل فاعلية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه في مجال العمران من أجل احترام قواعد التنظيم والمحافظة علي الطابع الحضاري للمدن ومنع البناء العشوائي، حيث جعل المشرع المصري أسوة بالنظم القانونية المقارنة عملية البناء والهدم وغيرها من العمليات المرتبطة بالبناء كالتعليق والتسوية والتعديل منوطا بتراخيص مسبقة وفقا لشروط محددة نص عليها المشرع في نصوص قوانين البناء المتعاقبة وغيره من القوانين مثل التخطيط العمراني وذلك لكونها تعد المستند الأصلي والرئيسي لضمان احترام القواعد الخاصة بالبناء علي الأراضي المعدة للبناء . والأصل العام أن الجهة الإدارية لا يجوز لها أن تصدر التراخيص الخاصة بالبناء إلا إذا كانت الأعمال مطابقة لأحكام القانون ومتوافقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة والقواعد المتعلقة بالسلامة العامة والصحة العامة.

وبناء علي ما تقدم سنعرض من خلال هذا الفصل للإجراءات والضوابط المنظمة للتقدم بطلب الحصول علي ترخيص البناء وفحص الطلب المقدم للحصول علي ترخيص البناء والبت فيه والآثار المترتبة علي الحصول علي ترخيص البناء من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: التقدم بطلب الحصول علي ترخيص البناء والضوابط المنظمة له.

المبحث الثاني: فحص الطلب المقدم للحصول علي ترخيص البناء .

المبحث الثالث: الآثار المترتبة علي الحصول علي رخصة البناء .

#### المبحث الأول

### التقدم بطلب الحصول علي ترخيص البناء والضوابط المنظمة له

#### تمهيد وتقسيم:

نتناول من خلال هذا المبحث الحديث عن صفة مقدم طلب الحصول علي ترخيص البناء ومحتوي طلب الحصول علي ترخيص البناء والإجراءات المتبعة لتقديم الطلب والآثار المترتبة علي تقديم طلب الحصول علي ترخيص البناء من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: تقديم طلب الحصول علي الترخيص من المالك أو من يمثله قانونا .

المطلب الثاني: محتوى الطلب المقدم للحصول علي ترخيص البناء .

المطلب الثالث: الإجراءات الخاصة بالتقدم بطلب الحصول علي ترخيص البناء .  
المطلب الرابع: الأثر القانوني المترتب علي التقدم بطلب الحصول علي ترخيص  
بالبناء .

### المطلب الأول

#### تقديم طلب الحصول علي الترخيص من المالك أو من يمثله قانونا

وفقا للقواعد الواردة في قانون البناء فقد حظر المشرع إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول علي ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة... وفقا للاشترطات البنائية وقت إصدار الترخيص وأن هذا الحكم يمتد ليشمل كافة أعمال العمران سالفة الذكر في وحدات الإدارة المحلية جميعا بما فيها القري والمناطق السياحية والتجمعات العمرانية الجديدة.

ولقد استلزم المشرع للحصول علي هذا الترخيص أن يكون بناء علي طلب من المالك وموافقته أو من يمثله قانونا، وأن يتم التقدم بطلب الترخيص ومستنداته المحددة قانونا من خلال المهندس أو المكتب الهندسي المعتمد إلي الجهة الإدارية المختصة، ومن بين هذه المستندات التي استلزم المشرع تقديمها للحصول علي ترخيص البناء المستندات الدالة علي ملكية الأرض موضوع الترخيص، وتقديم توكيل رسمي من المالك أو من يمثله قانونا للمهندس أو المكتب الهندسي للسير في إجراءات استخراج الترخيص وذلك ما لم يحضر المالك بنفسه ليقرر أمام جهة الإدارة تفويضه لهذا المهندس .  
وبالإضافة إلي ما تقدم فقد تضمن قانون البناء العديد من الأحكام التي يمكن القول معها بأن مالك العقار هو الملتزم الأول أمام جهة الإدارة وهو محل الاعتبار في مجال منح الترخيص وتنفيذه كما هو الحال في المواد ٥٣، ٥٥، ٥٦، ٥٩ من قانون البناء الموحد .

وبالتالي فإن قرار منح الترخيص بالبناء منوط بتحقق الشروط اللازمة لمنح الترخيص والحصول علي الموافقات اللازمة له ودون تحقق هذه الشروط والموافقات فلا إلزام علي جهة الإدارة بالموافقة علي طلب الترخيص<sup>(٨٦)</sup>.

(٨٦) الطعن رقم ١٧٠٢٩ لسنة ٥٠ ق- جلسة ٢٤/٦/٢٠١٤.

ولقد استقرت الأحكام والفتاوي منذ زمن بعيد علي أن الترخيص لا علاقة له بحق الملكية بمعنى أنه لا يكسب من صدر له حق ملكية علي الأرض المرخص بالبناء عليها<sup>(٨٧)</sup>.

ويشار هنا إلي أن شرط تقديم طلب الحصول علي الترخيص من المالك ليس الهدف منه الفصل في ملكية الطالب والذي تختص به جهات أخرى، وإنما هدفه تحقق جهة التنظيم من أن مقدم الطلب لديه مكنة الانتفاع بالأرض عن طريق الحصول تراخيص بإقامة مبان عليها، وأن هذه المكنة لا يعترها شكوك جادة تنبئ عن وجود منازعات حقيقية أو قيود تحد منه<sup>(٨٨)</sup>، ومن ثم فإذا كان الأصل أن يقدم طلب الحصول علي ترخيص البناء من مالك الأرض أو من يمثله كأصل عام إلا أنه إذا تم تقديم الطلب ممن ثبتت له الصفة في تقديمه بأن يكون لديه سند معتبر قانونا يعطي له مكنة الانتفاع بالأرض دون منازعة أو شكوك تنال من هذا السند وجب علي الجهة المختصة بالتنظيم- متي استوفي الطلب سائر الاشتراطات الأخرى التي تطلبها المشرع- بحث هذا الطلب وإصدار قرارها بشأنه خلال المدة المحددة قانونا، لاسيما وأن المشرع في قانون البناء قد جعل انقضاء المدة المحددة لإصدار تراخيص البناء دون البت فيه بمثابة موافقة علي الترخيص يسوغ لصاحب الشأن تنفيذ الأعمال الواردة بطلب الترخيص وأن الترخيص يصدر تحت مسئولية مقدمه ولا يسم بأية حال حقوق ذوي الشأن المتعلقة بملكية الأرض والتي لم يشرع الترخيص لإثباتها، فيكون لكل من يدعي حقا متعلقا بملكية الأرض دائما ورغم صدور الترخيص الحق في التماس جميع الوسائل والإجراءات القانونية- لدي جهات الاختصاص- التي تكفل له الحفاظ علي حقوقه والزود عنها، وبالتالي لا يحق للجهة المختصة بالتنظيم الامتناع عن بحث طلب الحصول علي الترخيص بدعوي عدم وجود عقد ملكية مسجل، لاسيما وأن تقسيم الأرض وإقامة بناء أو أعمال عليها لا يعدو أن يكون وجها من وجوه الانتفاع والتي تثبت للمشتري بعقد غير مسجل<sup>(٨٩)</sup>.

<sup>(٨٧)</sup> إدارة الفتوي والتشريع لوزارة الشؤون البلدية- فتوي رقم ١٣٢٥ في ١٤ مايو سنة ١٩٥٥.

<sup>(٨٨)</sup> الطعن رقم ١١٥١٠ لسنة ٤٩ ق.ع- جلسة ٢٠٠٧/٦/١٦. وفي القضاء الفرنسي انظر:

CE, 11 déc. 1987, n o 48249, Abrioux.

<sup>(٨٩)</sup> فتوي رقم ٨٠١ بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٢- ملف رقم ١٣١/٢/٧٨- جلسة ٢٠١٤/١١/٥، الطعن

٩٧٣ لسنة ٢٥ ق جلسة ١٩٨٥/٢/٢٣، الطعن ٢٨٩٦ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٤.

ومن المستقر عليه أن طلبات الترخيص- لا تعد لإثبات ملكية العقارات وأن صدورها لا يتوقف علي صفة واسم مقدم الطلب، بل يتوقف علي توافر الاشتراطات القانونية والمواصفات الفنية بالعقار ذاته دون مالكة علي ما يبين من نص الفقرة الثالثة من المادة ٤٠ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، إنما يستهدف ترخيص البناء في حقيقته مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المباني ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية<sup>(٩٠)</sup>.

ومن ثم فلا مدعاة لأن تستغرق جهة الترخيص في البحث والتحري لأسانيد طلب الترخيص، والبت في منعه، أو رفض المطالبة به، طالما أن طلب الترخيص لا تعتوره عيوب جوهرية ظاهرة أو منازعات جادة تنبئ عن أن الطالب للترخيص لا حق له قانونا علي الأرض<sup>(٩١)</sup>، وهو الأمر الذي استقرت عليه الأحكام والفتاوي منذ زمن بعيد علي أن الجهة الإدارية لها سلطة عدم منح الترخيص في حال وجود نزاع جدي علي الملكية بل وإن لها الحق في إلغاء الترخيص بعد صدوره في حالة عدم وجود أحقية للمرخص له في البناء علي الأرض محل الترخيص<sup>(٩٢)</sup>.

وفي فرنسا لا يمارس مجلس الدولة الفرنسي عمليا سوي رقابة محدودة علي شخصية طالب الترخيص وصفته، مستندا في ذلك علي المالك الظاهري *propriétaire apparent* من حيث أنه ليس بإمكانه عمليا دراسة الحق في الملكية هذا ومتابعته بشكل دائم ومتعمق بالنسبة لطالب كل رخصة بناء<sup>(٩٣)</sup>، باعتبار أن القانون الذي يهتم بحق

<sup>(٩٠)</sup> نقض جنائي رقم ١٢٣٤٢ لسنة ٨٩ ق الصادر في ٢٢ فبراير ٢٠٢٠.

<sup>(٩١)</sup> الطعن رقم ٢٣٥١ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٢/٦/١٩٩٢، مجلس الدولة المكاتب الفني مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها المحكمة الإدارية العليا، السنة الثامنة والثلاثون الجزء الأول من أول أكتوبر سنة ١٩٩٢ إلي فبراير سنة ١٩٩٣، ص ٢٣٢، الطعن رقم ٨٨٢٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩/١١/٢٠١١.

<sup>(٩٢)</sup> إدارة الفتوي والتشريع لوزارة الشؤون البلدية فتوي رقم ١٣٢٥ في ١٤ ما يو ١٩٥٥، الطعن رقم ٣١٨ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٤/١/١٩٨٤، الطعن رقم ٢٨٩٦ لسنة ٢٩ ق. جلسة ١٤/١٢/١٩٨٥، الطعن رقم ٩٧٣ لسنة ٢٥ ق جلسة ٢٣/٢/١٩٨٥، الطعن رقم ١٨٥٢ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٦/٥/١٩٨٧، الطعن رقم ٧٣٥٨ لسنة ٤٥ ق جلسة ٢١/٤/٢٠٠٢، الطعن رقم ٣٢٩٥ لسنة ٤٣ ق. عليا جلسة ٨/٤/٢٠٠١، الطعن رقم ٦٢٣٣ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٢/٦/٢٠٠٤، فتوي الجمعية العمومية لاسمي الفتوي والتشريع رقم ٣٠١ في ٤/٤/٢٠٠٤.

<sup>(٩٣)</sup> CE, 4 janvier 1985, "StéSerdi et Min. de l'urbanisme et du logement c/ Dognin".

الملكية هذا، وكذا الحقوق العينية الأخرى التي تمنح الصفة والحق في ممارسة مظاهر حق الملكية ومنها حق البناء، من حيث كيفية اكتسابها واستعمالها خاصة في العلاقة بين الأفراد هو القانون المدني وليس القانون الإداري<sup>(٩٤)</sup>، ويترتب علي ذلك أن القاضي المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالملكية من حيث إثباتها هو القاضي المدني وليس القاضي الإداري الذي قد تعرض أمامه مسألة الملكية كمسألة عارضة أو أولية بمناسبة النزاع حول قرار منح رخصة البناء، فيتعين عليه في هذه الحالة إحالة القضية إلي القاضي المدني للفصل فيها أولاً، ثم المرور إثر ذلك إلي موضوع رخصة البناء لاحقاً<sup>(٩٥)</sup>.

ومن المستقر عليه أيضاً في فرنسا أن الغرض من تراخيص البناء هو ضمان امتثال المرخص له للتشريعات وللوائح التخطيط، وبالتالي فليس للجهة الإدارية أن تتحقق كجزء من فحص طلب الترخيص من صلاحية الشهادة المقدمة من طالب الترخيص لذلك يجب عليه أن يقدم للجهة الإدارية ما يثبت أهليته في طلب الترخيص فقط كأن يكون مالك الأرض أو من ينوب عنه<sup>(٩٦)</sup>، وبالتالي يجب أن يقتصر الأمر علي أن التحقق من أن مقدم الطلب قد قدم الشهادة المذكورة في المادة 5-431 R من قانون التخطيط العمراني الفرنسي<sup>(٩٧)</sup>، ومن الناحية العملية يكفي أن يوقع مقدم الالتماس علي نموذج معد سلفاً يتضمن إقراره بأنه يمتلك الصلاحية للتقدم للحصول علي ترخيص البناء<sup>(٩٨)</sup>.

ولقد اعترف مجلس الدولة بحق المستأجر في طلب الحصول علي ترخيص بالبناء، ومع ذلك فإن المستأجر الذي من الواضح أنه لم يحصل علي إذن المالك لا يملك الحق في البناء. انظر في ذلك هذا الحكم الصادر عن مجلس الدولة الفرنسي:

CE, 31 décembre 1976, "Les Amis de l'Île de Groix", n° 03164.

<sup>(٩٤)</sup> انظر: د. عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ٦٠٦.

<sup>(٩٥)</sup> انظر: د. محمد جمال جبريل عثمان، الترخيص الإداري، مرجع سابق، ص ٤٥١.

<sup>(٩٦)</sup> Daniel Tasciyan, Permis de construire et fraude, 13 novembre 2018, disponible sur le site: <https://www.villagejustice.com/articles/permis-construire-fraude.29963.html>, V.aussi, CE, 23 mars 2015, n° 348261.

<sup>(٩٧)</sup> Arnaud Gossement, Permis de construire: annulation pour fraude (Conseild'Etat), 26 févr. 2014, disponible sur: <http://www.arnaudgossement.com>.

<sup>(٩٨)</sup> Frederic Rose Dulcina, Permis de construire en copropriété: faire fi du refus de l'assemblée générale des copropriétaires n'est pas frauder!, 27 Novembre 2020, disponible sur:

<https://www.journaldeleconomie.fr>.

ويرجع السبب في ذلك إلي أن حق البناء في الأساس يرتبط بالأرض وبصورة مستقلة عن شخص مالك الأرض أو من سيقوم بتشييد البناء، وبالتالي لا يمكن أن يؤخذ في الاعتبار صفة المالك أو من يقوم باستخدام الأرض عند فحص الطلب<sup>(٩٩)</sup>.

ولقد أثارَت مسألة الحصول علي ترخيص البناء من جانب المالك أو من يمثله قانونا بعض الإشكاليات في الواقع العملي وذلك في الحالات التي لا يمتلك فيها المواطنون في القرى مستندات تثبت ملكيتهم للعقارات التي يشغلونها، وأن هذه المستندات تكون مطلوبة لمنح تراخيص البناء والترميم والهدم، وهو الأمر الذي ظهر مرة أخرى كأحد العقبات الرئيسية لاستخراج تراخيص البناء وفقا لمنظومة الاشتراطات البنائية ومشكلة العقد المشهر لاستخراج الترخيص، وهو الأمر الذي دفع وزارة الإسكان إلي تقديم اقتراح لحل هذه المشكلة يتمثل في أن يقدم طالب الترخيص الذي لا يملك مستندات ملكية في القرى، إقرارا بذلك يعتمد من لجنة تشكل من الجمعية الزراعية والوحدة المحلية والمجلس الشعبي المحلي، ولقد تحفظت الأمانة العامة للإدارة المحلية علي هذا المقترح علي أساس أنه قد يترتب عليه ضياع حقوق آخرين مستقبلا.

وعندما تم رفع الأمر إلي الجمعية العمومية لقمي الفتوي والتشريع فقد انتهت في فتواها الصادرة في ٢٠١١/٣/٦ إلي أن طلب الحصول علي تراخيص البناء أو الهدم أو الترميم وغيرها من أعمال العمران لا يجوز تقديمه إلا من المالك أو من يمثله قانونا، ورأت الجمعية في فتواها أن اقتراح وزارة الإسكان سالف الذكر يعد مخالفا لأحكام القانون ومن ثم لا يجوز الاعتداد به والعمل بمقتضاه قانونا.

واستندت الجمعية العمومية فيما انتهت إليه إلي أن أسباب كسب الملكية قد وردت في القانون علي سبيل الحصر وفقا للمواد ٨٧٠ وما بعدها من القانون المدني، وأنه ليس من بين هذه الأسباب لكسب الملكية مجرد إقرار الشخص ودون تقديم الدليل المثبت لتملكه للعقار، وأنه في هذا المقام لا يكفي لكي يكتسب الإقرار الحجية المثبتة للملكية مجرد تصديق أي جهات إدارية أو غيرها علي هذا الإقرار، وإلا تترتب علي القول بغير ذلك ضياع أصحاب الحقوق المشروعة علي العقار<sup>(١٠٠)</sup>.

ويشير الواقع العملي إلي أن وجود مستند الملكية له أكثر من صيغة، فمن الممكن أن يكون عقدا مسجلا أو عقدا ابتدائيا مشمولا بصحة ونفاذ أو عقد ابتدائي مشمول بحكم

<sup>(٩٩)</sup> CE, 3 oct. 1984, Henri Mouret; CE, 16 oct. 1985, no 49216, M. Francis Olivier.

<sup>(١٠٠)</sup> فتوي الجمعية العمومية لقمي الفتوي والتشريع بتاريخ ٢٠١١/٣/٦، ملف رقم ١٠٩/٢/٧٨.

صحة توقيع متي استوفى شروطه أو قرارات وخطابات التخصيص الصادرة من الجهات الإدارية المختصة وكذلك الشهادات الصادرة من مصلحة الضرائب العقارية باسم المالك وعقد القسمة والفرز والتجنيد المشهر لمن آلت إليه الملكية بالميراث<sup>(١٠١)</sup>.  
ويشار هنا إلي أن العقد المشهر أصبح شرطاً لازماً لاستخراج ترخيص البناء وفقاً لمنظومة الاشتراطات البنائية الجديدة، حيث تشترط المادة ١١٢ مكرر (أ) من بين المستندات المطلوبة لاستخراج ترخيص البناء بـمدن وحدات الإدارة المحلية تقديم المستندات المثبتة لملكية الأرض موضوع الترخيص، ولا شك في أن هذا الشرط يواجه صعوبة بالغة في تطبيقه في الواقع العملي ويثير العديد من المشكلات في الواقع العملي وأرى أنه من الشروط التي ستشهد في المرحلة القادمة المزيد من المرونة في تطبيقها خصوصاً مع كثرة الشكاوي المتعلقة بهذا الشرط من المواطنين وكذلك طرح الموضوع في مجلس النواب للمناقشة والتقييم.

### المطلب الثاني

#### محتوي الطلب المقدم للحصول علي ترخيص البناء

نعرض فيما يلي لمحتوي الطلب المقدم للحصول علي ترخيص البناء وفقاً للقواعد المعمول بها في مصر وفرنسا:  
أولاً: الوضع في مصر:

#### المستندات المطلوبة لاستخراج ترخيص بناء بمدن وحدات الإدارة المحلية:

وفقاً لما نصت عليه المادة ١١٢ مكرر (١) والمضافة بموجب القرار الوزاري رقم ٤١٠ لسنة ٢٠٢١ يقدم طلب الترخيص إلي المركز التكنولوجي المختص علي النموذج المرفق باللائحة التنفيذية لقانون البناء من المهندس أو المكتب الهندسي شاملاً نموذج الترخيص إعداد المؤمن الصادر من نقابة المهندسين ومرفقاً به المستندات الآتية:

- المستندات المثبتة لملكية الأرض موضوع الترخيص.
- صورة من بطاقة الرقم القومي لمن سيصدر الترخيص باسمه.
- توكيل رسمي من المالك للمهندس/ المكتب الهندسي.
- صورة من السجل الهندسي الخاص بالمهندس/ المكتب الهندسي القائم بأعمال الاعتماد.

<sup>(١٠١)</sup> انظر: د. محمد ماهر أبو العينين، د. عاطف محمد عبد اللطيف، تطور التراخيص الإدارية، المجلد الثاني، مرجع سابق، ص ١٧٨.

- حساب قيمة الأعمال طبقاً للنموذج المرفق باللائحة.
- شهادة صلاحية الأعمال للترخيص طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه باللائحة التنفيذية موقعة من المهندس أو المكتب الهندسي.
- بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية.
- ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسي.
- شهادة المتغيرات المكانية (الإحداثيات).
- إيصال توريد الدمغة الهندسية من نقابة المهندسين.
- صورة من شهادة الاستشاري المعتمدة من نقابة المهندسين لأية تقارير أو رسومات يتطلب اعتمادها من الاستشاري.

وفي حالة المباني التي تخضع لوثيقة التأمين طبقاً للمادة (٤٦) من القانون يتعين بالإضافة إلي المستندات السابق ذكرها تقديم وثيقة تأمين مرفقا بها الآتي:

- نسخة الرسومات الإنشائية المعتمدة من مكتب الجمعية المصرية لتأمين المسؤولية المدنية عن أخطار أعمال البناء والصادر علي أساسها الوثيقة.
- تقرير مهندس استشاري عن أبحاث التربة.
- تقرير استشاري لسلامة العقارات المجاورة.
- نوتة حسابية معتمدة.

جدير بالذكر أنه من المستقر عليه قانونا مسئولية من يصدر الترخيص باسمه عن سلامة البيانات والمستندات المقدمة في ملف طلب الترخيص بالبناء.

#### ثانيا الوضع في فرنسا:

مضمون الطلب وفقا لقانون التخطيط العمراني الفرنسي:

نصت المادة R.431-4 علي البيانات الواجب توافرها في طلب ترخيص البناء

بقولها "يشمل طلب ترخيص البناء ما يلي:

- أ- المعلومات المذكورة في المواد R. 431-5 إلي R. 431-12.
  - ب- الوثائق الإضافية المنصوص عليها في المواد R.431-13 إلي R.431 3 3-1.
  - ت- المعلومات المنصوص عليها في المواد R. 431- 34 و R. 431-34-1.
- كما نصت المادة المذكورة أنه لتطبيق المواد R.423-19 إلي R.423- 22 يعتبر الملف مكتملا عندما يتضمن المعلومات المنصوص عليهما في النقطتين (أ، ب)، ولا يجوز للسلطة المختصة أن تطلب أي معلومات أو مستندات أخرى".

ولقد نصت المادة R.431-5 من قانون التخطيط العمراني علي أن طلب ترخيص

البناء يحدد ما يلي:

أ- هوية مقدم الطلب أو المتقدمين والذي يتضمن الرقم التعريفي SIRET في حالة الأشخاص المعنوية وتحديد طالب الترخيص وتاريخ ميلاده في حالة الشخص الطبيعي.

ب- هوية المهندس المعماري حيث تنص المادة L.431-1 من قانون التخطيط العمراني علي أنه لا يمكن النظر في طلب رخصة البناء إلا إذا تمت الاستعانة بمهندس معماري لإنشاء المشروع المعماري le projet architectural<sup>(١٠٢)</sup>، ويجب عليه التوقيع علي جميع المستندات المكتوبة والرسومات في الملف.

ت- موقع ومساحة الأرض (الأراضي).

ث- طبيعة العمل.

ج- الإشارة إلي استخدامات المبني والتي قد تكون للإسكان، التجارة والأنشطة الخدمية، خدمة المصالح الجماعية والخدمات العامة.

ح- الطاقة الكهربائية المطلوبة للمشروع عندما تكون الطاقة الكهربائية أكبر من ١٢ كيلو فولت أمبير لمرحلة واحدة أو ٣٦ كيلو فولت أمبير لثلاثة مراحل.

خ- العناصر اللازمة لحساب الضرائب والتي يتم تقديرها بواسطة مرسوم.

د- مساحة المبني المخطط لها.

كما نصت المادة R. 431-7 من قانون التخطيط العمراني علي ضرورة أن يتم

إرفاق مخطط يوضح موقع الأرض داخل البلدية Un plan permettant de

connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune

الحصول علي ترخيص البناء وكذلك المسودة أو الخطة الأولى للمشروع المعماري Le

projet architectural والمستندات المنصوص عليها في المواد من R.431-8 إلي

R. 431-12.

وبالنسبة للمشروع المعماري Le projet architectural ووفقا لما نصت

عليه المادة R. \* 431-8 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي يجب أن يتضمن

بيانا بما يلي:

أ- الحالة الأولية للأرض ومحيطها، والتي تشير إلي الإنشاءات والمناظر الطبيعية.

<sup>(١٠٢)</sup> هذا الالتزام تم إقراره بواسطة القانون الصادر في ٣ يناير ١٩٧٧ والخاص بالهندسة المعمارية.

ب- الأطراف المختارة من أجل ضمان إدماج المشروع في بيئته الخاصة مع الأخذ في الاعتبار المناظر الطبيعية التي تظهر من خلال خصائص المشروع والتي تظهر من خلال:

- تصميم الأرض مع بيان ما تم تعديله أو إزالته.
- وضع الأساس والتنظيم والتكوين وحجم البناء الجديد خاصة بالنسبة للمباني أو المناظر الطبيعية المجاورة
- مواد البناء وألوان الأبنية.
- تناول المساحات الفارغة خاصة المساحات التي يجب حمايتها أو التي سيتم إنشائها.
- تنظيم وتصميم مداخل ومخارج للأرض علي المباني الأخرى وعلي مواقف السيارات.

جدير بالذكر أن هناك بعض الوثائق التي يمكن أن تطلبها الجهة المختصة وذلك علي حسب موقع أو طبيعة مشروع البناء وذلك وفقا لما نصت عليه المادة R. 431-11 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي.

يشار هنا إلي أن المادة R. 431-16 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي قد نصت علي أن الملف المرفق بطلب الحصول علي ترخيص البناء يتضمن بحسب الحالة دراسة الأثر L'étude d'impact أو قرار السلطة المسؤولة عن مراجعة أو فحص كل حالة بإعفاء المشروع من التقييم البيئي عندما يندرج المشروع تحت الجدول الملحق بالمادة L.122-2 من قانون البيئة، حيث تتحقق الجهة المنوط بها إصدار ترخيص التخطيط العمراني من أن المشروع المقرر إقامته يتوافق مع الإجراءات والخصائص التي تبرر عدم إخضاعه للتقييم البيئي.

وبالتالي يمكن القول بأن صياغة المادة R. 431-16 توضح أن الملف المرفق بترخيص البناء يتطلب "حسب الحالة" دراسة الأثر البيئي في بعض الحالات سالفة الذكر، وهو الأمر الذي يعني أن إرفاق دراسة الأثر البيئي بالملف الخاص بطلب الترخيص لا يكون إلا في هذه الحالات فقط.

### المطلب الثالث

#### الإجراءات الخاصة بالتقدم بطلب الحصول علي ترخيص البناء

نوضح من خلال هذا المطلب الإجراءات الخاصة بالتقدم بطلب الحصول علي ترخيص البناء في مصر وفرنسا والضوابط المنظمة لذلك.

### أولاً: الوضع في مصر:

إجراءات إصدار بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية بالنسبة لمدن وحدات الإدارة المحلية:

أوضحت المادة ١١٠ "مكرر" من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد والمضافة بموجب القرار الوزاري رقم ٤١٠ لسنة ٢٠٢١ علي هذه الإجراءات وحددتها علي النحو التالي:

أ- يتقدم المواطن بطلب إلي المركز التكنولوجي المختص للحصول علي بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ويحدد بالطلب عنوان وحدود وكروكي للموقع مبين به الطرق المؤدية إليه ويرفق بالطلب الآتي:

- صورة من بطاقة الرقم القومي لطالب البيان.
- الإيصال الدال علي سداد الرسوم المستحقة لإصدار بيان الصلاحية والرفع المساحي.

- علي أن يتم إعطاء طالب البيان ما يفيد استلام الطلب يوم التقديم.

ب- يقوم المركز التكنولوجي المختص بما يلي:

إعداد الرفع المساحي لقطعة الأرض بواسطة جهة مساحية معتمدة (هيئة المساحة العسكرية أو مديرية المساحة أو مركز شبكات المرافق بالمحافظة أو وحدة المتغيرات المكانية).

إرسال الطلب ومرفقاته والرفع المساحي إلي الوحدة ذات الطابع الخاص بالجامعة المختصة، وذلك كله في مدة أقصاها أسبوع من تاريخ تقديم الطلب.

ج- تقوم الوحدة ذات الطابع الخاص خلال خمسة أيام من تاريخ ورود الطلب بإعداد واعتماد بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية والطابع المعماري وفقاً للنموذج المرفق أو بيان بالموانع وإرساله إلي المركز التكنولوجي المختص (نسخة إلكترونية- نسخة ورقية).

د- تلتزم الجهة الإدارية بإصدار بيان الصلاحية أو بيان بالموقع في مدة أقصاها يومان من تاريخ وروده الوحدة.

كما نصت المادة ١١٧ مكرر من اللائحة التنفيذية لقانون البناء والمضافة بموجب القرار الوزاري رقم ٤١٠ لسنة ٢٠٢١ علي مجموعة من الالتزامات بالنسبة لطالب الترخيص وكذلك بالنسبة للمركز التكنولوجي.

**أولاً: بالنسبة للالتزامات المتعلقة بطالب الترخيص:**

(أ) يتعين علي المالك أو من يمثله قانونا التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسي للقيام بإعداد ملف الترخيص.

(ب) يقوم المهندس أو المكتب الهندسي بإعداد رسومات ومستندات الترخيص. يكون مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسي مسئولاً عن سلامة المستندات المرفقة بطلب الترخيص وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع.

(ت) يتقدم مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسي إلي المركز التكنولوجي المختص بالملف مصحوباً بكامل المستندات أو الرسومات المطلوبة (نسخة ورقية ونسخة إلكترونية) علي أن يرفق الإيصال الدال علي سداد الرسوم طبقاً للنموذج المرفق أو ما يقوم مقام الإيصال من أدوات السداد.

**ثانياً: الالتزامات الواردة علي المركز التكنولوجي والوحدة ذات الطابع الخاص:**

وفقاً لما نصت عليه المادة ١١٧ "مكرر" من اللائحة التنفيذية فإن هناك مجموعة من الالتزامات التي تقع علي عاتق المركز التكنولوجي والوحدة ذات الطابع الخاص تتمثل فيما يلي:

(أ) يلتزم المركز التكنولوجي المختص باستلام ملف الترخيص وتدوين كافة المستندات والرسومات المقدمة وإعطاء الملف رقماً تسلسلياً مؤرخاً وإرساله إلي الوحدة ذات الطابع الخاص في مدة لا تتجاوز يومين من تاريخ تقديم الملف، علي أن يتم إعطاء طالب الترخيص ما يفيد استلام الملف وبيان بمحتوياته يوم التقدم بالملف.

(ب) تقوم الوحدة ذات الطابع الخاص بالمراجعة والفحص والتأكد من مطابقة الرسومات المعمارية للاشتراطات التخطيطية والبنائية والطابع المعماري للموقع طبقاً لبيان صلاحية الموقع المعتمد من الجهة الإدارية، ومطابقة الأعمال للكودات والمواصفات الفنية المنظمة وإرسال الملف بعد اعتماد الرسومات الهندسية إلي المركز التكنولوجي المختص وذلك في خلال مدة لا تتجاوز أسبوعين من تاريخ وروده من المركز التكنولوجي.

(ت) يقوم المركز التكنولوجي المختص بإحالة الملف خلال يومين من تاريخ وروده من الوحدة إلي لجنة فحص مشكلة بقرار من المحافظ المختص وبرئاسته أو من يفوضه وعضوية ممثل عن كل من (المركز التكنولوجي المختص - الإدارة الهندسية

المختصة- الشؤون القانونية- وحدة المتغيرات المكانية- التخطيط العمراني- الوحدة الحسابية).

(ث) تقوم لجنة الفحص بمراجعة مستندات الترخيص وصحة الإجراءات وتحديد الرسوم المطلوبة، وإيداع محضر الاجتماع المعتمد منها بملف الترخيص، وإرسال الملف إلي المركز التكنولوجي وذلك كله خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً من تاريخ ورود الملف للجنة.

(ج) تقوم الجهة الإدارية المختصة التابع لها المركز التكنولوجي باعتماد شهادة صلاحية الأعمال للترخيص بخاتم الجهة وإصدار الترخيص في مدة لا تتجاوز يومين من تاريخ ورود ملف الترخيص من لجنة الفحص ولا يتم تسليم المالك أو من يمثله قانوناً الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية إلا بعد التوقيع علي الإقرارات المرفقة بنموذج إصدار الترخيص وتسليم عقد الإشراف وعقد المقاوله وقيام المشرف والمقاول بالتوقيع بالمركز التكنولوجي، ويسجل اسم المهندس أو المكتب أو المشرف والمقاول بأورنيك الترخيص.

#### ثانياً: الوضع في فرنسا:

في فرنسا تنص المادة 1-423 R. من قانون التخطيط العمراني الفرنسي علي أن يتم إرسال طلبات تراخيص البناء أو التطوير أو الهدم والإذن المسبق بواسطة البريد الموصي عليه مع طلب الإقرار بالاستلام أو إيداعها بالبلدية من قبل:

أ- إما من قبل مالك أو مالكي الأرض أو ممثلهم.

ب- في حالة الملكية المشتركة en cas d'indivision يكون لمالك واحد أو أكثر أو من ينوب عنهم.

ج- أو من قبل شخص له حق الانتفاع من نزع الملكية للمنفعة العامة.

ولقد قررت هذه الأحكام سالفه الذكر حماية للنظام العام ordre public، كما أن ترخيص البناء الممنوح لمقدم الطلب الذي لا يتمتع بصلاحيه التقدم للحصول عليه يشوبه عدم مشروعية ويتم تحديد هذه الصلاحيه في تاريخ صدور القرار وليس في تاريخ تقديم الطلب وهو ما استقرت عليه السوابق القضائية في هذا الخصوص<sup>(103)</sup>، وبالتالي

(103) CE, 14 février 1969, Ctrs Monmirel: leb. p.95, CE, sect 7 mars 1975, Cne de Bordères sur l'Echez: leb. p.178; DA 1975, n°119; AJDA 1975, p.230, CE, 7 juillet 1978, Cté d'études et de Vigilance des Artisans: D 1978, IR p.479, obs. H, CE sect. 19 juillet 1991, Ass. Yerroise pour la Déf. de l'env. et de la Nature: leb. T. p.1258 ; DA 1991, n°449 ; GP 25 26 octobre 1991, 2, p.27 ; RDI 1991,

فإن تسوية هذا الأمر بعد إصدار رخصة البناء لا يمكن أن تثبت صحته<sup>(١٠٤)</sup>، ولكنه يظل ممكنا دائما قبل إصدار رخصة البناء<sup>(١٠٥)</sup>، كما أن الإدارة يكون لها الحق في طلب المستندات الداعمة لذلك<sup>(١٠٦)</sup>.

وكما هو الحال في مصر يلعب المهندس المعماري دورا هاما في تجهيز ملف الحصول علي الرخصة وفقا للبيانات المطلوبة في طلب الحصول علي الترخيص والتوقيع علي الملف ويتم تقدير الرسوم الخاصة به وفقا لحجم المشروع ويشترط أن يكون مسجلا بالسجلات الخاصة بالمهندسين المعماريين في فرنسا، إلا أنه توجد هناك بعض الحالات المعفاة من الاستعانة بمهندس معماري وفقا لما نصت عليه المادة R.431-3 من قانون التخطيط وذلك في حال كانت مساحة الأرض لا تزيد عن ١٥٠ متر مربع. وكذلك في حالة الإنشاءات المتعلقة بتخزين المعدات الزراعية وصيانتها.

جدير بالإشارة أن الحد المقرر سلفا للاستعانة بالمهندس المعماري كان محددًا بمساحة ١٧٠ متر مربع، ولقد تم تقديم الحد الجديد علي طلبات تراخيص البناء المقدمة اعتبار من ١ مارس ٢٠١٧<sup>(١٠٧)</sup>.

ولقد أشارت المادة R. 423-2 إلي أنه يجب تقديم الملف الخاص بترخيص البناء أو التطوير أو الهدم من أربع نسخ، ومع ذلك يجب تقديم نسخة إضافية من الملف من قبل مقدم الطلب عندما يكون العمل خاضعا لتصريح من وزير الدفاع أو عندما يخضع القرار للرأي أو موافقة السلطة المختصة أو الهيئة العامة للمهندسين المعماريين في فرنسا ABF، كما نصت المادة المذكورة علي أنه يجب تقديم نسخة إضافية من الملف عند طلب الإعفاء من تطبيق المادة L.151-29-1 أو الفقرة الأخيرة من المادة L. 152-6 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي، وأوضحت أيضا أنه يجب أن يتم تقديم نسختين إضافيتين من الملف عندما يقع المشروع في نطاق حديقة وطنية محددة تطبيقا للمادة L. 331-2 من قانون البيئة.

p.468 ; Petites Affiches, 11 novembre 1991, p.12, CE 17 février 1992, Reyes: Petites Affiches, 2 novembre 1992, p.10.

<sup>(104)</sup> CE, 23 octobre 1981, Carboni: DA 1981 n°363.

<sup>(105)</sup> CE, sect, 7 mars 1969, Ville de Lille: Leb. p.149.

<sup>(106)</sup> CE, 22 mars 1985, Talbot: Leb. p.813.

<sup>(107)</sup> Recours à l'architecte: le seuil de 150 m<sup>2</sup> s'appliquera au 1er mars 2017, Mise à jour le 10/03/2017 sur le site: <https://www.cher.gouv.fr>.

وبعد ذلك يخصص رئيس البلدية لرقم تسجيل للطلب ويصدر إيصالا به وفقا للشروط المقررة من وزير التخطيط العمراني<sup>(108)</sup>، ويحدد الإيصال رقم التسجيل والتاريخ الذي يجب إصدار الترخيص الضمني فيه، وعرض إشعار الإيداع<sup>(109)</sup>.

يشار هنا إلي أن المادة R.\*423-5 أوضحت أن الإيصال المسلم إلي طالب الترخيص يحدد أنه يجوز للسلطة المختصة في خلال شهر من تقديم الملف أن يتم إخطار مقدم الطلب بأن الملف غير مكتمل، وإمكانية إخطار مقدم الطلب بموعد مختلف عن الموعد الذي تم إخطاره به في البداية عندما يدخل المشروع في نطاق الحالات المنصوص عليها في المواد R. 423-33 à R. 423-24، ويشير الإيصال أيضا إلي أنه سيتم إخطار مقدم الطلب خلال نفس الإطار الزمني إذا كان مشروعه يقع ضمن احدي الحالات المذكورة في المادتين R. 424-2 et R. 424-3.

جدير بالذكر أن المشرع الفرنسي حرص علي الاستفادة من التقنيات التكنولوجية الحديثة وتوظيفها في إنهاء المعاملات الإدارية بصفة عامة وللحصول علي تراخيص البناء وذلك من خلال إزالة التعامل المادي في التقدم للحصول علي تراخيص البناء.

وفي هذا الخصوص وبمقتضي المادة 62 من القانون رقم 1021 لسنة 2018 المؤرخ في 23 نوفمبر 2018 والمعروف باسم قانون (ELAN) واعتبارا من 1 يناير 2022 سيتعين علي البلديات التي يزيد عدد سكانها عن 3500 نسمة أن يكون لديها إجراء عن بعد يسمح لها باستلام طلبات تراخيص التعمير les demandes d'autorisation d'urbanisme (رخصة البناء- شهادات التعمير- تراخيص العمل المسبقة)<sup>(110)</sup>.

وفي إطار التطبيق التجريبي لمنظومة تراخيص البناء الجديدة فقد شهدت بعض المحافظات الموافقة علي استبدال كافة التراخيص الورقية المعتمدة من المركز التكنولوجي للخدمات أو المراكز التكنولوجية بالأحياء بتراخيص الكترونية يحصل عليها المواطن مباشرة من بوابة خدمات المحليات.

كما تقرر استبدال كافة الطوابع والأختام بـ QR code، مرفق بها إحدائيات الموقع لإضفاء معايير المصادقية والحوكمة علي التراخيص على أن يتم إرسال الـ QR code

(108) Article R. 423 3 du Code de l'urbanisme.

(109) Article R. 423 6 du Code de l'urbanisme.

(110) Article 62 LOI n° 2018 1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

للمواطن في رسالة مع إمكانية حصوله على ترخيص ورقي بناء على طلبه فقط من المراكز التكنولوجية، مما يمكن المواطن التقديم على كافة التراخيص والخدمات ودفع مقابل الخدمة إلكترونياً وبدون الدورة المستندية الورقية<sup>(١١١)</sup>.

كما أعلنت بعض المدن التي وقع عليها الاختيار للتنفيذ التجريبي لمنظومة تراخيص البناء عن تلقي طلبات المواطنين والمكاتب الهندسية في استخراج تراخيص البناء علي بريد إلكتروني مخصص لذلك يتم من خلاله استيفاء المستندات المطلوبة وتحديد موعد للعملاء للحضور للمركز التكنولوجي لاستيفاء باقي الإجراءات والمستندات<sup>(١١٢)</sup>.

**إحالة الطلب المقدم للحصول علي ترخيص البناء للجهة المختصة بإصدار**

#### **ترخيص البناء :**

في فرنسا:يقدم طلب الترخيص كما عرضنا سلفا من أربعة نسخ إلي رئيس البلدية، ويقوم الأخير بإحالة نسخة من طلب الترخيص إما إلي المحافظ أو المؤسسة العامة للتعاون بين البلديات بحسب الأحوال علي النحو التالي<sup>(١١٣)</sup>:

- في حالة كون السلطة المختصة بإصدار الترخيص هو رئيس البلدية نيابة عن البلدية، ينقل رئيس البلدية نسخة من الطلب إلي المحافظ في الأسبوع التالي للإيداع، وعند تقديم المشروع للتقييم البيئي يتم إرسال الملف إلي السلطات المحلية تطبيقاً للفقرة الخامسة من المادة L.122-1 من قانون البيئة في الأسبوع الذي يلي الإيداع.
- عندما تكون السلطة المختصة هو رئيس المؤسسة العامة للتعاون بين البلديات، يقوم رئيس البلدية في الأسبوع الذي يلي التقديم بإرسال نسخة من طلب الترخيص إلي المحافظ، وعليه أن يحتفظ بنسخة لنفسه وأن يقوم بإرسال النسخ الأخرى إلي رئيس تلك المؤسسة.
- عندما يتطلب القرار الحصول علي رأي أو موافقة هيئة المهندسين المعماريين ABF، يرسل رئيس البلدية الملف خلال أسبوع من تاريخ تقديمه.

<sup>(١١١)</sup> تقرير بعنوان "محافظة الاسكندرية تعلن استبدال كافة التراخيص الورقية بتراخيص الكترونية"، منشور علي الموقع الالكتروني بوابة الأهرام بتاريخ ١٧ إبريل ٢٠٢١، متاح عبر الرابط التالي: <https://gate.ahram.org.eg/News/2694545.aspx>

<sup>(١١٢)</sup> تقرير بعنوان "تنمية دمياط الجديدة يعلن تلقي طلبات استخراج تراخيص البناء الكترونياً"، منشور عبر البوابة الالكترونية لجريدة الوطن بتاريخ ١٢ إبريل ٢٠٢١ عبر الرابط التالي: <https://www.elwatannews.com/news/details/4696097>

<sup>(١١٣)</sup> Articles R. \*423 7 à R. \*423 13 2 du Code de l'urbanisme.

- في المواقع والمحميات الطبيعية المصنفة يرسل العمدة نسخة ملف إضافي إلي المحافظ.
  - عندما يقع المشروع في نطاق منتزه وطني parc national محددة تطبيقا للمادة L.331-2 من قانون البيئة، يرسل رئيس البلدية نسختين من الملف إلي مدير المؤسسة العامة للحديقة الوطنية في الأسبوع التالي للإيداع.
  - عندما يتعلق طلب رخصة البناء بمشروع يندرج تحت نص المادة L.752-1 من قانون التجارة، يحيل رئيس البلدية إلي أمانة لجنة التنمية التجارية نسختين من الملف أحدهما في شكل غير مادي dématérialisé في خلال سبعة أيام من الإيداع، وعندما يتعلق طلب رخصة البناء بمشروع يندرج تحت نص المادة L.752-21 من قانون التجارة، يحيل رئيس البلدية إلي أمانة اللجنة الوطنية للتخطيط نسختين من الملف أحدهما في شكل غير مادي dématérialisé في خلال سبعة أيام من الإيداع.
  - في حالة منح الرخصة باسم الدولة ففي هذه الحالة يحتفظ رئيس البلدية بنسخة من الطلب ويحيل للمحافظ النسخ الأخرى وكذلك المستندات المذكورة في الفقرة في الفقرة الأخيرة من المادة R.423-2 من قانون التخطيط العمراني في الأسبوع التالي للإيداع، وفي حالة إذا فوضت البلدية اختصاصاتها للمؤسسة العامة للتعاون فيما بين البلديات يجب علي رئيس البلدية إرسال نسخة إلي رئيس هذه المؤسسة، كما أن المشروع في حالة خضوعه للتقييم البيئي يتم إرسال الملف إلي السلطات المحلية تطبيقا للفقرة الخامسة من المادة L.122-1 من قانون البيئة في الأسبوع الذي يلي الإيداع.
- وبذلك تصبح دار البلدية بمثابة محطة واحدة "guichet unique" حيث يتم تقديم جميع طلبات الحصول علي تراخيص البناء، من أجل تبسيط الإجراءات علي مقدم الطلب، كما يتضح لنا أن وضع مواعيد إلزامية لإحالة نسخ من طلب الحصول علي رخصة البناء تم تحديدها بأسبوع من تاريخ الإيداع وذلك من أجل تجنب الحالات التي يتم خلالها إهمال الطلبات المقدمة أو المماطلة في الرد عليها.
- جدير بالذكر أنه يتعين علي رئيس البلدية وخلال ١٥ يوم من تاريخ إيداع طلب الترخيص بدار البلدية أن ينشر إشعارا داخل دار البلدية بتقديم طلب الحصول علي

الترخيص يحدد من خلاله الخصائص الجوهرية للمشروع بالشروط التي يصدر بها قرار من وزير التخطيط العمراني<sup>(١١٤)</sup>.

### المطلب الرابع

#### الأثر القانوني المترتب على التقدم بطلب الحصول على ترخيص بالبناء

من بين المستندات التي استلزم المشرع تقديمها للحصول على ترخيص البناء بيانا بصلاحيه الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع، فإذا قدم طلب الترخيص مستوفيا الشروط والأوضاع التي أوجبهها القانون، تعين علي الجهة الإدارية المختصة بحثه وإصدار قرار بشأنه خلال المواعيد المحددة في القانون، فإذا استبان للجهة الإدارية لدي فحص طلب الترخيص مخالفة أي من المستندات المقدمة للقواعد والشروط المعمول بها في هذا الوقت- أي وقت إصدار الترخيص، وجب عليها أو طرحها جانبا بحسبان المعول عليه في هذا الشأن هو الاشتراطات البنائية المعتمدة عند تاريخ إصدار الترخيص، ويعني ذلك أنه إذا تقدم طالب الترخيص بمستندات موافقة للاشتراطات البنائية في تاريخ ما، وفي أثناء فحص الجهة الإدارية الأوراق خلال المدة المقررة قانونا طرأ تعديل ما علي الاشتراطات البنائية، أي قبل إصدار الترخيص، تعين مراعاة ذلك وتعديل المستندات المرافقة للطلب للتوافق مع ما استجد من اشتراطات.

وبالتالي فإن تقدم صاحب الشأن لطلب الترخيص لا يكسبه حقا أو مركزا قانونيا يحول دون تطبيق التعديلات التي تجري علي القوانين أو القرارات المنفذة لها بشأن الترخيص طالما ثبت أن طلب الترخيص قد استوفي- في تاريخ لاحق لهذه التعديلات- باقي المستندات أو الرسوم وصدر إقرار بمنح الترخيص تبعا لذلك، ومن ثم فإن العبرة في هذا المجال هي بصدور القرار بمنح الترخيص أي أن طالب الترخيص لا يتحدد مركزه القانوني إلا بصدور القرار بمنح الترخيص وفقا للقوانين والقرارات التنفيذية السارية وقت صدور الترخيص<sup>(١١٥)</sup>.

وترتبيا علي ما تقدم فإن إصدار الترخيص يكسب المرخص له مركزا قانونيا مقتضاه أن يظل الترخيص ساريا ولو بدأ في تنفيذ البناء في ظل قاعدة تشريعية عدلت الحد

(114) Article R.\*423 6 du Code de l'urbanisme.

(115) الطعن رقم ٢٥٦ لسنة ٣٤ ق. علي ١٤/٣/١٩٩٢، الطعن رقم ٦١٣٤ لسنة ٤٣ ق. علي جلسة ٢٧/٥/٢٠٠١.

الأقصى للارتفاعات، مادام الترخيص مازال ساريا ولم يسقط بعدم البدء في تنفيذ الأعمال<sup>(١١٦)</sup>.

**الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالترخيص وتقاوس طالب الترخيص عن استيفاء المستندات اللازمة لاستخراجه:**

إن بيان صلاحية الموقع للبناء وسائر الإجراءات والمستندات اللازمة لإصدار التراخيص لا تعدو أن تكون إجراءات تمهيدية لا ترتب لطالب الترخيص مركزا قانونيا يتمتع المساس به إذا ما صدرت عند منح الترخيص قاعدة موضوعية من السلطة المختصة من شأنها أن تغير من حالات الترخيص، إذ لا يجوز في هذه الحالة التمسك بفكرة الحق المكتسب أو المركز القانوني المستقر - أساس ذلك أن هذه الإجراءات السابقة علي صدور الترخيص لا تعدو أن تكون مجرد إجراءات تمهيدية لم يصدر بشأنها قرار عن السلطة المختصة، ومن ثم يتقيد القرار الصادر بشأن الترخيص بالقواعد السارية عند إصداره<sup>(١١٧)</sup>، وطالما لم يتحقق لطالب الترخيص مركزا قانونيا يخوله منح الترخيص، فإن طالب الترخيص عليه استيفاء الاشتراطات التي تستجد قبل منحه الترخيص<sup>(١١٨)</sup>.

وترتبيا علي ذلك فقد قضت الجمعية العمومية لقسمي الفتوي والتشريع في فتاها الصادرة بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٣ أن تقاوس مالك الأرض عن استيفاء المستندات التي كانت قد طلبت منه عند تقدمه بطلب ترخيص البناء الأول بعد تمام تنفيذ الحكم بإصدار بيان صلاحية الموقع للبناء بارتفاع ٣٦م، فعاود التقدم بطلب ترخيص بناء جديد بعد تغير قيود الارتفاعات بالمنطقة، فقد أضحت القيود الجديدة حجة عليه بحسبانها القواعد المعمول بها وقت إصدار الترخيص، وتعين الالتزام بها وحدها دون النظر لأي اشتراطات سابقة مغايرة، وهو الأمر الذي يوجب الالتزام بقيود الارتفاع الجديدة<sup>(١١٩)</sup>.

جدير بالإشارة أن القواعد والضوابط التي صدر الترخيص في ظلها تعد جزءا مكتملا لهذا الترخيص وأساسا يقوم عليه لا يفصل عنه، ومن ثم يظل الترخيص محكوما بتلك الضوابط والقواعد التي صدر في ظلها، والقول بغير ذلك من شأنه الإخلال بالنظام

<sup>(١١٦)</sup> الطعن رقم ١٠٩ لسنة ٥٣ ق.ع جلسة ٢٠٠٨/١١/٢٢.

<sup>(١١٧)</sup> الطعن رقم ١٩٧٢٩ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٠١٥/١/٢٤، الطعن رقم ٧٢٧٢ لسنة ٥٣ ق. جلسة ٢٠٠٨/١٢/١٣.

<sup>(١١٨)</sup> الطعن رقم ٥٠٧٣ لسنة ٤٥ ق جلسة ٢٠٠٥/٢/١٢.

<sup>(١١٩)</sup> فتوي الجمعية العمومية لقسمي الفتوي والتشريع بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٣، ملف رقم ١٥٧/٢/٧٨.

القانوني الذي يسري علي المشروع البنائي الواحد بإخضاعه لنظامين قانونيين مختلفين<sup>(١٢٠)</sup>.

## المبحث الثاني

### فحص الطلب المقدم للحصول علي ترخيص البناء

#### تمهيد وتقسيم:

يقصد بفحص طلب الترخيص جميع العمليات التي تمكن الإدارة من ضمان توافق البناء المخطط له مع قواعد التخطيط العمراني المطبقة علي المكان المخطط إنشاؤه<sup>(١٢١)</sup>، وتهدف هذه المعالجة لطلب ترخيص البناء إلي إصدار قرار القبول أو الرفض وضمان الشرعية الكاملة للقرار الذي سيتم اتخاذه.

إن الوظيفة التي تحققها رخصة البناء تعطي إجراءات فحص الطلب أهمية خاصة حيث أنها تهدف إلي تحقيق مصلحة المجتمع بالإضافة إلي مصلحة مقدم الطلب، وهو الأمر الذي يبرر وجود قواعد معقدة في كثير من الأحيان، والتي تعطي جانبا بيروقراطيا للإجراء الخاص بفحص ترخيص البناء وهو الأمر الذي يسعى المشرع سواء فرنسا أو مصر لتحسينه. وتتطلب عملية استخراج ترخيص البناء أن يأخذ شكلا معيناً وشروط موضوعية محددة للغاية.

ولقد استقر قضاء مجلس الدولة الفرنسي علي أن الجهة الإدارية التي تفحص ترخيص البناء قد تحدد العناصر المتعلقة بعدم الدقة التي تؤثر علي ملف رخصة البناء والمتعلقة بموقع المشروع وموقع خطوط التقسيم، وبشكل عام، فيما يتعلق ببيئة مشروع البناء وذلك لتقييم مدي اتساقه مع قواعد التخطيط العمراني المفروضة عليه، ومن ناحية أخرى، ليس لرخصة البناء أي غرض آخر سوي الترخيص بالبناء وفقاً للمخططات التي قدمها مقدم الطلب، ولا يتعين علي الجهة الإدارية التحقق من دقة إقرارات مقدم الطلب المتعلقة باتساق المشروع.. ما لم تتعارض مع العناصر الأخرى للملف المرفق بالطلب علي النحو المحدد بشكل شامل في المادة R.431-4 وما يليها من قانون التخطيط العمراني، ولا نية مقدم الطلب في الامتثال، إلا في حالة وجود عناصر تثبت وجود غش في التاريخ الذي تطلب فيه الإدارة طلب الترخيص<sup>(١٢٢)</sup>.

<sup>(١٢٠)</sup> فتوي رقم ٥١ في ٢٢/١/٢٠٠٢ - ملف رقم ٩٩/٢/١٦.

<sup>(١٢١)</sup> R. Savy, Droit de l'urbanisme, PUF coll. Thémis- 1981, p.545.

<sup>(١٢٢)</sup> CE, 15/02/2019, N ° 401384.

ويستفاد مما تقدم أن طالب الترخيص يقدم الوثائق والإقرارات المطلوبة تحت مسؤوليته، وبالتالي في حالة تقديمه لمعلومات خاطئة فهو معرض لإلغاء الترخيص وللعقوبات الجنائية المقررة في هذا الخصوص<sup>(١٢٣)</sup>.

جدير بالذكر أن عملية البت في الطلب المقدم للحصول علي رخصة البناء تتضمن الالتزام باستشارة الأشخاص العامة والهيئات أو الإدارات العامة المختصة والتي تم النص عليها في القانون<sup>(١٢٤)</sup>.

وسوف نعرض من خلال هذا المبحث للتكييف القانوني لسلطة الجهة المختصة بمنح تراخيص البناء وهل هي سلطة مقيدة أم سلطة تقديرية، ونتناول بعد ذلك الحديث عن الجهة التي تتولي البت في الطلب المقدم للحصول علي رخصة البناء في مصر وفرنسا والمدة المقررة للبت في طلب الحصول علي رخصة البناء، وأخيرا أعرض للصور المختلفة للحصول علي ترخيص البناء من خلال المطالب التالية:

**المطلب الأول:** التكييف القانوني لسلطة الجهة المختصة بمنح ترخيص البناء.

**المطلب الثاني:** الجهة المنوط بها البت في طلب الحصول علي تراخيص البناء في

مصر وفرنسا.

**المطلب الثالث:** المدة المقررة للبت في طلب الحصول علي ترخيص البناء.

**المطلب الرابع:** الصور المختلفة لصرف تراخيص البناء.

### **المطلب الأول**

#### **التكييف القانوني لسلطة الجهة المختصة بمنح ترخيص البناء**

نعرض فيما يلي لسلطة الإدارة في البت في طلب ترخيص البناء من حيث التقدير أو التقييد وفقا للوضع المعمول به في مصر وفرنسا.

**أولا: الوضع في مصر:** إن سلطة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في اعتماد مشروعات التقسيم ومنح تراخيص إنشاء المباني هي سلطة مقيدة ومخصصة الأهداف، ولقد أوضح المشرع أن الغرض منها هو التحقق من عدم تجاوزه الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة والتحقق من القدرة علي تنفيذ المرافق الداخلية وغير ذلك من الاشتراطات، وكذلك مطابقة المباني المزمع إنشاؤها للأصول الفنية والهندسية والمعمارية وغيرها حفاظا علي الأرواح والأموال وتحقيقا لعناصر النظام العام

<sup>(123)</sup> Articles R. 431 33 2, R. 431 36, R. 441.6 et R. 441.10.

<sup>(124)</sup> Article R\*423 50 Code de l'urbanisme.

البنائي، وبالتالي فإن جهة الإدارة لا يجوز لها رفض منح الترخيص لأسباب أخرى لا يدخل تقديرها في مجال اختصاصها<sup>(١٢٥)</sup>.

وترتبا علي ذلك إذا ما ثبت للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن الأعمال المطلوب الترخيص بها مطابقة لأحكام قانون البناء ولأئحته التنفيذية والقرارات المنفذة له، وجب عليها إصدار الترخيص المطلوب بعد مراجعة واعتماد أصل الرسومات وصورها وذلك خلال ستين يوما من تاريخ تقديم طلب الترخيص أما إذا رأت الجهة الإدارية لزوم استيفاء بعض البيانات أو الرسومات أو الموافقات أو إدخال التعديلات أو تصحيحات في الرسوم. فقد أوجب عليها المشرع إعلان الطالب بذلك خلال المدة المقررة قانونا، كما أوجب عليها إتمام البت في هذه الحالة في طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الرسومات المعدلة.

ولم يقف الأمر عند هذا الحد من تقييد سلطة جهة الإدارة في منح التراخيص بالأهداف والضوابط والمدد المنوه عنها إنما جاوز المشرع ذلك إلي اعتبار أنه بمجرد انقضاء المدد المحددة للبت في طلب الترخيص دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية برفضه أو بطلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات علي الرسومات يعتبر ذلك بمثابة موافقة علي طلب الترخيص وكل ذلك يقطع بأن سلطة جهة الإدارة المختصة بشئون التنظيم في إصدار التراخيص هي سلطة مقيدة ومخصصة الأهداف فلا يجوز لها متي كانت الأعمال المطلوب الترخيص فيها مطابقة للأصول الفنية والهندسية والمواصفات العامة في المجالات المعمارية والإنشائية ولأحكام القانون ولأئحته أن ترفض منح الترخيص لأسباب أخرى لا يدخل تقديرها في مجال اختصاصها ولا ينبغي لها أن تتجاوز هذا الاختصاص المقيد والمخصص الأهداف إلي استخدام هذا الاختصاص المخول لها في منح الترخيص برفضه أو تعديله أو تقييده حماية لمصالح أخرى، ولا ينبغي لجهة الإدارة استخدام اختصاصها في غير المجال المخصص له بل يتعين إلزامها بالأداة والوسيلة المناسبة للغاية المخصص لها تلك الوسيلة أو الأداة التي خولها القانون إياها<sup>(١٢٦)</sup>.

<sup>(١٢٥)</sup> الطعن رقم ١٧٦ لسنة ٢٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٢٨ بتاريخ ١٩/٠١/١٩٨٥.

<sup>(١٢٦)</sup> الطعن رقم ٢٣٤٢ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٩٣/٨/٢٩، الطعن رقم ٤٥٦٧ لسنة ٥٣ ق جلسة ٢٠١٢/٧/١.

وبالتالي فإذا كان الترخيص محل الطعن المائل قد صدر سليما ومطابقا للقانون فإن صدور القرار المطعون فيه بوقفه بناء على شكوي من شركة... بادعائها بحق ارتفاق بالمرور على الأرض المرخص بالبناء عليها، فإن هذا القرار يغدو مخالفا للقانون وتجاوزت فيه الإدارة اختصاصها المقيد والمخصص الهدف- في الوقت الذي كفل القانون لهذه الشركة شأنها في ذلك شأن أشخاص القانون الخاص- من الوسائل ما تستطيع بها حماية حقوقها، وليس للإدارة أن تستخدم الرخصة المخولة لها في مساندة الشركة فيما تدعيه من حقوق لم تتأيد بعد بحكم نهائي وفي ذات الوقت تهدر حق الطاعن في ملكيته وبالتالي في استصدار الترخيص بالبناء على الأرض المملوكة له وفي المضي قدما في إتمام هذا البناء<sup>(١٢٧)</sup>.

وفي حكم آخر قضي بأن المشرع لم يترك أمر الترخيص بالبناء أو سحبه أو رفضه لمحض تقدير الإدارة، وإنما حرص على بيان الشروط والأوضاع الواجب استيفائها، فإن توفرت تعين منح الرخصة، بل أوجب القانون على الجهة الإدارية أن تبت في طلب الترخيص خلال مدة لا تزيد على ستين يوما وإلا اعتبر الترخيص ممنوحا<sup>(١٢٨)</sup>.

من جماع ما تقدم ووفقا للقواعد الواردة في قانون البناء ولائحته التنفيذية يتضح لنا أن دور جهة الإدارة في منح تراخيص البناء يقتصر فقط على بحث مدي مطابقة هذا الطلب للنصوص الواردة في قانون البناء، وكذلك يعتبر مضي المهلة التي حددها القانون بمثابة ترخيص ضمني، وهذا يؤكد أن رخصة البناء وفقا لهذا التنظيم القانوني تدخل ضمن نطاق الاختصاص المقيد للإدارة.

**ثانيا: الوضع في فرنسا:** استقر الرأي الغالب في فقه القانون الإداري الفرنسي على أن منح ترخيص البناء هو حق لذوي الشأن وليس مزية تمنحهم إياها الإدارة أو تمنعها عنهم وأن منح رخصة البناء أو رفضها ليس من قبيل السلطة التقديرية للإدارة، وتلتزم الإدارة بتسبيب قرار الرفض الخاص بطلب ترخيص بالبناء<sup>(١٢٩)</sup>.

ومن تطبيقات القضاء الإداري الفرنسي في هذا المجال نذكر قرارًا صادرًا لمجلس الدولة الفرنسي بتاريخ ٦ يوليو سنة ١٩٧٦ كشف فيه عن سلطة الإدارة في صدد منح تراخيص البناء، حيث قضى "أن سلطة الإدارة في هذا الشأن سلطة مقيدة وليست سلطة

<sup>(١٢٧)</sup> الطعن رقم ٢٣٤٢ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٩٣/٨/٢٩.

<sup>(١٢٨)</sup> حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٢٧٢ لسنة ٢٧ بتاريخ ٤ فبراير ١٩٨٧.

<sup>(١٢٩)</sup> Claude Blumann, Droit de l'urbanisme, Dalloz 1977, p. 55.

مشار إليه لدي د. عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية، مرجع سابق، هامش ص ٦٢٦.

تقديرية. بمعنى أن الإدارة لا تتمتع بسلطة ملائمة في منح الترخيص، فإذا توافرت في طالب الترخيص الشروط المطلوبة وفقا للقانون فل مناص من منحه الترخيص، وإلا شاب تصرفها عيب إساءة استعمال السلطة<sup>(١٣٠)</sup>.

وإذا كان الأصل العام أن جهة الإدارة تتمتع بسلطة مقيدة في منح تراخيص البناء أو رفضها في حالة تعارضها مع مخططات التنظيم والقواعد المتعلقة بالصروح التذكارية والمناظر الطبيعية، إلا أنها تتمتع بسلطة تقديرية في بعض الحالات تمكنها من رفض منح ترخيص البناء لتعارضه مع قواعد الصحة والسلامة وكذلك في بعض الحالات التي تكون فيها الأبنية غير مخدمة بطرق كافية، كما أن جهة الإدارة تتمتع بسلطة تقديرية في رفض ترخيص البناء أو منحه وفقا لشروط ومتطلبات خاصة في حالة التعدي علي أحد المصالح المحمية بموجب المادة R.111-27 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي. والحقيقة أن الأحكام المنصوص عليها في المادة R.111-27 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي تمنح سلطة تقديرية واسعة للجهة الإدارية المختصة وذلك من خلال السماح لها برفض إصدار رخصة البناء المطلوبة أو إرفاق متطلبات خاصة بها إذا كانت هذه الإنشاءات تضر بطابع المناطق المجاورة أو المناظر الطبيعية أو الحضرية والمناطق الأثرية.

**خلاصة ما تقدم أن نصوص التشريع المصري كانت أكثر صراحة في توضيح مدي السلطة التي يمنحها للإدارة للبت في رخصة البناء، وذلك علي عكس الوضع في فرنسا والذي يعترف لجهة الإدارة بسلطة تقديرية في بعض الأحوال تخول لها رفض منح تراخيص البناء استنادا لقواعد متعلقة بالأمن والصحة والسلامة العامة ليس هذا فحسب ولكن أيضا في حالة الإضرار بطبيعة المناطق المجاورة والمناظر الطبيعية.**

## المطلب الثاني

### الجهة المنوط بها البت في طلب الحصول علي تراخيص البناء في مصر وفرنسا

**الوضع في مصر:** وفقا لما نص عليه قانون البناء الموحد لسنة ٢٠٠٨ فإن الجهة المنوط بها منح تراخيص البناء تتمثل في الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وذلك بموجب نص المادة ٣٩ من القانون المذكور والتي تنص علي أنه "يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو

<sup>(١٣٠)</sup> انظر: د. حسني درويش عبد الحميد، نهاية القرار الإداري بغير طريق القضاء، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، طبعة ١٩٨١، ص ٥٨٥.

هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئيا أو كليا أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول علي ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم وفقا للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون".

ويقصد بالجهة الإدارية المختصة بالتخطيط والتنظيم بالنسبة للمجمعات العمرانية الجديدة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وبالنسبة للمناطق السياحية الهيئة العامة للتنمية السياحية، وبالنسبة للمناطق الصناعية الهيئة العامة للتنمية الصناعية، وبالنسبة للمناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية والأراضي المخصصة أو المملوكة للقوات المسلحة والمشروعات القومية التي تقوم بتنفيذها بناء علي قرار من مجلس الوزراء والهيئة الهندسية للقوات المسلحة<sup>(١٣١)</sup>. أما بالنسبة للجهة التي تتولي عملية البت أو فحص طلب الحصول علي طلب ترخيص البناء يمكن القول بأنها أصبحت عملية مركبة الآن بعد العمل بالاشتراطات البنائية الجديدة والتي تم تعميمها الآن علي كافة المدن والمراكز في جمهورية مصر العربية حيث يشترك في هذه العملية أكثر من جهة وفقا لما نصت عليه المادة ١٧ مكرر من اللائحة التنفيذية لقانون البناء حيث تقوم كل جهة من هذه الجهات بدور محدد علي النحو التالي:

#### دور المركز التكنولوجي:

يقوم المركز التكنولوجي باستلام ملف الترخيص وتدوين كافة المستندات والرسومات المقدمة وإعطاء الملف رقم تسلسليا مؤرخا وإرساله إلي الوحدة ذات الطابع الخاص في مدة لا تتجاوز يومين من تاريخ تقديم الملف، علي أن يتم إعطاء طالب الترخيص ما يفيد استلام الملف وبيان بمحتوياته يوم التقدم بالملف.

#### دور الوحدة ذات الطابع الخاص (الجامعة):

تقوم الوحدة ذات الطابع الخاص بالمراجعة والفحص والتأكد من مطابقة الرسومات المعمارية للاشتراطات التخطيطية والبنائية والطابع المعماري للموقع طبقا لبيان صلاحية

(١٣١) الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، والمستبدلة بموجب القرار بقانون رقم ٢٣ لسنة ٢٠١٥ بتعديل بعض أحكام قانون البناء والقانون الصادر به رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، الجريدة الرسمية العدد ١٦ مكرر (ب) السنة الثامنة والخمسون غرة رجب سنة ١٤٣٦هـ، الموافق ٢٠ أبريل سنة ٢٠١٥م.

الموقع المعتمد من الجهة الإدارية، ومطابقة الأعمال للكودات والمواصفات الفنية المنظمة وإرسال الملف بعد اعتماد الرسومات الهندسية إلي المركز التكنولوجي المختص وذلك في خلال مدة لا تتجاوز أسبوعين من تاريخ وروده من المركز التكنولوجي.

**دور لجنة الفحص المشكلة بقرار من المحافظ المختص وبرئاسته أو من يفوضه وعضوية ممثل عن كل من (المركز التكنولوجي المختص - الإدارة الهندسية المختصة - الشؤون القانونية - وحدة المتغيرات المكانية - التخطيط العمراني - الوحدة الحسابية):**

يقوم المركز التكنولوجي المختص بإحالة الملف خلال يومين من تاريخ وروده من الوحدة إلي لجنة الفحص بتشكيلها المشار إليه و تقوم لجنة الفحص بمراجعة مستندات الترخيص وصحة الإجراءات وتحديد الرسوم المطلوبة، وإيداع محضر الاجتماع المعتمد منها بملف الترخيص، وإرسال الملف إلي المركز التكنولوجي وذلك كله خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً من تاريخ ورود الملف للجنة.

#### **دور الجهة الإدارية المختصة التابع لها المركز التكنولوجي:**

تقوم هذه الجهة باعتماد شهادة صلاحية الأعمال للترخيص بخاتم الجهة وإصدار الترخيص في مدة لا تتجاوز يومين من تاريخ ورود ملف الترخيص من لجنة الفحص ولا يتم تسليم المالك أو من يمثله قانوناً الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية إلا بعد التوقيع علي الإقرارات المرفقة بنموذج إصدار الترخيص وتسليم عقد الإشراف وعقد المقابلة وقيام المشرف والمقاول بالتوقيع بالمركز التكنولوجي، ويسجل اسم المهندس أو المكتب أو المشرف والمقاول بأورنيك الترخيص.

من جماع ما تقدم نجد أن عملية مراجعة الملف الخاص بطلب الترخيص يخضع لأكثر من مرحلة يشترك فيها أكثر من جهة بداية من المركز التكنولوجي والجامعات واللجنة المشكلة لفحص طلبات الترخيص وصولاً للجهة الإدارية التابعة للمركز التكنولوجي، ولا شك أن الغرض من إشراك هذه الجهات مجتمعة هي ضمان توافق طلب الترخيص مع الاشتراطات البنائية والتأكد من استيفاء طلب الترخيص لكل الشروط والمواصفات المطلوبة للحد من الفساد المستشري في هذا القطاع والذي نتج عنه كوارث لا يمكن حصرها.

وفي هذا الخصوص فإنني أثنى الخطوة الخاصة بإشراك الجامعات في عملية إصدار تراخيص البناء وهو أمر لم يكن معمولاً به في السابق، وإن كان هذا الأمر يحيط به عدد من التخوفات المتعلقة بالتأخر في الفصل في طلبات الترخيص المحالة من

المركز التكنولوجي إلا أن المشرع قد بدد هذه التخوفات وحدد للجامعة الانتهاء من دورها خلال فترة أسبوعين من تاريخ إحالة الملف إليها من المركز التكنولوجي. وفي هذا الخصوص أرى أنه من المناسب ومن أجل التخفيف عن كاهل الوحدات ذات الطابع الخاص بالجامعات إنشاء وحدات مماثلة لها في المحليات وفق ضوابط معينة لعناصر يتم إعدادها وتدريبها ووضع كادر خاص لها لخلق نوع من التنافس بينها وبين الوحدات الخاصة بالجامعة.

#### السلطة المختصة بمنح تراخيص البناء في فرنسا:

لقد مرت عملية تحديد السلطة المختصة بمنح تراخيص البناء بعدة تطورات كانت بدايتها في أعقاب حركة اللامركزية decentralization الكبيرة في عام ١٩٨٢، حيث قام المشرع بتعديلات جذرية للقواعد المعمول بها لمراعاة العلاقات الجديدة المنظمة بين المجتمعات المحلية والدولة<sup>(١٣٢)</sup>.

فقد كانت سلطة فحص الطلبات الخاصة بتراخيص البناء قبل هذا التاريخ من اختصاص المحافظ بدلا عن العمدة في حالات محددة للغاية، ويجب إرسال نسخة إلي دار البلدية والنسخ الأخرى لهيئة التجهيز DDE.

ويعد إدراج القواعد الخاصة باللامركزية في مجال التخطيط العمراني بموجب قانون ٧ يناير ١٩٨٣<sup>(١٣٣)</sup>، والذي غير بشكل جذري ميزان العلاقات بين الدولة والسلطات المحلية، حيث ينقل هذا الإصلاح الواسع إلي رؤساء البلديات صلاحية إصدار تراخيص البناء في جميع البلديات التي لديها مخططات إشغال الأراضي POS، وبالتالي تم تغيير الطبيعة القانونية لأدوات التخطيط العمراني بالكامل من خلال اللامركزية<sup>(١٣٤)</sup>.

وبالتالي فإنه منذ عام ١٩٨٣ تم تكليف البلدية بهذا الاختصاص وهو ما أدى إلي تعديل الشروط الخاصة بتقديم الطلبات الخاصة بتراخيص البناء، وبالتالي أصبحت

<sup>(١٣٢)</sup> أدت هذه الإصلاحات إلي زيادة حدة التضخم المتسارع للنصوص حيث تم تعديل أو حذف ما يقرب من ٨٥% من مواد قانون التخطيط العمراني في الفترة من ١٩٧٤ إلي ١٩٨٤.

J. Morand Deviller, Droit d'urbanisme, op.cit., p.23.

<sup>(١٣٣)</sup> Loi n° 83 8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

جدير بالذكر أن اللامركزية في نطاق قانون التخطيط العمراني قد ذهبت إلي مدي أبعد من خلال إقرار بعض القوانين من بينها قانون ١٨ يوليو ١٩٨٥ الذي عهد للبلديات استخدام آليات جديدة من بينها مكافحة امتداد البناء علي الأراضي anti mitage وذلك تحت إشراف المحافظ.

<sup>(١٣٤)</sup> Isabelle Savarit Bourgeois, L'essentiel du Droit de L'Urbanisme, op. cit., p.12., V. aussi, J. Morand Deviller, Droit d'urbanisme, op. cit., p.23.

البلدية هي المحطة الوحيدة التي تمر من خلالها التراخيص وشهادات التخطيط العمراني<sup>(135)</sup>، وهو ما تنص عليه حاليا المادة 1-423.R من قانون التخطيط الفرنسي. وعلي ذلك يمكن القول بأنه في الفترة من عام ١٩٤٣ إلى عام ١٩٨٣ كان التخطيط العمراني من المسائل التي تستأثر بتنظيمها الدولة عن طريق كل من المحافظ وهيئة التجهيز D.D.E حيث يتحمل كلاهما المسؤولية الأساسية وثائق التخطيط العمراني وتراخيص البناء الصادرة باسم الدولة<sup>(136)</sup>.

ويمكن القول أنه مع إقرار القوانين الخاصة باللامركزية تم نقل الاختصاص بالتخطيط العمراني الذي كان في السابق الدور الوحيد للدولة والذي تجسده في هذه الحالة المحافظة وهيئة التجهيز D.D.E إلى البلديات المسؤولة عن وضع خطة إشغال الأراضي (POS).

وفي الوقت الحالي فنجد أن صلاحية منح رخصة البناء تكون من اختصاص رئيس البلدية إذا كانت تصدر باسم البلدية وأن تمتلك هذه البلديات وثائق تخطيط عمراني PLU، أما بخلاف ذلك فيشاركه المحافظ في هذا الاختصاص<sup>(137)</sup>، وذلك وفقا لنص المادة 1-422.L من قانون التخطيط العمراني الفرنسي والتي أوضحت السلطة المختصة بمنح تراخيص البناء علي النحو التالي:

أ- السلطة المختصة بإصدار رخصة البناء أو التطوير أو الهدم هو رئيس البلدية نيابة عن البلدية في البلديات التي لديها مخطط محلي للتعمر plan local d'urbanisme أو وثيقة تخطيط عمراني document d'urbanisme بدلا منها، وكذلك في البلديات التي لديها خريطة للبلدية carte communal بعد تاريخ نشر القانون رقم ٣٦٦ لسنة ٢٠١٤ بشأن الإسكان<sup>(138)</sup>، أما بالنسبة للبلديات التي تمتلك وثيقة أو خريطة للبلدية قبل هذا التاريخ، فإن المختص في هذه الحالة يكون رئيس

(135) Maurice Goze, La décentralisation de l'urbanisme 1983 1987: une première synthèse. In: Annuaire des collectivités locales. Tome 7, 1987, p.92, Disponible sur: [https://www.persee.fr/doc/coloc\\_0291\\_4700\\_1987\\_num\\_7\\_1\\_1014](https://www.persee.fr/doc/coloc_0291_4700_1987_num_7_1_1014).

(136) J. Morand Deviller, Droit d'urbanisme, op.cit., p.23.

(137) Déborah Boussebart, La sécurisation des permis de construire contre les recours abusifs, op.cit., p.37.

(138) يقصد بمصطلح Carte Communal وثيقة تخطيط تسمح بتحديد المناطق التي ستقام عليها المباني علي مستوي البلدية.

- البلدية بعد مداولة المجلس البلدي، وفي حالة عدم وجود قرار من المجلس البلدي فإن رئيس البلدية يكون هو المختص نيابة عن البلدية<sup>(١٣٩)</sup>.
- ب- يختص المحافظ أو رئيس البلدية باسم الدولة في البلديات الأخرى.
- ولقد نصت المادة المذكورة علي حكم هام مفاده أن الطلبات المقدمة للحصول علي ترخيص للبناء أو الهدم والتي لم يتم الفصل فيها في تاريخ نقل الاختصاص تظل خاضعة لقواعد الاختصاص المعمول بها في تاريخ إيداعها.
- يشار هنا إلي أن المادة R.\*422-2 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي قد نصت علي بعض الحالات التي يختص فيها المحافظ بإصدار تراخيص البناء أو الهدم علي سبيل الاستثناء، ومن أهم هذه الحالات ما يلي:
- المشروعات المنفذة لمصلحة الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.
  - الأعمال المتعلقة بإنتاج الطاقة ونقلها وتوزيعها وحفظها، الأعمال التي تخضع لإذن وزير الدفاع أو للوزير المسئول عن حماية الطبيعة أو الوزير المسئول عن حماية المناطق التاريخية والآثار.
  - المنشآت النووية.
  - في حالة وجود خلاف بين رئيس البلدية ومدير التجهيز في المحافظة.
  - الإسكان الاجتماعي والشقق الفندقية التي يتم بناؤها من جانب شركات المقاولات التي تمتلك فيها الدولة ثلث رأس المال علي الأقل.
  - الأعمال والإنشاءات المذكورة في المادة L.2124-18 من الكود الخاص بأعمال الأشخاص العامة.
  - الأعمال والإنشاءات التي تقوم بها الشركة الوطنية للسكك الحديدية SNCF المشار إليها في المادة L.2111-9 من قانون النقل والشركات التابعة لها والمشار إليها في الفقرة الخامسة من المادة المذكورة، وفي هذه الحالة عندما يتخذ المحافظ القرار لأبد أن يأخذ برأي رئيس البلدية أو رئيس المؤسسة العامة للتعاون بين البلديات.
- ويستفاد مما سبق أن منح رخص البناء في فرنسا يكون من قبل رئيس البلدية باسم البلدية في البلديات المشمولة بمخططات إشغال الأراضي المصدقة وباسم الدولة في

<sup>(١٣٩)</sup> في حالة إصدار الترخيص باسم رئيس البلدية أو بصفته وكيل لطالب الترخيص ففي هذه الحالة يعين المجلس البلدي للبلدية أو الهيئة للتداولية للمؤسسة العامة تحدد عضو آخر من أعضائها لاتخاذ القرار. وذلك وفقا لما نصت عليه المادة L.422 7 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي.

حالات غير المشمولة بمثل هذه المخططات. ويجوز في بعض الحالات علي سبيل الاستثناء منح المحافظ صلاحية إعطاء الرخصة باسم الدولة في بعض الحالات المحددة علي سبيل الحصر في القانون الفرنسي.

جدير بالذكر أن الأحكام القضائية قد استقرت علي أن السلطة المختصة بمنح تراخيص البناء تكون ملتزمة في هذا الأمر بالقواعد الواردة في القوانين واللوائح<sup>(١٤٠)</sup>، وعلي أنه عمل يصدر بالإرادة المنفردة للسلطة المختصة، وبالتالي فلا يمكن أن يكون هناك أي تفاوض في هذا الأمر بين السلطة المختصة وطالب الترخيص وهو الأمر الذي يجعل الاتفاق الذي تتعهد بموجبه الشركة بدفع مبلغ من المال للبلدية في مقابل تعديل مخطط إشغال الأراضي (POS) غير قانوني<sup>(١٤١)</sup>.

### المطلب الثالث

#### المدة المقررة للبت في طلب الحصول علي ترخيص البناء

**الوضع في مصر:** يتسلم المالك أو من يمثله قانوناً الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية بعد سداد الرسوم المستحقة من الجهة الإدارية وذلك في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسليم ملف الترخيص.

وإذا لم تتم الجهة الإدارية بالبت في طلب الترخيص خلال ٣٠ يوماً يكون ذلك بمثابة الموافقة عليه ويقوم المالك أو من يمثله قانوناً بإعلان المحافظ على يد محضر بعزمه على البدء في التنفيذ بمدة لا تقل عن أسبوعين مع الالتزام بأن يكون الملف المقدم لطلب الترخيص مطابقاً لما ورد في القانون واللائحة التنفيذية ببند طلب الترخيص.

**الوضع في فرنسا:** وفقاً لما نصت عليه المادة R.423-23 يكون أمام جهة الإدارة شهر واحد بالنسبة لطلب الترخيص المسبق وشهران لفحص الملف المقدم إليها للحصول علي ترخيص البناء إذا كان يتعلق بمنزل الأسرة الواحدة maison individuelle بالمعني المقصود في الباب الثالث من الكتاب الثاني من قانون البناء و الإسكان وملحقاته وذلك من أجل التحقق من أن المشروع يتوافق مع قواعد التخطيط المعمول بها، كما حددت مدة ثلاثة أشهر لأي ترخيص بناء آخر وطلبات الحصول علي إذن تخطيط.

(140) TA de Paris, 22 nov. 1960, SA des établissements Lick et Brevets Paramount.

(141) CAA Paris, 13 juin 1989, no 89PA000888, Commune de Bois d'Arcy.

جدير بالذكر أن هذه المدد سالفه الذكر تزداد لمدة شهر في بعض الحالات منها علي سبيل المثال الحالة التي يقع فيها المشروع في محيط موقع تراثي أو في محيط المعالم التاريخية، والحالة التي يجب فيها خضوع المشروع لرأي لجنة المحافظة علي المساحات الطبيعية والزراعية وفقا لنص المادة 1-1-112.L من قانون الصيد البحري، وكذلك الحالة التي يخضع فيها المشروع لمشاركة الجمهور وفقا للمادة 2-19-123.L من قانون البيئة وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 24-423.R من قانون التخطيط العمراني الفرنسي.

يشار هنا أيضا إلي أن قانون التخطيط العمراني قد أوضح أن المدد المنصوص عليها في المادة 23-423.R تزداد بمقدار شهرين في حالة إذا كان من الضروري استشارة احدي اللجان الإقليمية ou une commission départementale ou régionale، وكذلك الحالة التي يكون من الضروري فيها استشارة وزير الزراعة تطبيقا للمادة 4-643.L من قانون الصيد البحري la pêche maritime، وأيضا في حالة تقديم المشروع للمشاركة العامة بالوسائل الالكترونية تطبيقا للمادة 19-123.L من قانون البيئة. علما بأن هذه الزيادات الزمنية المنصوص عليها لا يمكن الجمع بينها وبين الزيادات سالفه الذكر التي نصت عليها المادة 24-423.R.<sup>(142)</sup>

كما أوضحت المادة 25-423.\*R حالة أخرى تمتد فيها مدة فحص الملف لمدة شهرين في حالة إرفاق طالب الترخيص بطلبه للحصول علي رخصة البناء الإعفاء المنصوص عليه في المادة 1-4-111.L من قانون البناء والإسكان.

ولقد أوضح القانون الفرنسي أيضا بعض الحالات التي يمتد فيها فحص ملف ترخيص البناء إلي مدة تقدر بخمسة أشهر وذلك في الحالة المتعلقة بمبني مسجل كأثر تاريخي، وكذلك عندما يغطي تصريح البناء العمل المتعلق بمنشأة مفتوحة للجمهور وتخضع للترخيص المنصوص عليه في المادة 8-111.L من قانون البناء والإسكان أو الأعمال المتعلقة بمبني شاهق ويخضع للترخيص المنصوص عليه في المادة 1-122.L من نفس القانون.<sup>(143)</sup>

(142) Article R. \*423 25 du Code de l'urbanisme.

(143) Article R. \*423 25 du Code de l'urbanisme.

### الإخطار بقرار الموافقة علي منح الترخيص أو رفضه:

**الوضع في مصر:** يتم إخطار طالب الترخيص بعد مرور ٣٠ يوم علي تقديم طلب الحصول علي رخصة البناء للحضور للمركز التكنولوجي لاستلام الرخصة ودفع الرسوم وفقا للقانون أو لاستلام الملف فقط في حالة رفض الطلب المقدم للحصول علي رخصة البناء. وبالإضافة لذلك توجد إجراءات أخرى في حالة وجود نقص في المستندات المطلوبة لإصدار الترخيص نعرض لها لاحقا.

ووفقا لما نصت عليه المادة ١١٧ مكرر من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد والمضافة بموجب القرار الوزاري رقم ٤١٠ لسنة ٢٠٢١ فإنه لا يتم تسليم المالك أو من يمثله قانونا الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية إلا بعد التوقيع علي الإقرارات المرفقة بنموذج إصدار الترخيص وتسليم عقد الإشراف وعقد المقاوله وقيام المشرف والمقاول بالتوقيع بالمركز التكنولوجي، ويسجل اسم المهندس أو المكتب المشرف والمقاول بأورنيك الترخيص.

**أما عن الوضع في فرنسا:** فإن عملية إخطار مقدم الطلب بقرار منح الترخيص أو رفضه تتم عن طريق خطاب مسجل بعلم الوصول عن طريق البريد، أو في الحالات المنصوص عليها في المادة R.423-48 عن طريق الوسائط الالكترونية. وذلك عندما يتضمن الطلب إفادة بأن مقدم الطلب يوافق علي تلقي ردود من السلطة المختصة عن طريق الوسائط الالكترونية.

وفي حالة الموافقة علي منح الترخيص يجب أن يحدد هذا القرار الشروط التي بموجبها يصبح قابلا للتنفيذ.

يشار هنا إلي أنه عندما يكون القرار من اختصاص رئيس البلدية أو رئيس المؤسسة العامة للتعاون بين البلديات يقوم بإعلام مقدم الطلب بالتاريخ الذي تم فيه إرسال القرار والملف إلي المحافظ أو من يفوضه في ذلك وفقا للشروط المحددة في قانون الجماعات الإقليمية.

وفي الحالة التي يكون فيها الترخيص ضمنيا، فإن السلطة المختصة تقوم بتسليم طالب الترخيص شهادة تتضمن تاريخ الإعلان في دار البلدية لإخطار الإيداع المنصوص عليه في المادة R.423-6، كما توضح التاريخ الذي تم فيه إرسال الملف إلي المحافظ أو من ينوب عنه وفقا للشروط المحددة من قانون الجماعات الإقليمية.

### حالة كون الملف الخاص بطلب الحصول علي ترخيص البناء غير مكتمل:

وفقا للمادة ١١٧ مكرر من اللائحة التنفيذية لقانون البناء والمضافة بموجب القرار الوزاري رقم ٤١٠ لسنة ٢٠٢١ فإنه يتعين علي الوحدة ذات الطابع الخاص أو لجنة الفحص بحسب الأحوال إعادة الملف إلي المركز التكنولوجي المختص خلال أسبوع في حالة عدم استيفاء المستندات والاشتراطات والكودات والمواصفات الفنية، مع بيان موضح به طلب الاستيفاءات المطلوبة.

وعلي المركز التكنولوجي طلب هذه الاستيفاءات طبقا للنموذج المرفق باللائحة علي العنوان المختار للمراسلات المدون بالطلب، علي أن يحدد بالخطاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يزيد عن ٢١ يوما، ويجب علي المركز إعادة الملف خلال يومين من تاريخ ورود الاستيفاءات المطلوبة إلي الجهة طالبة الاستيفاء لاستكمال الإجراءات اللازمة<sup>(١٤٤)</sup>.

وفي حالة إذا لم يتم الاستيفاء خلال المدة المحددة يلتزم المركز التكنولوجي بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصي عليه بعلم الوصول بانقضاء المدة المحددة للاستيفاءات المطلوبة والحضور لاستلام ملف الترخيص<sup>(١٤٥)</sup>.

ويتم رفض طلب الترخيص في حالة قيام طالب الترخيص بتقديم الاستيفاءات غير كاملة، ويقوم المركز بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصي عليه بعلم الوصول موضح به أسباب الرفض والحضور لاستلام الملف<sup>(١٤٦)</sup>.

كما يحق لطالب الترخيص في حالة الرفض إعادة التقدم مرة أخرى بطلب للحصول علي الترخيص أو التظلم أمام لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة ١١١ من القانون، ولا يمنع نظر التظلم من إعادة التقدم للحصول علي الترخيص مع سداد كافة الرسوم المستحقة<sup>(١٤٧)</sup>.

<sup>(١٤٤)</sup> المادة ١١٧ مكرر فقرة (ي) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد.

<sup>(١٤٥)</sup> المادة ١١٧ مكرر فقرة (ك) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد.

<sup>(١٤٦)</sup> المادة ١١٧ مكرر فقرة (ل) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد.

<sup>(١٤٧)</sup> المادة ١١٧ مكرر فقرة (م) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد.

تجدر الإشارة هنا إلي أن حساب مدة الترخيص الضمني تتقطع بطلب الجهة الإدارية مستندات أو بيانات إضافية ولا يبدأ حساب المدد من جديد إلا من استكمال هذه البيانات<sup>(١٤٨)</sup>.

وفي فرنسا فقد وردت الأحكام المنظمة لملف ترخيص البناء غير المكتمل في المواد R. 423-38 à R. 423-48 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي. ولقد نصت المادة R.423-38 علي أنه "عندما لا يتضمن الملف المستندات المطلوبة، فإن السلطة المختصة خلال شهر واحد من استلام الملف أو إيداعه دار البلدية مخاطبة مقدم الطلب بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول أو مخاطبته الكترونيا وفقا للحالة المنصوص عليها في المادة R.423-48 وتوضيح المستندات التي لم يتم استيفاؤها".

**كما أوضحت المادة R.423-39 البيانات الواجب إخطارها لمقدم الطلب والتي تتضمن ما يلي:**

أ- يجب إرسال المستندات الناقصة إلي دار البلدية خلال ثلاثة أشهر من الإخطار.  
ب- وفي حالة عدم استكمال المستندات المطلوبة خلال المدة المذكورة نكون أمام قرار ضمني بالرفض<sup>(١٤٩)</sup>.

ت- فترة فحص الملف تبدأ من استلام الوثائق المطلوبة من جانب البلدية. وتعد المدة المقررة لدراسة الطلب أمرة، بحيث يترتب علي عدم صدور قرار من الإدارة خلالها بأنها موافقة ضمنية علي منح الرخصة.

**ويثار تساؤل هنا حول مدي قانونية رخصة البناء التي تم الحصول عليها بناء علي تقديم ملف غير مكتمل وهل تعد هذه الرخصة قانونية أم لا؟**

في الواقع فقد أجاب مجلس الدولة الفرنسي علي هذا التساؤل من خلال حكمه الصادر في ٢٣ ديسمبر ٢٠١٥ وقرر بأن رخصة البناء الصادرة بناء علي ملف غير مكتمل ليست بالضرورة تتسم بعدم المشروعية<sup>(١٥٠)</sup>.

وفي هذه الحالة أصدر رئيس البلدية رخصة بناء لشركة لبناء مبني للإسكان الجماعي مكون من ٢٩ وحدة سكنية، ولقد تم الطعن علي هذه الرخصة أمام المحكمة الإدارية في Cergy-Pontoise استنادا إلي أن الملف المرفق للحصول علي ترخيص

<sup>(١٤٨)</sup> الطعن رقم ٥١١٥ لسنة ٤١ ق جلسة ٢٠٠١/٥/١٣.

<sup>(١٤٩)</sup> Rép. Min., n°55249, JOAN Q 20 janvier 2015, page 432.

<sup>(١٥٠)</sup> CE, 23 décembre 2015, Commune d'Herblay, n° 393134.

البناء غير مكتمل، وأشاروا علي وجه الخصوص إلي أن الملف المقدم لم يتضمن مستندا يسمح بتقييم مدي ملائمة هذا المشروع مع البيئة في تجاهل للمادة R.421-2 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي، ولقد رفضت المحكمة الإدارية طلبهم ثم أحالت محكمة الاستئناف الإدارية في Versailles القضية إلي مجلس الدولة.

ولقد أشار مجلس الدولة في حكمه إلي أن الملف الخاص بطلب ترخيص البناء قد تضمن مذكرة عرض تصف البناء المتصور، بالإضافة إلي وثيقة بعنوان «voletpaysager» الخاصة بالمناظر الطبيعية التي تجعل من الممكن تقييم ملائمة المشروع مع البيئة وهو الأمر الذي دفع مجلس الدولة إلي رفض طلبهم.

### المطلب الرابع

#### الصور المختلفة لصرف تراخيص البناء

إن رد الجهة المختصة علي طلب الحصول علي ترخيص بالبناء يتخذ صوراً مختلفة سواء في مصر أو فرنسا، فقد يكون القرار الصادر بالموافقة علي منح الترخيص أو رفضه أو السكوت عن الرد علي طالب الترخيص، وقد يتخذ القرار بعض الصور الأخرى كما هو الحال في منح الترخيص بشروط ومتطلبات معينة أو تأجيل الفصل في الطلب المقدم للحصول علي الترخيص، أو اعتبار التصالح في المخالفات بمثابة ترخيص<sup>(١٥١)</sup>.

وفيما يلي سنتناول العرض للصور المختلفة لصرف تراخيص البناء في مصر وفرنسا.

---

<sup>(١٥١)</sup> وفقاً لما نصت عليه المادة السادسة من قانون التصالح رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٩ "يصدر المحافظ أو رئيس الهيئة المختص بحسب الأحوال، قراراً بقبول التصالح بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة الثانية من هذا القانون علي الطلب وسداد قيمة مقابل تقنين الأوضاع، ويترتب علي صدور هذا القرار انقضاء الدعاوي المتعلقة بموضوع المخالفة، وإلغاء ما يتعلق بها من قرارات وحفظ التحقيقات في شأن هذه المخالفات إذا لم يكن قد تم التصرف فيها، ويعتبر هذا القرار بمثابة ترخيص منتج لجميع آثاره بالنسبة للأعمال المخالفة محل هذا الطلب".

ويشار هنا إلي أنه في حالة إذا رغب في إجراء أية أعمال لاحقة (تعليقة- تعديل تغيير استخدام) فإنه يلزم التقدم بطلب استخراج ترخيص وفقاً لأحكام قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وبما لا يخالف الاشتراطات البنائية والتخطيطية السارية.

### أولاً: الموافقة الصريحة علي الطلب المقدم بالحصول علي ترخيص البناء :

تتحقق هذه الصورة في حالة استيفاء طلب الحصول علي رخصة البناء ومرفقاته لكل ما هو مقرر قانوناً ومن الناحية الفنية أيضاً. فضلاً عن توافر شروط صحته من مطابقة المباني والأعمال المزمع إقامتها لأحكام قانون البناء، وللأصول الفنية، والمواصفات العامة، ومقتضيات الأمن، وقواعد الصحة. وأيضاً توافر الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لإصدار الرخصة، وعدم مخالفته للقوانين المتعلقة بقانون البناء<sup>(١٥٢)</sup>.

وعند استيفاء هذه المتطلبات فلا تثار أي صعوبة في قيام الإدارة بأداء دورها الحقيقي في صرف الترخيص الكامل ولا حاجة بها للتراخي في صدوره، ففلسفة ترخيص البناء وفكرته ترجع إلي أنه في حقيقته يستهدف مطابقة مشروع البناء لأحكام قانون البناء الموحد ولأئحته التنفيذية والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية، وكذلك التحقق من توافق مشروع البناء مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد الحريق وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة ٣٩ من قانون البناء الموحد لسنة ٢٠٠٨. وكذلك المادة ١١٧ مكرر من اللائحة التنفيذية لقانون البناء والمضافة بموجب القرار الوزاري رقم ٤١٠ لسنة ٢٠٢١ والتي أوضحت الدور المنوط بكل من المركز التكنولوجي والوحدة ذات الطابع الخاص (الجامعة) ولجنة الفحص والجهة الإدارية في مسألة البت في طلب الترخيص.

وفي فرنسا وعندما تنتهي الجهة المختصة من فحص طلب الحصول علي ترخيص البناء وبعد التأكد من توافق الطلب مع قواعد التخطيط العمراني داخل البلدية يتم إصدار ترخيص البناء الذي يتم إرساله عبر البريد الموصي عليه أو عن طريق البريد الإلكتروني.

ويترتب علي القرار الصادر بمنح ترخيص البناء في القانون الفرنسي مجموعة من الالتزامات المتعلقة بنشر القرار الصادر بالترخيص في دار البلدية وكذلك علي أرض الموقع أيضاً وفقاً للشروط المنصوص عليها في قانون التخطيط العمراني والتي سنعرض لها لاحقاً بشيء من التفصيل.

<sup>(١٥٢)</sup> انظر: د. السيد مرجان، مرجع سابق، ص ٣٣٧ و٣٣٨.

### ثانياً: رفض الطلب المقدم للحصول علي ترخيص البناء :

إذا كان المشرع الفرنسي قد نص صراحة علي الحالات التي يجوز فيها رفض منح ترخيص البناء، فإن المشرع المصري في قانون البناء الموحد لم يسلك نفس النهج ولكن يمكن استنتاج ذلك من مفهوم المخالفة لنص المادة ٣٩ من القانون المذكور والتي تنص علي أنه "... ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها في الفقرة الأولى إذا كانت لأحكام هذا القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد أخطار الحريق".

ويمكن القول بأن رفض الطلب المقدم للحصول علي ترخيص البناء قد يرجع لأسباب شكلية مثل الحالة المتعلقة بقيام طالب الترخيص بتقديم الاستيفاء المطلوبة منه بشكل غير كامل، وفي هذه الحالة يقوم المركز بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موسي عليه بعلم الوصول موضح به أسباب الرفض والحضور لاستلام الملف، وقد يرجع الرفض لأسباب موضوعية مثل مخالفة الطلب للقواعد المتطلبه وفقاً لقانون البناء ولأحتة التنفيذية.

ويشار هنا إلي أن رفض إصدار الترخيص كما يكون صريحاً يمكن أن يكون ضمناً ويستشف ذلك من مسلك الجهة الإدارية نفسها بعدم نيتها في إصدار الترخيص وقد يكون مظهراً من مظاهر الرفض الضمني عدم سير الجهة الإدارية في إجراءات إصدار الترخيص.

أما عن الوضع في فرنسا فإنه لا يمكن منح رخصة البناء أو التطوير إلا إذا كانت الأعمال المخطط لها متوافقة مع الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة باستخدام الأراضي والموقع وأبعاد الصرف الصحي للمباني وتطوير محيطها إذا كانت لا تتعارض مع إعلان المنفعة العامة، كما يجوز رفض تصريح الهدم أو منحها بمراعاة بعض الاشتراطات الخاصة وبصفة خاصة في حالة كون العمل المخطط له يؤدي إلي المساس بحماية التراث الأثري والمواقع الأثرية<sup>(١٥٣)</sup>.

كما يجوز رفض منح رخصة البناء استناداً إلي عدم استيفاء الاشتراطات المتعلقة بالأمن والسلامة العامة وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة R.111-2 بقولها "يجوز رفض

(153) Article L.421 6 Code de l'urbanisme.

أو قبول المشروع إذا كان من المرجح أن يقوض الصحة أو السلامة العامة بسبب وضعه أو خصائصه أو أهميته أو موقعه بالقرب من المرافق العامة". كما قد يتم رفض المشروع علي أرض لا تخدمها طرق عامة أو خاصة بشروط تتناسب مع أهميتها أو الغرض المقصود من الإنشاءات أو التطورات مع مراعاة طبيعة وكثافة حركة المرور<sup>(١٥٤)</sup>.

وسوف نتناول الحديث عن القرارات الصادرة برفض تراخيص البناء ورقابة القضاء الإداري عليها بمزيد من الاستفاضة في الفصل الثاني من البحث.

#### ثالثا: منح الترخيص بشروط ومتطلبات خاصة:

يمكن في بعض الحالات أن يتم منح ترخيص البناء وفقا لاشتراطات خاصة أو متطلبات معينة prescriptions spéciales وذلك عندما لا يتوافق مشروع البناء في جانب ثانوي منه مع القانون المنظم للبناء حيث تفرض علي طالب الترخيص تعديلا محدودا لمشروع البناء بما يسمح بالامتثال لقاعدة معينة<sup>(١٥٥)</sup>.

ويشير الواقع إلي أن هذه المتطلبات الخاصة قد تتعلق بتعديل طفيف بمظهر مشروع البناء والنواحي الجمالية بالنسبة له، أو إضافة بعض المستلزمات لمواجهة حالة نشوب حريق أو فيضان الخ. وهو الأمر الذي يتجنب علي وجه التحديد رفض الطلب و تقديم طلب جديد من أجل الحصول علي تعديل طفيف<sup>(١٥٦)</sup>.

وترتبيا علي ما تقدم ومن خلال السوابق القضائية في فرنسا نجد أن القضاء قد استقر علي أن رفض ترخيص البناء ليس له ما يبرره لأنه كان من الممكن أن يكون محلا لمتطلبات بسيطة simples prescriptions في بعض الحالات مثل عدم وجود مجري لتصريف مياه الأمطار، عدم الموافقة علي نظام الصرف الصحي، الارتفاع بمقدار ٤٠ سنتيمتر من مستوى البناء لمواجهة خطر الفيضانات، أو الموقع والأبعاد الخاصة بالمكان المخصص للنفايات المنزلية<sup>(١٥٧)</sup>.

(154) Article R.111 5 Code de l'urbanisme.

(155) قريب من هذا المعني الحكم الصادر عن مجلس الدولة الفرنسي بتاريخ ١٣ مارس ٢٠١٥.

CE. Sect. 13 mars 2015, n° 358677.

(156) Victor de Chanville, Permis de construire et prescriptions specials, Article publié le 19/06/2018 sur le site: [https://www.dechanville-avocat.fr/Billet\\_90\\_permis\\_de\\_construire\\_et\\_prescriptions\\_speciales](https://www.dechanville-avocat.fr/Billet_90_permis_de_construire_et_prescriptions_speciales).

(157) CAA Versailles 29/09/2016, CAA Lyon, 25/02/2014, CAA Marseille 24/05/2017, CAA Marseille, 20/07/2017, Cité par, Victor de Chanville, Permis de Construire et Prescriptions spéciales, op.cit.

جدير بالذكر أن المشرع الفرنسي قد نص صراحة علي أن القرار الصادر من الجهة المختصة بفحص الطلب المقدم للحصول علي رخصة البناء سواء كان برفض الطلب أو منحه بشروط خاصة أو بوقف إصدار الترخيص لمدة معينة يجب أن يكون مسببا<sup>(١٥٨)</sup>.

#### رابعاً: ترخيص البناء الضمني:

لا يثير التعبير الصريح أي صعوبة أو لبس في الواقع العملي، وكذا القرار السلبي أو الرفض الضمني. إنما القرار الإداري الضمني بالقبول يثير بعض المشاكل في الواقع العملي، وبالأخص في مجال البناء والتعمير. حيث أن القبول الضمني لا يفترض علي الإطلاق، وإنما كجزء إيجابي يترتب علي انقضاء المدة الزمنية المحددة قانوناً، لوجوب البت في الطلب المقدم للإدارة بما يعادل معه القبول والموافقة عليه<sup>(١٥٩)</sup>.

وفقاً لما نص عليه قانون البناء ولائحته التنفيذية فإن انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه، وعلي طالب الترخيص أو من يمثله قانوناً إعلان المحافظ المختص بعزمه علي البدء في التنفيذ، مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في قانون البناء ولائحته التنفيذية من اعتماد المهندس أو المكتب الهندسي للرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص<sup>(١٦٠)</sup>.

ولقد أخذ المشرع بفكرة الترخيص الضمني حتي لا تتقاعس جهة الإدارة عن الرد علي طالب الترخيص بما يمس بحقه في البناء، وما ينطوي عليه من تعطيل للاستثمارات العقارية وخسارة رأس المال، إذ من غير المتصور أن تظل الأوراق حبيسة الإدارة، أو يجري تداولها بين المكاتب والإدارات بحجة البحث والدراسة ويكون في ذلك حجة علي أصحاب الشأن لتعطيل حكم النص الذي بني حكمه علي حماية مصالح المواطنين الأفراد، وهي ذاتها التي يتمثل في مجموعها بالنسبة لكافة المواطنين الآخرين في الدولة المصلحة العامة في معناها الواقعي والوجودي في زمان محدد<sup>(١٦١)</sup>.

(158) Article R. \*424 5 du Code de l'urbanisme.

(١٥٩) انظر: د. مصطفى عفيفي، المبادئ العامة للإجراءات الإدارية غير القضائية، دراسة مقارنة في كل من التشريع والفقهاء والقضاء المصري وفي الدول الأجنبية، الطبعة الثانية، مركز لغة العصر للكمبيوتر، طنطا، بدون سنة نشر، ص ١٨٥. أشار إليه د. السيد مرجان، مرجع سابق، هامش ٢ ص ٣٤٤.

(١٦٠) المادة ٤٢ من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والمادة ١١٨ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(١٦١) الطعن رقم ٣٠٣٦ لسنة ٣١ ق، جلسة ١٥/١٢/١٩٩٠.

وعلي المستوى القضائي فقد استقر قضاء المحكمة الإدارية العليا علي الأخذ بمفهوم الترخيص الضمني المستفاد من سكوت الإدارة وانقضاء المدة المحددة للبت فيه دون صدور قرار مسبب بالرفض أو استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات علي الرسومات- مشروط بأن تكون كافة الأوراق والمستندات والرسومات مطابقة لأحكام القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات التي حددتها اللائحة التنفيذية، وألا يشرع صاحب الترخيص في التنفيذ إلا بعد إعلان المحافظ المختص علي يد محضر، وبغير هذه الضوابط لا يجوز إعمال فكرة الترخيص الضمني<sup>(١٦٢)</sup>.

يشار هنا إلي أن المحكمة الإدارية العليا قد استقرت في قضائها علي أن فكرة الترخيص الضمني لا تكتمل كيائها إلا إذا ثبت أن طلب الترخيص كان موافقا لصحيح حكم القانون مستوفيا لكافة الشروط والأوضاع المقررة في القانون ولائحته التنفيذية<sup>(١٦٣)</sup>.

وترتيباً علي ما تقدم فقد قضت المحكمة بأن عدم استيفاء البيانات والمستندات اللازمة بطلب الترخيص والتي تم إخطار طالب الترخيص بها بصورة رسمية لا يعني اعتبار الترخيص صادراً بقوة القانون بمجرد انقضاء المدد المحددة للبت في طلب الترخيص<sup>(١٦٤)</sup>.

وذهبت المحكمة إلي القول بأن المشرع قد تشدد تشددا ملحوظا في رسم الإجراءات الخاصة بتراخيص التعلية، حفاظا علي السلامة العامة ودرءا للتحايل أو الالتفات علي الأصول المرعية في هذا المجال، فحظر الموافقة- صراحة أو ضمنا- علي طلبات الترخيص بالتعلية حتي لو كانت قواعد الارتفاع تسمح بذلك، إلا إذا قدم صاحب الشأن تقريرا فنيا هندسيا يفيد بأن الهيكل الإنشائي للمبني وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوبة.

ومؤدي ذلك أنه لا مجال للقول بقرينة الموافقة الضمنية علي الترخيص بالتعلية إذا لم يعزز الطلب بالتقرير الفني الذي تطلبه المشرع.

<sup>(١٦٢)</sup> الطعن رقم ١٨٩٥٨ لسنة ٥٣ ق.ع جلسة ٢٣/٣/٢٠١٣، الطعن رقم ٣٥٥٨ لسنة ٤٢ ق.ع

جلسة ١٤/٥/٢٠٠٠، الطعن رقم ٣٢٩٥ لسنة ٤٣ ق.ع جلسة ٨/٤/٢٠٠١.

<sup>(١٦٣)</sup> الطعن رقم ٦٥٣٥ لسنة ٤٥ ق جلسة ٨/١٢/٢٠٠٧، الطعن رقم ١٤٤٥٥ لسنة ٤٩ ق جلسة

٢٦/١/٢٠٠٨، الطعن رقم ٢٣٨٩٢ لسنة ٥١ ق عليا بجلسة ٢١/٢/٢٠٠٩.

<sup>(١٦٤)</sup> الطعن رقم ٤٤٧٩ لسنة ٤٠ ق، جلسة ١٢/١١/١٩٩٥.

وتطبيقا لذلك فقد قضي بأن "قوات مدة الستين يوما دون صدور الترخيص المتضمن استثناء من قيود الارتفاع لا يمكن حمله علي أنه ترخيص ضمني بإقامة الأعمال المطلوب الترخيص بإقامتها دون نص صريح في القانون يقرر ذلك، ولا يمكن النظر إليه علي أنه يتضمن موافقة ضمنية من صاحب الاختصاص بالإعفاء من الارتفاع الواجب عدم تجاوزه، ذلك أنه من ناحية الإعفاء أو الاستثناء من بعض الشروط المتطلبه قانونا أمر لا يمكن افتراضه بفوات مدة محددة دون نص صريح يقره القانون"<sup>(١٦٥)</sup>.

وقد نصت المادة ٤٣ من قانون البناء علي أنه يشترط في حالات التعليه الالتزام بقواعد الارتفاع والاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية علي أن يسمح الهيكل الإنشائي للمبني وأساساته بتحمل الأعمال المطلوبة، وذلك طبقا للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون.

ويكون المهندس أو المكتب الهندسي مسئولا عن سلامة العقار وأعمال التعليه ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية.

وتطبيقا لذلك فقد قضت المحكمة بأن السير في إجراءات الترخيص لا يخل بحق الجهة الإدارية في استيفاء أية بيانات أو مستندات مطلوبة للحصول علي الترخيص مادامت لم تكن محل فصل في الحكم، حيث أنه لا يسوغ الإقدام علي تنفيذ أي من الأعمال الخاصة بالتعليه قبل الحصول علي إذن وموافقة الجهة الإدارية بالترخيص بها، وإذ خالف المطعون ضدهما هذا الحظر وقاما بإجراء الأعمال التي حرر عنها محضر المخالفة، فإن قرار جهة الإدارة المطعون فيه بإزالة هذه الأعمال يكون قد صدر صحيحا مطابقا لأحكام القانون<sup>(١٦٦)</sup>.

وبالتالي يمكن القول بأن سلطة جهة الإدارة في الترخيص بالتعليه هي سلطة مقيدة بحسب الأصل متي توافرت في طلب الترخيص الشروط المتطلبه قانونا<sup>(١٦٧)</sup>.

جدير بالذكر أن الترخيص بالتعليه منوط بوجود ترخيص سابق للبناء المراد تعليته مستوفيا للشروط القانونية الأمر الذي لا يجوز معه للجهة الإدارية صراحة أو ضمنا

<sup>(١٦٥)</sup> الطعن رقم ٩٧٨/٩٦١ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٢٧.

<sup>(١٦٦)</sup> الطعن رقم ١٢٠١٦ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٠٠٧/٧/١.

<sup>(١٦٧)</sup> الطعن رقم ٦٥٣٦ لسنة ٤٥ ق. عليا الدائرة الخامسة جلسة ٢٠٠٣/٥/٣١.

الترخيص بالتعليق لعقار تم بناؤه بدون ترخيص<sup>(١٦٨)</sup>، كما لا يجوز الترخيص بالتعليق لمبني مقام بترخيص إلا أن أحد طوابقه مقام بدون ترخيص حتي لو كان المبني مطابقا لكافة الشروط الفنية والسلامة الإنشائية<sup>(١٦٩)</sup>.

وفي هذا الخصوص فقد قُضي بإلغاء قرار جهة الإدارة بالامتناع عن تسليم المدعي رخصة بناء بتعليق دور سادس علوي بالعقار ملكه، وإلغاء قرار إزالة الأعمال التي تمت بذلك الدور علي سند من أن تلك الأعمال قد تمت بموجب ترخيص، إعمالا لنص المادة ٤٢ من قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، لعدم بت جهة الإدارة في الطلب المقدم من المدعي خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب<sup>(١٧٠)</sup>.

وإذا ما تحدثنا عن الوضع في فرنسا نجد أن تراخيص البناء الضمنية معروفة أيضا في القانون الفرنسي وذلك في حالة عدم وجود رد من السلطة المختصة علي الطلب المقدم إليها لاستخراج رخصة بناء وذلك في نهاية المدة المقررة لإصدار الترخيص، ويعد هذا الصمت بمثابة قبول<sup>(١٧١)</sup>.

ويمكن لنا القول بأن المبدأ العام في قانون التخطيط العمراني الفرنسي هو أن الصمت يساوي القبول Silence vaut acceptation وعلي ذلك فإن الصمت الذي تحتفظ به السلطة المختصة هو مرادف لإصدار ترخيص ضمني<sup>(١٧٢)</sup>.

<sup>(١٦٨)</sup> فتوي ٨٤٣ في ١٠/٧/٢٠٠٢ ملف رقم ١٠٨/١/٥٨.

<sup>(١٦٩)</sup> فتوي رقم ٨٧٦ في ٢٠١٢/١٢/٢ ملف رقم ٢٢٦/٢/٧، فتوي رقم ٥٥٠ في ٢٠١٤/٨/٣ - ملف رقم ٢٢٦/٢/٧.

<sup>(١٧٠)</sup> حكم محكمة القضاء الإداري بالبحيرة بجلسة ٢٥/١٢/٢٠١٧ في الدعويين رقمي ٨٩٨٩ لسنة ١٢ قضائية، ٢١٩٦ لسنة ١٣ قضائية.

<sup>(١٧١)</sup> من الملاحظ أن بعض الدول مثل فرنسا كانت تعتبر في السابق أن عدم الجواب علي طلب الرخصة بمثابة رفض ضمني، إلي أن اعتبرته فيما بعد بمثابة رخصة ضمنية.

Jean Cathelineau et Jean Leon, Techniques du droit de l'urbanisme, Institut national des formations notariales, p.240.

أشار إلي هذا المرجع أ. محمد محجوبي، رقابة قاضي الإلغاء علي القرارات المتعلقة بالتعمير، مجلة الملحق القضائي الصادرة عن وزارة العدل والحريات- المعهد العالي للقضاء، العدد ٣٨، ٢٠٠٥، هامش رقم ٤٧، ص ٦٨.

<sup>(١٧٢)</sup> Valentine Tessier, Les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme Le Courrier des maires 1 N° 295 1 Novembre 2015, p.62, disponible sur: [https://www.seban.associés.avocat.fr/wp-content/uploads/2015/11/CDM295\\_Fiche autorisations urbanisme.pdf](https://www.seban.associés.avocat.fr/wp-content/uploads/2015/11/CDM295_Fiche autorisations urbanisme.pdf):

وفي هذا الخصوص تنص المادة L.424-2 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي علي أن "يُمنح التصريح ضمنيا إذا لم يتم إخطار مقدم الطلب بأي قرار في نهاية فترة الفحص، ويحدد مرسوم من مجلس الدولة الحالات التي لا يمكن فيها الحصول علي ترخيص ضمني".

وينبغي التأكيد هنا علي أن صمت الجهة المختصة عن منح الترخيص لا يعني دائما القبول، فعلي سبيل المثال يعد صمت الجهة المختصة عن منح ترخيص البناء بمثابة رفض لطلب الترخيص وذلك في الحالات الآتية<sup>(173)</sup>:

أ- الأعمال الخاضعة لترخيص من وزير الدفاع أو ترخيص بموجب المواقع المصنفة أو المحميات الطبيعية.

ب- عندما يكون المشروع محل استدعاء من جانب الوزير المكلف بالمواقع أو من جانب الوزير المسئول عن المحميات الطبيعية.

ت- عندما يقع المشروع في منطقة مصنفة كحديقة وطنية في المستقبل futurparc national تم أخذ إنشائها في الاعتبار وفقا للمادة R\*331-4 من قانون البيئة أو في قلب حديقة وطنية وفقا للمادة L.331-2 من قانون البيئة.

ث- عندما يتعلق المشروع بمبني مسجل كنصب تاريخي.

ج- عندما يخضع المشروع لتحقيق عام enquête publique تطبيقا للمواد R. 123-23 à 7 الواردة في قانون البيئة.

ح- عندما يكون من الضروري استشارة الجمعية الكورسكية تطبيقا للمادة R\*423-56 من قانون التخطيط.

خ- في حالة وجود رأي معارض من جانب لجنة المقاطعات للتنمية التجارية علي أساس المادة L.752-4 من القانون التجاري.

د- عندما يتضمن المشروع هدما يخضع لتصريح في موقع مسجل.

ذ- عندما يكون إصدار الترخيص خاضعا للمادة L.212-7 من قانون السينما والصور المتحركة وذلك بخصوص إنشاء أو توسعة أو إعادة فتح المؤسسات للجمهور من أجل العروض السينمائية وكان هذا الطلب محل رفض من جانب اللجنة المختصة.

<sup>(173)</sup> Article R\*424 2du Code de l'urbanisme, L'ABC, du P.C, Petit guide d'instruction des permis de construire, 26 mars 2021, p.23.

ر- عندما يخضع إصدار الترخيص وفقا للمادة L.425-13 للحصول علي الإعفاء المنصوص عليه بالمادة L.111-4-1 من قانون البناء والإسكان وتم رفض هذا الإعفاء.

ويثير الترخيص الضمني العديد من الإشكاليات في الواقع العملي من بينها تلك الحالة المرتبطة برفض ترخيص البناء عندما يتم تقديم الطلب من جانب العديد من المتقدمين. فهل في هذه الحالة يسري القرار الرفض فقط في حق من تم إخطاره بالفعل بهذا القرار مما يسمح للآخرين بالحصول علي ترخيص ضمني عندما يكون سبب الرفض مرتبطا بشخص مقدم الطلب الذي تم إخطاره؟

وبموجب حكم حديث لمجلس الدولة الفرنسي صدر في ٢ إبريل ٢٠٢١ تم تحديد العواقب المرتبطة برفض ترخيص البناء عندما يتم تقديم طلب الحصول علي الرخصة من قبل العديد من المتقدمين<sup>(١٧٤)</sup>.

وفي هذه الحالة قدمت شركتان طلبا مشتركا تم من خلاله تصنيف الشركة الأولى علي أنها "مقدم الطلب" وتم تصنيف الشركة الأخرى علي أنها "مقدم الطلب الآخر"، وبموجب قرار صريح تم إخطاره لأحد الشركتين فقط، رفض رئيس البلدية إصدار ترخيص البناء المطلوب، وبعد مضي المدة المحددة لإصدار الترخيص تقدمت الشركة الأخرى بطلب لإصدار ترخيص بناء ضمني وهو الأمر الذي تم رفضه من قبل البلدية وهو دفع الشركة إلي رفع دعوي أمام المحكمة الإدارية في Montpellier لإلغاء قرار رفض إصدار ترخيص ضمني. لكن المحكمة الإدارية مثل محكمة الاستئناف الإدارية في Marseille رفضت طلبها.

ولقد أوضح مجلس الدولة في حكمه أنه عند تقديم طلب للحصول علي رخصة البناء من جانب عدة أشخاص وتتخذ السلطة الإدارية المختصة قرارا بالرفض استنادا إلي استحالة تنفيذ البناء بشكل قانوني، فإن الإخطار بهذا الرفض الصريح لأحد المتقدمين قبل انتهاء الفترة المحددة يمنع من الاستعادة من ترخيص ضمني فيما يتعلق بالمتقدمين الذين لم يتم إخطارهم بالرفض قبل انتهاء المهلة المحددة.

كما أشار المجلس في حكمه إلي أن الأمر قد يكون بخلاف ذلك في حالة إخطار أحد المتقدمين بقرار الرفض الصريح لأسباب تتعلق بمشروعه الإنشائي ولاسيما بسبب عدم امتلاكه سند الملكية، وهو الأمر الذي لا يمنع من وجود ترخيص ضمني لصالح المتقدمين الآخرين لمشروع البناء الخاص بهم.

(174) CE, 2 avril 2021 n° 427931.

**خلاصة ما تقدم** أن مجلس الدولة الفرنسي قد اعتبر قرار الرفض الذي تم إخطار احدي الشركتين به قبل نهاية فترة التحقق بناء علي الطبيعة غير الإنشائية لموقع البناء حالت دون وجود رخصة بناء ضمنية للشركة الأخرى بعد نهاية الفترة المقررة لفحص ملف رخصة البناء .

#### رابعا: تأجيل الفصل في طلب الترخيص ووقف الإجراءات:

في بعض الحالات تتجه جهة الإدارة ووفقا للقواعد الواردة في قانون التخطيط العمراني الفرنسي إلي تأجيل الفصل في طلب الترخيص أو وقف إجراءات إصدار التراخيص *Sursis à statuer*، وهو ما يعني أن جهة الإدارة قد قررت تأجيل ردها الأمر الذي لا يعني رفض طلب رخصة البناء أو حتي قبوله<sup>(١٧٥)</sup>.

وتعد عملية وقف الإجراءات أو تأجيلها إجراء وقائيا *mesure de sauvegarde* وتقوم الجهة الإدارية بتأجيل استجابتها لطلب ترخيص البناء في انتظار نفاذ مخطط عمراني محلي *PLU* أو استكمال عملية التطوير.

ويشار هنا إلي أن اتخاذ قرار تعليق الإجراءات يتم من جانب السلطة المختصة بإصدار ترخيص البناء، لذلك غالبا ما يصدر عن طريق رئيس البلدية حيث توجد الأرض المقرر البناء عليها، ويشترط أن يكون القرار الصادر بوقف أو تأجيل إجراءات البت في طلب الترخيص مسببا.

ويشترط لاتخاذ الإجراءات الخاصة بتأجيل الفصل في طلب الترخيص أن يكون من المرجح أن يؤدي طلب الحصول علي ترخيص البناء إلي جعل تنفيذ المخطط العمراني المحلي أكثر تكلفة.

ومن أمثلة طلب الترخيص علي أرض تقع في موقع خطة التطوير المستقبلية *futur plan d'urbanisme* يعتبر أكثر تكلفة لتنفيذ خطة التطوير والمخصصة لحركة المرور، لأن البناء في هذا الموقع كان سيتطلب فيما بعد هدم البناء لتنفيذ الخطة المستقبلية<sup>(١٧٦)</sup>.

<sup>(175)</sup> Daniel Tasciyan, Permis de construire et sursis à statuer, Article publié le 31 décembre 2019 sur le site:

[https://www.village\\_justice.com/articles/permis\\_construire\\_sursis\\_statuer\\_33342.html](https://www.village_justice.com/articles/permis_construire_sursis_statuer_33342.html)

<sup>(176)</sup> CE, 13 avril 2005– n° 259805.

وبخصوص المدة المحددة لتأجيل الفصل في طلب الحصول علي ترخيص البناء فلا يمكن أن تتجاوز سنتين<sup>(177)</sup>، ومع ذلك في نهاية هذه الفترة يجوز للجهة الإدارية معارضة تعليق جديد لطلب الترخيص نفسه، إذا كانت هناك أسباب مختلفة تجعل من الممكن التدخل في قرار التعليق. في هذه الحالة، لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تتجاوز مدة التأجيل ثلاث سنوات<sup>(178)</sup>.

يشار هنا إلي أنه من الممكن الطعن في القرار الصادر بوقف الإجراءات أمام المحكمة الإدارية المختصة ويجب تقديمه خلال شهرين من الإخطار بوقف الإجراءات، وبالإضافة إلي ذلك يمكن الحصول علي تعويض من جهة الإدارة في حالة الضرر الذي لحق بطلب الترخيص نتيجة وقف الإجراءات بشكل غير قانوني<sup>(179)</sup>.

وفي مصر تنص المادة ٤٤ من قانون البناء علي أنه يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي وقف الترخيص بالبناء في المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقاً لغرض قومي أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط، علي ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية.

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب بناء علي اقتراح المحافظ المختص مد الوقف لمدة أو لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها بما لا يزيد علي سنتين. وعلي الجهة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وقف إصدار التراخيص وعدم إصدار بيان بصلاحيه الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر بها قرار الوقف.

ومن تطبيقات ذلك القرار الصادر بوقف أعمال البناء في عواصم المحافظات والمدن الرئيسية بها ستة أشهر والذي سبق إصدار اشتراطات البناء الجديدة وذلك حتي تتمكن الدولة من مواجهة البناء المخالف والتعدي علي الأراضي وتحسين منظومة استصدار تراخيص البناء.

(177) Article L. 424 1 du Code de l'urbanisme.

(178) Daniel Tasciyan, Permis de construire et sursis à statuer, op.cit.

(179) CAA Lyon, 4 décembre 2012, n° 12LY01445.

### المبحث الثالث

#### الأثار المترتبة علي الحصول علي رخصة البناء

##### تمهيد وتقسيم:

يترتب علي حصول طالب الترخيص علي رخصة البناء مجموعة من الالتزامات تتعلق بمرحلة الشروع في التنفيذ ومرحلة التنفيذ نفسها والمرحلة التالية للتنفيذ، كما أن المرخص له يمكن له أن يحصل علي ترخيص معدل بضوابط معينة في حالة إدخال بعض التعديلات علي مشروع البناء. وهو ما نتناوله من خلال المطالب التالية:

**المطلب الأول:** القيام بالأعمال خلال المدة المقررة لصلاحيه رخصة البناء.

**المطلب الثاني:** الالتزامات التي يترتبها الحصول علي الترخيص بالنسبة للمرخص له.

**المطلب الثالث:** تعديل رخصة البناء والضوابط المنظمة لذلك.

##### المطلب الأول

#### القيام بالأعمال خلال المدة المقررة لصلاحيه رخصة البناء

وفقا لما نص عليه قانون البناء الموحد ولأئحته التنفيذية فإنه إذا لم يبدأ المرخص له بالبناء خلال سنة من استلامه الترخيص وجب عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدره الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ<sup>(١٨٠)</sup>.

ولا يتم البدء في أعمال الحفر أو أعمال سد جوانب الحفر إلا بعد صدور ترخيص البناء ولا تعد أعمال الحفر أو أعمال سند جوانب الحفر اللازمة لحماية المنشآت المجاورة شروعا في أعمال التنفيذ<sup>(١٨١)</sup>.

ومن المستقر عليه قضاء أن مجرد إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات لا يعد شروعا في تنفيذ الأعمال المرخص بها، فهي ليست دليلا قاطعا علي تنفيذ الأعمال، فإذا كان إتمام تلك الأعمال يعتبر بداية للبناء، إلا أن المشرع لم يكتف بذلك، ومن ثم فيتعين علي صاحب الشأن أن يتجاوز هذا الحد حتي يدلل علي جديته في إقامة الأعمال المرخص بها.

ويظهر لنا مما تقدم أن الغاية من تقرير هذه الأحكام ضمان جديه المرخص له في إتمام الأعمال الواردة بالرخصة وذلك من أجل إتمام البناء في موعد مناسب وحتى لا

(١٨٠) المادة ٥٢ من قانون البناء الموحد.

(١٨١) المادة ١١٩ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد.

يتخذ مجرد الترخيص دون الشروع في الأعمال المرخص فيها وسيلة للاتجار في الأرض أو علي الأقل تعطيل استخدام تلك الأرض الفضاء في حل أزمة الإسكان<sup>(١٨٢)</sup>.

ويلاحظ هنا أن أنه متي شرع صاحب الشأن في خلال سنة من تاريخ منح الترخيص في أعمال البناء التالية لأعمال الحفر، فإن الترخيص لا يسقط ويظل ساري المفعول دون حاجة إلي تجديده<sup>(١٨٣)</sup>.

ولا محل لتطبيق تلك الأحكام إذا كان الترخيص قد ألغي أو رفض أو أوقف بناء علي رفض أو وقف مسبب، فالتجديد لا يرد علي ترخيص سبق إلغاؤه أو رفضه رفضا صريحا، لذلك قضي بأن "تأشير جهة الإدارة علي التراخيص بتحديددها بعد انتهاء مدتها تعتبر قرارا إداريا منها بإجراء هذا التجديد، يفيد بذاته أن جهة الإدارة اعتبرت التراخيص قائمة في المدة السابقة علي تجديدها، إذ أن التجديد لا يرد علي ترخيص سبق إلغاؤه<sup>(١٨٤)</sup>.

يشار هنا إلي أن عملية تجديد الترخيص تستلزم توافر مجموعة من الشروط التي تتمثل في ضرورة تقديم طلب من المالك أو ممثله القانوني علي النموذج المعد لذلك، وأن يكون قد مضي عام كامل علي صدور الترخيص الأصلي تحسب وفقا للتقويم الميلادي.

وفي الوقت الحالي وبعد تطبيق الاشتراطات البنائية الجديدة أصبحت المدة المقررة لصلاحية رخصة البناء ثلاث سنوات كما كان الوضع المعمول به في قانون المباني الملغي لسنة ١٩٧٦.

**وفي فرنسا:** يتم إصدار أي رخصة بناء من حيث المبدأ لفترة محدودة، وتكون رخصة البناء أو التطوير أو الهدم أو تصريح العمل المسبق صالحة لمدة ثلاث سنوات وتنتهي صلاحية هذا الترخيص إذا لم تقم بالأعمال خلال مدة الثلاث سنوات، أو إذا بدأت خلال هذه الفترة العمل ثم أوقفته لمدة أكثر من عام<sup>(١٨٥)</sup>.

<sup>(١٨٢)</sup> الطعن رقم ١٢١٥، ١٢٧٠ لسنة ٣٦ ق. جلسة ١٩٩٤/٥/٨.

<sup>(١٨٣)</sup> نقض مدني ١٩٩٠/٣/١٧ مجموعة أحكام النقض ٢١ ١ ٤٥٠ ٧٢، فتوي إدارة الفتوي لوزارة الإسكان رقم ٩٦٨ في ١١/١١/١٩٩٩ ملف رقم ٤٣٠/٦/٣٨.

<sup>(١٨٤)</sup> نقض رقم ١٩٠١ لسنة ١٨ ق، جلسة ١٩٦٧/١٢/٢٨، مجموعة أحكام النقض الدائرة المدنية، ص ٢٨٨، مشار إلي هذا الحكم في مؤلف الدكتور سيد مرجان، مرجع سابق، هامش ١، ص ٣٥٨.

<sup>(١٨٥)</sup> Article R. \*424 17 du Code de l'urbanisme.

وتبدأ هذه المدة من تاريخ الإخطار من جانب البلدية عن طريق البريد الموصي عليه أو الكترونيا إذا قبلها المتقدم من خلال استكمال نموذج طلب الترخيص<sup>(186)</sup>.  
جدير بالذكر أنه يمكن تمديد الترخيص في حالة عدم إمكانية بدء العمل خلال 3 سنوات ويمكن تمديد الترخيص مرتين لمدة سنة واحدة، وذلك عن طريق الاتصال بقسم تخطيط المدن في دار البلدية قبل شهرين من الموعد النهائي، وبالتالي يمكن القول بأن الحد الأقصى لصلاحية رخصة البناء وفقا للقانون الفرنسي تصل إلي خمس سنوات.  
يشار هنا إلي أن طلب التمديد الخاص برخصة البناء يحرر من نسختين ويرسل بالبريد المسجل أو يودع في دار البلدية قبل شهرين من انتهاء فترة الصلاحية<sup>(187)</sup>.  
ومما تقدم يتضح لنا أن الإدارة يكون لها ما يبرر إنهاء صلاحية الترخيص la préemption de l'autorisation وذلك في حالة عدم بدء العمل أو في حالة الانقطاع عن العمل interruption significative.  
ومن أجل ضمان التطبيق الصحيح لهذه القاعدة فقد حدد القاضي الإداري الفرنسي الطريقة التي ينبغي أن يفسر بها مفهوم "بدء العمل" و"الانقطاع الكبير عن العمل".  
أولا: يُقيم القاضي ما إذا كان عدم بدء العمل يرجع إلي أسباب مادية أم قانونية، وفي هذا الخصوص فقد استقر علي أن بعض الأعمال المنفذة لا تقع تحت مفهوم بدء العمل مثل الحصول علي تصريح معدل<sup>(188)</sup>، وإعلانات افتتاح الموقع<sup>(189)</sup>.  
وبالعودة إلي السوابق القضائية في فرنسا نجد أن هناك بعض الأعمال قد اعتبرت غير كافية لمنع انتهاء صلاحية ترخيص البناء مثل إنشاء قاعدة خرسانية<sup>(190)</sup>، وأعمال الحفر دون وضع أساسات أو خرسانة<sup>(191)</sup>، وكذلك تواجد جرافة تقوم بتهيئة الأرض المخصصة للبناء<sup>(192)</sup>.

(186) Article R. \*424 10 du Code de l'urbanisme.

(187) Article R. \*424 22 du Code de l'urbanisme.

(188) CE, 4 juil. 1994 SCI Les Palmiers, CAA Bordeaux 11 déc. 2014 n° 13BX01490.

(189) CE, 7 mai 2003, n° 251196 Asso. Sauvegarde patrimoine Martiniquais.

(190) CAA Marseille, 20 juil. 1933 Sté Bartobotta Développement.

(191) CE, 21 juin 2002 Cne Cannet des Maures.

(192) CAA Nancy 30 oct. 2008 n° 07NC01259.

وقد استقرت السوابق القضائية أيضا علي أن بيع الأرض بعد الحصول علي ترخيص البناء<sup>(193)</sup>، أو الاعتراض من جانب الغير يعد من بين حالات تعليق أو انقطاع الوقت المسموح به<sup>(194)</sup>.

#### ثانيا: حالة عدم وجود نشاط علي الموقع لأكثر من عام:

وفي هذه الحالة تؤخذ الأعمال ذات الأهمية الكبيرة في الاعتبار والتي تعد ذات صلة كبيرة بالبناء المرخص به، ولقد استقرت السوابق القضائية علي أن بعض الأعمال البسيطة التي تتم علي الأرض المخصصة للبناء لا تعتبر بمثابة بدء لعملية البناء ولا تؤدي إلي قطع فترة نهاية صلاحية التصريح مثل أعمال تجريف الأرض ومسح التربة<sup>(195)</sup>، وكذلك أعمال الحفر الصغيرة<sup>(196)</sup>.

وتجدر الإشارة هنا إلي أن هذه المدد المقررة بموجب المادة R. 424-17 في حالة الطعن علي الترخيص أمام القضاء الإداري يتم تعليق سريانها حتي صدور قرار قضائي نهائي غير قابل للطعن عليه<sup>(197)</sup>.

### المطلب الثاني

#### الالتزامات التي يترتبها الحصول علي الترخيص بالنسبة للمرخص له

تتعدد الالتزامات التي تقع علي المرخص له بعد حصوله علي ترخيص البناء والتي تنقسم إلي التزامات قبل الشروع في عملية التنفيذ والتزامات أثناء عملية التنفيذ، بالإضافة إلي التزامات بعد عملية التنفيذ. وذلك وفقا لما نص عليه قانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية، ونتعرض بعد ذلك لأهم هذه الالتزامات في القانون الفرنسي وذلك علي النحو التالي:

#### أولا: الوضع في مصر:

نتحدث فيما يلي عن الالتزامات الخاصة بطالب الترخيص بعد حصوله علي الترخيص اللازم للبناء والتي تتعلق بالتزامات سابقة علي الشروع في التنفيذ والتزامات أثناء عملية التنفيذ والتزامات لاحقة لعملية التنفيذ.

(193) CAA Bordeaux 17 nov. 2015 n° 13BX01310.

(194) CAA Marseille 20 mai 1999 n° 96MA01875.

(195) CE, 27 oct.2006 SNC LIDL n°278226.

(196) CAA Marseille 5 mai 2011 SARL Bâti R n°09MA01703.

(197) Article R. \*424 19 du Code de l'urbanisme.

## ١- التزامات قبل الشروع في التنفيذ:

توجد مجموعة من الالتزامات التي تتعلق بالمرحلة السابقة علي الشروع في التنفيذ والتي تتمثل في الآتي:

أ- نصت الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية الجديدة للمدن المصرية علي أنه حال رغبة المواطن في الشروع في البناء علي المهندس المشرف التقدم للمركز التكنولوجي وفقا للطلب المعد لذلك علي أن يتولي المقاول والمهندس المشرف علي التنفيذ التوقيع بالمركز التكنولوجي، ويقوم مهندس التنظيم بالمعاينة علي الطبيعة مع المهندس المشرف لتحديد خط التنظيم وبدء الأعمال علي أن يلتزم المهندس بتقديم تقارير ربع سنوية عن ما يتم من أعمال إلي المركز التكنولوجي<sup>(١٩٨)</sup>.

جدير بالذكر أن المادة ٥٣ من قانون البناء الموحد قد أوضحت أنه يتعين علي المالك أو من يمثله قانونا أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بخطاب موصي عليه بعلم الوصول بعزمه علي تنفيذ الأعمال المرخص بها قبل البدء بأسبوعين علي الأقل، ويترتب علي عدم الإخطار إيقاف الأعمال التي تتم قبل إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حتي تأذن الجهة الإدارية باستئناف الأعمال.

ب- ألزمت المادة ٥٣ من قانون البناء الموحد المالك بأن يعهد إلي مهندس نقابي أو مكتب هندسي معماري أو مدني بالإشراف علي تنفيذ الأعمال المرخص بها، وفي هذه الحالة يكون المشرف مسئولاً مسئولية كاملة علي تنفيذ هذه الأعمال. وفي حالة عزم المهندس المشرف علي التنفيذ التخلي عن التزامه بالإشراف، فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانونا والجهة الإدارية بذلك كتابة قبل توقيه عن الإشراف بشهر علي الأقل، ويوضح في الإخطار أسباب التخلي، وفي هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلي مهندس نقابي في ذات التخصص بالإشراف علي التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك، قبل حلول موعد التوقف عن الإشراف، فإذا لم يعهد المالك بالإشراف إلي مهندس آخر قبل هذا الموعد تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بوقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف.

<sup>(١٩٨)</sup> الضوابط والاشتراطات التخطيطية والبنائية الجديدة للمدن المصرية الصادرة عن وزارة التنمية المحلية ووزارة التعليم العالي ووزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية وهيئة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية.

ج- يلتزم المالك بأن يعهد إلي أحد المقاولين المصنفين الأعضاء بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء بتنفيذ الأعمال المرخص بها مي زادت قيمة تلك الأعمال عن ثلاثمائة وخمسين ألف جنيه، ويقدم صورة من التعاقد مع المقاول للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

## ٢- التزامات أثناء التنفيذ:

توجد مجموعة من الالتزامات المتعلقة بمرحلة التنفيذ نفسها والتي تتمثل في

الآتي:

أ- وضع لافتة في مكان ظاهر بموقع البناء تكتب عليها البيانات الخاصة بترخيص العقار. وفقا لما نصت عليه المادة ٥٦ من قانون البناء الموحد فإنه "يتعين عند البدء في البناء أو التعلية أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم أن توضع لافتة في مكان ظاهر من موقع البناء...، ويكون كل من المالك أو المقاول مسئولا عن وضع هذه اللافتة وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ".

كما نصت المادة ١٣٣ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد علي أن "يلتزم كل من المرخص له والمقاول بوضع لافتة في مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية بلون وحروف تسهل قراءتها، وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوي سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة، ويكون كل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها طوال مدة التنفيذ".

ولقد تضمنت اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد نموذج يوضح شكل لافتة الأعمال المرخص بها والتي تتضمن مجموعة من البيانات مثل (الموقع واسم المالك، رقم الترخيص، وتاريخه، ونوعه، والأعمال المرخص بها، المهندس أو المهندسون المشرفون علي التنفيذ).

ب- إيقاف الأعمال فوراً في حالة تخلى أي من المقاول أو المهندس المشرف علي التنفيذ عن القيام بمهامه لحين تكليف غيرهم مع إعادة التقدم بطلب للجهة الإدارية.

ث- إيقاف الأعمال في حالة رفع التغطية التأمينية مع عدم استئناف الأعمال إلا بعد عودة التغطية التأمينية.

ج- في حالة وجود مخالفات يتعين على المالك إيقاف الأعمال عند إخطار الجهة الإدارية بذلك ويلتزم بإبقاء لافتة المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار.

ذ- في حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد عن ٩٠ يوم يتعين على المالك إخطار الجهة الإدارية المختصة بالتوقف وكذلك يلتزم بإخطارها عند استئناف الأعمال بخطاب موسى عليه بعلم الوصول.

### ٣-التزامات بعد التنفيذ:

#### تتمثل الالتزامات المتعلقة بمرحلة بعد التنفيذ في الآتي:

- أ- يلتزم المالك بوضع صورة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال في مكان ظاهر بمدخل العقار مع الإبقاء عليها لمدة عام من تاريخ صدورها.
- ب- يلتزم المالك بإدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي المبنى وعدم استخدام هذا المكان في غير الغرض المخصص له.
- ج- اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتركيب وتشغيل وصيانة المصعد، على أن يتم التركيب من خلال الشركات المتخصصة والمسجلة بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.
- خ- عدم الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

#### ثانيا: الوضع في فرنسا:

نتحدث فيما يلي الالتزامات المترتبة علي الحصول علي ترخيص بالبناء والتي تتمثل في عرض رخصة البناء وافتتاح الموقع وإقرار إنجاز الأعمال ومطابقتها وهو ما نتناوله فيما يلي:

#### أ- عرض رخصة البناء:

يتعين بمجرد الحصول علي رخصة البناء عرضها في دار البلدية خلال ثمانية أيام من تاريخ الحصول علي الترخيص L'affichage du permis de construire، وهو ما يطلق عليه عرض إداري affichage administratif، كما يجب علي حامل الرخصة عرضها في الموقع بشكل مرئي طوال مدة العمل بشكل مستمر<sup>(١٩٩)</sup>، وهو ما يعني أنه إذا تمت إزالة اللوحة خلال شهرين فسيكون من الضروري البدء من نقطة الصفر، وهذا الإجراء الشكلي يعد هو نقطة البداية لفترة شهرين يمكن من خلالها للغير الطعن في الترخيص من تاريخ عرض رخصة البناء بالموقع، كما يجب علي رئيس البلدية إبراز مستخرج من الترخيص في دار البلدية خلال ثمانية أيام من صدوره، ولمدة شهرين علي الأقل يمكن لأي شخص لديه مصلحة الإطلاع عليه في دار البلدية وذلك وفقا للأحكام الواردة في المادة R.424-15 من القانون الفرنسي.

(199) Kazuko Okuda, Les projets d'urbanisme de Tokyo et les projets d'urbanisme parisiens, op.cit., p.67.

ويرجع الهدف من عرض رخصة البناء إلي إعلام الغير بمواصفات البناء وأهميته وليس الهدف منه تقييم مدي صلاحية المشروع من عدمه<sup>(200)</sup>.

ويشار هنا إلي أن العرض المنتظم لرخصة البناء ليس شرطاً من شروط صحته، وبمعني آخر يظل ترخيص البناء قانونياً حتي لو تم عرضه بشكل غير صحيح<sup>(201)</sup>، وهو الأمر الذي استقر عليه قضاء مجلس الدولة الفرنسي منذ عام 1974، حيث قضي بأن تجاهل عرض رخصة البناء لا يؤثر علي شرعيتها<sup>(202)</sup>، كما قُضي في حكم آخر بأنه إذا كان قانون التخطيط يوضح المعلومات التي يجب أن تظهر في لوحة الإعلانات الخاصة برخصة البناء، فإذا كانت بعض هذه البيانات غير مقروءة فإنها لا تؤثر علي شرعية الرخصة المطعون عليها<sup>(203)</sup>.

وإذا كان عرض ترخيص البناء ليس شرطاً من شروط شرعيته فلماذا تعد مسألة عرض الترخيص هامة للغاية ؟

وللإجابة علي هذا التساؤل نوضح أن العرض الصحيح لرخصة البناء علي أرض الموقع sur le terrain يسمح ببدء فترة الشهرين المتاحة للغير من أجل الطعن علي الترخيص وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 2-600 R. من القانون الفرنسي، وبعبارة أخرى فإن عدم عرض رخصة البناء علي موقع مشروع البناء من شأنه أن يمنح الغير علي سبيل المثال السكان المحليين إمكانية الطعن في هذا الإجراء في أي وقت، وهو الأمر الذي يتعارض مع مبدأ الأمن القانوني والذي يحول دون الطعن في رخصة البناء إلي أجل غير مسمي<sup>(204)</sup>.

ولذلك فإن العرض الصحيح لرخصة البناء يجعل من الممكن الحد من هذا الخطر، فبعد مرور مدة الشهرين سيكون الطعن علي ترخيص البناء متأخراً وبالتالي فهو غير مقبول.

يشار هنا إلي أنه في حالة عدم نشر الترخيص في موقع البناء فيمكن الطعن فيه لمدة ستة أشهر من تاريخ اكتمال العمل وبالتالي بعد مرور هذه المدة لا يجوز الطعن عليه بأي طريقة كانت<sup>(205)</sup>.

(200) CE, 10ème 9ème chambers réunies, 16/10/2019, 419756.

(201) TA de Dijon N°1201224, 10 octobre 2013.

(202) CE, 3 mai 1974, n°86510 ! 86608.

(203) CE, 19 février 1988, n°80900.

"L'affichage du permis de construire ne vise doncqu'à informer les tiers sur la consistance du projet, non de lui permettre d'apprécier sa validité."

(204) CE, 26 juin 2019, n° 411602.

(205) Article R\*600 3 du Code de l'urbanisme.

وفيما يتعلق بإجراءات عرض ترخيص البناء فإن عرض الترخيص لن يكون صحيحا إلا إذا كان يتوافق مع الضوابط الواردة في المادة A. 425-15 وما يليها من قانون التعمير الفرنسي.

وتشترط المادة المذكورة أن تكون لوحة العرض مستطيلة الشكل ولها أبعاد أكبر من ٨٠ سم، كما يجب أن تتضمن اللوحة مجموعة من البيانات مثل اسم المستفيد من الترخيص، واسم المهندس المعماري المشرف علي مشروع البناء وتاريخ إصدار الرخصة ورقم إصدارها، طبيعة المشروع ومساحة الأرض وكذلك عنوان البلدية حيث يمكن الاطلاع علي الملف<sup>(٢٠٦)</sup>.

**وبالإضافة للبيانات سالفة الذكر تتضمن اللوحة المعلومات التالية حسب طبيعة**

#### **المشروع:**

- إذا كان المشروع يتعلق بإنشاءات، فإن مساحة الأرضية وارتفاع الإنشاءات معبرا عنها بالأمتار يتم الإشارة إليها.
- إذا كان المشروع يتعلق بتقسيم يتم تحديد عدد القطع المخطط لها.
- إذا كان المشروع يتعلق بمخيم أو منتزه ترفيهي أو سكني يتم تحديد العدد الإجمالي للوحدات المحجوزة.
- إذا كان المشروع ينطوي علي هدم يتم تحديد مساحة المبني أو المباني المراد هدمها.

جدير بالذكر أن المرسوم الصادر في ٣٠ مارس ٢٠١٧ قد تضمن النص علي إضافة بيانات أخرى إلي جانب البيانات التي تحتويها لوحة العرض panneau والسالف ذكرها والتي تتمثل في ذكر اسم المهندس المعماري المشرف علي مشروع البناء بالإضافة إلي تاريخ عرض الترخيص بالبلدية وهو ما تم العمل به منذ ١ يوليو ٢٠١٧<sup>(٢٠٧)</sup>.

ويشار هنا إلي أن الالتزام الخاص بذكر اسم المهندس المعماري ناتج عن القانون رقم ٩٢٥ لسنة ٢٠١٦ والمتعلق بحرية الإبداع والعمارة والتراث والمعروف باسم قانون "LCAP"<sup>(٢٠٨)</sup>.

<sup>(206)</sup> Article A. 424 16 du Code de l'urbanisme.

<sup>(207)</sup> Arrêté du 30 mars 2017 relatif au certificate d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme.

<sup>(208)</sup> loi n°2016 925 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016.

وتتبعي الإشارة هنا إلي أن المادة A.424-17 قد نصت علي أن اللوحة المعروضة تتضمن الإشارة إلي حق التقاضي والذي يمتد لمدة شهرين بدءا من اليوم الأول لبدء وضع اللافتة علي الأرض<sup>(209)</sup>، ويجب إخطار أي تظلم إداري أو طعن قضائي إلي المستفيد من ترخيص البناء به عن طريق خطاب مسجل مع إخطار بالاستلام في خلال ١٥ يوم من تاريخ تقديم الطعن<sup>(210)</sup>.

ووفقا لما نصت عليه المادة A.424-18 "يجب تثبيت لوحة العرض بطريقة تجعل المعلومات التي تحتوي عليها قابلة للقراءة من الطريق السريع العام وللجمهور طول مدة العمل"<sup>(211)</sup>.

وفي حكم حديث قضي مجلس الدولة الفرنسي بأن عدم وجود إشارة إلي دار البلدية في الرخصة المعروضة لن يمنع من بدء فترة الطعن علي الرخصة المقررة للغير<sup>(212)</sup>، وهو ما استقر عليه قضاء مجلس الدولة الفرنسي في هذا الخصوص<sup>(213)</sup>، كما قضي أيضا بأن الخطأ المتعلق بذكر مساحة الأرض الذي يظهر علي لوحة عرض رخصة البناء من غير المحتمل أن يحول دون بدء المدة الزمنية المقررة للتقاضي، حيث أوضح المجلس في حكمه أن "الغير" يكون في وضع يسمح له بتقييم نطاق المشروع من خلال المعلومات الأخرى المعروضة مثل طبيعة البناء وعدد الوحدات السكنية المخطط لها وارتفاع البناء وهوية المستفيد من الترخيص، وأن مجرد الإشارة الخاطئة لمساحة الأرض ليس من شأنها أن تحول دون بدء معاد الطعن القضائي علي الترخيص<sup>(214)</sup>.

ولقد تواترت الأحكام القضائية أيضا علي اعتبار أن إغفال بعض البيانات الأخرى غير الجوهرية لا يؤثر علي عرض رخصة البناء وبدء فترة سريان الطعن بالنسبة للغير مثال ذلك عدم ذكر مساحة الأرض في حين أن العرض يتضمن اسم المستفيد ورقم رخصة البناء وتاريخها وطبيعة العمل ومساحة الأرض والارتفاع<sup>(215)</sup>، وعدم وجود تاريخ الترخيص<sup>(216)</sup>، وعدم ذكر عنوان البلدية لأنه من خلال ذكر البلدية فقد تم توضيح

(209) Article R. 600 2 du Code de l'urbanisme.

(210) Article R. 600 1 du Code de l'urbanisme.

(211) CE, 27 juillet 2015, V., B, n° 370846.

(212) CE, 16 octobre 2020 n°429357.

(213) CAA Lyon, 30 mai 2017, n°15LY00542 ; CAA Nancy, 22 novembre 2018, n°17NC03123.

(214) CE, 16 octobre 2019, n°419756.

(215) TA Nantes, ord., 7 nov. 2011, Mme Guillemot, n°110970.

(216) CE, 23 mars 1979, Comité du quartier Puech du Teil Ouest et a., n°3137.

الإدارة التي يجب الاتصال بها<sup>(217)</sup>، الإشارة الخاطئة لمساحة الأرض<sup>(218)</sup>، عدم عرض اسم المستفيد من رخصة البناء شريطة أن تسمح البيانات الأخرى بتحديد الترخيص المعني<sup>(219)</sup>.

ولقد استقرت الأحكام القضائية في فرنسا علي اعتبار بعض بيانات لوحة العرض تعد بيانات جوهرية التي يجب أن يتضمنها عرض ترخيص البناء، بالإضافة إلي ذكر عدد الإنشاءات التي سيتم تنفيذها<sup>(220)</sup>، وموقع المشروع<sup>(221)</sup>، وطبيعة الأعمال<sup>(222)</sup>، وصافي مساحة البناء المقترح<sup>(223)</sup>.

كما قضي أيضا بأن المدة المقررة لسريان الحق في الطعن في رخصة البناء لا تسري في حالة كون اللوحة الخاصة بالعرض غير مرئية بشكل كاف، ولذلك لن يكون العرض كافيا في حالة عندما لا يتم ضمان إمكانية قراءته من مسافة نظرا للأبعاد الصغيرة المستخدمة في العرض، مثال ذلك عرض القرار الخاص بعدم المعارضة في العمل بتنسيق 21×29.5 سم بدلا من استخدام لوحة بمقاس 80 سم تمنع من سريان فترة الطعن القانونية<sup>(224)</sup>.

مما تقدم يتضح لنا أنه من اللازم أن يكون "الغير" قادرا علي تحديد الخصائص الجوهرية للمشروع وذلك وفقا لما استقر عليه قضاء مجلس الدولة الفرنسي<sup>(225)</sup>.

ويثار التساؤل هنا حول كيفية إثبات أن عملية عرض رخصة البناء قد تمت بشكل سليم خاصة في حالة قيام نزاع حول هذا الأمر؟

ويمكن الإجابة علي هذا التساؤل بأن الإثبات يقع في هذه الحالة علي عاتق المستفيد من ترخيص البناء، وبالتالي من الممكن إثبات ذلك من خلال تقارير

<sup>(217)</sup> CE, 16 October 2020, Société Chemin de Trabacchina SAS, req., N ° 429357.

<sup>(218)</sup> CE, 29 avr. 1994, Marin, n°105924.

<sup>(219)</sup> CE, 14 nov. 2003, Ville de Nice, Schiller, n°254003 et 254065.

<sup>(220)</sup> CAA Marseille, 1ère chambre, 3 juin 1999, n°97MA05313 97MA05329 97MA05330.

<sup>(221)</sup> CE, 1/5 SSR, 7 juillet 1971, n°81245.

<sup>(222)</sup> CAA Lyon, 22 juin 2010, Magro, n°08LY02636.

<sup>(223)</sup> CAA Marseille, 14 avr. 2011, Mme Cure, n°09MA01663.

<sup>(224)</sup> CAA Nancy, 8 août 2002, M. et Mme Broxer, n°97NV02382.

<sup>(225)</sup> CE, 6ème sous section jugeant seule, 06 juillet 2012, n°339883.

د. محمد أحمد سلامة مشعل

المحضرين constats d'huissiers التي تمت في بداية عرض رخصة البناء<sup>(٢٢٦)</sup>، كما يمكن أن يتم هذا الأمر أيضا من خلال شهادات السكان المحليين<sup>(٢٢٧)</sup>.  
جدير بالإشارة أنه في حالة عدم وضع اللافتة أو عدم تقديم دليل علي عرضها، فلا يجوز الطعن بعد انقضاء فترة ستة أشهر من تاريخ إعلان إتمام العمل، ويتم حساب مدة الستة أشهر من استلام البلدية للإعلان الخاص بإتمام العمل ومطابقته عن طريق إرسال خطاب مسجل مع إخطار بالاستلام<sup>(٢٢٨)</sup>.  
ب- إعلان افتتاح الموقع (DOC):

الإعلان عن افتتاح الموقع La declaration d'ouverture de chantier هي وثيقة تهدف إلي إخطار مجلس البلدية ببدء العمل.  
يشار هنا إلي أنه لا يوجد تعريف قانوني لمفهوم بدء العمل ويشير القضاة إلي أن المقصود ببداية العمل هي البداية الفعلية أي من تركيب الأسوار حول الموقع أ وصول المعدات، ويمكن الإعلان عن بدء العمل بشكل مباشر عبر الانترنت أو في نموذج مرسل إلي دار البلدية، ويفضل أن يتم الإخطار عن طريق خطاب مسجل مع إخطار بالاستلام<sup>(٢٢٩)</sup>.

وطبقا لما نصت عليه المادة 16-424 \*R من القانون الفرنسي فإن المرخص له يقوم بإرسال إخطار بفتح الموقع إلي رئيس البلدية في ثلاث نسخ، حيث يحتفظ رئيس البلدية بنسخة من هذا الإخطار ويرسل نسخة إلي السلطة التي أصدرت الترخيص ونسخة إلي المحافظ.  
ج- إقرار بإنجاز العمل ومطابقته (DAACT)<sup>(٢٣٠)</sup>:

عند الانتهاء من أعمال البناء يجب إرسال إخطار بذلك إلي البلدية وذلك من أجل التحقق من اكتمال الأعمال المصرح بها ومطابقتها للترخيص الممنوح<sup>(٢٣١)</sup> ويتم إرسالها بواسطة خطاب مسجل موصي عليه لرئيس البلدية، ويجوز للسلطة المختصة وخلال مدة يحددها مرسوم من مجلس الدولة التحقق Récolement من الأعمال المنفذة وتقدر

<sup>(226)</sup> CE, 23 septembre 1991, n°112785.

<sup>(227)</sup> CE, 5 déc. 1990, M. et MmeAllorant, n°116787, CE 5 déc. 1990, M. et MmeAllorant, n°116787.

<sup>(228)</sup> Article R.600 3 du Code de l'urbanisme.

<sup>(229)</sup> Déclaration d'ouverture de chantier, disponible sur: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1992>.

<sup>(230)</sup> Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

<sup>(231)</sup> Article L. 462 1 du Code de l'urbanisme.

هذه المدة بثلاثة أشهر، وبعد مرور هذه الفترة لم يعد بإمكان دار البلدية الطعن في مطابقة العمل<sup>(232)</sup>.

ويقوم بالتوقيع علي هذا الإقرار المستفيد من ترخيص البناء أو من المهندس المعماري الذي أشرف علي العمل<sup>(233)</sup>.

يشار هنا إلي أن البلدية يمكن أن ترسل إخطارا رسميا للمرخص له للقيام بالأعمال الضرورية، أو أن تطلب منه تقديم ترخيص بناء معدل، وفي حالة إذا لاحظت وجود حالة مختلفة أو "شاذة" anomalie في غضون ثلاثة أشهر لخمس أشهر من الترخيص الممنوح فيمكنها أن تطلب ذلك. وفي حالة إذا كانت معالجة الوضع المخالف أو الشاذ مستحيلا يمكن للبلدية أن تأمر بهدم المبنى<sup>(234)</sup>.

### المطلب الثالث

#### تعديل رخصة البناء والضوابط المنظمة لذلك

يقتضي الأمر في بعض الأحيان تعديل رخصة البناء عن طريق إضافة تعديلات طفيفة علي ترخيص بناء ساري المفعول وهو ما يطلق عليه ترخيص البناء المعدل Le permis de construire modificatif<sup>(235)</sup>

والحقيقة إن ترخيص البناء المعدل لا يمكن وصفه بأنه ترخيص بناء جديد ولكنه يعتبر تصريح لتغيير شروط رخصة البناء الأساسية، ويجوز لحامل رخصة البناء الأولية طلب تعديل أثناء العمل، وتتمثل هذه التعديلات المعنية في تغيير وجهة جزء من المبنى أو زيادة وتقليص وجهة البناء أو التغيير في المظهر الخارجي للمبنى.

ويخضع ترخيص البناء المعدل لنفس القواعد الإجرائية المنظمة للترخيص الأولي، وبالتالي فإن الجهة المختصة بإصدار الترخيص المعدل هي ذات الجهة التي أصدرت الترخيص الأول، ويتعلق الترخيص المعدل بالنقاط التي تعد هي موضوع طلب الترخيص المعدل، ويجب علي السلطة المختصة تطبيق القواعد المعمول بها في تاريخ إصدار الترخيص المعدل وليس تلك التي كانت موجودة عند إصدار التصريح الأولي.

(232) Article L. 462 2 du Code de l'urbanisme.

(233) Article L. 462 2 du Code de l'urbanisme.

(234) <https://www.service public.fr/particuliers/vosdroits/F1997>.

(235) CE, 26 juill. 1982, n° 23604, Le Roy.

### الوضع في مصر:

وفقا لما نصت عليه المادة ٥١ من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ فإنه يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والمستندات الصادر بها الترخيص، ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول علي ترخيص بهذا التعديل أو التغيير طبقا لقواعد إصدار الترخيص.

ويكتفي في شأن التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ بموافقة المهندس أو المكتب الهندسي الذي قام بالإعداد، وعلي المهندس أو المكتب إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، علي أن يتم توقيعها علي أصول الرسومات المعتمدة وصورها....، ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التي يجري تنفيذها عليها.

كما نصت المادة ١٢٢ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء علي أنه بالنسبة لإجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية ولا تعتبر تعديلات جوهريه في الرسومات المعتمدة ففي هذه الحالة يتعين علي المهندس أو المكتب الهندسي التقدم بطلب للجهة الإدارية مرفقا به الرسومات المعمارية المعتمدة من الجهة الإدارية موقعا عليها التعديلات. ولقد استقرت الجمعية العمومية لقسمي الفتوي والتشريع علي عدم جواز الترخيص بتعديل هندسي لمبني مقام بدون ترخيص ولو كان المبني مطابقا لجميع الشروط البنائية والسلامة الإنشائية<sup>(٢٣٦)</sup>.

ووفقا للوضع المعمول به في فرنسا فإن هناك بعض الأمثلة العملية لتعديل ترخيص البناء والمتمثلة في إمكانية إعادة التصميم الداخلي للمباني عن طريق تحويل الشقق إلي استديوهات studios، وإضافة أماكن لوقوف السيارات وبعض الفتحات الإضافية، كما استقر مجلس الدولة في أحد أحكامه علي أنه بالمقارنة للأهمية العامة للمشروع فإن التعديلات التي تؤدي إلي زيادة عدد المنازل من ١٠١ إلي ١٢٨ وزيادة مساحة الأرضية من ٨٥٩٧ متر مربع إلي ٨٧٧٦ متر مربع لا تؤثر علي التصميم العام للمشروع، ولا

<sup>(٢٣٦)</sup> فتوي الجمعية العمومية لقسمي الفتوي والتشريع بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢- ملف رقم ٢٤٧/٢/٧٨.

في إنشاء المباني ولا في ارتفاعها<sup>(٢٣٧)</sup>، وكذلك في حالة تحديد موقع البناء علي بعد ١٣ متر من الطريق العام بدلا من ١٥ متر المخطط لها من البداية<sup>(٢٣٨)</sup>.

ومن المستقر عليه أيضا أن تعديل التنفيذ دون المساس بالتصميم العام للمشروع يُمكن من الحصول علي ترخيص بناء معدل<sup>(٢٣٩)</sup>، وكذلك في حالة إجراء تعديلات طفيفة في الواجهة *légères modifications portant sur une façade*، وتقليل ارتفاع المبني من ١٢١ إلى ١١٨ متر مربع دون تغيير جوهري في الطبيعة والحجم والأهمية<sup>(٢٤٠)</sup>.

وبالإضافة إلي ما تقدم فإن هناك بعض الحالات التي تستوجب استصدار ترخيص بناء جديد ولا يجوز لإتمامها الاكتفاء بالحصول علي تصريح بناء معدل وهذه الحالات تتمثل في إجراء تعديلات جوهريّة وليست مجرد تعديلات طفيفة ومن أمثلة ذلك في فرنسا ما يلي:

- حالة تغير التصميم تماما عن التصميم الذي كان موضوع ترخيص البناء الأولي<sup>(٢٤١)</sup>.
- بناء مبني جديد بعد الهدم الكامل للمبني القائم لأسباب فنية في حين أن التصريح الأولي يسمح فقط بتوسيع المبني بمساحة ٣٠ متر مربع<sup>(٢٤٢)</sup>.
- انخفاض كبير في عدد الوحدات السكنية ومساحة الأرض، مثال ذلك الخطة المعدة لإنشاء ٤٣ مسكن علي قطعة أرض مساحتها ٣٠٠٠٠ متر مربع تم تقليصها لمرحلتين إلي ثلاثة منازل علي مساحة ١٨٦٣ متر مربع<sup>(٢٤٣)</sup>.

<sup>(237)</sup> CE, 28 juillet 1999, SA d'HLM Le nouveau Logis Centre Limousin.

<sup>(238)</sup> CE, 16 février 1979 SCI CAP NAI0 n°3646.

<sup>(239)</sup> CE, 8 juin 1990, no 76190, Laffont c/Mellat, CE, 26 juill. 1982, no 23604, Le Roy.

<sup>(240)</sup> CAA Nancy, 1re ch., 31 déc. 1997, no 94NC00875, Genin, V.aussi, CAA Bordeaux, 27 avril 2017, n° 15BX01472, CAA Nantes, 29 septembre 2017, n° 16NT00638.

<sup>(241)</sup> CAA Lyon, 23 sept. 1997, no 94LY01483, Cne de Grézieu la Varenne et a. c/ Scarna.

<sup>(242)</sup> CE, 10 mai 1995, Besson et Cne de Barroux.

<sup>(243)</sup> CAA, Nantes, 19 fév. 1997, Kenedi.

- تخصيص جزء من البناء للاستخدام التجاري علي الرغم من أنه تم تخصيصه في البداية لأماكن المعيشة.
- إزالة مبني جماعي suppression d'un bâtiment collectif وتعديل ٦ شاليهات في منطقة جبال الألب chalets d'alpage من أصل ١٥ المخطط لهم سابقا وإنشاء وحدات إضافية نظرا لطبيعة وأهمية هذه التغييرات<sup>(٢٤٤)</sup>.
- إزالة مبني وتقليل عدد المساكن والطوابق.
- زيادة augmentation نصف مساحة الأرضية الأولية وزيادة ارتفاع المبني .Rehaussement du bâtiment
- طلب إضافة شرفة لبناء مكتمل بالكامل<sup>(٢٤٥)</sup>.
- تعديل متعلق بزيادة الوحدات المقرر بناؤها من ٥٠ إلي ٧١ وحدة مع زيادة مساحة صافي الأرضية<sup>(٢٤٦)</sup>.
- نقل أو إزاحة déplacement مشروع البناء لمسافة ١٥ متر<sup>(٢٤٧)</sup>.

## الفصل الثاني

### الرقابة القضائية علي القرارات المتعلقة بتراخيص البناء

#### تمهيد وتقسيم:

إن القرار الصادر من الجهة المختصة بفحص الطلبات المتعلقة بتراخيص البناء يخضع لرقابة القاضي الإداري سواء كان هذا القرار بمنح الترخيص أو برفض منح الترخيص البناء لأنه من المفترض أن شرعية هذا القرار تفترض توافقه مع القوانين والأنظمة الخاصة بالمناطق المراد البناء عليها.

ومن القواعد العامة أن التراخيص الإدارية لا تفرض إلا بقانون وفقا لما يحتاجه المجتمع، وهو ما يجعل سلطة الإدارة مقيدة بشروط وإجراءات معينة، فقد يحدث أحيانا أن تتعسف الإدارة في منح الترخيص رغم توافر شروط إصداره، مما يدفع صاحب

<sup>(244)</sup> CE, 8 février 1999, Cne de la Clusaz.

<sup>(245)</sup> CE, 23 sept. 1988, no 72387, Sté Les maisons Goéland c/ Grall.

<sup>(246)</sup> CE, 3 oct. 2003, n° 232564, Cne Roquebrune Cap Martin

<sup>(247)</sup> CE, 8 nov. 1985, n° 45417, Cavel.

المصلحة في التظلم ثم اللجوء إلي للقضاء الإداري، واختصاص القضاء الإداري إزاء هذه التراخيص مثله مثل اختصاصه بنظر الطعن علي القرارات الإدارية الأخرى. ولقد جعل المشرع سلطة الرقابة والفصل في طعون ومنازعات قانون البناء الموحد لسنة ٢٠٠٨ من اختصاص محكمة القضاء الإداري، وفي هذا الخصوص تنص المادة ١١٤ من القانون المذكور علي أن "تختص محكمة القضاء الإداري دون غيرها بالفصل في الطعون علي جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكام هذا القانون، وإشكالات التنفيذ في الأحكام الصادرة منها في هذا الشأن، ويكون نظر الطعون والفصل فيها علي وجه السرعة، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم الطعون في أول جلسة، ولا يترتب علي الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك"<sup>(٢٤٨)</sup>.

ويشار هنا إلي أن دور القاضي الإداري لا يقتصر فقط علي إلغاء القرارات المتعلقة بتراخيص البناء فحسب، بل يمتد إلي جبر الأضرار الناتجة عن تلك الأعمال التي تتسبب فيها الإدارة<sup>(٢٤٩)</sup>، وبالتالي ترتيب المسؤولية الإدارية المثارة إما من قبل طالبي تراخيص البناء وهي الحالة الغالبة، وذلك بسبب رفض طلبهم أو التأخر في معالجته بإصدار رخصة البناء في الوقت المناسب، وإما أن يثار مثل هذا النزاع من قبل الغير وتحديداً الجار المتضرر من منح تراخيص البناء لأحد طالبيها أصلاً أو منحها دون تقييد أو شروط إضافية في الحالات التي يتطلب فيها القانون ذلك، إلا أنه بالطبع لا يجوز للغير كذلك رفع هذه الدعاوي في حالة رفض السلطة المختصة تسليم رخصة البناء لطلبها وذلك لانعدام المصلحة فضلاً عن أن القرارات السلبيّة لا تولد حقوقاً مكتسبة.

وبناء علي ما تقدم فإننا سنتناول الحديث عن المنازعات المتعلقة بتراخيص البناء في مصر وفرنسا أمام القاضي الإداري من خلال المباحث التالية:

**المبحث الأول:** شروط قبول دعوي الإلغاء ضد القرارات المتعلقة بتراخيص البناء.

**المبحث الثاني:** أوجه الطعن بالإلغاء علي القرارات المتعلقة بتراخيص البناء.

---

<sup>(٢٤٨)</sup> وفي هذا الخصوص قضت المحكمة الدستورية العليا بأن الفصل في مشروعية قرار جهة الإدارة في شأن الترخيص بأعمال البناء ينعقد الاختصاص به لمحاكم مجلس الدولة دون غيرها، بما مؤداه أنه كان يتعين علي محكمة الجرح المستأنفة تربص حكم محكمة القضاء الإداري في تلك المسألة الأولية. حكم المحكمة الدستورية العليا في الدعوي رقم ٢٨ لسنة ٤٠ ق "تنازع" جلسة ١ يونيو ٢٠١٩.

**المبحث الثالث:** مظاهر رقابة القاضي الإداري علي القرارات المتعلقة بتراخيص البناء .

**المبحث الرابع:** المسؤولية الإدارية عن القرارات المتعلقة بتراخيص البناء .

### **المبحث الأول**

#### **شروط قبول دعوي الإلغاء ضد القرارات المتعلقة بتراخيص البناء**

**تمهيد وتقسيم:**

إن قضاء الإلغاء هو بالأساس قضاء مشروعية يتمثل الهدف منها تسليط رقابة القاضي الإداري علي القرارات الإدارية المطعون فيها استظهارا لمدي انضباطها داخل أطر المشروعية الحاكمة، وذلك بوزنها بميزان القانون ومقتضي الشرعية التي تمثل فيها المصلحة العامة ويتحقق بها استقرار النظام العام.

وإذا تحدثنا عن الشروط الواجب توافرها لقبول الطعن في قرار الإدارة المتعلق برخصة البناء نجد أن هذه الشروط هي تلك الشروط العامة المتعلقة بقبول دعوي الإلغاء المتعلقة بالطعن علي أي قرار إداري، والتي تتعلق بالشروط الواجب توافرها في القرار الإداري الذي يتم الطعن عليه وكذلك الشروط المتعلقة باحترام المواعيد القانونية لرفع الدعوي وتوافر الصفة والمصلحة لدي المدعي.

ولا تثير أي من هذه الشروط إشكاليات في الواقع العملي حيث يسري بشأنها القواعد العامة المطبقة من حيث لبدء معاد الطعن وكذلك توافر الصفة لدي المدعي<sup>(٢٥٠)</sup>، ولكن الواقع العملي يشير إلي أن شرط المصلحة بالنسبة لدعوي الإلغاء قد لحقه الكثير من التطورات وبصفة خاصة في فرنسا، وذلك من حيث تحديد الفئات التي تملك الطعن علي رخصة البناء والمصلحة المقترضة للجار المباشر، وكذلك الضوابط التي تم وضعها من أجل تحقيق الأمن القانوني في هذا المجال والتصدي للطعون الكيدية في هذا المجال لما لها من آثار سيئة علي مجال الاستثمار والبناء.

**وبناء علي ما تقدم أقسم هذا المبحث للمطالب التالية:**

**المطلب الأول:** شرط المصلحة والاتجاهات الحديثة بشأنه وفقا للقانون الفرنسي.

**المطلب الثاني:** ذوي المصلحة في الطعن علي القرارات المتعلقة بتراخيص البناء.

<sup>(٢٥٠)</sup> تناولت الحديث عن شرط الميعاد في سياق الحديث عن عرض رخصة البناء كأحد الالتزامات المترتبة علي الحصول علي رخصة البناء وفقا للقانون الفرنسي.

**المطلب الثالث:** إساءة استخدام الحق في الطعن علي ترخيص البناء ومبدأ الأمن القانوني.

### **المطلب الأول**

#### **شرط المصلحة والاتجاهات الحديثة بشأنه وفقا للقانون الفرنسي**

يقصد بالمصلحة الفائدة العملية المشروعة التي يراد تحقيقها باللجوء إلي القضاء، ويشترط أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة، ولا يقبل الطعن في قرار الإدارة المتعلق برخصة البناء إلا إذا كان مقدما من ذوي مصلحة<sup>(251)</sup>. ويختلف الأمر فيما إذا كان القرار برفض طلب رخصة البناء، حيث يكون صاحب المصلحة في الطعن هو مقدم الطلب أو ورثته أما إذا كان القرار يتضمن الموافقة علي منح الرخصة فإن صاحب المصلحة في الطعن هو الغير.

ولقد استقر قضاء المحكمة الإدارية العليا علي أنه من شروط قبول دعوي الإلغاء أن يكون رافعها في حالة قانونية خاصة بالنسبة للقرار المطعون فيه من شأنها أن تجعله مؤثرا تأثيرا مباشرا في مصلحته الشخصية وإلا كانت الدعوي غير مقبولة، ومن ناحية أخرى فإنه لا يلزم لقبول دعوي الإلغاء أن يكون للمدعي حق مسه القرار المطعون فيه بل يكفي أن تكون له مصلحة شخصية مباشرة مادية كانت أو أدبية في طلب الإلغاء.

ومنذ عدة سنوات، اتجهت السوابق القضائية الإدارية والإصلاحات التي تم إدخالها علي القانون الفرنسي نحو السيطرة بشكل صارم علي تحديد المصلحة في تحريك دعاوي ضد تراخيص البناء وذلك بهدف منع النزاعات الكيدية ويتمثل أبرزها في الأمر الصادر في ١٨ يوليو ٢٠١٣ المعدلة لأحكام المادة 2-1-600.L من قانون التخطيط العمراني الفرنسي<sup>(252)</sup>.

ويشار هنا إلي وضع إطار صارم ومحدد لمصلحة مقدم الطلب في رفع الدعوي ربما كان هو العنصر الأكثر لفتا للانتباه في الإصلاح الذي تم تنفيذه بموجب المرسوم الصادر في يوليو ٢٠١٣<sup>(253)</sup>.

(251) J. Morand Deviller, Droit d'urbanisme, op.cit., p.214.

(252) Emmanuel Vital Durand, Droit de l'urbanisme, entre sécurité juridique et instabilité des normes, Juillet Août 2020 / HORS SÉRIE, p.49.

(253) Jean Christophe Le Coustumer, Les recours abusifs contre les autorisations de construire-État des lieux et perspectives, Article Publié le 11/05/2018 sur le site: <https://www.actu.juridique.fr>.

ووفقاً لما نصت عليه المادة L.600-1-2 من القانون الفرنسي فقد حددت معايير توافر المصلحة في رفع دعوي ضد تراخيص البناء والهدم والتطوير بقولها "يجوز لأي شخص بخلاف الدولة والسلطات المحلية والجمعيات رفع دعوي الإلغاء ضد تصريح بناء أو هدم أو تطوير إذا كان من المحتمل أن يؤثر البناء أو التطوير أو العمل بشكل مباشر علي ظروف شغل أو استخدام أو التمتع بالمتلكات التي تمتلكها أو تشغلها بانتظام أو التي تستفيد منها وعد بالبيع أو إيجار أو عقد أولي أو مبدئي".

وبموجب حكمه الصادر في ١٠ يونيو ٢٠١٥ حدد مجلس الدولة الفرنسي شروط تعديل عبء إثبات المصلحة في رفع الدعوي بقوله "إن الأمر متروك علي وجه الخصوص لأي مدعي يلجأ إلي القاضي الإداري للطعن بهدف إلغاء ترخيص بناء أو هدم أو تطوير بأن يحدد الانتهاك الذي يتذرع به لتبرير مصلحته في الطعن علي الترخيص، موضحاً كافة العناصر الدقيقة والمثبتة بشكل كاف لإثبات أن هذا الانتهاك من المحتمل أن يؤثر بشكل كاف علي استغلاله لملكه أو استخدامها أو التمتع بها، كما يقع علي عاتق المدعي عليه إن كان ينوي التشكيك في مصلحة المدعي أن يقدم جميع العناصر اللازمة لإثبات أن الانتهاكات المزعومة ليس لها أساس من الواقع"<sup>(٢٥٤)</sup>.

وقد انتهى مجلس الدولة في حكمه إلي أن الحالة التي يقع فيها المشروع المتنازع عليه علي بعد ٧٠٠ متر من منازل المدعين، ويمكن رؤيته مباشرة من هناك، لا يكفي في حد ذاته لتبرير أن لهم مصلحة في اتخاذ إجراءات ضد ترخيص البناء الممنوح للمشروع.

## المطلب الثاني

### ذوي المصلحة في الطعن علي القرارات المتعلقة بتراخيص البناء

لا يمكن للمدعي الطعن في القرار الخاص برخصة البناء إلا إذا كانت لديه مصلحة تبرر ذلك، وتثبت المصلحة في الدعاوي المرفوعة علي تراخيص البناء للشخص الطبيعي الذي عادة ما يكون جار للبناء أو للمشروع كما تثبت أيضاً للأشخاص العامة والجمعيات<sup>(٢٥٥)</sup> وهو ما سنوضحه بشيء من التفصيل:

(254) CE, 10 juin 2015, req. n°386121.

(255) Valentine Tessier, Morgan Bunel, Les caractéristiques générales du contentieux, Fondamentaux de l'urbanisme (6), La Gazette 31 juillet 2017, p.52.

### أولاً: المصلحة بالنسبة للأشخاص العامة (الدولة والبلديات):

من حيث المبدأ، للدولة مصلحة في اتخاذ إجراءات الطعن ضد تراخيص البناء، وبالتالي يمكن للمحافظ وهو ممثل الدولة في الإقليم في الطعن علي تراخيص البناء الممنوحة أمام المحكمة الإدارية.

كما تثبت المصلحة في الطعن علي ترخيص البناء للبلدية ضد ترخيص بناء صادر عن بلدية مجاورة شرط أن يتبين للقاضي الإداري ما قد يكون لمشروع البناء من آثار سلبية علي وضع البلدية ومصالحها، ولا يمكن في هذه الحالة توافر المصلحة لمجرد الإزعاج المتوقع لسكانها<sup>(256)</sup>، ولقد اعترف القاضي الإداري بتوافر المصلحة لدي بلدية وذلك للعواقب السلبية لمشروع علي التخطيط في جزء من أراضيها<sup>(257)</sup>.

### ثانياً: المصلحة بالنسبة للجمعيات:

إن المصلحة التي ينتهكها قرار إداري ممثل هنا في ترخيص البناء لا ينتهك فقط مصلحة الأفراد ولكن أيضاً مصلحة المجموعة، مثال ذلك عندما تكون مصلحة عدد كبير من السكان مهددة من خلال إنشاء محطة لمعالجة النفايات، في هذه الحالة يبدو أن الدعوي الجماعية أكثر فاعلية من عدة دعاوي مرفوعة بشكل فردي من قبل الأشخاص المعنيين.

وفي فرنسا فقد أقر مجلس الدولة الفرنسي بالمصلحة الجماعية للشخص الاعتباري، إذا كانت المصلحة تتوافق مع مهامها<sup>(258)</sup>.

يجب الإشارة أولاً إلي أن الجمعية لا يجوز لها الطعن ضد ترخيص البناء إلا إذا تم إيداع القواعد المنظمة لعملها في المحافظة قبل إعلان رخصة البناء في دار البلدية<sup>(259)</sup>، وذلك منذ تطبيق القانون رقم ٨٧٢ لسنة ٢٠٠٦ المؤرخ في ١٣ يوليو ٢٠٠٦ بشأن الالتزام الوطني بالإسكان، ويتم تحديد هذه المصلحة للجمعية بالنظر إلي الغرض الاجتماعي لها ونطاقها الجغرافي<sup>(260)</sup>.

<sup>(256)</sup> CE, 22 mai 2012, req. n° 326367.

<sup>(257)</sup> TA de Montpellier, 23 avril 2015, n° 1202439.

<sup>(258)</sup> CE, 21 décembre 1906, Syndicat des propriétaires et contribuables du quartier Croix de Tivoli, n°19167, rec., p.962.

<sup>(259)</sup> Article L. 600 1 1 du Code de l'urbanisme.

<sup>(260)</sup> CE, 26 juillet 1985, Union régionale pour la défense de l'environnement en Franche Comté (URDEN), n°35024, CE, 10 février 1997, Association de défense, de protection et de valorisation du patrimoine naturel et historique corse, n°140841255.

وبالتالي يجب أن يكون الغرض من الجمعية من جهة متعلقا بالجانب العمراني<sup>(٢٦١)</sup> أو البيئي<sup>(٢٦٢)</sup>، ومن جهة أخرى يجب أن يكون دقيقا بدرجة كافية<sup>(٢٦٣)</sup>.

وبالتالي فإن الجمعية التي تهدف إلي ضمان حماية الإنسان وبيئته، وتشجيع مشاركة المواطن في الأمور المتعلقة بالبيئة لا توفر لها مصلحة لطلب إلغاء رخصة البناء بالنظر إلي عمومية الغرض من الجمعية<sup>(٢٦٤)</sup>. ومع ذلك فإن تقييم هذا المعيار يتم وفقا لحجم وموقع المشروع المتنازع عليه، وبهذا المعنى فإن الجمعية التي يكون هدفها تنفيذ جميع الوسائل المتاحة لحماية وتحسين البيئة المعيشية لمنطقة ما لها مصلحة في اتخاذ إجراءات ضد رخصة البناء التي يتوقع أن تضر بالبيئة المعيشية لسكان الحي<sup>(٢٦٥)</sup>. وكما أشرت سلفا فإن النطاق الجغرافي للجمعية يجب أن يكون دقيقا ومحددا علي المستوى الإقليمي<sup>(٢٦٦)</sup>، وفي أغلب الأحيان علي مستوى البلديات، ومع ذلك فإن هذا المعيار أيضا يتم تقييمه وفقا لحجم وموقع المشروع المتنازع عليه، وبالتالي فقد قضي بأنه يمكن الطعن في ترخيص بناء لمجمع عقاري واسع النطاق يقع بالقرب من منطقة ذات أهمية بيئية<sup>(٢٦٧)</sup>. ومع ذلك فإن هذا الشرط المتعلق بالنطاق الجغرافي لعمل الجمعية لا ينطبق علي الجمعيات المعتمدة بموجب المادة L.141-1 من قانون البيئة.

وفي الواقع فإن أي جمعية معتمدة لحماية البيئة لها مصلحة في اتخاذ إجراء ضد أي ترخيص بناء له علاقة مباشرة بموضوعها ونشاطها وتحدث تأثيرات ضارة في كل أو جزء من الأراضي التي تم اعتماد الجمعية من أجلها<sup>(٢٦٨)</sup>.

#### ثالثا: المصلحة بالنسبة لأشخاص القانون الخاص:

لا يمكن لأي شخص خاص بخلاف الجمعيات مثل الشخص الطبيعي أو شركة أو اتحاد ملاك أن يطعن في ترخيص البناء إلا إذا كان من المحتمل أن يؤثر البناء أو التطوير بشكل مباشر علي ظروف استخدامه والتمتع بممتلكاته.

(261) CE, 29 janvier 2003, Union des propriétaires pour la défense des Arcs, n° 199692.

(262) CE, 3 avr. 2006, Association Vigilance Environnement clermontais et sa région, n° 269252.

(263) CE, 26 juillet 1986, Union régionale pour la défense de l'environnement, de la nature, de la vie et de la qualité de la vie en Franche Comté, n°35024.

(264) CAA Douai, 17 mars 2005, Association Vie et Paysages, n°03DA00544.

(265) CE, 20 octobre 2017, n° 400585, Association Epi d'Or.

(266) CE, 5 novembre 2004, Association Bretagne Littoral Environnement Urbanisme «Bleu», n° 264819.

(267) CE, 24 octobre 1997, SCI Hameau Piantarella, n°161043.

(268) Article L. 142 1 du Code de l'environnement.

ولقد استقر قضاء المحكمة الإدارية العليا علي الاعتراف بحق المواطن في طلب إلغاء القرار الإداري المعيب الذي لا يحترم مصالحه المشروعة وأنه باعتباره مالكا مجاورا للمطعون ضده فإن له مصلحة مشروعة بالتزام جاره شروط البناء التي شرعت لتحقيق مصالح الجميع<sup>(٢٦٩)</sup>.

ويترتب علي ذلك أن هذا الشخص لن يكون قادرا علي الطعن في رخصة البناء إلا إذا كان بإمكانه أن يبرر مصلحة عمرانية أو بيئية أو جمالية *intérêt urbanistique*، *environnemental ou esthétique*، كما يجب أن تكون هذه المصلحة مباشرة ومحددة. وهو ما يعتمد بشكل كبير علي مدي القرب من البناء *proximité* وطبيعة وأهمية المشروع الذي يشمل رخصة البناء فيما يتعلق بموقع ممتلكات مقدم الطلب<sup>(٢٧٠)</sup>. جدير بالذكر أنه من أجل مكافحة الطعون الكيدية، يتم تقييم مصلحة مقدم الطلب في رفع دعوي ضد ترخيص البناء من حيث المبدأ في التاريخ الذي يتم فيه نشر طلب الحصول علي الترخيص في قاعة البلدية<sup>(٢٧١)</sup>، وبالتالي فإن استئجار أو شراء عقار بالقرب من المشروع المتنازع عليه، بمجرد إصدار الترخيص لم يعد لدي المستأجر أو المشتري مصلحة في اتخاذ إجراء ضد الترخيص المعني.

وتشير السوابق القضائية في هذا الخصوص إلي أن مقدم الطلب إذا احتج بكونه جارا للبناء المقرر إقامته فإن لديه فرصة جيدة لقبول الطعن الخاص به وذلك لأن هذا الوضع يوضح فكرة القرب *idée de proximité*<sup>(٢٧٢)</sup>، ويشار هنا إلي لا يقصد بالجار هنا الجار الملاصق وليس من اللازم أن يكون مالكا للأرض بس يكفي أن يكون مستوفيا لشروط الإقامة<sup>(٢٧٣)</sup>.

كما تشير السوابق القضائية إلي بعض الاستثناءات التي تم خلالها قبول الطعن المقدم من ساكن في البلدية *habitant de la commune* في حالة إذا كان ترخيص

<sup>(٢٦٩)</sup> دائرة منازعات الأفراد والهيئات والتعويضات- الطعن رقم ٣٩٣١ لسنة ٣٩ ق.عليا- جلسة ١٩٩٦/٣/١٠.

<sup>(٢٧٠)</sup> انظر في هذا المعني:

J. Morand Deviller, Le permis de construire, op.cit., p.116.

<sup>(٢٧١)</sup> Article L600 1 3 du Code de l'urbanisme.

<sup>(٢٧٢)</sup> J. Morand Deviller, Le permis de construire, op.cit., p.150, V.aussi, P. Soler Couteaux, Droit de l'urbanisme, op. cit., p. 552.

<sup>(٢٧٣)</sup> G. Liet Veaux, Permis de construire, contentieux administratif, in Juris classeur, Administratif, t. 8, fasc. pp.14 14., Cité par, Elisabeth Jurvilliers Zuccaro, Le tiers en droit administratif, op.cit., p. 290.

البناء الممنوح يتعلق بالمنشآت المهمة التي تعدل بشكل كبير في شكل البلدية<sup>(274)</sup>، وفيما يتجاوز هذا الاستثناء يمكن قبول صفة الساكن والمالك إذا توافر الشرط الأساسي المتمثل في القرب من مشروع البناء.

وعلي عكس القضاء المصري نجد أن القضاء الفرنسي يزخر بالتطبيقات القضائية التي تتناول تحديد المصلحة بالنسبة للغير الذي يطعن علي ترخيص البناء، بل صدرت في هذا الأمر تشريعات خاصة من أجل التأكد من وجود المصلحة لدي الطاعن للحد من الطعون الكيدية التي تؤثر علي مجال الاستثمار العقاري وتهدهه بشدة ومن أجل تحقيق مبدأ الأمن القانوني، وبالتالي كان التدخل لتنظيم هذه المسألة من الأمور التي اهتم بها المشرع الفرنسي ووجدت لها تطبيقات عديدة في أحكام القضاء الإداري الفرنسي كما سنوضح تفصيلاً.

وسنوضح فيما يلي صفة الجار المباشر وغير المباشر وتوافر شرط المصلحة بالنسبة لكل منهما.

#### أولاً: الجار غير المباشر:

وفقاً لما استقر عليه مجلس الدولة الفرنسي في حكم Brodelle et Gino الصادر في ١٠ يونيو ٢٠١٥ عندما يكون المدعي في وضع غير الجار المباشر للمشروع يجب عليه في هذه الحالة إثبات حقيقة الانتهاك المدعي به من خلال عناصر مدعومة ودقيقة بما فيه الكفاية<sup>(275)</sup>. وترتيباً علي ذلك فإن مجرد الإقامة بالقرب من الأرض التي سيبني عليها المبني لا يكفي في حد ذاته للطعن علي رخصة البناء<sup>(276)</sup>.

مثال ذلك ما قضي به مجلس الدولة الفرنسي في حكمه الصادر بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٢٠ من أن اقتصار المدعين علي الإشارة إلي قرب أرضهما والإزعاج المحتمل أن ينجم عن المشروع دون تقديم معلومات دقيقة بما يكفي لإثبات أنه كان سيؤدي إلي تدخل مباشر في ظروف استخدام ممتلكاتهم والتمتع بها، وكان أحد المدعين في هذه القضية هو مالك أرض غير مبنية تقع علي بعد ٢٠٠ متر من الأرض الأساسية للمشروع المتنازع عليه بينما يمتلك المدعي الآخر معدات تجارية تقع علي بعد أقل من ١٥٠ متر من هذه الأرض<sup>(277)</sup>.

<sup>(274)</sup> J. Morand Deviller, Le permis de construire, op.cit., p.150.

<sup>(275)</sup> CE, 10 juin 2015 Brodelle et Gino, n° 386121.

<sup>(276)</sup> Daniel Tasciyan, Comment contester un permis de construire?, Article publié le 9 novembre 2017 sur: <https://www.village justice.com>.

<sup>(277)</sup> CE, 27 janvier 2020, req. n°423529.

وتشير السوابق القضائية إلي توافر المصلحة علي سبيل المثال في حالة فقدان أشعة الشمس، فقدان رؤية المناظر الطبيعية (الأرض أو البحر)، فقدان القيمة السوقية لممتلكات الفرد، خطر التلوث الصوتي أو الكيميائي، خطر الفيضانات أو الحريق... إلخ<sup>(٢٧٨)</sup>.

بالمقابل لا يمكن المطالبة بمصلحة تجارية<sup>(٢٧٩)</sup> أو مهنية<sup>(٢٨٠)</sup>، وبالتالي لا يمكن للتاجر الاعتراض علي رخصة البناء لمجرد وصول منافس من شأنه أن يضر بمصالحه التجارية<sup>(٢٨١)</sup>، ولذلك لن تقبل دعواه إلا إذا أثبت أن البناء المتنازع عليه من المحتمل أن يؤثر علي ظروف استخدام ممتلكاته والتمتع بها مثل فقدان أشعة الشمس علي سبيل المثال<sup>(٢٨٢)</sup>، أو كون الطعن يبرر مصلحة عمرانية *intérêt urbanistique*<sup>(٢٨٣)</sup>.

ومن الواضح أن مجلس الدولة من خلال قضائه المستقر يأخذ بمبدأ القرب من الموقع المزمع إنشاؤه، وهو ما يتضح لنا من بعض الأحكام القديمة نسبيا لمجلس الدولة الفرنسي<sup>٢٨٤</sup>.

جدير بالإشارة أن مجلس الدولة الفرنسي وفي حكم حديث للغاية قد أقر بتوافر المصلحة لدي اتحاد ملاك العقار *Syndicat de copropriété* في الطعن علي مشروع بناء علي أرض مجاورة يهدف إلي بناء ٧٤ وحدة سكنية ويتضمن ١٢٤ مكانا مخصصا لوقوف السيارات<sup>(٢٨٥)</sup>.

<sup>(278)</sup> Daniel Tasciyan, Comment contester un permis de construire?op.cit.

<sup>(279)</sup> CE, 13 mars 1987, Société albigeoise de spectacles, n° 55525, CAA de Nantes, 24 juillet 2015, req. n°14NT00124, V.aussi, Y. Gadumet, Traité de droit administratif, t.1, Droit administratif général, LGDJ, 16e éd., 2001, p. 484.

<sup>(280)</sup> CE, 3 juillet 1987, Brouste, n°39287.

<sup>(281)</sup> CE, 22 février 2002, Société France Quick SA, n° 216088,

<sup>(282)</sup> CE, 29 mai 2017, n° 399556; CAA Bordeaux, 27 avril 2017, n° 17BX00107.

<sup>(283)</sup> Elisabeth Jurvilliers Zuccaro. Le tiers en droit administratif, op.cit., p. 295.

<sup>(284)</sup> CE. 30 septembre 1988, « Société de télévision en couleur Antenne 2 »: recevabilité de l'action d'une société voisine de 200 mètres de la construction, objet du permis contesté ; CE. 15 avril 1983 « Commune de Ménet »: irrecevabilité du recours du propriétaire d'une résidence secondaire située à 750 mètres. Dans le même sens, est reconnu l'intérêt pour agir d'un promoteur dont le terrain est inclus dans la même Z.A.C que celui ci de la construction projetée, CE, 17 juin 1991, Mme Renault, n°98399 et n°98400.

<sup>(285)</sup> CE, 24 février 2021, n°432096.

وفي قضائه الحديث استمر في إتباع نفس النهج فعلي سبيل المثال استقر علي أنه لا توجد مصلحة في طلب إلغاء رخصة البناء لأنه جار غير مباشر:

- المالك الذي قدم طعنا ضد مركز تسوق يقع علي بعد ٣٠٠ متر من منزله، لأن ذلك لا يثبت التلوث الضوضائي المدعي به وكذلك لا يمكن أن يؤدي إلي انخفاض القيمة السوقية لمنزله<sup>(٢٨٦)</sup>.
  - المزارع الذي فشل في توضيح أن مشروع البناء المتنازع عليه والواقع علي بعد أكثر من ١٥٠ مترا من المحتمل أن يضر بنشاطه كما زعم<sup>(٢٨٧)</sup>.
  - لم يعترف مجلس الدولة الفرنسي بتوافر المصلحة لدي الجيران الذين يعيشون علي بعد ٣٠٠ متر من أرض البناء المقترح، بسبب فصل الكتل العمرانية îlotsurbains التي تضم المباني الشاهقة والطرق الرئيسية<sup>(٢٨٨)</sup>.
  - الاضطراب البصري الذي تدرج به مقدم الطلب دعما للطعن الذي تقدم به ضد مشروع بناء مسجد لم يؤيد حيث يعيش علي بعد أكثر من ٦٠٠ متر عن مشروع البناء فضلا عن فصل هذه المسافة بمساحات مبنية وممرات مرورية رئيسية<sup>(٢٨٩)</sup>.
- بالمقابل استقرت السوابق القضائية علي وجود مصلحة تبرر طلب إلغاء رخصة

#### البناء :

- مقدم الطلب المالك لعقار يقع علي بعد أقل من ١٠٠ متر من مبني بارتفاع ١١ متر لأنه يتضح من الصور المقدمة أن هذا المشروع سيكون مرئيا من ممتلكاته ويغير منظر الحديقة التي كان يتمتع بها سابقا<sup>(٢٩٠)</sup>.
- مالك العقار الذي يقع علي بعد ١٢٠ مترا من مشروع إنشاء قاعة استقبال une salle de réception وما تسببه هذه القاعة من تلوث ضوضائي وهو ما تم تأكيده بواسطة شهادات من الجيران<sup>(٢٩١)</sup>.
- الجيران الذين يعيشون علي بعد عدة مئات من الأمتار من توربينات الرياح<sup>(٢٩٢)</sup>.

(286) CAA Nantes 28 décembre 2016, 14NT03298.

(287) CAA Nantes 20 mars 2017, n° 16NT01901.

(288) CE, 27 octobre 2006, Dreyse et autres, n°286569, 8ème et 3ème sous sections reunites.

(289) CAA Nancy, 8 juin 2017, n° 16NC00520.

(290) CAA Marseille, 25 mars 2017, n° 15MA00542.

(291) CAA Versailles, 19 janvier 2017, n° 15VE02091.

(292) CE, 15 avril 2005, Association des citoyens et constructibles de la communauté des communes Saane et Vienne (ACSV) et autres, n°273398.

- الأشخاص الذين يقيمون علي بعد أقل من كيلو متر واحد من الأرض التي سيبنى فيها مسجد كبير<sup>(٢٩٣)</sup>.

**ثانيا: الجار المباشر والمصلحة المفترضة intérêt à agir présomption:**

بشكل عام يعتبر مقدم الطلب جارا مباشرا للمشروع عندما تكون ممتلكاته مجاورة أو تقع علي بعد أقل من ٢٥ إلى ٥٠ مترا من قطعة الأرض المخصصة لبناء المشروع<sup>(٢٩٤)</sup>.

وبالتالي قد لا يحتاج هذا الشخص إلي شرح أو تبرير الانتهاك الذي تم استدعاؤه، وذلك لأن ملف تصريح البناء المتنازع عليه يجعل من الممكن فهم هذا الانتهاك. ومع ذلك فإن هذا لا يعفيه، إذا كان هناك أي شك حول الانتهاك المزعوم ولتجنب أي نزاع أن يقدم أي عنصر قادر علي إثبات هذا الأمر مثل الصور الفوتوغرافية علي سبيل المثال<sup>(٢٩٥)</sup>.

وفي حكم صادر من مجلس الدولة الفرنسي في ١٠ فبراير ٢٠١٦ أوضح من خلاله أن الصفة الوحيدة للجار المباشر لمشروع ليست كافية أيضا في حد ذاتها لتوافر شرط المصلحة لرفع دعوي الإلغاء ضد ترخيص البناء<sup>(٢٩٦)</sup>، حيث أوضح المجلس من خلال الحكم الوثائق والمكاتبات التي قدمها المدعي يجب أن تبين بوضوح كيف يمكن أن تتأثر استغلال ممتلكاته أو استخدامها والتمتع بها بشكل مباشر بالمشروع المتنازع عليه<sup>(٢٩٧)</sup>، وبالتالي وفي حالة فشل مقدم الطلب في توضيح مدى تأثير المشروع علي استخدامه لممتلكاته أو التمتع بها فإن دعواه تكون غير مقبولة<sup>(٢٩٨)</sup>.

<sup>(293)</sup> CE, 3 février 1992, Mme Girod et autres, n°118855.

<sup>(294)</sup> CAA Douai, 2 février 2017, n°16DA01067, CAA Nancy, 9 mars 2017, n°16NC00139, CAA Nantes, 13 février 2017, n°15NT02347- CE, 27 mars 2017, n°399585.

<sup>(295)</sup> CE, 17 mars 2017, n°396362, Arnaud Gossement, Urbanisme: le juge administratif apprécie strictement la qualité du "voisin immédiat" susceptible de donner intérêt à agir contre un permis de construire, 27 mars 2017, disponible sur le site: [http://www.arnaudgossement.com/archive/2017/03/31/urbanisme\\_interet\\_a\\_agir\\_du\\_voisin\\_immediat\\_contre\\_un\\_permis\\_5927909.html](http://www.arnaudgossement.com/archive/2017/03/31/urbanisme_interet_a_agir_du_voisin_immediat_contre_un_permis_5927909.html)

<sup>(296)</sup> Tiffen Marcel, L'intérêt à agir contre un permis de construire modificatif, Article publié le 18 juillet 2019 sur: <https://www.villagejustice.com>.

<sup>(297)</sup> CE, 10 février 2016, req. n°387507.

<sup>(298)</sup> Catherine Taurand, permis de construire intérêt à agir, Article publié le 6 juin 2016 sur le site: <https://www.villagejustice.com>.

وبموجب الأحكام الصادرة من مجلس الدولة الفرنسي في ١٣ إبريل ٢٠١٦ اعتبر أن الجار المباشر للمشروع قد استفاد من افتراض وجود مصلحة له في الدعوي *intérêt à agir*présomption في ضوء المستندات الموجودة بالملف والعناصر المتعلقة بطبيعة مشروع البناء أو أهميته أو موقعه وذلك دون الحاجة إلي تقديم صاحب الطعن دليل علي الطبيعة المعينة للانتهاكات التي يتذرع بها وذلك علي العكس من الجار الأبعد في النطاق عن مشروع البناء<sup>(٢٩٩)</sup>.

ويتضح لنا من خلال الحكم السالف عرضه أن مجلس الدولة الفرنسي قد خفف من إثبات المصلحة في رفع الدعوي لأن مجرد أن حقيقة تمتعهم بصفة الجار المباشر والتأثيرات المستقبلية علي ظروف المرور ومواقف السيارات فيما يتعلق بالمشروع المقترح عن طريق الصور الفوتوغرافية وخطة المساحة وملف تصريح البناء تكفي لتوافر المصلحة في جانبهم من أجل الطعن علي ترخيص البناء، وهو ما استقر عليه قضاء مجلس الدولة الفرنسي في العديد من الأحكام التي صدرت في أعقاب الأحكام الصادرة في ١٣ إبريل ٢٠١٦<sup>(٣٠٠)</sup>.

وبالتالي فإن ادعاء المالك أو الساكن في الجوار المباشر بوجود تعرض شخصي *trouble subjectif* في المستقبل يجعل من الممكن القول بتوفر المصلحة في جانبهم<sup>(٣٠١)</sup>.

ومن خلال هذا التفسير يقلل مجلس الدولة الفرنسي من نطاق إصلاح ١٨ يوليو ٢٠١٣ والذي كان الهدف منه التحكم الصارم في مصلحة المدعين الذين يسعون لإلغاء تراخيص البناء<sup>(٣٠٢)</sup>.

<sup>(299)</sup> CE, 13 avril 2016, req. n°390109, n°399798, n°399799, n°389801, n°389802.

<sup>(300)</sup> De manière non exhaustives concernant les décisions rendues depuis le 1er janvier 2017: C.E., 17 mars 2017, req.n° 396362 ; C.E., 27 mars 2017, req. n°399585 ; C.E., 26 avril 2017 req. n°400625 ; C.E., 29 mai 2017, req. n° 399556 ; C.E. 11 octobre 2017, req. n°401513 ; C.E., 8 novembre 2007, req. n°403866; C.E., 9 novembre 2017, req. n°400284 ; C.E., 6 décembre 2017, req. n°405839 ; C.E., 22 décembre 2017, req. n°406731 ; C.E., 22 décembre 2017, req. n°406726 ; C.E., 18 mai 2018, req. n°412174 ; C.E., 28 novembre 2018, req. n°411057 ; C.E. 20 février 2019, req. n°420745.

<sup>(301)</sup> CE, 27 Juillet 2016, n°391219 et n°396840.

<sup>(302)</sup> Emmanuel Lavaud, L'intérêt à agir contre un permis de construire, Article publié le 25 février 2019 sur: [http://www.laudetlavaudavocats.fr/actualites/121 I interet a agir contre un permis de construire](http://www.laudetlavaudavocats.fr/actualites/121%20interet%20a%20agir%20contre%20un%20permis%20de%20construire)

وفي حكم مؤرخ في ٢٠ فبراير ٢٠١٩ قدم مجلس الدولة تطبيقاً مثالياً لسوابقه القضائية السابقة حيث تم الحكم في هذا القرار المفصل للغاية بأنه "يبدو من المستندات الواردة إلى المجلس من قبل شركة Hanoe Residential Property Portfolio تمتلك مبني تم بناؤه بالقرب من المنطقة التي يشملها ترخيص البناء المتنازع عليه، وحتى بافتراض أن هذا القرب غير كافٍ لاعتباره جاراً مباشراً حيث يقع الطرف الشرقي من قطعة الأرض علي بعد أمتار قليلة من قطعة الأرض الأساسية للمشروع والتي يفصلها فقط عنها مساحة خضراء، كما يتضح من الأوراق المقدمة أن المشروع المتنازع عليه يتضمن تشييد مبني بارتفاع ١٤,٧٤ متراً علي الجانب الغربي من قطعة الأرض من المحتمل أن تضعف من الرؤية الخالية من العوائق لمنظر المؤسسة الوطنية للصم والبكم باعتباره أثراً تاريخياً، كما أنه من المحتمل أيضاً أن يكون للمبني الذي سيتم تشييده تأثير علي تقليل أشعة الشمس، وبالنظر إلي حجم المشروع والذي يوفر إنشاء ٢٦٨ مكاناً لوقوف السيارات فهناك تخوف مشروع من خطر تدهور ظروف المرور وتفاقم التلوث الضوضائي سواء بسبب حركة السيارات أو شغل المباني المراد تشييدها والمخصصة لإيواء سكن للعمال وروضة أطفال. وبالتالي فمن المرجح أن يؤثر المشروع المتنازع عليه علي ظروف شغل المبني أو استخدامه أو التمتع به<sup>(٣٠٣)</sup>.

وفي حالة الترخيص المعدل الذي تم بموجبه إدخال بعض التعديلات البسيطة علي ترخيص البناء الأولي قرر مجلس الدولة الفرنسي أنه في حالة عدم اعتراض مقدم الطلب علي تصريح البناء الأولي، يجب تعيين مصلحته في رفع دعوي ضد التصريح المعدل فقط في الضوء التعديلات التي أجريت علي ترخيص البناء<sup>(٣٠٤)</sup>.

جدير بالذكر أن مجلس الدولة الفرنسي وفي حكم حديث صدر في ٣ إبريل ٢٠٢٠ قد قرر أنه يجوز لصاحب الأرض غير المبنية حتي لو لم يستغلها أن يرفع دعوي إلغاء ضد ترخيص البناء في ضوء العناصر الموجودة في الملف التي تظهر أن البناء المخطط له من المحتمل أن يؤثر بشكل مباشر علي شروط التمتع بممتلكاته<sup>(٣٠٥)</sup>.

ومن التطبيقات القضائية التي استقرت علي وجود مصلحة تبرر طلب إلغاء رخصة البناء، وجود نوع من التشويش البصري لمقدم الطلب<sup>(٣٠٦)</sup>، والتلوث الضوضائي نظراً

<sup>(303)</sup> CE, 20 février 2019, req. n°420745.

<sup>(304)</sup> CE, 17 mars 2017, req. n°396362.

<sup>(305)</sup> CE, 3 avril 2020, n° 419139.

<sup>(306)</sup> CAA Nancy, 30 mars 2017, n° 16NC00673.

لطبيعة مشروع البناء (وحدة معالجة نفايات بيولوجية)، والمضايقات المرتبطة بزيادة حركة المرور علي الطرق<sup>(٣٠٧)</sup>.

وعلي جانب آخر فقد قيدت المحكمة الإدارية في Amiens وفي حكم حديث لها صادر في ٢٥ يونيو ٢٠١٩ من نطاق مفهوم الجار المباشر، حيث قضت بأن مقدم الطلب المعارض لرخصة البناء لا يمكنه الاستفادة من وضعه كجار مباشر لأن البناء المقترح لا يجب عنه الرؤية علي ممتلكات مقدم الطلب<sup>(٣٠٨)</sup>.

ولقد خلصت المحكمة إلى القول بعدم توافر المصلحة لدي المدعين استنادا إلي كون المباني القائمة مساحتها 1,184 m<sup>2</sup> منها مساحة 766m<sup>2</sup> من مساحات التجزئة في حين تبلغ مساحات الإنشاءات الجديدة 2,007 m<sup>2</sup> والتي ستكون في الغالب خلف البناء القائم خلف سائر بالنسبة للطريق العام، ولتبرير مصلحتهم في رفع الدعوي يتذرع المدعون بوضع الجار المباشر للمشروع علي أساس أن ممتلكاتهم تقع في مواجهة المطعم علي حافة شارع la forêt بواجهة ٦٠ متر ومنزل يقع علي حافة الطريق العام، وهو ما دفع المحكمة إلي استخلاص أن موقع المشروع لن يؤثر علي وضعهم.

وهكذا وجدت المحكمة الإدارية في Amiens متطلبا إضافيا لوضع الجار المباشر من أجل تبرير مصلحة مقدم الطلب في رفع دعوي ضد ترخيص البناء.

### المطلب الثالث

#### إساءة استخدام الحق في الطعن علي ترخيص البناء ومبدأ الأمن القانوني

إن مسألة مكافحة إساءة استخدام الحق في التقاضي موضوع شائك، فمن ناحية يعتبر الحق في التقاضي حق من الحقوق الأساسية، وهو مكفول بواسطة القاضي الإداري والدستوري بالإضافة إلي محكمة العدل الأوروبية التي تحمي بشكل خاص ممارسة الحق في التقاضي بشأن المسائل البيئية. ولكن من ناحية أخرى يجب ألا يكون هناك إساءة استخدام للحق في التقاضي وهو الأمر الذي يتكاثر في مجال البناء والتعمير من قبل الفاعلين الاقتصاديين لمنع أو حتي معاقبة الطعون التي يرونها من هذا القبيل<sup>(٣٠٩)</sup>.

<sup>(307)</sup> CAA Nantes, 14 juin 2017, n° 16NT02323.

<sup>(308)</sup> TA d'Amiens, 25 Juin 2019.

<sup>(309)</sup> Propositions pour un contentieux des autorisations d'urbanisme plus rapide et plus efficace, Rapport au ministre de la cohésion des territoires présenté par le groupe de travail présidé par Christine Maugué, conseiller d'Etat, p. 42, disponibles sur: [https://www.actu\\_environnement.com/media/pdf/news\\_30448\\_rapport\\_contentieux\\_urbanisme.pdf](https://www.actu_environnement.com/media/pdf/news_30448_rapport_contentieux_urbanisme.pdf).

وفي الواقع فإنه منذ تقرير مجلس الدولة الفرنسي في عام ١٩٩٢ بعنوان "التخطيط العمراني من أجل حق أكثر فاعلية"<sup>(٣١٠)</sup>، ومن خلال تقرير Pelletieren الصادر في ٢٠٠٥<sup>(٣١١)</sup>، ثم صدر بعد ذلك تقرير Labetoulleen الذي سعي بشكل أكثر تحديداً لوضع حد لما يسمى بالطعون الكيدية ضد التراخيص المتعلقة بالتخطيط العمراني<sup>(٣١٢)</sup>، وصولاً إلي التقرير المقدم في بداية عام ٢٠١٨ إلي وزير التماسك الإقليمي بعنوان "مقترحات من أجل تقاضي أسرع وأكثر كفاءة لتراخيص التخطيط العمراني"<sup>(٣١٣)</sup>، وقد عملت جميعها علي الوصول لأفضل السبل من أجل التقليل من التقاضي التعسفي ضد تراخيص التخطيط العمراني<sup>(٣١٤)</sup>.

وبعد التغييرات التي تم إدخالها علي قانون التخطيط العمراني والقضاء الإداري التي ربما تم اعتمادها بعد هذه التقارير المختلفة أصبحت هناك ترسانة كاملة لتأمين مشاريع البناء من الناحية القانونية توفر القدرة علي تنفيذها بسرعة أكبر. وذلك في مواجهة تزايد

<sup>(310)</sup> Urbanisme: pour un droit plus efficace / Conseil d'Etat, Section du rapport et des études, Section des travaux publics.

<sup>(311)</sup> «Propositions pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanisme», Rapport au garde des Sceaux, ministre de la Justice, et au ministre de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la Mer, présenté par le groupe de travail constitué sous la présidence de Philippe Pelletier, janv. 2005, [http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports\\_publics/054000147.pdf](http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports_publics/054000147.pdf).

<sup>(312)</sup> «Construction et droit au recours, pour un meilleur équilibre», Rapport du groupe de travail créé par Mme Cécile Duflot, ministre de l'Égalité, des Territoires et du Logement, 25 avr. 2013, [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport\\_Labetoulle.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_Labetoulle.pdf).

<sup>(313)</sup> "Propositions pour un contentieux des autorisations d'urbanisme plus rapide et plus efficace", Rapport remis le 11 janvier 2018 au ministre de la Cohésion des territoires par le groupe de travail présidé par Christine Maugué. [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/2018.01.11\\_rapport\\_contentieux\\_des\\_autorisations\\_d\\_urbanisme.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/2018.01.11_rapport_contentieux_des_autorisations_d_urbanisme.pdf).

<sup>(314)</sup> Jean Christophe Le Coustumer, Les recours abusifs contre les autorisations de construire—État des lieux et perspectives, op.cit.

ولقد تم الاعتراف بمشكلة تزايد الطعون الكيدية ضد تراخيص البناء من جانب الحكومة الفرنسية ممثلة في وزير المساواة الإقليمية والإسكان قائلًا أن "جزءاً كبيراً من تراخيص البناء تتعرض للطعن في بعض الأحيان وفقاً لمنطق المافيا للحصول علي المال. يجب أن نختصر الأجل ونخفضها إلي النصف وسنقوم بمواجهة الطعون الكيدية بشدة".

Intervention au micro de la Radio RMC le 22 mars 2013, Cité par, Déborah Boussemart, La sécurisation des permis de construire contre les recours abusifs, op.cit., p.23.

أعداد الطعون التعسفية ضد تراخيص التخطيط العمراني والتي كان من الصعب تحديد عددها علي وجه الدقة من خلال البيانات الرسمية الموثقة<sup>(315)</sup>. وفي هذا الخصوص تنص المادة L.600-7 من القانون الفرنسي علي أنه "عندما يقدم الطعن ضد ترخيص البناء أو الهدم أو التطوير في ظل ظروف تعكس السلوك التعسفي من جانب مقدم الطلب والتي تتسبب في الإضرار بصاحب الترخيص، في هذه الحالة يجوز لصاحب الترخيص أن يطلب من القاضي الإداري أن يلزم مقدم الطعن بدفع تعويضات له".

يشار هنا إلي أنه في أعقاب الأمر رقم ٦٣٨ لسنة ٢٠١٣ المؤرخ في ١٨ يوليو ٢٠١٣ المتعلق بالنقاضي بشأن التخطيط العمراني تم تعديل القانون بشكل أساسي<sup>(316)</sup>، ولاسيما إدراج حكم جديد يسمح للقاضي بالعقاب علي الطعون التعسفية ضد تصاريح البناء أو الهدم أو التطوير<sup>(317)</sup>.

وفي الواقع فإن الهدف من هذا الإصلاح ليس السعي نحو تهديد المدعي وجعله يخشي العقوبات المتعلقة بالطعن في تراخيص البناء بل جعل الطعن علي تراخيص البناء أكثر كفاءة، وبالتالي السماح بتحديد التراخيص المتنازع عليها بسرعة أكبر<sup>(318)</sup>. وهذه الآلية الجديدة التي كان من المتوقع أن تجد تطبيقات عديدة في الواقع العملي، لم تجد سوى عدد قليل من التطبيقات منذ عام ٢٠١٣. وبشكل خاص تعد الدعوي الأولى المقدمة في هذا الخصوص أمام المحكمة الإدارية في Lyon في ٢٠١٥، حيث أخذ القضاة في هذه الدعوي علي وجه الخصوص في اعتبارهم حقيقة أن الطعن لم يقدم أية أدلة جادة قادرة علي إثبات عدم قانونية الترخيص وأن العديد من هذه الوسائل كانت غير فعالة ولا أساس لها من الصحة، حيث أمرت المحكمة بتعويض المستفيد من الترخيص بمبلغ ٨٢٠٠٠ يورو<sup>(319)</sup>.

(315) op. cit., p. 22.

(316) David Gillig, Lecontentieux des autorisations d'urbanisme après la loi ELAN, CONSTRUCTION URBANISME N° 1 JANVIER 2019, p.27.

(317) Lucie Perenet, Emmanuel Vital Durand, Le contentieux spécial des autorisations d'urbanisme, Analyse Urbanisme et environnement, L'année du droit public de l'économie 2016, p.3, disponible sur: <https://www.gide.com>.

(318) Jean Christophe Le Coustumer, Les recoursabusifscontre les autorisations de construire État des lieux et perspectives, op.cit.

(319) TA Lyon, 17 novembre 2015, n°1303301.

ولقد تم إلغاء الحكم سالف الذكر بواسطة محكمة الاستئناف الإدارية في Lyon بموجب حكمها الصادر في ١٨ يناير ٢٠١٨<sup>(٣٢٠)</sup>، وهو ما دفع بعض المهتمين في هذا المجال إلي القول بأن المادة L. 600-7 لن تطبق في الواقع، وأن الإصلاح التشريعي الهادف إلي مكافحة الطعون التعسفية سيظل هدفا وليس حقيقة واقعة<sup>(٣٢١)</sup>.

ولقد استمرت الأحكام القضائية في تقييد تطبيق الآلية المنصوص عليها في المادة L.600-7 من خلال الحكم الذي أصدرته محكمة الاستئناف الإدارية في Marseille والذي اعتبرت من خلاله أن نقل الترخيص لا يعطي الحق للشخص المنقول إليه الترخيص أن يطلب التعويض علي أساس القواعد الواردة في المادة المذكورة. ويبرر هذا الموقف من جانب المحكمة بأن نقل الترخيص لا يشكل ترخيصا جديدا أو ترخيص معدل ولكن كل ما في الأمر هو تغيير اسم المستفيد دون تعديل جوهر المشروع<sup>(٣٢٢)</sup>.

وفي ٣ أكتوبر ٢٠١٩ طبقت محكمة الاستئناف الإدارية في Versailles المادة L.600-7 من القانون الفرنسي والتي تسمح بتعويض المرخص له سواء كان بترخيص بناء أو هدم أو تطوير للمطالبة بتعويضات بسبب إساءة استخدام الحق في الطعن علي الترخيص الصادر له أو ما يطلق عليه الطعن التعسفي *Recours abusif*.

ولقد جعل الحكم سالف الذكر آلية الحصول علي التعويض أكثر مرونة حيث يتعين علي المستفيد من الترخيص الآن فقط إظهار السلوك التعسفي من جانب مقدم الطعن ووجود علاقة سببية مباشرة بين الطعن والضرر الذي لحق به.

يشار هنا إلي أنه في السابق كان لا بد من إثبات أن الطعن قد تم تقديمه في ظل ظروف تجاوزت الدفاع عن المصالح المشروعة لمقدم الطلب *conditions qui excèdent la défense des interest légitimes du requérant* وأن هذا الطعن قد تسبب في إلحاق ضرر مفرط بالمستفيد *préjudice excessif au bénéficiaire du permis*<sup>(٣٢٣)</sup>.

<sup>(320)</sup> CAA Lyon, 18 janvier 2018, n° 16LY00172.

<sup>(321)</sup> Antoine Louche, Un recours (enfin) abusif contre un permis de construire/d'aménager, Article publié le 8 novembre 2019 sur: <https://www.village.justice.com>.

<sup>(322)</sup> CAA Marseille, 13 mai 2016, n° 14MA05185.

<sup>(323)</sup> Antoine Louche, Un recours (enfin) abusif contre un permis de construire/d'aménager, op.cit.V.aussi, Daniel Tasciyan, Actualité du

وتشكل الطبيعة المفرطة للضرر علي وجه الخصوص عقبة رئيسة أمام أي تعويض، وطالما أن الضرر لم يتجاوز حدا معيناً فلن يتم تعويضه ببساطة. ولقد اعتبرت المحكمة الإدارية في Versailles بأن الطلب الذي قدمته احدي الجمعيات شابته العديد من حالات عدم القبول وتم تقديمها بعد تأكيد رفض الطعن عند الاستئناف عند إصدار تصريح التخطيط الأول الصادر للمستفيد من الترخيص. وترتبط علي ذلك فقد رأيت المحكمة أن هذا الطعن تعسفي وقضت بتعويض الضرر المعنوي الذي لحق الشركة بمبلغ ٣٠٠٠ يورو، وعلي الرغم من كون مبلغ التعويض ليس كبيراً فقد طبق القاضي الإداري آلية العقاب الجديدة ضد الطعون التعسفية. وينبغي التأكيد هنا علي أن مجرد الطعن علي رخصة البناء لا يشكل تعسفاً في استخدام الحق في جميع الأحوال فقد يقوم بذلك بحسن نية مثل أن يكون مخطئاً بشأن النطاق الحقيقي لحقوقه أو بشأن محتوى وتفسير القواعد القانونية المعمول بها<sup>(٣٢٤)</sup>، وهو الأمر الذي تواترت عليه الأحكام القضائية في فرنسا بقولها بأنه لا يمكن معاقبة الطاعن علي رخصة البناء إذا كان طلبه مشروعاً أو يستند إلي حجج جادة حتي ولو تم رفضه بعد ذلك<sup>(٣٢٥)</sup>.

## المبحث الثاني

### أوجه الطعن بالإلغاء علي القرارات المتعلقة بتراخيص البناء

#### تمهيد وتقسيم:

إن التقاضي الإداري في مجال التخطيط العمراني يعكس السعي لتحقيق توازن دقيق بين الحق في التقاضي وسلامة أعمال البناء. وتعد رخصة البناء باعتبارها قراراً إدارياً تهدف جهة الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها تحقيق الرقابة المسبقة علي أعمال البناء وضمان احترام القواعد المنظمة لعملية البناء، ومن جهة أخرى، فإن للفرد الحق في الحصول عليها لكونها أحد مظاهر الملكية متي كان طلب الترخيص مستوفياً لكافة الوثائق والشروط المطلوبة، ولذلك يسعى

contentieux de l'urbanisme, Article publié le 15 février 2019 sur: <https://www.village justice.com>.

<sup>(324)</sup> Daniel Tasciyan, Actualité du contentieux de l'urbanisme, op.cit.

<sup>(325)</sup> CA Metz, 22 juin 2010, n° 08/02478 ; CA Poitiers, 25 septembre 2018, n° 16/04449; CA Versailles, 22 septembre 2017, n° 15/06092, Cité par: Daniel Tasciyan, Permis de construire et recours abusif, Article publié le 4 juin 2019 sur: <https://www.village justice.com>.

القاضي الإداري إلي الرقابة علي القرارات الصادرة من جانب الإدارة والمتعلقة بالقرارات المرتبطة بتراخيص البناء .

ويشار هنا إلي إن حق البناء الممنوح لحامل الترخيص ليس أبدياً. حيث يمكن إلغاء الترخيص بقرار من السلطة المختصة أو من المحكمة الإدارية وفي هذه الحالة لا يمكن العمل دون ترخيص جديد.

حيث إن قرار الإدارة بمنح رخصة البناء أو رفضها هو قرار إداري فردي يخضع بوجه عام للرقابة نفسها التي تخضع لها القرارات الإدارية، حيث يراقب القاضي الإداري مدى احترام الإدارة لمبدأ المشروعية.

ويشار هنا إلي أن الإلغاء القضائي للقرارات المتعلقة بترخيص البناء لا يؤدي إلي حصول مقدم الطلب علي ترخيص ضمني حيث يبقى الأمر قيد نظر السلطة المختصة. وينبغي التنويه هنا إلي أن القاضي الإداري يمكن أن يصدر حكمه بإلغاء القرار الصادر بمنح ترخيص البناء بصورة جزئية *annulation partielle du permis de construire* والذي لا يؤثر علي رخصة البناء ككل، وهو مشروط بأمرين، أما الأمر الأول فهو يتعلق أن يؤثر الخلل الذي يشوب رخصة البناء علي جزء معين من مشروع البناء<sup>(326)</sup>، أما الأمر الثاني فيتمثل في أن يكون هذا الخلل قابلاً للتسوية بترخيص معدل وذلك وفقاً للأحكام الواردة في المادة L.600-5 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي<sup>(327)</sup>.

وتختلف سلطة القاضي الإداري في الرقابة علي قرارات الإدارة الخاصة برخصة البناء حسب الصلاحية المعطاة للإدارة، حيث يتمتع القاضي بسلطة واسعة في الرقابة عندما تكون سلطة الإدارة مقيدة، وذلك في الحالات التي يجب فيها علي الإدارة منح الرخصة أو رفضها.

<sup>(326)</sup> مثال ذلك تجاهل القواعد المتعلقة بوقوف السيارات، وكذلك القواعد المتعلقة بالمساحات الخضراء. CE, 23 févr. 2011, n° 325179, SNC Hôtel de la Bretonnerie, CAA Versailles, 21 avril 2016, n° 14VE00071.

وعلي النقيض من ذلك فإن هناك بعض الحالات التي لا يمكن خلالها تطبيق الإلغاء الجزئي وهي تلك المتمثلة في حالة وجود عيب يؤثر علي المشروع ككل مثل عدم مراعاة القواعد الواردة في القانون الساحلي وكذلك عدم كفاية وبعد المياه لضمان الحماية من الحريق بالنسبة للمشروع.

CAA Douai, 28 septembre 2017, n° 15DA01909, CAA Douai, 4 mai 2016, n° 15DA00915.

<sup>(327)</sup> Article L. 600 5 du Code de l'urbanisme.

وتكون سلطة القاضي الإداري محدودة في حالة كون الإدارة تتمتع بسلطة تقديرية في منح رخصة البناء أو رفضها. وتقتصر رقابة القاضي الإداري علي قرارات الإدارة المتعلقة برخصة البناء علي عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات (مثل إجراء التحقيق للجمهور، والاتساق مع نظام الأثر البيئي) ومخالفة القانون والخطأ في تطبيقه أو تأويله وعلي الوجود المادي للوقائع والانحراف في استعمال السلطة. والتي يطلق عليها الرقابة علي الشرعية الخارجية *légalité externe* للقرارات المتعلقة بترخيص البناء.

وإلي جانب الرقابة علي الشرعية الخارجية لتراخيص البناء، يراقب القاضي أيضا الشرعية الداخلية لهذه القرارات *légalité interne* ويقصد بها الامتثال للقواعد الموضوعية المعمول بها.

**وبناء علي ما تقدم أقسم هذا المبحث لمطالبي علي النحو التالي:**

**المطلب الأول:** الرقابة علي المشروعية الخارجية للقرارات المتعلقة بترخيص البناء.

**المطلب الثاني:** الشرعية الداخلية لرخصة البناء.

### **المطلب الأول**

#### **الرقابة علي المشروعية الخارجية للقرارات المتعلقة بترخيص البناء**

**أولا: عيب الشكل:**

يتحقق عيب الشكل في حالة إذا لم يتم إتباع الشكل المطلوب، كما هو الحال في القرار المتعلق برخصة البناء يجب أن يكون موقعا من جانب صاحب الشأن وذكر اسمه الأول ولقبه ووظيفته بأحرف مقروءة<sup>(328)</sup>.

وفي هذا الخصوص تشير المادة الرابعة من القانون رقم ٣٢١ لسنة ٢٠٠٠ المؤرخ في ١٢ إبريل ٢٠٠٠ المتعلق بحقوق المواطنين في علاقتهم مع الإدارات تتطلب أن أي قرار تتخذه احدي الإدارات المذكورة في المادة الأولى من القانون المذكور، وبالإضافة إلي توقيع صاحبها، الإشارة بأحرف مقروءة، للاسم الأول واللقب وصفة صاحب هذا الاسم.

وترتبا علي ذلك فإن عدم وجود أحرف واضحة للاسم الأول واللقب وصفة الموقع علي ترخيص البناء يشكل عيبا يؤثر علي مشروعية ترخيص البناء<sup>(329)</sup>، وذلك كما هو

(328) Article L. 212 1 du Code des relations entre le public et l'administration.

الحال في رخصة البناء الموقعة مع الإشارة فقط إلي جملة رئيس البلدية "دون ذكر الاسم واللقب"<sup>(329)</sup>.

ومن المستقر عليه قضائيا أيضا أن إغفال ذكر اللقب والاسم الأول للموقع علي رخصة البناء هو مخالفة رسمية لا يمكن تصحيحها بإصدار تراخيص معدلة تحتوي علي البيانات المطلوبة<sup>(331)</sup>.

ولقد تم ذكر هذا الشرط لتحديد هوية الموقع علي القرار صراحة وفقا للاشترطات الواردة بالمادة 2-424.A من قانون التخطيط العمراني الفرنسي.

ويتحقق عيب الشكل في الواقع العملي بشكل أساسي من تجاهل المتطلبات الواردة في بتسبب القرار الذي تم اتخاذه والذي ورد النص عليه في المادة 5-424.R من قانون التخطيط العمراني والتي نصت علي أنه في حالة رفض طلب الترخيص، فإن هذا الرفض يجب أن يكون مسببا.

ويتمثل الأصل العام في أن جهة الإدارة غير ملزمة بتسبب قراراتها إلا إذا ألزمتها المشرع بذلك، وأنه يفترض في القرار غير المسبب أنه قد قام علي أسباب صحيحة تبرره، وأن علي من يدعي عكس ذلك أن يقيم الدليل علي صحة ما يدعيه، إلا أنه متي أفصحت جهة الإدارة عن السبب، أو الأسباب التي استندت إليها فعندئذ تخضع هذه الأسباب لرقابة القضاء الإداري للتحقق من صحتها ومدى مطابقتها للقانون وأثر ذلك علي النتيجة التي انتهى إليها القرار، وتجد هذه الرقابة حدها الطبيعي في التأكد مما إذا كانت النتيجة مستخلصة استخلاصا سائغا من أصول تنتجها ماديا وقانونيا، فإذا كانت منتزعة من أصول غير موجودة، أو كانت مستخلصة من أصول لا تنتجها، أو كان تكليف الوقائع علي فرض وجودها لا يؤدي للنتيجة التي يتطلبها القانون كان القرار فاقدا أحد أركانه وهو ركن السبب، ويصبح مخالفا للقانون، أما إذا كانت النتيجة مستخلصة استخلاصا سائغا من أصول تنتجها ماديا وقانونيا فإن القرار يكون قائما علي سببه متققا وصحيح حكم الواقع والقانون.

<sup>(329)</sup> CAA Versailles, 10 mai 2007, Cne de Ballancourt sur Essonne, n° 05VE01731; CAA Marseille, 12 avril 2007, Assoc. syndicale des propriétaires du lotissement de la Marine de Bravone, n° 04MA02573.

<sup>(330)</sup> CE, 11 mars 2009, Cned'Auvers sur Oise, n° 307656.

<sup>(331)</sup> CAA Marseille, 16 mai 2007, Cne du Thoronet, M. et MmeMati, M.Giuffrida, n° 04MA01336.

ومن حيث أن السبب الذي أفصحت عنه جهة الإدارة في عدم السير في إجراءات ترخيص البناء علي الأرض المنوه عنها هو أنها أرض زراعية، ولم يعقب المطعون ضدهم علي ذلك، ولم يقدموا ثمة دليل يدحض هذا السبب أو ينفي وصف الأرض بأنها أرض زراعية، الأمر الذي تقتنع معه المحكمة بسلامة النتيجة التي انتهت إليها جهة الإدارة ولا ينال من ذلك ما ورد بعقد البيع الابتدائي من أن الأرض محل العقد هي أرض فضاء، فذلك مردود بما استقر عليه القضاء والفقهاء من عدم جواز اصطناع الفرد دليلاً لنفسه<sup>(332)</sup>.

وفي فرنسا عدل القانون رقم 990 لسنة 2015 المؤرخ في 6 أغسطس 2015 المعروف باسم «Macron»<sup>(333)</sup> نص المادة L.424-3 من قانون التخطيط الفرنسي بإضافة فقرة إلي المادة المذكورة لتكون علي النحو التالي "علي أن قرار الرفض بالنسبة لرخصة البناء أو التصريح المسبق يجب أن يكون مسبباً، كما يجب أن يشير هذا التسبب إلي جميع الأسباب التي تبرر الرفض أو قرار المعارضة خاصة كل حالات عدم تقيد العمل بالأحكام التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في المادة L.421-6"<sup>(334)</sup>.

ولقد نتجت هذه الإضافة عن الرغبة الواردة في أحكام أخرى في القانون من أجل تبسيط الإجراءات المؤدية إلي الحصول علي رخصة البناء من خلال منع السلطة المختصة من رفض المشروع بناء علي أسباب مختلفة. وترتيباً علي ذلك أصبحت البلدية ملزمة بذكر كافة أسباب الرفض الخاصة برخصة البناء ولا يمكن لها أن تستدعي أسباب أخرى للرفض بعد ذلك. وبالتالي فهذا الأمر يعد خطوة هامة للغاية في الدعوي المتعلقة برفض ترخيص البناء أو معارضة الترخيص المسبق. الأمر الذي يعزز بشكل كبير للغاية فاعلية قرارات الإلغاء الصادرة عن القاضي الإداري في هذا المجال عن طريق الحد من العوائق الإدارية التي تمارس في هذا الخصوص.

<sup>(332)</sup> الطعن رقم 0907 لسنة 05 ق- جلسة 2014/1/18.

<sup>(333)</sup> LOI n° 2015 990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

<sup>(334)</sup> Alexandre Bezaud, Les conséquences de l'obligation de motivation de l'article 424 3 du Code de l'urbanisme, Article publié le 18 juin 2018 sur le site: <https://www.village justice.com>.

ومن التطبيقات القضائية الهامة في هذا الخصوص ما قضت به محكمة النقض الفرنسية في حكمها الصادر في ٢٥ يناير ٢٠١٧ إلى قيام الخطأ الشخصي في حق رئيس البلدية في حالة الرفض التعسفي لمنح تراخيص البناء لمشروع عقاري من خلال عرقلة قيامه نتيجة الرفض المتكرر له دون أسباب جديّة في هذا الأمر<sup>(٣٣٥)</sup>.

#### ثانياً: عيب عدم الاختصاص:

يتحقق عيب عدم الاختصاص في حالة قيام الجهة الإدارية باتخاذ قرار لا يدخل ضمن اختصاصها، ويعد هذا الدفع من الدفع المتعلقة بالنظام العام والذي يمكن إثارته من جانب القاضي دون حاجة لإثارته أمامه.

ويشار هنا إلى أن عيب عدم الاختصاص من العيوب نادرة الحدوث في مجال تراخيص البناء، وذلك لأن القانون يوضح علي وجه التحديد الجهات الإدارية المختصة بمنح تراخيص البناء.

وفي فرنسا فقد أوضحت سلفاً أن السلطة المختصة بإصدار رخصة البناء تتمثل في رئيس البلدية وفي حالة إصدار الترخيص باسم رئيس البلدية أو بصفته وكيلاً لطالب الترخيص بالمعني المقصود في القانون المدني<sup>(٣٣٦)</sup>، ففي هذه الحالة يعين المجلس البلدي للبلدية أو الهيئة للتداولية للمؤسسة العامة تحدد عضواً آخر من أعضائها لاتخاذ القرار. وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة L.422-7 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي.

ومن التطبيقات القضائية في هذا الخصوص ما قضت به المحكمة الإدارية في Strasbourg بحكمها الصادر في ٢٣ يونيو ٢٠١٠ بإلغاء تصريح البناء الصادر في ٥ سبتمبر ٢٠٠٩ من قبل رئيس بلدية Voegtlinshoffen لشركة société Loisiium Alsace SAS وذلك علي أساس أن السيد Jacques Cattin رئيس البلدية يجب اعتباره مهتماً بمسألة الترخيص المتنازع عليه بالمعني المقصود في المادة L.422-7 من قانون التخطيط العمراني، وأنه في حالة عدم وجود أي تغيير في الظروف القانونية والواقعية، فإن جمعية NARTECS لها ما يبررها في التأكيد علي أن القرار الصادر في ٩ فبراير ٢٠١٦، والذي منح بموجبه السيد Cattin ترخيص

<sup>(335)</sup> Cour de cassation, civil, Chambrecivile 1, 25 janvier 2017, 15 10.852.

<sup>(336)</sup> Rép. Min., n°32679, JO AN du 4 mars 1996.

تسوية لنفس الشركة ولنفس المشروع، متجاهلا حجبية الأمر المقضي به للحكم الصادر في ٢٣ يونيو ٢٠١٠، وهو الأمر الذي يجب معه إلغاء هذا القرار دون الحاجة إلي فحص الأسباب الأخرى التي أثرت ضده<sup>(٣٣٧)</sup>.

ويشير الواقع العملي أن الدفع بعدم الاختصاص يتم الاحتجاج به عندما يتم اتخاذ القرار المطعون فيه بموجب تفويض delegation لا يستوفي عددا معيناً من المتطلبات والتي يعد من أهمها أن يكون التفويض كتابياً وأن يتم نشره بشكل منتظم، كما يجب أن يكون التفويض دقيقاً بما فيه الكفاية.

وفي مصر تظهر التطبيقات القضائية لعيب عدم الاختصاص بصورة أكبر في القرارات الخاصة بالإزالة، ومن التطبيقات القضائية في هذا الخصوص ما قضي به بأن القرار الطعين الصادر بإزالة العقار محل النزاع قد صدر من مستشار محافظ القاهرة للشئون الهندسية والفنية باعتباره مفوضاً من المحافظ في ممارسة هذا الاختصاص، فإن هذا التفويض يكون قد صدر إلي من لا يجيز القانون تفويضه ومن ثم يكون التفويض قد تم بالمخالفة لأحكام القانون<sup>(٣٣٨)</sup>.

كما قضي أيضاً بأنه في الحالات التي يتعين فيها صدور قرار الإزالة من المحافظ نفسه وعلي الرغم من ذلك صدر هذا القرار من رئيس حي وسط القاهرة بناء علي تفويض محافظ القاهرة، فإن هذا القرار يكون مشوباً بعيب عدم الاختصاص وبالتالي مخالفاً للقانون مرجحاً إلغاؤه لدي نظر موضوع الدعوي<sup>(٣٣٩)</sup>.

#### ثالثاً: عيب الإجراءات:

يتحقق هذا العيب عندما لا يتم اعتماد رخصة البناء وفقاً للإجراءات المحددة، ويمكن أن يتحقق هذا العيب في حالة عدم اكتمال الملف الخاص بترخيص البناء. وبالتالي فإنه من المحتمل أن ينشأ هذا الخلل الإجرائي عن طريق إغفال الحصول علي موافقة أو استشارة جهة معينة قبل الحصول علي الترخيص.

<sup>(337)</sup> CE, 06/04/2018, N° 402714.

<sup>(338)</sup> الطعن ١٢٧٨ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٢/٢٥/١٩٩٤.

<sup>(339)</sup> الطعن رقم ٣٤٤٣ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٧/٥/١٩٩٨. وللمزيد راجع الأحكام التالية:

الطعن رقم ٢٠٠٥ لسنة ٤٢ ق جلسة ٢٣/٤/٢٠٠٥، الطعن رقم ٥٢٩٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ٥/٤/٢٠٠٨، الطعن رقم ٤٥٤ لسنة ٥٢ ق، جلسة ٦/٥/٢٠١٠، الطعن رقم ١٩٢٩٠ لسنة ٥١ ق- جلسة ١٢/٦/٢٠١٠).

ومن التطبيقات القضائية لذلك ما قضي به مجلس الدولة الفرنسي في حكمه الصادر في ٨ يونيو ١٩٩٤ من أنه من الدفوع المتعلقة بالنظام العام هو الدفع الذي يستند إلي عدم وجود موافقة من هيئة المهندسين المعماريين في فرنسا عندما يكون رأيها مطلوباً. وبالتالي يجوز إثارته حتي بعد انقضاء المدة المحددة للطعن<sup>(٣٤٠)</sup>.

## المطلب الثاني

### الشرعية الداخلية لرخصة البناء

أولاً: مخالفة القانون أو الخطأ في تطبيقه أو تأويله:

تؤدي مخالفة القاعدة القانونية إلي بطلان تراخيص أعمال البناء، ويتحقق ذلك عندما تتجاهل الإدارة القواعد القانونية الخاصة بالتعمير، أو مخالفة مخططات شغل الأراضي، أو مخططات التنظيم في المناطق المعنية بالقرارات الإدارية والقواعد المتعلقة بحماية الصروح التذكارية والمناطق الأثرية، والقواعد المتعلقة بالطرق وقواعد السلامة العامة<sup>(٣٤١)</sup>.

فعلي سبيل المثال في فرنسا نجد أن البلديات التي لا يغطيها مخطط عمراني محلي (PLU) أو وثيقة تخطيط عمراني بدلا منها لا يمكن في هذه الحالة إصدار الرخصة إلا إذا كان المشروع يقع في الأجزاء الحضرية من البلدية les parties urbanisées de la commune، ويقصد بها الأجزاء التي تحتوي علي عدد كبير وكثيف من المباني. ويشار هنا إلي أن لا يمكن إصدار ترخيص البناء إلا إذا كان الطلب يفي بالمتطلبات المنصوص عليها في قواعد التخطيط العمراني وهي الأمور التي تتمثل علي سبيل المثال في موقع وحجم المباني والمظهر الخارجي للأبنية.

وهناك بلديات تغطيها وثيقة تخطيط عمراني محلي أو مخطط تنظيمي ويقصد بالمخطط العمراني المحلي تحديد قواعد التخطيط المطبقة علي أراضي البلدية، ويحدد هذا المستند المناطق التي يكون البناء فيها مرخصاً أو غير مرخص به.

ويحدد الجزء المرتبط بالرسومات داخل البلدية، المناطق العمرانية والمناطق التي ستدخل حيز العمران والمناطق الزراعية والمناطق الطبيعية والغابات<sup>(٣٤٢)</sup>، وعندما تقع الأرض في منطقة عمرانية فهي من حيث المبدأ قابلة للبناء عليها، ومن المفترض أن

<sup>(340)</sup> CE, 7 /10 SSR, du 8 juin 1994, 127032.

<sup>(٣٤١)</sup> د. كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية علي تراخيص أعمال البناء والتعمير، دار الأيام للنشر والتوزيع عمان الأردن، الطبعة الأولى ٢٠١٧، ص ٨٢.

<sup>(342)</sup> Article R. 151 17 du code de l'urbanisme.

تصبح الأراضي المقرر دخولها في نطاق الحيز العمراني قابلة للبناء عليها، وهو ما يتقرر في حال توفر الطرق العامة والمياه والكهرباء وشبكات الصرف الصحي<sup>(343)</sup>، أما بالنسبة للمناطق الزراعية والطبيعية، فهي من حيث المبدأ غير قابلة للبناء عليها، إلا عندما يتعلق الأمر علي سبيل المثال بالبناء والتركيبات المرتبطة بالزراعة<sup>(344)</sup>.

ولقد أوضحت المادة R.150-30 من قانون التخطيط العمراني أنه لأسباب تتعلق بالصحة والسلامة أو بما يتماشى مع مشروع التطوير والتنمية المستدامة فإن اللائحة يمكن لها أن تحدد المتطلبات المطبقة داخل كل من المناطق الأربعة المذكورة أعلاه والمتمثلة في فرض مجموعة من المحظورات والقيود المفروضة علي استخدامات وتخصيصات معينة للأراضي.

يشار هنا أيضا إلي أن اللوائح الوطنية الخاصة بالمحافظة علي النظام العام المتمثلة في الامتثال لقواعد السلامة والصحة العامة يجب أن تؤخذ في الاعتبار عند طلب ترخيص البناء.

ولذلك يجب ألا يتوافق ترخيص البناء مع القواعد الواردة في المخطط العمراني المحلي فحسب، بل يجب أن يتوافق أيضا مع متطلبات النظام العام الواردة في لوائح التخطيط العمراني الوطنية.

أخيرا، تجدر الإشارة إلي أنه يمكن إلغاء ترخيص البناء حتي في حالة كونه متطابقا مع المخطط العمراني المحلي، وذلك في حالة كون المخطط الذي تم إصداره علي أساسه غير قانوني وذلك إذا كان غير متوافق مع خطة التماسك الإقليمي أو مع القانون الخاص بتطوير وتنمية وحماية السواحل<sup>(345)</sup>. ويشار هنا أيضا إلي أن إلغاء وثيقة التخطيط العمراني المحلي غير القانونية لا يعني بالضرورة إلغاء الترخيص الصادر علي أساسها والتي أصبحت نهائية قبل هذا الإلغاء<sup>(346)</sup>.

#### ثانيا: الخطأ في تطبيق القانون:

يفحص القاضي في هذه الحالة التطبيق السليم للقانون من جانب السلطة التي اتخذت قرار الرفض وذلك من:

<sup>(343)</sup> Article R. 151 20 du code de l'urbanisme.

<sup>(344)</sup> Articles R. 151 23 et R. 151 25 du code de l'urbanisme.

<sup>(345)</sup> CE, 20 novembre 1995, Association L'Environnement à Concarneau, A, n° 144817.

<sup>(346)</sup> Le juge administratif et l'urbanisme, Les dossiers thématiques du Conseil d'État, op.cit, p.7.

- لوائح التخطيط العمراني الوطنية (RNU)، والتي تتمثل في المواد من R. 111-2 إلى R. 111-24 من قانون التخطيط العمراني.
- القواعد الواردة في مخطط إشغال الأراضي (POS) أو مخطط عمراني محلي (PLU) أو في وثيقة تخطيط عمراني بدلا منها.
- ووفقا لما تقدم فإنه يتعين علي السلطة الإدارية أن تستبعد تلقائيا تطبيق حكم غير قانوني من لوائح (POS) أو (PLU) حتي لو أصبحت هذه الوثيقة نهائية<sup>(٣٤٧)</sup>، أو حتي إلغاء أي لأحة غير قانونية أو غير ذات صلة، سواء كان هذا الوضع موجودا منذ نشر اللائحة أو ما إذا كان ناتجا عن ظروف قانونية أو واقعية لاحقة لذلك التاريخ<sup>(٣٤٨)</sup>.
- ويترتب علي ذلك أن إلغاء أو عدم مشروعية وثيقة التخطيط العمراني يستلزم إلغاء رفض ترخيص البناء الذي صدر علي أساسه<sup>(٣٤٩)</sup>.
- ومع ذلك فإنه لا يجوز الاحتجاج بعدم المشروعية لعيب في الشكل أو الإجراءات بالنسبة لخطة تماسك إقليمي أو مخطط لإشغال الأراضي أو مخطط عمراني محلي بعد انتهاء مدة ستة أشهر من دخول الوثيقة حيز التنفيذ.
- وفي إطار الرقابة علي الخطأ القانوني، يمكن لمقدم الطلب الاستفادة من الأحكام المنصوص عليها في المادة L.111-12 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي والتي تقضي بأنه "عند اكتمال البناء لأكثر من عشر سنوات، لا يمكن أن يستند رفض ترخيص البناء إلي مخالفة البناء" الأول "لقواعد التخطيط العمراني".
- وفي مصر فقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن القانون وإن كان قد أوجب علي المطعون ضده الارتداد بالبناء بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم (٦ متر) وبين الثمانية أمتار أي بمقدار متر واحد ولا يسمح بإقامة منشآت علي مساحات الارتداد المشار إليها، وعند الشروع في البناء تجاوز المطعون ضده ذلك بإقامة مباني علي مساحة الارتداد المشار إليها بمقدار متر بطول عشرة أمتار بالمخالفة للقانون ومن ثم أصدر رئيس حي ثان طنطا القرار المطعون فيه بإزالة المباني المخالفة المشار إليها استنادا إلي قرار محافظ الغربية بتقويضه في إصدار قرارات الإزالة. ومن ثم يكون القرار المطعون فيه متقفا وصحيح حكم القانون ويكون طلب وقف التنفيذ فاقدا لركن الجدية

<sup>(347)</sup> CE, avis, 9 mai 2005, Marangio, n° 277280.

<sup>(348)</sup> L. n° 2007 1787, 20 déc. 2007, relative à la simplification du droit, art. 161.

<sup>(349)</sup> CE, 30 décembre 2009, CneCannet des Maures, n° 319942.

دون الحاجة لبحث ركن الاستعجال لعدم جدواه. وقد أخذ الحكم المطعون فيه بخلاف هذا النظر مما يستوجب الحكم بإلغائه والقضاء برفض طلب وقف التنفيذ<sup>(٣٥٠)</sup>. وفي حكم آخر استخلصت المحكمة الإدارية العليا أن موقف الجهة الإدارية المتمثل في عدم استكمال المراحل المتعين عليها اتخاذها لإصدار قرار بشأن الطلب المقدم إليها من عرض طلب المطعون ضده علي اللجنة الفنية بالمركز للبت فيه ورفعته إلي اللجنة العليا، يكون غير قائم علي ما يبرره من الواقع والقانون ويشكل قرارا سلبيا جديرا بالإلغاء<sup>(٣٥١)</sup>.

### ثالثا: الخطأ في تقدير الوجود المادي للوقائع:

يقصد بهذا الأمر أن يقوم القاضي الإداري بمراجعة تقييم أو تقدير الوقائع التي نفذتها جهة الإدارة لتبني قرارها.

وفي هذا الخصوص فإن المستقر عليه أنه لا يمكن التذرع إلا بالخطأ الواضح في التقدير عندما تترك النصوص للإدارة هامشا من حرية التصرف. ويتحقق هذا الأمر عندما يكون لأحكام تنظيمية طبيعة تسمح برفض الترخيص أو منحه بمتطلبات خاصة، ومع ذلك ستكون هذه السلطة أو السيطرة طبيعية في مسائل رفض إصدار ترخيص بناء إلي الحد الذي يكون فيه قانونيا فقط، بسبب التعدي علي الحق في الملكية.

### رابعا: إساءة استعمال السلطة:

يعد عيب الانحراف في استعمال السلطة من أخطر العيوب التي تلحق القرارات المتعلقة بتراخيص البناء<sup>(٣٥٢)</sup>، وهو ما يتحقق عندما يقتنع القاضي الإداري بأن الإدارة قد مارست صلاحيتها لتحقيق هدف خارج عن تحقيق المصلحة العامة.

وبالتالي يجب أن تلتزم الإدارة في إصدار القرارات المتعلقة بتراخيص البناء بتحقيق الأغراض الخاصة والعامة التي قصدها المشرع من منحها سلطة الضبط والمتمثلة في

<sup>(٣٥٠)</sup> الطعن رقم ٨٧١ لسنة ٣٣ ق جلسة ١٠/٧/١٩٩٤.

<sup>(٣٥١)</sup> الطعن رقم ٢٩٥٥ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٢/٢/٢٠٠٨.

<sup>(٣٥٢)</sup> الترجمة الصحيحة لمصطلح Detournement de pouvoir هي الانحراف بالسلطة، لكننا نستخدم مع ذلك اصطلاح إساءة استعمال السلطة، لأنه الاصطلاح الذي استخدمه المشرع في المادة العاشرة من قانون مجلس الدولة رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢، انظر: د. محمد عبد اللطيف، القرار الإداري الأصول النظرية والمشكلات العملية، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية ٢٠٢١، ص ٤٠٣.

تحقيق الصالح العام طبقاً لقاعدة تخصيص الأهداف، وإلا كان هناك انحراف متي خرج القرار علي هذه الغاية<sup>(٣٥٣)</sup>. ويملك القاضي الإداري فرض رقابته علي بواعث قرارات رفض الترخيص، حتي لو كان قرار الرفض ضمناً مستقداً من سكوت الإدارة، إذ البحث عن غاية الإدارة من صدور القرار، واستخلاص الدافع عليه من ثنايا الوقائع المادية المتعلقة بقرار منح الترخيص، والسابقة علي صدوره إنما هو من العناصر الشرعية للقرار الإداري المطعون فيه وأحد أركانه.

ومن التطبيقات القضائية لذلك في فرنسا اقتراح تعديل مخطط التنظيم من أجل السماح للإدارة بإعطاء رخصة بناء مخالفة للمخطط ساري المفعول، كما اعتبر مجلس الدولة أن تأخير إعلان الرخصة بمعرفة الإدارة بهدف منع تنفيذها لتوقعها صدور تشريع في وقت لاحق يمنع تنفيذها، يعد إساءة لاستعمال السلطة<sup>(٣٥٤)</sup>.

وفي تطبيق آخر انتهت المحكمة الإدارية في Versailles في حكمها الصادر في ٣ إبريل ٢٠١٥ إلي إلغاء قرار البلدية برفض منح ترخيص بناء لأحد الشركات العقارية وذلك بسبب إساءة استخدام السلطة من جانب رئيس البلدية، وقد اتضح للمحكمة أن رفض منح تراخيص البناء كان بسبب رغبة رئيس البلدية في معارضة المشروع، حتي ولو كانت أهدافه من معارضة المشروع جديرة بالثناء والتقدير objectif louable وذلك لأن الأسباب المتعلقة بلوائح التخطيط العمراني هي وحدها التي يمكن أن تبرر رفض ترخيص البناء<sup>(٣٥٥)</sup>.

وفي مصر استخلصت المحكمة الإدارية العليا توافر إساءة استعمال السلطة والتعننت من جانب العاملين بالجهة الإدارية واللجنة التي شكلتها الجهة الإدارية لبحث سلامة الترخيص وذلك لمحاولة إخفاء أخطاء هذه الجهة أو مجاملة من يشغل وظيفة مدير التنظيم بالحي الذي أوضحت المدعية أنه شقيق مدير الشركة الحاصلة علي الترخيص، وكذلك عدم اتخاذها أي إجراءات تجاه الشركة التي صدر لها الترخيص إلا بعد مضي ما يقرب من عامين علي إصدار الترخيص وهي ما أخذته المحكمة في اعتبارها وقضت بتعويض المدعية<sup>(٣٥٦)</sup>.

<sup>(٣٥٣)</sup> انظر في هذا المعني: د. السيد مرجان، مرجع سابق، ص ٤٦٣.

<sup>(٣٥٤)</sup> CE, 2 mars 1973, sci la Tour de Malakoff, Rec lebon, p. 275, CE, 17 fevier 1967, steMecadec.G.A.D.U P.363.

أشار إلي هذين الحكمين د. مصلح الصرايرة، مرجع سابق، ص ٣٥٣.

<sup>(٣٥٥)</sup> TA Versailles 2015 04 03 SCI Q., 1200640 & 1201793.

<sup>(٣٥٦)</sup> الطعان رقما ٧٦٩، ٨٠٤ لسنة ٤١ ق جلسة ٢٠٠٣/١٢/١٣.

### المبحث الثالث

#### التطبيقات المتعلقة برقابة القاضي الإداري علي القرارات المتعلقة بتراخيص البناء

تتعدد التطبيقات الخاصة برقابة القاضي الإداري علي القرارات المتعلقة بتراخيص البناء والتي تتمثل في رقابته علي القرارات الصادرة برفض تراخيص البناء والتي قد ترجع إلي مخالفة الاشتراطات الخاصة بالصحة والسلامة العامة أو لأسباب متعلقة بمخالفة دراسة الأثر البيئي، وتتمثل أيضا في رقابته علي القرارات الصادرة بمنح ترخيص البناء والتي تقام من الغير سواء كان جار مباشر أو غير مباشر أو الجمعيات وأشخاص القانون الخاص كما أوضحت سابقا، وكذلك القرارات لمتعلقة بوقف تنفيذ الترخيص والقرارات المتعلقة بسحب تراخيص البناء من جانب الجهة المختصة والقرارات المتعلقة بتسوية (تعديل) تراخيص البناء. وهو ما نتناوله من خلال المطالب التالية:

**المطلب الأول:** الرقابة القضائية علي القرارات الصادرة برفض منح تراخيص البناء.

**المطلب الثاني:** الرقابة القضائية علي قرارات وقف التراخيص ودور القاضي الإداري

المستعجل.

**المطلب الثالث:** الرقابة علي القرارات الصادرة بسحب الترخيص.

**المطلب الرابع:** الرقابة علي القرارات المتعلقة بتسوية تراخيص البناء.

#### المطلب الأول

##### الرقابة القضائية علي القرارات الصادرة برفض منح تراخيص البناء

توجد مجموعة من الأسباب التي قد تؤدي إلي رفض منح ترخيص البناء والتي تخضع لرقابة القاضي الإداري للتأكد من مشروعيتها، وقد يتم رفض منح ترخيص البناء من جانب الجهة المختصة استنادا لعد استيفاء طلب الترخيص لاشتراطات الأمن والسلامة والصحة وكذلك الاشتراطات الخاصة بدراسة الأثر البيئي والمعايير الجمالية والعمرانية المتطلبة في البناء وهو ما نوضحه فيما يلي:

**أولا:** رفض الترخيص بسبب مخالفة اشتراطات الصحة والسلامة العامة:

كما أوضحت في بداية البحث فإن اشتراطات الصحة والسلامة العامة La salubrité et la sécurité publique تعد أبرز المتطلبات الواجب توافرها من أجل منح تراخيص البناء.

وفي فرنسا ووفقا لما نصت عليه المادة R.111-2 من قانون التخطيط العمراني "يجوز رفض المخطط أو قبوله بشرط مراعاة المتطلبات الخاصة إذا كان من المحتمل

أن يعرض الصحة أو الأمن العام للخطر بسبب موقعه أو خصائصه أو أهميته أو موقعه بالقرب من مرافق أخري<sup>(٣٥٧)</sup>.

وفي مصر فقد نصت المادة ٣٩ من قانون البناء الموحد لسنة ٢٠٠٨ علي أن "... ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها في الفقرة الأولى إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية وملتقمة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد أخطار الحريق".

وفي هذا الخصوص تقول المحكمة الإدارية العليا في أحد أحكامها أن "تقدير مدي مشروعية وصحة الترخيص بالبناء، أو التعديل إنما يكون بالنظر إلي ما تضمنه الترخيص من أعمال رخص بها، متي تحققت الجهة مانحة الترخيص بأنه لا يترتب علي تنفيذ تلك الأعمال آثار تضر بسلامة المبني أو أمن السكان. ولا يستقيم في القانون القول بغير ذلك، لما في ذلك من منافاة لأصل شرعية الترخيص، ولا يكون مقبولاً ولا مستساغاً القول بغل يد الجهة الإدارية، أو مصادرة سلطة قاضي المشروعية في رقابة صحة الترخيص، وإن لم يتجاوز المرخص له الأعمال المرخص بها، متي تحقق أن من شأن تنفيذ الترخيص، والقيام بالأعمال المرخص بها، متي تحقق أن من شأن تنفيذ الترخيص، والقيام بالأعمال المرخص بها المساس بسلامة أو أمن السكان أو الجيران أو المارة..."<sup>(٣٥٨)</sup>.

ومن المستقر عليه أيضاً كما نوهت سلفاً أن الهدف الذي تغياه من اشتراط الحصول علي ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم قبل القيام بإنشاء المباني أو الأعمال المشار إليها هو التحقق من مطابقة هذه المباني أو الأعمال للأصول الفنية والهندسية والمواصفات العامة في المجالات المعمارية والإنشائية ومراعاة خطوط التنظيم المعتمدة....، فضلا عن مقتضيات الأمن والقواعد الصحية وذلك في ضوء المستندات والرسومات والبيانات التي يقدمها ذوو الشأن.

(357) Article R 111 2 du code de l'urbanisme.

(٣٥٨) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ١٥٥٩ لسنة ٣٤ ق، جلسة ٣ فبراير ١٩٩٠، المجموعة، س ٣٥، العدد الأول، ط ٩٤، المبدأ ٨٦، ص ٩٧١ وما بعدها، د. السيد مرجان، مرجع سابق، هامش ١، ص ٤٠٥.

وبالتالي فإنه من المتعين علي الجهة المختصة بإصدار ترخيص البناء رفض الترخيص في حالة عدم استيفاء متطلبات الأمن والسلامة والصحة العامة. وتعد مخاطر الفيضانات والزلازل والحرائق- في فرنسا- وما إلي ذلك من الأسباب التي تؤدي إلي رفض منح رخصة البناء، وبالتالي تعريض المشروع العقاري للخطر. وفي الواقع فإن الأراضي الفرنسية وطبقا لطبيعتها الجغرافية معرضة للعديد من المخاطر الطبيعية مثل الفيضانات وحرائق الغابات والزلازل وإن كانت مخاطر الفيضانات هي الأكثر تهديدا للبلديات، حيث تتأثر أكثر من ١٦٠٠٠ بلدية في الواقع بهذه المشكلة<sup>(٣٥٩)</sup>، ويقدر متوسط الضرر الناجم عن الفيضانات بين ٦٥٠ إلي ٨٠٠ مليون يورو<sup>(٣٦٠)</sup>.

وترتبيا علي ما تقدم ومن أجل ضمان منع وتقليل هذه المخاطر يجب علي رؤساء البلديات المسؤولين من حيث المبدأ عن إصدار تراخيص البناء رفض منح هذه التراخيص في المواقع المعرضة لمثل هذه المخاطر.

ولقد أتاحت الفرصة لمجلس الدولة الفرنسي في ٢٦ يونيو ٢٠١٩ لتقديم توضيحات مهمة بشأن قانونية رفض ترخيص البناء استنادا للشروط المتعلقة بالصحة والسلامة العامة، وفي هذه القضية قدم المدعي طلبا للحصول علي تصريح بناء منزل سكني وحوض سباحة علي حافة منطقة غابات معرضة لخطر نشوب حريق ولقد رفض العمدة إصدار الترخيص استنادا إلي المخاطر المذكورة بناء علي رأي من دائرة الإطفاء والإنقاذ (SDIS)، وهو ما دفع المدعي إلي رفع دعواه أمام المحكمة الإدارية في Toulon وقد رفضتها المحكمة المذكورة، كما أن محكمة الاستئناف الإدارية في Marseille رفضت طعنه علي حكم المحكمة الإدارية<sup>(٣٦١)</sup>.

ولقد أوضح مجلس الدولة في حكمه أنه "عندما يحتمل أن يعرض مشروع بناء الصحة أو السلامة العامة للخطر، لا يمكن رفض التصريح إلا إذا رأَت السلطة المختصة تحت رقابة القاضي أنه ليس من الممكن قانونا في ضوء (الملف وطلب الترخيص) منح الترخيص في ضوء متطلبات خاصة prescriptions specials".

<sup>(359)</sup> Daniel Tasciyan, Permis de construire et risqués naturels, Article publié le 25 octobre 2016 sur le site: <https://www.village justice.com>

<sup>(360)</sup> Daniel Tasciyan, Permis de construire et zone inondable, Article publié le 28 novembre 2016 sur le site: <https://www.village justice.com>.

<sup>(361)</sup> CE, 26 juin 2019, n° 412429.

ولقد استند مجلس الدولة في حكمه علي المادة R.111-2 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي التي تنص علي أنه "يجوز رفض المخطط أو قبوله بشرط مراعاة المتطلبات الخاصة إذا كان من المحتمل أن يعرض الصحة أو الأمن العام للخطر بسبب موقعه أو خصائصه أو أهميته أو موقعه بالقرب من مرافق أخرى"<sup>(362)</sup>.

ولقد أكد مجلس الدولة شرعية القرار الصادر بالرفض مقررًا أن الوسائل التي لجأ إليها مقدم الطعن لمنع هذه المخاطر لم تكن كافية.

يشار هنا إلي أن هذا الحكم هو تأكيد لمسلك مجلس الدولة الفرنسي السابق في ذات الخصوص، حيث اعتبر في عام ٢٠٠٥ أنه في ظل وجود خطر مؤكد ومتوقع من المحتمل أن يعرض شاغلي المبنى الذي سيتم تشييده لخطر جسيم، فإنه يتعين علي رئيس البلدية أن يرفض منحه ترخيص البناء، أو أن يبلغه بمتطلبات أو اشتراطات إضافية لمنحه رخصة البناء إذا كان هذا كافيًا للوقاية من المخاطر<sup>(363)</sup>.

جدير بالذكر أن مجلس الدولة قد أقر قيام المسؤولية لدي رئيس البلدية في حالة إصداره لرخصة البناء علي الرغم من معرفته الدقيقة الكافية بمخاطر الفيضانات<sup>(364)</sup>، كما قضي أيضا بأنه في حالة انهيار الشاليه بسبب الانهيار الجليدي نتيجة الإصدار غير القانوني لرخصة البناء، فإن ذلك يرجع أيضا إلي خطأ رئيس البلدية الذي صنف الأراضي بشكل غير قانوني علي أنها منطقة بناء Zone Constructible<sup>(365)</sup>، وكذلك أقر تحقق مسؤولية رئيس البلدية في حالة عدم إبلاغه المتقدمين للحصول علي الترخيص بالمخاطر التي تهدد الأرض الخاصة بمشروعهم الإنشائي<sup>(366)</sup>.

<sup>(362)</sup> Article R 111 2 du Code de l'urbanisme.

<sup>(363)</sup> CE, 23.02.2005 n° 271270.

<sup>(364)</sup> CE, 2 octobre 2002, Ministre de l'Équipement, des Transports et du Logement, n°232720.

في هذه الحالة تم إنشاء المنزل في منطقة الفيضانات ولحقت به أضرار، وهو ما دفع أصحاب المنزل الذين صدرت رخصة البناء الخاصة بهم باسم الدولة من قبل رئيس البلدية إلي رفع دعوي قضائية ضد رئيس البلدية بدفع تعويض.

<sup>(365)</sup> CE, 22 octobre 2010, M. Jean Claude et Mme Chantal

يشار أنه في حالة وقوع كارثة (فيضان، عاصفة، حريق، انهيار جليدي) يحق للمالك أن يقوم بإعادة بناء مبني مماثل للمبني الذي تم تدميره أو هدمه، ويجب علي المالك التقدم بطلب للحصول علي ترخيص لإعادة البناء.

CAA de Marseille, 27 novembre 2008, M. Hubert X, n°06MA01763.

<sup>(366)</sup> TA de Bastia, 9 février 2012, M. Joseph Dominique C. et Mme Aline C., n°1100025.

ويري الفقه أن قرار الرفض الصادر بناء علي وجود خطر علي الصحة العامة أو السلامة سيكون قانونيا إذا اتضح أنه من غير المتوقع مطالبته باشتراطات خاصة. وبصورة ضمنية يتطلب هذا القرار من السلطة المختصة تحديد ما إذا كانت المتطلبات الخاصة- أي التعديلات- لا تؤدي إلي تعديل جوهرى للمشروع لأنه في هذه الحالة سيكون من الضرورى الحصول علي ترخيص جديد.

يشار هنا إلي أنه من المتعين لرفض الترخيص الخاص بالبناء ولتقييم ما إذا كانت المخاطر المؤكدة Risqués avérés تبرر رفض ترخيص البناء، فإنه يجب علي رئيس البلدية أن يأخذ في الاعتبار احتمالية حدوث هذه المخاطر وشدة عواقبها في حالة حدوثها بالنسبة للبناء، كما يجب عليه أن يأخذ في الاعتبار عند الاقتضاء الأثر التراكمي لمختلف المخاطر التي قد يتعرض لها البناء المقترح، حتي لو لم تكن مرتبطة بشكل مباشر ببعضها البعض، كما يمكن رفض ترخيص البناء إذا كان من المرجح أن تؤدي هذه المخاطر إلي الإضرار بشكل خطير بالبيئة المعيشية لساكين المستقبلين حتي لو لم يكن أي منهم بمفرده يبرر هذا الرفض<sup>(٣٦٧)</sup>.

ولقد أصدر مجلس الدولة مؤخرا حكما مثيرا للاهتمام بشأن تطبيق المادة R.111-2 من قانون التخطيط العمراني لاسيما عندما تكون هناك آراء مؤيدة للمشروع صادرة من قبل هيئة الإطفاء والإنقاذ<sup>(٣٦٨)</sup>.

ولقد انتهى مجلس الدولة في هذا الحكم إلي أنه في حالة وجود آراء إيجابية صادرة عن هيئة مكافحة الحرائق والإطفاء فإن هذا يقف حائلا أمام إلغاء رخصة البناء علي أساس المادة R.111-2 من قانون التخطيط العمراني<sup>(٣٦٩)</sup>.

<sup>(367)</sup> CE, 16.07.2014 n° 356643.

<sup>(368)</sup> Ludovic Giudicelli, Comment le juge administratif fait application de l'article r. 111 2 du code de l'urbanisme? 7avril 2020, disponible sur: [https://www.village\\_justice.com/articles/comment\\_juge\\_administratif\\_fait\\_application\\_article\\_111\\_code\\_urbanisme,34546.html](https://www.village_justice.com/articles/comment_juge_administratif_fait_application_article_111_code_urbanisme,34546.html)

<sup>(369)</sup> ترجع أحداث القضية إلي الطلب المقدم من السيد M.B إلي محكمة Poitiers لإلغاء التصريح الممنوح من عمدة بلدة Saint Palais sur Mer إلي مطعم "Chez Lolo" بإنشاء "تراس" Terrace (مكان للجلوس إلي جانب المطعم بصورة مؤقتة) من مارس إلي سبتمبر من كل عام حتي ٣٠ يوليو ٢٠١٧ وذلك علي أرض تقع جزئيا في الملك العام للبلدية وجزء منها يقع في المجال العام البحري، وقد رفضت المحكمة الإدارية في Poitiers طلبه، وقد طعن علي هذا الحكم أمام محكمة الاستئناف الإدارية في Bordeaux وقد ألغت المحكمة الحكم الصادر من المحكمة الإدارية والمتعلق برفض طلب المدعي بإلغاء التصريح وهو ما دفع الشركة المالكة للمطعم للطعن في الحكم الصادر عن محكمة

وبموجب الأحكام المنصوص عليها في المادة L.421-6 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي فإنه "لا يمكن منح رخصة البناء أو التطوير إلا إذا كانت الأعمال المخططة متوافقة مع الأحكام التنظيمية والتشريعية المتعلقة باستخدام الأرض والموقع والطبيعة والهندسة المعمارية، وما إذا كانت لا تتعارض مع إعلان المنفعة العامة...، ويجوز رفض تصريح الهدم أو منحه وفقا لمتطلبات أو شروط خاصة إذا كان إجراء الهدم من شأنه أن يعرض المباني أو المواقع الأثرية للخطر".

ويتضح لنا مما سبق أن سلطة رئيس البلدية في رفض منح الترخيص لاعتبارات تتعلق بالسلامة العامة مقيد بالأحكام من الممكن مطالبة طالب الترخيص بتدابير إضافية لمواجهة المخاطر الخاصة بالبناء المقترح وذلك دون إجراء تعديل جوهري علي المشروع ويخضع في ذلك لرقابة القاضي الإداري.

وبالتالي فإن مجرد وجود قطعة الأرض المخصصة للبناء في منطقة خطر فإن هذا لا يبرر في حد ذاته رفض ترخيص البناء، إلا إذا ثبتت حقيقة المخاطر التي بسببها تم رفض منح الترخيص بالبناء للمتقدمين<sup>(370)</sup>.

وتطبيقا لذلك فقد قضي بعدم مشروعية قرار الرفض الصادر من رئيس البلدية بخصوص منح ترخيص بناء في منطقة الفيضانات، حيث تم تصميم المشروع لتجنب أي خطر من الفيضانات، وفي هذه الحالة كان طالب الترخيص قد خطط لبناء المنزل المقترح علي ركائز متينة وبحيث يقع أول مستوي صالح للسكن علي ارتفاع متر واحد عن مستوي التعرض للفيضان<sup>(371)</sup>.

ولكن علي العكس من ذلك عندما تنص خطة الوقاية من المخاطر الطبيعية le plan de prévention des risques naturels علي استحالة بناء أي مبني داخل المنطقة، ففي هذه الحالة سيطلب من السلطة الإدارية رفض إصدار الترخيص المطلوب<sup>(372)</sup>.

الاستئناف الإدارية في Bordeaux أمام مجلس الدولة وقد رأي المجلس أن المحكمة المذكورة قد كتبت الوقائع المعروضة عليها بشكل غير صحيح وهو ما عبر عنه مجلس الدولة بأن المحكمة قد "غيرت أو حرقت" "dénaturé" الوثائق المقدمة إليها ولا سيما الآراء المؤيدة للمشروع الصادرة عن لجنة الإنقاذ والإطفاء. وهو ما استدعي الحكم بإلغاء الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية.

CE, 2 mars 2020, Mairie de Saint Palais sur Mer, n° 411056.

<sup>(370)</sup> Daniel Tasciyan, Permis de construire et risques naturels, op.cit.

<sup>(371)</sup> CAA Nantes, 12 juin 2015, n°14NT00977.

<sup>(372)</sup> CAA Lyon, 27 septembre 2016, n° 15LY00107.

علي سبيل المثال وفي منطقة اعتبرت فيها خطة الوقاية من مخاطر حرائق الغابات عالية جدا تم إلغاء رخصة البناء لأن المشروع لم يتضمن إجراءات كافية لمنع ومكافحة مثل هذه المخاطر وفي هذه الحالة تم إلغاء الترخيص نظرا لعدم تزويد صنادير إطفاء الحريق بإمدادات المياه الكافية<sup>(373)</sup>، كما قضي أيضا بإلغاء رخصة البناء لأن المشروع لم يتضمن تدابير كافية لمنع خطر الفيضانات حيث اعتبر أن التدابير المعدة لتصريف مياه الأمطار غير كافية<sup>(374)</sup>.

وفي تطبيق آخر لاشتراطات السلامة العامة وفي حكم صادر عن محكمة الاستئناف الإدارية في Nantes في ٢٠ يونيو ٢٠١٩ رفضت من خلاله الحجج التي قدمها رئيس البلدية منح تراخيص البناء استنادا إلي طريق البلدية الذي يسمح لطالبي الترخيص الوصول إلي أرضهم لا يسمح بعبور مركبتين نظرا لضيقه، ولما كان من المحتمل أن تهدد المشاريع سلامة مستخدمي الطريق فقد استنتج أنه ليس من المناسب زيادة حركة المرور في القرية<sup>(375)</sup>.

ولقد رأَت محكمة الاستئناف الإدارية في حكمها أن هذه الحجج غير مقبولة وانتهت إلي أن هذه المشاريع المتنازع عليها تقع في منطقة مخططة بالفعل للبناء من جانب البلدية<sup>(376)</sup>، وأن الرؤية علي مستوى الوصول لأرض طالب الترخيص مثالية، كما أن الشارع الخاص بالقرية الصغيرة يتم استخدامه من جانب العديد من السكان الذين يشغلون المنازل الواقعة علي طول هذا الشارع، وأنه علي الرغم من كون هذا الطريق يقع علي منحدر إلا أنه في حالة جيدة ويوفر رؤية جيدة، كما أنه توجد بعض المناطق في

(373) CAA Marseille, 1er juin 2011, n° 09MA00223.

(374) CAA Douai, 23 janvier 2014, n° 12DA01201.

(375) CAA Nantes n° 17NT00927 du 20 juin 2019, Mme T. et autres c/ Commune du Mesnil Rouxelin.

(376) جدير بالإشارة أن الشروط المتعلقة بإصدار ترخيص بالبناء في أراضي لم يصدر قرار باعتماد تقسيمها هي شروط متعلقة بالنظام العام للمباني لاتصالها بأمن وسلامة وصحة وسكينة الأفراد سواء من الجيران والمارة وسائر المستغلين للمساحات المجاورة للأرض موضوع الترخيص....، ويكون الترخيص في هذا الحال عندما يكون في أرض لم يتم تقسيمها بالمخالفة للحظر الذي نص عليه القانون لحماية النظام العام للمباني عاريا من أي سند من القانون وتحديا وإهدارا للشرعية وسيادة القانون وغدرا من الموظفين العموميين بالدولة والمجتمع وعدوانا علي النظام العام وعلي مصالح المواطنين وحقوقهم المشروعة ولا يتمتع بأي حصانة تعصمه من الإلغاء أو السحب مهما طال عليه الزمن ويكون هو والعدم سواء.

إدارة فتوي الإسكان فتوي رقم ٣٤٥ في ١٢/٥/٢٠٠١ ملف رقم ٤٣٦/٣٨.

الطريق التي تسمح للسيارات بالتوقف للسماح للقادمين في الاتجاه المعاكس بالمرور وذلك في ردها علي الحجة الخاصة بعدم سماح الطريق بمرور مركبتين نظرا لضيقه. ومن ناحية أخرى رأيت المحكمة أن بناء منزلين للاستخدام السكني في القطاع المحدد للبناء داخل البلدية لن يكون لها تأثير كبير علي زيادة حركة المرور في المنطقة.

مما سبق يتضح لنا أن مجلس الدولة الفرنسي يفرض رقابة متعمقة علي اشتراطات السلامة والصحة العامة فيما يتعلق بإصدار تراخيص البناء، إلا أنه ينبغي الإشارة إلي أن الأدوات المتاحة للإدارة من أجل التحقق من وجود هذه الاشتراطات قد تكون عمليا محدودة نسبيا والتي قد تؤدي إلي الرفض بشكل منهجي لتراخيص البناء علي أساس المادة 2-111.R من قانون التخطيط العمراني.

ولعل ما يدل علي ذلك أن القاضي الإداري الفرنسي قد وسع من نطاق رقابته علي الشروط المتعلقة بالسلامة والصحة العامة ولم يقصرها فقط موقع البناء أو عدم استيفاء الشروط الخاصة بالسلامة والصحة ولكن امتدت رقابته أيضا علي الحالات التي ينتج عنها زيادة في انبعاثات الغازات الملوثة والخطرة علي الصحة وهو ما نعرض له عند حديثنا عن دراسة الأثر البيئي.

**ثانيا: رفض ترخيص البناء لأسباب متعلقة بدراسة الأثر البيئي والإضرار بالمنظر الطبيعية والجمالية:**

نصت المادة 16-431.R من قانون التخطيط العمراني الفرنسي (بصيغتها الحالية) علي أن الملف المرفق بطلب الحصول علي ترخيص البناء يتضمن "بحسب الحالة" دراسة الأثر L'étude d'impact أو قرار السلطة المسؤولة عن مراجعة أو فحص كل حالة بإعفاء المشروع من التقييم البيئي عندما يندرج المشروع تحت الجدول الملحق بالمادة 2-122.L من قانون البيئة<sup>(377)</sup>.

(377) Peyen Loïc. Obligation de joindre une étude d'impact au dossier de demande de permis de construire. Article R. 431 16 C. env. Obligation pesant sur les seuls cas où l'étude d'impact est exigée par le Code de l'environnement pour des projets soumis à autorisation par le Code de l'urbanisme. Conseil d'État, 25 février 2015, n° 367335. Avec note. In: Revue Juridique de l'Environnement, n°3, 2015. pp. 537 542.

ومن أجل ضمان شفافية إجراءات إصدار تراخيص البناء، يجب أن تكون المعلومات متاحة للجمهور حتي يتمكن من التدخل في القرارات التي سيتم اتخاذها بشأن طلبات الترخيص.

ومن المستقر عليه قضائياً أنه في حالة تقديم دراسة الأثر بشكل غير سليم أو دقيق يكون من المتعين علي السلطة المختصة بتسليم الترخيص رفض طلب المتقدم للحصول علي الترخيص ولا يعتبر في هذه الحالة أنه قد ارتكب أي خطأ قانوني<sup>(٣٧٨)</sup>.

ومن التطبيقات القضائية الهامة في هذا الخصوص ما انتهى إليه مجلس الدولة الفرنسي في حكمه الصادر في ٢٥ فبراير ٢٠١٥ إلي إلغاء الحكم الصادر من محكمة الاستئناف الإدارية في Versailles موضحاً أن وجوب إرفاق دراسة الأثر بملف الطلب الخاص برخصة البناء المنصوص عليه في المادة R.431-16 من القانون الفرنسي يتعلق فقط بالحالات التي يكون فيها دراسة الأثر البيئي مطلوبة بموجب أحكام قانون البيئة للمشاريع الخاضعة للترخيص وفقاً لقانون التخطيط العمراني وهو الأمر الذي تجاهلته محكمته الاستئناف الإدارية في حكمها الصادر في ٦ ديسمبر ٢٠١٢<sup>(٣٧٩)</sup>.

وهكذا فإن محكمة الاستئناف الإدارية التي ألغت التراخيص المطعون فيها علي أساس عدم وجود دراسة الأثر البيئي، يجب أن تتحقق مما إذا كانت هذه الدراسة مطلوبة لمشروع البناء وفقاً للمعايير المحددة في المادة L.122-2 من قانون البيئة. ومن المستقر عليه قضاء أنه ليس من الضروري أن تظهر دراسة الأثر في مستندات ملف ترخيص البناء علي منشأة مصنفة تم بناؤها بالفعل وخاضعة سابقاً للتخطيط والمخطط هدمها<sup>(٣٨٠)</sup>.

كما قرر مجلس الدولة في حكم آخر إلي أنه بمجرد أن يخضع المشروع لدراسة الأثر يجب أن يتضمن ملف ترخيص البناء المتعلق بهذا المشروع الدراسة المذكورة، حتي إذا كان تقديم المشروع لدراسة الأثر البيئي تخضع لتشريعات أخرى غير تشريعات التخطيط العمراني<sup>(٣٨١)</sup>.

<sup>(378)</sup> CAA de Lyon, 2 octobre 2012, Société les vents Picards, n°11LYO01499.

<sup>(379)</sup> CE, 25 février 2015, n° 367335, CAA Versailles, 6 décembre 2012, n° 11VE02847.

<sup>(380)</sup> TA Versailles, 9ème chambre, 11 juillet 2016, n° 1502795 et 1504327 Abdellatif contre Ville de Bondoufle

<sup>(381)</sup> CE, 4 mai 2018, req. n° 415924

ومن الواضح أن مجلس الدولة يأخذ هنا في الاعتبار الصياغة الجديدة للمادة R. 431-16 التي تغطي الآن بلا تمييز أو تفرقة المشاريع التي يغطيها الجدول الملحق بالمادة R.122-2 من قانون البيئة بصياغتها الناتجة عن المرسوم رقم ١١١٠ لسنة ٢٠١٦ والمتعلق بتعديل القواعد المتعلقة بالتقييم البيئي للمشروعات.

جدير بالذكر أن محكمة الاستئناف الإدارية في Lyon قد انتهت في أحد أحكامها إلي أن الإصدار غير الشرعي لرخصة التجزئة يشكل خطأ يعقد مسؤولية الدولة في مواجهة المستفيد، وهذه المسؤولية في هذه الحالة مخففة بالخطأ الذي قامت به الشركة والمتمثل في إهمال إرفاق دراسة الأثر البيئي بملف رخصة البناء، حيث قررت المحكمة في هذه الحالة تقسيم المسؤولية بين الدولة علي أساس خطئها المتمثل في منح رخصة غير شرعية وبين الشركة باعتبارها قد أهملت قاعدة عمرانية جوهرية من خلال عدم إدراجها دراسة التأثير بالملف<sup>(٣٨٢)</sup>.

ويشار هنا إلي أن المحكمة الإدارية في باريس وبموجب حكمين صادرين في ٢ يوليو ٢٠٢١ قد ألغت تراخيص البناء لمشروعين إنشائيين (يتضمنان محلات تجارية ومبان سكنية وموقف للسيارات) علي أساس أنهما من المحتمل أن ينتج عنهما إضرار بالمصلحة العامة. وذلك بناء علي الدعاوي المقدمة من بعض الجمعيات المهتمة بالبيئة استنادا علي أوجه القصور فيما يتعلق بدراسة الأثر البيئي لهذين المشروعين وما ينتج عنهما من ملوثات حيث احتجوا بأن دراسة الأثر المقدمة غير كافية l'étude d'impact est insuffisante ولا تتضمن أي تحليل لتأثير المشروع علي صحة الإنسان والمخاطر الصحية الناجمة عن زيادة تركيز الملوثات في مداخل ومخارج النفق المستقبلي<sup>(٣٨٣)</sup>.

وقد انتهت المحكمة إلي أن المتطلبات التي أرفقها رئيس بلدية باريس بمشروع البناء للحد من المخاطر علي الصحة العامة والتأكد من عدم تجاوز الحدود التنظيمية للملوثات ذات طبيعة عامة وافترضية<sup>(٣٨٤)</sup>.

<sup>(382)</sup> CAA de Lyon (4ème chambre). 11 juillet 1994. N°93 LY 01927. SCI Les Jardins de Bibemus.

<sup>(383)</sup> TA de Paris, N° 1920927/4 3 N° 1921120/4 3, 2 juillet 2021.

<sup>(384)</sup> Rachida Boughriet, Paris: le tribunal annule deux permis de construire pour pollution atmosphérique accrue, 05 juillet 2021, Article disponible sur le site: <https://www.actu environnement.com>.

وبالإضافة إلي رفض الترخيص لأسباب متعلقة بدراسة الأثر البيئي، فإن الجهة المختصة بمنح الترخيص يمكن لها أن ترفض منح الترخيص استنادا إلي سلطتها التقديرية في حالة الإضرار بالمناظر الطبيعية أو الحضرية ou paysages naturels ou urbains وفقا للمفهوم المنصوص عليه في المادة R.111-27 من قانون التخطيط العمراني الفرنسي.

وتقرر الأحكام العامة بأنه يمكن رفض منح ترخيص البناء لأسباب متعلقة بأن المظهر الخارجي للمباني لا يتفق مع المباني العامة، أما إذا كانت الإنشاءات واقعة في جزء من البلدية بعيد عن مركز القرية ولم يكن هناك سوي عدد قليل من المباني التقليدية بين المباني الجديدة، فإن هذه المباني لا تقدم أي وحدة معمارية<sup>(385)</sup>.

كما لا يمكن قبول مشروع بناء إذا كان شكل المنزل يقوض الخصائص المعمارية الإقليمية للقرية التي سيتم بناؤها<sup>(386)</sup>.

وإذا كانت الجهة الإدارية المختصة تتمتع بسلطة تقديرية في الحالات السالف ذكرها إلا أنه يتعين عليها وقبل أن ترفض منح الترخيص أو تقوم بمنحه وفقا لمتطلبات خاصة أن تأخذ في الاعتبار الموقع المخصص للبناء وثانيا تقييم التأثير الذي يمكن أن يحدثه البناء المقترح نظرا لطبيعته وتأثيراته علي الموقع، وهو ما يعني أن جهة الإدارة تعمل علي تحقيق التوازن بين جميع المصالح المعنية. وهي تخضع في ذلك لرقابة القاضي الإداري.

ويشار هنا إلي أن رقابة القاضي الإداري علي القرارات الصادرة من الجهة الإدارية المختصة تتباين في شدتها اعتمادا علي ما إذا كان القرار الذي تتخذه السلطة الإدارية يميل إلي رفض ترخيص البناء أو منحه بشروط خاصة.

ومن التطبيقات القضائية الحديثة لذلك الحكم الذي أصدره مجلس الدولة الفرنسي في ١٣ مارس ٢٠٢٠ وانتهى من خلاله إلي أن فقدان ضوء الشمس الذي يؤدي إلي تغيير ظروف إشغال المبني المجاور لا يشكل انتهاكا يحتمل أن يبرر رفض ترخيص البناء استنادا إلي المادة R.111-27، حيث انتهى مجلس الدولة الفرنسي إلي أن المحكمة

---

ولقد لاقى الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية في باريس ترحيبا من جمعية أصدقاء الأرض في باريس Les Amis de la Terre Paris موضحة أن مدينة باريس قد أخطأت بمنحها ترخيص لتنفيذ بناء يحكم علي المزيد من الناس بالعيش معرضين لمستويات غير مقبولة من تلوث الهواء.

<sup>(385)</sup> CAA de Nancy, 3 mars 2005, Secrétairé d'État au logement, n°01NC01210.

<sup>(386)</sup> CAA de Marseille, 3 juin 2004, n°00MA01322.

الإدارية في Lyon قد ارتكبت خطأ في تطبيق القانون بإلغاء ترخيص بناء المبني المتنازع عليه<sup>(387)</sup>.

يشار هنا إلي أنه في بعض الأحيان يؤسس القاضي الإداري حكمه بإلغاء القرار الصادر عن الجهة الإدارية المختصة استنادا إلي عدم توافر اشتراطات السلامة والنواحي الجمالية في آن واحد.

فعلي سبيل المثال قضت المحكمة الإدارية في Marseille في حكمها الصادر بتاريخ ٧ فبراير ٢٠١٣ بإلغاء القرار الصادر من رئيس بلدية Martigues لشركة SEMIVIM استنادا علي أن رخصة البناء الممنوحة للشركة المذكورة ستؤدي بانتظام إلي انخفاض حجم غابة الصنوبر المميزة للمنطقة<sup>(388)</sup>، فضلا عن ذلك ووفقا للحكم لم يتم احترام المخطط المحلي للتعمير بالنسبة للبلدية والذي يحدد عرض الطريق الذي يخدم المنطقة بمساحة معينة لا تقل عن خمسة أمتار ويجب أن يكون أكبر بشكل واضح مع الأخذ في الاعتبار أهمية المشروع وعدد المساكن<sup>(389)</sup>.

**ثالثا: الآثار المترتبة علي إلغاء القرار الصادر برفض إصدار ترخيص البناء:**

عرضنا فيما سبق للطعون الكيدية التي تهدف إلي تعطيل مشروعات البناء دون أن تستند علي أساس واضح وهي تتساوي في هذا الأمر أيضا مع الرفض المتكرر لتراخيص البناء، حيث لم تتواجد في السابق قواعد واضحة تمنع رؤساء البلديات من رفض طلب الحصول علي رخصة بناء بعد الإلغاء القضائي لقرار الرفض الأول بشرط ألا يتم رفضها لذات الأسباب.

ولذلك كان التساؤل حول جدوي الحكم الصادر بإلغاء قرار رفض الترخيص الخاص بالبناء إذا أمر القاضي الجهة الإدارية المختصة بإعادة فحص الطلب مرة أخرى ثم ترفضه لسبب آخر غير السبب الذي رفضت من أجله الترخيص في البداية.

ولقد كانت احدي الوسائل المقررة لمواجهة هذا الرفض المتكرر هو مطالبة القاضي أثناء رفع دعوي الإلغاء ضد رفض إصدار ترخيص البناء لإصدار أمر لرئيس البلدية من أجل إصدار الترخيص المطلوب، ومع ذلك في حين أن بعض المحاكم الإدارية

<sup>(387)</sup> CE, 2ème 7ème chambers réunies, 13/03/2020, 427408.

<sup>(388)</sup> تضمن المشروع إنشاء ٨٦ وحدة سكنية بمساحة ٦٠٢٧ متر مربع.

<sup>(389)</sup> TA de Marseille n°1205559 du 7 février 2013., Cité par, Catherine Taurand, Annulation d'un permis de construire à Martigues, Article publié le 14 février 2013 sur le site: [https://www.village\\_justice.com/articles/Annulation\\_permiss\\_construire\\_Martigues\\_13859.html](https://www.village_justice.com/articles/Annulation_permiss_construire_Martigues_13859.html).

منحوا أنفسهم السلطة لإصدار أمر بإصدار الترخيص، وهو الأمر الذي رفضته كل من محاكم الاستئناف الإدارية ومجلس الدولة بشكل منهجي<sup>(390)</sup>.

وفي رأي صادر عن مجلس الدولة الفرنسي في ٢٥ مايو ٢٠١٨ وبناء على التطبيق المشترك لأحكام المواد 1-911 L من قانون القضاء الإداري، والمواد L.600-2, 3-424 L, 1-4-600 L من قانون التخطيط الفرنسي قدم مجلس الدولة تفاصيل عن تنفيذ القضاء الإداري لسلطته في إصدار أمر قضائي في حالة إلغاء قرار لرفض منح ترخيص البناء<sup>(391)</sup>.

وقد أحيلت إليه هذه المسألة من المحكمة الإدارية في Versailles للبت في القضايا المتعلقة بممارسة سلطتها في إصدار الأمر القضائي للجهة الإدارية وذلك بمناسبة رفض بلدية Mantes-la-Ville طلب جمعية ببناء مسجد علي أراضي البلدية وذلك وفقا للأحكام الواردة في المادة 1-113 L من قانون القضاء الإداري الفرنسي.

ويوفر هذا الرأي الصادر عن مجلس الدولة طريقة لاستخدام صلاحيات الأمر القضائي للقاضي الإداري عندما يلغي الأخير رفضا لترخيص البناء. ولقد رد مجلس الدولة علي هذا الأمر بالإيجاب مقررًا أنه عندما يلغي القاضي القرار الصادر برفض الترخيص أو معارضة الإعلان بعد الرقابة علي جميع الأسباب التي

<sup>(390)</sup> وهذا ما قضت به المحكمة الإدارية ب Lyon بصدد قضية رفعت من الشركة المدنية العقارية pegaz طالبة الحصول على ترخيص لبناء مجمع تجاري على أرض مملوكة لها، إلا أن العمدة رفض منحها الترخيص، على أساس أن هذا لم يكن مدرج ضمن خطة التعمير بالمنطقة، ولا بالرسم التخطيطي للتنظيم الخاص بها.

فطعنَت الشركة أمام المحكمة الإدارية، طالبة إلغاء قرار العمدة برفض منحها الترخيص، وطالبت بصفة أصلية توجيه أمر من القاضي للإدارة بتسليمها هذه الرخصة، وبصفة احتياطية توجيه أمر للعمدة بإعادة فحص طلبها خلال مدة ٣ أشهر من إعلان الحكم له، تحت غرامة تهديدية مقدرة بألف فرنك عن كل يوم تأخير، فقضت المحكمة بإلغاء قرار رفض منح الترخيص من العمدة، غير أن هذا لا يعني إلزامه بمنحه، لذا رفضت توجيه أمر له بمنح الشركة هذا الترخيص، لكنها أمرته بفحص الطلب مجددا خلال مدة ٣ أشهر من إعلان الحكم.

TA de Lyon, du 29 mars 1995, 9403219.

مشار إلي هذا الحكم في مؤلف ا. د حمدي علي عمر، سلطة القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة "دراسة مقارنة"، دار النهضة العربية ٢٠١٨، ص ١٣٢.

<sup>(391)</sup> Avis no 417350 du 25 mai 2018 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE 9 juin 2018.

نكرتها السلطة المختصة في قرارها وفقا لأحكام المادة 3-424.L من القانون الفرنسي وكذلك الأسباب التي تكون قد تذرعت بها أثناء الإجراءات يجب عليه أن يأمر السلطة المختصة بإصدار الترخيص أو إصدار قرار بعدم المعارضة.

ويحدد القاضي أنه إذا صدر قرار قضائي جديد بإلغاء الحكم الصادر بإصدار رخصة البناء، فيجوز في هذه الحالة للسلطة المختصة سحبها خلال فترة معقولة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ الإخطار بالقرار الجديد، ويجب عليها قبل الشروع في هذا السحب دعوة مقدم الطلب لتقديم ملاحظاته.

ويمثل موقف مجلس الدولة هنا نقطة تحول هامة تماشيا مع التطورات الأخيرة في قانون التخطيط العمراني الفرنسي ولاسيما تلك الناتجة عن قانون Macron الصادر في 6 أغسطس 2015 المعدل للمادة 3-424.L من القانون الفرنسي والتي تشترط علي الهيئة العامة في قرارها برفض الترخيص أن تذكر جميع أسباب الرفض، وهو ما أشار إليه المجلس بالفعل في رأيه موضحا أن الهدف من إقرار قانون 6 أغسطس 2015 يتمثل في تسريع تنفيذ المشروعات وفقا لقواعد التخطيط المعمول بها.

ومع ذلك تنبغي الإشارة إلي أنه يمكن للقاضي دائما رفض إصدار هذا الأمر القضائي في بعض الحالات منها علي سبيل المثال حدوث تغير في الظروف في تاريخ الحكم كتغيير قواعد التخطيط العمراني.

وعن الوضع في مصر فإن المستقر عليه أنه عندما ترفض الإدارة صدور قرار تراخيص أعمال البناء ثم يصدر بعد ذلك حكم بالإلغاء، فإن هذا معناه أن قرار الرفض قد أعدم واعتبر كأن لم يكن.

ويثار التساؤل هنا حول ما إذا كان إلغاء القرار الإداري برفض الترخيص من القضاء يؤدي إلي إمكانية ممارسة النشاط المطلوب الترخيص به دون صدور الترخيص من الإدارة<sup>(392)</sup>؟

للإجابة علي هذا التساؤل نجد أن إلغاء القرار الإداري الصادر برفض الترخيص ليس له من الناحية العملية قيمة الترخيص<sup>(393)</sup>، فلا يغني في ذاته عن وجود الترخيص الإداري، حتي لو كان الرفض بسبب عيب مخالفة القانون، لما بينهما من علاقة وثيقة. فلا يمكن البناء دون ترخيص إلا من المخالفين لأحكام القانون. ويتحدد التزام الإدارة

<sup>(392)</sup> انظر: د. السيد مرجان، مرجع سابق، ص 401.

<sup>(393)</sup> انظر: د. محمد جمال جبريل، الترخيص الإداري، مرجع سابق، ص 227.

بتنفيذ حكم الإلغاء بمنطوق الحكم، وبالسبب الجوهرية المرتبطة بهذا المنطوق، وأيضا بحسن نية جهة الإدارة<sup>(٣٩٤)</sup>، ويتعين عليها كمتطلب سلبي أن تكف فورا عن المضي في تنفيذ القرار الملغي بمجرد صدور حكم الإلغاء، أما إذا كانت عملية التنفيذ قد تمت واستغرقت بالتالي كل مضمون القرار الملغي، كما لو كان هذا القرار متعلقا بهدم منزل، ونفذته الإدارة كاملا، فإنه لا مناص هنا من تعويض المحكوم له كنتيجة لاستحالة إعادة الحال لما كان عليه قبل إلغاء هذا القرار. كما يجب عليها عدم إعادة إصدار القرار الملغي بحالته الأولي، فلا تتحايل علي حكم الإلغاء.

وبخصوص إمكانية إصدار القاضي الإداري أمرا للإدارة بإصدار الترخيص بعد إلغاء قرار رفض منح الترخيص فإن المستقر عليه أنه لا يحق للقاضي أن يصدر أمرا أو قرارا إداريا يخرج عن اختصاصه بالرقابة الشرعية للقرارات الإدارية إلي رجل إدارة، والذي ينتهي دوره بمجرد إصداره للحكم بإلغاء رفض الترخيص، دون أن يملك سلطة أبعد من ذلك تؤدي إلي تحقيق نتائج هذا الإلغاء كالإلزام الإدارة بهذا الترخيص، ويترتب علي الحكم بإلغاء القرار نتيجة مؤداها إرجاع الحال إلي ما كان عليه قبل صدور القرار المطعون فيه. لذا يجد الطالب نفسه ثانية أمام الإدارة التي تملك الموافقة علي الترخيص أو رفضه، وتملك الشرعية واللاشرعية. فيتقدم بطلب جديد أو بتعديل أو تصحيح الوضع مع احترامه وكذلك جهة الإدارة للحكم الصادر فهذا لا يعفيه من حق الرجوع للإدارة عند تنفيذ الأعمال ويلزم الإدارة في نفس الوقت بأن لا تعيد هذا الرفض مرة أخرى.

أما عن موقف القضاء الإداري المصري فقد غاير مسلك نظيره الفرنسي أخذا منه بالأصل العام الذي يحكم هذه المسألة. فقرر صراحة أنه: "ليس لمحكمة القضاء الإداري سلطة إصدار أوامر إدارية، ومن باب أولي أن تقوم مقام الإدارة في اتخاذ إجراء معين، وأنه ليس لها إلا الحكم بالإلغاء".

## المطلب الثاني

### الرقابة القضائية علي قرارات وقف الترخيص ودور القاضي الإداري المستعجل

إن طلب وقف تنفيذ الخاص بتراخيص البناء يسري عليه القواعد العامة المتعلقة بوقف تنفيذ القرارات الإدارية الواردة في المادة ٤٩ من قانون مجلس الدولة رقم ٤٧ لسنة

<sup>(٣٩٤)</sup> انظر: د. رمضان بطيخ، كيفية تنفيذ القرارات الصادرة بالإلغاء في مجال القرارات الإدارية، مقال منشور بمجلة هيئة قضايا الدولة، العدد الرابع رقم (١٧٢)، س ٤٣، أكتوبر/ديسمبر ١٩٩٩، ص ٣.

١٩٧٢ حيث لا يقضي بوقف تنفيذ القرار الإداري إلا إذا تحقق ركنان: الأول جدية الأسباب التي يرجح معها الحكم بإلغائه بحسب الظاهر من الأوراق ودون المساس بأصل طلب الإلغاء، والثاني ركن الاستعجال بأن يترتب علي تنفيذ القرار المطعون فيه أو الاستمرار في تنفيذه نتائج يتعذر تداركها فيما لو قضي بالإلغاء موضوعاً.

ومن المستقر عليه قضاء أنه إذا صدر ترخيص البناء صحيحاً وفقاً لأحكام القانون وتم تحديد رخصة خط التنظيم فيه، وقد ترتب عليه حقوق شخصية ومراكز خاصة للمدعين لا يجوز قانوناً المساس بها إلا لأسباب طارئة تبرر ذلك أو في الحالات التي نص عليها المشرع قانوناً<sup>(٣٩٥)</sup>، وهو الأمر المستقر عليه وفقاً للسوابق القضائية في فرنسا والتي استقرت علي أن وقف أو تعليق القرارات فيما يتعلق بتراخيص البناء يتم إذا تسبب تنفيذ فعل في ضرر جسيم وفوري للمصلحة العامة<sup>(٣٩٦)</sup>.

وبالتالي فإذا لم يستجد سبب طارئ يبرر وقف ترخيص البناء وخطوط التنظيم الخاصة بالموقع والتي تمت دراستها قبل إصدار الترخيص، ولم يتم تعديل خطوط التنظيم بالشوارع المحيطة بقطعة الأرض محل التداعي. فلا يوجد ما يبرر وقف الترخيص خاصة وأن الجهة الإدارية لم ترد علي الدعوي أو تقدم ثمة ما يبرر قرارها المطعون فيه والمتضمن إيقاف الترخيص لحين دراسة خطوط التنظيم بالموقع وذلك بناء علي تعليمات محافظ القاهرة.

ولقد أشارت محكمة القضاء الإداري في حكمها إلي أن القرار المطعون فيه يرمي إلي دراسة خطوط التنظيم الخاصة بالموقع فقط ولا يرمي إلي تعديل خطوط التنظيم بالمنطقة، وبالتالي ليس له أية صلة بالمادة ٤٤ من القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ من حيث الشكل والموضوع<sup>(٣٩٧)</sup>، فضلاً عن أن المادة المذكورة تتحدث عن وقف إصدار تراخيص البناء لا وقف تراخيص بناء مصدرة فعلاً.

<sup>(٣٩٥)</sup> حكم محكمة القضاء الإداري في الدعوي رقم ٤٦٩٢٩ لسنة ٦٣ ق- جلسة ٢٠٠٩/١٢/٣١.  
<sup>(٣٩٦)</sup> CE, 19 janvier 2001, Confédération nationale des radios libres, n°228815, CE, 11 mai 2007, Madame A., n°300522.

<sup>(٣٩٧)</sup> تنص هذه المادة علي أنه "يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي وقف الترخيص بالبناء في المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقاً لغرض قومي أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط، علي ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من نشر القرار في الوقائع المصرية".

ومن حيث أنه إعمالاً لما تقدم يكون القرار المطعون فيه قد صدر بالمخالفة للواقع وللقانون، ومن المرجح القضاء بإلغائه عند نظر موضوع الدعوي، وهو ما يتوافر به ركن الجدية.

ومن حيث إنه عن ركن الاستعجال فإنه متوافر بطبيعة الحال لما يترتب علي استمرار القرار المطعون فيه من حرمان المدعين من الانتفاع بالأرض المملوكة لهم وجني عائد استثماراتهم بها، وتسبب الحفر بالموقع دون استكمالها في انهيارات للشوارع المحيطة مما قد يعرضهم للمسئولية.

وغني عن البيان من أنه ولئن كانت الجهة الإدارية غير ملزمة بتسبب قرارها إلا أنه إذا أفصحت جهة الإدارة عن سبب قرارها أو كان القانون يلزمها بذلك فإن ما تبديه منه يكون خاضعاً لرقابة القضاء وله في سبيل أعمال رقابته أن يمحسه للتحقيق من مدي مطابقتها أو عدم مطابقتها للقانون.

ومن المستقر عليه قضاء كما أشرنا سلفاً أن سلطة جهة الإدارة في منح التراخيص هي سلطة مقيدة ومخصصة الأهداف، وبالتالي فإن دورها ينحصر في بحث الرسومات والمواصفات التي قدمها الطاعن مرفقة بطلبه للتحقق من مطابقتها للأصول الفنية والهندسية والمواصفات العامة المطلوبة بحيث لا يكون له رفض الترخيص أو تعديله إلا إذا ثبتت لديها عدم مطابقة هذه الرسومات والمستندات للأصول والمواصفات المطلوبة، وليس له بالتالي أن يقرر وقف الترخيص الصادر للطاعن بعد صدوره سليماً دون سبب مستمد من الترخيص ذاته، وكذا ليس له وقف الأعمال تبعاً لوقف الترخيص إلا إذا كانت تلك الأعمال مخالفة للقانون أو غير مطابقة للترخيص<sup>(٣٩٨)</sup>.

وتتبعي الإشارة هنا إلي استقرار المحكمة الإدارية العليا في قضائها الحديث علي ما سبق وأوضحته في قضائها القديم نسبياً من أنه لا يجوز القضاء في الشق العاجل بما يفرغ الشق الموضوعي من محتواه في خصوص تراخيص البناء والتعلية ويجعل هناك أمر واقع يقيد قاضي الموضوع عند نظر الشق الموضوعي ويتعين من ثم رفض طلب وقف تنفيذ القرار الخاص بالتراخيص<sup>(٣٩٩)</sup>.

<sup>(٣٩٨)</sup> الطعن رقم ٢٣٤٢ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٩٣/٨/٢٩، سابق الإشارة إليه.

<sup>(٣٩٩)</sup> الطعن رقم ١٣٥١٣ لسنة ٥٦ ق- جلسة ٢٠١٢/٤/٢٨.

وفي فرنسا استقر القضاء علي أن يجوز تعليق رخصة البناء إذا لم يبدأ العمل طالما أن مشروع البناء يضر بمصالح الأشخاص المعنيين بشكل خطير وفوري<sup>(٤٠٠)</sup>، كما استقر أيضا علي أن يوقف القاضي المستعجل ترخيص المشروع في حالة عدم وجود دراسة للأثر البيئي للمشروع<sup>(٤٠١)</sup>. كما قضى مجلس الدولة الفرنسي في حكم هام قرر بأن طلب وقف الترخيص في حالة كون البناء المرخص به بموجب رخصة البناء المتنازع عليها قد تم تنفيذه بالكامل، باستثناء الطلاءات الخارجية يجب رفضه حتي في حالة الحصول علي الترخيص عن طريق الاحتيال<sup>(٤٠٢)</sup>.

يشار هنا إلي وفي المسائل المتعلقة بالبناء والتعمير إذا طلب المحافظ وقف أو تعليق الترخيص من المحكمة الإدارية، يجب علي القاضي المستعجل أن يصدر قراره خلال عشرة أيام من الإحالة وفقا لما نصت عليه المادة L.554-1 من تقنين العدالة الإدارية.

### المطلب الثالث

#### الرقابة علي القرارات الصادرة بسحب الترخيص

أولا: القواعد العامة المنظمة لسحب تراخيص البناء :

الوضع في مصر: القاعدة المستقرة أن القرارات التي تولد حقا أو مركزا شخصيا للأفراد لا يجوز سحبها في أي وقت متي صدرت سليمة وذلك استجابة لدواعي المصلحة العامة، أما بالنسبة للقرارات الفردية غير المشروعة فالقاعدة عكس ذلك إذ يجب علي جهة الإدارة أن تسحبها التزاما منها بحكم القانون وتصحيحا للأوضاع المخالفة له، إلا أن دواعي المصلحة العامة أيضا تقتضي أنه إذا صدر قرار فردي معيب من شأنه أن يولد حقا فإن هذا القرار يجب أن يستقر عقب فترة معينة من الزمن بحيث يسري عليه ما يسري علي القرار الصحيح الذي يصدر في الموضوع ذاته.

ويشار هنا إلي أن حق الإدارة في سحب القرارات الإدارية غير المشروعة وتصحيح الأوضاع المخالفة للقانون أصل مسلم به احتراما لمبدأ المشروعية وسيادة القانون وهو مرهون بأن تنشط الإدارة في ممارسته خلال الميعاد المقرر للطعن القضائي وذلك

<sup>(400)</sup> CE, 27 juillet 2001, Commune de Meudon, n°231991; Conseil d'État, 15 juin 2007, Commune de Château du Rhône, n°300208, CE, 30 mai 2001, Commune de Dieulefit, n°229739.

<sup>(401)</sup> TA d'Amiens, 18 mars 1997, Comité Nord des producteurs de pommes de terre, n°962525, 962524.

<sup>(402)</sup> CE, 20 décembre 2004, Commune de Vidauban, n°266234.

لاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة تتمثل في استقرار المراكز القانونية التي تتولد عن هذه القرارات<sup>(٤٠٣)</sup>.

وقد استقر الرأي علي تحديد هذه المدة بستين يوما من تاريخ نشر القرار أو إعلانه قياسا علي مدة الطعن القضائي، بحيث إذا انقضت هذه المدة اكتسب القرار حصانة تعصمه من أي إلغاء أو تعديل ويصبح عندئذ لصاحب الشأن حق مكتسب فيما تضمنه القرار، وكل إخلال بهذا الحق بقرار لاحق يعد أمرا مخالفا للقانون يعيب القرار ويبطله، إلا أن هناك ثمة استثناءات من موعد الستين يوما تتمثل أولا فيما إذا كان القرار المعيب معدوما أي لحقت به مخالفة جسيمة للقانون تجرده من صفته كتصرف قانوني لتنزل به إلي حد غصب السلطة وتنحدر به إلي مجرد الفعل المادي المنعدم الأثر قانونا ولا تلحقه أي حصانة، وثانيا لو حصل أحد الأفراد علي قرار إداري نتيجة غش أو تدليس من جانبه إذ أن الغش يفسد كل شيء ويعيب الرضا ويشوب الإرادة- والقرار الذي يصدر من جهة الإدارة نتيجة غش أو تدليس يكون غير جدير بالحماية في هذه الأحوال الاستثنائية التي توجب سحب القرار دون التقيد بموعد الستين يوما فتصدر جهة الإدارة قرارها بالسحب في أي وقت كان حتي بعد فوات هذا الموعد.

ولم يتضمن قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية أي قواعد خاصة بسحب تراخيص البناء، ولكن هذا الأمر تناوله القضاء في الكثير من أحكامه، فقد ذهبت المحكمة الإدارية العليا إلي أنه "يجوز سحب رخصة البناء التي تتعارض مع خط التنظيم...."، كما تناولت العديد من الأحكام القضائية مسألة سحب تراخيص البناء في حالة حصول طالب الترخيص عليها عن طريق الغش دون التقيد بمدة زمنية معينة علي النحو الذي سنتناوله تفصيلا.

**الوضع في فرنسا:** لقد عرفت فرنسا نظرية سحب القرارات الإدارية الفردية منذ الحكم الصادر من مجلس الدولة الفرنسي في ٣ نوفمبر ١٩٢٢<sup>(٤٠٤)</sup>.

ولقد اعترف مجلس الدولة الفرنسي بإمكانية سحب القرار الصادر بمنح رخصة البناء سواء كان هذا السحب صريحا أو ضمنيا. ومن المعلوم أن رخصة البناء تخلق حقوقا لصالح حاملها، ولذلك فإن سحب رخصة البناء من جانب السلطة المختصة مشروط

<sup>(٤٠٣)</sup> الطعن رقم ٩٤١ لسنة ٣٣ ق. عليا جلسة ١٢/١/١٩٩١.

<sup>(٤٠٤)</sup> CE, 3 novembre 1922, n° 74010.

بمجموعة من الضوابط. ولقد أوضح قانون التخطيط العمراني الفرنسي هذه الشروط من خلال نص المادة L.424-5 التي أوضحت شروط سحب رخصة البناء بقولها "لا يمكن سحب رخصة البناء أو التطوير أو الهدم الضمنية أو الصريحة إلا إذا كانت غير قانونية وخلال ثلاثة أشهر من تاريخ هذا القرار وبعد مرور هذه الفترة لا يمكن سحب الترخيص إلا بناء على طلب صريح من المستفيد"<sup>(٤٠٥)</sup>. وترتبا على ذلك فإنه لا يمكن سحب رخصة البناء في حال كونها قد صدرت وفقا لأحكام القانون<sup>(٤٠٦)</sup>، ويجب إخطار مقدم الطلب بقرار السحب قبل انتهاء الموعد النهائي سواء كان القرار صريحا<sup>(٤٠٧)</sup> أو ضمنيا<sup>(٤٠٨)</sup>.

#### ثانيا: الشروط الشكلية لسحب ترخيص البناء وفقا للقانون الفرنسي:

تطبيقا للقانون رقم ٥٨٧ لسنة ١٩٧٩ المؤرخ في ١١ يوليو ١٩٧٩ المتعلق بتسبب الأعمال الإدارية<sup>(٤٠٩)</sup>، يجب أن يكون سحب رخصة البناء مسببا<sup>(٤١٠)</sup>، وهذا يعني أنه يجب أن يشير بدقة وبشكل مكتوب إلى الأسباب القانونية والواقعية التي أدت إلى سحب الترخيص وبشكل عدم ذكر الأسباب عيبا جوهريا<sup>(٤١١)</sup>.

وعليه، يجب إذن التفريق بين التسبب كإجراء شكلي يتطلبه القانون في القرار لصحته، وبين السبب الذي يبرره من حيث وجوده القانوني والمادي من شأنه إحداث تغيير أو أثر في الوضع أو النظام القانوني القائم. فالتسبب لا يكون لازما إلا حيث يوجب القانون، أما السبب فيجب أن يكون موجودا دائما وصحيا، سواء كان التسبب لازما أو غير لازم، لسبب بسيط لسهولة إدراكه ومهم في ذات الوقت وهو أن عمل الإدارة عمل واع ومقصود ولا يمكن أن يكون اعتباطيا أو عَرَضيا<sup>(٤١٢)</sup>.

<sup>(405)</sup> Pierre Laffitte, La fraude et le permis de construire, Avril Mai 2018, p.9, disponible sur: [https://www.seban.associés.avocat.fr/wp-content/uploads/2018/05/LPS\\_ROI104\\_105.pdf](https://www.seban.associés.avocat.fr/wp-content/uploads/2018/05/LPS_ROI104_105.pdf).

<sup>(406)</sup> CE, 10 octobre 2003, commune de Cannes, n° 238035.

<sup>(407)</sup> CE, 14 novembre 2003, SCI Les Jardins d'Eva, n° 258396.

<sup>(408)</sup> CE, 26 janvier 2005, Filippi, n° 260188.

<sup>(409)</sup> Loi n° 79 587 du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public.

<sup>(410)</sup> CE, 11 février 1981, Merquès, Rec. p. 962.

<sup>(٤١١)</sup> للمزيد من التفصيل حول تسبب القرارات الإدارية بصفة عامة وحول قانون ١١ يوليو ١٩٧٩ في فرنسا بصفة خاصة، راجع مؤلف الدكتور: محمد عبد اللطيف، تسبب القرارات الإدارية، دار النهضة العربية ١٩٩٣.

<sup>(٤١٢)</sup> انظر: د. عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري مرجع سابق، ص ٦٤١.

ولقد استقرت السوابق القضائية في فرنسا علي أن قرارات سحب تراخيص البناء لا بد أن تكون مسببة وفقاً لنص المادة ٢٤ من قانون ١٢ إبريل لسنة ٢٠٠٠ المتعلق بحقوق المواطنين في علاقاتهم مع الإدارة، وبالتالي فإنه إذا تم سحب القرار الصادر بمنح الترخيص دون إتاحة الفرصة لحامل التصريح في تقديم ملاحظاته المكتوبة أو الشفوية أو تمكينه من الاستعانة بمحام أو أن يمثله من يقوم باختياره فإن هذا من شأنه أن يثير عدم مشروعية هذا التصرف من جانب جهة الإدارة<sup>(٤١٣)</sup>.

### ثالثاً: الشروط الموضوعية لسحب رخص البناء وفقاً للقانون الفرنسي:

يجب أن يتم سحب ترخيص البناء خلال مدة ثلاثة أشهر، ويختلف تاريخ بدء هذه الفترة حسب الطبيعة الضمنية أو الصريحة للترخيص، بالنسبة للقرارات الصريحة فإن التاريخ الذي يجب أخذه في الاعتبار هو تاريخ إصدار رخصة البناء، وبالنسبة للقرارات الضمنية فإن التاريخ الذي يجب أخذه في الاعتبار هو تاريخ انتهاء فترة القبول الضمني. جدير بالإشارة أنه بعد مرور فترة الثلاثة أشهر لا يمكن سحب رخصة البناء إلا في حالة الحصول عليها عن طريق الاحتيال، وهو الأمر الذي يمنح الجهة المختصة الحق في سحب الترخيص دون التقيد بأي حد زمني<sup>(٤١٤)</sup>، أو بناء علي طلب المستفيد منها في حالة أن هذا السحب لا يعتدي علي حقوق الغير<sup>(٤١٥)</sup>.

ومن الأسباب التي تدفع جهة الإدارة لسحب الترخيص عدم الامتثال للقواعد الإلزامية لقواعد التخطيط، أو عدم صلاحية الشخص للتقدم للحصول علي الترخيص أو عدم الحصول علي استشارة إلزامية Consultation obligatoire في الأحوال التي يشترط فيها القانون ذلك. يشار هنا إلي أنه في حالة الإلغاء القضائي لقرار السحب فإن الترخيص الذي تم إصداره في البداية سيتم تجديده، ومع ذلك فإنه عندما يتم إلغاء سحب رخصة البناء من جانب القاضي الإداري يجب علي المستفيد من ترخيص البناء الجديد الساري أن يتم إعلان جديد لبدء فترة الطعن بالنسبة للغير وذلك باستثناء اعتبار أن المهلة الزمنية للطعن قد انتهت في تاريخ السحب<sup>(٤١٦)</sup>.

<sup>(413)</sup> CE, 26 octobre 2001, TERNON, n°197018, CE, 23 avril 2003, BOUYGUES IMMOBILIER, n°249712.

<sup>(414)</sup> CE, 13 Novembre 1992, commune de Nogent sur Marne, n° 110878, 110879.

<sup>(415)</sup> CE, 6 mai 1981, no 11234 Joseph Aimar– CE 14 oct. 1983, no 39583, Consorts de Oliveira.

<sup>(416)</sup> CE, 6 avril 2007, M.Chabran et autre, n°296493.

ولقد استقر مجلس الدولة الفرنسي في حكم صدر في عام ٢٠١٢ علي أن مشروعية سحب القرار الخاص برخصة البناء مرتبط بشكل خاص بإخطاره خلال الثلاثة أشهر المنصوص عليها في المادة 5-424.L من القانون الفرنسي<sup>(٤١٧)</sup>.

ولقد استند مجلس الدولة في حكمه علي مبدأ الأمن القانوني l'objectif de sécurité juridique الذي أقره المشرع والتي انبثقت عن العمل التحضيري للقانون رقم ٨٧٢ لسنة ٢٠٠٦ والذي اشتقت منه هذه الأحكام التي تقضي بأن السلطة المختصة لا يمكن لها إعادة رخصة البناء أو الهدم أو التطوير سواء كانت ضمنية أو صريحة إلا إذا تم إخطار المستفيد من الترخيص بقرار السحب قبل انتهاء فترة الثلاثة أشهر التالية لمنح هذا التصريح. يشار هنا أن مدة الثلاثة أشهر قابلة للتطبيق حتي في حالة وجود طعن في مشروعية الترخيص، ولذلك لم يعد بإمكان السلطة المختصة الإبلاغ عن ترخيص غير قانوني بعد مضي فترة الثلاثة أشهر المقررة قانونا.

وبخصوص سحب ترخيص البناء فقد يكون صريحا أو ضمنيا، ولاشك أن سحب الترخيص بشكل صريح من جانب السلطة المختصة لا يشكل أي مشكلة في الواقع العملي ولكن السحب الضمني للترخيص هو ما يثير عددا من التساؤلات تتعلق بالحصول علي رخصة بناء ثانية علي نفس قطعة الأرض فهل هذا الإجراء يشكل سحب ضمني للترخيص الأول؟

وبالعودة إلي السوابق القضائية في فرنسا نجد أن مجلس الدولة الفرنسي قد استقر علي أن إصدار ترخيص بناء جديد للمستفيد من ترخيص سابق علي نفس الأرض له تأثير بالضرورة علي سحب الترخيص الأول<sup>(٤١٨)</sup>، ولا يسمح بهذا السحب الضمني إلا إذا تم إصدار التصريح الثاني للمستفيد من التصريح الأول ولمشروع يقع علي نفس الأرض<sup>(٤١٩)</sup>، كما أن السحب الضمني لترخيص البناء لا يتم إلا إذا كان التصريح الجديد نهائيا<sup>(٤٢٠)</sup>.

<sup>(417)</sup> CE, 13 février 2012, association Société protectrice des animaux de Vannes, n° 351617.

<sup>(418)</sup> CE, 25.10.1986 n°48171 HAMON, CE, 31 mars 1999, M. Vicqueneau, no 156630: BJDU 1999, p. 268, concl., A. Daussun, CE, 6 nov. 2019, no 417552, SAS Severini Pierres et Loisirs.

<sup>(419)</sup> CE, 14 janvier 2005, n° 255730.

<sup>(420)</sup> CE, 7 avril 2010 n°311694 SCI LA TILLEULIERE.

يشار هنا أيضا إلي أن سحب ترخيص البناء سواء كان صريحا أو ضمنيا لا يؤدي إلي حصول طالب الترخيص علي ترخيص ضمني ولكنه يلزم السلطة المختصة بإجراء تحقيق أو فحص جديد للطلب المقدم إليها، وتبدأ المهلة الجديدة لفحص الطلب من اليوم الذي تم إخطار طالب الترخيص به<sup>(٤٢١)</sup>.

#### رابعا: الحالات لا يتقيد فيها سحب ترخيص البناء بمدة معينة:

كما نوهنا سابقا فإن تقييد سحب القرار الصادر بمنح الترخيص بمدة معينة يعود إلي الرغبة في الحفاظ علي استقرار المراكز القانونية ومبدأ الأمن القانوني للمتعاملين مع جهة الإدارة، إلا أن هناك بعض الحالات لا يتقيد فيها سحب ترخيص البناء بمدة معينة مثل تلك الحالة المتعلقة بالحصول علي ترخيص البناء عن طريق الغش والتدليس. ولقد استقرت السوابق القضائية في كل من مصر وفرنسا علي التأكيد علي أن الترخيص يكون منعما وغير جدير بالحماية القانونية إذا تم الحصول عليه عن طريق الغش والتدليس.

وفي هذا الشأن تقول المحكمة الإدارية العليا أن التدليس والغش يفسد دائما جميع التصرفات كقاعدة عامة وأصلية يوجبها النظام العام الدستوري والقانوني القائم علي الشريعة وسيادة القانون ولا يجوز أن يفيد المدلس من نتائج عمله غير المشروع. ويتطلب التدليس المصاحب لمراحل إصدار ترخيص البناء أن يلجأ صاحب الشأن إلي طرق احتيالية بنية التضليل للوصول إلي غرض غير مشروع يدفع فعلا الإدارة إلي إصدار قرارها ويلزم فيه أيضا أن يكون صادرا من المستفيد أو يثبت أنه كان يعلم به أو من المفروض حتما أن يعلم به<sup>(٤٢٢)</sup>.

وفي مصر فقد درج القضاء الإداري علي اعتبار بعض الأمور بمثابة غش وتدليس تم بموجبه الحصول علي ترخيص البناء منها ما يلي:

- إدخال الغش والتدليس علي جهة الإدارة عن طريق تقديم مستندات مزورة لتعديل ترخيص البناء الصادر للعقار وتحويل غرفتين بالدور الأرضي إلي محلين تجاريين<sup>(٤٢٣)</sup>.

(421) CE, 7 déc. 1973, no 88252 91237, SCA des Nigritelles.

(٤٢٢) الطعن رقم ١٧٦٩ لسنة ٣٨ ق.ح- جلسة ١٩٩٨/١/٤.

(٤٢٣) الطعن رقم ٣٨٨٤٥ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٠١٥/٢/٢٨.

- تعتمد جهة الإدارة مخالفة القانون بشكل جسيم بإصدارها قرار بالترخيص لأي مبني تشوبه المخالفة الصارخة لقيود الارتقاع يعد انتقاصا متعمدا ظاهرا وعاريا من كل سند قانوني علي النظام العام ولا يتمتع بأية حضانة تعصمه من الإلغاء أو السحب مهما طال عليه الزمن لأنه معدوما<sup>(٤٢٤)</sup>.
- التقدم بطلب الحصول علي ترخيص بإجراء تعديلات بالحوائط الداخلية بالشقة الخاصة بطلب الترخيص ومخالفة المرخص له للترخيص وقيامه بتفصيل منور بالجهة الشرقية للعقار وتحويله إلي غرفة وضمها إلي الشقة وذلك ببناء حوائط بارتفاع الدور وصب أرضية وسقف المنور بالخرسانة المسلحة وتفصيل واجهة المنور بالطوب الأحمر ينتصفه شباك مما يؤدي الحد من وظيفة منور الجيب في التهوية والإضاءة للغرف ومرافق البناء يكون عاريا من كل سند قانوني ولا يتمتع بأية حضانة تعصمه من الإلغاء أو السحب مهما طال عليه الزمن<sup>(٤٢٥)</sup>.
- عدم تحصن تراخيص البناء في حرم البحر بمضي المدة القانونية ومن ثم يجوز سحبها في أي وقت<sup>(٤٢٦)</sup>.
- استصدار ترخيص بناء علي تقديم مستندات لا علاقة لها بموضوع الترخيص المعروف وإضافة أعمال إلي موضوع الترخيص غير مصرح بها يقطع بما لا يدع مجالاً للشك أن ثمة غش وتدليس قد أدخل علي جهة الإدارة المختصة عند إصدار الترخيص، وبالتالي يتعين علي جهة الإدارة أن تنهض إلي سحب الترخيص التزاما منها بحكم القانون وتصويبا للأوضاع المخالفة له<sup>(٤٢٧)</sup>.
- ذهبت المحكمة الإدارية العليا في حكم لها إلي القول بأن تدوين طالب الترخيص في الرسومات الملحقة بطلبه أن عرض الشارع الذي يقع عليه عقاره ثمانية أمتار بدلا من ستة أمتار لا يعد غشا أو تدليسا وعللت ذلك بأن الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم هي المسئولة عن فحص طلب الترخيص ومراجعة الرسومات

<sup>(٤٢٤)</sup> الحكم الصادر في الطعن رقم ٢١٣ لسنة ٣٥ ق. عليا بجلسة ١٢/٢٣/١٩٩٠، والطعن رقم ١١٢٣

لسنة ٣٥ ق. ع بجلسة ٣/٢٩/١٩٩٢، الطعن رقم ٢٩٧٠ لسنة ٤١ ق بجلسة ١١/١٨/٢٠٠١.

<sup>(٤٢٥)</sup> الطعن رقم ١٠٤٦١ لسنة ٤٦ ق بجلسة ٧/٦/٢٠٠٣.

<sup>(٤٢٦)</sup> فتوي رقم ٧٥١ بتاريخ ١٥/٨/٢٠٠٢ ملف رقم ١١٦/١/٧، فتوي إدارة الفتوي بمجلس الدولة

بالإسكندرية في ٢٧/٦/٢٠٠١ ملف ٢٣٩/١/١٠.

<sup>(٤٢٧)</sup> فتوي اللجنة رقم ١٨٤ في ٢٠/٣/٢٠٠٤ ملف رقم ٣٣/١٧/١٠ سجل رقم ٥٧/٢١٨.

والأعمال المطلوب الترخيص بها واستيفاء كافة الشروط التي يتطلبها القانون، وهي التي تحدد في الترخيص خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذي يجب علي المرخص له اتباعه وعرض الشوارع، الأمر الذي يلقي علي عاتقها التزاما بضرورة التأكد من عرض الشارع لتحديد الارتفاع القانوني خاصة وأن تراخيص البناء تصدر علي أراضي معتمدة التقسيم مما يسهل لجهة الإدارة الوقوف علي عرض الشارع بسهولة ويسر<sup>(٤٢٨)</sup>.

وفي قضية أخرى قضت المحكمة الإدارية العليا بأن تقدم المطعون ضدها بمستندات غير صحيحة فيما يخص عرض الشارع تكون قد أدخلت الغش والتدليس علي جهة الإدارة مما أدى إلي صدور الترخيص بالمخالفة لأحكام القانون وهو ما يعطي لها الحق بإيقاف العمل بالتراخيص وسحبه انطلاقا من السلطة المخولة لها بإيقاف الأعمال المخالفة للقانون وتصحيحها<sup>(٤٢٩)</sup>.

- حالة صدور ترخيص التعليق تنفيذًا لحكم قضائي، ودون غش أو تدليس من جانب المرخص له، وذلك بعد أن تأكدت الجهة الإدارية من أن الهيكل الإنشائي للمبني وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها، وبالتالي فإن القرار اللاحق لجهة الإدارة بسحب ذلك الترخيص هو قرار مخالف للقانون ومرجح الإلغاء عند نظر موضوع الدعوي<sup>(٤٣٠)</sup>.

- حصول أحد سكان العقار علي تصريح بفتح باب علي مدخل العقار دون موافقة اتحاد ملاك العقار بالرغم من أن المدخل مخصص للاستعمال المشترك لجميع وحدات العقار، يعطي الحق لجهة الإدارة في سحب التصريح خلال الميعاد المقرر لسحب القرارات المعيبة<sup>(٤٣١)</sup>.

- لا يجوز سحب ترخيص البناء من جانب الجهة الإدارية بعد مرور أكثر من ستين يوما علي صدوره وذلك في حالة إذا لم تلحق به مخالفة جسيمة تجرده من صفته كتصرف قانوني<sup>(٤٣٢)</sup>.

<sup>(٤٢٨)</sup> الطعن رقم ٨٨٥٤ لسنة ٤٥ ق جلسة ٢٠٠٢/٥/١٩.

<sup>(٤٢٩)</sup> الطعن رقم ٦٦٨٢ لسنة ٥٣ ق- جلسة ٢٠١٢/١٢/٢٥.

<sup>(٤٣٠)</sup> الطعن رقم ٤٥٦٥ لسنة ٥٠ ق- جلسة ٢٠٠٧/١١/١٧.

<sup>(٤٣١)</sup> الطعن رقم ١١٢٧٩ لسنة ٤٨ ق- جلسة ٢٠٠٧/١١/٢٤.

<sup>(٤٣٢)</sup> الطعن رقم ٣٥٠٠ لسنة ٤٧ ق- جلسة ٢٠٠٨/١/٢٦.

- ارتكاب أية مخالفات بناء من جانب المرخص له وإن استوجب تحرير محاضر مخالفات ضده وإصدار بوقف الأعمال المخالفة وقرارات أخرى بتصحيح المخالفات أو إزالتها فإنه لا يستوجب سحب الترخيص الذي صدر صحيحا طبقا لأحكام القانون أو سحب الترخيص بعد الميعاد المقرر قانونا لإلغاء القرارات الإدارية إن كان قد شابته البطلان<sup>(٤٣٣)</sup>.

وفي فرنسا فقد استقر مجلس الدولة الفرنسي علي أن الحصول علي الترخيص الخاص بالبناء عن طريق الغش والتدليس يمنح جهة الإدارة الحق في سحبه دون الالتزام بالمدة القانونية المقررة للسحب<sup>(٤٣٤)</sup>، ولقد أشار مجلس الدولة إلي أن الاحتيال أو الغش يفترض قيام الشخص بممارسة بعض الأمور التي من شأنها أن تضلل جهة الإدارة<sup>(٤٣٥)</sup>، وأن تتوافر نية خداع الإدارة عن طريق وسائل احتيالية manoeuvre frauduleuse<sup>(٤٣٦)</sup>، وبالتالي فإن الصعوبة بأكملها تكمن في مسألة وجود هذه النية في خداع الجهة الإدارية وكيفية تحديدها من جانب القاضي.

وترتبيا علي ما تقدم فإن القاضي الإداري الفرنسي يستنتج نية الخداع من جانب مقدم الطلب عن طريق معرفة مقدم الطلب بالطبيعة غير الكاملة لطلبه قبل تسلّم الترخيص.

ولا شك أن عملية إثبات توافر نية الخداع intention de tromper من جانب مقدم الطلب يتسم بالصعوبة وتحليل السوابق القضائية في فرنسا يمكن التعرف علي عنصرين مكونين بدقة لمفهوم الممارسات أو الوسائل الاحتيالية.

فمن ناحية يجب أن تكون العناصر الموجودة في الملف المقدم للحصول علي ترخيص البناء قد تضمنت معلومات من شأنها أن تضلل الإدارة وقد يكون ذلك من خلال فعل متعمد أو من خلال إغفال من جانب مقدم الطلب، وهكذا يستنتج القاضي الإداري نية الاحتيال علي جهة الإدارة عن طريق تقديم معلومات غير صحيحة أو غير كاملة<sup>(٤٣٧)</sup>.

<sup>(٤٣٣)</sup> الطعن رقم ١٠٦٦٢ لسنة ٥١ ق- جلسة ٢٠١٠/١٢/١١.

<sup>(٤٣٤)</sup> CE, 16 août 2018 n° 412663.

<sup>(٤٣٥)</sup> CE, 21 Novembre 2012, n° 350684.

<sup>(٤٣٦)</sup> CE, 9 octobre 2017, n° 398853.

<sup>(٤٣٧)</sup> CE, 27 octobre 2000, n° 195651, CE 9 juin 2004, n° 248042.

ومن ناحية أخرى ينبغي التأكيد علي أن مجرد تقديم معلومات خاطئة من جانب مقدم الطلب لا يعني القول بأنه قد قام بارتكاب ممارسات من شأنها الاحتيال علي جهة الإدارة حيث يشترط أن يكون قد قام بهذا السلوك متعمدا<sup>(٤٣٨)</sup>، كما يجب أن تكون هذه المعلومات الخاطئة أو غير الدقيقة قد أثرت علي قرار الجهة الإدارية في الموافقة علي طلب منح الترخيص<sup>(٤٣٩)</sup>.

مثال ذلك حالة عدم توافق مستوي الأرض مع المخططات المرفقة بطلب ترخيص البناء مع المستوي الموجود في تاريخ تقديم الطلب، ففي هذه الحالة قضي بوجود غش من جانب طالب الترخيص لأنه بدون هذه البيانات الخاطئة لم يكن ليحصل علي ترخيص البناء<sup>(٤٤٠)</sup>.

وقد يرتبط الغش بمقدم الطلب نفسه إذا لم يكن من حقه التقدم للحصول علي ترخيص بالبناء، كما هو الوضع في حالة تقدم المستأجر طلب الحصول علي ترخيص بالبناء علي الرغم من أن مالك المبنى قد عارض تنفيذ العمل المعني<sup>(٤٤١)</sup>. في حين أن القضاء الإداري الفرنسي قد استقر علي أن تجاهل رفض اتحاد الملاك للعمل الذي يؤثر علي أجزاء الملكية المشتركة وفقا لقانون ١٠ يوليو ١٩٦٥ لا يشكل غشا يبزر سحب الترخيص في أي وقت<sup>(٤٤٢)</sup>. وقد يرتبط الغش بتكوين الملف الخاص برخصة البناء كأن يتضمن الملف سهو أو أخطاء أو عدم دقة كان لها تأثير علي تضليل جهة الإدارة، مثال ذلك فقد تم اعتبار الحصول علي ترخيص بناء لبناء مبني ملحق بالمبني الرئيسي قد تم الحصول عليه عن طريق الغش وذلك لأن وثيقة التخطيط المعمول بها لم تسمح إلا بملحق واحد علي نفس العقار، ومع ذلك في هذه الحالة كان هناك بالفعل مبني ملحق علي ممتلكات مقدم الطلب ولم يقم بإظهاره في ملف رخصة البناء<sup>(٤٤٣)</sup>.

<sup>(438)</sup> CE 16 août 2018 n° 412663, TA Lyon, 3 juillet 2020, n°1909058 et n°1909547, CE, 9 octobre 2017 Société Les Citadines, n° 398853, op.cit.

<sup>(439)</sup> Victor de Chanville, Permis de construire obtenu par fraude, 17/10/2019, Article publié sur: [https://www.dechanville-avocat.fr/Billet\\_97\\_permis\\_construire\\_fraude.](https://www.dechanville-avocat.fr/Billet_97_permis_construire_fraude.), V.aussi, CAA Marseille, 15 oct. 2020, no 18MA03161, Société civile immobilière Sévignes.

<sup>(440)</sup> CE, 27 octobre 2000, n° 195651.

<sup>(441)</sup> CE, 6 décembre 2013, n° 354703.

<sup>(442)</sup> CE, 5 févr. 2012, n° 333631 CAA Lyon, 8 mars 2016, n° 14LY02156, TA Paris 26 janvier 2018, n° 1610820, CE, 23 octobre 2020, n°425457.

<sup>(443)</sup> CAA Lyon, 8 mars 2016, n° 14LY02156.

وتوجد صورة أخرى للغش تتعلق بحقيقة المشروع المقرر بناؤه، ومن المعلوم أن رخصة البناء ليس لها غرض آخر سوي الإذن ببناء المباني وفقا للخطط التي يقدمها مقدم الطلب، وبالتالي يتوافر الغش والتدليس لدي مقدم الطلب في حال إذا ثبت أنه كان ينوي تنفيذ مشروع مختلف عن ذلك المقدم في ملف ترخيص البناء الخاص به.

ومع ذلك لم تقر المحكمة بوجود غش في جانب مقدم طلب الحصول علي ترخيص البناء والتي لم يحدد خلال الملف أن المشروع يتعلق بمنشأة مفتوحة للجمهور وهو أمر محظور من جانب لوائح التخطيط، ولقد أخذ القاضي في الاعتبار أن المباني المخطط لها كانت مخصصة للسكن وللنشاط التجاري أو الحرفي وبالتالي لا يمكن لجهة الإدارة تجاهل الطبيعة الدقيقة للمشروع<sup>(٤٤٤)</sup>.

يشار هنا إلي أن السوابق القضائية قد استقرت علي أنه لا يمكن أن يتم الغش عن طريق وقائع لاحقة علي صدور الترخيص<sup>(٤٤٥)</sup>، كما يجب في جميع الأحوال أن يكون القرار الصادر بسحب رخصة البناء التي تم الحصول عليها عن طريق الغش مسببا<sup>(٤٤٦)</sup>.

#### خامسا: الآثار المترتبة علي الإلغاء القضائي لقرار سحب رخصة البناء :

يثار التساؤل حول الأثر المترتب علي الإلغاء القضائي بالنسبة لقرار الجهة المختصة بسحب ترخيص البناء خلال المدة القانونية المقررة لذلك، وهل يكفي في هذه الحالة أن يعلن حامل الترخيص الجهة الإدارية ببده العمل أم يتعين عليه إعادة عرض الترخيص مرة أخرى لمدة شهرين؟

ومن المستقر عليه في قضاء مجلس الدولة الفرنسي أن إلغاء قرار سحب رخصة البناء له أثر إعادة الترخيص الممنوح في البداية، من تاريخ قرار المحكمة بإلغائه. يتم إعادة تحديد المهلة الزمنية للاستئناف ضد رخصة البناء على هذا النحو مرة أخرى فيما يتعلق بالغير لمدة شهرين من تاريخ نشرها على الأرض<sup>(٤٤٧)</sup>.

وفي حالة عدم الامتثال لهذه الإجراءات الشكلية، لا يسري الحد الزمني الجديد للتقاضي، ولذلك يجب على المستفيد من رخصة البناء أن يعرض تصريحه مرة أخرى

(444) CAA Lyon, 31 juillet 2012, n° 11LY02927.

(445) CE, 13 juillet 2012, n° 344710- CAA Bordeaux 15 décembre 2016, n° 14BX03353.

(446) CE, 25 avr. 1990, no 93916 Figueréo et Berbachy.

(447) CE, 6 avril 2007, n° 296493.

وفقاً للشروط المنصوص عليها في المادة R.424-15، بعد إلغاء القاضي الإداري لقرار السحب الصادر من السلطة المختصة. جدير بالذكر أنه في حالة إلغاء سحب رخصة البناء بعد انقضاء فترة الطعن القضائي المحددة، فلا يمكن في هذه الحالة أن تؤدي إعادة الترخيص إلي إعادة فترة الطعن القضائي بالنسبة للغير مرة أخرى<sup>(٤٤٨)</sup>.

### المطلب الرابع

#### الرقابة علي القرارات المتعلقة بتسوية تراخيص البناء

قد يكون الترخيص الصادر من الجهة المختصة بإصدار تراخيص البناء غير قانوني، وبالتالي فإن حامل ترخيص البناء ليس محصناً من إلغاء الترخيص الممنوح له من قبل القاضي الإداري في حالة الطعن عليه من الغير. وفي الواقع فإنه في بعض الأحيان تكون الوسائل التي من شأنها أن تؤدي إلي إلغاء ترخيص البناء تستند في الواقع إلي مجرد عيب بسيط، ومن أجل منع العواقب التي يمكن أن تترتب علي هذا العيب من خلال التسبب في إلغاء رخصة البناء من الممكن تسوية régulariser عدم المشروعية الذي لحق برخصة البناء عن طريق الحصول علي ترخيص بناء معدل. وهو ما يعني أنه قد تم تسوية العيب الذي لحق برخصة البناء régularisation du permis de construire. وبالتالي يمكن القول بأن ترخيص البناء المعدل يسمح بإجراء علي مشروع البناء ويحل فقط محل ترخيص البناء الأول في النقاط التي كانت موضوع تعديل وبالتالي يمكن القول بأن الحصول علي رخصة بناء معدلة يكون من أجل تلافي إلغاء ترخيص البناء لعدم المشروعية ويشترط في ذلك أن يكون العيب بسيطاً. ويشار هنا إلي أن ترخيص البناء المعدل لا يصح المخالفات المتعلقة بالمشروع نفسه مثل (عدم الامتثال لحد الارتفاع علي سبيل المثال) ولكن أيضاً تلك المتعلقة بالعيوب الشكلية (مثل إغفال التوقيع علي سبيل المثال)<sup>(٤٤٩)</sup> أو الإجراء مثل (غياب التشاور علي سبيل المثال في الحالات التي يكون فيها إلزامياً)<sup>(٤٥٠)</sup>.

<sup>(448)</sup> Réponse ministérielle n° 5548, JOAN du 23 octobre 2012.

<sup>(449)</sup> CE, 9 déc. 1994, n° 116447.

<sup>(450)</sup> CE, 2 févr. 2004, n° 238315.

وينبغي التنويه هنا إلي أن القاضي الإداري إذا كان يملك إلغاء الترخيص بصورة جزئية كما سبق وأن أوضحت ذلك، فإنه يملك أيضا تعليق حكمه في الدعوي المعروضة عليه حتي يتسني للمرخص له تسوية رخصة البناء الممنوحة له.

ويثار هنا تساؤل هام يتمثل في مدى السلطة التي يتمتع بها القاضي الإداري في تأجيل الفصل في الدعوي حتي يتسني للشركة المدعي عليها والحاصلة علي ترخيص بناء الحصول علي نسخة معدلة من ترخيص البناء الذي تم إصداره من الجهة الإدارية. وفي الواقع فقد أجاب مجلس الدولة الفرنسي علي هذا التساؤل من خلال حكمه الصادر بتاريخ ٢٩/٩/٢٠١٧، حيث ترجع أحداث الدعوي إلي الطعن المقدم ضد القرار الصادر بمنح شركة Kerfas ترخيص بناء وذلك استنادا إلي أن الملف المقدم من الشركة غير مكتمل وقد رفضت المحكمة الإدارية بمدينة Basse-terre الدعوي، كما رفضت محكمة الاستئناف الإدارية في Bordeaux الاستئناف المقدم من المدعين وقررت تأجيل الفصل في دعوي الإلغاء لمدة ثلاثة شهور حتي يتسني لها الحصول علي ترخيص معدل، وهو الحكم الذي أيده مجلس الدولة الفرنسي.

ولقد أكد مجلس الدولة من خلال حكمه علي حق القاضي الإداري في الأمر بتأجيل الفصل في الدعوي حتي يتم الحصول علي ترخيص بناء معدل يصح العيوب التي شابت الترخيص الأول المطعون ضده، طالما كانت هذه العيوب قابلة للإصلاح، وهو أمر متروك للسلطة التقديرية للقاضي الإداري وفقا لنص المادة 1-5-600.L من قانون التخطيط العمراني الفرنسي<sup>(٤٥١)</sup>.

وتنص المادة 1-5-600.L علي أنه "مع عدم الإخلال بالأحكام التي تضمنتها المادة 5-600.L من قانون التخطيط العمراني، للقاضي الإداري المثار أمامه مشروعية ترخيص بناء أو هدم أو أعمال تطوير أن يأمر بتأجيل الفصل في الدعوي لمدة يحددها حتي يتم تعديل عمل الإدارة المعيب، وذلك في الحالة التي يري فيها أن العيب الذي يشوب مشروعية عمل الإدارة بمنح هذا الترخيص قابل للإصلاح عن طريق منح ترخيص بناء معدل، وفي حالة إخطار القاضي بترخيص معدل أثناء هذه المدة، فللقاضي أن يفصل في الدعوي بعد دعوة المدعين لإبداء ملاحظاتهم".

ووفقا لما نصت عليه الفقرة الثالثة من الحكم الصادر عن مجلس الدولة الفرنسي فإن الهدف من المادة سالف الذكر تتمثل في السماح للقاضي الإداري بأن يأمر بتأجيل

(451) CE, 22 févr 2017 n°392998.

الفصل في دعوي إلغاء ترخيص البناء إذا كان العيب الذي يشوب مشروعية هذا الترخيص قابلاً للإصلاح، كما أن الأحكام التي تضمنتها هذه المادة لم تجعل السلطة الممنوحة للقاضي الإداري في تعديل العيب الذي يشوب الترخيص موقوفة علي شرط بأن تكون الأعمال المخولة بموجب هذا الترخيص لم تكتمل بعد.

خلاصة ما تقدم أن مجلس الدولة الفرنسي قد انتهى إلي أن سلطة القاضي الإداري التقديرية في تأجيل الفصل في دعوي الإلغاء ليس مشروطاً بعدم اكتمال أعمال البناء المقررة بموجب هذا الترخيص، وأنه لا يحق الطعن في مشروعية تعديل ترخيص البناء بمجرد أن الأعمال محل الترخيص لم تكتمل طالما كان التعديل جائزاً وأن عيوب الترخيص يمكن إصلاحها.

### المبحث الرابع

#### المسؤولية الإدارية عن القرارات المتعلقة بتراخيص البناء

##### تمهيد وتقسيم:

ينظر القاضي الإداري أيضاً في دعاوي التعويض المتعلقة بالتخطيط العمراني ضد السلطات العامة ممثلة في الدولة أو السلطات المحلية، وقد تكون المطالبة بالتعويض علي وجه الخصوص بناء علي قرار اتخذه رئيس البلدية بصفته ممثلاً عن الدولة<sup>(452)</sup>، ووفقاً لما استقر عليه قضاء مجلس الدولة الفرنسي فإن السلطة المختصة بإصدار الترخيص هي وحدها المسؤولة عن الضرر الذي يمكن أن تسببه<sup>(453)</sup>.

ولا تختلف أحكام مجلس الدولة سواء في مصر أو فرنسا في خصوص التعويض عن الأضرار الناجمة من إصدار تراخيص البناء والقرارات المرتبطة بها عن ضوابط التعويض عن القرارات الإدارية بصفة عامة من وجود خطأ وضرر وعلاقة سببية حتي يتسني الحكم بالتعويض. كما يمكن قيام هذه المسؤولية دون خطأ.

ويمكن القول أن أهم عنصر من عناصر هذه المسؤولية في نطاق التراخيص والقرارات المرتبطة بها ليس فقط التزام المضرور بإثبات خطأ جهة الإدارة بوصفه المدعي ولكن ضرورة إثباته لعناصر الضرر بصورة واضحة، ذلك أن التزامه بإثبات خطأ الجهة الإدارية يساعده في ذلك القاضي الإداري بوصفه قاضياً للمشروعية ويستطيع وفقاً لخبرته كشف الخطأ في الترخيص أو القرار المرتبط به، أما مسألة تحديد الضرر فلن يستطيع القاضي أن يحل محل المضرور في بيان عناصر الضرر ومن هنا

(452) CE, 20 juillet 2007, Société Immobart, A, n° 278611.

(453) CE, 9 nov. 2015, no 380299, RDI, 2016.

كان الالتزام الأساسي للمضروب بالإضافة إلي الإشارة إلي الخطأ المرتكب من جهة الإدارة أن يثبت الضرر الواقع عليه وعناصره حتي يتسني له الحصول علي تعويض يجبر هذا الضرر.

يشار هنا إلي أن الحق في المطالبة بالتعويض يثبت للشخص المستفيد من الترخيص (طالب الترخيص)، كما يثبت أيضا للغير المضروب من إصدار رخصة البناء.

ويتضرر المستفيد من الترخيص في حالة رفض طلبه في الحصول علي الترخيص<sup>(٤٥٤)</sup>، أو الإصدار غير القانوني لترخيص ألحق الضرر بأحد الجيران<sup>(٤٥٥)</sup>، أو الأمر بوقف الأعمال<sup>(٤٥٦)</sup>، بل حتي في حالة التأخر غير المبرر في إصدار رخصة البناء، أو في حالة السحب غير المشروع لرخصة البناء، ومن الممكن أن يحصل علي إلغاء قضائي لقرار رفض منح الترخيص أو سحبه بالإضافة للتعويض في حالة توافر عنصر الخطأ لدي الجهة المختصة بإصدار الترخيص.

وتختص محاكم مجلس الدولة بنظر دعاوي التعويض عن الأضرار التي سببتها جهة الإدارة من جراء صدور أو عدم صدور الترخيص من ناحية وكذلك عن صدور أو عدم صدور القرارات المرتبطة بها من ناحية أخرى كقرارات الإزالة أو التصحيح أو وقف الأعمال سواء طلب المدعي إلغاء هذه القرارات أو طلب إلغاء القرار السلبي بالامتناع عن إصدارها كما تترتب مسؤولية الإدارة أيضا في حالة رفض منح الترخيص أو إصداره علي نحو خاطئ.

وبناء علي ما تقدم سنتناول الحديث عن المسؤولية الإدارية عن القرارات المتعلقة بتراخيص البناء من خلال المطالب التالية:

**المطلب الأول:** أساس مسؤولية الإدارة عن القرارات المتعلقة بتراخيص البناء.

**المطلب الثاني:** الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة عن القرارات المتعلقة

بتراخيص البناء

**المطلب الثالث:** علاقة السببية كشرط لقيام مسؤولية الإدارة عن القرارات المتعلقة

بتراخيص البناء.

<sup>(454)</sup> CE, 17 juin 1983, Ministre de l'environnement et du cadre de vie c/ SCI Italie Vendrezanne, A, n° 27694.

<sup>(455)</sup> CE, 14 déc. 1988, Bosc, n o 67353.

<sup>(456)</sup> CE, 10 juin 1994, Banque nationale de Paris, B, n° 80108.

## المطلب الأول

### أساس مسئولية الإدارة عن القرارات المتعلقة بتراخيص البناء

#### المسئولية علي أساس الخطأ:

عادة ما تكون مسئولية السلطات العامة في مجال تراخيص البناء قائمة علي الخطأ وذلك كما هو الحال في الرفض غير القانوني لرخصة البناء، أو قيام الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء في منطقة الفيضانات في الوقت الذي يتوافر لديها معرفة دقيقة بما فيه الكفاية بمخاطر الفيضانات<sup>(٤٥٧)</sup>، أو في حالة التأخر في إصدارها أو سحبها<sup>(٤٥٨)</sup>، أو وقف الإجراءات بشكل غير قانوني<sup>(٤٥٩)</sup>، وكذلك الأمر بوقف العمل الممنوح بشكل غير قانوني علي أساس المادة 2-480.L من قانون التخطيط العمراني<sup>(٤٦٠)</sup>، أو الامتناع عن منح الترخيص رغم توافر شروطه<sup>(٤٦١)</sup>.

وقد استقر قضاء المحكمة الإدارية العليا علي أن أساس مسئولية الإدارة عن القرارات الصادرة منها هو وجود خطأ من جانبها، بأن يكون القرار غير مشروع لغيب من العيوب المنصوص عليها في قانون مجلس الدولة، وأن يلحق بصاحب الشأن ضرر، وأن تقوم علاقة سببية بين الخطأ والضرر<sup>(٤٦٢)</sup>.

وتطبيقاً لذلك فقد رأت المحكمة أن جهة الإدارة قد أخطأت بتأخرها غير المبرر في منح الطاعن ترخيص البناء المطلوب، الأمر الذي سبب له أضرار مادية تمثلت في تأخر انتفاعه بملكه علي النحو الذي ارتآه مناسباً.

وبصورة عامة فإن الإدارة تتحمل مسئولية إصلاح الأضرار الناتجة عن قراراتها غير المشروعة المتعلقة برخص البناء، ومن ضمنها الخطأ في التقدير<sup>(٤٦٣)</sup>. كما أن مسئولية الإدارة تتقرر في حالة تأخير منح الرخصة<sup>(٤٦٤)</sup>.

<sup>(457)</sup> CE, 2 oct. 2002, Ministre de l'Équipement, des Transports et du Logement c/ M. et Mme Grondin, no 232720.

<sup>(458)</sup> CE, 8 juill. 1977, Société civile Résidence du Pays d'Oc, no 00016.

<sup>(459)</sup> CE, 9 oct. 1974, Ministre de l'Aménagement du territoire c/ Broust.

<sup>(460)</sup> CE, 14 oct. 1987, Ministre de l'Urbanisme, du Logement et des Transports c/ Malinconi, no 69293- CE, 10 juin 1994, Banque nationale de Paris, no 80108.

<sup>(٤٦١)</sup> الطعن رقم ٢٧٠٦، ٣٢١٥ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٨/١١/٢٠٠١.

<sup>(٤٦٢)</sup> الطعن رقم ٧٢٠٧/٨١٥٠ لسنة ٤٥ ق عليا جلسة ١٤/٢/٢٠٠٤.

<sup>(463)</sup> CE, 26 janvier 1973, DRIANCOURT, n° 84768

<sup>(464)</sup> CE, 3 / 5 SSR, du 15 décembre 1971, 78763.

وتطبيقاً لذلك قضت المحكمة الإدارية العليا بأن الترخيص الذي صدر من جانب المهندسين العاملين بقسم التنظيم بناء على مستندات غير صحيحة قدمتها المطعون ضدها، وأن هذا لا يعفي هؤلاء العاملون من المسؤولية التأديبية، إلا أنه لا يمثل خطأ في جانب جهة الإدارة يوجب عليها التعويض، خاصة وأن خطأ المطعون ضدها في هذه الحالة يجب إهمال المختصين بقسم التنظيم "ككيف لإنسان أن يدعي ويدها ملطختان".

ومن حيث إنه من المقرر أن مناط مسؤولية الإدارة عن القرارات الصادرة عنها أساسه هو وجود خطأ من جانبها بأن يكون القرار الإداري غير مشروع، وأن يحق بصاحب الشأن ضرر، وأن تقوم علاقة السببية بين الخطأ والضرر وأنه يتعين توافر هذه الأركان مجتمعة لتقرير مسؤولية الإدارة الموجبة للتعويض فإذا تخلف أحدها انتقت تلك المسؤولية.

ومن حيث أن المحكمة انتهت وفقاً لما تقدم أن القرار المطعون فيه قد صدر صحيحاً مطابقاً لصحيح حكم القانون، فلا تسأل الإدارة عن نتيجته، الأمر الذي ينتفي معه ركن الخطأ في جانب جهة الإدارة، وبالتالي تنتفي معه مسؤوليتها الموجبة للتعويض لتخلف أحد أركانها مما يتعين معه القضاء برفض طلب التعويض<sup>(٤٦٥)</sup>.

وفي حكم آخر قضى بتوافر ركن الخطأ المرتب للأضرار المادية للمدعي في دعواه التي أقامها طعناً على قيام شركة... دون إذن أو موافقة من الطاعن باقتحام أرضه وصب قواعد خرسانية وتركيب عدد ٦ أعمدة كهرباء ضغط متوسط (١١ ألف فولت) لخط البنية الأساسية وذلك على سند من الأمر التنفيذي رقم ١٢٤ لسنة ١٩٩٧/٩٦ بتاريخ ١٩٩٧/١/٧، وذلك بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٧٤، وتصحيحاً للأوضاع صدر فقد أصدر وزير الكهرباء قراره رقم ٥٧٦ لسنة ٢٠٠٦ بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/١٤ بتنفيذ وإقامة عدد (٨) أعمدة بأرض الطاعن.

حيث رأت المحكمة أنه وإن كانت الهيئة المطعون ضدها قد سارعت إلى تدارك ما شاب قرارها رقم ١٢٤ لسنة ١٩٩٧/٩٦ باستصدار قرار وزير الكهرباء سالف الذكر، إلا أنه لا مراء في الأمر التنفيذي رقم ١٢٤ لسنة ١٩٩٧/٩٦ والذي بموجبه أقامت الهيئة المطعون ضدها الأعمال سالف الذكر يعد مخالفاً لأحكام المادتين (٤، ٥) من القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٧٤ وذلك من تاريخ إصداره حتى زواله من الوجود في ٢٠٠٦/٢/١٤

<sup>(٤٦٥)</sup> الطعن رقم ٦٦٨٢ لسنة ٥٣ ق- جلسة ٢٥/١٢/٢٠١٢، سابق الإشارة إليه.

(تاريخ صدور قرار وزير الكهرباء رقم ٥٧٦ لسنة ٢٠٠٦)، وبالتالي يتوافر ركن الخطأ في جانب الهيئة المطعون ضدها الأولي، وقد ترتب علي هذا الخطأ الأضرار المادية التي حاقت بالمدعي علي النحو الذي أورده مكتب خبراء وزارة العدل في تقريره المودع بالدعوي أثناء اقتحام أرضه وإقامة الأعمال المشار إليها.

ولقد تطرقت المحكمة إلي مسألة تقدير التعويض وأوضحت أن تقدير التعويض هو من إطلاقات محكمة الموضوع بحسب ما تراه مستهدية في ذلك بكافة الظروف والملابسات في الدعوي ويشمل هذا التعويض ما لحق بالطاعن من أضرار مادية وأدبية لجبر الضرر الذي حاق به<sup>(٤٦٦)</sup>. وفي حكم آخر انتهت المحكمة إلي توافر ركن الخطأ في جانب الجهة الإدارية نتيجة إصدارها رخصة خط التنظيم وترخيص البناء بالمخالفة للقانون دون ثمة مشاركة أو غش من جانب الطاعن وشروعه في تنفيذ الترخيص فعلا ثم إيقافه وإزالة ما تم من أعمال في الجزء محل خط التنظيم<sup>(٤٦٧)</sup>.

وفي فرنسا استقرت الأحكام القضائية علي أن عدم قانونية ترخيص البناء من شأنه أن يرتب مسؤولية البلدية<sup>(٤٦٨)</sup>، ويعتبر القاضي الإداري أن أي خطأ من جانب الجهة الإدارية في إصدار الترخيص يرتب مسؤوليتها، وبالتالي حتي لو كانت عدم المشروعية ترجع إلي خطأ بسيط في التقييم، إلا أنها تشكل خطأ يرتب مسؤولية الجهة الإدارية<sup>(٤٦٩)</sup>.

وتطبيقا لذلك فقد قضي مجلس الدولة الفرنسي بأن عدم شرعية القرار الذي رفض بموجبه محافظ Ille-et-Vilaine عملية التقسيم الفرعي، علي الرغم من أنه يعود إلي خطأ بسيط في التقييم إلا أنه يشكل خطأ يرتب مسؤولية الدولة<sup>(٤٧٠)</sup>، وينطبق الشيء نفسه علي عواقب عدم المشروعية التي تؤثر علي وثيقة تخطيط الأراضي<sup>(٤٧١)</sup>.

جدير بالذكر أنه يشترط أن يتم إثبات الضرر الناتج عن الخطأ الذي ارتكبه البلدية في إصدار رخصة البناء غير القانونية، والأمر متروك لطالب الترخيص أو للغير للإثبات أمام القاضي الإداري أن الضرر الذي لحق به مرتبط مباشرة بعدم شرعية رخصة البناء.

<sup>(٤٦٦)</sup> الطعن رقم ١٢٧٩٣ لسنة ٤٨ ق و ٢٥٨٥ لسنة ٤٩ ق- جلسة ٢٠٠٩/٢/٤.

<sup>(٤٦٧)</sup> الطعن رقم ٧٨٩٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ٢٠٠٥/١/٢٩.

<sup>(٤٦٨)</sup> CE, 30 juin 1976, n° 96295, CE, 18 décembre 2019, n° 423681.

<sup>(٤٦٩)</sup> CE, sect., 26 janvier 1973, Ville de Paris c/ Driancourt, n° 84768.

<sup>(٤٧٠)</sup> CE, 7 avril 1976, n° 97464.

<sup>(٤٧١)</sup> CE, 28 octobre 2009, n° 299753.

### المسؤولية دون خطأ:

تعد تطبيقات المسؤولية دون خطأ نادرة نسبية في مجال تراخيص البناء، ومثال ذلك ما استقر عليه القضاء الفرنسي من قيام مسؤولية الإدارة عن تعويض الأضرار الناتجة عن عدم تدخل الدولة حتي لو لم ترتكب خطأ، وهو ما تقرر لأول مرة في قضية Navarra في عام ١٩٧٤، حيث قرر بأن رفض الإدارة التدخل لوقف المخالفات لقواعد التنظيم لا يشكل خطأ من جانب الإدارة، إلا أن الإدارة مسئولة عن التعويض لكون الضرر الذي تحمله الشخص المعني غير طبيعي<sup>(٤٧٢)</sup>.

وفي تطبيق قضائي آخر قضي بمسؤولية الدولة بالتعويض دون خطأ في حالة عدم اتخاذ أي إجراء من جانب الإدارة في مواجهة المباني التي أقيمت بدون ترخيص<sup>(٤٧٣)</sup>، وكذلك في حالة التعديلات التي تفرضها جهة الإدارة بناء علي طلب وزارة الثقافة علي تصريح صدر بالفعل من أجل الحفاظ علي بقايا أثرية vestiges archéologiques<sup>(٤٧٤)</sup>. مما تقدم يتضح لنا أن الإدارة تتحمل مسؤولية إصلاح الأضرار الناتجة عن جميع قراراتها غير المشروعة المتعلقة برخصة البناء، ومن بينها الخطأ في التقدير وعدم تدخلها في الوقت المناسب أو رفضها التدخل لوقف المخالفات المرتكبة من جانب الأفراد لقواعد البناء والتعمير.

### المطلب الثاني

#### الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة عن القرارات المتعلقة بتراخيص

##### البناء

إن الضرر المترتب علي القرار الغير مشروع لا يقوم علي افتراض التسليم بمجرد إلغاء القرار المشوب بمخالفة موضوعية للقانون وإنما يتعين علي من يدعي إثباته بكافة طرق الإثبات باعتبار أن التعويض عن الضرر يشمل ما لحق المدعي من خسارة وما فاتته من كسب، وأن يكون الضرر نتيجة طبيعية للقرار المعيب.

نتناول من خلال هذا المطلب الحديث عن صور الضرر الذي يمكن المطالبة بالتعويض عنه سواء كان هذا الضرر مادياً أو معنوياً. ثم نتناول بعد ذلك الحديث عن

<sup>(٤٧٢)</sup> انظر: د. مصلح الصرايرة، مرجع سابق، ص ٣٥٥.

<sup>(473)</sup> CE, Ass., 20 mars 1974, Ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et dutourisme c/ N., A, n° 90547.

<sup>(474)</sup> CE, 20 janvier 1989, Ministre de la culture et de la communication c/ SCI Villa Jacob, A, n° 79367 90410.

الشروط الواجب توافرها في الضرر الذي يترتب مسؤولية الإدارة في مجال تراخيص البناء .

**أولاً: صور الضرر الذي يمكن المطالبة بالتعويض عنه في مجال مسؤولية الإدارة عن القرارات المتعلقة بتراخيص البناء :**

بمجرد منح ترخيص البناء من جانب الجهة المختصة يقوم المستفيد من هذا الترخيص بمباشرة أعمال البناء الخاصة به، وفي حالة عدم قانونية رخصة البناء يمكن تعويضه عن الأضرار التي لحقت به ومنها علي سبيل المثال:

- تكلفة العمل المنجز .
  - التكاليف المتعلقة بالدفاع عن مصالح المستفيد من الترخيص أمام الهيئات القضائية<sup>(٤٧٥)</sup>.
  - تكاليف توفير سكن بديل<sup>(٤٧٦)</sup>.
  - التكاليف التي تم دفعها بسبب الرفض غير القانوني لرخصة البناء<sup>(٤٧٧)</sup>.
  - زيادة تكلفة البناء التي تحملها المستفيد من الترخيص نتيجة التأخر في تسليم الرخصة<sup>(٤٧٨)</sup>.
  - تكاليف الأعمال وأتعاب المهندسين المعماريين علي أساس إلغاء التصريح أو سحبه<sup>(٤٧٩)</sup>.
  - التكاليف الناشئة عن فسخ عقد المقاولة<sup>(٤٨٠)</sup>.
- ومن الممكن أن يكون الضرر معنوياً بسبب اضطرابات في الظروف المعيشية وما سببه ذلك من ضرر معنوي<sup>(٤٨١)</sup>.

<sup>(475)</sup> CAA Marseille, 18 mars 2016, n° 14MA02106.

<sup>(476)</sup> TA Nantes, 26 novembre 2015, n° 1204668

<sup>(477)</sup> CE, 11 févr. 2004, SA France Travaux, n° 212855

<sup>(478)</sup> CE, 8 juill. 1977, SCI Résidence du Pays d'Oc

<sup>(479)</sup> CE, 3 nov. 1972, Dame Maury, D., 1973, CE, 12 décembre 2008, Marchand, n° 280554.

<sup>(480)</sup> CE, 28 octobre 1987 s.c.iRésidence Neptune, Rec, 33

<sup>(481)</sup> CAA Bordeaux, 18 novembre 2014, n° 14BX00720, CE, 27 avr. 1979, Époux Paya, Rec., p. 11– CE, 21 juill. 1989, M. Cocarel, no 73095, TA Versailles, 21 nov. 1986, Association pour la défense de la qualité et du cadre de vie du village de Lésigny, CAA Nancy, 11 octobre 2007, Marcel c/ Cne de Basse Ham, n° 06NC00681 ; CAA Nantes, 8 avril 2008, M. Maurice Eisenchteter, n° 07NT00643.

وفي مصر فقد استقر القضاء علي وجود أضرار يتم التعويض عنها في حالة الامتناع عن إصدار الترخيص بالبناء حال توافر الشروط المطلوبة وأهمها إثبات وقوع هذه الأضرار التي لحقت بالمدعين ومن أمثلة ذلك<sup>(٤٨٢)</sup>:

- مصروفات التقاضي.
  - عدم الانتفاع بالأرض لفترة طويلة دون مسوغ من القانون.
  - فروق أسعار مواد البناء وأجور العمال.
  - الحرمان من الانتفاع بالوحدات السكنية التي كان من المقرر بناؤها بالبيع أو التأجير.
- كما استقرت الأحكام القضائية علي أنه لا يشترط أن يكون هذا الضرر ماديا فقط بل من الممكن أن يكون معنويا، وتمثل ذلك في العنت الذي لاقاه الطاعن من الهيئة المطعون ضدها وعدم قيامها بتنفيذ الحكم الصادر في الشق العاجل، ثم إصرارها علي موقفها رغم مخالفتها للقانون ومسارعتها إلي تدارك الأمر خشية صدور حكم ضدها، الأمر الذي لا جدال في أنه أصاب الطاعن- حال كونه أحد رجال القانون- بآلام نفسية ومعنوية من جراء الاستهانة بحقوقه وعدم إتباع الإجراءات القانونية السليمة، مما أدي إلي استقالة أمد التقاضي<sup>(٤٨٣)</sup>، كما استقرت بعض الأحكام الأخرى علي أن ضياع الوقت والجهد والانشغال عن العمل والأسرة تشكل ضررا معنويا يجب أخذها في الاعتبار عند تقدير مبلغ التعويض<sup>(٤٨٤)</sup>.

يشار هنا إلي أن القاضي ومن أجل تحديد مقدار الضرر القابل للتعويض يجب أن يراعي طبيعة المزايا المالية التي كان سيتحصل عليها الطرف المعني نتيجة خطأ الإدارة<sup>(٤٨٥)</sup>.

<sup>(٤٨٢)</sup> الطعن رقم ١٢٧٩٣ لسنة ٤٨ ق و ٢٥٨٥ لسنة ٤٩ ق- جلسة ٢٠٠٩/٢/٤، الطعن رقم ٢٧٠٦، ٣٢١٥ لسنة ٤٥ ق جلسة ٢٠٠١/١١/١٨، الطعن أرقام ٤٠٥٥، ٤٥٣٤، ٤٥٣٩ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٩٩/٣/١٤، الطعن رقم ٢٧٠٦، ٣٢١٥ لسنة ٤٥ ق جلسة ٢٠٠١/١١/١٨، الطعن رقم ٦١٣٨ لسنة ٤٣ ق و ١٥٠٣ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢٠٠٢/٢/٨.

<sup>(٤٨٣)</sup> الطعن رقم ١٢٧٩٣ لسنة ٤٨ ق و ٢٥٨٥ لسنة ٤٩ ق- جلسة ٢٠٠٩/٢/٤، سابق الإشارة إليهما.

<sup>(٤٨٤)</sup> الطعن رقم ٧٦٩، ٨٠٤ لسنة ٤١ ق جلسة ٢٠٠٣/١٢/١٣، سابق الإشارة إليهما.

<sup>(485)</sup> CE, Sect., 25 juin 1971, *Ministre de l'équipement et du logement c/ B., A, n° 80473*), ou des bénéfices retirés de l'existence d'une construction irrégulière (CE, 5 octobre 1988, *SCI Les Trois Roses, A, 53511*).

## ثانياً: شروط الضرر القابل للتعويض في مجال المسؤولية عن القرارات المتعلقة بتراخيص البناء:

يشترط القضاء الإداري في إطار المسؤولية في مجال العمران بالنسبة لركن الضرر شروطاً تختلف حسب أساس المسؤولية، فهو يشترط في الضرر أن يكون حقيقياً وثابتاً ومؤكداً، ومادياً ومباشراً في المسؤولية علي أساس الخطأ، في حين أنه يشترط في الضرر في المسؤولية دون خطأ أن يكون خاصاً وغير عادي<sup>(٤٨٦)</sup>.

### أن يكون الضرر مباشراً:

يجب أن يكون الضرر مترتباً علي القرار الصادر من الجهة الإدارية بمنح الترخيص الذي تتوافر معه علاقة سببية بين الخطأ والضرر.

ولقد قضت المحكمة الإدارية العليا بحكم هام في هذا الأمر، في قضية تتعلق بمنح الجهة الإدارية ترخيص بناء لأحد الشركات التي قامت بتنفيذه تنفيذاً خاطئاً ومخالفاً للأصول الفنية أدي إلي إلحاق الأضرار بفيلا المدعية ترتب عليها سحب التربة من تحت أرض الفيلا وتخلخل أساساتها وتشقق جدرانها، ثم وصل الأمر في نهاية المطاف إلي صدور حكم نهائي بهدم الفيلا كاملة حتي سطح الأرض لعدم جدي الترميم، حيث ترجع الأسباب الرئيسية إلي عدم اتخاذ الشركة المنفذة لأعمال الترخيص للأصول الفنية والهندسية بعدم عمل ستائر حديدية أو خشبية علي الحد الفاصل بين العقارين لمنع هروب التربة أو زيادة الإجهادات عليها.

ولقد ذكرت الجهة الإدارية أن قيام الشركة الحاصلة علي الترخيص بالتنفيذ الخاطيء والمخالف للأصول الفنية هو سبب أجنبي عنها وبالتالي فإن الضرر الذي لحق بالطاعنة لا يعد ضرراً مباشراً عن قرار منح الترخيص.

ولقد استظهرت المحكمة الإدارية العليا في هذا الحكم توافر عنصر الخطأ في جانب الجهة الإدارية، حيث أوضحت أن دور الجهة الإدارية لا يقتصر فقط علي مجرد منح الترخيص فقط بل يمتد بعد منح الترخيص ويتمثل في متابعة الأعمال التي تتم لبيان مدى مطابقتها للترخيص والرسومات المرفقة به واتخاذ الإجراءات القانونية حيال المخالفات التي يكتشفها العاملين لديها، بل وأن الملاحظ علي هذا التقاعس أنه قد انقلب إلي عنت وتعسف من جانب العاملين بالجهة الإدارية ومحاولة إخفاء خطأ هذه الجهة،

<sup>(٤٨٦)</sup> انظر: د. عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة علي أساس الخطأ في مجال

العمران، مجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني، يونيو ٢٠٠٢، ص ٨٤.

وكذلك قيام هذه الجهة بإصدار تعديل للترخيص بزيادة الارتفاع رغم كل ما أثير حول عدم مشروعيته علي النحو سالف الذكر .

واستخلصت المحكمة قيام الضرر المباشر عن قرار الجهة الإدارية بمنح ترخيص البناء للشركة كان سببا في الرعب والألم النفسي الذي عاشته المدعية وأسرتها في الرعب والخوف علي حياتهم من توقع سقوط الفيلا علي رؤوسهم ووفاتهم أو تشريدهم حال نجاتهم إذ لولا الترخيص ما شرعت الشركة المدعي عليها في تنفيذ الأعمال محل الترخيص، وذلك فضلا عن الجهد الذي قامت به المدعية نتيجة اللجوء للقضاء من أجل مخاصمة القرار المطعون فيه بمنح الترخيص والتي جاوزت ما يربو علي (٣٠) دعوي وما ترتب علي ذلك من مصروفات وجهد نفسي، ولاشك أن العناصر السابقة كانت نتاجا مباشرا للقرار الصادر بالترخيص مما يتوافر معه علاقة سببية بين هذه العناصر المكونة لركن الضرر وخطأ الجهة الإدارية وبالتالي يتوافر بشأنها أركان دعوي المسؤولية<sup>(٤٨٧)</sup>.

وفي حكم آخر استخلصت المحكمة توافر الضرر مما تضمنته الأوراق التي تشير إلي أن الطاعن قد شرع في تنفيذ أعمال البناء بالحفر وصب لبشة خرسانية مسلحة ورقاب أعمدة وحوائط خرسانية سائدة للجهات الأربعة لقطعة الأرض علي النحو المبين من معاينة الخبير المنتدب وأن الجهة الإدارية قد قامت بتنفيذ قرار الإزالة الأمر الذي يتوافر معه ركن الضرر وكذلك توافر علاقة السببية بين ركني الضرر والخطأ المنسوب للجهة الإدارية<sup>(٤٨٨)</sup>.

#### يجب أن يكون الضرر مؤكدا:

وفقا لما استقر عليه القاضي الإداري في مصر وفرنسا يجب أن الضرر مؤكدا حتي يتم التعويض عنه، ولا يكفي في ذلك أن يكون الضرر محتمل الحدوث un prejudice éventuel<sup>(٤٨٩)</sup>.

ولعل المسألة الأكثر حساسية تتعلق بخسارة الإيجارات والأرباح المتوقعة من الصفقة والتي جعلها سلوك الإدارة مستحيلا أو تم تأجيله<sup>(٤٩٠)</sup>، وفي أغلب الأحيان يعتبر القضاء

<sup>(٤٨٧)</sup> الطعان رقما ٧٦٩، ٨٠٤ لسنة ٤١ ق جلسة ١٣/١٢/٢٠٠٣، سابق الإشارة إليهما.

<sup>(٤٨٨)</sup> الطعن رقم ٧٨٩٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ٢٩/١/٢٠٠٥، سابق الإشارة إليه.

<sup>(489)</sup> CE, 8 juill. 1984, Ministre de la Construction c/ Époux Grand champ de Cueille, Rec., p. 1015

<sup>(490)</sup> CE, 12 mars 1986, D., B, n° 55890.

أن هذا الضرر محتمل ويرفض تعويضه<sup>(٤٩١)</sup>، ومثال ذلك أيضا الحالة التي يحصل فيها مالك علي وعد بمنح رخصة بناء، فيقوم بإبرام عقود إيجار أو غيرها بناء علي هذا الوعد وما هو دفع المجلس إلي رفض تعويضه<sup>(٤٩٢)</sup>، وهو الاتجاه الذي عدل عنه القاضي الإداري في بعض الدعاوي الأخرى<sup>(٤٩٣)</sup>، والتي استقر خلالها مجلس الدولة الفرنسي علي وجود طابع محدد ومباشر للضرر وذلك بالنظر إلي طبيعة الالتزامات التي تم التعاقد بها أو في حالة التقدم في المفاوضات التجارية مع المشتريين في المستقبل والتي تؤسس علي المنفعة التي يمكن توقعها بشكل معقول من هذه العملية<sup>(٤٩٤)</sup>.

وينبغي التأكيد هنا علي أنه سيكون من الضروري دائما إثبات الطبيعة المؤكدة والمباشرة للضرر المدعي به.

ويثار التساؤل هنا حول مطالبة الغير بالتعويض عن خسارة القيمة السوقية لممتلكاتهم المجاورة للبناء الذي تم تنفيذه بشكل كامل استنادا علي رخصة بناء غير قانونية نتيجة تنفيذ البناء استنادا إلي تراخيص بناء غير قانونية تم إلغاؤها بعد اكتمال البناء ؟

ولقد أجاب مجلس الدولة علي هذا التساؤل في حكمه الصادر في ٢٤ يوليو ٢٠١٩ بقوله إن "الغير" في مواجهة ترخيص البناء غير القانوني لهم الحق في أن يطلبوا مسئولية الشخص العام الذي صدر الترخيص باسمه إذا تم تنفيذ مشروع البناء، وبالتالي يحق لهم الحصول علي تعويض عن الأضرار التي نجمت مباشرة عن المخالفات التي شابت القرار، وفي هذا الصدد فإن خسارة القيمة السوقية لممتلكات المدعين الناجمة عن التلوث الضوضائي الناجم عن دخول وخروج المركبات تحت الشرفة وفي طريق الوصول الضيق للإنشاءات التي تم تشييدها بموجب تصاريح غير قانونية تشكل الضرر الحالي الذي يمكن تعويضه وذلك بصرف النظر عن رغبته في بيعها في المستقبل القريب<sup>(٤٩٥)</sup>.

<sup>(491)</sup> CE, 30 mars 1966, Rovinetta, Rec., p. 247– CE, 7 janv. 1970, Rosier, Rec., p. 9– CE, 6 mars 1987, Société en nom collectif Guillaume, no 46693.

<sup>(492)</sup> CE, 26 Octobre 1973 S.C.I Residence Ancore, Rée.

<sup>(493)</sup> CE, 15 déc. 1971, Société Le Valdoise, Rec. p. 775 CE, 11 mai 1983, CEFIC, Rec., p. 916 CE, 26 oct. 1988, Ministre de l'Équipement c/ SCI Les moulins d'Hyères, no 79400 CE, 24 oct. 1990, SCI Le Grand Large, no 52874.

<sup>(494)</sup> CE, 6ème/1ère SSR, 15/04/2016, 371274.

<sup>(495)</sup> Christophe Buffet, indemnisation du voisin victime d'un permis de construire illégal: la perte de valeur vénale, Article publié le 7 octobre 2019 sur le site: <https://www.villagejustice.com>.

ولقد أوضح مجلس الدولة أن الوضع سيختلف في حالة إذا كان المدعي يبزر دعواه علي أسباب معينة مثل الالتزامات التي تعهد بها للمشتريين في المستقبل أو حالة التقدم في المفاوضات التجارية معهم بما يسمح في هذه الحالة بالنظر إلي هذا الضرر علي أنه يعتبر ذو طبيعة محددة ومباشرة، وفي هذه الحالة تحديدا يكون لمقدم الطلب الحق في الحصول علي تعويض عن المنفعة التي يتوقعها بشكل معقول من هذه المعاملة<sup>(٤٩٦)</sup>.

مما تقدم يمكن القول بأن مجلس الدولة الفرنسي قد انتهى من خلال هذا الحكم إلي إمكانية التعويض عن خسارة القيمة السوقية إذا كانت هذه الخسارة ناجمة بشكل مباشر عن عدم شرعية الترخيص، كما يمكن التعويض عن خسارة القيمة السوقية حتي بعد الانتهاء من البناء.

يشار هنا إلي أن هذا الحكم هو جزء من السوابق القضائية لمجلس الدولة الفرنسي والتي يمكن الاحتجاج بعدم شرعية قرار إداري بشكل فعال في سياق المطالبة بالتعويض، حتي ولو أصبح هذا القرار نهائيا<sup>(٤٩٧)</sup>.

وترتبيا علي ما تقدم فإن المدعي يجب أن يظل قادرا علي إثبات وجود الطبيعة المحددة والمباشرة لأضراره من أجل المطالبة بالتعويض والتي بدونها لن تقبل دعواه. وينبغي التأكيد هنا علي أن عدم قانونية قرار رفض إصدار ترخيص البناء لا يؤدي تلقائيا للحصول علي التعويض<sup>(٤٩٨)</sup>.

وفي هذا الخصوص أشار مجلس الدولة الفرنسي في أحد أحكامه الحديثة إلي أن إقرار الحق في التعويض يخضع للطبيعة المباشرة والمحددة للتعويضات التي يتم الاحتجاج بها، كما أوضح المجلس أنه فيما يتعلق بخسارة الأرباح أو فقدان الربح الناتج عن استحالة إجراء معاملة أو صفقة عقارية opération immobilière بسبب الرفض

<sup>(496)</sup> CE, 24 juillet 2019, n° 417915, V.Aussi, Emmanuel Vital Durand, Conditions d'indemnisation d'un refus illégal d'autorisation d'urbanisme, JCP / La semaine juridique édition administrations et collectivités territoriales N° 47. 27 Novembre 2017, p.3, Article publié sur le site: [https://www.gide.com/sites/default/files/2017\\_11\\_27\\_lasemainejuridique\\_urbanisme\\_evitaldurand.pdf](https://www.gide.com/sites/default/files/2017_11_27_lasemainejuridique_urbanisme_evitaldurand.pdf).

<sup>(497)</sup> CAA de Bordeaux, 3 juillet 2003, n° 02BX00303; CAA de Paris, 20 janvier 2004, n° 01PA04117.

<sup>(498)</sup> Antoine Louche, L'illégalité d'une décision de refus de délivrance d'un permis de construire n'ouvre pas automatiquement droit à indemnisation, 2 juin 2016, disponible sur: <https://www.villagejustice.com>.

غير القانوني لترخيص البناء هو أمر محتمل، ولا يمكن من حيث المبدأ أن يرتب الحق في التعويض<sup>(٤٩٩)</sup>.

وبموجب حكم صادر في ١٩ مارس ٢٠٢٠ عن محكمة الاستئناف الإدارية في Marseille فقد انتهت المحكمة إلي أن الرفض غير القانوني لرخصة البناء يشكل خطأ يجب علي المتضرر "الضحية" إثبات الضرر المباشر والمؤكد *justifier d'un préjudice direct et certain* فيما يتعلق بالخطأ الذي ارتكبه رئيس البلدية<sup>(٥٠٠)</sup>.

وفي مصر استقر قضاء مجلس الدولة علي أن القضاء بالتعويض ليس من مستلزمات القضاء بالإلغاء بل إن لكل من القضاءين أساسه الذي يقوم عليه، وأنه ولئن كان من المقرر أن تقدير التعويض هو من إطلاقات محكمة الموضوع بحسب ما تراه مناسبا مستهدية في ذلك بكافة الظروف والملابسات في الدعوي، فإنه من المقرر وعلي ما جري عليه قضاء هذه المحكمة إنه يتعين علي محكمة الموضوع أن تبين في حكمها عناصر الضرر الذي أقامت عليها قضاءها بالتعويض، وأن تناقش كل عنصر علي حدة وتبين وجه أحقية طلب التعويض فيه أو عدم أحقيته وأن يكون هذا التقدير قائما علي أساس سائغ ومردود إلي عناصره الثابتة بالأوراق ومبرراته التي يتوازن بها أساس التعويض مع العلة من فرضه بحيث يبدو متكافئا مع الضرر غير زائد عليه أو ناقص عنه.

### المطلب الرابع

#### علاقة السببية كشرط لقيام مسؤولية الإدارة عن القرارات المتعلقة بتراخيص البناء

تعد علاقة السببية شرط ضروري في المسؤولية، سواء كان أساسها الخطأ أو غير ذلك، ولذلك فإن الإدارة لا تسأل إلا عن الأضرار التي تعتبر نتيجة للخطأ أو للنشاط الإداري الذي سبب الخطأ.

وفي هذا الخصوص قضت المحكمة الإدارية العليا بأن قضائها قد استقر علي أن مسؤولية الإدارة عن القرارات الصادرة عنها هو وجود خطأ من جانبها، بأن يكون القرار

<sup>(499)</sup> CE, 15 avril 2016, n°371274

<sup>(500)</sup> CAA de Marseille, 19 Mars 2020 N 18MA01660.

غير مشروع ليعيب من العيوب المنصوص عليها في قانون مجلس الدولة، وأن يحق بصاحب الشأن ضرر، وأن تقوم علاقة سببية بين الخطأ والضرر. ولقد رأَت المحكمة أن خطأ جهة الإدارة بتأخرها غير المبرر في منح الطاعن ترخيص البناء المطلوب، الأمر الذي سبب له أضرار مادية تمثلت في تأخر انتفاعه بملكه، واستقرت علي أن ارتفاع أسعار مواد البناء والأيدي العاملة يقيم علاقة سببية بين الخطأ الإداري والضرر الذي لحق الطاعن، ومن ثم يكون الطاعن محقاً في طلب التعويض الذي يجبر هذه الأضرار<sup>(٥٠١)</sup>.

وفي فرنسا قضي بعدم وجود علاقة سببية مباشرة تبرر طلب التعويض المقدم من مهندس نتيجة الرفض غير القانوني لرخصة البناء ضد أحد عملائها<sup>(٥٠٢)</sup>، أو في حالة الضرر الذي لحق بتملك قطعة من منطقة التنظيم المتفق عليها ZAC والنتائج عن اختلاف سعر تملك هذه القطعة والقيمة الحقيقية لها، وذلك مع الأخذ في الاعتبار حظر البناء الناتج عن قانون الساحل<sup>(٥٠٣)</sup>.

وفي تطبيق آخر ألغى مجلس الدولة الفرنسي الحكم الصادر من محكمة الاستئناف الإدارية في Nantes والذي يقضي بالزام بلدية Longueville بدفع تعويض لشركة Les Trois Coteaux لبناء ثلاث مبان سكنية هناك، وذلك بسبب الرفض غير القانوني لترخيص البناء، حيث انتهى مجلس الدولة إلي عدم وجود علاقة سببية المباشرة بين الأضرار التي طلبت الشركة تعويضاً عنها، وذلك لأنها لم تتمكن من تنفيذ مشروعها العقاري.

وقد كانت شركة Les Trois Coteaux قد طلبت من محكمة Caen الإدارية أن تأمر بلدة Longueville بدفع مبلغ 213, 600 يورو كتعويض عن الأضرار الناتجة عن عدم مشروعية القرار الصادر في ١٨ ديسمبر ٢٠٠٧ الذي رفض بموجبه رئيس البلدية إصدار تصريح البناء الذي طلبته الشركة والمتمثلة في تحمل أتعاب المهندس

<sup>(٥٠١)</sup> الطعن رقم ٢١٥١١ لسنة ٥٣ ق- جلسة ٢٠١٠/١٢/٤.

<sup>(٥٠٢)</sup> CE, 9 décembre 1983 Gillet, A, n° 26445

<sup>(٥٠٣)</sup> CE, 28 octobre 2009, Ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer c/ Therme et commune du Rayol Canadel c/ Therme, B, n° 299753 299779.

المعماري وتقويت فرصة الريح، وهو ما رفضته محكمة Caen الإدارية في حكمها الصادر في ١٠ يونيو ٢٠١١<sup>(٥٠٤)</sup>.

كانت محكمة الاستئناف الإدارية في Nantes قد ألغت الحكم الصادر من محكمة Caen الإدارية بموجب حكمها الصادر في ١٤ يونيو ٢٠١٣ وألزمت البلدية بدفع مبلغ 209900 يورو، واستندت علي تقرير خبير يقيم المبلغ من الضرر الذي لحق به، بالمقارنة مع عملية لها خصائص مماثلة ونفذت في الوقت نفسه في بلدية مجاورة، وذلك دون التحقق من كون الظروف المحيطة بالعمل تسمح بأن يُنظر إلى هذا الضرر على أنه ذو طبيعة مباشرة ومحددة. وهو الأمر الذي دفع بلدية Longueville للمطالبة بإلغاء هذا الحكم أمام مجلس الدولة الفرنسي الذي ألزم الشركة بدفع مبلغ قدره 2000 يورو بموجب أحكام المادة 1-761.L من قانون القضاء الإداري الفرنسي.

#### حالات التخفيف أو الإعفاء من المسؤولية:

في حالة إثبات علاقة سببية المباشرة بين الخطأ من جانب جهة الإدارة والضرر الذي تحقق، توجد فرضيات يتم من خلالها إعفاء البلدية من المسؤولية أو تقليلها. هذه هي الحالة الكلاسيكية لخطأ طالب الترخيص، والذي يتمثل هنا في تقديم طلب لإصدار ترخيص بناء يعلم مقدم الطلب أنه غير قانوني.

وبالتالي يمكن أن يشكل موقف طالب الترخيص سببا للتخفيف من مسؤولية البلدية أو الإعفاء منها إما عن طريق تقديم طلب يتعارض بشكل واضح مع قواعد التخطيط العمراني السارية أو من خلال عدم احترام تعليمات رخصة البناء الصادرة<sup>(٥٠٥)</sup>، أو في حالة التقدم للحصول علي رخصة البناء دون إذن من المالك<sup>(٥٠٦)</sup>، أو تقديمه لمعلومات مضللة للجهة الإدارية أدت إلي إصدار الترخيص<sup>(٥٠٧)</sup>، أو تقديم طلب الحصول علي ترخيص بناء لا يفي بمتطلبات قانون التخطيط العمراني<sup>(٥٠٨)</sup>، وكذلك في حالة الخطأ

(504) TA de Caen, 10 juin 2011, n° 0902666.

(505) TA La Réunion, 9 juin 1999, n° 9700939.

(506) CE, 15 mars 1989, Société European Homes, no 66906.

(507) CE, 17 octobre 1973, MouzinLizys, A, n° 82740

(508) CAA Lyon, 19 mars 1990, Ministre de l'Équipement et du Logement c/ SARL Bau Rouge.

من جانب المطور من خلال عدم اهتمامه بمراعاة مخاطر حرائق الغابات<sup>(509)</sup>، وفي حالة عدم الاحتياط l'imprudence من جانب حامل رخصة البناء<sup>(510)</sup>.

ولقد انتهت محكمة الاستئناف الإدارية في Lyon إلي أن خطأ طالب الترخيص إذا كان ثابتاً دون مساهمة خطأ الإدارة، فإن هذه الأخيرة تعفي من المسؤولية بصورة كلية، أما في حالة كان خطأ طالب الترخيص ناتجا عن إهمال أو عدم أخذ الحيطة أو عدم التبصر، فإن هذا الأمر يخفف من مسؤوليته دون أن يتم إعفائه منها تماما<sup>(511)</sup>.

كما يمكن أن يتم التخفيف من مسؤولية الدولة أو البلدية في حالة أهمية المشروع والتعقيدات المحيطة به، وهو ما أقره مجلس الدولة الفرنسي بأهمية مشروع البناء وتعقيد المشكلات التي يثيرها مثل تطوير مخططات إشغال الأراضي الخاصة بالبلدية POS والتي قد تؤدي إلي غياب خطأ الدولة والبلدية<sup>(512)</sup>.

ويعترف القاضي الإداري للغير المتضرر بسبب عدم مشروعية رخصة البناء، بالحق في الحصول علي تعويض عن جميع الأضرار التي وجدت سببها المباشر في المخالفات التي لحقت بالقرار الخاص برخصة البناء<sup>(513)</sup>.

كما قضى مجلس الدولة الفرنسي أيضا بأنه في حالة حصول مالك قطعة الأرض علي رخصة البناء ونتج عن البناء أضرار نتيجة غياب الدراسات الجيولوجية من جانب مالك قطعة الأرض، فلا يمكنه أن يعود علي الإدارة بالتعويض، بل هو من سيتحمل ذلك بشكل رئيسي وتعفي الإدارة والتعويض لانعدام علاقة السببية بين الضرر الناتج عن هذه الدراسات وبين منح الرخصة من قبل الإدارة، إلا في الحال الذي يكون فيه منح الرخصة غير شرعي لإغفال الإدارة بعض قواعد العمران، فإن اعتبار خطأ الضحية

<sup>(509)</sup> CE, 16 mars 2016, no 379727, Constr. Urb., 5 mai 2016, comm.

<sup>(510)</sup> CE, 27 juillet 1979, Blanc et ministre de l'équipement, A, n° 06875 06995, CE, 2 octobre 2002, Ministre de l'équipement, des transports et du logement c/ G., B, n° 232720 et, a contrario, CE, 17 juillet 2001, Société européenne nouvelle d'achat immobilier, B, n° 212050.

<sup>(511)</sup> CAA de Lyon (4ème chambre). 11 juillet 1994. N°93 LY 01927. SCI Les Jardins de Bibemus, op.cit.

<sup>(512)</sup> CE, 9 juillet 1982, Ministre de l'environnement et du cadre de vie c/ société Le Pré du Roi, B, n° 30487, CE, 22 avr. 1988, Société du groupement forestier BHR, no 55637.

<sup>(513)</sup> CE, 24 juillet 2019, n° 417915.

كسبب يعفي الإدارة من المسؤولية يصبح أمرا صعبا، لأنه سيتكبد أضرارا خطيرة (التكاليف المرتبطة بالبناء)، فيمكنه هنا أن يعود علي الإدارة بنسبة خطئها لتتحمل معه ما يقابل إعفاءه من جزء من المسؤولية<sup>(٥١٤)</sup>.

وبالتالي، علي سبيل المثال يسمح بالتعويض عن خسارة القيمة السوقية للممتلكات، كما يجوز أيضا التعويض عن الأضرار المعنوية المسببة للاضطرابات في الظروف المعيشية<sup>(٥١٥)</sup>.

وفي مصر فقد سايرت الأحكام القضائية لمجلس الدولة المصري اتجاه القضاء الفرنسي حيث قضي بأنه يتعين في مجال تقدير التعويض تقصي وجود خطأ مشترك أو خطأ الغير أو السبب الأجنبي وأثره وغير ذلك من الأمور التي لها تأثير قانوني علي تقدير التعويض علي أساس سليم ومطابق حكم القانون فإذا تخلف ركن من هذه الأركان امتنعت مسؤولية جهة الإدارة<sup>(٥١٦)</sup>.

وترتيباً علي ما تقدم، فإنه ينبغي علي الجهة المختصة بإصدار تراخيص البناء أن تكون يقظة بشكل خاص عند فحص الطلبات المقدمة للحصول علي تراخيص البناء وذلك من أجل تجنب التعويضات المالية الناشئة عن دعاوي التعويض.

<sup>(514)</sup> CE, 3 Novembre 1972. Dame Maury. Réc. T. 1260.

أشار إلي هذا الحكم د. عزري الزين، العلاقة السببية كشرط لمسئولية الإدارة في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، عدد ٢٢ ديسمبر ٢٠٠٤، ص ١٠٠ وما بعدها. نقلا عن هذا المرجع الفرنسي:

Yves Jegouzo. L'Ouvrage Collectif sur la responsabilité administrative en matière d'urbanisme; DALLOZ, Paris, 1996, p.1017.

<sup>(٥١٥)</sup> يرى بعض الفقه أن التمسك بالضرر المعنوي في حالات الترخيص بالبناء يعتبر أمرا في غاية الصعوبة، بحيث يجب أن يتمسك الطاعن أو المدعي بطلب التعويض وتفسر هذه الصعوبة إلي استحالة التقدير المالي لتلك الخسارة.

انظر: د. محمد جمال جبريل، الترخيص الإداري، مرجع سابق، ص ٤٦٠ وما بعدها.

<sup>(٥١٦)</sup> الطعان رقما ٧٢٠٧/ ٨١٥٠ لسنة ٤٥ ق عليا جلسة ٢٠٠٤/٢/١٤، الحكم الصادر في الطعن رقم ١٤٣٤ لسنة ٣٢ ق عليا جلسة ١٩٩٠/١/٢٧.

## خاتمة

تناولت من خلال هذا البحث الحديث عن النظام القانوني لتراخيص البناء، وقد لاحظنا الأهمية الكبيرة لتراخيص البناء لكونها أداة الدولة لتحقيق الضبط الإداري في مجال العمران وذلك لما تحققه من رقابة سابقة علي عملية البناء يمكن في حالة الالتزام بالضوابط المقررة لها إقامة المنشآت والمباني علي أسس سليمة والقضاء علي التشوهات العمرانية والحفاظ علي المنظر الجمالي للمباني والإنشاءات. فضلا عن التحقق من مطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمالات الأراضي المختلفة والصادرة من الجهة الإدارية المختصة.

ولقد اتضح لنا من خلال البحث أن عملية إصدار تراخيص البناء عملية مركبة من عدة مراحل وصولا إلي الحصول علي ترخيص البناء في مصر وفرنسا، وهذه المراحل المتعددة يرجع الهدف منها إلي التأكد من أن الطلب المقدم للحصول علي الترخيص يستوفي الاشتراطات اللازمة للسلامة والأمن والصحة، وكذلك يتوافق مع الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة.

كما تناولنا الحديث عن رقابة القاضي الإداري علي القرارات المتعلقة بتراخيص البناء حيث اتضح لنا من خلال البحث أن القاضي الإداري سواء في مصر أو فرنسا عندما يبيت في المنازعات المتعلقة بالقرارات البناء يحاول إقامة نوع من التوازن بين حق الجهة الإدارية في ضمان الامتثال للقواعد المنظمة لتراخيص البناء وعدم الإخلال بها، وفي المقابل ضمان حق الملكية للأفراد المكفول دستوريا وذلك عن طريق إجراء قراءة دقيقة ومتأنية للنصوص القانونية المنظمة لعملية البناء.

حيث تخضع جميع القرارات المتعلقة بتراخيص البناء لمراقبة مدي مشروعيتها من جانب القاضي الإداري، لذا يتعين إصدارها من جهة مختصة، وفي الشكل الذي يتطلبه القانون، وبناء علي أسباب تبرر صدورها، وأن تستهدف الإدارة من وراء إصدارها تحقيق المصلحة العامة. وفي حالة توافر أحد العيوب المنصوص عليها يتم إلغاء هذه القرارات وإقرار المسؤولية الإدارية حال توافرها شروطها.

ولقد اتضح لنا من خلال البحث أن القاضي الإداري يباشر رقابته علي سلطة الجهة الإدارية في منح تراخيص البناء والتي تعد سلطة مقيدة كأصل عام وإن كانت الجهة الإدارية المختصة في فرنسا تتمتع بسلطة تقديرية في كثير الأحيان في رفض منح الترخيص أو منحه وفقا لشروط وضوابط محددة.

ولقد ظهر لنا من خلال البحث التطورات التي حدثت في فرنسا فيما يتعلق بشرط المصلحة في الدعاوي المتعلقة بالطعن في القرارات المرتبطة بتراخيص البناء، حيث يسعى القاضي لتأمين تراخيص البناء مع الحفاظ علي حق التقاضي في ضوء التشريعات الحديثة التي تناولت تنظيم هذا الأمر، حيث ظلت السوابق القضائية متقلبة نسبيا. وإن كانت السوابق القضائية قد استقرت علي الاعتراف بوجود "مصلحة مفترضة" للجار المباشر في الطعن علي ترخيص البناء مع حرص القاضي الإداري علي تطبيق مبدأ الأمن القانوني.

وفيما يتعلق بالوضع في مصر نشير إلي أن تدخل الدولة لإصلاح منظومة تراخيص البناء كان وبلا أدني شك أمر لا مفر منه بعد ما آل إليه هذا القطاع الهام من استئثار للفساد الذي أدي إلي فقدان الكثير من أرواح الأبرياء نتيجة الحصول علي تراخيص بطرق ملتوية أو تعليية المباني بصورة كبيرة والاعتداء علي الأراضي الزراعية وأملاك الدولة، فضلا عن ما خلفته هذه الممارسات من تشوهات عمرانية وإخلال بالمظهر الجمالي للمباني.

ولا ريب في أن عملية إصلاح منظومة تراخيص البناء من شأنه أن يجعل عملية الحصول علي التراخيص مضمونة العواقب من حيث الحصول علي المنتج النهائي والتكاليف المادية والمعنوية، بالإضافة للقضاء بنسبة كبيرة علي العشوائيات ودورها الفعال في الحفاظ علي المنظر الجمالي في البيئة العمرانية، فضلا عن ذلك سيساهم بشكل كبير في القضاء علي الفساد المستشري في المحليات المتمثل في شبكات من العلاقات التي تتعامل مع الملاك المتقدمين للحصول علي تراخيص في مقابل أتعاب تدفع بعيدا عن القانون من أجل تسهيل الإجراءات. وذلك نظرا لأن الرخصة سيتم تسليمها في المركز التكنولوجي النموذجي بالحي أو المدينة وستتم مراجعتها وبالتالي سيتولى المركز كل شيء متعلق بالرخصة دون تدخل العنصر البشري.

كما أن مسألة اشتراط المنظومة الجديدة وجود رسومات هندسية خاصة بالأرض، وبيان الأرض من الناحية التخطيطية سيكون له مردود مميز من ناحية الحد من البناء العشوائي وتشبيد عقارات تحتوي علي سبل الأمان واشتراطات السلامة.

كما أري أن تفعيل دور اتحاد الملاك له أثر كبير وهام للغاية في إجراءات صيانة العقار التي ستم بشكل دوري ومستمر، فضلا عن أن الاشتراطات الجديدة في رأيي ستساهم في تحقق السلامة الإنشائية للمباني، وهو ما يقلل من الانهيار العقاري

المتكرر. فضلاً عن منع تغيير نشاط الوحدة السكنية وتغليظ العقوبات في حال مخالفة ذلك.

**وبالإضافة إلي ما تقدم أري أن هناك بعض المقترحات والملاحظات علي منظومة الاشتراطات يمكن أن أعرضها فيما يلي:**

- لابد من إعادة النظر فيما تضمنته الاشتراطات البنائية من أن البناء يكون بنسبة ١٠٠% وبدون ردود بقطع الأراضي ذات مساحات حتى ٢م١٧٥ وبنسبة ٧٠% كحد أقصى بقطع الأراضي ذات المساحات التي تزيد عن ٢م١٧٥، مع الالتزام بحقوق الارتفاق بمسافة لا تقل عن ٢.٥م (من جانب واحد على الأقل)، على أن تحمل قطعة الأرض الملاصقة حق الارتفاق بضلع التماس لا يقل عن ٢.٥م، وأري في هذا الوضع أن البناء بنسبة ٧٠% كحد أقصى علي قطع الأراضي التي تزيد عن ٢م١٧٥ يهدر جزء كبير من قطعة الأرض المخصصة للبناء فضلاً عن أنه سيفتح الباب للتلاعب مجدداً فقد يلجأ مالك الأرض في حال تملكه لقطع أرض تزيد علي مساحة ٢م١٧٥ إلي تقسيمها لقطعتين مثلاً للاستفادة بكامل المساحة المخصصة لها، كما أن تحديد عرض الواجهة ٨ متر ونصف قد لا يتوافر في أماكن كثيرة وبالتالي لن ترخص للبناء المساحات الصغيرة التي ربما ينتهي بها الأمر إلي جعلها بمثابة متخللات داخل المناطق السكنية مما سيخلق شكل غير جمالي.
- لابد من إعادة النظر في الاشتراطات الخاصة بارتفاعات المباني نظراً لما سببته من خسائر فادحة لبعض المواطنين الذين قاموا بشراء قطع أراضي بشكل قانوني من أجل بناء عدد معين من الأدوار وفقاً للقانون، ثم بعد ذلك تم تقييد عدد الأدوار وفقاً لمساحة الشوارع وهو ما سبب لهم بالطبع في خسائر مالية فادحة.
- في رأبي أن استلزام وجود عقد مشهر لاستخراج ترخيص البناء هو أمر معقد للغاية ويؤدي إلي عزوف المواطنين عن التعامل مع المنظومة الجديدة وبالتالي يلزم إيجاد حلول بديلة لهذه المشكلة التي تعتبر من أهم وأبرز العقبات التي تحيط بمسألة الحصول علي ترخيص البناء.
- صعوبة تطبيق هذه الاشتراطات البنائية علي كبير من الأراضي لأسباب متعددة منها علي سبيل المثال عدم وجود مخططات محدثة للمدن. واشتراطات متناقضة مع بعضها البعض. وهو الأمر الذي يجب العمل علي إصلاحه في المرحلة القادمة.

- أرى أنه لا بد من التخفيف علي كاهل المواطنين في مسألة دفع الرسوم التي يري معظمهم وفقا لاستطلاعات الرأي أنها مبالغ فيها بعض الشيء، كما أن المواطن يتحمل عبء الدفع في ثلاثة جهات هي المركز التكنولوجي والوحدة ذات الطابع الخاص (الجامعة)، فضلا عن الرسوم التي يتم دفعها للمهندس أو المكتب الهندسي مقابل إعداد ملف الترخيص والإشراف علي عملية التنفيذ.
- وختاما وفيما يخص منظومة الاشتراطات البنائية الجديدة يمكن القول بأن أهداف المنظومة في غاية الأهمية بالنسبة للمواطنين وللدولة لضبط منظومة العمران ولكن وفقا لما عرضناه سابقا لا بد من التيسير في بعض البنود الخاصة بها عن طريق إعادة صياغتها مرة أخرى والاستماع لشكاوي المواطنين وأخذها في الاعتبار عند تعديل بعض البنود الواردة بالاشتراطات.
- بالنسبة للفئات التي تشترك في عملية إصدار تراخيص البناء فإنني أقترح ما يلي:**
- عقد الدورات التدريبية باستمرار للعاملين بالمراكز التكنولوجية ورؤساء مجالس المدن والأحياء ومديري الإدارات الهندسية ومديري التخطيط العمراني وذلك للتدريب علي آليات استخراج تراخيص البناء وتحديد الأدوار والعلاقات بين الجهات المنوط بها استخراج تراخيص البناء والتوسع في إدخال التكنولوجيا في المحليات ورفع كفاءة الموظفين وأجورهم.
- لا بد من استخدام وسائل الإعلام المختلفة للتوعية بأهمية وأهداف الاشتراطات البنائية الجديدة والرد علي كافة التساؤلات والاستفسارات الخاصة بذلك عن طريق تخصيص موقع الكتروني تابع لوزارة التنمية المحلية، وذلك بعدما أوضح الواقع العملي وخلال الفترة الأولى لتطبيق اشتراطات البناء وجود العديد من النقاط التي تحتاج إلي توضيح من جانب الجهات المختصة.
- أرى أنه من المناسب لنجاح منظومة اشتراطات البناء الجديدة ضرورة الربط الالكتروني بين تربط بين الأجهزة المختصة التي تتولي عملية فحص الطلب المقدم للحصول علي ترخيص البناء من المراكز التكنولوجية والجامعات وذلك من أجل تقليل الوقت المخصص لإصدار هذه التراخيص. وأقترح أيضا أن يكون التقدم علي طلب الحصول علي الترخيص الكترونيا وإرسال كافة المستندات أيضا بصورة الكترونية في ظل توجه الدولة نحو التحول الرقمي.

- ضرورة إضافة بعض المقررات القانونية للتدريس داخل الكليات والمعاهد الهندسية بهدف إكساب المهندسين والاستشاريين في مجال البناء بالمعلومات اللازمة في هذا الخصوص. وكذلك عقد الدورات التدريبية لهم بصورة مستمرة.
- وإذا ما تحدثنا عن التنظيم القانوني لتراخيص البناء في فرنسا ومصر يمكن أن نعرض بعض الملاحظات منها:
- في رأيي أن المشرع الفرنسي كان أكثر تكاملا من المشرع المصري في معالجة مسألة البناء والتعمير حيث جاء قانون التخطيط العمراني شاملا لكل الجزئيات التي يمكن أن تثير إشكاليات في الواقع العملي علي عكس المشرع المصري في قانون البناء الموحد لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته اللاحقة.
- المشرع الفرنسي قد ربط بشكل كبير بين القوانين المتعلقة بالتخطيط العمراني والبيئة وذلك منذ قانون ٣١ ديسمبر ١٩٧٦ والذي تم إدراج بعض الأحكام المتعلقة بالبيئة ضمن نصوص قانون التخطيط العمراني للعمل علي منع تفاقم التغير المناخي وتشويه المناظر الطبيعية علي سبيل المثال، وهو ما اتضح لنا من خلال التطبيقات القضائية المتواترة لمجلس الدولة الفرنسي نظرا للعلاقة الوثيقة بين قطاع التعمير والبيئة وهو ما يبرر تمتع الجهة المختصة بمنح التراخيص بسلطة تقديرية في الكثير من الأحيان في رفض الطلب المقدم بالحصول علي الترخيص أو بمنحه بشروط خاصة علي عكس الوضع في مصر الذي تعتبر فيه سلطة الجهة المختصة بمنح التراخيص سلطة مقيدة.
- تدخل المشرع الفرنسي في السنوات الأخيرة بالعديد من التشريعات التي تناولت تنظيم التقاضي المتعلق بالتخطيط العمراني والذي ينظم أيضا عملية الطعن علي تراخيص البناء مثل قانون ELAN والقانون المعروف باسم قانون Macron للعمل علي مكافحة الطعون الكيدية في مجال تراخيص البناء والآثار السيئة المترتبة عليها تحقيقا للأمن القانوني في مجال البناء والتعمير. وكذلك تدخل المشرع المصري بإقرار قانون التصالح في مخالفات البناء رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٩.

- لا بد من تفعيل المواد المنصوص عليها بالفعل في قانون البناء وقانون التصالح للحفاظ علي المظهر الجمالي والنسق الحضاري في المباني من حيث الواجهات وظلاء المباني وغيرها من الأمور المتعلقة بالمظهر الجمالي.
- أري أنه من المناسب أن تتضمن التشريعات المتعلقة بالبناء والتعمير في مصر محفزات من أجل حث الملاك وأصحاب المشروعات علي إضافة أبعاد متعلقة بالحفاظ علي الهوية الثقافية والإرث الحضاري.
- نظرا لكثرة الإشكاليات التي يثيرها الترخيص الضمني في الواقع العملي والنزاعات القضائية الكثيرة المتعلقة به، يجب علي المشرع أن يوضح الحالات التي يكون فيها سكوت الإدارة بمثابة رفض للترخيص كما فعل المشرع الفرنسي.
- لم ينص قانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية علي وجب إعلان طلب الحصول علي ترخيص البناء في وحدات الإدارة المحلية وكذلك الحال بالنسبة لقرار منح رخصة البناء وهو الأمر الذي من شأنه تفويت الفرصة علي الغير في التظلم أو الطعن في القرارات المتعلقة بمنح رخصة البناء.
- ندعو المشرع المصري إلي تحديد الأعمال التي لا تستلزم الحصول علي ترخيص بالبناء وكذلك الحالات التي تستلزم الحصول علي ترخيص بالبناء وذلك أسوة بالمشرع الفرنسي.
- أري أنه من المناسب أن يتم فرض شروط خاصة بامتثال الإنشاءات الجديدة بالمعايير البيئية التي تهدف إلي الحد من فقد الطاقة أسوة بالمشرع الفرنسي في إقراره ضرورة امتثال الإنشاءات للوائح الحرارية réglementation thermique.
- وبعد أن عرضت للنتائج والتوصيات أكون قد انتهيت بفضل الله وكرمه من إنهاء هذا البحث، وأسأل المولي عز وجل أن أكون قد وفقت في عرض الجوانب المختلفة للمشكلة التي يطرحها.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين

### قائمة المراجع

أولاً: المراجع العربية:

#### المراجع العامة والمتخصصة:

- د. السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، ٢٠٠٢.
- د. محمد عبد اللطيف، القرار الإداري الأصول النظرية والمشكلات العملية، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية ٢٠٢١.
- د. حمدي علي عمر، سلطة القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة "دراسة مقارنة"، دار النهضة العربية ٢٠١٨.
- د. طعيمة الجرف، القانون الإداري والمبادئ العامة في تنظيم ونشاط السلطات الإدارية، دار النهضة العربية، ١٩٧٨.
- د. كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني "دراسة مقارنة"، دار الأيام للنشر والتوزيع عمان الأردن، الطبعة الأولى ٢٠٢٠.
- د. عبد الرؤوف هاشم بسيوني، نظرية الضبط الإداري في النظم الوضعية المعاصرة والشريعة الإسلامية، دار النهضة العربية، ١٩٩٥.
- د. كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية علي تراخيص أعمال البناء والتعمير، دار الأيام للنشر والتوزيع عمان الأردن، الطبعة الأولى ٢٠١٧.
- د. محمد عبد اللطيف، تسبب القرارات الإدارية، دار النهضة العربية ١٩٩٣.

#### رسائل الدكتوراه:

- د. محمد الطيب عبد اللطيف، نظام الترخيص والإخطار في القانون المصري، دراسة مقارنة، كلية الحقوق جامعة القاهرة، ١٩٥٦.
- د. محمد جمال جبريل عثمان، الترخيص الإداري، رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق جامعة عين شمس ١٩٩٢.
- د. عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه كلية الحقوق جامعة الجزائر، ٢٠٠٧.

#### الأبحاث والمقالات:

- د. أميرة عبد الله بدر، التخطيط العمراني كأحد آليات الإدارة المحلية في مواجهة تحديات التنمية المستدامة، دراسة مقارنة، بحث منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء الصادرة عن جامعة ابن خلدون- تيارت- الجزائر، العدد الثالث سبتمبر ٢٠١٧.

د. محمد أحمد سلامة مشعل

- د. عزري الزين، العلاقة السببية كشرط لمسئولية الإدارة في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، عدد ٢٢ ديسمبر ٢٠٠٤.
  - د. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية- جامعة محمد خيضر بسكرة- الجزائر، العدد الثامن يونيو ٢٠٠٥.
  - د. ميلود بوطريكي، منازل رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والعادي، مجلة الأملاك، العدد السادس، ٢٠٠٩.
  - د. رمضان بطيخ، كيفية تنفيذ القرارات الصادرة بالإلغاء في مجال القرارات الإدارية، مقال منشور بمجلة هيئة قضايا الدولة، العدد الرابع رقم (١٧٢)، س٤٣، أكتوبر/ ديسمبر ١٩٩٩.
  - د. عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسئولية الإدارة علي أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني، يونيو ٢٠٠٢.
  - د. محمود سعد الدين الشريف، النظرية العامة للضبط الإداري، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة السنة الحادية عشرة، ١٩٦٢.
  - د. مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مجلس النشر العلمي جامعة الكويت، المجلد ٢٥، العدد ٤، ديسمبر ٢٠٠١.
  - د. مصلح الصرايرة، مخططات تنظيم الأراضي في القانون الفرنسي والقانون الأردني، دراسة مقارنة، مجلة جامعة مؤتة للبحوث والدراسات-سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد العشرون، العدد الرابع، ٢٠٠٥.
  - ا. عز العرب الحمومي، الطعن القضائي في رخص التعمير، مجلة محاكمة، العدد الرابع عشر، ٢٠١٨.
  - ا. محمد محجوبي، رقابة قاضي الإلغاء علي القرارات المتعلقة بالتعمير، مجلة الملحق القضائي الصادرة عن وزارة العدل والحريات- المعهد العالي للقضاء، العدد ٣٨، ٢٠٠٥.
  - ا. يحيي عز الدين شوكت، القرارات والتشريعات العمرانية... الواقع والتحديات، مقال منشور بالملف المصري، دورية تصدر عن مركز الأهرام للدراسات السياسية والإستراتيجية، السنة الرابعة- العدد ٥٥- مارس ٢٠١٩.
- موسوعات الأحكام القضائية:**
- د. محمد ماهر أبو العينين، د. عاطف محمد عبد اللطيف، تطور التراخيص الإدارية في قضاء واقفاء مجلس الدولة "الإطار التشريعي والقضائي لتراخيص البناء والتعليق والهدم"، المركز القومي للإصدارات القانونية، طبعة ٢٠١٨.

ثانيا: مراجع باللغة الفرنسية:

**Ouvrages généraux et spéciaux:**

- Claude Blumann, Droit de l'urbanisme, Dalloz 1977.
- Isabelle Savarit-Bourgeois, L'essentiel du DROIT DE L'URBANISME, 17 édition 2020-2021.
- J. Morand-Deville, Droit d'urbanisme, 1996 Éditions ESTEM.
- Michel Ricard, La Pratique du permis de construire et des autorisations spéciales: autorisations spéciales, ; 2 éd Paris, Le Moniteur.
- R. Savy, Droit de l'urbanisme, PUF coll. Thémis– 1981.
- Yves Jegouzo. L'Ouvrage Collectif sur la responsabilité administrative en matière d'urbanisme; DALLOZ, Paris, 1996.
- J. Morand-Deville, Le permis de construire, Dalloz, Connaissance du droit, 1997.
- M. Rougevin-Baville, R. Denoix de Saint Marc, D. Labetoulle, Leçons de droit administratif, Hachette Supérieur, 1989.
- Y. Gadumet, Traité de droit administratif, t. 1, Droit administratif général, LGDJ, 16e éd., 2001.

**Thèses et Memoires:**

- Déborah Boussebart, La sécurisation des permis de construire contre les recours abusifs, THÈSE 2015.
- Kazuko Okuda. Les projets d'urbanisme de Tokyo et les projets d'urbanisme parisiens: étude de droit de l'urbanisme comparé français et japonais. Droit. Université Sorbonne Paris Cité, 2015. Français.
- Laura Lemaire, Droit de l'urbanisme et innovation architecturale. Des rapports ambivalents. Memoire Institut d'études politiques d'Aix-en-Provence, 2014.
- Elisabeth Jurvilliers-Zuccaro. Le tiers en droit administratif. Droit. Université Nancy 2, 2010.

**Articles:**

- Alexandre Bezaud, Les conséquences de l'obligation de motivation de l'article 424-3 du Code de l'urbanisme, Article publié le 18 juin 2018.
- Anne-Catherine, Le permis de construire: l'exemple de Saint-Etienne. In: La Gazette des archives, n°190-191, 2000. Les archives des architectes. pp. 291-296.
- Antoine Louche, Un recours (enfin) abusif contre un permis de construire/d'aménager, Article publié le 8 novembre 2019.

- Antoine Louche, L'illégalité d'une décision de refus de délivrance d'un permis de construire n'ouvre pas automatiquement droit à indemnisation, 2 juin 2016.
- Arnaud Gossement, Permis de construire: annulation pour fraude (Conseil d'Etat), 26 févr. 2014.
- Arnaud Gossement, Urbanisme: le juge administratif apprécie strictement la qualité du "voisin immédiat" susceptible de donner intérêt à agir contre un permis de construire, 27 mars 2017.
- Catherine Taurand, permis de construire intérêt à agir, Article publié le 6 juin 2016.
- Catherine Taurand, Annulation d'un permis de construire à Martigues, Article publié le 14 février 2013.
- Christophe Buffet, indemnisation du voisin victime d'un permis de construire illégal: la perte de valeur vénale, Article publié le 7 octobre 2019.
- Daniel Tasciyan, Actualité du contentieux de l'urbanisme, Article publié le 15 février 2019.
- Daniel Tasciyan, Comment contester un permis de construire?, Article publié le 9 novembre 2017.
- Daniel Tasciyan, Permis de construire et fraude, Article publié le 13 novembre 2018.
- Daniel Tasciyan, Permis de construire et recours abusif, Article publié le 4 juin 2019.
- Daniel Tasciyan, Permis de construire et risques naturels, Article publié le 25 octobre 2016.
- Daniel Tasciyan, Permis de construire et sursis à statuer, Article publié le 31 décembre 2019
- Daniel Tasciyan, Permis de construire et zone inondable, Article publié le 28 novembre 2016.
- David Gillig, Le contentieux des autorisations d'urbanisme après la loi ELAN, CONSTRUCTION- URBANISME- N° 1- JANVIER 2019.
- Emmanuel Lavaud, L'intérêt à agir contre un permis de construire, Article publié le 25 février 2019.
- Emmanuel Vital-Durand, Conditions d'indemnisation d'un refus illégal d'autorisation d'urbanisme, JCP / La-semaine-juridique-édition administrations-et-collectivites-territoriales N° 47. 27 Novembre 2017.
- Emmanuel Vital-Durand, Droit de l'urbanisme, entre sécurité juridique et instabilité des normes, Juillet- Août 2020/ HORS-SÉRIE.

- Frederic Rose-Dulcina, Permis de construire en copropriété: faire fi du refus de l'assemblée générale des copropriétaires n'est pas frauder!, 27 Novembre 2020.
- Jean-Christophe Le Coustumer, Les recours abusifs contre les autorisations de construire-État des lieux et perspectives, Article Publié le 11/05/2018.
- Jean-François Joye, Organiser le développement urbain: Vichy ou la politique nationale d'urbanisme, 2017.
- Rachida Boughriet, Paris: le tribunal annule deux permis de construire pour pollution atmosphérique accrue, 05 juillet 2021.
- L'objet du permis de construire et de la déclaration préalable, Article publié le 11 mars 2021.
- Lucie Perenet, Emmanuel Vital-Durand, Le contentieux spécial des autorisations d'urbanisme, Analyse- Urbanisme et environnement, L'année du droit public de l'économie 2016.
- Ludovic Giudicelli, Comment le juge administratif fait application de l'article r. 111-2 du code de l'urbanisme? 7avril 2020.
- Maurice Goze, La décentralisation de l'urbanisme- 1983-1987: une première synthèse. In: Annuaire des collectivités locales. Tome 7, 1987.
- Patrick Gérard, Le régime juridique des Plans d'Urbanisme en France, REVCEDOUA 1999.
- Peyen Loïc. Obligation de joindre une étude d'impact au dossier de demande de permis de construire. Article R. 431-16 C. env. Obligation pesant sur les seuls cas où l'étude d'impact est exigée par le Code de l'environnement pour des projets soumis à autorisation par le Code de l'urbanisme. Conseil d'État, 25 février 2015, n° 367335. Avec note. In: Revue Juridique de l'Environnement, n°3, 2015.
- Pierre Laffitte, La fraude et le permis de construire, Avril- Mai 2018.
- Priet François. Contrôle juridictionnel et pratique administrative du permis de construire aux abords d'un monument historique. In: Revue Juridique de l'Environnement, n°3, 1984. pp. 196-207.
- Roxane Sageloli, Le permis de construire après la loi ELAN: de l'instruction au contentieux, 17 avril 2019.
- Tiffen Marcel, L'intérêt à agir contre un permis de construire modificatif, Article publié le 18 juillet 2019.
- Valentine Tessier, Morgan Bunel, Les caractéristiques générales du contentieux, Fondamentaux de l'urbanisme (6), La Gazette- 31 juillet 2017.

- Valentine Tessier, Les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme Le Courrier des maires | N° 295 | Novembre 2015.
- Victor de Chanville, Permis de construire obtenu par fraude, 17/10/2019.
- Victor de Chanville, Permis de construire et prescriptions specials, Article publié le 19/06/2018
- Yves Gry, Le droit de propriété face à l'urbanisme dans la France contemporaine, Séance du 6 janvier 2017

#### **Rapports & Dossiers:**

- «Construction et droit au recours, pour un meilleur équilibre», Rapport du groupe de travail créé par Mme Cécile Duflot, ministre de l'Égalité, des Territoires et du Logement, 25 avr. 2013.
- L'ABC, du P.C, Petit guide d'instruction des permis de construire, 26 mars 2021.
- L'ABC du P. C. Petit guide d'instruction des permis de construire, Ministre du logement et de l'égalité des territoires, Mise à jour: 30 juin 2015.
- La réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme.
- Le juge administratif et l'urbanisme, Les dossiers thématiques du Conseil d'État, Mis en ligne le 25/05/2016.
- Propositions pour un contentieux des autorisations d'urbanisme plus rapide et plus efficace, Rapport au ministre de la cohésion des territoires présenté par le groupe de travail présidé par Christine Maugué, conseillère d'Etat.
- Propositions pour un contentieux des autorisations d'urbanisme plus rapide et plus efficace», Rapport remis le 11 janvier 2018 au ministre de la Cohésion des territoires par le groupe de travail présidé par Christine Maugué.
- Propositions pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanisme», Rapport au garde des Sceaux, ministre de la Justice, et au ministre de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la Mer, présenté par le groupe de travail constitué sous la présidence de Philippe Pelletier, janv. 2005.
- Urbanisme: pour un droit plus efficace / Conseil d'Etat, Section du rapport et des études, Section des travaux publics.

#### **Sites de l'internet:**

- <https://www.service-public.fr>.
- <https://www.village-justice.com>.
- <http://www.arnaudgossement.com>.
- <https://www.journaldeleconomie.fr>.

- <https://www.cher.gouv.fr>.
- <https://www.dechanville-avocat.fr>.
- <https://www.seban-associes.avocat.fr>.
- <https://www.actu-juridique.fr>.
- <http://www.laudet-lavaud-avocats.fr>.
- <https://www.actu-environnement.com>.
- <http://www.ladocumentationfrancaise.fr>.
- <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr>.
- <https://www.gide.com>.
- <https://www.theses.fr>.
- <https://www.persee.fr>.
- <https://www.seine-et-marne.gouv.fr>.
- <https://www.furet.com>.
- <https://www.legifrance.gouv.fr>.
- <https://conseil-etat.fr>.

#### Abbreviations

ABF	: Les architectes des bâtiments de France.
CAA	: Cour administrative d'appel.
CE	: Conseil d'État.
DAACT	: Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.
DOC	: La déclaration d'ouverture de chantier.
DP	: Déclaration préalable de travaux.
EPCI	: Etablissement Public de Coopération Intercommunale.
ICPE	: installations classées pour la protection de l'environnement.
TA	: Tribunal Administratif.
PC	: Permis de Construire.
PLU	: plan local d'urbanisme.
POS	: les plans d'occupation des sols.
SCOT	: Le schéma de cohérence territoriale.
SDIS	: Service Départemental d'Incendie et de Secours.
SHON	: surface hors œuvre nette.
SNFC	: Société nationale des chemins de fer français.
ZAC	: Les zones d'aménagement concerté.
LCAP	: Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.