



جامعة الشهيد حمزة لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:
أ. د خلف بوبكر

من إعداد الطالبتان:
موساوي خديجة
خليفة مسعودة

اللجنة

رئيسا

الدكتور فطحيزة محمد التجاني

مناقشا

الدكتور بجاق محمد

مؤطرا

الأستاذة الدكتور خلف بوبكر

السنة الجامعية:

1442هـ/2021 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{فليعبدوا رب هذا البيت الذي أطعمهم من جوع وآمنهم من

{خوف}

صدق الله العظيم

الآيتان 3-4 سورة قريش

مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:
أ. د خلف بوبكر

من إعداد الطالبتان:
موساوي خديجة
خليفة مسعودة

اللجنة

رئيسا

الدكتور فطحيزة محمد التجاني

مناقشا

الدكتور بجاق محمد

مؤطرا

الأستاذة الدكتور خلف بوبكر

السنة الجامعية:

1442هـ/2021 م

إهداء

ليس إهداء من أجل العمل بل إهداء العمر

إلى من تعجز حروف اللغة عن وصفهما إلى أغلى البشر إلى سندي وقدوتي في الحياة إلى

أمي وأبي شكرا لأنكما والداي

إلى طوق نجاتي ورفيقة روحي أختي الوحيدة غالية

إلى سندي في الحياة وعزوتي وأخوتي حاتم، عبد المؤمن، عبد المهيمن، وليد . . .

إلى نبض قلبي أبناء أختي جسور وسعد

إلى رفيقات الدرب وصديقات العمر شكرا لكم على أي شيء قدمتموه لي.

خديجة موساوي

إهداء

الحمد لله الذي أنار لي طريقي وكان لي خير عون

إلى أعلى ما أملك في هذه الدنيا

إلى من كان سبب في وجودي على هذه الأرض أُمِّي الغالية

إلى من أدين له بحياتي

إلى ساندي وكان شمعة تضيئ دربي إلى من أكن له مشاعر التقدير والاحترام والعرفان أبي الغالي

إلى كل أفراد عائلتي أخص بالذكر أخوتي نورالدين . بدرالدين

وإلى كل أصدقائي بدون باستثناء

إلى كل هؤلاء أهدي عملي وأسأل الله عز وجل التوفيق

مسعودة خليفة

شكر وعرفان

نشكر الله عز وجل ونحمده حمدا يليق بجلال وجهه الكريم وسلطانه العظيم أن وفقنا إلى إنجاز هذا بالبركة

والتسيير راجين أن يتقبله الله قبولاً حسناً وينفعنا وغيرنا به .

من استعاذكم بالله فأعيذوه ومن سألكم بالله فأعطوه ومن أتى إليكم بمعروف فأكفوه فإن لم تجدوا فأدعوا له .

وعليه فإن واجب العرفان يدعوننا أن أتوجه بالشكر والعرفان إلى أستاذنا الدكتور بوبكر خلف الذي تفضل

بالإشراف على هذا العمل بوافر التوجيهات القيمة والانتقادات الهادفة الناتجة عن خبرته العلمية التي أخرجت هذا

العمل في صورته النهائية .

كما لا يفوتنا أن نتوجه بالشكر والتقدير إلى أعضاء اللجنة على الجهد الذي بذلوه في تقييم المذكرة

ولمن قدم لنا يد المساعدة في هذا العمل



المقدمة

ان المبدأ السائد في مختلف التشريعات المقارنة ان الفرد حر في التصرف في ملكيته العقارية الا ان التسليم بهذا المبدأ قد يؤدي الي تعسف في حق الاخر عند اشباع حاجته دون اعتبار لما يترتب عن هذه الانشطة من اضرار تصيب الاخرين في نواحي كثيرة خصوصا في مجال العمران، مما يؤثر سلبا في شكل البناءات وموقعها، والي تشويه المدينة عندما نخرج عن مقتضيات التنظيم العمراني التي اثارت الكثير من البناءات الفوضوية التي اكتسحت المدن على حساب المواطن وهذا ما يصعب على الدولة القيام بواجبها.

والضمان الاساسي لاحترام قواعد العمران هي ان تستند اعمال البناء والتغيرات التي تطرأ عليه الي تراخيص ادارية تمكن الافراد من تلبية حاجاتهم المختلفة من البناء والمحافظة مع ذلك على بيئة والاستغلال العقلاني للعقار.

ولما كانت تراخيص البناء تشكل عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني فان رقابة أنشطة البناء مفروضة على الجميع مصالح الدولة عامة وعلى الخاصة، وبالتالي فالكل مجبر على احترام الاحكام الواردة في رخصة البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 50 من القانون 29/90 على انه "حق مرتبط بملكية الارض ويمارس مع الاحترام الصارم لأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الارض"

لذلك تعد قواعد التهيئة والتعمير انطلاقه حقيقية لضبط النشاط العمراني في الجزائر لتحقيق الاهداف والغايات التي تصبو كل التشريعات المقارنة الي بلوغها والتي تعتبر قواعد التعمير من النظام العام الهادفة لحماية المصلحة العام.

هذا من الناحية القانونية لكن من ناحية الواقعية هناك انتشار للبنىات غير المشروعة بمختلف أنواعها وهذا انتهاك لقواعد التهيئة والتعمير من بينها مخالفة الاحكام الواردة في رخصة البناء وهذا ما دفع بالدولة الجزائرية الي تدخل من اجل معالجة الوضع والقضاء على هذه الظاهر التي لا تزال الي غاية اليوم، حيث اصدرت عدة قوانين ومراسيم تنظم العقار بصفة عامة والبيئة العمرانية بصفة خاصة، حيث انه في سنة 1985 اصدرت تعليمة وزارية لمعالجة البناء غير المشروع الذي يشمل على البناء المخالف لرخصة البناء الا ان ذلك لم يحد من الظاهرة وكان اخر قانون رقم 08/15.

• أهمية الموضوع:

ان موضوع جرائم رخصة من اهم المواضيع الساعة الموجودة في الواقع العلمي التي هي محل اهتمام التشريع الادارة، فحسن تنظيم مجال العمران يؤثر على تطور أي دولة مختلف مجالاتها

• أسباب اختيار الموضوع:

الاسباب الموضوعية: من اهم اسباب اختيار الموضوع كونه يمس بجانب مهم في حياتنا اليومية نظرا لكثرة المباني المشيدة دون احترام الاحكام الواردة في رخصة البناء مما ادى الي التشوه العمراني الذي ينعكس على معيشة الساكنة وعلى الصورة الجمالية للمدن الجزائرية.

وكذلك لندرة الدراسات في هذا الموضوع إذا لم نقل انعدامها لذا قمنا باختيار هذا الموضوع والبحث فيه دون غيره من المواضيع.

الاسباب الذاتية: رغبتنا في اضافة دراسة متعلقة بهذا موضوع تساهم ولو بجزء يسير في حل هذه المعضلة.

• صعوبات الموضوع:

واجهنا عند مباشرة الدراسة عدة صعوبات اهمها، ندرة الدراسات المتخصصة المتعلقة بالموضوع، وقلة الوقت المحدد لإنجاز المذكرة، ضف اليها تحفظ اصحاب المعلومة على الادلاء بها.

• إشكالية الموضوع:

من خلال ما سبق ذكره نطرح الاشكالية التالية:

ماهي الوسائل القانونية التي كرسها المشرع الجزائري للحد من ظاهرة مخالفات رخصة البناء؟

تتفرع عنها عدة تساؤلات وتتمثل في:

- ما هو مفهوم رخصة البناء؟
- ما هو مفهوم جريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة؟
- ماهي اسباب تفشي جريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة؟
- ماهي الاجراءات التي اتخذتها الدولة للقضاء على هذه الظاهرة؟

• المنهج المتبع في الدراسة:

للبحث في جريمة البناء المخالف لأحكام للرخصة قمنا باتباع المنهج الوصفي والتحليلي، المنهج الوصفي لإبراز الصلة بين المفاهيم والجزئيات المتعلقة بجريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة من أجل تبسيط الموضوع الذي يساعد على فهم الغموض بصورة أفضل، والمنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية والاساليب المتخذة من قبل المشرع الجزائري للحد من هذه الجريمة.

خطة الدراسة:

وعليه سنقتصر دراستنا للإجابة على هذه الاشكالية يبحث ماهية الجريمة البناء لأحكام الرخصة كفصل اول، قمنا بتقسيمه الي مبحثين نتناول في المبحث الاول مفهوم رخصة البناء وفي المبحث الثاني سنوضح مفهوم جريمة البناء المخالف الأحكام الرخصة. أما في الفصل الثاني سوف نتناول معاينة ومتابعة جرائم رخص البناء، حيث قسمنا الفصل الي مبحثين ندرس في المبحث الاول اجراءات معاينة جرائم البناء وفي البحث الثاني المتابعة القضائية لجريمة رخصة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لجريمة رخصة
البناء المخالفة لأحكام الرخصة

تمهيد

ان رخصة البناء تعتبر من الضمانات الأساسية في تنظيم حركة البناء من خلال التوازن بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة لحق مضمون والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والتنسيق العام في البناء والمظهر الجمالي للمدينة¹، وباعتبارها الرخصة الأكثر طلبا فان النزاعات بشأنها كثيرا، ولم يحددها المشرع الجزائري بالتفصيل في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، حيث جاءت المادة 77 منه بصفة عامة وشاملة إذ تنطبق أحكامه على جميع الجرائم ومن بين هذه الجرائم التي تترتب على رخصة البناء نجد جريمة البناء المخالف الاحكام الرخصة وقبل تحديد هذه الجريمة يجب التطرق إلى بعض المفاهيم الأساسية من بينها مفهوم رخصة البناء واهميتها ونطاق مسؤوليتها وبعدها نتطرق الى مفهوم مخالفات رخص البناء:

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء.

المبحث الثاني: مفهوم جريمة البناء المخالف الأحكام الرخصة.

¹ أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع القاهرة 1990، ص15.

² القانون 90-29، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 25، 1990.

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء

تعد رخصة البناء عمل واجراء ضروري مسبق وقبل القيام بعملية بناء، فهي شرط الاساسي من اجل مباشرة وانشاء البنايات الجديدة أو تمديد الموجودة وتغيير البناء الذي يمس الحيطان أو الواجهات التي تكون مطلة على الساحات العمومية حيث نص القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹ على ضرورة توفر رخص تمكن الادارة على مراقبة والاطلاع على الوضعيات القانونية والادارية للعقارات. وسوف ندرس في هذا المبحث: مفهوم رخصة البناء وفي المطلب الاول وفي المطلب الثاني مفهوم جريمة البناء المخالف الأحكام الرخصة.

¹ القانون رقم 90-29، المؤرخ في اول ديسمبر 1999، المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة الرسمية رقم 25 لسنة 1990

المطلب الأول: المقصود برخصة البناء

تتطلب رخصة البناء ضرورة وضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران، ولتضع الإدارة قيودا وضوابط تفرضها المصلحة العامة على الأشخاص، بغرض ضبط وفرض سياسة معينة متناسقة للبناء والتعمير حيث ربط حق البناء بالاحترام الصارم الأحكام التنظيمية المتعلقة بأشغال الأرض مهما كان المستفيد من هذا البناء.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وأهميتها

أولا: تعريف رخصة البناء

نجد أن قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، خاليا من أي تعريف لرخصة البناء، بل اكتفى بأنها "ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك"، مما يحتم علينا الرجوع إلى الفقه وذلك من أجل الوقوف على تعريف دقيق لها، حيث عرف الفقهاء رخصة البناء بأنها "قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبني الذي يصدره بشأنه".²

كما عرفها أيضا "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لشخص بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".

كما تعرف أيضا: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية ان أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران"³.

ومهما تعددت التعريفات الفقهية فإنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها "تصرف إداري صادر من جهة إدارية مختصة غايته أن تثبت الإدارة وتتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء موضوع طلب الرخصة لا يخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير".

¹ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار الهوم، الجزائر، الطبعة السابعة، 2009، ص 100.

² أميرة شكال، حماية النظام العام في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، لسنة 2010-2011، ص 24.

³ عزري الزين المرجع السابق، ص 134.

ثانيا: خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء الخصوصيات التي تميزها على الوثائق الأخرى:

- 1- رخصة البناء قرار اداري مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم لتشييد بناء، فبدونه لا يكمن البناء.
- 2- رخصة البناء قرار انفرادي يصدر من جهات ادارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس البلدي، الوالي او الوزير المكلف بالتعمير.
- 3- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما اكدته المادة 50 من قانون رقم 90-29.
- 4- رخصة البناء وثيقة ادارية صادرة عن هيئة مختصة
- 5- يترتب على الصفة الادارية لرخصة البناء، أن متضرر من هذا القانون الحق في الطعن فيه لدى القضاء الاداري.¹

ثالثا: أهمية رخصة البناء

تتمثل أهمية رخصة البناء فيما يلي:

- توفير غاية مشروع متمثل في تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء النابعة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق ومتلائم للحياة، وخال من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي، إذ أن هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة التي تقتقر إلى حلول سريعة.²
- حفظ التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة التي تهدف من وراء القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء، حيث أن ضمان المصلحة العامة يتم عن طريق احترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته، أما المصلحة الخاصة فهي تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها.³
- تتجلى منافع رخصة البناء كونها وسيلة رقابية قبلية وقائية مسبقة يفرض من خلالها احترام القواعد القانونية والإجرائية والمواصفات لإنشاء بناء أو القيام بأشغال عليه، والتحقق

¹ اولد رايح صافية اقلولي، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر طبعة 2014، ص136.

² عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2012، ص 77.

³ عبد الله لعويجي، مرجع نفسه، ص78.

من مدى تناسق وتماشى المشروع المراد إنجازَه و السماح بالمراقبة أثناء الإنجاز وبعده، ومتابعة البناء خطوة بخطوة بغرض القواعد القانونية والإجرائية والمواصفات لإنشاء بناء أو القيام بأشغال عليه، والتحقق من مدى تناسق وتماشى المشروع المراد إنجازَه والسماح بالمراقبة أثناء الإنجاز وبعده، ومتابعة البناء خطوة بخطوة بغرض تجنب الوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء، والخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي.¹

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

تسعى السياسة التشريعية دائما إلى تطبيق رخصة البناء على أن مبدأ العمومية يفرض على رخصة البناء أن تكون إجبارية على نطاق كل البلديات سواء حضرية أو ريفية، مهما كانت الكثافة السكانية فرخصة البناء تشمل كل البنايات المتعلقة بالأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية، ولهذا سوف نتناول أولا النطاق الموضوعي لرخصة البناء وثانيا بغرض النطاق المكاني لرخصة البناء.

أولا: النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

معنى النطاق الموضوعي لرخصة البناء "البنايات والمشاريع المعنية بهذه الرخصة" ولهذا حرص المشرع الجزائري في تحديد النطاق الموضوعي للرخصة على أعمال البناء التي ألزم في إنجازها الحصول عليها والمتمثلة في تشييد بناء جديد، تحويل البناء امتداد البناء.

ومنه يمكن التطرق الى هذه الأعمال كما يلي:

أ. تشييد بناء جديد:

معنى بتشديد "الاستحداث"، فتشييد البناء هو البدء باستحداثه وإيجاده من العدم وإقامته لأول مرة على قطعة أرض محددة مهما كان الغرض منه سواء كان البناء المشيد معد للسكن أو لغير ذلك.²

¹ أمنة دريال ونعيمة طربوش، منازعات الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، جامعة قلمة، سنة 2014، ص02.

² خيرالدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تميمير و حفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار الهوم، الجزائر، 2014، ص21

ومنه فإن تشييد البناء يكون من خلال القيام بعملية استحداث وتجديد لبناية حيث يتم هذا التشييد على مواد مخصصة للبناء مثل: الإسمنت والجبس وغيرها وتدخل الإنسان في إنجازهِ وإنشائه عن طريق اليد العاملة وبالتالي يكون له دور فعال في تشييده حتى ولو استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة ومع ضرورة اتصال البناء بالأرض اتصالاً ثابتاً ومستقراً لا يمكن نقله أو تحركه أو عزله إلا دمه أو إلحاق أضرار به.

وعليه يمنع القيام بتشبيد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول على رخصة بناء مسلمة من قبل السلطات المختصة وفي الآجال المحددة قانوناً¹، مع توسيع نطاق إنشاء البناء ليشمل إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصص.²

ب. تحويل البناء:

ويعني به "تعديل معالم البناء وليس التوسيع"³، حيث يقترب منه ولكنه لا يختلط به ذلك لأن التعديل في المبنى من حيث شكله ووظيفته، لا يترتب عليه بالضرورة توسعته بالإضافة إلى تقوية المباني وإزالة ما ا من خلل أو عيب.⁴

وعليه فالتحويل في البناء هو تلبية المبنى أو التعديلات في الواجهة الخارجية له، مما يشمل الحيطان الضخمة والواجهات المفضية على الساحات العمومية مثل فتح نافذة أو باب أو تغطية واجهة المبنى ومنه فكل هذه الأعمال التي تجرى على العقار والذي يغير ويعدل من شكله الأول، ولا يمكن أن تتم بعمل شخصي انفرادي من المالك للعقار، بل يتوجب عليه لإنجازها الرجوع إلى المصالح الإدارية المختصة لاستصدار الرخصة، نظراً لما تحتاجه هذه العملية من رقابة وتقنيات خاصة، وذلك حفاظاً على سلامة العقار من الاستيلاء غير الشرعي، بالإضافة إلى الجانب الجمالي والفني للمبنى.

¹ المادة 06 من القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

² المادة 11 من القانون 08-15، مرجع نفسه.

³ عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2015، ص 49.

⁴ إيمان شخاب، الرقابة الإدارية على أدوات التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، قانون إداري، جامعة بسكرة، سنة 2013، ص 33.

ج: امتداد البناء:

إن معنى لامتداد، "التوسع الذي يجري على المباني القائمة" وذلك بإضافة مساحات إلى الأجزاء الموجودة من قبل، بهدف الزيادة والتنوع في الاستفادة من طرق وحجم استعمال المبنى.¹

حيث لم يوضح المشرع الجزائري نطاق تمديد البناء، بل عبر عنها بتفصيل ومنه فإن مصطلح التمديد يشمل التعلية و التوسيع معا²، حيث أنه في العديد من الأحيان لا يتم استخراج الرخصة، خاصة إذا تعلق الأمر بالتوسع الداخلي مثل ضم غرفتين صغيرتين وجعلهما غرفة واحدة كبيرة، مما قد يؤثر على أسس البناء والتصميمات الأولية التي تمت بناء على دراسات سابقة³، مما يستوجب الحصول على رخصة البناء لهذا التوسيع، وهذا طبقا لما أقره الغرفة الثالثة لس الدولة في قرارها⁴ الصادرة بتاريخ 2000/06/17 حيث أنه وفي قضية الحال، فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها قانونا، مما يتعين القيام بإجراءات الهدم" وحفاظا على سلامة المباني من الانهيار، فقد وضع المشرع الجزائري حدا معيناً للتعلية يتلائم والقواعد الهندسية لتحميل البناء، سواء كان ذلك طوابق أو غرف إضافية، مما يستوجب الحصول على رخصة البناء للتعلية.

ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء:

معنى النطاق المكاني "المناطق التي يشترط فيها رخصة البناء قبل البدء في إشغال البناء." حيث نص القانون 82-02 على أن رخصة البناء تشترط في المناطق التالية:⁵

- المساحات الحضرية ومناطق التوسيع.
- المناطق الريفية ذات الطابع الفلاحي.

¹ عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص58.

² الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، ص17.

³ محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لاحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، مصر، 1997، ص141.

⁴ عليدة دريم ن الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، قانة للنشر والتوزيع، باتنة 2001، ص66.

⁵ مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 179545، الصادر في 2000/06/17، ساجية حماني، ص11.

- المناطق ذات الطابع المميز أو المناطق المميزة المهيأة.
 - المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية.
 ولكن توجد مناطق أخرى مستثناة من إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل البدء في الأشغال والتي حددتها المادة 04 من قانون 82-02¹.
 وبرغم من هذه الاستثناءات التي لم يخضعها المشرع سوى للتصريحات بالأشغال²، فإنه يعود مرة أخرى ليجعل من كل رخص البناء إلزامية في كل عملية بناء مهما كان موقعها والمنصوص عليها في المادة 05 من هذا القانون.
 وبصدور القانون 90-29 الساري المفعول والمتعلق بالتهيئة والتعمير نجده لم يتناول في مضمونه النطاق المكاني للرخصة، ما عدا الاستثناء المتمثل في البناءات التي تحتمى سرية الدفاع الوطني³، حيث يتوجب على هذه الأخيرة السهر على توافقها والأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعمران.
 وبمعنى المخالفة، فإن كل المناطق تشترط فيها رخصة البناء إلا الاستثناء المذكور أعلاه، وما يلاحظ على هذا التعديل الذي جاء به المشرع العمراني على النطاق المحلي لرخصة البناء هو تعديل إيجابي، وذلك نظرا لتقليصه من الاستثناءات⁴، حيث أصبحت رخصة البناء وجوبية
 في جميع المناطق ما عدا الاستثناء الوحيد المذكور أعلاه كلما توفرت في عملية البناء الشروط سابقة الذكر⁵.

¹ تنص المادة 04 من القانون 82-02 على: المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكاها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز بلديات ما عدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من الشطر الأول من المادة 03 سالف الذكر.

² المادة 05 من القانون 82-02، مرجع سابق.

³ المادة 53 من القانون 90-29، مرجع سابق.

⁴ الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 144.

⁵ أمانة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 22.

المطلب الثاني: شروط منح رخصة البناء

يرتبط الحق في البناء بحق ملكية الأرض سواء باستغلالها أو استعمالها أو التصرف فيها، فنجد من الناحية القانونية قبل منح رخصة البناء يجب التأكد من صفة طالب الرخصة وتحديد أعمال البناء التي يستوجب الحصول على الترخيص بالبناء قبل الشروع.¹ نظرا لأهمية وخطورة هذا الحق بالنسبة للآثار التي تترتب عنه خاصة بالنسبة للأراضي الفلاحية فإن حرية لم يتركها المشرع الجزائري على إطلاقها بل وضع له قيود وفق نظام قانون صارم.²

الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء

يعتبر الحق في البناء، أحد أوجه حق الملكية، حسب ما جاءت به نص المادة 50 من قانون 90-29³ وعليه على طالب الرخصة أن يكون مالكا لقطعة الأرض المعنية بالطلب، و نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 09-307 "يجب أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية".⁴

وذلك وفقا لنص المادة سابقة الذكر، ومنه نستنتج أنه هناك أشخاص آخريين غير المالك لهم الحق في طلب رخصة البناء باعتبارهم أشخاص يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي.

أولا: صفة طالب رخصة البناء:

يعني بالصفة طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء والعمار.
أ- المالك:

سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعلية إن يقدم عقد الملكية أو كانت ملكية عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحيازة طبقا للقوانين.

¹ عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة المفكر العدد السادس ، جامعة محمد الخيضر بسكرة 2010 ص 310

² رمزي حوحو، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، عدد04 ، ص 219.

³ المادة50 من القانون 90-29ن مرجع سابق.

⁴ المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-307.

ب- وكيل المالك:

تكون هذه الوكالة بأن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني.¹ ولم يشترط المشرع نوعا معينا من الوكالة سواء كانت وكالة عامة أو خاصة.

ج- المستأجر لديه المرخص له قانونا:

يمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال البناء أن يطلب رخصة البناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.

د- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

يقصد بها الجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود.

الفرع الثاني: مضمون طلب الحصول على رخصة البناء

- تقديم طلب رخصة البناء موقعا من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.²

- مخطط كتلة البناءات والتهيئة معد على سلم 1/2000 أو 1/5000³

الفرع الثالث: الجهات المختصة بمنح رخصة البناء

يقوم قانون التهيئة والتعمير بتحديد الجهة الإدارية المختصة بإصدار رخصة البناء بحيث منح الاختصاص إلى جهات وسلطات مركزية ولا مركزية بناء على طبيعة الأشغال مع القيام ومدى أهميتها من الناحية المحلية والوطنية.⁴

¹ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 24 ص 25.

² عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مرجع سابق، ص 314.

³ المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-307، ص 75.

⁴ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 02 نظرية الإختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2009، ص 69.

وقد ابرزت المواد 65،66،67 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹ والمادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19 بمنح رخصة البناء كأصل عام لرئيس المجلس الشعبي البلدي ثم الوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير.²

أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء

عند النظر للمادة 95 من قانون البلدية 11-10 يتضح لنا أنه قد منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة منح رخصة المتعلقة بالتعمير حيث جاء فيها: يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول به.³

ونصت ايضا المادة 65 من القانون 90-29 يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء بصفته ممثل للبلدية لجميع البنايات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع إلزامه إطلاع الوالي بنسخة من رخصة البناء و يبلغ إلى صاحبه خلال مدة 20 يوم الموالية لإيداع الطلب، وبالتالي يترتب على منح رئيس المجلس الشعبي البلدي الصفة في تسليم هذه الرخصة كممثل للبلدية وخضوعه للوصاية الإدارية من طرف الوالي. بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي، فيترتب عليه منحه الصفة بتسليم هذه الرخصة خضوعه للسلطة الرئاسية للوالي.⁴

ثانياً: اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء

نص القانون 90-29 في المادة 66 منه استثناء على القاعدة العامة التي منحت تسليم رخصة البناء من قبل الوالي وتكون في الحالات التالية:

- البنايات المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

¹ أنظر المواد 65-66-67 من القانون 90-29 من مرجع سابق.

² المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

³ المادة 95 من القانون البلدية 11-10.

⁴ المادة 65 من القانون 90-29، مرجع سابق.

- اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في المناطق الساحلية بما تتضمنه من غابات وتراث وطني وطبيعي وثقافي وتاريخي والأقاليم ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي يحكمها نخطط شغل الأراضي مصادق عليه.¹

كما نصت المادة 49 من المرسوم 15-19 بعض المشاريع التي يسلم الوالي رخص بناءها وهي:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة عمومية ومحلية.
- مشاريع السكنات الجماعية.²

ثالثا: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء

من اختصاصات الوزير منح رخصة البناء حسب المادة 67 من القانون 90-29 إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ولا يصدر قراره إلا بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

وكذلك نصت المادة 49 من المرسوم 15-19 بعض المشاريع التي يسلم رخص بنائها الوزير المكلف بالتعمير وتتمثل في:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- الإشغال والبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.³

ويمكن ملاحظته مما سبق أن المقياس المعتمد من قبل المشرع العمراني في توزيع الاختصاص بين الأشخاص الثلاثة غير محدد وغير دقيق كونه أعتمد على مصطلحات مرنة كالاستراتيجية، المصلحة الوطنية وهذا ما قد يترتب عليه تنازع الاختصاص ومنه الإضرار بالمصلحة العامة والخاصة معا.⁴

¹ المادة 65 من القانون 90-29، مرجع سابق.

² المادة 49 من المرسوم 15-19، مرجع سابق.

³ المادة 49 من المرسوم 15-19.

⁴ عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر بن عكنون 2007 ص 53.

المبحث الثاني: مفهوم جريمة رخصة البناء المخالف لأحكام الرخصة

ان عمليات البناء تخضع لقيود وضوابط فرضها المشرع الجزائري في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له فمن بين هذه القيود لابد من وجود وسائل وقائية لعمليات البناء والمتمثلة في رخصة البناء التي نص عليها مشرع الجزائري في نص المادة 52 من القانون 29-90 المعدل والمتمم¹ فهي شرط ضروري قبل شروع في إنجاز البناءات وعلى حاملها التقيد بما جاء فيها، أي احترام قواعد البناء التي فرضتها رخصة، فلا بد على صاحب رخصة التقيد بالقواعد التي نص عليها قانون التعمير واحترام مضمونها وتنفيذ مشروع البناء بمواصفات التقنية والمادية التي حددتها رخصة البناء وفي حالة الإخلال بأحكامها تعد جريمة البناء مخالف لأحكام الرخصة، وتفرض على الفاعل عقوبات منصوص عنها في قانون التهيئة والتعمير 29-90 المعدل والمتمم وقانون 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها. سوف نتطرق من خلال هذا المبحث إلى تعريف قانوني وفقهي لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة وطبيعة القانونية في المطلب الأول أما في المطلب الثاني نتطرق إلى أركان جريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة ووسائل إثباتها.

¹ القانون رقم 29-90، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد، 52 الصادرة بتاريخ 02/12/1990 المعدل والمتمم بموجب قانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد، 51 الصادرة بتاريخ 15/05/2004.

المطلب الأول: تعريف البناء وطبيعته القانونية

تعتبر جريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة البناء من مخالفات التعمير التي تنجز مخالفة للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير مما ينتج عنها اختلالات عمرانية وأنماطاً من خروقات في التصميم والإنجاز، ولذلك سوف نتطرق بالتفصيل إلى تعريف قانوني والفقهية لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء في الفرع الأول وطبيعتها القانونية في الفرع الثاني

الفرع الأول: تعريف البناء المخالف لأحكام الرخصة

لمعرفة المعنى لجريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة سوف نتطرق إلى التعريف القانوني لجريمة البناء المخالف لأحكام لرخص ثم إلى التعريف الفقهي لجريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة.

أولاً: تعريف القانوني لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة

لم يعرف قانون 29/90 المعدل والمتمم ولا قانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات¹ جريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة وإنما حدد المشرع في قانون التهيئة والتعمير في نص المادة 52 منه البناءات والأشغال الملزمة للحصول على رخصة البناء، وعلى حاصلين على رخصة البناء أن يباشروا أعمال البناء وفق الالتزامات المفروضة عليه التي نص عليها قانون التهيئة والتعمير.

ومنه فإن إقامة أي بناء مخالف لأحكام ومقتضيات الرخصة تعد جريمة بناء مخالف لأحكام رخصة البناء لأن رخصة البناء تتضمن التزامات لا بد التقيد بها والمتمثلة في احترام قواعد العمران واحترام آجال الإنجاز هذه البناءات للحفاظ على الطابع الجمالي والحضاري للبناء، وبالتالي فإن الغرض من احترام مرخص له بالالتزامات المفروضة عليه في رخصة البناء هو المحافظة على سلامة المبنى والمباني المجاورة وكذلك إعطاء طابع جمالي للمباني.

¹ القانون رقم 04/06 يتضمن الغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51، صادر بتاريخ 15 أوت 2004.

فقد اكتفى المشرع في قانون 29/90 بالمعدل والمتمم ذكر يمنع الشروع في أعمال البناء دون احترام المخططات البيانية¹، ولم يأتي كذلك مرسوم 55/06 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التعمير²، بتعريف لها وإنما نص في المادة 16 منه عن محضر معاينة أشغال شرع فيها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة وبالتالي يمكن القول أنه لا يوجد تعريف قانوني لهذه الجريمة.

ثانيا: تعريف الفقهي لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء

عرفت جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة على أنها "الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف"³، وكذلك عرفت على أنها "الجريمة التي لا يراعي فيها مالك البناء أو المهندس أو المقاول الأصول الفنية الواجب مراعاتها، فالمبنى يجب أن يكون مطابقا للمواصفات والأصول الفنية في حالة إنشائه وتنفيذ أعمال البناء حسب النماذج والرسومات الهندسية واستخدام مواد البناء المطابقة للأصول الفنية والمواصفات العامة"، وعرفها دكتور حامد عبد الحليم الشريف بأنها "قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة للأصول الفنية الرسومات والبيانات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص" وبالتالي فإن الفعل المجرم هنا هو إقامة البناء مع عدم احترام الرسوم البيانية أي مخططات البناء التي منحت على أساسها رخصة البناء وهذا باحترام ارتفاع البناء وعدد الطوابق أو عدم احترام قواعد التهئية سواء المتعلقة بالصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب أو تجاوز معامل شغل الأراضي فهذه جملة من القيود التي فرضها قانون التهئية والتعمير.

وفي الأخير يمكن استنتاج تعريف لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة على أنها "قيام الشخص بعمل من أعمال البناء سواء تشيد مباني جديدة أو تمديد بناء قائم أو تغيير

¹ المادة 76 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

² المرسوم التنفيذي رقم 55/06 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهئية والتعمير ومعاينتها وكذا الإجراءات، المؤرخ في 2006/01/30، لجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 06، الصادرة بتاريخ 2006/02/05، ص4.

³ دبيرم عابدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باتنة، عدد 39، سبتمبر 2014، الجزائر، ص152.

يمس الحيطان أو الواجهاة المفضية على ساحة العمومية أو إنجاز جدار صلب للتدعيم بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة".

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لجرائم رخص البناء.

ومنه يمكن معرفة الطبيعة القانونية لجرائم رخص البناء من خلال دراسة مختلف النصوص القانونية المنظمة لها والتيمن خلالها تظهر لنا الخصائص التي تتميز بها جرائم رخص البناء، حيث يذهب أغلب الفقه إلى اعتبار جرائم رخص البناء جرائم عمدية ووقتيّة وسلبية.

أولاً: جرائم رخص البناء جرائم مادية عمدية

ومنه تنتج من مجرد عدم الامتثال للقانون والتنظيمات دون الحاجة للبحث عن دافع أو قصد القيام بها، حيث أنه لا يمكن للمتهم الاحتجاج بحسن نيته لإبعاد المسؤولية الجزائية عنه.¹

حيث أن جريمة البناء بدون رخصة تقع بقيام الشخص بأعمال أو منشآت بغير ترخيص فتقوم هذه الجريمة بمجرد القيام بأعمال البناء دون وجود رخصة إضافة إلى أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء.²

فهي تعتبر من بين الجرائم العمدية، فالمتهم عندما يبدأ الأشغال بدون رخصة أو مخالفة مقتضيات هذه الأخيرة، فإن الجريمة تتحقق وليس للجاني أن يحتج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جزائياً كما أسلفنا.³

فمثلا جريمة البناء بدون رخصة تعتبر جريمة عمدية وذلك باعتبار أن ركنها المادي يقوم على فعل سلبي، حيث أنه لا يمكننا تصوّر إتيانه بالجريمة دون قصد جنائي أو عن طريق الخطأ غير العمدي.⁴

¹ كحل سلسيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016/2015، ص99.

² بن نجاعي نوال ريمه، المنازعات العادية في مجال العمران أمام القضاء الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص 408.

³ بن نجاعي نوال ريمه، مرجع سابق، ص409.

⁴ قراتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص74.

ثانياً: جرائم رخص البناء وقتية متتابعة

الجرائم الوقتية هي تلك الجرائم التي يتضمّن ركنها المادي نشاطاً يقع في وقت معيّن ينتهي بارتكاب الفعل المجرم سواء أكان ذلك إيجابياً أو سلبياً، حيث تدخل جرائم رخص البناء ضمن الجرائم الوقتية مثل جريمة عدم مراعاة المواصفات التي تفرضها رخصة البناء، فهي وقتية لأن نشاط الجاني فيها يحدث في وقت محدّد وينتهي بمجرد ارتكابه.¹

أما الجريمة المتتابعة فهي في حقيقتها ذات ارتباط بالجريمة الوقتية، حيث تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية لها، لهذا كيف الفقهاء جريمة البناء بدون رخصة بأنها جريمة وقتية متتابعة الأفعال تنتهي بانتهاء أعمال البناء، فهي ليست من الجرائم المستمرة على الرغم من امتدادها في الزمن واستمراريتها وهذا لا يؤثر على طبيعتها، حيث أنها تعتبر حينذاك من الجرائم المتتابعة.²

ثالثاً: جرائم رخص البناء جرائم سلبية

تكيّف جرائم رخص البناء بأنها جرائم سلبية لأن نشاط الجاني فيها يتمثّل في عدم تقديم طلب الحصول على شهادات أو رخص التعمير، وكذلك الحال في حالة الامتناع عن مراعاة مواصفات الترخيص أو الشهادة، فنشاط الجاني فيها يكون من فعل سلبي يتمثّل في الامتناع عن مراعاة المواصفات التي تفرضها رخصة البناء.

نجد أن البعض يذهب إلى اعتبار جريمة البناء بدون رخصة ذات طابع إيجابي وذلك لكونها تستوجب قيام الجاني بأشغال البناء والبدء فيها فعليا كي يستدعي التجريم.

¹ بودوح ماجدة شهيناز، بوسطة شهرزاد، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهم البناء، مجلة المنتدى القانوني،

العدد 05، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص131.

² غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المقال، المهندس، صاحب البناء، مجلة الحقوق الكويتية، العدد

03، مجلس النشر العلمي لجامعة الكويت، 1995، ص139.

المطلب الثاني: نطاق المسؤولية الجزائية لجرائم رخص البناء

نصت المادة 77 في فقرتها الثانية من القانون رقم 29/90 على نطاق الأشخاص المسؤولين جزائياً عن جرائم رخص البناء وهم وفق ما يلي: "ويمكن بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد الحكم أيضاً مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة".

يتّضح من خلال نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير أن المسؤولية الجزائية في جرائم رخص البناء تقع على عاتق من يخل بالالتزامات المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 والتنظيمات المطبقة له والرخص المسلمة طبقاً لأحكامه، وبالتالي من أجل تحديد المسؤولية بدقة وعملاً بمبدأ شخصية المسؤولية أو فردية العقوبة يجب تعيين وتحديد الأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام حتى تُسند لهم جرائم الإخلال برخص البناء وهم كالتالي:

الفرع الأول: مالك الأرض أو المبنى

يعتبر مالك الأرض أو البناية الذي يحوز على عقد أو شهادة ملكية الأرض أو البناية، المسؤول الأول عن الأشغال المقامة بصفة غير مشروعة.¹

إلا أن بعض الأنظمة القضائية قد ذهبت إلى معاقبة من قام بارتكاب إحدى جرائم رخص البناء بغض النظر عن البحث رخصة في مدى صلاحية صفة المالك، فالقاضي ليس له الحق في البحث عما إذا كان الشخص الذي شرع في البناء بدون رخصه وهو المالك الحقيقي أم لا.²

الفرع الثاني: أشخاص في حكم المالك

رخص قانون التعمير للمالك بأن يمنح لغيره ممارسة بعض الحقوق نيابة عنه فيما يتعلق بأشغال البناء والهدم وهم:

¹ بن نجاعي نوال ريمة، مرجع سابق، ص 411.

² بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 200.

1- الموكل:

كل الحقوق الممنوحة بموجب أحكام قانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له تجيز للمالك أن يقوم بتوكيل شخص آخر للقيام بأشغال التعمير سواء بناء، هدم، تجزئة، بموجب وكالة خاصة طبقاً للقانون المدني¹ وعليه كل مخالفة تعمير ترتكب في حدود هذه الوكالة يسأل عنها المالك.

2- المستأجر:

تم النص على المستأجر ضمن المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176² الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، وأعطت له إمكانية طلب رخصة البناء متى رخص له المالك بذلك قانوناً، الأمر الذي يترتب عنه في حال ارتكاب مخالفة تعمير بمناسبة هذا البناء "أي في حدود الترخيص" مسؤولية المالك جزائياً.

الفرع الثالث: الأشخاص المكلفون بتنفيذ الأشغال

يتم تحديد مسؤولية الأشخاص المكلفون بتنفيذ الأشغال في حال إقدامهم على عملية التنفيذ المادي للأشغال مع علمهم بمخالفتها للضوابط المقررة قانوناً ولا يمكن تحريك مسؤوليتهم إلا في حالة خرق مقتضيات رخصة البناء والتصاميم المرفقة بها.³

1- عدم الالتزام بالأصول الفنية المعمول بها في التصميم في حالة عدم القيام بالدراسات الضرورية على التربة أو حالة عدم احترام المعايير المعتمدة في وضع النظام الإنشائي للمشروع، بالإضافة لعدم القيام بالمقاييس التنفيذية للمشروع فيما يخص كمية الخرسانة ونسبة حديد التسليح المستخدم بها والتي يقع على عاتق المهندس المعماري المكلف بالتصميم أن يقوم بعملية المقاييس لمشروع البناء.⁴

¹ أنظر المواد من 571 الى 589 من الأمر رقم 75/، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975.

² مرسوم تنفيذي رقم 176/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26، المؤرخ في 01 جوان، 1991.

³ بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 202.

⁴ قشوش حامد هدى، المسؤولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، دار النهضة، القاهرة 1994، ص 50.

2- عدم الالتزام بالأصول الفنية في الإشراف على التنفيذ، وبالتالي فإن مهمة المهندس المعماري لا تقتصر على إعداد التصاميم بل تتعداها إلى الإشراف على التنفيذ، حيث أن أي إخلال يصدر عنه بشأن ذلك يترتب عليه مسؤولية جزائية إلى جانب المسؤولية المدنية.¹

المادة 76 من القانون 08-15 قد نصت على تطبيق العقوبات المنصوص عليها على كل مهندس معماري قام بإعطاء أوامر تسببت في ارتكاب مخالفة البناء بدون رخصة.

المطلب الثالث: أركان جريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة ووسائل إثباتها.

قبل التطرق إلى أركانها ووسائل إثباتها لا بد أن نتعرف أولا عن الالتزامات والقيود المفروضة على صاحب رخصة البناء والتي نص عليها قانون 90-29 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وقانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء ثم نتطرق إلى أركانها بناء على هذه الالتزامات ثم في الأخير وسائل إثباتها.

الفرع الأول: الالتزامات القانونية المفروضة على صاحب رخصة البناء

تتمثل هذه الالتزامات فيما يلي:

أولا: عدم مراعاة المواصفات التقنية والمادية في البناء

إن عملية البناء تخضع لقيود وضوابط قانونية متعددة فمن طبيعي أن يحرص المشرع على تجريم أي مساس بسلامة العقار حرصا عليه وعلى شاغلي له، لذلك جرم المشرع جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء والمتمثلة في عدم مراعاة المواصفات التقنية والمادية في البناء.

لقد ألزم المشرع الجزائري قبل البدء في أشغال البناء الحصول على رخصة البناء حيث أوجب وضع تصاميم لمشاريع البناء الخاضعة لهذه الرخصة من قبل مهندس معماري معتمد وتؤشر عليه وتودع مع طلب رخصة البناء²، فالمهندس المعماري له صلاحيات وضع هذه التصميمات والرسوم الهندسية بأصول تقنية وفنية وقت إعدادها، ومن خلال نص المادة 76

¹ بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 203.

² المادة 4 قانون رقم 06/04، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 51، صادرة بتاريخ 15 أوت 2004، ص 6.

من قانون 90-29 المعدل والمتمم¹ يتضح أن المشرع ألزم على أن يتم تنفيذ البناء أو أعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والمستندات الصادرة في رخصة البناء وبالتالي يحظر إقامة أي بناء إلا إذا كانت مطابقة ومتفقة مع شروط التالية:

-احترام ما جاء في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له.

-اعتماد على مخططات والرسومات المعتمدة في الرخصة.

-احترام الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والسلامة والقواعد الصحية والأحكام المتعلقة بالتهوية والأفنية، كاحترام معامل شغل الأراضي وكذا ترك فراغات لتهوية وكذا احترام المساحات المخصصة للطريق من الالتزامات وفي حالة إخلال بها حتما سوف يؤدي إلى تشوه عمراني مما يؤثر على منظر الجمالي للنسيج العمراني وكذا تؤثر على صحة والأمن.

ثانيا: عدم وضع لافتة مرئية تبين مراجع رخصة البناء

ألزم المشرع الجزائري المالك أو قائم بالأشغال على أن يقوم بإجراءات التصريح والإشهار وتتمثل هذه الإجراءات في وضع لافتة تبين مراجع البناء طبقا لرخصة البناء الممنوحة وإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا²، تنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير³ على أنه "يضع المستفيد من الأشغال لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80سم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال".

إن الهدف من وضع لافتة أنها تبين ماهية المشروع وضمان قيام المقاول والمهندس بالتنفيذ طبقا للرسومات والمواصفات وهو إجراء من شأنه أن يطمئن أصحاب الشأن ويسمح

¹ خالد رمضان عبد العال سلطان وعلاء إسماعيل محمد، الوجيز في تشريعات المباني. طبعة الأولى، دار النهضة العربية، مصر، سنة 2002/2003م، ص 191.

²فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار. الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، سنة 2006، ص 107.

³المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 25 يناير 2015، لجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07، المؤرخ في 12/02/2015، ص 4.

بالمراقبة للهيئات المختصة¹. فلا بد على صاحب المشروع أن يضع هذه اللافتة التي تعد بمثابة الهوية الحقيقية للمشروع ولا بد أن يضعها خلال المدة كاملة لعمل الورشة وأن تتضمن جميع البيانات المنصوص عليها في قانون العمران وهذا سواء كانت المباني في مرحلة الإنشاء أو التعلية أو استكمال المشروع.

ثالثا: عدم الاستعانة بمهندس معماري أو مدني للقيام بمشروع البناء

لابد أن يكون مشروع البناء الخاضع لرخصة موضوعا من قبل مهندس معماري الذي عليه يراعي في المشروع التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البناءات وتكوينها وتنظيمها وجمعها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي خصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع.²

تنص المادة 5 من القانون 04-05 التي تعدل المادة 55 من قانون 90-29 على أنه "يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري، تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية". من خلال نص المادة نستنتج أن المشرع ألزم صاحب المشروع على الاعتماد بمهندس معماري ومهندس معتمدين من احترام قواعد البناء التي فرضتها رخصة البناء، ويجب على كل من مهندس المعماري والمدني أن يرافقا صاحب المشروع أثناء تنفيذ الأشغال.³

إن جريمة البناء مخالف لأحكام الرخصة تتضمن ثلاث أنواع من جرائم وهي جريمة إقامة بناء دون مراعاة الأصول الفنية والمادية المقررة قانونا وكذا جريمة عدم وضع لافتة مرئية تبين هوية المشروع وجريمة عدم الاستعانة بمهندس معماري ومدني لإشراف وتنفيذ المشروع.

¹ فاضل خمار، المرجع السابق، ص108.

² عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 3، سنة 2008، الجزائر، ص15.

³ خالد رمضان عبد العال سلطان وعلاء إسماعيل محمد، مرجع سابق، ص193.

الفرع الثاني: الركن المادي والمعنوي لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة

تعد جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة من جرائم العمران التي تعتمد في أركانها على مخالفة الالتزامات القانونية المفروضة في رخصة البناء والممثلة في الركن المادي والمعنوي لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة، نتطرق أولاً إلى الركن المادي لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة ثم ثانياً الركن المعنوي للجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة.

أولاً: الركن المادي لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة

يجب على الشخص القائم بأشغال البناء احترام المواصفات والأحكام المحددة في رخصة البناء، والتي يتم تنظيمها بموجب النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير لذلك فإن الجريمة هنا تقوم في حالة قيام الجاني بتنفيذ أشغال البناء بشكل مخالف لأحكام هذه الرخصة والتوجيهات المحددة بموجب النصوص القانونية والشروع في تنفيذ أشغال البناء أو إتمام إنجازها هو واقعة مادية، يتم إثباتها بالمعاينة من قبل الأعوان المؤهلين بذلك عند شروع في أشغال البناء أو التهيئة أو عند الانتهاء أو عند طلب صاحب المشروع شهادة المطابقة وعدم تحقق المطابقة له صور كثيرة ذات طابع تقني تتعلق عموماً بقواعد العامة للتهيئة والتعمير كعدم احترام ارتفاع المرخص له أو تعديل الواجهات أو إنجاز منفذ غير مقرر¹. وبالتالي فإن ركن المادي لجريمة عدم مراعاة المواصفات التقنية والمادية للبناء في قيام المتهم بالبناء المخالف للأصول الفنية المتعارف عليها في قوانين العمران التي تلزم عدة شروط للقيام بعملية البناء وهذا للمحافظة على سلامة المبنى والأرواح القاطنين، أما جريمة عدم وضع لافتة مرئية فإن ركنها المادي يتجلى في عدم وضع لافتة تبين محتوى المشروع أو وجودها مع عدم استكمال البيانات الجوهرية المنصوص عنها في قانون التعمير وبالنسبة لجريمة عدم الاستعانة بمهندس معماري ومدني لم يتحدث عنها المشرع الجزائري في قانون 90-29 المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية له، وإنما تحدث عن إلزامية وجود مهندس معماري ومدني واكتفى بذكر العقوبة في نص المادة 77 منه.

¹ شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، جامعة حاج لخضر باتنة، سنة 2015/2016، ص 193.

ثانياً: الركن المعنوي لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء

نعني بركن المعنوي هو انصراف إرادة الجاني إلى القيام بنشاط أو أي عمل يدخل ضمن الإخلال بالتزامات المنصوص عنها في رخصة البناء فجريمة البناء مخالف لأحكام الرخصة هي جريمة عمدية لتوافر قصد الجنائي لدى المتهم من علم والإرادة¹، وبالتالي يظهر الركن المعنوي لهذه الجريمة من خلال اعتبارها جريمة عمدية فقيام الجاني بأشغال البناء مخالف للتراخيص الممنوحة وتجاهل قوانين العمران بصورة مقصودة رغم أن التراخيص حددت إطار البناء ومواصفاته ولكن تجاوز ذلك وخالف ما تقتضيه رخصة البناء² وبالتالي مخالف لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير التي راعتها رخصة البناء، لأنه يفترض العلم بضرورة توافر هذا الشرط لإسباغ صفة الشرعية على الأشغال إذ ليس للمتهم أن يحتج لحسن نيته من أجل عدم مسائلته جزائياً وليس للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع وبالتالي لا تأثير لجهل المتهم بمخالفة قواعد التهيئة والتعمير فجريمة هنا قائمة سواء توافر القصد الجنائي أم لم يتوفر.

الفرع الثالث: وسائل إثبات جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة

إن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة شأنها شأن بقية الجرائم المادية تتم فيها المعاينة وتثبت ويتابع مرتكبيها لأن من آثار هذه الجريمة هو تشويه واجهات البناء من إغلاق الشرفات أو تحويلها إلى نوافذ أو فتح مرآب بالطوابق السفلى بواجهة البناء³ أو فتح مطلات في أماكن غير محددة في أحكام الرخصة أو عدم اكتمال المبنى لمدة طويلة وكذا استعمال مواد مغشوشة في البناء التي قد تؤدي إلى انهيار المباني بسبب عدم احترام المعايير الهندسية وضوابط البناء بإضافة إلى عدم مقاومة هذه المباني للكوارث الطبيعية فهذه الاختلالات تؤدي إلى تعرض المواطنين إلى أخطار تهدد صحتهم من الأوبئة التي أدت إلى اختلالات عمرانية وأنماط من خروقات في التصميم والإنجاز. ولإثبات هذه الحالة

¹ عبد الناصر عبد العزيز على السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، رسالة للحصول على درجة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق قسم قانون جنائي، جامعة المنصورة، سنة 2011، ص 272.

² عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2014/2015، ص 281.

³ أشرف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة. دراسة عملية ونقدية على ضوء اجتهاد القضاء الإداري، دار القلم، سنة 2012، ص 56.

التي حتما أدت إلى تشوه عمراني لا بد خضوع إلى المراقبة من قبل الأعوان المكلفون بذلك فأهم وسيلة لإثبات جريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة هي شهادة المطابقة أما الوسيلة الثانية لإثبات جريمة البناء مخالف لأحكام الرخصة هو المحضر.

أولاً: شهادة المطابقة

التي تبين مدى احترام صاحب الرخصة البناء لأحكامها فهي أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيدها لمحتوى رخصة البناء ومدى احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير¹ وبالتالي فإن أي استغلال أو استعمال العقار المبني دون شهادة المطابقة ينتج عنه أضرار كبيرة ويعني بالدرجة الأولى أن المعني بالأمر لم يحترم التصاميم المرخص بها والضوابط المعمول بها وغيرها من التحايل في البناء بالغش أو غيره.²

ثانياً: المحضر

الذي يدونه العون المكلف بمراقبة التعمير الذي حددهم كل من قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له وكذا قانون الإجراءات الجزائية والقوانين الخاصة بالمناطق ذات مميزات خاصة فالمحضر هو وسيلة إثبات جرم المرتكب والذي نعني به "مستند يسجل فيه الشخص المؤهل ما يقوم به من أعمال في زمان ومكان محددين طبقاً لشكل محدد سواء كان من تلقاء نفسه أو بواسطة مساعده"³، ويتم تعيين المحضر سواء من هيئات المكلفة بالضبطية القضائية أو من قبل فرقة شرطة العمران وحماية البيئة أو المؤهلين قانوناً في مجال التهيئة والتعمير وقد نص المرسوم التنفيذي 06-55 عن محضر معاينة خاص بجريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة في نص المادة 16 منه.

ولابد أن يتضمن المحضر بالتدقيق وقائع المخالفة حسب نص المادة 76 مكرر 2 من القانون 90-29 المعدل والمتمم وقد وضع مشروع جزائري شكل للمحاضر بأن تتضمن مجموعة معلومات يجب توافرها لإعطائه قوة ثبوتية حيث صنفت المحاضر إلى ثلاث

¹ خير دين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمين وحفظ الملك الوقفي العقاري العام. الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017، ص106.

² محمد بوجيدة، الشرطة الإدارية الجماعية - رخصة الهدم - البناءات الآيلة للسقوط. الطبعة الأولى، مكتب دار السلام للنشر والتوزيع، الرباط، سنة 1997م، ص92.

³ عبد الله اوهابية، شرح قانون الإجراءات الجزائية التحري والتحقيق. الطبعة 4، دار هومة، سنة 2013، ص146.

درجات من حيث قوة الثبوتية والتي تتمثل في المحاضر الاستدلالية والمحاضر التي لها حجية إلى حين إثبات عكسها والمحاضر التي لها حجية لحين طعن فيها بالتزوير¹.

خلاصة الفصل:

نستنتج أن منح رخصة البناء يعد حقا لطالبا كقاعدة، وذلك بعد توافر شروط منحها ومن ثم فإن سلطة الإدارة مقيدة، ورفض إدارة منحها في حالة عدم توفر واستيفاء الشروط القانونية، فرخصة البناء لا تلغي حق البناء بل تقيده لضمان احترام قواعد البناء.

¹قزاي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن جريمة البناء بدون رخصة. دار هومة لطباعة والنشر، الجزائر، سنة، ص138.

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي في جرائم رخص البناء

تمهيد:

تشمل المتابعة القضائية كل الإجراءات المباشرة باسم المجتمع ومصلحته، وهذا بغية تأكيد الجريمة وتوقيع العقوبات المقررة قانونا وفي هذا الصدد تأخذ الأحكام الواردة في قانون 29-90 والقانون 15/، بفكرة العمل من أجل مكافحة البناءات الغير مشروعة وهذا من كلام تكريس الضبطية خاصة لمعاينة جرائم العمران، وتدخل معاينة جرائم العمران ضمن عملية الضبط الإداري في هذا المجال¹، والتي تهدف إلى المحافظة على النظام العام العمراني، ولقد حدد المشرع الجزائري بدقة الأشخاص المؤهلين لمعاينة جرائم العمران ومنح لهم سلطات خاصة تسمح لهم باتخاذ الإجراءات اللازمة في حالة الإخلال بقواعد تهيئة وتعمير ومنه سوف نتطرق في هذا الفصل إلى ما يلي:

المبحث الأول: إجراءات معاينة جرائم رخص البناء.

المبحث الثاني: المتابعة القضائية الجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء كمبحث

ثاني.

¹ مالكي احمد، تدخل عمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة نيل الدكتوراه في كية الحقوق، جامعة محمد الأول، وجدة، 2007.2008، ص 153.

المبحث الأول: إجراءات معاينة جرائم رخص البناء

جرائم رخص البناء شأنها شأن بقية الجرائم الأخرى المتعلقة بالعمارة تتطلب المعاينة والإثبات والمتابعة والأمر الذي يستلزم لأجل قيام دليل بشأنها معاينة الجريمة وإثباتها عن طريق هيئات تتولى مهمة المحافظة على النظام العام العمراني. حيث سوف نتطرق إلى معرفة الأشخاص المؤهلون لمعاينة جرائم رخص البناء في المطلب الأول وفي المطلب الثاني إلى أعوان البحث والتقصي عن الجرائم رخص البناء.

المطلب الأول: الأشخاص المؤهلون لمعاينة جرائم رخص البناء

لقد حدد المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ 30/01/2006 شروط واجراءات تعيين الاعوان المؤهلين قانونا ومهامهم في إطار مراقبة عملية البناء وتحرير محاضر المعاينات لأشغال البناء المخالف لقانون تهيئة والتعمير، وحدد تشكيلة الاعوان المؤهلين قانونا وصلاحياتهم.

وعليه سوف نتطرق الي تشكيلة الاعوان المؤهلين قانونا في الفرع الأول ونحدد صلاحياتهم ومهامهم.

الفرع الأول: تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة أشغال التعمير والبناء

لقد حددت المادة 73 من القانون 29/90 صلاحية مراقبة رئيس المجلس الشعبي البلدي للمراقبة الميدانية للبناءات التي في طور الانجاز، ويكون معه الأعوان المؤهلين قانونا وذلك للمتابعة الميدانية لمطابقة اشغال البناء وهي بصدد الانجاز لما أقرته رخصة البناء والاطلاع على الوثائق التقنية ولهم الاطلاع على الوثائق في أي وقت.¹

ولقد حددت ايضا المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المعدل والمتمم الصفة القانونية للأعوان المؤهلين قانونا والتي لم يطلق عليهم اسم شرطة العمران² نظرا للطابع المميز للأعوان المؤهلين من حيث التشكيلة التي تضم:

ضباط وأعوان الشرطة القضائية حيث تم تعيينهم بموجب المواد 15 و 16 من الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08 / 06 / 1966 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم³، حيث نصت ايضا المادة 15 أنه يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية كل من: رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، محافظ الشرطة، ضباط الشرطة، ذوي الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك 3 سنوات على الأقل، مفتشو الأمن الوطني الذين قضاوا في خدمتهم بهذه الصفة 3 سنوات على الأقل، ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن حيث نصت المادة 16 مهامهم، ونظرا لصعوبة وتعقيد ميدان

¹ المادة 73 من القانون 90 - 29، مرجع سابق.

² محمد الصغير بلعيد، مرجع سابق ص 279.

³ الامر رقم 155/66 المؤرخ 1966/06/08، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 48.

الهندسة والتعمير كان من ضروري إنشاء جهاز ضمن جهاز الشرطة القضائية يكون أكثر تأهيلا للبحث وتقصي المخالفات في هذا الميدان المعقد¹ من:

• مفتشي التعمير

• أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

• موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية

أما في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم فقد جاءت مفصلا في تشكيلة الأعوان المؤهلين وأضافت إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية كل من:²

مفتشي التعمير المعينين طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 91-225 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة للوزارة التجهيز والسكن، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10/10/1995 في المؤرخ 314 - 95³ حيث حدد هذا المرسوم مهام كل هذه الأصناف التي شدد عليها الرقابة على أشغال البناء، وقد صدر تنفيذا لذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/01/1997 الذي يتضمن إجراء المسابقات والامتحانات⁴ والاختبارات المهنية من الاجل الالتحاق بالمناصب الخاصة بالإدارة المكلفة بالتجهيز والتهيئة العمرانية ليحدد طريقة وكيفية الالتحاق بهذه المناصب للمستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية والتابعين لإدارة وزارة السكن والعمران، والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدني.
- المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في التعمير

¹ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 255

² المادة 02 من القانون 06 - 55، مرجع سابق.

³ المرسوم التنفيذي 91/255، المؤرخ في 14/07/1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين الى الأسلاك

التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية عدد 34.

⁴ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/01/1997، الجريدة الرسمية عدد 34.

• التقنيين السامين في البناء الذين يحوزون خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير حيث يتم تعيين هؤلاء الأعوان المؤهلين عن طريق قائمة إسمية من طرف الوالي المختص إقليميا بعد اقتراح من مدير التعمير والبناء بالولاية الذي يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية¹.

و يمكن ان نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عدل المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06-55 بموجب المادة 03 من المرسوم 09-343، واقتصر التعيين للأعوان على مستوى الجماعات المحلية بالنسبة للأعوان المذكورين في المادة 02 / فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 05-66 المعدل والمتمم، وترك فراغ في مسألة الجهة التي تقوم بتعيين ضباط الشرطة القضائية ومفتشي التعمير في إطار مهامهم كأعوان مؤهلين في ميدان الرقابة على التعمير والبناء. لأن قوانينهم الخاصة تنظم مهامهم الأصلية التي تختلف عن مهمتهم كأعوان مؤهلين في مجال مراقبة مخالفات التعمير والبناء.

ويمكن القول أن المشرع الجزائري قد حرص على الصرامة عمل هؤلاء الموظفين المكلفين بمراقبة البناء فقد فرض عليهم أداء اليمين حتى يكونوا محلفين وذلك لتحمل المسؤولية بسبب تقصيرهم أمام الخالق سبحانه وتعالى أولا ثم أمام القانون².

ولقد نصت المادة 76 مكرر من القانون 90 - 29 على أن يؤدي هؤلاء الموظفون المؤهلون اليمين الآتية أمام المحكمة المختصة: " أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن اراعي في كل الأحوال الواجبات التي يفرضها علي."

أما بالنسبة للمادة 68 من القانون 08-15 فقد جاءت لتتص على أنه ينشأ لدى المصالح المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق وأعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البنايات، و لقد صدر أيضا في هذا الإطار المرسوم التنفيذي رقم 09/156 المؤرخ في 02/05/2009 الذي حدد الشروط وكيفيات تعيين فرق

¹ المادة 03 المعدلة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09/343، السابق الذكر.

² صادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012/2011. ص 156.

المتابعة والتحقق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، حيث حددت المادة 07 من المرسوم تشكيلة هذه الفرق وهي:¹

- مفتشي التعمير.
- المهندسين المعماريين.
- المهندسين المدنيين.
- مهندسي التطبيق في البناء.
- التقنيين السامين في البناء.
- المتصرفين الاداريين.

أما المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09-156 فإن فرق المتابعة يتم تعيينها بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء، وبقرار من الوالي باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ونستنتج مما سبق أن المشرع الجزائري في تشكيلة الأعوان المكلفين قانونا بالمراقبة الميدانية لأشغال التعمير والبناء رفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي قد وسع من دائرة الأعوان المؤهلين من أجل الوصول إلى مراقبة فعالة، حيث أنه وبعد ما كان في المرسوم التنفيذي 95-318 والذي يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير الملغى بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي 06-55، يقتصر على تعيين هؤلاء ضمن الأعوان التابعين لوزارة السكن والعمران سواء على مستواها أو مستوى مختلف المديرية المركزية المتواجدة بالولايات.

جاء المرسوم 06-55 لتوسيع هذه الدائرة وذلك بضم الموظفين المؤهلين التابعين لإدارة البلدية العاملين في مصلحة التعمير حيث هؤلاء أكثر احتكاكا وقربا من المواطن وإمكانية تحسيسهم بأهمية البناء² المطابق لقواعد التهيئة والتعمير وبمخاطر البناء الفوضوي، ومن جهة أخرى فالمشرع الجزائري من خلال الأخذ بفكرة توسيع دائرة الأعوان المؤهلين في إطار استراتيجيته للحد من البناء الفوضوي من خلال المهام التي اسندها لهم كان الافضل أن يوسع

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09/156 المؤرخ في 02/05/2009.

² الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 158.

من نطاق آلية اتصالهم بالجهات القضائية مباشرة وليس اقتصارها على رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتوفير الحماية القانونية في مقابل ما يعترض القيام بمهامهم على أحسن الظروف.

الفرع الثاني: الحماية القانونية المقررة للأعوان المؤهلين قانونا

قد يعترض العمل الميداني في وتتبعوا ملاحقة المخالفات في أشغال البناء العديد من المشاكل والصعوبات خاصة في مواجهة المخالفات من اجل التصدي لهم لجبرهم على احترام قانون التعمير ولذلك أقر قانون العمران الحماية القانونية للأعوان المؤهلين للقيام بمهام تحت مظلة القانون وحمايته ضد جميع مشاكل التعدي ضدهم أثناء القيام بمهامهم الخاصة، ولضمان سير عملية المراقبة كما هو مخطط لها وفق برنامج الزيارات الميدانية لورشات اشغال البناء للأعوان المؤهلين برفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وتعد أهم ضمانة للحماية القانونية للأعوان المؤهلين خاصة مفتشي التعمير وموظفو إدارة التعمير وأعوان البلدية لما لهم من الحق في الحصول على تكليف مهني لمراقبة مخالفات التعمير وأثناء ممارسة وظائفهم، يسلمه حسب الحالة كل من الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتعين عليهم اظهاره قبل البدء بمهمة المراقبة، وبصادق كاتب الضبط على هذا التكليف المهني¹.

يتبين أن المشرع الجزائري من خلال المادة السابقة أنه اقتصر في الحصول على التكليف المهني على أعوان مفتشي التعمير وموظفو ادارة التعمير وأعوان البلدية المؤهلين للمراقبة ولم يذكر ضباط وأعوان الشرطة القضائية باعتبارهم من باقي تشكيلة الاعوان المؤهلين قانونا حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم.

وعلى العموم هذه الحماية تظهر في توفير الصفة القانونية² للقيام بأعمال المراقبة لتفادي الاحتجاج من صاحب المشروع لأن حق البناء من حقوق الملكية لا يجوز التعدي عليه إلا في حدود القانون.

إضافة إلى التكليف المهني للأعوان المؤهلين الذي يعد أهم ضمانة لل حماية القانونية من خلال نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم وذلك بنصها الصريح

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم، السابق الذكر .

² المادة 11 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 55/09.

على أن تحمي الدولة الاعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهامهم من كل أشكال الضغوط والتدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم.

أما المادة 71 من القانون 08-15 فقد نصت على أن تحمي الدولة الاعوان المؤهلين في إطار تأدية مهامهم من كل ضغط أو تدخل أيا كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس بسلامتهم.

من خلال المادتين يتبين أن المشرع الجزائري وسع في نطاق الحماية القانونية للأعوان المؤهلين وذلك أثناء أداء مهامهم، ولكن يستغرب من نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم التي نصت على تسبب ضرر لنزاهتهم، لأن المفروض الضرر الذي يلحق العون قد يكون ماديا أو معنويا، في حين المادة اقتصرت على الضرر المعنوي مما يثير الشك حول مضمون هذه المادة، حيث أن المشرع أقام المسؤولية على أساس الضرر المعنوي في حين تغاضى عن الضرر المادي الأولى بالحماية، خاصة أن مسألة النزاهة مقررة لصالح العون عن طريق اليمين القانونية، ومحاضرهم تبقى صحيحة إلى أن يثبت العكس أي أن المحاضر لها حجية قانونية مطلقة وقرينة قانونية قابلة لإثبات العكس حسب نص المادة 76 مكرر 02 فقرة 03.

ولقد حدد المشرع الجزائري بموجب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم¹ حالات التنافي ومنعت الأعوان المؤهلين من دراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى. وهو ما نصت عليه أيضا المادة 72 من القانون 08-15، فكل هذه الاحتياطات التي أقرها المشرع الجزائري لنزاهة الأعوان في القيام بمهامهم والأخذ بالحيطه والحذر في أن يتساهل الأعوان المؤهلين لجهات معينة على حساب القانون بما يمس بمصداقية عملهم. ولزيادة الحماية نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم² على انه يمكن للأعوان الاستعانة بتسخير القوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها.

¹ المادة 14 من مرسوم التنفيذي رقم 55/06 المعدل ومتمم.

² المادة 12 من مرسوم التنفيذي رقم 55/06.

من خلال هذه المادة يظهر ان التسخير يتطلب الخروج لمعاينة ثانية برفقة القوة العمومية، في حين ان الاعتراض يكون في المعاينة الاولى التي يكون فيها العون مهدد في شخصه من طرف صاحب المشروع، لأن المراقبة ستكون دون رضاه وقد يصل معها الي هدم البناية محل المعاينة¹

لذا فإن هذه الحماية ناقصة ولا تحقق الغرض منها في الرقابة الفعالة وتجنب الأضرار، وفي حالات يكون الخوف من الضرر سبب لعدم تفعيل المراقبة الفعلية وتجعل العون يعض الطرف على بعض التجاوزات ومخالفات البناء، لذا يستوجب تعديل المادة 12 من المرسوم 06-55 المعدل والمتمم وذلك بجعل تسخير القوة العمومية مرافقا لكل معاينة للمخالفات وأثناء أداء الأعوان المؤهلين لمهامهم خاصة في الزيارات الفجائية التي تتم خارج أوقات العمل بما يضمن سلامة الأعوان ضد كل أشكال الاعتداء وكذا يضمن المراقبة الفعالة لمخالفات التعمير.

المطلب الثاني: مهام الأعوان المؤهلين في جرائم رخص البناء

حددت المادة 73 من القانون 90-29 مهام الأعوان المؤهلين قانونا وذلك أثناء مرافقتهم لرئيس المجلس الشعبي البلدي² حيث فرض القانون على البلدية سلطة مراقبة وفرض احترام قواعد العمران³ وذلك من خلال زيارة البنايات التي هي في طور الانجاز والقيام بالمعاينات الضرورية وطلب الوثائق التقنية اللازمة كما فصلته المواد. 76 مكرر، 76 مكرر 1،76 مكرر 2،76 مكرر 3،76 مكرر 4،76 مكرر 5.

وبذلك تظهر مهام الأعوان المؤهلين في الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناءات في طور الانجاز أتناولها في الفرع الأول، والمهام الثانية في تحرير محاضر المخالفات المرتكبة في مجال البناء والتعمير أدرسه في الفرع الثاني.

¹ بن عزة الصادق، دور الادارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2012/2011

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي 55/06

³ عادل بن عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في الميدان على مسؤوليتها، مداخلة بالملتقى الدولي: دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية المنعقد يومي 03 و04 ماي 2009 المنشور بمجلة مخبر الاجتهاد القضائي، الصادر عن جامعة محمد خيضر العدد 06 افريل 2010، ص 208.

الفرع الأول: الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناءات في طور الإنجاز

من أجل ضمان احترام قانون التهيئة والتعمير فرض المشرع الجزائري على الأعوان المؤهلين القيام بزيارات ميدانية لتفقد أشغال البناء وإجراء معاينة ومراقبة أعمال البناء الواقعة على الحدود الإقليمية للبلدية، لذا يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها وتتم هذه الزيارة عن طريق ضبط كل أنواع البنائات التي يتم زيارتها وكيفية الانتقال إلى ورشات البناء والأوقات المناسبة¹ للزيارات التي لم تحدد بأوقات معينة وتركت المجال للأعوان بالزيارات المفاجئة.

ومن خلال نص المادة 73 من القانون 90-29 فإن المشرع الجزائري حدد فقط البنائات التي تكون في طور الانجاز فالنص لم يميز بين البنائات المنجزة والتي في طور الإنجاز. وهذا ما أكدته المادة 05 من القانون 06 - 55 التي نصت على أن: ".....يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع المعمول به.

وعليه فهنا مهمة الأعوان تقتصر على مراقبة أشغال البناء للبنائات في طور الانجاز بحسب كل مرحلة من مراحل الأشغال، أما الزيارة بعد الانجاز فهي أيضا مهمة كُلفت بها لجنة مراقبة المطابقة لأشغال البناء مع رخصة البناء².

والهدف الرئيسي من الزيارة هو مطابقة البناء للوثائق التقنية الخاصة به لذا فإنه يتوجب أن تكون الزيارة قبل الانطلاق في الأشغال لمراقبة الأرضية والأساسات، ثم الزيارة أثناء الانجاز لمعاينة كيفية الانطلاقة، وتختتم بزيارة بعد الانتهاء من الأشغال للتأكد من إنهاء المشروع وفق متطلبات الوثائق المسلمة التي تنطبق مع أحكام تشريع العمران، وهو ما لم يحدده المشرع الجزائري وترك المادة 73 من القانون 90-29 المعدل والمتمم وكذا للمواد التطبيقية على إطلاقها في تحديد والتدقيق في مهمة المراقبة والمعاينة الميدانية.

¹ الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 163.

² نصت عليها المادة 57 من المرسوم التنفيذي /91 176 المعدل والمتمم وهي لجنة تتكون من ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المختصة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية.

وقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06-55 وقات الزيارات الميدانية التي تكون ليلا أو نهارا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل ويتم الإعلان عنها أو تكون مفاجئة، وحددت المادة 09 من المرسوم 06-55 ضرورة أن تكون الزيارات وفق جدول زمني يعده كل من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية، وتبلغ نسخة منه إلى المدير المكلف بالتعمير والبناء وإلى الوالي المختصين إقليميا.
- مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح ادارة التعمير وتبلغ نسخة منه إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير. من خلال هاتين المادتين يتضح أن الزيارات قد تكون منظمة أو تكون فجائية.

أولا: الزيارات لمنظمة:

هي الزيارات التي تتم برمجتها وفق جداول محددة طوال الأسبوع لزيارة أشغال البناء في طور الانجاز والتي تضبط من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير ويتحكم في تحديدها توافر الوسائل المادية والبشرية مع عدد الورشات المفتوحة والمبرمجة للزيارة، وتظهر أهمية هذا الإجراء في بسط رقابة الادارة على أعمال البناء أثناء الأشغال لتفادي حالات التوسع العمراني غير المشروع عن طريق البناءات الفوضوية خاصة في بداية أشغال البناء، ولكن الواقع العمل أي ظهر العكس فغياب مثل هذا الاجراء القانوني أدى إلى تفشي ظاهرة البناء غير المشروع والتي اظهرت صعوبات في محاربتها على أرض الواقع وإيجاد الحلول لها مع واقع مطالبة أصحابها بحقوق التهيئة من شبكات المياه والكهرباء وغيرها.¹

ثانيا: الزيارات المفاجئة:

وهي زيارة لا تكون مبرمجة وفق جداول منتظمة وإنما تكون فجائية في عطلة نهاية الاسبوع الجمعة والسبت وأيام العطل و كذا خارج أوقات العمل وحتى ليلا، و رغم أن هذه الزيارات تظهر أكثر فاعلية لاكتشاف المخالفين للبناءات أيام العطل إلا أنها نادرة جدا وأغلب الزيارات تكون منظمة، ولا تكون الزيارات المفاجئة إلا في حالة تبليغ المواطنين عن وجود بناءات فوضوية غير مرخصة سببت لهم اضرار، في حين يتم السكوت عن البناءات الفوضوية التي تمس مصالح المواطنين مما أدى الى تفشي البناءات غير المشروعة في ظل سكوت المواطنين وعدم وعيهم للمخاطر التي تسببها هذه البناءات على المحيط الجمالي للحي بما يؤثر

¹ صادق بن عزة، مرجع السابق، 167

على التوسع العمراني المنظم، ويجب أن يفعل دور الأعوان المؤهلين خارج إطار المحيط العمراني لتفادي الاستيلاء غير المشروع للأراضي فلا يتم التبليغ عنه ولا تتم زيارته من طرف الأعوان ومنه تنمو ظاهرة البناءات اللاشعرية والفوضوية وهنا يكمن دور الجماعات المحلية لأنه في حالة نفاذ الاحتياط العقاري ستتجزأ بنايات فوق الأراضي الفلاحية.¹

وعليه مما سبق يظهر لنا أن الزيارات المفاجئة تكون أحسن من الزيارات المنظمة، لذا من الأحسن تفعيلها من طرف المشرع الجزائري أكثر وفرضها بنصوص ملزمة في إطار توفير الحماية اللازمة للأعوان المؤهلين بمرافقة الشرطة والدرك الوطني لتفعيل الرادع القوي ضد البناءات غير المشروعة التي لا تحترم مقاييس قانون التهيئة والتعمير.

ومن خلال قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له وكذا مرسوم 06-55 فقد حدد المشرع الجزائري مراحل منظمة للزيارة الميدانية من طرف الأعوان المؤهلين برفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك لأن مهمة فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير من مقتضيات النظام العام، وقد حمل قانون البلدية مهمة تسليم التراخيص وباسم البلدية أساسا وعليه فإن البلدية هي الفاعل الرئيسي في ميدان المحافظة على قواعد² التعمير وملزمة بامتياز تطبيق قواعد السياسة الوطنية للتعمير.

وعليه لا بد على الأعوان احترام الخطوات التالية:

ضبط رزنامة الزيارة الميدانية لورشات الاشغال، بحيث قبل البدء في الزيارة المنظمة لا بد من إعداد برنامج مضبوط للزيارات يتضمن كافة الورشات المفتوحة.

ويجب أن يراعي الأعوان مراقبة عدد رخص البناء المسلمة والتصريحات بالأشغال المسجلة على مستوى البلدية، عدد الورشات المفتوحة وأماكن تواجدها داخل المحيط العمراني أو خارجه، حالات مخالفات البناء غير المشروع المسجلة من الزيارة، اقتراحات رئيس المجلس الشعبي البلدي وتوجيهاته للمراحل السابقة، وهذا بعد ضبط جدول زمني محدد للزيارة الميدانية حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم

¹ فريدة مزياي، صلاحيات الإدارة المحلية في حماية البيئة والعمران في الجزائر، مداخلة مقدمة بالملتقى الدولي: البيئة والعمران في دول المغاربية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، 09 و10 ماي 2010.

² عادل بن الله، مرجع السابق، ص 209

استظهار التكليف المهني قبل الشروع في المراقبة، بحيث يجب على الأعوان المؤهلين استظهار التكليف المهني الذي يظهر الصفة القانونية عند طلبهم للوثائق اللازمة من صاحب المشروع لغرض التحقق منها ومدى مطابقة الأشغال لما ورد فيها حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم وهذا ما أكدته المادة 70 من القانون 08-15¹، من خلال المادتين يظهر أن هذا التكليف مهم جدا وإلزامي قبل البدء في عملية المراقبة طبقا للمعارضة التي سيواجهها الأعوان من صاحب المشروع، ويكون بالتكليف المهني استظهار الصفة القانونية. للأعوان لصاحب البناء باعتبار أنهم مكلفين من طرف الجهة الوصية للقيام بعملية المراقبة الادارية وهو إجراء يكفل الحماية القانونية للأعوان².

فحص الوثائق المكتوبة والبيانية حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم، فيتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين أثناء الزيارة أو المراقبة الميدانية أن يطلبوا من المالك أو من وكيله أو ممثل صاحب المشروع الوثائق الخاصة بالتصريح بفتح الورشة، ورخصة البناء ورخصة الهدم عند الاقتضاء في حين أكدت المادة 73 من القانون 90-29 إمكانية طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها وعليه يكون للأعوان ورئيس المجلس الشعبي البلدي طلب الوثائق التالية: رخصة البناء والهدم والمخططات التقنية.

التأكد من مطابقة البناية للمواصفات المطلوبة ومدى تقدم نسبة الانجاز، أين يتعين على الأعوان مراقبة أيضا المواد التي تستخدم في البناء، وكذلك المواصفات الخاصة بالبناية نفسها من حيث المداخل والمنافذ وغيرها، م ما يتطلب عون متخصص في هذه المسائل وهذا ما أغفله المشرع الجزائري رغم درجة أهمية مواد البناء والاسمنت وما تشكله من خطورة على المواطنين إذا كانت أقل جودة أو منتهية الصلاحية وغيرها، وكذا مراقبة انهاء وإتمام الأشغال في البناية ذلك أن المشرع الجزائري ربط بين استغلال البناية بضرورة الحصول على شهادة المطابقة، وأكدت المادة 07 من القانون 08-15 على "أنه يعد إلزاميا إتمام أشغال انجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل اتخاذ

¹ المادة 70 من القانون 15/08.

² الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 169

الإجراءات اللازمة لهذا الغرض"، وتعد هذه المادة مهمة جدا لأنها تفرض على أصحاب البناءات اتمام انجاز البناء وعدم ترك البناء عبارة عن ورشات مفتوحة رغم اتمام الانجاز. غير أنه يلاحظ على المشرع الجزائري أنه لم يحدد أي عقوبات ردية على مثل هذه الأفعال في إطار غياب رقابة من طرف الأعوان المؤهلين على البناءات المنجزة واقتصرت فقط على البناءات في طور الإنجاز.

بعد القيام بإجراء المراقبة من طرف الأعوان المؤهلين وعند معاينة مخالفة فإنه يلتزم العون المؤهل قانونا تحرير محضر مخالفة يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا تصريحات التي تلقاها من المخالف، ويوقع على المحضر كل من العون المؤهل والمخالف وفي حالة الرفض يسجل ذلك في المحضر، وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحا ما لم يثبت العكس بحسب نص المادة 76 مكرر 2 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، وهو أما كدته المادة 65 من القانون 08-15 على أن "يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة بدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها".

وحددت المادة 15 من المرسوم 06-55 المعدل والمتمم تحرير المحاضر في استمارات تحمل الاختام والأرقام التسلسلية وتسجل في سجل مفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص اقليميا، وهنا تظهر بسط الرقابة القضائية على المحاضر بما يزيد من حجبها في اثبات واقعة المخالفة لأحكام البناء والتعمير.

في حين أن المادة 16 من المرسوم 06-55 المعدل والمتمم حددت أنواع المحاضر وهي:

1. محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء:

نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المعدل والمتمم¹ وحددت الإجراءات اللازمة بشأنه حيث أنه بعد معاينة المخالفة وهي جنحة البناء بدون رخصة يتوجب على العون تحرير محضر دقيق حول وقائع المخالفة ويرسل مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل 72 ساعة.

ويكون على رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ الإجراءات اللازمة وهي اصدار قرار بهدم البناء خلال أجل 8 أيام من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة وعند التقصير يتم اتخاذ

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي 06/55 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

قرار الهدم من طرف الوالي خلال أجل 30 يوما. من خلال هذه المادة يتبين أن المشرع الجزائري فتح المجال لرئيس المجلس الشعبي البلدي للتوصل من مهامه في السهر على احترام وتطبيق قانون التهيئة والتعمير وذلك بفتح المجال للوالي بالتدخل في اتخاذ إجراء هدم البناء دون ترخيص وخلال آجال قصيرة جدا، ولم يحدد مسؤولية البلدية على مثل هذا الإجراء فهو لم يحدد الحالات التي تحول دون اتخاذ قرار الهدم، وبالتالي جعل هذا الفراغ القانوني لإدارة البلدية أن تتهرب من مسؤوليتها في الهدم كإجراء ردعي ضد البناءات غير المشروعة.

وقد حدد القانون إجراءات الهدم والطرق التي تتم فيها تحت مسؤولية المخالف رغم معارضته لعملية الهدم¹، ويتحمل تكاليف الهدم المخالف التي يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.²

2. محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة:

نصت على هذه الجنحة المادة 76 مكرر 5 من قانون 90-29 المعدل والمتمم والتي تخول بموجبها للعون المؤهل أن يحزر محضر المخالفة ويرسل إلى الجهات القضائية المختصة وترسل نسخة منه لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين خلال أجل 72 ساعة، وتقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده الجهات القضائية وفي حالة عدم الامتثال للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الولي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

من خلال هذه المادة يتضح أن المشرع الجزائري في حالة البناء المخالف لرخصة البناء يتم اللجوء مباشرة إلى القضاء حيث أن تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي يكون في المرتبة الثانية للقيام بتنفيذ الأشغال المقررة بالهدم، ولم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر بالهدم كما فعل في جريمة البناء دون رخصة لأن المخالف في البناء دون رخصة لم يعترف بالقانون إطلاقا³، بينما في الحالة الثانية استجاب للقانون بالحصول على رخصة إلا أنه خالف ما تتضمنه من توجيهات.

¹ الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص37

² عايدة ديرم، المرجع السابق، 152.

³ الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص175.

ولكن يلاحظ أنه من المفروض أن يتم عكس ذلك لأن في جريمة البناء دون رخصة هو مخالفة لقانون التهيئة والتعمير وبالتالي ي حال محضر البناء دون رخصة للجهات القضائية التي تصدر بموجبه قرار الهدم .

غير هنا في البناء غير المطابق لرخصة البناء فإن المخالف خالف قرارا إداريا لا بد أن ينظر فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي أولا، واتخاذ قرار مطابقة البناء أو الهدم الكلي أو الجزئي حسب الحالة.

وتجدر الإشارة أن الحالة الأولى في البناء غير المرخص له منح للجماعات المحلية البلدية¹ أو الوالي سلطات اتخاذ التدابير اللازمة بالهدم نظرا لعنصر الوقت الضروري ذلك أن الأحكام القضائية قد تأخذ مدة في دراسة ملف القضية في حين يتطلب عنصر الاستعجال بوقف البناء غير المرخص له اتخاذ إجراء الهدم في أسرع وقت.

3. محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم:

نصت عليها المادة 16 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم، غير أن قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم لم يحدد ماهية هذه المخالفة وتم النص فقط على أن يحرر محضر بشأنها رغم درجة أهمية وخطورة القيام بعملية الهدم دون رخصة هدم وما تشكله من مخاطر على المواطنين والبناءات المجاورة.

ونصت المادة 76 مكرر 03 من القانون 90-29 على "أنه يترتب على المخالفة حسب الحالة مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه"، فنصوص القانون تحدثت على القرار الانفرادي من جهة الإدارة بهدم البناء في حالة البناء دون رخصة أو البناء² غير المطابق لرخصة البناء، ولم تتحدث في أي مادة على المخالفة القانونية لأشغال الهدم دون الحصول على رخصة الهدم ولم يحدد اجراءاته القانونية من خلال محاضر المعاينة.

وفي كل الحالات سواء في حالة البناء غير المرخص له أو البناء غير المطابق لرخصة البناء أو الهدم دون ترخيص، فإنه يجب على العون المؤهل قانونا أن يرفق محضر المخالفة بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه وترسل نسخة من كل

1 وهذا حسب ما جاء في نص المادة 76 مكرر 4 من قانون 29/90

محضر و من كل تقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما حسب نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم.

4. حجية محاضر مخالفات التعمير:

نصت المادة 76 مكرر 02 من قانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه يبقى المحضر صحيحا إلى اثبات العكس، وعليه تبقى حجية المخالفات المثبتة في المحاضر وفق اوضاعها القانونية قائمة إلى أن يثبت خلاف ذلك، وعليه تبقى المحاضر صحيحة إلى أن يثبت الطعن فيها بالتزوير كونها تكون مثبتة لوقائع مادية.²

وتصنف ضمن النصوص المنصوص عليها ضمن المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 66-155 المعدل والمتمم: " في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم أو للموظفين وأعوانهم الموكلة إليهم مهام الضبط القضائي سلطة اثبات جنح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجيتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود."

نخلص مما سبق أن المشرع الجزائري لتفعيل استراتيجية مراقبة أشغال البناء حدد تشكيلة واسعة من الأعوان المؤهلين بموجب التعديل رقم 04-05 جعلهم متخصصين أكثر في مجال الهندسة والتعمير ذلك لأنهم أكثر دراية بتقنيات البناء والتعمير، ولكن لم يحدد أعوان مؤهلين في مراقبة مواد البناء ومعاينتها نظرا لما تشكله من مخاطر إذا كانت أقل جودة أو منتهية الصلاحية.

ولتوفير الحماية القانونية للأعوان نم أجل القيام بمهامهم ألزمهم المشرع بضرورة الحصول على تكليف مهني أثناء الزيارة الميدانية المنظمة والفجائية، وأقر لهم الحماية القانونية لأداء مهامهم من خلال تسخير القوة العمومية التي لا تعد كافية في جعلها جوازية، بل لابد من فرضها في كل الزيارات خاصة التي تتم خارج أوقات العمل نظرا للصعوبات التي تواجه

¹ طبقا لنص المادة 76 مكرر 02 فقرة و 102 من قانون 90/29 المعدل والمتمم التي تنص على تحرير المحضر بدقة بعد تقييد التصريحات للمخالف والتوقيع عليه من طرف العون والمخالف، والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم المتعلقة بشكل المحاضر المؤشر عليها من طرف المحكمة المختصة إقليميا.

² عابدة ديرم، مرجع سابق، ص151.

الأعوان من مضايقات وأضرار التي تحدث أن تصيب شخص العون المؤهل بصدد مراقبة مخالفات التعمير والتي قد تعترض قيامهم بمهامهم.¹

وتعد مهام الأعوان المؤهلين قانونا في القيام بالمراقبة الميدانية لأشغال البناء من خلال التدقيق في الوثائق ومدى مطابقة الاشغال لما ورد في الرخصة المسلمة، غير أن الصلاحيات الواسعة للأعوان والتي منحت لهم في إطار اثبات صفتهم من خلال التكليف المهني بالمراقبة لا يشكل حماية قانونية كافية من التعرض لهم أثناء اداء مهامهم، خاصة وأن المحاضر التي يكلف بتحريرها الأعوان وفق إجراءات قانونية محددة لها حجية مطلقة وهي قرينة قانونية تقبل اثبات العكس.

وتكون أغلب نتائج المحاضر إتباع إجراءات ادارية من حيث تبليغ الجماعات المحلية لاتخاذ الإجراءات اللازمة بالهدم والإزالة في حالة البناء غير المرخص له، وكذا اللجوء إلى القضاء في حالة البناء غير المطابق لرخصة البناء والذي قد تكون نهايته الحتمية أما المطابقة أو الهدم.

بما يستلزم إعادة النظر في مسألة الحماية القانونية للأعوان المؤهلين بما يضمن لهم القيام بمهمة المراقبة الفعالة بالتطبيق الصارم لقانون التهيئة والتعمير دون التخوف من الاعتراضات والإشكاليات التي قد تعيق القيام بمهامهم.

خاصة أن غلب المحاضر تكون بصدد متابعة قضائية وتؤدي إلى عقوبات إدارية وأخرى جزائية.

الفرع الثالث: استعمال القوة العمومية

وضع المشرع الجزائري حماية خاصة للأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم العمران، بحيث دعمهم بوسيلة أخرى وهي استعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم، وهذا الإجراء يعتبر ضمانا أضافها المشرع الجزائري في القانون رقم 04-05 لتدعيم مهام الأعوان في حين إن القانون رقم 90-29 والمرسوم التشريعي رقم 94-07 لم ينص على هذه الضمانة.²

يتضح لنا حليا إن الرقابة التي يباشر هؤلاء الأعوان على المباني، لا يمكن إن تتم إلا عن طريق أدوات الرقابة في مجال العمران، خاصة رخصة البناء فهي الآلية الوحيدة والناجعة التي تمكنهم من إثبات المخالفات التي يتقصوها.

¹ صادق بن عزة، مرجع السابق، 179.

² أكدت هذه الحماية المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 55.06 المرجع سابق ذكره.

المبحث الثاني: المتابعة القضائية الجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء

تحريك الدعوى العمومية تعتبر أول مرحلة قضائية يتم من خلالها قمع الجريمة لانتهاؤها بعد ذلك من تطبيق العقوبة.

ويتم تحريك الدعوى العمومية في مادة رخص البناء أي البناء بدون رخصة أو المخالف لإحكامها طبقاً للمادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية، أما من طرف النيابة العامة أو من طرف الادعاء العام، ومنه سوف نتطرق في المطلب لأول تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة وفي المطلب الثاني تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المدني الأصلي¹.

¹ شهرزاد عوايد، المرجع السابق، ص 168.

المطلب الأول: تحريك الدعوى العمومية

تعتبر الدعوى العمومية اجراء ضروري من اجل معاينة الجاني حيث انه لا توقع عقوبة بغير دعوى عمومية وتبدأ تلك الدعوى باي اجراء يتخذ امام احدى جهات التحقيق او الحكم وهو ما يسمى بتحريك الدعوى العمومية فلا تنتظر المحكمة الدعوى من تلقاه نفسها، ويعد تحريك الدعوى عمومية طلب وكيل الجمهورية من قاضي التحقيق افتتاح او اجراء التحقيق وتكليف المتهم بالحضور امام محكمة الجناح والمخالفات من طرف النيابة العامة.¹

الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة

يتم تحريك الدعوى العمومية اما من قبل النيابة أو الادعاء المدني الأصلي للنيابة العامة الحق أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جرائم البناء، حيث نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 على أنه "طبقا لإحكام المادة 76 مكرر 05 من قانون 90- يحد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الإشغال غير المطابقة للإحكام رخصة البناء المسلمة ويرسله إلي وكيل الجمهورية المختص إقليميا في اجل لا يتعدى اثني وسبعون ساعة..." كما نصت المادة 76 مكرر 05 من قانون 90-29 على ما يلي "في حالة التأكد من عدم المطابقة البناء لرخصة المسلمة، يحرر العون المخول قانونا معاينة المخالفة ويرسله إلي الجهة القضائية المختصة...".

ومن خلال نص المادتين سابقتين الذكر يتضح إن محاضر المخالفات التي نص عليها القانون والتنظيم أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية²، لتقوم الجهة القضائية المختصة بالبحث في تلك الدعوى

حيث منحها المشرع إلى جانب الحكم بالعقوبات المنصوص عليها قانونا، سلطة اتخاذ التدابير والمتمثلة في إلزام الشخص بمطابقة البناء للرخصة المسلمة أو إلزامه بهدم البناء كليا أو جزئيا في اجل يحدده القاضي وفقا لنص المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29. وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي تلقائيا بتنفيذ الإشغال المقررة على نفقة المخالف.

¹ <https://www.tribunaldz.com>

² محمد جبيري، مرجع سابق، ص 148.

كما إن الوكيل الجمهورية بمباشرة الدعوى الجزائية بعد تلقي محضر المخالفة ويقوم باستدعاء المخالفين مباشرة إمام المحكمة الجرح على أساس إن هذه القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة هذه المخالفات هي معاينة مادية وأغلب المحاضر التي تحتويها لها نماذج محددة قانونا وتكون صحيحة إلى غاية إثبات العكس¹.

ومن خلال الإجراءات السابقة ذكر يبدو إن المشرع الجزائري قد سلك نهج المشرع الفرنسي الذي يلزم الإدارة عند معاينتها لمخالفة ما بان ترسل نسخة من المحضر المعاينة إلى النيابة العامة.

الفرع ثاني: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المدني الأصلي

يحق للشخص المتضرر من أشغال غير المطابق للرخص البناء أو بدون رخصة أن يتأسس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من تلك الجنحة عملا بالإحكام العامة الواردة في القانون الإجراءات الجزائية فضلا على انه يمكنه رفع دعوى مدنية مستقلة².

المشرع الجزائري كذلك اعترف من خلال نص المادة 74 من القانون 90-29 للجمعيات بالتأسيس كطرف مدني إمام القضاء الجزائري عندما يكون قانونها الأساسي ينص على العمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، حيث جاء في المادة 74 من قانون 90-29 مايلي "يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي إن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط إن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع السارية المفعول في مجال التهيئة والتعمير".

يستفرا من خلال أن المشرع قد اعترف للجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط بأن تقدم شكوى أمام قاضي التحقيق مصحوبة بادعاء مدني ثم تتأسس أمام القاضي الجزائري وهذا للمطالبة بالحقوق المعترف بها لطرف مدني ادا تعلق الأمر بجريمة من الجرائم بقانون التعمير³.

¹بوطريكي الميلود منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الاداري والقضاء العادي مجلة الرقيب العدد02 المغرب 2012ص 35.

²عبد العزيز نويري، مرجع سابق ص66.

³بزغيش بوبكر، مرجع سابق ذكره ص 238

المطلب الثاني: التدابير والعقوبات المقررة للبناءات المخالفة لتشريع العمران

إلى جانب الإجراءات التي حددها المشرع من خلال استراتيجيته بتنظيم أعمال البناء من خلال المراقبة الميدانية عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا، حدد تدابير إدارية تشتمل على مطابقة البناء بتصحيح المخالفات وإجراء الهدم والإزالة، وعقوبات أخرى مدنية تتمثل في التعويض على أساس المسؤولية المدنية التقصيرية، وعقوبات جزائية تترتب عن المتابعة الجزائية للجرائم التي ترتكب بصدد البناء دون رخصة أو البناء غير المطابق لرخصة البناء.

وعليه سأدرس في هذا المطلب العقوبات الإدارية في الفرع الأول، والعقوبات الجزائية والمدنية المقررة قانونا لمخالفات تشريع التهيئة والتعمير في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التدابير والعقوبات الإدارية المقررة قانونا لمخالفات تشريع التهيئة والتعمير

تتميز العقوبات الإدارية في مظهرها بكونها عوضا عن للعقوبة الجنائية لأسباب وأهداف يقرها المشرع وفق سياسته الجنائية في مجال التجريم والعقاب، والفرق بين العقوبة الإدارية وتدابير الضبط الإداري تكمن في الغاية المتوخاة من كل منهما، فإذا كانت الغاية ردع المخالف وزجر غيره كان ذلك بمثابة عقوبة إدارية، أما إذا كان القصد من الاجراء توقي ارتكاب مخالفة على وشك الحدوث يدخل هذا الاجراء في نطاق تدابير الضبط الإداري¹.

ولقد نظم المشرع الجزائري أثرين على المخالفة بحسب نص المادة 76 مكرر 3 وهي إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه وهنا تظهر أن العقوبات الادارية تكون بدفع المخالف إما مطابقة البناء من خلال إجراءات تحقيق المطابقة أو هدم البناء.

أولا: مطابقة البناء المنجز

يكون ذلك من خلال العمل على تصحيح البناء ويقصد به " هو ابراء البناء من العيوب التي تعرض لها أثناء عملية التنفيذ وجعله مطابقا لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة له ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة، وإنما بإيعاز من السلطة الادارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط اداري كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء، وخاصة العمل

¹ كمال محمد لمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012/2011

على مطابقة أعمال البناء المنجز مع مضمون رخصة البناء كمستند قانوني ينظم حالة بعينها وهي ممارسة حق البناء من قبل شخص معين على عقار معين أو قطعة أرض معينة وفي زمن وأجل معين أيضا، ويأتي هذا الأمر بالمطابقة على أثر ما ترتبه أعمال المراقبة والمعاينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة طبقا للإجراءات والترتيبات والتي المنصوص عليها قانونا¹.

وفي هذا الموضوع يمكن أن التمييز بين مطابقة البناء حسب نص المادة 76 مكرر 3 من قانون 29-90 المعدل والمتمم باعتبارها إجراء وتدبير إداري يفرضه الأعوان المؤهلين كأثر عن مخالفة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة له وبين أحكام تحقيق المطابقة التي أقرها قانون 15-08 حيث تعرف المادة 02 منه تحقيق المطابقة بأنه: "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

أما بالنسبة لعدم المطابقة يكون محل لتحرير محضر عدم المطابقة من طرف العون المؤهل قانونا حسب نص المادة 27 من قانون 15-08، حيث يلتزم العون المؤهل قانونا وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات ويترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة.

وتأمر السلطة الإدارية بتحقيق المطابقة للبناء بعد مراقبة ومعاينة البناء المخالف لقواعد قانون البناء والتعمير، وأعمال التصحيح تستوجب جعل البناء مطابقا للأصول التقنية والهندسية المعمول بها في البناءات المماثلة وتحدد له الأجل اللازم للإصلاحات أو الأعمال التصحيحية².

حيث إذا قام المخالف بالأعمال التصحيحية يحصل على إثرها على شهادة مطابقة، أما في حالة عدم خضوعه للأمر القضائي بمطابقة البناء حسب نص المادة 76 مكرر 5 فقرة 03. من القانون 29-90 يقع على رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي التزام التنفيذ المباشر بالهدم الجزئي أو الكلي للبناء المخالف لرخصة البناء على نفقة المخالف.

¹ عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في تشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه في قانون العام، جامعة الجزائر، 2006/2005

² المادة 75 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

ويمكن القول بان المشرع الجزائري طبق العقوبة الإدارية كتدبير تلتزم به جهة الإدارة بعد تحرير محضر المعاينة من طرف العون المؤهل قانونا، أو بعد التصريح من طرف صاحب المشروع بانتهاء الأشغال وعدم حصوله على شهادة المطابقة لعدم مطابقة البناء لأشغال الرخصة، حيث نصت المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90.... على ان "تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده"، لكن هذا الاجراء فعلت به السلطة الادارية وليس الجهات القضائية من اجل تفعيل دورها في الردع والجزر لاحترام قانون العمران وذلك في حالة عدم الخضوع له باللجوء إلى عملية الهدم المباشر عن طريق التنفيذ المباشر.¹

ونستج في الأخير بان خلس الأمر بالمطابقة لا يعد قرارا اداريا عقابيا وإنما هو تدبير إداري وقائي يهدف إلى دفع المخالفات المرتكبة ضد أحكام وأصول البناء والعمران قبل وقوع نتائجها السلبية على نظام البناء في الدولة وحث الباني على الرجوع بتصحيح واستكمال ما نقص من أعمال البناء المخالفة لأحكام رخصة البناء وحتى تتوافق مع أحكام قانون العمران.

ثانيا: الهدم الكلي أو الجزئي

يعرف أن الهدم على انه عبارة على؛ القرار الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا²، أما الإزالة هي نقص المبنى أو محوه من النسيج العمراني كليا أو جزئيا كما هو الشأن بالنسبة للهدم، ولكن هذه المرة لأسباب قانونية ومادية أو موضوعية مختلفة خاصة في إقامة المبنى وتشييده. بمخالفة أحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة ويصدر وبموجبها قرار الإزالة، هذا من حيث كونه قرارا إداريا تنفيذا من الجهة الإدارية المختصة باعتباره إجراء ردعيا أو زجريا يحمل في طياته طابع العقاب لا الوقاية، وهذا بعد استنفاد الإجراءات الوقائية الأخرى المتمثلة خاصة في الأمر بالتصحيح وتحقيق مطابقة القانون إن كانت الأشغال أقد أنجزت جزئيا أو شرع في إنجازها على النحو السابق، وقد يتجاوز الإجراء الردعي في هذا المجال صفة وطبيعة القرار الإداري إلى الإجراء الردعي القضائي الجنائي³.

¹ عبد عزوي، مرجع السابق، ص 749.

² زين عزوي، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق ص 57.

³ عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 752.

وهنا يمكن ان نميز بين الهدم كرخصة لإزالة البناء الآيل للسقوط، وبين إجراء الهدم كتدبير إداري حيث تلجأ إليه الإدارة وتأمّر به الجهات القضائية في حالة البناء دون رخصة أو البناء المخالف لرخصة البناء المسلمة وعدم الامتثال للأمر القضائي بمطابقة البناء.

ولقد حدد المشرع الجزائري المبادئ والأسس القانونية للهدم وذلك بموجب نص المادة 76 مكرر 3، 76 مكرر 4، 76 مكرر 5، والمادة 17 من القانون 08-15، والمادة 86 فقرة 03 من القانون 10-11 المتعلقة بالبلدية.

حيث يعتبر الهدم في هذا الإطار عبارة عن قرار إداري صادر عن الإرادة المنفردة للإدارة بناء على محاضر المخالفات المحددة قانونا والتي تتمثل في عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم مطابقة البناء¹.

ففي حالة البناء غير المرخص يرسل بموجبه العون المؤهل محضر معاينة البناء بدون رخصة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي من خلاله يتخذ قرار الهدم في أجل أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر المخالفة، ويتم تنفيذ أشغال الهدم من طرف مصالح البلدية وفي حالة تقاعسها يتم تنفيذ العملية بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي على حساب المخالف ويكون لرئيس البلدية تحصيلها بكل الطرق القانونية من المخالف.

ورغم معارضة المخالف للأمر المباشر بالهدم فإن إجراء الطعن لا يوقف عملية الهدم، وفي هذا الصدد خرج المشرع الجزائري عن القواعد العامة باستثناء في الإجراءات القضائية حيث حرم صاحب البناية من الطعن في قرار الهدم، وذلك من خلال عدم اعتبار أي أثر موقف لأية معارضة ضده، وإن كان ذلك وسيلة قانونية صارمة وردعية تمكن من القضاء على كل البنايات الفوضوية إلا أنها تصطدم بحقوق الأفراد في الطعن ضد قرارات الهدم التعسفية التي لا يمكن وقف تنفيذها بأي حال من الأحوال وينتج عنها وضعيات لا يمكن تداركها لذلك من الأفضل:

إما ضرورة التقيد بالقواعد العامة في هذا الشأن ومنح الأفراد حق الطعن ضد قرارات الهدم التعسفية وطلب وقف تنفيذها استعجاليا.

¹ رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، العدد الرابع، صادرة عن جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009.

أو إدراج مسؤولية الإدارة عن قرارات وعمليات الهدم غير المشروعة بشكل صارم يحد من سلطتها المطلقة في هذا الشأن¹.

أما في حالة البناء غير المطابق لرخصة البناء فإن إجراء الهدم يأتي بعد إجراء مطابقة البناء لقواعد البناء والتعمير وتتطلب الشروط التالية:

معاينة الأعوان لارتكاب صاحب البناء مخالفة للقوانين المتعلقة بالبناء والتعمير وهي المعاينة المنصوص عليها في المواد 76 و 76 مكرر 2 و 76 مكرر 5 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، على أن تصاغ تلك المعاينة في محضر يحرره هؤلاء الأعوان المؤهلين تقنيا وقانونيا.

صدور أمر بتحقيق المطابقة وتبليغه لصاحب البناء المخالف بعد محضر معاينة، ومواصلة هذا الأخير للأشغال محل المعاينة منتهكا بذلك أمر توقيفها أو يرفض ويمتنع عن تحقيق المطابقة للأمور بها بمعرفة جهة القضاء المختص (القاضي الجزائي) حسب نص المادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29.

أن تتخذ الإدارة قرار الهدم بمعنى الإزالة كإجراء ردي بعد عدم الامتثال لإجراء تحقيق المطابقة

فهنا في حالة الهدم الكلي أو الجزئي بعد عدم امتثال المخالف للحكم القضائي في الدعوى العمومية الذي اقر بتحقيق المطابقة أو الهدم الذي يكون من اختصاص القاضي الجزائي طبقا للمادة 76 مكرر 5 من قانون 90-29 وتتبع الإدارة هذا الإجراء قبل إقدامها على اتخاذ أي إجراء ردي ضد المخالف وهو التنفيذ الإداري المباشر بتحقيق المطابقة أو الهدم².

وبهذا نستنتج أن المشرع الجزائري منح للإدارة ممثلة في البلدية والولاية صلاحيات واسعة في التصدي للبناء الذي يقام دون رخصة ودون اللجوء إلى القضاء بموجب التعديل رقم 04-05 لقانون 90 - 29 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير، بل حتى الطعن في قرار الإدارة بالهدم مما القضاء لا يعلق إجراء الهدم والإزالة المتخذ من قبل السلطة الإدارية تجاه المخالف، ومن جهة أخرى منح للقضاء المختص مراقبة عدم مطابقة البناء للرخصة الممنوحة وكذا صلاحية

¹ زين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 37.

² عبد الرحمان عزوي، مرجع السابق، ص 762.

التعديل بالتصحيح أو الهدم الجزئي أو الكلي للبنية في أجل يحدده كما منح تنفيذ قرار القضاء من قبل المجلس الشعبي البلدي أو الوالي في حالة عدم الامتثال.

وتطبيقا لذلك فقد جسد قرار مجلس الدولة في قراره رقم 029665 الصادر بتاريخ 2007/04/25 والذي رفض فيه طلب رئيس بلدية بتهديم مسكن بني دون رخصة معللا قراره بأن هدم البناء المقام دون رخصة يدخل ضمن صلاحيات البلدية طبقا لقانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 في مادته 76 مكرر¹.

وهنا تتجسد استراتيجية المشرع الجزائري في تفعيل الرقابة الإدارية اللامركزية- من خلال الجماعات المحلية البلدية والولاية- لأشغال البناء وتنفيذ التدابير والعقوبات المقررة دون انتظار صدور قرار قضائي نظرا للطابع الاستعجالي لأشغال البناء والتضييق على البناءات غير المشروعة بالحل المباشر بالهدم الكلي أو الجزئي للبناء المخالف لقواعد التعمير.

الفرع الثاني: العقوبات والتدابير المدنية

إن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني، هي تلك التي ينازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص أثناء تنفيذ الرخصة، حول مدى احترام أحكام وبنود الرخصة البناء عند الإنجاز كالتعدي على الأملاك بشرط أن تلحق هذه الأشغال ضررا شخصيا ومباشر للغير طبقا لقواعد القانون المدني، ولتأسيس الدعوى المدنية لا بد من شروط يجب توفرها.

أولا: شروط تأسيس الدعوى المدنية المتعلقة بجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

1- مخالفة قواعد العمران

يعتبر الحصول على رخصة البناء من أهم قواعد العمران من أجل التحقق من مطابقة المشروع مع هذه القواعد التي تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة والحفاظ على حقوق الغير وعدم المساس بها فكل ضرر ينجم عن مخالفة هذه القواعد يمكن إصلاحه أمام القاضي المدني، ويمكن أن تأخذ مخالفة قواعد العمران المؤسسة للدعوى المدنية عدة صور من بينها:

¹ كمال محمد الأمين، مرجع السابق ص 239.

أ- مخالفة المرخص له لأحكام الرخصة:

إن إقامة البناء على خلاف أحكام ومقتضيات رخصة البناء وعندما يسبب أضرار للغير فإنه يكون مخالف لقواعد التهيئة والتعمير من ناحية، ومن ناحية ثانية لقواعد القانون المدني في باب المسؤولية المدنية الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية لمرخص له بالبناء تجاه الغير كعدم مراعاة الارتفاع القانوني المقرر بشكل يتنافى وتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم مراعاة المسافات لفتح الفتحات.¹

ب- مساس بناية بحقوق الغير:

بإمكان أي مالك يرى جاره قد تناول في حق البناء بعدم احترام قواعد البناء أن يرفع دعوى أمام رئيس المحكمة للفصل في القضايا الاستعجالية بوقف الأشغال في انتظار الفصل في الدعوى، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها "إن وقف الإشغال من طرف الجهة الإستعجالية لا يمس أصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في الموضوع " ²

2- الضرر الشخصي

يجب إثبات بأن هذه المخالفة المرتكبة قد نتج عنها ضررا شخصيا للغير، فالطبيعة الشخصية للضرر تكمن في أن الضرر قد أصاب الغير في شكل يجعله في موضع خاص بالنسبة للأشخاص الآخرين كإقامة مطلات مباشرة على ملكية الغير فمن المقرر قانونا حسب المادة 124 من القانون المدني أن أي فعل أي كان يرتكبه الغير ويسبب بخطئه ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.³

3- العلاقة السببية بين مخالفة قواعد العمران

يجب على القاضي الذي ترفع امامه القضية ان يبحث عن وجود علاقة السببية بين المخالفة المرتكبة والضرر الذي وقع لمتضرر فيطبق في هذا الشأن المبادئ العامة للمسؤولية

¹ في هذا الصدد قررت المحكمة العليا في قرار رقم 39909 المؤرخ في 1985.05.29 المجلة القضائية العدد 04 سنة 1992 ص 2422.

² قرار المحكمة العليا الغرفة الإدارية رقم 15191 المؤرخ 1991.06.11 العدد 52 سنة 1999 ص 102.

³ المادة 124 من قانون المدني الجزائري.

المدنية التي تقتضي بان يجب ان يكون راجعا الي المخالفة المرتكبة¹ وهي تلك العلاقة المنطقية بين مخالفة قواعد العمران والضرر اذ لولا المخالفة لما حدث للضرر

ثانيا: العقوبات

1. التعويض العيني:

تعويض عن الضرر بإجبار المدعي عليه بالتنفيذ العيني على أساس الإخلال بالتزام قانوني، فالشخص الذي يبني حائطا يسبب بذلك ضررا لجاره ملزم بإزالته متى ثبت الخطأ، وكان التنفيذ العيني الذي طالبه المدعي أو الذي اقترحه المدعي عليه ممكنا و يجد التنفيذ العيني أساسه في عدة نصوص قانونية منها المادة 173 من الأمر رقم 58-75 التي تنص على أنه: "إذا ألتزم المدين بالامتناع عن عمل وأخل بهذا الالتزام جاز للدائن أن يطلب ما وقع مخالفا للالتزام ويمكنه أن يحصل من القضاء الترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين" كما يمكن إسناد كذلك إلى نص المادة 132 من القانون سابق الذكر.²

2. التعويض النقدي:

وهي الصورة التي يتخذها التعويض غالبا وهذا ما نصت عليه المادة 124 من القانون المدني فإنه يحق للمدعي في الدعوى المدنية الحصول على التعويض النقدي لأن مخالفة قواعد العمرانية هي خطأ من المدعي عليه تسبب فيه إضرار المدعي³، وللقاضي المدني الحرية في تقدير مدى مسؤولية المدعي عليه.

الفرع الثالث: العقوبات الجزائية المقررة قانونا

إن رفع الدعوى الجزائية في ميدان التعمير يعتبر من الأليات الفعالة الضامنة احترام قواعد التعمير وعدم مخالفتها، وبذلك ضمان حماية المصلحة العامة بشكل عام على مستوى التخطيط العمراني وجمال البيئي⁴، وسوف نتطرق في الفرع الأول إلى تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة والفرع الثاني تحريك الدعوة العمومية عن طريق الادعاء المدني الأصلي.

¹ بزغيش بوبكر، مرجع السابق ص 122.

² المادة 132 من الأمر 58.75 مؤرخ في 27 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني جريدة الرسمية عدد 78 سنة 1975

³ المادة 124 من قانون المدني الجزائري.

⁴ مذكرة نيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الادارة والمالية، جامعة الجزائر، ص126. محمد جبيري، تأطير القانوني في ولاية الجزائر.

أولاً: العقوبات

إن العقوبات الجزائية المقررة لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء أوردها المشرع الجزائري في نص المادة 77 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي جاءت بصفة عامة وتطبق أحكامها على جميع الجرائم المتعلقة برخصة البناء فحسب هذه المادة إلى جانب الحكم بالقيام بالمطابقة البناء أو هدمه له أن يحكم بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 3000.00 دج، والحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضاً بهاتين العقوبتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة¹ و في حالة عدم قيام الشخص بتحقيق المطابقة البنائية في الآجال المحددة يعاقب بغرامة مالية من 5000 دج إلى 20.000 دج و هذا طبقاً لنص المادة 82 من القانون 08-15²، كما يعاقب بغرامة مالية من 10.000 دج إلى 300.000 دج كل من لم يصرح ببنائية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة و في حالة عدم امتثال المخالف يمكن الأمر دم البنائية على نفقة المخالف و هذا طبقاً للمادة 83 سالف ذكر.³

ثانياً: التدابير

إن المشرع الجزائري منح الحق للقاضي الجزائي في اتخاذ بعض التدابير غير العقوبات المنصوص عليها في القانون، هذه التدابير تتمثل إما في مطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل يحدده، وهذا بموجب نص المادة 76 مكرر 5 الفقرة الثانية من القانون 04-05 المعدل للقانون رقم 90-29 التي تنص: "في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية إما القيام بالمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده..."، كما يمكن لها حسب المادة 82 من القانون 08-15 الأمر بإخلاء الأماكن فوراً⁴.

¹ المادة 77 من قانون 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، القانون رقم 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة الرسمية عدد 51، سنة 2004.

² عدد 44، سنة 2008. المادة 82 من قانون 15.08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية

³ المادة 83 من قانون 15.08 مرجع سابق ذكره.

⁴ المادة 82 من قانون 15.08 مرجع سابق ذكره.

خلاصة الفصل:

نستنتج أنه من أجل ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير حرص المشرع الجزائري على تعيين أعوان مختصين للبحث والتقصي في انتهاكات ومخالف قواعد العمران وذلك من خلال تدوينها في محاضر ذو حجية حتى تكون محل دليل في مواجهة مسؤوليها سواء كان مستعملي الأراضي أو المستفيدين أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال وتؤدي إلى تعرضهم لجملة من العقوبات في جانبها الجزائري والمدني.

خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع نستنتج أن المشرع الجزائري قد سعى إلى اعتماد طريقة متكاملة للقضاء على البناء الفوضوي الذي أثر سلبا على المظهر العمران في الجزائر، وهو ما يظهر لنا من خلال جملة النصوص القانونية المختلفة التي تم إصدارها كل ذلك جاء رغبة من المشرع في التحديد الدقيق لمختلف التصرفات التي تعتبر انتهاكا لقوانين العمران في الجزائر وأشكالا من الصور الإجرامية التي يترتب على مرتكبيها المسؤولية الجزائية، فالمشرع من خلال قيامه بذلك يكون قد أرسى قواعد مبدأ الشرعية الجنائية وأعطى الجهات المسؤولة الآليات القانونية التي تتمكن من خلالها ملاحقة ومتابعتها مرتكبي تلك الجرائم وتسليط مختلف العقوبات الرادعية عليهم، وذلك طبعا بعد إحالتهم للقضاء عن طريق تحريك الدعوى العمومية ضدهم. وعلى من إن القوانين والتنظيمات وضعت ضوابط لضمان الشغل العقلاني للعقار لغرض احترام أدوات التعمير وتوقيع الجزاء على المخالفين إلا إن التطبيق العملي قد كشف إن ارتكاب المخالفات للأسس المعمارية المطلوبة مازال مستمرا وهذا ما أدى إلى عجز السلطات العمومية في مواجهة الظاهرة، وهذا ما دفع بها إلى إصدار قانون 08-15 للتسوية كل البنايات غير القانونية، وهذا يدل على فشل الدولة بالتكفل بمسألة التعمير وعدم فعالية السياسة العمرانية المتبعة منذ الاستقلال، مما دفع بنا إلى القول بأن القانون المتعلق بالتعمير لا يزال يعاني من بعض النقائص وتعتريه ثغرات تجعله غير مستقر وعرضة لانتهاكات خطيرة ومن خلال دراستنا نلاحظ بعض النقائص نذكر ما يلي:

1- تذبذب التشريع الجزائري في ضبط مخالفات رخص البناء بشكل واضح، وهو ما لمسناه من خلال هذه الدراسة حيث لم يحدد المشرع أنواع المخالفات إلا من خلال القانون رقم 04-05 المعدل للقانون رقم 90-29، فلا يعقل بأن تمر أكثر من 15 سنة دون تحديد واضح للمخالفات العمرانية، ناهيك عن تعدد القوانين التي تنص على تلك المخالفات المتعلقة برخص البناء.

2- غياب التعريفات التشريعية لمخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري، الأمر الذي جعلها نستعين دائما بتعريفات الفقه والقضاء للتغطية على ذلك النقص.

خاتمة

3-لاحظنا غياب النزعة الردعية المطلوبة في مختلف قوانين والتعمير، حيث تغطي نزعة الصلح والمسالمة على تلك القوانين في تصديها لجرائم رخص البناء.

ونتيجة لكل ذلك فانا نقترح جملة من النقاط التي نراها ضرورية لسد الخلل الملاحظ:

- نرجو من المشرع الجزائري جمع مختلف النصوص المتعلقة بالتهيئة والتعمير في مدونة واحدة.

- ضرورة توسيع عمليات وإجراءات معاينة جرائم رخص البناء، حيث أثبتت التجربة تماطل الإدارة وخاصة من جهة رؤساء المجالس الشعبية البلدية في قيام بمهامه.

- يجب على المشرع الجزائري تشديد العقوبات وغرامات الردعية المتعلقة بجرائم رخص البناء

نحث على إنشاء هيئة بلدية مشتركة بين مختلف القطاعات تتولى مهمة معاينة مخالفات البناء والتعمير.



الملاحق

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دايرة :

بلدية :

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان المشروع :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع المشروع :
- 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
- 12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 14 - الأجل المقترح لإتجاز أشغال البناء :

حرو ب في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
السكن(ة) بـ.....
بخصوص المواصفات العمرانية والعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى...../.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....

يقوم ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....و/أو المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير.....و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :.....
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :.....
الارتفاع الأقصى :
المواصفات الأخرى :.....
.....
.....
.....

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصدق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
داشرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ /:..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....
السكان (3) بـ.....
بخصوص أشغال.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز.....

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تجليتها، هي.....

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملفاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية للمف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها بون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإتجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار بون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي /

وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دايرة :

بلدية :

مصلحة :

بطاقة المعلومات

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....

السكان(ة) بـ.....

يخصوه المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :

بمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

يقدم ما يأتي :

المادة الأولى : يتم إعداد بطاقة المعلومات طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....

و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :

معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :

الارتفاع الأقصى :

المواصفات الأخرى :

المادة 3 : تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.

المادة 4 : تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي



قائمة المراجع والمصادر

قائمة المراجع والمصادر

المصادر:

- القوانين:

1. القانون المدني الجزائري.
2. القانون 90-29، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 25، 1990.
3. القانون رقم 29-90، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02/12/1990 المعدل والمتمم بموجب قانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 51، الصادرة بتاريخ 15/05/2004.
4. القانون رقم 04/06 يتضمن الغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51، صادر بتاريخ 15 أوت 2004.
5. القانون رقم 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة الرسمية عدد 51، سنة 2004 .

- المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 55/06 يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا الاجراءات المؤرخ في 30/01/2006، لجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 06، الصادر بتاريخ 05/02/2006.
2. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 25 يناير 2015، لجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07، المؤرخ في 12/02/2015.
3. مرسوم التنفيذي رقم 176/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم

قائمة المراجع والمصادر

وتسليم ذلك، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26، المؤرخ في 01 جوان، 1991.

- قرارات المحكمة العليا:

6. قرار المحكمة العليا الغرفة الادارية رقم 15191 المؤرخ 11.06.1991 العدد 52 سنة 1999.

7. قرار المحكمة العليا رقم 39909 المؤرخ في 29.05.1985 المجلة القضائية العدد 04 سنة 1992.

• الكتب:

1. أشرف البقالي، شرطة التعمير بينا لقانون والممارسة. دراسة عملية ونقدية على ضوء اجتهاد القضاء الإداري، دار القلم، سنة 2012.

2. أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع القاهرة، 1990.

3. خالد رمضان عبد العال سلطان وعلاء إسماعيل محمد، الوجيز في تشريعات المباني. طبعة الأولى، دار النهضة العربية، مصر، سنة 2003/2002م.

4. خير دين بن مشرّن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمين وحفظ الملك الوقفي العقاري العام. الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017.

5. خير الدين بن مشرّن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمين وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار الهومة، الجزائر، 2014.

6. ديرم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باتنة، عدد 39، سبتمبر 2014، الجزائر.

7. زاي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن جريمة البناء بدون رخصة. دار هومة لطباعة والنشر، الجزائر.

8. الزبي نعزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها.

9. عبد الله اوهابية، شرح قانون الإجراءات الجزائية التحر والتحقيق. الطبعة 4، دار هومة، سنة 2013.

قائمة المراجع والمصادر

10. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار الهومه، الجزائر، الطبعة السابعة، 2009.
11. عليدة دريمن الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، قانة للنشر والتوزيع، باتنة 2001 .
12. قشوش حامد هدى، المسؤولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، دار النهضة، القاهرة 1994.
13. كمال محمد لمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012/2011
14. مأمحمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، مصر، 1997.
15. مأمحمد بوجيدة، الشرطة الإدارية الجماعية - رخصة الهدم - البنايات الآيلة للسقوط. الطبعة الأولى، مكتب دار السلام للنشر والتوزيع، الرباط، سنة 1997 م.
16. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 02 نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2009.
17. نزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
18. نناضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار. الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، سنة 2006.

• المذكرات:

1. أميرة شكال، حماية النظام العام في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، لسنة 2010-2011.
2. إيمان شخاب، الرقابة الإدارية على أدوات التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، قانون إداري، جامعة بسكرة، سنة 2013.
3. بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.

قائمة المراجع والمصادر

4. شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية في جامعة حاج لخضر باتنة، سنة 2016/2015.
5. عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2012.
6. عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
7. عبد الناصر عبد العزيز على السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، رسالة للحصول على درجة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق قسم قانون جنائي، جامعة المنصورة، سنة 2011.
8. عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه فيا لقانون العام، جامعة الجزائر بن عكنون 2007.
9. كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016/2015، ص99.
10. مالكي احمد، تدخل عمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة نيل الدكتور في كية الحقوق، جامعة محمد الأول، وجدة، 2008.2007.
11. محمد جبيري، تأطير القانوني في ولاية الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الادارة والمالية، جامعة الجزائر، ص126.
12. ممنة دريال نعيمة طربوش، منازعات الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، جامعة قالمة، سنة 2014.
13. يزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2015.

• المجلات:

1. بن نجاعي نوال الريمه، المنازعات العادية في مجال العمران أمام القضاء الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص 408.
2. بودوح ماجدة شهيناز، بوسطلة شهرزاد، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مجلة المنتدى القانوني العدد 05، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
3. بوطريكي الميلود منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الاداري والقضاء العادي مجلة الرقيب العدد 02 المغرب 2012.
4. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 51، صادرة بتاريخ 15 أوت 2004.
5. رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، عدد 04.
6. عبد العزيز نويري، الرقابة القاضي في مادة رخصة البناء دراسة تطبيقية مجلة مجلس الدولة عدد خاص بعنوان منازعات متعلقة بالعمران منشور ساحل الجزائر 2008.
7. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 3، سنة 2008، الجزائر.
8. عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر العدد السادس، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2010.
9. غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المقاول، المهندس، صاحب البناء، مجلة الحقوق الكويتية، العدد 03، مجلس النشر العلمي لجامعة الكويت، 1995.

• ملتقيات:

1. فريدة مزياني، صلاحيات الادارة المحلية في حماية البيئة والعمران في الجزائر، مداخلة مقدمة بالملتقى الدولي: البيئة والعمران في دول المغاربية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، 09 و 10 ماي 2010

فهرس المحتويات

الإهداء.....
الشكر و العرفان.....
المقدمة..... أ
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لجريمة رخصة البناء المخالفة لأحكام الرخصة
تمهيد 3
المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء 4
المطلب الأول: المقصود برخصة البناء..... 5
الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وأهميتها 5
أولاً: تعريف رخصة البناء..... 5
ثانياً: خصائص رخصة البناء 6
ثالثاً: أهمية رخصة البناء 6
الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء 7
أولاً: النطاق الموضوعي لرخصة البناء: 7
ثانياً: النطاق المكاني لرخصة البناء: 9
المطلب الثاني: شروط منح رخصة البناء..... 11
الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء 11
أولاً: صفة طالب رخصة البناء: 11
أ- المالك: 11
ب- وكيل المالك: 12
ج- المستأجر لديه المرخص له قانوناً: 12
د- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: 12
الفرع الثاني: مضمون طلب الحصول على رخصة البناء 12

12	الفرع الثالث: الجهات المختصة بمنح رخصة البناء
13	أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء
13	ثانياً: اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء.....
14	ثالثاً: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء.....
15	المبحث الثاني: مفهوم جريمة رخصة جريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة.....
16	المطلب الأول: تعريف البناء وطبيعته القانونية.....
16	الفرع الأول: تعريف البناء المخالف لأحكام الرخصة
16	أولاً: تعريف القانوني لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة
17	ثانياً: تعريف الفقهي لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء
18	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لجرائم رخص البناء.
18	أولاً: جرائم رخص البناء جرائم مادية عمدية.....
19	ثانياً: جرائم رخص البناء جرائم وقتية متتابعة
19	ثالثاً: جرائم رخص البناء جرائم سلبية.....
20	المطلب الثاني: نطاق المسؤولية الجزائية لجرائم رخص البناء
20	الفرع الأول: مالك الأرض أو المبنى
20	الفرع الثاني: أشخاص في حكم المالك.....
21	1- الموكل:.....
21	2- المستأجر:
21	الفرع الثالث: الأشخاص المكلفون بتنفيذ الأشغال.....
22	المطلب الثالث: أركان جريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة ووسائل إثباتها.
22	الفرع الأول: الالتزامات القانونية المفروضة على صاحب رخصة البناء
22	أولاً: عدم مراعاة المواصفات التقنية والمادية في البناء.....
23	ثانياً: عدم وضع لافتة مرئية تبين مراجع رخصة البناء

24	ثالثًا: عدم الاستعانة بمهندس معماري أو مدني للقيام بمشروع البناء
25	الفرع الثاني: الركن المادي والمعنوي لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة
25	أولًا: الركن المادي لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة
26	ثانيًا: الركن المعنوي لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء
26	الفرع الثالث: وسائل إثبات جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة
27	أولًا: شهادة المطابقة
27	ثانيًا: المحضر
28	خلاصة الفصل:
الفصل الثاني: الإطار الإجرائي في جرائم رخص البناء	
30	تمهيد:
31	المبحث الأول: إجراءات معاينة جرائم رخص البناء
32	المطلب الأول: الأشخاص المؤهلون لمعاينة جرائم رخص البناء
32	الفرع الأول: تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة أشغال التعمير والبناء
36	الفرع الثاني: الحماية القانونية المقررة للأعوان المؤهلين قانونا
38	المطلب الثاني: مهام الأعوان المؤهلين في جرائم رخص البناء
39	الفرع الأول: الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناءات في طور الإنجاز
40	أولًا: الزيارات لمنظمة:
40	ثانيًا: الزيارات المفاجئة:
47	الفرع الثالث: استعمال القوة العمومية
48	المبحث الثاني: المتابعة القضائية لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء
49	المطلب الأول: تحريك الدعوى العمومية
49	الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة
50	الفرع ثاني: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المدني الأصلي

51	المطلب الثاني: التدابير والعقوبات المقررة للبناءات المخالفة لتشريع العمران
51	الفرع الأول: التدابير والعقوبات الادارية المقررة قانونا لمخالفات تشريع التهيئة والتعمير
51	أولا: مطابقة البناء المنجز
53	ثانيا: الهدم الكلي أو الجزئي
56	الفرع الثاني: العقوبات والتدابير المدنية
56	أولا: شروط تأسيس الدعوى المدنية المتعلقة بجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
56	1- مخالفة قواعد العمران
57	أ- مخالفة المرخص له لأحكام الرخصة:
57	ب- مساس بناية بحقوق الغير:
57	2- الضرر الشخصي
58	ثانيا: العقوبات
58	1. التعويض العيني:
58	2. التعويض النقدي:
58	الفرع الثالث: العقوبات الجزائية المقررة قانونا
59	أولا: العقوبات
59	ثانيا: التدابير
60	خلاصة الفصل:
62	خاتمة
64	الملاحق
70	قائمة المراجع والمصادر

المخلص

نلخص من خلال دراستنا لهذا الموضوع بأن مخالفات رخص البناء في مجال التهيئة والتعمير، ترجع أسبابها الى عدة عوامل وتتراوح العقوبات المقررة لها بحسب النصوص والمواد 77 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم 176/91.

كما نلاحظ أن المشرع الجزائري قد سن العديد من النصوص القانونية تهدف الى تمكين الإدارة من ضبط حركة العمران وأن هذه الأجهزة الإدارية تتمتع بصلاحيات واسعة منحها المشرع سلطة المباشرة باتخاذ التدابير والإجراءات التي تحد من كل التجاوزات في هذا المجال.

Abstract

We summarize through our study of this topic that violations of building permits in the field of preparation and reconstruction are due to several factors, and the penalties prescribed for them range according to the texts and articles 77 of Law 90/29 related to preparation and reconstruction and Decree 91/176.

We also note that the Algerian legislator has enacted many legal texts aimed at enabling the administration to control the movement of urbanization, and that these administrative bodies have broad powers granted by the legislator the authority to initiate measures and procedures that limit all abuses in this area.

الحمد لله المكين