



جامعة 8 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون أعمال

قسم الحقوق

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

الحماية الجزائية للتعمير

تحت إشراف:

الدكتور: شرابية محمد

إعداد الطالبتين:

1/ رحاب بلقيس أميمة

2/ بوعافية هند

تشكيل لجنة المناقشة

| الرقم | الأستاذ | الجامعة | الرتبة العلمية | الصفة |
|-------|------------------|------------------|-----------------|--------------|
| 01 | د. يزيد بوحليط | 8 ماي 1945 قالمة | أستاذ محاضر "أ" | رئيسا |
| 02 | د. شرابية محمد | 8 ماي 1945 قالمة | أستاذ محاضر "أ" | مشرفاً |
| 03 | د. بن الشيخ حسين | 8 ماي 1945 قالمة | أستاذ محاضر "ب" | عضوا مناقشاً |

السنة الجامعية: 2022_2023



شكر وتقدير

نحمدك اللهم حمدا لا يبلغه البيان ونشكرك شكرا لا يوفيه اللسان ونصلي

ونسلم ونبارك على سيدنا محمد خير الأنام وبعد:

فإنه يشرفنا أن نتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى الدكتور "شرايرية محمد"

المشرف على هذه المذكرة الذي لم يبخل علينا بإرشاداته فله أسى الإكبار

وأنبل وأعظم سمات العرفان وتحية عطرة كذلك إلى لجنة المناقشة التي

تفضلت بمناقشة هذه المذكرة.



إهداء

الحمد لله وكفى على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى. الحمد لله الذي وفقني لتمتين هذه

الخطوة في مسيرتي بمذكرتي هاته. ثمرة النجاح بفضلته وتعالى مهداة. إلى التي حممتني

ومنحتني الحياة، وأحاطتني بحنانها وحرصت على تعليمي بصبرها وتضحيتها إلى من كان

دعاؤها سرنجاحي أمي الغالية حفظها الله. إلى الذي دعمني في مشواري الدراسي وكان وراء

كل خطوة خطوتها في طريق العلم والمعرفة أبي الغالي رعاه الله

إلى من هي أنس عمري ومخزن ذكرياتي أختي **"لبنى"**، وإلى من كانوا ولازالوا سنداً لي في

الحياة إخوتي الأعزاء أدامهم الله لي سنداً في الحياة **بلال** ، **حمزة** .

إلى من هم مصدر سعادة العائلة أبناء أخي **جود** و **آدم** إلى من كانت لي سنداً وقت

الرخاء والشدة رفيقة دربي أدام الله ودنا **"بلقيس"** . إلى كل من ساعدني من بنات عمي. كما

لا يفوتني أن أخص إهدائي إلى جميع أصدقائي.

إلى كل من علمني حرفاً وأخذ بيدي في سبيل تحصيل العلم والمعرفة وأتوجه بالشكر

الجزيل إلى الأستاذ المشرف على مذكرتنا

***** هند *****

إهداء

الحمد لله وكفى على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى. الحمد لله الذي وفقني لتمتين هذه

الخطوة في مسيرتي بمذكرتي هاته. ثمرة النجاح بفضلته وتعالى مهداة :

إلى من رفعت رأسي عاليا بكونها أمي

إلى قوتي وعزتي أبي الصبور

إلى سندي وقوتي الذي لا يمل ولا يميل أخي واخواني "محمد ، هالة ، مريم"

إلى من يحمله قلبي ولا تحمله ورقتي

إلى مدللة العائلة "تولين"

إلى صديقتي ورفيقة مشواري التي قاسمتني كل اللحظات "هند"

كما أخص إهدائي على جميع الأصدقاء

إلى كل من علمني حرفا وأخذ بيدي في سبيل تحصيل العلم والمعرفة وأتوجه بالشكر

الجزيل إلى الأستاذ المشرف على مذكرتنا

*** بلقيس أميمة ***

مقدمة

مقدمة:

يكتسي البناء أهمية قصوى بالنسبة للفرد والجماعة، فهو رمز الحياة الرغيدة والرفاهية، و من ثم فالكل يحرص طوال حياته على أن يفتني أو يبني لنفسه وعائلته مسكنا يليق بحياتهم اليومية، غير ان هذه الحاجة الأساسية لكل فرد، يتعين ان تتم في إطار ما يسمح به القانون تحت طائلة المسائلة الإدارية أو المدنية، وتتويجا لها الجزائية.

في التطبيق، جل منازعات التعمير تعرض على القضاء الإداري، غير أن رقابته تنصب على الأعمال الإدارية وليس على سير عملية البناء ذاتها، وعلى ذلك، فالقاضي العادي سواء كان قضائيا مدنيا أم جزائيا وحدهما القادرين على معاقبة الاخلاطات المرتكبة من قبل أصحاب البناءات، وتعويض الضرر اللاحق بالنسبة للغير. في الواقع، يحتل التدخل الجزائي في الخصومة العمرانية مرتبة ثانوية، في حين كان يتعين أن يرقى إلى مرتبة التدخل الإداري، وهو ما يمنح الدراسة خصوصياتها. باعتبار أن نواته هي ضمان احترام قواعد التعمير وكذا التوازن بين العلاقات الناشئة عن عقد البناء.¹

لم يحظ القانون الجنائي للتعمير بالاهتمام الكافي من قبل الفقه إلا بقدر انتقاد عدم فعالتيه ونجاعته، فمن جهة، هناك صعوبة للتعرف الجرائم العمرانية، ومن جهة ثانية صعوبة تحديد الكيفية التي يتعين بها زجر هذه المخالفات.

أهمية الموضوع:

- تكمن الأهمية العلمية للبحث في كونه من المواضيع المهمة والحيوية .
- تظهر أهمية الموضوع هنا في الكشف عن تلك القواعد الردعية التي وضعها المشرع الجزائري سواء في قانون التهيئة والتعمير أو في القوانين الأخرى، لكل من تسول له نفسه أن يخالف ما جاءت به هذه الأخيرة من التزامات وقواعد.
- تجميع ما أمكن من آليات مقننة وموجودة فعليا في القانون العمران والقوانين الأخرى المكملة له في مجال الحماية الجزائية التعمير.
- يعتبر مجال العمران مجالا خصبا للتطلع إلى النقائص التشريعية والتطبيقية والوقوف على الآليات الفعالة والتي يمكن أن تحقق النتائج المرجوة لتنظيم قطاع التعمير.

¹ - Guillaume BEAUSSONIE, Répertoire de droit pénal et de procédure pénale Construction, IEJUC (EA 1919) mars 2017, p. 5.

اسباب اختيار الموضوع:

1-الاسباب الذاتية:

-يمكن القول بأن الدافع الرئيسي لدراسة هذا الموضوع يتمثل في الجانب الحيوي فيه والذي يبعث في شخص الباحث الرغبة في البحث والتقصي.

-الرغبة الشخصية في دراسة كل القوانين المتعلقة بالعمران، ومدى تطبيقها على أرض الواقع.

-تحديد مواطن الخلل المسببة في تفاقم المشاكل العمرانية، والرغبة الشخصية في معرفة كيف يتم علاجها عن طريق القضاء.

-رغبتنا لدراسة موضوع العمران عموما وآليات تصدي المشرع الجزائري لظاهرة المخالفات العمرانية خصوصا من أجل اثناء المكتبة القانونية بدراسة تخص مجال العمران حتى تكون مرجعا لطلاب وباحثي الحقوق.

2-الأسباب الموضوعية:

-ناهيك على أنه من المواضيع الحديثة التي تتمتع بقدر كبير من الأهمية في المجالين النظري والتطبيقي خاصة أنه يتعلق في جانبه القانوني بقانون لازال في طور التكوين على عكس بقية القوانين الأخرى التي استجمعت مقومات وجودها.

-تحديد الوسائل القانونية المتاحة للمتضرر من المخالفات العمرانية بمختلف أنواعها.

-البحث في مدى فعالية النصوص القانونية المتعلقة بالعمران.

-الأهمية القانونية التي يحظى بها قانون العمران بين القوانين الأخرى.

-تحديد العوائق التي تواجه التشريعات العمرانية بالميدان والتي تشكل عائقا أمام فعاليتها.

-المشاكل القائمة في بناء التجمعات السكانية والتي أصبحت لا تتطابق والقوانين المعمول بها بحجة أزمة السكن.

الصعوبات:

كان من أبرز الصعوبات التي واجهتنا النقص الكبير والفاقد في المراجع المتخصصة خاصة من الجانب المتخصص في التشريع الجزائري، إضافة إلى صعوبة الحصول على مراجع أجنبية، مما دفع بنا إلى الاعتماد بصورة كبيرة على القوانين خاصة 90-29 .

-كثرة البيروقراطية وعد التعاون من طرف الإدارة الجزائرية التي قد صعبت علينا مهمة إثراء موضوع بحثنا بالمراجع اللازمة مثالنا معظم الجامعات خارج الولاية، البلدية، مديرية التهيئة والتعمير المتواجدتان على مستوى ولايتنا ضف إليها تحفظ أصحاب المعلومة للإدلاء بها.

-تناقض وتعارض وغموض النصوص التشريعية المرتبطة بالتعمير، نظرا لكثرتها.

-كثرة المذكرات ذات نفس عنوان مذكرتنا والخوف من الوقوع في السرقة العلمية خاصة أنه لم يكن هناك تعديل للقوانين وسن قوانين جديدة متعلقة بالتعمير.

الدراسات السابقة:

إن دراسة أي موضوع يستوجب من الباحث الإلمام بما سبقه من دراسات في ذات السياق الذي يخوض فيها الباحث، ذلك لتكون دراسة تكميلية لما سبقه، وفي موضوع بحثنا هناك جملة من الدراسات اعتمدنا عليها ومن بينها:

-حنان عبودي، سهيلة بوسلبي، الحماية الجزائرية للعمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية نقسم العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون الأعمال، 2017-2018.

-بن عنيبة منال، الحماية القانونية والقضائية للمجال العمراني في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص تهيئة وتعمير، 2019-2020.

ومم تم قوله، يقودنا التساؤل، الى طرح الإشكالية التالية:

الى أي مدى يمكن اعتبار الحماية الجزائرية كافية وفعالة في مجال التعمير؟

ومن هذه الإشكالية الرئيسية تتفرع عدة إشكاليات يمكن حصرها على النحو التالي:

- ما هو محل الحماية الجزائرية في مجال التعمير؟

- ما هي الآليات المتبعة لتحقيق الحماية الجزائرية في مجال التعمير؟

المنهج المتبع:

أخذنا بالمنهج التحليلي الذي يعتبر الأكثر تداولاً في الإطار القانوني وذلك بطرح منطقي ومنتسلسل للأفكار، عن طريق تحليل النصوص القانونية المنظمة للتهيئة والتعمير في الجزائر، حيث يتجلى هذا المنهج من خلال مراقبة وضبط عمليات البناء، ومدى احترامها لقواعد وأحكام التعمير وكيفية الكشف عن مخالفاتها، وكذا تحديد الجزاءات الخاصة بها التي تفرض على مرتكبيها.

كما استعنا بالمنهج الوصفي بغية توضيح وشرح بضع المفاهيم القانونية، التي تفرضها طبيعة

موضوع دراستنا.

تقسيم الدراسة:

تشتمل الدراسة على فصلين وكل فصل يحتوي على مبحثين وقد حاولنا من خلال هذه المباحث والفصول، الإحاطة بكل جزئيات هذا الموضوع على قدر المستطاع، وذلك على النحو المبين أدناه:

الفصل الأول: محل الحماية الجزائية للتعمير

المبحث الأول: الأفعال الجرمية السابقة والمصاحبة لعملية البناء

المبحث الثاني: الأفعال الجرمية اللاحقة لعملية البناء

الفصل الثاني: اليات الحماية الجزائية للتعمير.

المبحث الأول: معاينة واثبات الجرائم العمرانية.

المبحث الثاني: الجزاءات المترتبة عن الجرائم العمرانية

الفصل الأول

محل الحماية الجزائية للتعوير

الفصل الأول: محل الحماية الجزائية للتعير

من أجل ضبط العمليات العمرانية أكثر وتنظيم المجال العمراني جرّم المشرع الجزائري مظاهر عدة و متنوعة من الأفعال و السلوكيات بمقتضى العديد من النصوص التي تضمنها قانون التهيئة والتعير والمراسيم التنفيذية ذات الصلة، أهمها القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعير، وكذا القانون 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، بجانب أحكام متعلقة بالبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعير .ونجد جرائم العمران تتعدد وتتنوع أسباب ارتكابها وقد تم تخصيص هذا الفصل للتطرق الى اهم الجرائم والأكثر شيوعا و وقوعا. يتناول الأفعال الجرمية السابقة والمصاحبة لعملية البناء في (مبحث أول)، و الأفعال الجرمية اللاحقة لعملية البناء (مبحث ثاني).

المبحث الأول: الأفعال الجرمية السابقة والمصاحبة لعملية البناء:

مظاهر تجريم مخالفة أحكام قانون التهيئة و التعير والمراسيم ذات الصلة في المرحلة السابقة و المصاحبة لعملية البناء، والتي تتحقق في الغالب نتيجة لمخالفة المتطلبات التنظيمية، و تعد جريمة البناء بدون ترخيص، وجريمة البناء دون رخصة التجزئة أهم مظهرين للجرائم السابقة المرتكبة في مجال التعير. وتعتبر كذلك جريمة عدم وضع لافتة قانونية وعدم التصريح بفتح ورشة واتمام الأشغال من أبرز صور الجرائم المصاحبة للمجال السالف الذكر ولتبيان ذلك، تم تخصيص لكل واحدة منهما مطلب مستقل.

المطلب الأول: جرائم التعير السابقة لعملية البناء:

إن أهم الجرائم التي قد ترتكب قبل الشروع في عملية البناء والأكثر وقوعاً ألا وهي جريمة البناء بدون ترخيص (الفرع الأول)، بالإضافة إلى جريمة البناء بدون رخصة التجزئة في (فرع ثاني).

الفرع الأول: جريمة البناء بدون ترخيص:

يعتبر الترخيص بالبناء ضروريا لأسباب تتعلق بالتخطيط العمراني، و كذلك لاعتبارات المحافظة على حياة الأفراد وسلامتهم ، فالتخطيط العمراني يتطلب توافر مقاييس معينة تتعلق بعرض وطول الشوارع وتنظيم الأحياء وشبكات الطرق، و لمثل هذا التخطيط أثرا بالغاً للمحافظة على الصحة العامة وعلى المظهر الجمالي داخل المدينة¹.

أولاً: تعريف رخصة البناء:

لتحديد موضوع الدراسة يمر حتما عن طريق تعريفه، ولهذا الغرض يتعين تعريفه قانوناً و فقهاً.

1- التعرف القانوني لرخصة البناء :

عند استقراء النصوص القانونية المقررة بمقتضى أحكام قانون التعير والمنظمة للعمران يتبين أنها لم تتضمن تعريفاً خاصاً برخصة البناء ، فالمشرع الجزائري من خلال نص المادة 52 من القانون رقم 90 - 29 ، والمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 إكتفى بتبيان نطاق تطبيق رخصة البناء في حالة إنشاء مباني جديدة ، و تمديد البناية ، و تغيير البناء وأعمال التدعيم والتسييج ، دون تقديم تعريف جامع لرخصة البناء ، و هو أمر طبيعي، لكون

¹ - كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية على تراخيص أعمال البناء والتعير، مدعماً بقرارات مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار الأيام للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى ، عمان، 2017، ص188.

المشروع في الغالب يتمتع عن إعطاء تعريفات تتعلق بالمصطلحات القانونية عادة ما يثور بشأنها الجدل والنقاش، ويتولى الفقه و القضاء مهمة تقديم تعريفا لها، و هنا تعريف رخصة البناء.¹

2- التعريف الفقهي لرخصة البناء :

أورد الفقه عدة تعريفات خاصة برخصة البناء ، فلقد عُرفت على أنها : "رخصة البناء عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توفر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه"².

وفي تعريف آخر أنها: "وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في إنجاز مشروعه، بعدما تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير والبيئة، وهكذا تكون هذه الرخصة قيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك"³.

ثانيا: تعريف جريمة رخصة البناء:

تعتبر جريمة البناء دون ترخيص من أهم الجرائم الواقعة على العقارات المبينة نظرا لأهميتها في ردع مخالفات العمران هذا من جهة ولكثرة النزاعات حولها سواء أمام القضاء الإداري أو القضاء العادي.⁴

وتنص المادة 52 من القانون رقم 90-29 على أنه تشترط رخصة البناء من أجل تشييد بنايات مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المظلة على الساحات العمومية ، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو للتسييج .

وباستقراء نص المادة 52 نجد أن واجب الحصول على رخصة البناء لا يقتصر على تشييد البنايات الجديدة فقط بل تجعلها بالنسبة للأعمال التالية :

-التشييد لبنايات جديدة .

-التمديد للبنايات الموجودة .

¹ و داد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، الطبعة الأولى ، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الجزائر، 2016، ص 20،

² مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مجلة الحقوق، العدد الرابع، الكويت، ص297.

³ - نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، عين مليلة ،الجزائر، 2010، ص39.

⁴ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقارن طبعة 1، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 105-106.

-التغيير في الحيطان الضخمة ولإنجاز الجدران الصلبة .
- التدعيم أو التسييج¹ .

ثالثا: الطبيعة القانونية لجريمة البناء دون رخصة :

أثارت جريمة البناء دون رخصة اختلافا فقهييا ، فهناك من يعتبرها من الجرائم الوقتية²، ومنهم من يعتبرها من الجرائم المستمرة³ ، لكونها تستمر في الزمان واستغراقها لوقت طويل وامتدادها في الزمن . و يميل الرأي الغالب إلى أنها جريمة وقتية تنتهي بانتهاء أعمال البناء والتشييد⁴ . وتعد كذلك جريمة متتابعة الأفعال⁵، تتكرر بوقوع عدة أفعال يصلح كل منها أن يشكل جريمة مستقلة ، لكنها مع ذلك تعتبر جريمة واحدة ، نظرا لوحدة الفاعل ومحل الجريمة، و وحدة المشروع الإجرامي ، أما إذا كان الأمر يتعلق بعدة مباني فإن وحدة الجريمة تنتفي ويسأل الفاعل عن عدة جرائم⁶، وعليه فإن كل فعل من الأفعال المذكورة في المادة 52 يقوم به الفاعل على البناء دون ترخيص هو جريمة مستقلة ويعتبر من الجرائم الوقتية المنفصلة .

ويترتب على اعتبار جريمة البناء دون رخصة متتابعة الأفعال ما يلي :

-بما أنها جريمة وقتية فإنها تنتهي بانتهاء الأعمال المخالفة للقانون وبالتالي فإن مدة التقادم من ذلك الوقت .

¹ عبد المجيد بوالسيلو، الحماية الجزائية للعمران في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراة العلوم ، جامعة باجي مختار ، عناية ، 2010-2011 ، ص 165.

² الجرائم الوقتية (الآنية): هي الجرائم التي تستلزم من الجاني فعلا ماديا يبدأ أو ينتهي في فترة زمنية محددة ن فيتحدد تاريخ ارتكاب هذه الجريمة بهذا الوقت .

³ الجرائم المستمرة : هي تلك التي يستطيل فيها الفعل المادي المكون لها فترة من الزمن مع استمرار إقتران هذا الفعل بإرادة الجاني . أنظر عبد القادر القهوجي، شرح قانون العقوبات، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1997، ص91.

⁴ عابدة ديرم، مخالفات التعيمير في التشريع الجزائري ، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق ،جامعة باتنة، عدد 29نسبتمبر 2014، ص151.

⁵ الجرائم المتتابعة : هي تلك التي تتكون من عدة أفعال إجرامية يجمع بينها وحدة الغرض أو المشروع الإجرامي على الرغم من أن كل فعل منها يكون جريمة على حدى. عبد القادر القهوجي ، مرجع نفسه، ص92.

⁶ عبد الوهاب عرفة، التعليق على قوانين البناء والهدم والقوانين الأخرى المرتبطة بها في ضوء أحكام النقض، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، ص160.

- إذا صدر الحكم في أي من الأفعال ، يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكتشف أمرها إلا بعد صدور الحكم ، أي أن الحكم الصادر في القضية السابقة يكون بمثابة جزاء لكل الأفعال الموالية واللاحقة¹ .

رابعا : تمييز جريمة البناء دون رخصة عما يشابهها من جرائم :

تختلط جريمة البناء بدون رخصة في مجال التعيمير مع مجموعة من الجرائم الأخرى يتعين التمييز فيما بينها لتحديد نطاق كل منها.

1- تمييز جريمة بناء دون رخصة عن جريمة تجزئة أرض دون رخصة التجزئة :

تتشابه إقامة تجزئة دون رخصة تجزئة مع جريمة البناء دون رخصة في جزء من الركن المادي، وهو إقامة أشغال معينة دون الحصول على رخصة مسبقة ، وتختلف عنها من حيث طبيعة الأشغال إذ أنها تتعلق بإقامة تجزئة على عقار غير مبني في حين تتعلق الجريمة الثانية بأشغال البناء².

2 - تمييز جريمة بناء دون رخصة عن جريمة الهدم دون رخصة :

تتشابه جريمة الهدم دون رخصة مع جريمة البناء دون رخصة من حيث إقامة الأشغال دون رخصة مسبقة مسلمة من الجهة المختصة ، وكذلك من حيث تعلقها ببناء قائم في حالة الترميم أو التمديد أو التعديل المتعلق بأشغال البناء دون رخصة، وتختلف عنها من حيث طبيعة الأشغال حيث تتعلق جريمة الهدم دون رخصة بإزالة بناء قائم جزئيا أو كليا عكس جريمة إقامة أشغال البناء دون رخصة³.

خامسا: أركان جريمة البناء دون رخصة :

إن جريمة البناء دون رخصة كسائر الجرائم تقوم على أركان تضيفي عليها سمة المخالفة للالتزام القانوني المقرر ، ومنه لا تشكل جريمة البناء بدون ترخيص إلا بعد توافر الأركان الأساسية⁴.

¹-شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016، ص141.

² عايدة ديرم، مرجع سابق، ص151.

³ - المرجع نفسه، ص 152.

⁴ - عبد المجيد بواسيلو ، مرجع سابق، ص167.

1- الركن المادي لجريمة البناء دون رخصة:

يقصد بالركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة، النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار - أو من له السيطرة القانونية عليه - متمثلا في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في قانون البناء دون الحصول على رخصة من الجهات الإدارية المختصة¹.

جريمة البناء و إن كانت تتمظهر على أنها جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متتالية، لكونها تقوم على نشاط اقترف في أزمنة متوالية، إلا أنها يقع تنفيذها لمشروع إجرامي واحد ، والإعتداء فيه مسلط على حق واحد وان تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحى بانفصام هذا الإتصال الذي يجعل منها وحدة اجرامية في نظر القانون ، ومتى تقرر ذلك فان كل فترة من الفترات الزمنية المشار إليها تستقل بنفسها ويستحق فاعل الجريمة عقوبة تستغرق كل ما فيها من أفعال².

و يتشكل الركن المادي لجريمة البناء دون ترخيص من عنصرين ، يتمثل الأول في فعل البناء و الثاني، عدم وجود ترخيص بالبناء ،ومفاد ذلك أن الركن المادي في هذه الجرائم ركن مركب لا يكفي توافر أحد الفعلين بل يجب توافرها معا ، فعدم الحصول على ترخيص لا يكفي بذاته لتكوين الجريمة ما لم يقترن بفعل البناء³.

أ- فعل البناء :

يتجسد جوهر الركن المادي في جريمة البناء دون رخصة في قيام المتهم بالبناء قبل الحصول على الترخيص المطلوب ، وهو الذي حدد له قانون البناء عدة صور احداها أوكلها أساس الركن المادي الذي يشمل تلك الأعمال⁴.

فقانون البناء يستلزم ضرورة الحصول على ترخيص اداري للقيام بأعمال البناء من إنشاء المباني الجديدة أو تمديد البنايات الموجودة أو تغيير البناء أو إقامة جدار للتدعيم والتسييج .

¹- عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء،: دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراة ، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، 2011، ص 18.

²- الشريف حامد، المسؤولية الجنائية في جرائم المباني، الطبعة الأولى، ناس للطباعة، 1997، ص 240.

³- كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 189 - 190.

⁴- الشريف حامد ، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية مصر، 1994، ص 29.

حيث نصت المادة 52 الفقرة الأولى من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على أنه "تشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج¹."

وهو الأمر الذي أكدته السلطة التنظيمية من خلال المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والتي اشترطت حيازة رخصة بناء بالنسبة لتشييد بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية².

ونحاول فيما يلي تفصيل لأشكال الركن المادي في جرائم البناء دون ترخيص.

1- تشييد بنايات جديدة :

إن التعريف الوحيد لفعل التشييد المرادف لفعل البناء، هو ما نص عليه المشرع الجزائري بمقتضى المادة 2 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها على أنه : " كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة.³

¹ - القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

² - للتفصيل حول مفهوم البناء في قانون التهيئة والتعمير أنظر، عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2014 - 2015، ص 20 وما يليها.

³ - قانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 03 غشت 2008.

ويعرف الفقه البناء بأنه كل شيء متماسك من صنع الإنسان واتصل بالأرض إتصال قرار¹ ، ولقد اعتمد القضاء الفرنسي² نفس التعريف الفقهي تقريبا وذلك بوضعه لمعيارين لمعرفة البناء الذي يخضع لرخصة البناء ، ويتمثل هذان المعياران في ثبات البناء واستقراره ، والاتصال بالأرض في حين أنه لم يبال باشتراط أن يكون البناء من فعل الإنسان .

إن هذه التعاريف لفعل البناء تضمنت كلها تعريف الشيء الناتج من هذا الفعل والمتمثلة في المبنى أو البناية وبالتالي لا تمكن من التعرف على الأفعال التي تشكل البناء ، في حين أنها هي التي تخضع للتجريم خاصة وأنه يمكن المتابعة على أساس مجرد بدء البناء ولا حاجة لانتظار الانتهاء من البناء بوجود بناية لقيام الجريمة³ .

ويقصد بالبناء عملية إضافة مبنى إلى هيكل الملكية العقارية وذلك بضم وجمع مختلف عناصر البناية باستعمال المواد والتقنيات الملائمة⁴ . ويشترط ان يكون الضم والجمع بفعل الإنسان لا الطبيعة ، وأن تكون المواد محل الفعل متماسكة كالإسمنت المسلح ، وأن يكون استعمال هذه المواد بطريقة تجعلها ثابتة ومستقرة على الأرض بحيث تحول طبيعتها من منقولات إلى عقار يتصل بالأرض اتصال قرار⁵ فلا يمكن فصله أو نقله دون هدم أو إلحاق خسارة به⁶ .

¹ - سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد المالك، المقاول، المهندس المعماري طبقا لنصوص القانون 101 لسنة 1996، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، الأسكندرية، 2000، ص8.

² - Remond Leost , penal de l urbanisme .L actualite juridique .Le Moniteur .2001.P.127-129.

³ - ياسمين قزاتي، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2016، ص43-44.

⁴ - تم زيارة الموقع يوم 15 مارس 2023 على الساعة 00:23 WWW.ar.Wikipedia.org

⁵ - يرى القضاء الفرنسي أنه لا يشترط أن تكون المواد متماسكة وعلى هذا الأساس أعتبر تركيب مواد قابلة للنقل أو التفكيك من قبيل البناء اعتمادا على معيار الإتصال الدائم بالأرض. Raymond léost., Op.Cip129

⁶ - بكير سعيدة، رخص وشهادات التعير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 2007-18، 2010، ص 20 .

يكون البناء جديدا بإنشائه أو استحداثه لأول مرة مثل وضع الأساسات ثم إقامة الأشغال الأخرى التي تؤدي إلى إقامة بناية بالمعنى المعرف أعلاه¹.

وعملا بنص المادة 2 المذكورة أعلاه فإنه يستوي نوع المبنى سواء كان عمارة أو منزل أو حتى مستودع لأن المادة استعملت مصطلح منشأة ، ويستوي أيضا الغرض من المبنى لأن المشرع ذكر مجموعة من أوجهه، فاستعمل على سبيل المثال، كما أن المشرع ساوى بين مختلف الملكيات بأن أكد على أن الأملاك العمومية تخضع هي الأخرى لرخصة البناء ، للبناء عليها . أو أن يكون مشيدا على سطح الأرض أو في باطنها مثل الأنفاق ومحطات المترو أو في مياه البحر مثل السدود والقنوات والجسور².

2 - تمديد البناءات الموجودة :

نوه المشرع الجزائري بمقتضى المادة 52 من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير عن هذا المظهر للبناء بتعبير البنائيات الموجودة دون تفصيل أي هل قصد التمديد الأفقي أم تمديدها العمودي أم كلاهما معا ؟

ولعل ما يوحي بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البنائيات أفقيا أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها وهذا ما يدعو إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها³.

ويقصد بتوسيع المباني: "زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجما ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلهما حجرة واحدة كبيرة ، أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلهما شقة واحدة"⁴.

¹ - إعتبر القضاء الفرنسي إعادة بناء بناية ثم هدمها، تشبيها لبناء جديد وأخضعه للحصول على رخصة بناء مسبقة.

Raymond Léost., Op.Cit p.129.

² - ياسمين قزاتي ، مرجع سابق ، ص 44 - 45.

³ - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، تصدر عن مجلس الأمة العدد التاسع 2005، ص 141.

⁴ - محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، القاهرة ، 1999-2000، ص 156.

أما تعلية المباني فيقصد بها: "زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من عدد الطوابق المرخص بها، كإقامة طابق أو دور فوق عمارة قائمة زيادة على عدد الطوابق أو الأدوار الواردة بالترخيص"¹. أي الزيادة الرأسية لفائدة العقار .

ويبرز التطبيق العملي حقيقة هامة مفادها أن الكثير من الملاك أو من لهم السيطرة القانونية على العقار ، يقومون بالتعلية بدون ترخيص نظرا لأزمة السكن مما ينتج عنه عدم تحمل المباني لما يقام عليها من أعمال التعلية وبالتالي انهيارها².

يستفاد من ما تقدم إن أعمال التعلية تخضع للترخيص مسبق رغم عدم النص عليها صراحة من طرف المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير، وبالتالي نظرا لخطورة أعمال التعلية فكان من الواجب النص عليها وإلزام سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير بمراعاة الدقة في تطبيق أحكام قانون البناء - قانون التهيئة والتعمير ،قانون مطابقة البناءات إتمام انجازها ،المراسيم التنفيذية - ، حيث أن التساهل في التطبيق العملي يؤدي إلى انتشار ظاهرة انهيار المباني والمساس بالنظام العام العمراني وحق الأفراد الأمن المكفول دستوريا وينعكس ذلك على وضع المجتمع واستقراره³.

فالمشرع - ومن ورائه السلطة التنظيمية - استلزام للقيام بأعمال التعلية ترخيصا مستقلا من الإدارة للتأكد من قوة ومتانة المبنى، ومدى تحمل الهيكل الخرساني وأساسات المبنى لأعمال التعلية المستحدثة لما فيها من خطورة بالغة على المبنى ذاته وعلى شاغليه .

وقد يقترب في الأذهان معنى التعديل من معنى التوسيع لكنه لا يختلط به ،لأن تعديل المبنى ليس من الضروري أن يترتب عليه توسعته ،وقد حدد المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير وفقا للمادة 52 المذكورة أعلاه، يشمل التغيير فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تفضي إلى ساحات عمومية ،فكأن المشرع الجزائري قد اعتبر

¹- السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص113.

²-كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص194.

³- أنظر حول هذه الظاهرة في النظم القانونية المقارنة وفي مصر تحديدا، محمد أحمد فتح الباب، مرجع سابق، ص156-157.

التمديد هو تغيير للبناء داخلا وأن التغيير الخارجي قصره على ما يمس الحيطان الضخمة والواجهة¹.

أما تعديل المباني فيقصد به : " تغيير بعض معالم المبنى القائم ، فليس لزاما أن يرد التعديل على جدران المبنى الرئيسية أو على أحد جدرانه ، وإنما قد يرد التعديل على أي جزء من المبنى ، كالمدخل أو السلالم أو الشرفات أو الحمام أو المطبخ"².

كما إن المقصود بتعديل المبنى التدخل بالبناء أو بالهدم في بناء قائم بالفعل على نحو يغير من معالمه الأصلية . ويشترط لتحقيق أعمال تعديل المباني المظاهر والدلائل التالية :

- أن تتم أعمال تعديل المباني بصورة مادية : ويظهر ذلك من خلال صورتين هما: الهدم أو البناء أو بهما معا ، سواء قام بها مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه .

- أن يؤثر التعديل في البناء على الهيكل الخرساني للمبنى القائم وأساساته : بمعنى أن يكون من شأن التدخل بالتعديل الجوهرى المساس بالناحية المعمارية والإنشائية ، كالمساس بالهيكل الخرساني للمبنى وأساساته أو بالتخطيط الأساسى للمبنى ، لما فيه من إجهاد وتحميل للمبنى فوق طاقته ، ومن ثم مخالفته للمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية والجمالية للمبنى ، أو أن يكون من شأنه التأثير في جوهر التصميم أو يغير من أوجه استعمال المبنى وذلك كأن يقوم شخص بفصل غرفتين أو تقسيم غرفة واحدة إلى غرفتين عن طريق وضع ستائر خشبية أو معدنية أو يقوم شخص باستغلال شقته السكنية كمخزن ، أو يستخدم غرفة بالدور الأرضي كمحل طالما أنه لم يتدخل بالبناء أو الهدم فيما هو كائن من بناء فضلا عما في التعديل من إضرار بالغير³.

3 - إقامة جدار للتدعيم أو التسييج :

إن إنجاز جدار صلب هو من صميم أشغال تشييد بناية جديدة ن وقد يكون هذا الجدار حسب المشرع إما من أجل التدعيم أو التسييج .

¹ - الزين عزري، مرجع سابق ، ص141.

² - السيد أحمد مرجان، المرجع السابق، ص114.

³ - السيد أحمد مرجان، المرجع السابق، ص115.

ويقصد بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل، ولذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط¹.

والغاية من تجريم هذه الصورة من البناء تكمن في خطورة عملية التدعيم التي تستوجب الخضوع لمواصفات تقنية دقيقة ، مما يبرر إخضاعها للرقابة، لأنه إذا قام مثلا صاحب البناء بهدم جزء من الجدران المتصدعة لغرض تدعيمها فإن ذلك سيؤدي إلى خلل في توازن أساسات البناء ويمكن أن يؤدي على انهيار المبنى كليا أو جزئيا².

وعلى الرغم من تقارب معاني التدعيم والترميم والصيانة وتداخلها في كثير من الأحيان إلا أن القانون لم يستلزم ضرورة الحصول على الترخيص إلا بالنسبة لأعمال التدعيم أما أعمال الترميم والصيانة فلا يجب الحصول على ترخيص قبل القيام بذلك .

أما فيما يتعلق بتسييج المباني فإن المشرع نص على تجريم التسييج بدون رخصة الذي يأخذ صورة جدار صلب فقط ، مما يجعلنا نستبعد السياجات التي تكون من أسلاك تطبيقا لمبدأ التفسير الضيق للنص الجنائي ، ولعل الغرض الذي ابتغاه المشرع من وراء تجريم التسييج دون رخصة هو الحفاظ على جمال وتنسيق الواجها³.

أما في القانون الفرنسي فإن المادة 421-1 من قانون إنشاء وتنظيم المدن استتنت خضوع أعمال البناء الصغيرة لرخصة البناء مثل الحوائط والحواجز التي لا يبلغ ارتفاعها عن 2 متر نماذج المباني المقامة بصورة مؤقتة في الأسواق والمعارض خلال مدة إقامتها ، إنشاء حجرات على ورشات البناء ، فهذه الأعمال تعتبر من قبيل الأشغال الصغيرة الحجم والغير المجرمة ، على خلاف المشرع الجزائري الذي يعاب عنه أنه لم ينص على الحد الأدنى لحجم ومساحة أشغال البناء المجرمة⁴.

¹ - الزين عزري، المرجع السابق، ص9.

² - فاطمة الزهراء عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشدي البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، 2000-2001، ص 17 .

³ - عدة بوهدة محمد الأمين. جرائم البناء في القانون الجزائري، جامعة وهران 2، محمد بن أحمد(الجزائر)، 2021، ص 10.

⁴ - الزين عزري، مرجع سابق ، ص10.

ب - عدم وجود ترخيص :

عدم وجود الترخيص ليس هو قوام الركن المادي ، ولكن هو شرط سلبي اشترطه المشرع وبشكل عنصري في النموذج القانوني لجرائم إقامة أعمال البناء¹ .

فالجاني في جرائم إقامة أعمال البناء بدون ترخيص يمكن أن يكون المالك أو المقاول أو الحائز أو المستأجر أو من له السيطرة القانونية على العقار ، والعبرة في تقرير صفة الجاني هي بمن يقوم فعلا بالبناء بدون ترخيص أو غيرها من الأعمال المعاقب عليها ، والغالب أن يكون المالك هو القائم بالبناء ، ولكن قد يتعدى المالك فيقوم أحدهم أو بعضهم بالبناء ولا يقوم به البعض الآخر ، كما هي الحال عند وفاة أحد الأشخاص ويترك عدة ورثة يقوم بعضهم بالبناء في قطعة أرض خلفها لهم مورثهم وأصبحوا يملكونها بالميراث على الشيوع فيما بينهم ، وفي هذه الحالة لا يسأل إلا من قام بالبناء بالفعل دون غيره ، فالقانون لا يعاقب إلا من يخالف أحكامه ولم يجعل من مجرد توافر صفة المالك موجبا لعقابه ، ذلك أنه من الأصول الدستورية المقررة أن الجريمة والعقوبة شخصية . وقد يكون القائم بالبناء هو الحائز للعقار الذي تجري فيه الأعمال المخالفة ، ويستوي في تقرير المسؤولية الجنائية أن تكون الحيازة على وجه مشروع أم أنها لا تستند إلا لمجرد وضع اليد التي لم تكتمل له شروط الحيازة ، بل أنه يمكن أن يكون الجاني غاصبا للعقار المقامة فيه الأعمال المخالفة . والمستأجر لعقار يعد مسؤولا ولو كان المالك قد أذن له بإجراء هذه الأعمال ، وإذا قام بتنفيذ الأعمال المخالفة أحد المقاولين أو المهندسين المنفذين ، فإن مسؤوليتهم عن فعل البناء أو التعلية أو التدعيم وغيرها تنقرر ولو كان التنفيذ يجري في حضور المالك و تحت إشرافه . ويسري هذا الحكم في حالة القيام باستئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإداري وتم الإعلان عن قرار وقفها . وإذا كان القائم بالبناء أحد الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة ، فأن ممثل هذا الشخص الاعتباري هو المسؤول جنائيا عن الأعمال التي تقام بدون ترخيص² .

وقد يحدث أن يلتزم الباني باستصدار ترخيص إداري يسمح له بالبناء ، إلا أنه لا يبادر الى استخراج شهادة المطابقة ، وهو التزام الذي يجد أساسه القانوني من أحكام المادة 63 من

¹-كمال محمد الأمين ، مرجع سابق ص198.

²-أشرف توفيق شمس الدين: شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء من الوجهة الجنائية والمدنية والإدارية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1996، ص135.

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعير وتسليمها بأنه :
 "...يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن
 يقتضي الأمر ، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء " .

بالتالي فإن عدم التزام الباني باستصدار شهادة المطابقة يترتب عليه حكم زجري او
 ردعي بالمناسبة ذاتها وهو الشروع في عملية الملاحقة القضائية في حالة عدم استجابته لما
 ألزمته الإدارة القيام به تطبيقا للقانون بعدما ثبتت في جانبه مخالفة قانون البناء ، واستنفاد
 الأجل المحدد له لإنجاز وتصحيح ما هو مطلوب منه ، لأن في ذلك مخالفة لأحكام قانون
 البناء وإصرارا على الاستمرار في هذه المخالفة مما يدل على وجود نية غير سوية إن لم نقل
 إجرامية لديه¹ ، ولهذا أحالت الفقرة الأخيرة من المادة 59 إلى أحكام المادة 78 من القانون
 التهيئة والتعير رقم 90-29 ، والتي تشير إلى اختصاص المحكمة بالحكم والأمر بهدم
 المباني والمواقع والمنشآت التي لا تتوفر على صفة المطابقة رغم الأمر المسبق الصادر بذلك
 من السلطة الإدارية المختصة ، وهو إجراء ردعي أو زجري يتقاطع فيه كل من القانون رقم
 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتم² ، والقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة
 والتعير والرسوم التنفيذي رقم 15-19 وهو نص مطبق لأحكامه ولأحكام الأولى أيضا وإن
 بطريقة غير مباشرة ، ثم أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج
 المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري .

كما نصت المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم
 04-05 على أنه : "في حالة التأكد من عدم مطابقة لرخصة البناء المسلمة ، يحرر المخول
 قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل إلى أيضا
 نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والولائي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين
 وسبعين (72) ساعة .

¹ عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراة دولة في القانون العام، جامعة
 الجزائر، 2007، ص 668 وما بعدها .

² القانون 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49
 مؤرخة في 18 نوفمبر 1990 .

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية ، أما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده .

في حالة عدم امتثال للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين ، تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف . " فواضح من مضمون المادة اختصاص القاضي الجنائي بنظر مخالفة قرار الترخيص بالبناء ، وبالتالي فإن القاضي الإداري غير مختص .

تقع الجريمة المعاقب عليها إذا قام صاحب المشروع بالأعمال دون الحصول على رخصة مسبقة من الإدارة المختصة تبرر الأعمال المنجزة¹ .

ج - علاقة السببية كعنصر في الركن المادي للجريمة :

تقوم علاقة سببية بالربط بين النشاط الإجرامي والنتيجة، ولذلك تعتبر عنصرا في الركن المادي ، ويعتد في هذا الصدد بالنتيجة المادية للنشاط الإجرامي دون النتيجة القانونية، وفي هذه الحال تتحقق علاقة السببية بين النشاط الإجرامي والتغيير الذي يقع في العالم الخارجي والذي يعتبره القانون محققا للنتيجة القانونية للعلاقة بوصفه اعتداء على المصلحة المحمية² .

وقد قُضى أنه من المقرر أن علاقة السببية في المواد الجنائية علاقة مادية تبدأ بالفعل الذي اقترفه الجاني وترتبط من الناحية المعنوية بما يجب عليه أن يتوقعه من النتائج المألوفة لفعله إذا ما أتاه عمدا ، وكانت هذه العلاقة مسألة موضوعية ينفرد قاضي الموضوع بتقديرها ومتى فصل فيها إثباتا ونفيا فلا رقابة لمحكمة النقض عليه مادام قد أقام قضاءه في ذلك على أسباب تؤدي إلى ما انتهى إليه ن فإن الطاعن يكون مسؤولا عن جميع النتائج المحتمل حصولها عن الإصابة التي أحدثها ولو كانت عن طريق غير مباشر كالتراخي في العلاج أو الإهمال فيه ما لم يثبت أن المجني عليه كان يعتمد التجسيم في ما لمسؤولية وهو ما لم يقل به الطاعن ولا سند له في الأوراق ومن ثم فإن ما ينعاه الطاعن على الحكم في هذا الصدد يكون غير سديد³ .

¹ - عبد المجيد بوالسيلوا ، مرجع سابق ، ص 169 .

² - مرجع نفسه، ص 169 .

³ - هدى حامد قشقوش، المسؤولية الجنائية للمهندس والمقاول عند عدم مراعاة الأصول الفنية، دار النهضة العربية، 2000 ص 29 .

فبالإضافة إلى ضرورة توافر الركن المادي لجرائم البناء دون ترخيص ، يشترط توافر الركن المعنوي نظرا لكونها جريمة عمدية.

2- الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة :

تنقسم الجرائم بالنظر إلى ركنها المعنوي إلى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية ، وضابط التفرقة هو قصد الجاني، فإذا كان نشاط الجاني متعمداً أي يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة عمدية وإذا كان نشاط الجاني غير متعمد أي لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة غير عمدية . وتتفرع الجريمة الغير عمدية إلى نوعان : جرائم تقوم على أساس الخطأ وجرائم مادية يكتمل فيها قيام الجريمة بمجرد إتيان الفعل المجرم¹ .

أ - البناء بدون ترخيص جريمة غير عمدية :

يرى أغلب الفقهاء² أن جريمة البناء بدون رخصة جريمة غير عمدية إلا أنه انقسم إلى اتجاهين فبينما يؤكد الاتجاه الأول على أن الجريمة مادية يرى الاتجاه الثاني أن الجريمة غير عمدية تقوم على أساس الخطأ³ .

1-البناء بدون ترخيص جريمة مادية

يرى هذا الاتجاه أن جريمة البناء بدون رخصة تقوم بمجرد مباشرة أعمال البناء المادية التي تكون خاضعة لرخصة البناء دون الالتزام بأحكام القانون التي تفرض الحصول على رخصة بناء مسبقة بغض النظر عن سبب غياب رخصة البناء ودخل إرادة الجاني فيه. يبرر هذا الاتجاه موقفه بأن القصد الجنائي مفترض، فبمجرد معاينة الوجود المادي لأشغال البناء بدون رخصة فإن هذا يعني أن الجاني على علم بأنه خالف الالتزامات التي تفرضها النصوص القانونية والتنظيمية للبناء والتعمير حيث أنه لا يمكن التمسك بجهل القانون للإعفاء من المسؤولية الجزائية ، مما يدل على أن إرادة الجاني اتجهت إلى ارتكاب السلوك المجرم وإلى إحداث النتيجة الإجرامية المتمثلة في إنشاء بناء غير قانوني أو فوضوي . ويضيف هذا الاتجاه أن ما يؤكد على اعتبار البناء بدون رخصة جريمة مادية هو أن السلطة

¹ - محمد المنجي، جرائم المباني، الطبعة الأولى، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2003، ص2.

² -Cristini René, droit de l'urbanisme.Economica.paris.1985 p556-557 ; Pierre Soler-Couteaux.op.cit.p610.

³ -Henri Jacquot et François Priet.,op.cit.p.726.

التقديرية لقضاء الموضوع جد مقيدة فيما يخص البحث عن القصد الجنائي إذا يمكن الإدانة بمجرد وجود محضر معاينة لأشغال البناء بدون رخصة ولو تمسك المتهم بحسن نيته¹.

يستتبط مما تقدم، أن القضاء الجزائي يعتبر البناء بدون رخصة جريمة مادية، إذا أنه يكتفي بإقرار قيام الجريمة عن طريق التسبيب بأن الجاني قام بأعمال بناء خاضعة لرخصة البناء وذلك في غيابها وأنه تم إثبات هذه الأفعال بموجب محضر معاينة دون مناقشة مدى وجود القصد الجنائي أو الخطأ الجزائي من عدمهما

على عكس القضاء الجزائي فإن القضاء الفرنسي أكد موقفه صراحة في اعتباره البناء بدون رخصة جريمة مادية، ولقد رتب عن هذه الطبيعة آثارا من خلال العديد من الأحكام القضائية والتي تمثلت في عدم جواز اعتداد المتهم بما يلي²:

- حسن النية؛

- تسامح الإدارة؛

- خطأ الإدارة في الجواب على استعلامات الجاني كأن تقول له مثلا أن الأشغال

التي يريد مباشرتها لا تعد من الأعمال التي تخضع لرخصة البناء؛

- تعسف الإدارة أو مخالفتها للقانون برفضها منح رخصة البناء.

وبتعديل قانون العقوبات الفرنسي سنة 1994 غير القضاء الفرنسي موقفه وأصبح

يعتبر البناء بدون رخصة جريمة تقوم على أساس الخطأ الجزائي.

2- قيام جريمة البناء بدون رخصة على أساس الخطأ.

يرى أنصار هذا الاتجاه المتمثل في الفقه والقضاء الفرنسيين³، أن المشرع لم ينص صراحة على الاعتراف بالجرائم المادية وإنما المستقر عليه قانونا هو أن الجريمة إما أن تكون عمدية أو أن تكون غير عمدية بأن تأسس على أساس الخطأ، وهذا بموجب تعديل قانون العقوبات الفرنسي⁴ الذي يدل عن تخلي المشرع الفرنسي عن الجرائم المادية، وعلى هذا

¹ -Jean-Paul Gilli.Hubert Charles et Jaque de Lanversin, Les grands arrêts du droit de l urbanisme.4^{ème} édition .Daloz. Paris.1996.p394.

² -René cristini.op.cit.p556.557.

³ -Pierre Soler-Couteaux. Op.cit.p.616 ; Henri jacquot et Farnçois Priet. Op.cit.p.726.

⁴-تنص المادة (L1213 AL1)من قانون العقوبات الفرنسي المعدلة على مايلي: "لا وجود لجناية أو جنحة بدون قصد جنائي في ارتكابها".

الأساس اتجه جانب من القضاء الفرنسي¹ إلى تأسيس جريمة البناء بدون رخصة من حيث ركنها المادي على أساس الخطأ المتمثل في عدم الاحتياط الذي يتطلب من الباني القيام بأعمال البناء مع الإدراك بأنه قد يرتب خطراً نتيجة عدم التبصر بالعواقب² كما اعتبر أن خطأ عدم الاحتياط مفترض في الجاني فيتم الإدانة دون البحث فيه . ولقد انتقد الفقه هذا الاتجاه افتراضه وجود الخطأ³ مثل حالة الجرائم العمدية لهذا ينبغي اعتبار البناء بدون رخصة جريمة عمدية .

ب - البناء بدون ترخيص جريمة عمدية .

يرى جانب من الفقه⁴ أن البناء بدون رخصة جريمة عمدية باعتبار أن ركنها المادي يقوم على فعل إيجابي، لا يمكننا تصور اتيانه بدون قصد جنائي أو عن طريق الخطأ غير العمدي ، خاصة وأن البناء بدون رخصة جنحة، أن أغلب الجرائم عمدية⁵ .
يتمثل القصد الجنائي في النية الداخلية التي يضمها الجاني في نفسه والتي تشكل الرابطة بين العمل المادي للجريمة والفاعل ونرى أن جريمة البناء بدون رخصة تقوم من حيث ركنها المعنوي على القصد العام والقصد الخاص⁶.

1- القصد العام.

يتمثل القصد العام في جريمة البناء بدون رخصة في علم الجاني بأنه يوجد التزام قانوني يفرض عليه الحصول على رخصة بناء مسبقاً لمباشرة أشغال البناء، ومع ذلك تتجه إرادته إلى القيام بهذه الأشغال وذلك في غياب الرخصة المشترطة قانوناً⁷ .

¹-لقد أخذ جانب من القضاء الفرنسي بهذا الإتجاه حتى قبل تعديل قانون العقوبات سنة 1994 بحيث صدرت عنه قرارات تعود إلى الثمانينات أقرت الإدانة على أساس خطأ المتهم Pierre soler-couteaux.op.cit.p.616.note de bas de page N1

²- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، الطبعة السادسة، دار هومة الجزائر، 2008، ص 114-115.

³- Henri Jacquot et François Priet. Op.cit.p726.

⁴- حمزة تيوب، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة نهاية الدراسة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، 2005-2008، ص7. Jean Bernard Auby et Hugues Périnet .op.cit. N978.

⁵- ياسمين قزاتي، مرجع سابق، ص74.

⁶- أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص109-112.

⁷- ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص74.

2- القصد الخاص.

يتمثل القصد الخاص في جريمة البناء بدون رخصة في اتجاه إرادة الجاني نحو أحداث النتيجة الإجرامية ؛ وهي إنشاء بناء غير قانوني أو فوضوي غير مطابق لمقاييس البناء الأمني، لعدم إخضاعه للرقابة التي تمارسها الدولة من أجل ضمان سلامة وأمن الأشخاص والممتلكات عن طريق رخصة البناء¹.

و يذهب اتجاه آخر إلى أن البناء بدون رخصة جريمة عمدية فإنه يمكن أن تقوم على أساس الخطأ غير العمدي، ولهذا إذا ما ثبت انتفاء القصد الجنائي فيمكن البحث في مدى توافر عناصر الخطأ، أما إذا لم يتوافر لا القصد الجنائي ولا الخطأ أيا كان نوعه فلا وجود للجريمة ولا مسؤولية على المتهم . ونرى أن هذا الاتجاه غير سليم ومخالف لمبدأ الشرعية الذي يقتضي التفسير الضيق للنص الجزائي، لأنه لو أخذنا بهذا الرأي لأدى ذلك إلى ضرورة البحث عن توفر الركن المعنوي المتمثل في القصد الجنائي أصليا، واحتياطيا إذا لم نجده نبحث عن مدى توافر إحدى صور الخطأ غير العمدي، وهذا ما يوسع من حالات قيام الجريمة إضرارا بالمتهم في حين أنه ينبغي تفسير النص الجزائي بصفة دقيقة وحصرية وليس افتراضية طالما أن المشرع لم ينص على ذلك صراحة².

و بالرجوع إلى القواعد العامة التي تقتضي أن الأصل في الجرائم الجنحية أنها عمدية تقوم على القصد الجنائي وأنه لا يمكن اعتبارها جريمة مادية ولا غير عمدية، لأن هاتان الحالتان استثناء على القاعدة العامة وأنه من مبادئ القانون أنه لا استثناء إلا بنص، فلو أن المشرع أراد أن تكون الجريمة مادية لا نص على ذلك صراحة مثلما فعل بالنسبة للجرائم الجمركية؛ حيث نص بالمادة 281 من قانون الجمارك على أنه: " لا يجوز للقاضي تبرئة المخالفين استنادا إلى نيتهم ...". ولو أن المشرع أراد أن تكون الجريمة غير عمدية تقوم على أساس الخطأ غير العمدي لنص على ذلك صراحة مثلما فعل بالنسبة لجنحة القتل الخطأ في المادة 288 من قانون العقوبات التي تنص على أنه: "كل من قتل خطأ أو تسبب في ذلك برعونته أو عدم احتياطه أو عدم انتباهه أو اهماله أو عدم مراعاته للأنظمة ...". كما أن تجريم الشروع في جريمة البناء بدون رخصة يدل على أن المشرع يعتبرها جريمة عمدية حيث أن

¹ - ياسمين قزاتي، المرجع السابق،، ص75.

² - فاطمة عمراوي ، مرجع سابق، ص25-26.

نطاق تجريم الشروع من حيث طبيعة الجرائم لا يكون إلا في الجرائم العمدية وليس المادية لأن هذه الأخيرة يعاقب فيها البدء في تنفيذ الركن المادي على أساس أنه الفعل المجرم لا شروعا فيه¹ .
بناء على ما سبق، يميل الاتجاه الغالب إلى اعتبار جريمة البناء بدون رخصة جريمة عمدية يقوم ركنها المعنوي على القصد الجنائي الذي يجب على القاضي الجزائي البحث في مدى توفره والتسبب على أساسه للتصريح بإدانة المتهم نظرا لما يترتب القصد الجنائي من آثار على المسؤولية الجزائية² .
3 - الركن الشرعي للجريمة .

تختلف الأعمال المادية للجريمة باختلاف نشاط الإنسان، ما جعل المشرع يتدخل بموجب نص قانوني جزائي يجرم الفعل ويحدد العقوبة³ . حيث تنص المادة الأولى من قانون العقوبات أنه : " لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن إلا بقانون " . ففي كل القوانين نجد مادة أو أكثر تجرم فصل البناء دون رخصة وتحدد العقوبة التي توقع على مرتكبه، فبعضها ينص على الفعل المجرم وعقوبته في نفس المادة ،وبعضها الآخر اعتمد على عقوبة ولا تدبير أمن بغير قانون⁴ . " فطبقا لمبدأ الشرعية لا بد من نص قانوني يجرم فعل البناء دون رخصة مبينا مواصفات الفعل الذي يعتبر جريمة ومحددا كذلك العقاب الذي يفرض على مرتكبها .

نصت المادة 52 من القانون 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء الملغى على تجريم وعقاب البناء دون رخصة، حيث جاء فيها: "يعاقب على تنفيذ الأشغال أو استعمال الأرض خرقا للأحكام هذا القانون والنصوص التنظيمية الصادرة لتطبيقه".
إلا أن هذه المادة جاءت عامة وغير دقيقة وتضمن عقاب مخالفة كل حكم من أحكام هذا القانون، ونصوصه التنظيمية ولم تنص صراحة على تجريم البناء دون رخصة.

في حين نجد المادة الثانية من نفس القانون تمنع البناء دون رخصة مسبقا، وتنفيذ الأشغال في غيابها يعد خرقا للأحكام المادة 52 ويعرض مرتكبه للعقاب⁵.

¹ - أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 104.

² - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 76.

³ - أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجنائي العام، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 47.

⁴ - الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق ل 8 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات معدل ومتمم ، ج ر عدد 49 الصادرة في 10 يونيو 1966.

⁵ - المادة 2 و 52 من القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلقة برخصة البناء وتجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر عدد 83 الصادرة في 30 فيفري 1982.

وعليه فالمادتان 02 و 52 من هذا القانون تشكلان ركنين شرعيين لجريمة البناء دون ترخيص إلا أن هذا القانون تم إلغاؤه بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعير الذي حل محله. ولقد تم النص على تجريم عقاب البناء دون رخصة في المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري في نص المادة 50 منه الملغاة بموجب القانون 04-06 المؤرخ في 14 غشت 2004 بموجب نص المادة 02.¹

أما في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعير، اعتمد المشرع أسلوب الإحالة، فلا يمكن تطبيق نص المادة 77 منه التي جاءت بصيغة العقاب إلا في ظل أحكام المادة 52 من نفس القانون والتي تضمنت الالتزام الذي يشكل مخالفته جريمة البناء دون رخصة.²

وتؤكد المادة 76 من نفس القانون المعدلة بموجب المادة 07 من القانون رقم 04-05 على تجريم أعمال البناء دون رخصة بقولها: "يمنع الشروع في أشغال البناء دون رخصة..."³. ويصدر القانون 08-15⁴، تم النص صراحة على تجريم عقاب أفعال البناء دون رخصة، في المادتين 6 و 79، وقد تضمنت هذه الأخيرة (المادة 79) كذلك تجريم محاولة ارتكاب الجريمة، طبقا لما هو مقرر في المادة 31 من قانون العقوبات .

يهدف المشروع من تجريم أعمال البناء دون رخصة إلى ضمان الرقابة على مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه قانون التهيئة والتعير أو ما يستتجبه السير الحسن لانجاز المباني وكذا وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء وتحديد شروط شغل واستغلال البنايات، وتأسيس تدابير ردية في مجال احترام البناء وقواعد قواعد التعير.⁵

¹-المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية، عدد 32، الصادرة في 25 ماي 1994.

²- المادة 52 ، 77 من القانون 90-29، السالف الذكر .

³- المادة 07 من القانون 04-05، المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، يعدل ويتم القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعير، ج ر عدد 51 المؤرخة في 15 غشت 2004.

⁴- القانون رقم 08-15، السالف الذكر .

⁵- منى مقلاتي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص148.

الفرع الثاني: جريمة تجزئة أرض بدون رخصة التجزئة

للإحاطة بجريمة تجزئة أرض بدون رخصة تجزئة، يتعين قبلها تحديد مفهوم المصطلحات لاتي تتشكل منها.

رخصة التجزئة ليست أقل أهمية من رخصة البناء ، ولذا نجد المشرع الجزائري قد وحد بين هاتين الرخصتين من حيث الإجراءات والكثير من الأحكام ، ورخصة التجزئة هي الأخرى تساهم في تنظيم حركة العمران ، وجاءت من أجل تمكين الأفراد من تجزئة ملكياتهم العقارية إلى عدة وحدات عقارية.¹ ويجدر التعريف برخصة التجزئة فيمكن تعريفها من خلال القانون 82-02 الملغى بموجب قانون 90-29 اذ نصت المادة 24 منه بقولها : " تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها. "

كما أن المرسوم التنفيذي 15-19 - نص على: " في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 على أنها: "...تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"، وهو ما تضمنه المرسوم التنفيذي 19 - 15 سابق الإشارة إليه.

أولاً: تعريف جريمة البناء بدون رخصة تجزئة

يقصد بجريمة البناء بدون رخصة التجزئة ، هو تشييد مشاريع بناء على أراض غير مخصصة للبناء والتعمير، أي البناء على أراض غير مخصصة لهذا الغرض وكانت قد صنفت من قبل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بصفتها أراض زراعية، أو مناطق أثرية أو سياحية أو مساحات عمومية ومساحات خضراء، أو مواقع مخصصة للمنشآت العمومية ومنشآت ذات المصلحة العامة، كما يمكن أن تكون وفق تخطيطات شبكات الطرق العمومية، أو مشغولة بمخطط حقوق الارتفاق²، وذلك لما جاء في القسم الثالث بعنوان مخطط شغل الأراضي من الفصل الثالث المتضمن أدوات التهيئة والتعمير من القانون 90 - 29. كما نجد

¹ - عبد المجيد بواسيلو، المرجع السابق، ص 138.

² - إيمان مسلي، كركارين فريدة، النظام القانوني للمسؤولية المعمارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص القانون الخاص الداخلي كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، الجزائر ، 2014\2015 ص 87.

المادة 31 من هذا القانون نصت على: " يحد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق إستخدام الأراضي والبناء."

ولهذا فان مخطط شغل الأراضي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء او بالمتر المكعب من الاحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبيئات.

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة، و كذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاعات.

- يحدد الاحياء و الشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها و إصلاحها.

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.¹

تعتبر عملية التجزئة من بين الوسائل العمرانية التي تنتج وحدات عقارية جديدة من الوحدات العقارية الأصلية، والتي تهدف للتقسيم العقلائي للأراضي بطريقة قانونية ومشروعة² لذا تناول المشرع الجزائري رخصة التجزئة في القانون 90-29 من خلال المواد 57 و58 منه. ولقد حصر أنواع جرائم رخصة التجزئة في القانون 08-15 في المواد 3 و4 منه.

ومن بين هذه الجرائم : تجزئة أرض بدون رخصة التجزئة ، و جريمة تجزئة أرض غير مطابقة لمواصفات التجزئة.

أ - جريمة تجزئة أرض بدون رخصة التجزئة :

نصت المادة 57 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 على أنه "تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها". فبالعودة الى هذه المادة ندرك مدى حرص المشرع الجزائري على ضرورة

¹ - قانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

² - ولد قاسي تيزيري و حدادي ياسمين، المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، تيزري وزو ، 2020/2019 ص12.

الحصول على هذه الرخصة قبل القيام بأية عملية تجزئة، وهو الالتزام الذي أكدته المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91-176 .

وبهذا كل تجاهل لهذا الالتزام يعرض صاحبه للعقوبات المنصوص عليها في المادة 74 من القانون 08-15¹.

ب - جريمة تجزئة أرض غير مطابقة لمواصفات التجزئة :

تعتبر هذه الجريمة كل اشغال التجزئة غير مطابقة للمخطط ودفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة وذلك باعتبارها تجاهل للالتزامات المفروضة له².

إلا أنه تجب الإشارة إلى أن هناك تداخل بين جريمة البناء على أرض غير مجزأة وجريمة البناء دون ترخيص، فهناك من قال بأن هناك تعدد معنوي للجرائم بين جريمة البناء دون ترخيص وجريمة البناء على أرض غير مجزأة، وهناك من يقول بوجود تعدد صوري للجريمتين،³ ومنه تقوم هذه الجريمة على الأركان الخاصة التالية:

ثانيا: اركان الجريمة التجزئة أرض دون رخصة التجزئة.

لقيام جريمة التجزئة دون رخصة التجزئة لا بد من أن تتوافر بجانب الأركان العامة للجريمة، من ركن مادي و ركن معنوي عناصر أخرى خاصة.

1- الركن المادي:

يتحقق الركن المادي لهذه الجريمة بارتكاب الجاني لفعل ايجابي يتمثل في انشاء تجزئة او مجموعة سكنية. ويتخذ النشاط الاجرامي هنا وجهان:

- ان يقوم الجاني بتقسيم الارض الى اجزاء من اجل البناء سواء نفذ فيها اشغال التهيئة او لم ينفذ وسواء كانت هذه التهيئة وفق مخططات التعيمير او من دونها.

- او ان يقوم صاحب التجزئة بانشاء مجموعة سكنية في ان واحد او بصفة متتالية على قطعة واحدة او على عدة قطع متلاصقة.⁴

¹ - ولد قاسي تيزيري، حدادي ياسمين، المرجع السابق، ص12.

² - المرجع نفسه، ص 12.

³ - عبد المجيد بواسيلو، المرجع سابق ص173.

⁴ - و ياخذ نفس الحكم في حالة تنفيذ الاعمال خارج الاجال المحددة عملا باحكام المادة24 من المرسوم 91-176.

2- الركن المعنوي :

قيام جريمة التجزئة دون رخصة ،لا يكفي توافر الركن المادي بل ينبغي من ان يصدر النشاط الاجرامي عن ارادة واعية من صاحب التجزئة، ولا يشترط هنا توافر قصد خاص ،وانما يكفي اقتراف الفعل الذي ترتبت عنه النتيجة الجرمية بالمعنى القانوني لها.

ويلاحظ ان الجاني قد يقترف في مجال العمران عدة افعال تنطوي على تشكيل جرائم متعددة، وهذا ما يعرف بتعدد الجرائم والذي مفاده اقتراف عدة جرائم سواء بسلوك واحد او عدة سلوكات وقبل صدور الحكم النهائي او البات عن واحدة منها.¹ وعليه فالتعدد صفة تلحق بالنشاط الاجرامي ولا تتطلب تشديد العقوبة.

المطلب الثاني: الأفعال الجرمية المصاحبة لعملية البناء:

أقر المشرع جملة من الالتزامات وإجراءات لا بد من استيفائها وتكون مصاحبة ومنتزمنة مع عملية إنجاز أشغال البناء وتنظيمها، فعلى كل مالك لبناء تحت التشييد، وبعد استيفائه الالتزامات الملقاة عليه بموجب القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ومباشرته عملية الإنجاز والبدء في ذلك، الخضوع الى هذه الالتزامات ، وأية مخالفة ومعارضة تجعل صاحبها عرضة للعقوبات المنصوص عليها قانونا، وترتب المسؤولية الجنائية.²

ومن مجمل الالتزامات التي يفرضها المشرع على مالك البناء تحت التشييد خلال فترة إنجاز الأشغال، والتي تعرف قانونيا بالالتزامات المصاحبة لعملية البناء،³ أو جريمة عدم القيام باجراءات التصريح والاشهار والتي يمكن تناولها افي حالتين.

تمثل الحالة الأولى في عدم وضع لافتة تبين (الإشهار) والتي تم تخصيص (الفرع الأول) لها ، أما الحالة الثانية فهي تتمثل في عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال (فرع ثاني).

الفرع الأول: جريمة عدم وضع لافتة قانونية

للإحاطة بجريمة عدم وضع لافتة قانونية، يستوجب أولا تناول بعض المفاهيم التي تتكون منها.

¹ - باسم شهاب، تعدد الجرائم واثاره الاجرائية والعقابية-دراسة مقارنة-برتي للنشر،الجزائر،2011، ص38.

² - عبد المجيد بواسيلو، المرجع السابق، ص175.

³ - مرجع نفسه، ص175.

أولاً: المقصود باللائقة القانونية في مجال إنجاز أشغال البناء:

إن المشرع الجزائري نص على الالتزام القانوني القاضي بوضع اللائقة القانونية في مكان إنجاز مشروع البناء، ونجد أنه تم النص عليها في التشريعات المقارنة ولكن بتعبير له نفس المعنى وهو: "وضع الإعلان القانوني" وذلك بمقتضى نص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 المؤرخ في 08 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعيمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم. حيث تنص المادة على أن " يضع المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة لائحة مرئية من الخارج توضع مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء ، كما ينبغي أن تشمل اللائقة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع إن اقتضى الأمر ذلك، ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز.

يحدد الوزير المكلف بالتعيمير نموذج اللائقة ¹.

من خلال استقراء نص المادة 51 يتبين لنا أنه يتعين على صاحب المشروع أو المستفيد من الأشغال أن يضع لائحة مرئية من الخارج، أي أن يضعها في مكان يتسنى للجمهور المارة رؤيتها. ويقصد بها قيام المالك أو القائم بالأشغال بمجموعة من الاجراءات تتمثل في وضع لائحة تشمل على بيانات ².

2. بيانات اللائقة القانونية:

بالرجوع إلى نص المادة 51 نجدها تحدد ما يجب أن تتضمنه اللائقة القانونية من بيانات، كما تنص صراحة أن توضع في مكان ظاهر من موقع العمل.

- مراجع رخصة البناء: والمقصود بمراجع رخصة البناء، رقم الرخصة وتاريخ إصدارها واسم المالك وعنوانه.

- أنواع البناء: وذلك إذا ما كان يتعلق الأمر بإنجاز بناء لغرض السكن الفردي أو إنجاز مشروع اقتصادي أو إنجاز مشروع بناء مستشفى أو مشروع سكن جماعي.

- تاريخ افتتاح الورشة: أي تتضمن اللائقة التاريخ الذي تم فيه افتتاح الورشة وبدأ إنجاز أشغال البناء ³.

¹ - المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

² - الهام ببيع، حماية الملكية العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007، ص 194.

³ - فاطمة الزهراء عمراوي، المرجع السابق، ص 64.

- التاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال: بما أن صاحب المشروع قبل البدء في التنفيذ، يقوم بإنجاز دراسة شاملة وكاملة لكل ما يتعلق بالمشروع سواء من حيث التكاليف وكذلك بمستوى الكفاءة المهنية المطلوبة، كما يقوم بدراسة المدة التي يستغرقها المشروع والتي تنتهي فيها أشغال البناء.

وإن اقتضى الأمر تتضمن اللافتة البيانات التالية:

- اسم صاحب المشروع؛
- تسمية الدراسات أو المهندس المعماري؛
- المؤسسة المكلفة بالإنجاز.

وبالتالي صاحب أو مالك البناء تحت التشييد مجبر بوضع لافتة تتضمن كل البيانات الآتية الذكر، وهذا ليكون في متناول الجميع الاطلاع على حجم المشروع، وكذلك معرفة المالك وكذا مدة الإنجاز خاصة إذا كان المشروع يقع في وسط المدينة وله حجم هام مما يتسبب في العرقلة والإزعاج.

وحسب ما تضمنته الفقرة الثانية من المادة 51 فيما يتعلق بشكل اللافتة، فنجدها تنص على أن تحديد شكل اللافتة يعد من المهام الممنوحة للوزير المكلف بالتعمير.¹

يجب على المستفيد من المقرر المرخص بالبناء أن يعلم مقابل وصل رئيس المجلس البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا لنموذج التصريح الذي يحدده الوزير المكلف بالتعمير.²

يتضح لنا أنه على المستفيد من رخصة البناء أن يقوم وجوبا بإعلام رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة ، ويكون ذلك مقابل وصل يسلم له، والغرض من إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك حتى يتمكن من أخذ الاحتياطات اللازمة لذلك تقاديا لأي طارئ يمكن أن يحدث خلال فترة الإنجاز، فمثلا إذا كان مشروع البناء ذا أهمية كبيرة، ويقع في منطقة حساسة كأن يتوسط مقر البلدية أو أنه محاذ للطريق الوطني، فممكن أن يتسبب في عرقلة حركة المرور أو عرقلة النشاط الاقتصادي بتلك المنطقة، مما يستوجب عليه التحضير لذلك والعمل على فتح طريق ثانوي بالموازاة لذلك، وهذا لتفادي أي تأخير أو عرقلة، كما لو كان لجسامة المشروع خطرا على حركة المرور،

1 - عبد المجيد بوالسيلو، المرجع السابق، ص180.

2 - المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، سابق الذكر.

أو خطرا على المارة، فيستوجب الأمر غلق الطريق لحين الانتهاء من إنجاز تلك الأشغال. ويكون ذلك دائما وفق النموذج المحدد من طرف الوزير المكلف بالتعمير والبناء،¹

ثانيا: أركان الجريمة

من خلال المادة 51 سالفه الذكر، يتضح أن هذه الجريمة تقوم على توافر الأركان الخاصة التالية.

1-الركن المادي :

يتمثل الركن المادي في هذه الجريمة في توافر العناصر التالية:

أ-عدم وضع لافتة :

يتمثل هذا العنصر في عدم وضع اللافتة التي يجب ان تتوفر فيها الشروط المحددة قانونا و التي قد تم مسبقا تعدادها أن توضع اللافتة في حالة الشروع في البناء أو التعليق أو الاستكمال، و أن توضع اللافتة في مكان ظاهر من مكان البناء و في موقع البناء ذاته...

ب-بيانات اللافتة

تضمنت المادة 51 سالفه الذكر ضرورة أن تتضمن اللافتة جملة من البيانات التي تهدف إلى تحقيق مصلحتين و إن كانت متعارضتين و لكن متكاملتين ، و هما المصلحة العامة و في نفس الوقت المصلحة الخاصة²

2- الركن المعنوي:

الركن المعنوي لهذه الجريمة لا يختلف عن ذلك الذي تخضع له الجرائم الأخرى المتعلقة بالتعمير من حيث توافر عناصر القصد الجزائي بنوعيه ، العلم والارادة فيجب ان يكون الجاني عالما بالعناصر المكونة للجريمة هذا من جهة ، وان تتجه الارادة الى تحقيق النتيجة الجرمية المتطلبية.³

فيتحقق الركن المعنوي بمجرد بدأ الأشغال دون اتخاذ إجراءات التصريح والإشهار كونها

جريمة عمدية⁴.

¹ -مادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، سابق الذكر، ص180-181.

² - عبد المجيد بوالسيلو، المرجع السابق، ص179.

³ - مرجع نفسه، ص182.

⁴ - عايدة ديرم، مخالفات التعيمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص151.

الفرع الثاني: جريمة عدم التصريح بفتح الورشة وإتمام الأشغال:

الهدف المرجو من تجريم فعل عدم القيام بالتصريح عن فتح الورشة وإتمام الأشغال هو تمكين الجهات المختصة من زيارة البنايات الجاري تشييدها أو تمديدها أو تدعيمها مثلا، للتأكد من مدى مطابقة الأعمال للمواصفات التي تتضمنها رخصة البناء .

و لقد نص المشرع الجزائري - أول الأمر - صراحة على هذه الجريمة في المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، غير أنه بتعديل هذا المرسوم بموجب القانون 04-06 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي، فقد تم إغفال هذه الجريمة، وبقيت بدون نص يجرمها صراحة، بل إن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على التزام صاحب رخصة البناء بالتصريح بافتتاح الورشة بالنسبة لأشغال البناء.¹

في حين نجد أنه أوجب المادة 50 من المرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد الكيفيات تحضير شهادة التعير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة مطابقة ورخصة الهدم وتسليمها وعلى المستفيد من المقرر المرخص بالبناء ان يعلم مقابل وصل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا للنموذج المحدد من الوزير المكلف بالتعير، كما ألزمت المادة 06 من المرسوم 05-55 أعوان المراقبة التصريح بفتح الورشة عند اجراء عمليات المراقبة من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع ، كما أوجب المادة 56 من قانون التهيئة والتعير المالك أو صاحب المشروع اشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء، وعليه فالإخلال بأحد هذين الالتزامين يعد مخالفات قواعد التهيئة والتعير و المعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التعير.²

المبحث الثاني: الأفعال الجرمية اللاحقة لعملية البناء

بمقتضى أحكام قانون التهيئة والتعير رقم 90-29 يتبين أن المشرع الجزائري قد قام بتعداد وتجريم جملة من الأفعال الجرمية التي قد ترتكب بعد الانتهاء من عملية التشييد والبناء

¹ لمين لعريط، جرائم البناء والتعير في ظل القانون رقم 90-29 بين حتمية التنظيم القانوني الفعال وضرورة تعديل التشريع المعمول به ، دفاثر البحوث العلمية، المجلد 9، العدد 1، السنة 2021، الصفحة 326-340، ص334.

² سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقائية، مذكرة لنيل شهادة الماستر شعبة حقوق تخصص قانون الأعمال، جامعة العربي بن مهيبي أم البواقي ، الجزائر 2013-2014، ص20-21.

والتي تم حصرها في نوعين من الجرائم ألا وهما جريمة الهدم بدون ترخيص، والتي تم تخصيصها في (المطلب الأول) وجريمة البناء بمواصفات غير مطابقة لرخصة البناء. (المطلب الثاني) وفي هذا الصدد سيتم محاولة التطرق الى مفهوم كل على حدى والاركان القائمة عليها كل جريمة.

المطلب الأول: جريمة هدم البناء دون ترخيص:

للاحاطة بجوانب جريمة الهدم بدون ترخيص محط دراستنا، يتعين التطرق الى مفهوم الجريمة (الفرع الأول) مع وجوب استحضار الأركان القائمة عليها والذي تم تخصيص (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم جريمة الهدم بدون ترخيص:

يتوجب قبلنا تحديد بعض المفاهيم. فيقصد بهدم البناء : " أي ازالة المبنى كلا أو بعضا، أي جزئيا على وجه يصير معه الجزء المهدم الغير صالح لاستعمال فيما أعد له ". ويقصد بالمبنى المشار إليه في خصوص الهدم كل عقار مبني يكون محل للانتفاع وللاستغلال أي كان نوعه.¹

أولاً: تعريف جريمة الهدم بدون ترخيص:

أي وجوب الرخصة المسبقة قبل أية عملية هدم لبناء، هو التزام فرضه قانون التعمير والمرسوم التنفيذي 91-176 . وعليه فالإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة يعاقب عليها في المادة 77 من قانون التعمير²

لم ترد تعاريف تشريعية لرخصة الهدم، وإنما اكتفت أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم و إجراءات منحها، و من جهته، لم يعرف الفقه هذه الرخصة، ولكن يمكن تعريفها: " هي قرار اداري صادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة كليا او جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مصنف أو في طريق التصنيف".³

¹ - غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء(المقاول)، مهندس البناء، صاحب البناء، مجلة الحقوق، العدد الاول، كلية الحقوق، جامعة الكويت، سنة 1990، ص 161.

² - عبد القادر سعيداني، مرجع سابق، ص 13.

³ - الزين عزري، المنازعات، القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة الدكتوراة في قانون العمال، جامعة قسنطينة، الجزائر 2004، ص 22.

وتنص المادة 60 من القانون 90-29 على ما يلي: " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أدناه، أو كلما اقتضت ذلك شروط التقنية و الأمانة.

تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.¹
فالهدم قد يكون كلياً أو جزئياً كهدم طابق واحد فقط أو هدم المبنى كله. كما أن المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالاً قاراً، أو ان يسقط البناء كله أو ينفصل عنه بعض اجزائه التي كانت تتصل به كجزء منه.²

فمن خلال استقراء نص المادة 60 يتضح أن واجب الحصول على رخصة الهدم إلزامي على كل شخص طبيعي أو معنوي أراد إزالة جزء أو كل المبنى كما تحدد المادة 46 المناطق التي إن كان المبنى المراد تهديمه واقعا بها، وبالرجوع إلى نص المادة 46 فنجدها تحدد هذه المناطق كالاتي:

- الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية.
- مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية حيث ان كل مبنى يقع بإحدى هذه الأقاليم، فكل عملية هدم كلي أو جزئي لهذه المباني لابد من الحصول على ترخيص بذلك مسبقاً من السلطات الإدارية المختصة إقليمياً.

و بالعودة إلى نص المادة 61 من المرسوم 91-176 والتي وردت تطبيقها لأحكام المادة 60 المذكورة أعلاه، والتي تنص: " لا يمكن القيام بأن عملية هدم سواء كلي أو جزئي للمبنى، دون الحصول على رخصة الهدم"، ويطلب بها كلما كانت تقضيها الشروط التقنية والأمنية، ولشروط التهيئة والتعمير، كما أنها إجبارية إذا ما كانت البناية واقعة في المناطق المذكورة بموجب نص المادة 46.³

ثانياً: آليات وإجراءات الحصول على ترخيص الهدم

إن كيفية الحصول على ترخيص بالهدم، يكون بموجب طلب يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، حيث تسلم رخصة الهدم في شكل قرار من طرف هذا

¹ - المادة 46 من القانون 90-29، التي تنص على: " تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية، طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها.

² - مصطفى أبو علم، المسؤولية عن تهمد البناء، دار النهضة العربية، القاهرة، (د.س)، ص 9.

³ - عبد المجيد بواسيلو، المرجع السابق ص 188

الأخير، وذلك ماورد في المادة 68 من القانون 90-29 ويبلغ القرار إما بالموافقة أو الرفض مع التعليل. في حالة الرفض يترجم موقف الإدارة بقرار إداري للرفض ، وفي كل الحالات يبلغ رئيس البلدية بالقرار المتخذ ويتخذ هذا القرار خلال ثلاث أشهر من تاريخ تقديم الطلب ، وعند مرور هذه المدة ولم يصدر عن الإدارة قرار ن فإنه يمكن للمعني أن يرفع عريضة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لمعرفة مآل طلبه ويكون أمام رئيس البلدية أجل ثلاثون يوما من تاريخ تقديم العريضة للرد و في حالة عدم الرد فان سكوتها يعد رفضا، اما في حالة حصول المعني على رخصة الهدم أي الموافقة فانه لا يمكن الشروع في الهدم الا بعد انقضاء مهلة 20 يوما من تاريخ حصوله على الرخصة وترخيصه ببداية اشغال الهدم.¹

تقتضي رخصة الهدم حسب المادة74 من المرسوم التنفيذي91-176 في ثلاث حالات:

- اذا لم تنجز عملية الهدم خلال 5سنوات.

-إذا توقفت أشغال الهدم خلال 2سنوات الموالية للإخطار بها.

-اذا ألغيت الرخصة بموجب قرار قضائي.²

ثالثا: الطبيعة القانونية لرخصة الهدم:

أن أعمال الهدم هي أعمال مؤقتة، و لما كانت كذلك، فهي تنتهي بانتهاء عملية الهدم، وإزالة مخلفاتها خلال هذه مدة زمنية معينة ووفقا لذلك فهي جريمة مؤقتة، أما إذا استغرقت عملية الهدم مدة زمنية طويلة فإنها تصبح بذلك عملية متتابعة لا تتم إلا إذا توقفت أعمال الهدم، ففي هذه الحالة تصبح جريمة متتابعة في الزمن و منه يتضح لنا أن جريمة الهدم بدون ترخيص لا يختلف عن جريمة البناء بدون ترخيص.³

الفرع الثاني: اركان الجريمة عدم التصريح بفتح ورشة وإتمام الأشغال:

لا تقوم جريمة عدم التصريح بفتح ورشة وإتمام الأشغال الا اذا تحققت الاركان الخاصة و هي

على النحو الاتي:

¹ - منصوري نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 ص55

² - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر، عدد 26 ، الصادرة سنة 1991 ، المعدل والمتمم

³ - فاطمة عمراوي، المرجع السابق ، ص85.

أولا الركن المادي لجريمة عدم التصريح بفتح ورشة وإتمام الأشغال:

لقيام الركن المادي لجريمة عدم التصريح بفتح ورشة وإتمام الأشغال ينبغي ان تتحقق جملة من العناصر، تتمثل في:

1- الشروع في هدم البناء دون رخصة

تعتبر كل الاعمال التي تؤدي مباشرة الى الهدم الكلي او الجزئي لبناية قائمة دون الحصول على الرخصة جريمة قائمة متى قام الشخص بأعمال الازالة .

وبالتالي كل الأشخاص المخولة لها مباشرة أعمال الهدم الكلية أو الجزئية للمبنى، سواء كان المالك للبناء ، او صاحب المشروع، أو صاحب المشروع المنتدب، وكذلك المهندس المعماري او المقاول، وأي شخص ذو صفة قانونية للتدخل في انجاز الأشغال المتعلقة بالهدم يكون عرضة للعقوبات المنصوص عليها.

2- ان تكون البناية في المواقع الخاصة

ومعناه ان لا تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية اخرى، فان كانت كذلك وقام الشخص بأعمال الهدم دون رخصة، فعندئذ يعد الفعل مخالفة قائمة.

وعلى ذلك فإن القيام بأعمال الهدم بدون الحصول على ترخيص بذلك ، هو فعل مجرم وفقا لقانون البناء والتعمير، ولا يؤثر في وقوع الجريمة حالة المبنى محل الهدم أن يكون خرابا او آيل للسقوط ، حيث ان وجوب الحصول على ترخيص بهدم المبنى يشمل المباني الآيلة للسقوط أيضا.

ومنه فإن أي هدم يقع داخل حدود الأقاليم المحددة بموجب نص المادة 46 بدون ترخيص بذلك يكن مجرم وفقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير، وذلك وفقا لنص المادة 61 من القانون 91-176، حيث تنص " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية او كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكو هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية او المعمارية او السياحية او الثقافية او الطبيعية..."

ثانيا: الركن المعنوي لجريمة عدم التصريح بفتح ورشة وإتمام الأشغال

لا يختلف كذلك الركن المعنوي في جريمة عدم التصريح بفتح ورشة وإتمام الأشغال عن الركن المعنوي في الجرائم السابقة التي تتطلب قيام القصد الجزائي بعنصره العلم والارادة باعتبار جريمة الهدم جريمة عمدية.¹

المطلب الثاني: جريمة بناء الغير مطابق لمواصفات رخصة البناء

يعد البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء صورة من صور البناء غير القانوني في المجال العمراني، يعتبر انتهاك لالتزام قانوني والمتمثل في رخصة البناء، قد عرفت هذه الظاهرة انتشار واسع في الآونة الأخيرة و هذا راجع لأسباب عديدة،² لتحديد مفهوم البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء يجب التوقف عند بعض النقاط الأساسية التي سوف نتناولها في هذا الفرع (الأول) أهمها المقصود بالبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء أركان جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء(الفرع الثاني)، كما نبين أسباب وأثار البناء غير المطابق لرخصة البناء.والذي سوف يتناول في الفرع الثالث رغم أنه باضافة هذا الفرع قد أخللنا بتوازن الخطة لكنه كان ولا بد من التطرق الى هذه الجزئية لما لها من أهمية بالغة.

الفرع الأول: مفهوم جريمة البناء الغير مطابق لرخصة البناء.

بعد تحديد المقصود بالبناء الغير المطابق لمواصفات رخصة البناء سوف تتضح صورته أكثر، و يكون ذلك من خلال تعريف جريمة البناء غير المطابق (أولا)إضافة الى ابراز صورته (ثانيا) وتمييزه عن ما يشابهه من مفاهيم أخرى(ثالثا).

أولا: تعريف جريمة البناء غير مطابق لمواصفات رخصة البناء.

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا مفصلا لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء بل اكتفى بتكليفها على أنها الجرائم المتعلقة برخصة البناء ومن هذا المنطلق سوف نحاول إعطاء تعريف لها.³

¹ - عبد المجيد بوايلو، المرجع السابق، ص185-186.

² - قدور جدي، البناء الغير مطابق لمواصفات رخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة عبد الحميد بن باديس كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص ن 2017 -2018 ص22.

³ - جدي قدور، المرجع السابق، ص23.

1- التعريف القانوني جريمة البناء غير مطابق لمواصفات رخصة البناء:

ان جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء تحدث عندما تكون هنالك رخصة بناء لكن مع مخالفة أحكامها ، لذلك كان لزاما على المستفيد من الرخصة احترام مضمون الرخصة و هذا ما نصت عليه المادة 76 من قانون 04-05 " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء " ¹، يعني أنه يمنع إقامة بناء مخالف للرسوم البيانية التي منح على أساسها الرخصة.

أما المادة 76 مكرر 05 من القانون السابق تنص على أنه : " في حالة التأكد من عدم مطابقة رخصة البناء المسلمة يحزر العون المخول قانونا محضر معاينة للمخالفة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيسا لمجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في اثنين و سبعين (72) ساعة.

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية ، إما القيام بالمطابقة أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة و الآجال المحددة ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا ، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف " ² . يتبين من خلال المادتين أن المشرع لم يعطينا تعريفا مفصلا عن هذه الجريمة .

لكن بالرجوع إلى المادة 52 من قانون 29-90 يمكن أن نستخلص تعريف لهذه الجريمة على النحو التالي: "جريمة القيام بأعمال البناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص ، هي قيام الشخص بعمل من أعمال البناء ، سواء تشييد المباني الجديدة ، أو تمديد المباني القديمة ، أو تغيير الذي يمس الحيطان أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج ، على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة" ³.

¹ - المادة 76 من القانون 04-05 ، السالف الذكر .

² - المادة 76 مكرر من القانون 04-05 مرجع سابق.

³ - المادة 52 من القانون 29-90 ، مرجع سابق

تجدر الإشارة ان المشرع الفرنسي على خلاف المشرع الجزائري، كان دقيقا في تحديد الافعال المجرمة، اذ اورد جزءا لمختلف الجرائم المرتكبة في هذا الميدان مع تحديد تكييفها القانوني، حيث جرم كل:

- العمليات التي يتم تنفيذها دون الحصول على مختلف التراخيص المتعلقة. كالبناء بدون رخصة، إنشاء تجزئة بدون رخصة ، الهدم بدون رخصة.
- العمليات التي يتم تنفيذها دون احترام أحكام التراخيص ما جاء فيها من تحفظات و التزامات.
- العمليات التي تتم دون احترام ما جاء في أدوات التهيئة و التعير.
- الأفعال التي من شأنها عرقلة حق زيارة بنايات و تفقدها من قبل أجهزة الرقابة المختصة.¹

2- التعريف الفقهي لجريمة البناء غير مطابق لمواصفات رخصة البناء:

عرف بعض الفقهاء جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء 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"² وعرفت كذلك على أنها : " الجريمة التي يتم فيها إدخال تغييرات جوهرية في الرسومات المعتمدة دون حصول على تراخيص من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم"³ من خلال هذين التعريفين استخلص البعض أن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء هو:

" قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة للأصول الفنية الرسومات والبيانات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص "⁴

ثانيا: صور جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.

ان البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء يكون بالإخلال أو التعدي على الأحكام والمواصفات الواردة في رخصة البناء وقد يشمل على تجاوز معامل شغل

¹ - جدي قدور، المرجع السابق ، ص 24- 25

² - السيد احمد مرجان، المرجع السابق، ص 419.

³ - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2006، ص 23.

⁴ - عبد الحليم الشريف حامد، المرجع السابق، ص 51.

الأرضية يفوق أو يقل عن النسبة المقررة عدم احترام الارتفاع المرخص به، الاستيلاء على ملكية الغير، تعديل الواجهة أو إنجاز منفذ في حين المشرع الجزائري أعطى أكثر تفصيل لهذه الجريمة في المادة 50 الملغاة من المرسوم التشريعي رقم 94-07.¹

1- تجاوز معامل شغل الأرضية يقل أو يفوق النسبة المقررة:

المقصود بمعامل شغل الأرضية هو حاصل نسبة مجموع المساحة المبنية إلى المساحة الكلية للقطعة الأرضية مما بين كثافة المساكن في محيط معين وتحدد تنظيمات خاصة الكثافة المقبولة في أجزاء البلدية " الأجزاء الحضرية أو خارج الأجزاء الحضرية من البلدية ".²

ان هذا المعامل جد مهم يتم تحديد نسبته من تقرير مخطط شغل الأراضي ودقتر شروط التجزئة اللذان يرفقان بملف رخصة البناء وذلك بناء على معطيات ميدانية ومتطلبات مستقبلية ويرتبط معامل شغل الأرض بمعامل الاستيلاء على الأرض وعلى البناية³، وبالتالي يعتبر تجاوز معامل شغل الأرضية صورة من صور البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء لأن محتوى رخصة البناء بين معامل شغل الأرض.⁴

2- عدم احترام الارتفاع المرخص به:

يكون عدم احترام الارتفاع المرخص به بإضافة طابق أو أكثر حيث يكون مخالف لمواصفات الرخصة الممنوحة وعادة ما يلجأ إلى هذا النوع من البناء غير القانوني من أجل إشباع حاجيات السكان علما أنه يكون علو البناء مقيد في أدوات التهيئة والتعمير في دفاتر الشروط للتجزئات وتنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 في إنجاز أي بناء على حافة الطريق العمومي يجب أن يكون علوها لا يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين

¹ - زهيرة دبيح، أزمة البناءات اللاشعرية وطرق معالجتها ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع إدارة عامة ومالية ن جامعة يوسف بن جدة الجزائر ، 2000-2001، ص 56.

² - محمد السبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون أعمال جامعة مولود معمري تيزي وزو ، الجزائر ، 2006-2007 ، ص 106-107 .

³ - كمال تكواشت، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ن فرع قانون عقاري ، جامعة الحاج لحضر ، باتنة ، الجزائر ، 2008-2009، ص 99.

⁴ - قدور جدي، المرجع السابق ن ص 27.

جانبي الطريق لكن هناك بعض المباني أين يكون علو البناء غير مقيد نظرا لخصوصيتها وأهميتها في المجال الاقتصادي والإداري.¹

3- الاستيلاء على ملكية الغير

يقصد بالاستيلاء على ملكية الغير تغيير في الحدود المرسومة للمشروع بتواجد جزء من وعاء مشروع البناء على الرصيف أو على الملكية المجاورة للغير أو بقسمة القطعة الأرضية الى أكثر من قطعة أو ما يصاحبها من تشويه اداري وميداني لمشروع البناء.²

كما تعود أسباب الاستيلاء على ملكية الغير إلى غياب سياسة عقارية ناجحة ونقص الرقابة و عدم احترام القوانين و عدم تطبيقها تطبيقا صارما.³

4- تعديل الواجهة و إنجاز منافذ غير قانونية

المقصود بتعديل الواجهة و إنجاز منافذ غير قانونية بفتح أبواب أو منافذ إضافية مفضية على الساحة العمومية أو هدم جدار شقة أو شقتين و تحويل حيزها إلى محل تجاري ، و تجدر الإشارة إلى أن للواجهة جانبيين، جانب داخلي في خدمة و مصلحة صاحب البناء ، أما الجانب الخارجي فهو في خدمة مصلحة الجميع و ليس لصاحب البناء ، أن يتصرف لوحده في مصير واجهة المبنى بالتغيير دون إشراك الإدارة المعنية في ذلك.⁴

ثالثا: تمييز البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عن بعض المفاهيم المشابهة له.

نص المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير على الرخص باعتبارها أدوات للرقابة على أعمال البناء من بينها رخصة التجزئة عندما يتعلق الأمر بتجزئة أرض إلى قسمين أو أكثر و كذلك رخصة الهدم المتطلبية في حالة الهدم الكلي أو الجزئي للبناءية يترتب مخالفة أحكام هذه الرخص جرائم يعاقب عليها القانون.⁵

¹ - المادة 23 من المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28\05\1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة

الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.

² - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 35.

³ - آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ن مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون فرع

عقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003-2004، ص 3.

⁴ - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 34.

⁵ - قدور جدي، المرجع السابق، ص 28.

1- تمييز البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عن تقسيم الملكية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة:

تعتبر رخصة التجزئة الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري من الجهة الإدارية المختصة¹، حيث ترخص لمالك وحدة عقارية غير مبنية قسمة القطعة الأرضية إلى قطعتين أو أكثر من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية.²

حيث يشترط لتقسيم ملكية عقارية غير مبنية أن يكون تقسيمها موافقا للأحكام الواردة في رخصة التجزئة وإلا تعتبر جريمة كل أشغال التجزئة غير مطابقة لمواصفات هذه الرخصة وذلك باعتباره تجاهل للالتزامات التي تفرضها رخصة التجزئة.

كما حددت قواعد التهيئة والتعمير المراسيم المتعلقة بها عقوبات على كل من يخالف احكام الرخصة نظرا لأهميتها في مجال البناء.

وتظهر نقطة الاختلاف بين جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء وجريمة تقسيم ملكيته تقسيما غير مطابق لمواصفات رخصة التجزئة أن في الجريمة الأولى المخالف قد خالف المواصفات المحددة في رخصة البناء أما في الجريمة الثانية المخالف قد خالف أو تجاهل الالتزامات المقيد لتقسيم الملكية العقارية الغير مبنية الواردة في رخصة التجزئة.

نلاحظ أن المشرع في كل من رخصة البناء ورخصة التجزئة قد جرم كل الأفعال المخالفة لأحكام هذه الرخص وقرر لها عقوبات في إطار قواعد التهيئة والتعمير.³

2/ تمييز البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عن أشغال الهدم غير المطابقة لرخصة الهدم:

يشترط للقيام بعملية الهدم سواء الكلي أو الجزئي لبناية الحصول المسبق على رخصة الهدم⁴، باعتبارها من أدوات الرقابة على العقار خاصة المحمي منه، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الأيلة للهدم سندا

1 - قدور جدي، المرجع السابق، ص29.

2 - نورة منصور، مرجع سابق، ص 22 .

3 - قدور جدي، المرجع السابق، ص29.

4 - تنص المادة 60 من قانون 90-29، مرجع سابق ، على أنه"يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة46أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية.

لبنيات مجاورة.¹ لذلك يجب مراعاة المواصفات والالتزامات الواردة في الرخصة عن طريق مطابقة أشغال الهدم لهذه للرخصة ويعاقب عليها فاعلها وفقا للقانون الرخصة وإلا تعتبر جريمة كل أشغال الهدم غير المطابقة الساري المفعول.

ويظهر التمييز بين كل من جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء وجريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم أن في هذه الأخيرة الشخص المخالف لم يحترم المواصفات الواردة في رخصة الهدم عند قيامه بتلك الأشغال.

أما في ما يتعلق بجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء فالمخالف في هذه الحالة لم يتم بمراعاة الأحكام الواردة في رخصة البناء والتي تشمل إحدى هذه الصور كتجاوز معامل شغل الأرضية، عدم احترام الارتفاع المرخص به الاستيلاء على ملكية الغير تعديل الواجهة وإنجاز منفذ.²

الفرع الثاني: أركان الجريمة جريمة البناء الغير مطابق لمواصفات رخصة البناء.

تعد جريمة البناء الغير المطابق لمواصفات رخصة البناء أخف وطأة عن جريمة البناء بدون رخصة³، وتكفي على أنها جريمة سلبية لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل سلبي يتمثل في الامتناع عن مراعاة المواصفات التي تفرضها رخصة البناء⁴، وهي جريمة وقتية لأن نشاط الجاني يحدث في وقت محدد وينتهي بمجرد ارتكاب الجريمة وهذه الجريمة⁵، مثلها مثل جرائم العمران التي تركز على أركان تضيي عليها سمة مخالفة للالتزامات القانونية المقررة في رخصة البناء وهذه الأركان تتمثل في الركن المادي و الركن المعنوي⁶.

¹ - رشيد جلاب، التهيئة الإقليمية والتخطيط العمراني في الجزائر (حالة تطبيقية، مدينة سطيف)، مذكرة تريض

الدفعة 33، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، 2000، ص 35-36.

² - قدور جدي، المرجع السابق، ص 30.

³ - جدر الإشارة أن جريمة البناء بدون رخصة أخطر الجرائم و أقصاها في مجال البناء حيث أن المخالف في هذه الحالة يضرب بأحكام القانون عرض الحائط حيث أنه يقدم بإنشاء مباني أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

⁴ - بزغيش بوبكر، رخصة البناء آلية الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2006-2006، ص 107.

⁵ - الجريمة الوقتية هي تلك التي ترتكب وتستكمل جميع أركانها، في زمن محدود، قصير نسبيا أو/ الجريمة المستمرة هي تلك التي يستغرق ارتكابها واستكمالها زمنا نسبيا.

⁶ - قدور جدي، المرجع نفسه، ص 31.

أولاً: الركن المادي لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء .

يتحقق الركن المادي تبعاً للقواعد العامة للجرائم من خلال توافر العناصر المشكلة له من حيث النشاط الاجرامي والنتيجة الجرمية وفي مجال هذه الجريمة ينبغي قيام المخالف بالنشاط الاجرامي المتمثل في عدم مراعاة المواصفات والقيود التي تضمنها القانون في المادة 82 من قانون 08-15 عندما يستعمل البناية قبل مطابقتها¹. و نستنتج من ذلك أن الركن المادي لهذه الجريمة يتكون من عنصرين:

1- إقامة بناء :

و هو العنصر الإيجابي و يقصد به قيام المالك بإقامة البناء وفقاً لإحدى الصور الواردة في المادة 52 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير².

2- مخالفة أحكام رخصة البناء:

يقصد بمخالفة أحكام الرخصة أو المواصفات أن الشخص المخالف يقوم بتشديد بناء غير مطابق للقيود أو الالتزامات الواردة في الرخصة، بمعنى أنه رغم وجود رخصة البناء لكن تم مخالفة أحكامها كقيام بناء مخالف لمخططات البناية التي منحت الرخصة على أساسها³.

ثانياً: الركن المعنوي :

كباقي جرائم العمران فان الركن المعنوي هنا يتطلب قيام القصد الجزائي بعنصره العلم والارادة وهذا ما نحاول ابرازه بالتفصيل لما لهذه الجريمة من اهمية بالغة على مستوى القضاء الجزائي ، ولاعبارها من الجرائم المستحدثة⁴.

1- التكيف القانوني للقصد الجزائي في جرائم البناء

إذا كانت الجريمة في جوهرها انتهاكاً لأوامر المشرع ونواهيته، فالجريمة العمدية تشكل أقصى درجات هذا الانتهاك لبلوغها درجة العصيان، ولهذا كان القصد الجنائي هو الصورة النموذجية للإدارة الآتمة.

¹ -بواسيلو عبد المجيد ، المرجع السابق، ص 191 .

² -تنص المادة 52 من القانون 90 -29.

³ - أمال خضراوي، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع إدارة ومالية ن فرع إدارة ومالية أ جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر ،2010-2009، ص82.

⁴ - عبد المجيد بواسيلو، المرجع نفسه ، ص191.

ولم يعرف قانون العقوبات القصد الجنائي، تاركا هذا للفقهاء ويمكن تعريفه بأنه (اتجاه إرادة الفاعل إلى ارتكاب الفعل المكون للجريمة، وإلى إحداث النتيجة التي يعاقب القانون عليها في هذه الجريمة) ويعبر عن القصد الجنائي بأنه العمد...¹ وعرف بأنه احاطة الجاني علما بجميع العناصر اللازمة لقيام الجريمة كما هي محددة في نص التجريم.²

أ- عناصر القصد الجنائي في جرائم البناء:

لم يشترط المشرع توافر قصد جنائي خاص أو نية خاصة لقيام الجريمة بطريقة العمد، كما أنه لم يشترط أي شرط إضافي إلى العلم والإدارة اللذان يعتبران الركبان الأساسيان للقصد الجنائي، وسوف نتطرق إلى عناصر القصد الجنائي وأقصد عنصري القصد الجنائي كل عنصر في فرع مستقل.³

1- العلم بمخالفة الأصول الفنية في البناء:

وفقا للفقهاء، يكفي لقيام الركن المعنوي أن تتصرف إرادة الجاني إلى الفعل، وأن يحاط علما بالوقائع المتصلة به اتصالا يحدد دلالاته الإجرامية، وأن يتوقع تحقق النتيجة الإجرامية المترتبة على سلوكه الإجرامي وبهذا تتحقق معرفة الفاعل أنه يرتكب فعلا ممنوعا وتتحقق بذلك إرادة مخالفة القانون.⁴ بمعنى أنه إلى جانب انصراف علم الفاعل إلى المقومات الأساسية للجريمة، يتعين أن ينصرف علمه إلى المقومات الخاصة للجريمة، وبما أن المفترض للجريمة يدخل ضمن مقومات بعض الجرائم وبما أن الجانب المفترض للجريمة هي واقعة مادية تقوم وقت ارتكاب الجريمة.

وبناء على هذا يتعين انصراف علم الجاني إلى الجانب حتى يتوفر القصد الجنائي في حقه، والجانب المفترض في جرائم عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء هو علم الفاعل باقتراه لسلوك مخالف للقواعد والأصول الفنية المعمول بها في مجال البناء والتعمير، فإذا ما تخلف

¹ - عبد الفتاح مصطفى الصيفي، قانون العقوبات، النظرية العامة - للجريمة - القاهرة، ص 308 .

² - عبد القادر عدو، مبادئ قانون العقوبات الجزائري - القسم العام - دار هومة، 2010، ص 182.

³ - المرجع نفسه، ص 183 .

⁴ - قدور جدي، المرجع السابق، ص 32.

هذا العلم أو شابه عيب الغلط، تخلف توفر هذا القصد¹. أي إذا انتفى العلم في هذه الحالة ينتفي القصد باعتباره من العناصر الأساسية المكونة للقصد الجنائي²

2- إرادة إحداث النتيجة:

يتطلب القصد الجنائي لتوفره انصراف الإرادة التي تشكل القوة النفسية او النشاط النفسي الذي يوجه كل اعضاء الجسم او البعض نحو تحقيق غرض غير مشروع³ والمتمثلة في النتيجة الإجرامية فضلا عن انصرافها إلى السلوك الإجرامي وعلى ذلك تعتبر النتيجة إرادية إذا كانت تمثل الغرض الذي يسعى الفاعل إلى تحقيقه بسلوكه الإجرامي، كما تعتبر هذه النتيجة إجرامية إذا كانت تتطابق مع النتيجة التي عينتها القاعدة الجنائية. وبارتباط الإرادة بالنتيجة يتكون القصد الجنائي⁴.

1 - عبد المجيد بواسيلو، المرجع السابق ، ص 192 .

2- قدور جدي، المرجع السابق، ص 31 .

3 -عبد الرحمان خلفي، محاضرات في القانون الجنائي العام، دار الهدى، 2010، ص137.

4 -رمسيس بهنام، فكرة القصد وفكرة الغرض والغاية، مجلة الحقوق ، السنة السادسة، كلية الحقوق جامعة الكويت، د.س ص09.

خلاصة الفصل:

نخلص مما تقدم أن المشرع الجزائري لم يولي العناية الكافية و الإحاطة اللازمة للجرائم المرتكبة في المجال العمراني ، بحيث نجد أنه تم اهمال العديد من الجرائم وامتناعه عن تنظيم هذه الأخيرة في أحكام خاصة.

بالإضافة الى المشكل الأكبر والدائم ألا وهو افتقارها الى التنظيم في اطار قانوني موحد و كذا كثرة وتشتت القوانين المنظمة لبعض من هذه الجرائم محل الدراسة ومثل هذا التشتت من شأنه أن يخلق صعوبات قانونية للجهات المختصة بالفصل في هذه الجرائم ، وكذا يصعب مهمة الالمام بجميعها والتفصيل فيها.

الفصل الثاني

اليات الحماية الجزائية للتعوير

الفصل الثاني : اليات الحماية الجزائية للتعيمير.

بعد ما قمنا في الفصل الأول بدراسة محل الحماية الجزائية للتعيمير موضحين في ذلك مختلف المفاهيم و أهم الجرائم المرتكبة في المجال التهيئة والتعيمير، أثناء رحلة البناء سواء في مرحلة ما قبل البناء، أثناءه و كذا ما بعد عملية البناء . وسنحاول في هذا الفصل دراسة كيف نظم المشرع الجزائري الحماية الجزائية وكيف تم تطبيقها وتجسيدها، وذلك من خلال تفحص مختلف القوانين سواء كانت عامة أم خاصة.

وبما أن هذا الفصل يرمي الى دراسة الجانب الاجرائي للحماية ، فان الحماية الجزائية تتجسد في وسيلة التجريم لارتباط الجريمة بالعقوبة التي تحقق الردع العام و الخاص، وعليه فان جوهر الحماية الجزائية للتعيمير يكمن في القانون الجنائي، وأساسها الاعتماد على قانون العقوبات لمعرفة العقوبات المقررة للجرائم المرتكبة لكن هذا لا يعني عدم الاعتماد أيضا والرجوع الى القوانين الخاصة لكي تساعدنا في فرض حماية أكبر. والتي تكون هذه الأخيرة من طرف أشخاص مخولين من قبل السلطة لممارستها والتي تقع عليهم معاينة واثبات محل الحماية محل الدراسة. والتي تم تناولها من خلال (المبحث الأول) والذي تحت عنوان معاينة واثبات الجرائم العمرانية و الجزاءات الموقعة عن هاته الأخيرة والذي تم تخصيص لها (المبحث الثاني).

المبحث الأول: معاينة واثبات الجرائم العمرانية.

حاول المشرع الجزائري تحديد الأشخاص المؤهلين لمعاينة الجرائم ، وخول لهم صلاحيات تسمح لهم باتخاذ الإجراءات والتدابير اللازمة في حالة تجاوز قواعد قانون التهيئة والتعمير ، كما اشترط إثبات إجراءات المراقبة والمعاينة بموجب محاضر المعاينة، لذا قمنا بدراسة معاينة الجرائم العمرانية في (المطلب الأول)، اثبات الجرائم العمرانية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: معاينة الجرائم العمرانية

نتيجة لكثرة انتشار المخالفات العمرانية على الصعيد العملي، تصدى المشرع لهذه الظاهرة من خلال إنشاء جهاز يعمل على التصدي لجرائم البناء والتعمير، وذلك من خلال رصده أصنافا متعددة من الأعوان الذين خول لهم صلاحية التحقيق والمعاينة وفق أطر قانونية محددة، لذا قمنا بدراسة الجماعات المحلية في المراقبة على أشغال البناء والتعمير في (الفرع الأول)، وبالنسبة للأشخاص المؤهلون للمراقبة والمعاينة في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دور الجماعات المحلية في المراقبة على أشغال البناء والتعمير

المقصود بهذا هيئات وأجهزة الرقابة وهي هيئات الضبط الإداري لها مهمة المحافظة على النظام العام العمراني والبناء دون مخالفته مع مختلف القوانين المعمول بها في أشغال البناء والتعمير¹.
أولا: دور الولاية في المراقبة على أشغال البناء والتعمير.

تمثل الولاية القاعدة اللامركزية في التسيير والوالي هو ممثل الدولة ومندوب الحكومة على مستوى الولاية ويلعب كل من الوالي والمجلس الشعبي الولائي دورا مهما في مجال التهيئة والتعمير².

1-الوالي:

ينشط الوالي ويراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية ومنها التهيئة والتعمير والمصالح التقنية وكذا يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام، الأمن، السلامة والسكينة العامة³.

¹ - إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هموم، الجزائر، سنة 2004، ص 216.

² - فاروق خثيري، مخالفات البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة المدينة، 2012، ص 68.

³ - المواد 118-115-144 من القانون 07-12 المؤرخ في 2012/2/21، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية العدد 12.

ويتخذ ما يراه مناسباً من قرارات إدارية كما يقوم بتسليم رخص وشهادات التعير (المادة 73 والمادة 75 من قانون 90-29) ويلاحظ أن الوالي استبعد من مهمة المراقبة والمعانة للبيانات التي هي في طور الإنجاز وهذا في التعديل الوارد في المادة 73 لأن المجلس الشعبي البلدي هو فعلاً الشخص الأقرب لمجال التعير أكثر من الوالي وهذا دلالة على توجه المشرع نحو لامركزية التعير حيث نجد أن نص المادة 73 الأصلي ينص على إمكانية زيارة الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المحلفين في كل وقت البنايات الجاري تشييدها والقيام بالتحقيقات وإبلاغهم بالمستندات المتعلقة بالبناء لكن المادة 73 المعدلة تجبر على القيام بالزيارات¹.

2- المديريتين الموجودتين على مستوى الولاية:

أ- مديرية التعير والبناء:

تتمثل مهام مديرية التعير والبناء فيما يلي:

- تجسيد على مستوى المحلي لسياسة التعير والبناء.
- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على وجود أدوات التعير وتنفيذها.
- السهر في إطار التشريع والتنظيم المعمول يساعد تنفيذ تدابير نظام التعير واحترام النوعية المعمارية للبناء وحماية المعالم التاريخية والثقافية والطبيعية الهامة.
- القيام بكل الأعمال من أجل تحسين الإطار السكني وتطوير السكن المطابق للمتطلبات الاجتماعية والجغرافية والمناخية وتهيئة العقار.
- تتولى جمع المعطيات المستغلة والمتعلقة بالدراسات وإنجاز البناء واقتصاده².
- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على إيجاد أدوات التعير ودراستها وتنفيذها.
- ابداء آراء متممة من أجل إعداد مختلف أعمال التعير وضمان مراقبتها.
- تدعيم عمليات التجديد الحضري والتهيئة العقارية ومتابعتها³.

¹ - حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة، 2001، ص 119.

² - فاروق خثيري، المرجع السابق، ص 68.

³ - المرجع نفسه، ص 69.

ب- مديرية السكن والتجهيزات العمومية .

تتكفل مديرية السكن والتجهيزات العمومية بما يلي:

- اقتراح بناء على تقييم دوري، عناصر سياسة السكن تتكيف مع الظروف وخصوصيات الولاية.
- توفير الاتصال مع الهيئات المعنية والجماعات المحلية الظروف الحيوية التي تخص انجاز عمليات السكن الاجتماعي.
- تكوين مختلف الملفات التنظيمية الضرورية للاطلاع على الدراسات والأشغال وكذا تسليم رخص البناء.
- تولي متابعة وجمع عمليات الدراسة واستغلالها وانجاز التجهيزات العمومية.
- السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال المحاسبة والصفقات والإشراف على الدراسات¹.

ثانيا: دور البلدية في المراقبة على اشغال البناء والتعمير .

- كما ذكرنا سابقا في دور الوالي في الرقابة على أشغال البناء والتعمير يأتي دور البلدية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسهر على فرض وضبط المخالفات العمرانية وبصفته كونه ينتمي لجهاز الضبط الإداري يحافظ على النظام العام للعمران وقد خول له عدة مهام والدور الذي لعبه هذا الأخير هو الدور الرقابي من خلال السهر على عمليات البناء وفق الشروط المحددة².
- وبهذا يتضح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات واسعة للقيام بهدف، قصد المحافظة على النظام العام العمراني بحيث خول له زيارة أماكن انجاز البناء كذلك حق اصدار قرار هدم البناء الغير مرخص وسلطة تنفيذ قرار العدالة في حالة تشييد بناء مطابق لرخصة البناء³.

¹ - فاروق خثيري، المرجع السابق، ص 69.

² - أنظر المادة 115 من القانون رقم 10-11 المؤرخ في 2011/06/22، يتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37، الصادرة في 2001/07/12.

³ - يسرى مهناوي، دور الأجهزة الرقابية في ضبط مخالفات التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020-2021.

ثالثا: الهيئات المكلفة بالدراسة والبحث

وضع المشرع الجزائري أجهزة مراقبة البناء والتعجير من خلال مجموعة من الهياكل التي عززت مهام الرقابة في مجال التعجير التي تتكفل بإدارة المشاريع وتقديم الدعم الضروري للمصالح التقنية التابعة للدولة، من بينها¹:

1-الوكالة الوطنية للتعجير:

أ-إنشاء الوكالة:

أنشئت الوكالة الوطنية للتعجير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، وتكون هذه الوكالة بمثابة قطبا للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية، وهي ذات طابع صناعي وتجاري وتتمتع بالاستقلال المالي، وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، توضع هذه الأخيرة تحت وصاية وزارة السكن، كما تملك حاليا ثمانية فروع على المستوى الوطني².

حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-344 فإن الوكالة الوطنية للتعجير تتكون من مجلس إدارة ومدير عام يدير شؤونها، وباعتبارها هيئة مركزية لها فروع جهوية تخضع في عملها للتنظيم المركزي، وتخضع في تنظيمها الداخلي للقرار المؤرخ في 30 جانفي 2017³.

ب-مهام الوكالة:

يعتبر الدور الرئيسي الذي أنيط للوكالة هو القيام لحساب الدولة والجماعات المحلية بكل مهمة خاصة بإدارة المشروع بالنيابة، وإنجاز الدراسات المقارنة وإعداد متابعة المخططات المتعلقة بالمناطق السكنية و التجزئات والمناطق الحضرية الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها، ودراسة وإعداد المخططات العمرانية، والقيام بكل دراسة ذات صلة بتطوير المجمعات والمناطق الريفية، وإعداد المعايير التقنية

¹ - صبرينة تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر 1-بن يوسف بن خدة-،2018-2019.

² -المرسوم التنفيذي رقم 09-344، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعجير، الجريدة الرسمية، العدد 61، الصادرة بتاريخ 25 أكتوبر 2009.

³ -قرار مؤرخ في 30 جانفي 2017، يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية للتعجير وفروعها، الجريدة الرسمية، العدد 38، الصادر بتاريخ 29 جوان 2017.

الضرورية لتنفيذ التوجيهات والخيارات والبرامج في ميدان التعمير، وعليه يتبين أن المشرع خص الوكالة الوطنية للتعمير بمهمة المساهمة في التخطيط العمراني¹.

إلى جانب هذه المهام تقوم الوكالة الوطنية للتعمير بدراسات وأشغال التهيئة والتنسيق مع الهيئات المعنية في المناطق الصناعية والمناطق ذات الاستعمال الخاص، كما تعمل على توفير الخدمات والخبرات والاستشارات المرتبطة بموضوعها لكل شخص تابع للقانون العام أو القانون الخاص في إطار تصوري وحسب قدراتها ومخطط عملها، وتعنى بإعداد كل دراسة تهدف إلى حجز الأراضي الضرورية ذات الطابع الخاص للدولة والجماعات المحلية والهيئات المهتمة².

وفي سبيل تأدية مهامها على أكمل وجه، منحت الوكالة كافة الصلاحيات لبلوغ أهدافها بما في ذلك تطوير التبادلات مع المؤسسات والهيئات الأجنبية المماثلة التي تعمل في مجال نشاطها، وإبرام كل العقود والاتفاقيات المتعلقة بموضوعها مع كل المؤسسات أو الهيئات سواء كانت وطنية أو أجنبية³.

في الأخير الوكالة الوطنية للتعمير جاءت في ظل ما تشهده المراكز العمرانية من تغيرات وتحولات عميقة داخل المنظومة الحضرية نتيجة ارتفاع النمو السكاني بالدرجة الأولى مقارنة بالنشاط الصناعي وتزايد احتياجات السكان للخدمات من حيث الكم والنوع، وهي حاليا تنمو بطريقة متباينة وبأكثر كثافة⁴.

¹ ويقصد بها أيضا: أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة، لكافة قطاعات وفئات المجتمع، من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة ومفضلة، لتوزيع الأنشطة والاستعمالات المجتمعية في المكان الملائم وفي الوقت المناسب، من خلال التزويد بالخدمات والمرافق العامة، وشبكات البنية الأساسية بأنواعها المختلفة، ومن خلال وضع الإستراتيجيات والسياسات العامة، والمخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة وطنية وإقليمية ومحلية، وبنوعيتها المتعددة ووضع البرامج والمشروعات العمرانية، لمزيد من التفاصيل، أنظر: فائق جمعة المنديل، سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية، مقدم بالمؤتمر الإقليمي "والمبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية، المملكة الأردنية الهاشمية، من 14 إلى 17 جانفي 2008، ص 06.

² -المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344، السالف الذكر.

³ -المادة 06 من ذات المرسوم.

⁴ - العربي باي يزيد، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، مارس 2017، ص 16-17.

رابعاً: دور الأجهزة المساعدة للجماعات المحلية في المراقبة على أشغال البناء والتعير.

نظراً للتراكمات الناجمة عن غياب سياسة عمرانية صارمة، ومن أجل ضمان رقابة فعالة في ميدان التهيئة والتعير، قام المشرع الجزائري بإنشاء واستحداث لجان تقوم بمراقبة الأعمال المتعلقة بالعمران حيث تكون أكثر قرباً من الميدان والمواطن، وهذا للقضاء على مختلف المخالفات التي تتخر المجال¹.

1- اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء:

إن هيئة الرقابة التقنية هي هيئة ذات طابع اقتصادي تتكفل بمراقبة ومتابعة مشاريع البناء قبل وأثناء وبعد الإنجاز .

أ-نشأة الهيئة الوطنية أو اللجنة التقنية للمراقبة التقنية للبناء.

تم إنشأ هيئة المراقبة التقنية للبناء بموجب الأمر 85/71 الصادر في 1971/12/29 وهذه الهيئة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري لها الشخصية المدنية والاستقلال المالي. ولكن في سنة 1986 وبموجب المرسوم رقم 205/86 المؤرخ في 1986/8/18 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء تم تغيير هيكل الهيئة وكذا تغيير هدفها وتنظيمها وأصبحت تسمى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد وأصبحت عبارة عن مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي وتعد تاجر في علاقاتها مع الغير، هذا ما نصت عليه المادة الثانية في فقرتها الثانية والثالثة².

تعد الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي طبقاً لأحكام الأمر رقم 74/71 الصادر في 1971/11/16 والمتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسة والنصوص المتخذة لتطبيقه "تعد الهيئة تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع للتشريع الجاري به العمل والقواعد المنصوص عليها في المرسوم³.

نلاحظ على نص المادة أعلاه أن المشرع الجزائري بإتباعه النهج الاشتراكي، جسّد ذلك بالمنظومة التشريعية الجزائرية ومنها التنظيم القانوني لهذه الهيئة.

¹ - يسرى مهناوي ، المرجع السابق، ص14.

² - خليفة حاج، الرقابة الإدارية لأعمال البناء في التشريع الجزائري؟، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017.

³ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 86-205 المؤرخ في 19 غشت 1986، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء- ج، ر عدد 34 مؤرخة في 20 غشت 1986.

كما يتبين من الفقرة الثانية أن المشرع قد جعل من نشاط الهيئة المزدوج بحيث تعامل مع الولة كشخص اداري وبالتالي تخضع لقواعد القانون العام (القانون الإداري) في التعامل معها وفي الآن نفسه تتعامل مع الغير (الخواص) كتاجرة ومن ثم خضوعها في تعاملاتها لقواعد القانون الخاص (قواعد القانون المدني والتجاري)¹.

وقد تم انشاء خمس هيئات ذات طابع وطني لرقابة البناء التقنية وهي كما يلي :

-الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد مقرها الجزائر العاصمة².

-الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد مقرها بمدينة غرداية³.

-الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد مقرها بمدينة وهران⁴.

-الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد مقرها مدينة قسنطينة⁵.

-الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية للشلف مقرها بمدينة الشلف⁶.

كما استحدثت هيئتين وطنيتين للوقاية إحداهما لقطاع الأشغال العمومية بمقتضى

المرسوم 210/86⁷ والأخرى لقطاع الري بمقتضى المرسوم رقم 211/86⁸.

ب- مهام الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية.

تتجسد مهام الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء في مراقبة ومتابعة مشاريع البناء وتكون

مهامها منحصرة في ثلاث مراحل قبل وأثناء وبعد الإنجاز.

¹- يسرى مهناوي ، المرجع السابق، ص15.

²-المادة 7 من الرسوم رقم 205/86 سبق ذكره.

³-المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 206/86 المؤرخ في 19 غشت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد، ج ر العدد 34.

⁴-المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 207/86 المؤرخ في 19 غشت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد، ج ر العدد 34.

⁵-المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 207/86 المؤرخ في 19 غشت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد، ج ر العدد 34.

⁶-المادة 7 من المرسوم رقم 209/86 المؤرخ في 19 غشت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف البلاد، ج ر العدد 34.

⁷-مرسوم رقم 210/86 مؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن جعل المخبر الوطني للأشغال العمومية هيئة وطنية لرقابة تقنية الأشغال، ج ر ، العدد 34.

⁸-مرسوم رقم 211/86 مؤرخ في 19 غشت 1986 ، يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة بناء الري التقنية، ج ر العدد 34.

حيث تتجلى مهامها قبل إنجاز الأشغال في دراسة شاملة وعامة وإبرام اتفاقية في حالة موافقتها على متابعة المشروع، أما مهام الهيئة أثناء الإنجاز فتتمثل في مراقبة الأشغال ومتابعتها، أما بعد ذلك فتكون مهامها هي التأكد من مدى مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم الهندسية ومدى موافقتها للشروط والأصول الفنية¹.

2- لجنة مراقبة عقود التعير.

استحدثت هذه اللجنة² لدى الوزير المكلف بالتعير، أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بغية مراقبة عقود التعير، وذلك بموجب المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19³، وتتلخص مهامها فيما يأتي :

-مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة.

-متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعير .

يترأس لجنة مراقبة عقود التعير حسب الحالة وزير العمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، او ممثلوهم.

3- المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية:

أسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 388/08 المؤرخ في 27/11/2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء التي تتدرج في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الرقابة الغير ممركرة الجديدة استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران، هذه الهيئة الجديدة تهدف الى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نحو متم ومتوازن للنسيج العمراني تكلف المفتشية العامة للعمران والبناء بالسهل على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال البناء والعمران وحماية الإطار المبني وتتولى القيام بضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء والإطار المبني واقتراح كل التدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي يقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض واقتراح كل إجراء قانوني كان

¹- يسرى مهناوي، المرجع السابق، ص16.

²- في ظل المرسوم الملغى أنشئت بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، والذي يحدد كفيات تحضير شهادة التعير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 01، الصادرة بتاريخ 8 يناير 2006.

³- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفيات تحضير عقود التعير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07، المؤرخ في 12 فيفيري 2015.

ماديا في شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران، كما تقوم بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية خاصة وحماية الإطار المبني، وأيضا تسيير على المستوى المركزي للبطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواه سنويا للجمهورية¹.

تزود الدولة هذه المفتشية بالوسائل البشرية والمادية الضرورية لعملها كما تنشأ مفتشيات جهوية للعمران والبناء على مستوى تسع 09 ولايات تحت سلطتها بموجب المرسوم التنفيذي 389-08 المؤرخ في: 2008/11/27 المتضمن إنشاء المفتشيات الجمهورية للعمران والبناء وتنظيمها وعملها².

تمثل جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني وتتولى القيام بهذه المهام حيث تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لا سيما فيما يتعلق بمراقبة الأنشطة وأعمال العمران والبناء وتقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتصنع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوط بها وكذا تقوم دوريات بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء وتتولى مهمة تصور وتنفيذ برامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل إقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجمعات المحلية كما تسهر على شريعة تسليم العقود الخاصة بالعمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول به في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني تقوم بالاتصال مع الهيئات الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها³ وتساعد الجمعيات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها كما تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي المتصل بالعمران وتتصل مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي

¹-المادة 2 من المرسوم التنفيذي 388-08 المؤرخ في 2008/11/27، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 69.

²-المادة 2 من المرسوم نفسه.

³-المادة 2 من المرسوم التنفيذي 389-08 المتضمنة إنشاء المفتشيات الجهوية للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 69.

تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو الغير مكتمل ، تطور الإعلام وقوم بتحسين المتعاملين¹ .

الفرع الثاني: الأشخاص المؤهلون للمراقبة والمعائنة.

جريمة البناء بدون رخصة تخضع للقواعد العامة التي تحكم البحث والتحري عن الجرائم، والتي يختص بها ضباط الشرطة القضائية اللذين حددهم قانون الإجراءات الجزائية. وباعتبارها من جرائم قوانين البناء والتعمير فإن هذه القوانين نصت هي الأخرى على مختلف الأشخاص المؤهلين للمراقبة. أضف إلى ذلك أنه باعتبار أن جريمة البناء بدون رخصة قد ترتكب على منطوق أو بنايات تحظى بحماية متميزة وذلك بموجب نصوص قانونية خاصة فإن ذات النصوص تضمنت هي الأخرى تحديد الأشخاص المؤهلون للمراقبة والمعائنة مما يتعين التعرض لكل فئة على حدى² .

أولاً: الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقاً لقانون الإجراءات الجزائية.

لقد خول قانون الإجراءات الجزائية إلى رجال الضبط القضائي³ مهمة البحث والتحري عن الجرائم وجمع الأدلة عنها والبحث عن مرتكبيها مادام لم يبدأ فيها تحقيق قضائي ويشمل الضبط القضائي⁴ ما يلي:

1-ضباط الشرطة القضائية؛

أ-رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

ب-ضباط الدرك الوطني.

ج-محافظو الشرطة.

د-ذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك:الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة؛

¹ -مريم بوخاري، الآليات القانونية للمراقبة على التعير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس المدينة، سنة 2013، ص54.

² - ياسمين قزاتي ، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، الجزائر، السنة الجامعية 2013-2014، ص77.

³ -المادة 12 من قانون الإجراءات الجزائية.

⁴ -المادة 13 من نفس القانون.

هـ- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن: الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.

و- شرطة العمران وحماية البيئة: حيث أن الأشخاص المنتمون إلى شرطة العمران وحماية البيئة من ضباط الشرطة القضائية باعتبارهم من موظفي مصالح الأمن الوطني، ويشكلون وحدة من وحداته تم إنشاؤها سنة 1984 ثم جمدت نشاطاتها ابتداء من سنة 1991 نظرا للظروف الأمنية التي مرت بها الجزائر لإيجاد تنشيطها سنة 2000¹.

2- أعوان الضبط القضائي.

يتمثل أعوان الضبط القضائي في الأشخاص الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية إلا أنهم يباشرون وظائفهم ويعاينون الجرائم متمثلين في ذلك لأوامر رؤسائهم وهؤلاء الأعوان هم:

أ-موظفو مصالح الشرطة.

ب-ذوو الرتب في الدرك الوطني.

ج-رجال الدرك.

د-مستخدمو مصالح الأمن العسكري².

3-الموظفون والأعوان المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي.

وتشمل هذه الفئة المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها الذين يتمتعون بالصفات التالية:

أ-رؤساء الأقسام.

ب-المهندسون.

ج-الأعوان الفنيون والتقنيون³.

وتجدر الإشارة إلى أننا نستبعد من الناحية العملية قيام الموظفون التابعون للمصالح العسكرية بالبحث والتحري على جريمة البناء بدون رخصة لأن اختصاصهم يميل إلى جرائم

¹-المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية .

²-المادة 19 من نفس القانون.

³-المادة 21 من نفس القانون.

أكثر خطورة تمس بأمن الدولة وهذا عكس الموظفين الآخرين الذين كثيرا ما تكون معايناتهم هي التي أدت إلى إكتشاف البناء بدون رخصة البناء واتخاذ إجراءات قمعها.

لقد مكنت المادة 27 من قانون الإجراءات الجزائرية موظفي وأعوان الإدارات والمصالح العمومية من سلطات الضبط القضائي التي تناط بهم بموجب قوانين خاصة وفق الأوضاع وفي الحدود المبينة بتلك القوانين¹.

ثانيا: الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا لقوانين البناء والتعير.

تولت عدة نصوص قانونية متعلقة بالبناء والتعير ذكر الأشخاص المؤهلون للمراقبة وتتمثل هذه النصوص في:

-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعير؛

-القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإمام إنجازها؛

-المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22/10/2009؛

-المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها؛

انطلاقا من النصوص القانونية المذكورة أعلاه يمكن إجمال مختلف الأشخاص المؤهلين قانونا للمراقبة فيما يلي:

1-رئيس المجلس الشعبي البلدي: ويرفق إلزاميا بالأعوان المؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة²؛

2-مفتشو التعير: الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14/07/1991³؛

3- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعير التابعة للبلدية⁴: والذين يعينون من بين الأشخاص التالية:

¹ - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 79.

² -المادة 73 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه والمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور أعلاه .

³ -المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه والمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور أعلاه.

⁴ -المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور أعلاه.

- أ- رؤساء المهندسون: سواء كانوا مهندسين معماريين أو في الهندسة المدنية؛
 ب- المهندسون الرئيسيون: سواء كان اختصاصهم في الهندسة المعمارية أو الهندسة المدنية؛
 ج- المهندسون المعماريون والمهندسون في الهندسة المدنية.
 د- المهندسين التطبيقيين في البناء: الذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعير؛
 هـ- التقنيين السامين في البناء: الذين يحوزون خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعير؛

4- فرق المتابعة والتحقيق.¹

تتمثل فرق المتابعة والتحقيق في مجموعات من الموظفين، التابعين لمديرية التعير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعير في البلدية، والذين يتم تعيينهم من ضمن المستخدمين التابعين للأسلاك التالية²:

- أ- مفتشي التعير.
 ب- المهندسون المعماريون.
 ج- المهندسون المدنيون.
 د- مهندسو التطبيق في البناء.
 هـ- التقنيون السامون في البناء.
 و- المتصرفون الإداريون.

ثالثا: الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا لقوانين ذات الصلة بالبناء والتعير.

تتعدد القوانين ذات الصلة بالبناء والتعير بتعدد العقارات التي يتم البناء عليها سواء أكان هذا التعدد من حيث الصنف أو النوع أو حتى وجهة استعمال العقار، وهذا ما يجعل الأشخاص المؤهلين للمراقبة في إطار تلك القوانين متنوعين من حيث صفاتهم وتأهيلاتهم، ولهذا سوف نتعرض للأشخاص المؤهلون حسب القانون الذي أهل كل واحد منهم وحدد له نطاق الاختصاص الذي ينشط فيه، مبيين في كل حالة صلة ذلك القانون بالبناء والتعير.³

¹-المادتان 68 و70 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه والمادتان 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المذكور أعلاه.

²- المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-156 المذكور أعلاه.

³- ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص81.

1- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/05/1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم.

لقد نص هذا القانون في المواد 29 و30 و77 منه على إلزامية الحصول على الترخيص المسبق من الوزارة المكلفة بالغابات بالإضافة إلى رخصة البناء قبل مباشرة البناء في الأملاك الغابية الوطنية ولقد تم تجريم مخالفو هذا الالتزام، وبما أن غياب الترخيص المسبق المشروط يؤدي إلى رفض منح رخصة البناء¹ فإن البناء في حالة غياب الوثيقتين ينشئ حالة تعدد الجرائم (بناء بدون رخصة وبناء بدون ترخيص)، مما يمكن الأشخاص المؤهلون من مراقبة ومعاينة الجريمتين. ويتمثل الضبط الغابي² بالإضافة إلى ضباط الشرطة القضائية وأعاونهم والهيئة التقنية الغابية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية في³:

أ- الضباط المرسمون: الذين أدوا اليمين التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات والمعينون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل والوزير المكلف بالغابات؛

ب- الضباط وضباط الصف: الذين ادوا اليمين والتابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات الغير معينون بموجب قرار وزاري أو غير المرسمون؛

2- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري:

ألزمت المادة 34 من هذا القانون الحصول على رخصة بناء لإنجاز أية منشأة أساسية أو بناية داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أرض خصبة جدا أو خصبة، ولقد قام كل من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06/02/1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، والمنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة، والداخلية، والاقتصاد، وزارة العدل الصادر بتاريخ 17/06/1990 تحت رقم 329 بتحديد الكيانات والأشخاص المؤهلون للتحقيق في البناء المخالف للقانون فوف الأراضي الفلاحية وهم كالاتي :

¹ - تنص الفقرة الأولى من المادة 69 من القانون رقم 90-29 على أنه "لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو بشكل خطرا، إلا بعد إستشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول".

² - نصر الدين هونوي، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 72-79.

³ - المادة 62 و62 مكرر من القانون رقم 84-12 المذكور أعلاه.

أ-المديرية الفلاحية بالولاية وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلا للدولة.

ب-رئيس المصلحة المكلفة بالفلاحة.

ج-رؤساء مكاتب المصلحة المكلفة بالفلاحة.

د-مندوبو دائرة الفلاحة.

هـ-المندوبون البلديون للفلاحة.

و-اللجنة الولائية، والتي تتكون من :

1-رئيس قسم تنمية نشاطات الري والفلاحة رئيسا.

2-مفتش فرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

3-عضو عن المجلس الشعبي البلدي المعني بالأمر.

4-ثلاثة ممثلين للفلاحين¹.

3-القانون رقم 88-04 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي²:

ألزم هذا القانون على خضوع أشغال البناء في الممتلكات الثقافية العقارية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة³، كما أن المادة 99 منه تعاقب على مخالفة هذا الالتزام. ولقد تضمنت المادة 92 منه الأشخاص المؤهلين للرقابة فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وهم :

أ-رجال الفن المؤهلون،بصورة خاصة حسب شروط التنظيم المعمول به؛

ب-المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

ج-أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة⁴.

4-القانون 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار

الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة⁵:

¹- فتحة عريب جميلة منصوري، أحكام البناء على الأراضي الفلاحية، مذكرة نهاية التكوين المتخصص في القانون العقاري بالمعهد الوطني للقضاء، الدفعة الرابعة، 2004، ص33.

²-جريدة رسمية رقم 44، المؤرخة في 17 يونيو سنة 1998.

³-أنظر المادة 21 من القانون رقم 98-04، السالف الذكر.

⁴-أنظر المادة 92 من القانون 98-04، السالف الذكر.

⁵- القانون 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية رقم 84، المؤرخة في 29 ديسمبر سنة 2004.

نصت المادة 19 من هذا القانون على المنع البات لكل بناء في المناطق الخطرة، كما أن المادة 23 من ذات القانون حظرت هي الأخرى إعادة البناء بعد وقوع خطر زلزالي أو جيولوجي إلا بعد القيام بإجراء خاص للمراقبة، وتولت كل من المادتين 70 و71 على التوالي العقاب على مخالفة الحظرين¹، في حين أن المادة 69 منه تولت تحديد الأعوان المؤهلون للمراقبة بعبارة عامة؛ معتمدة أسلوب الإحالة إلى قوانين يصعب التعرف عليها وذلك بنصها على ما يلي :

"علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعاونها، يؤهل للقيام بالبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه الأشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة بموجب قانون..."²

وبهذا يبقى الغموض حول صفة الأشخاص المؤهلون في هذا الإطار مما يدفعنا إلى التمسك باختصاص ضباط الشرطة القضائية وأعاونها الذي تم النص عنه صراحة.

5-القوانين المتعلقة بالسياحة:

تتمثل القوانين المتعلقة بالسياحة والبناء والتعمير في الوقت ذاته فيما يلي :

أ-القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة³:

نصت المادة 79 من هذا القانون على معاقبة بناء مؤسسة فندقية دون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة، كما أن المادة 46 من ذات القانون نصت على أنه لا تسلم رخصة البناء إلا بعد الحصول على تلك الموافقة المسبقة من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة⁴، ولقد تضمنت المادة 69 منه الأشخاص المؤهلون للقيام بالضبط الفندقي فيإلى جانب الضبط القضائي ذكرت الأشخاص التالية⁵:

1-مفتشي السياحة المؤدون القسم.

2-أعوان المراقبة الاقتصادية.

ب-القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه⁶:

¹-ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص84.

²-أنظر المادة رقم 69 من القانون رقم 04-20، السابق الذكر.

³-جريدة رسمية رقم 02 المؤرخة في 10 يناير سنة 1999،

⁴-أنظر المادة 46 من القانون رقم 99-01، السابق الذكر،

⁵-أنظر المادة 69 من القانون رقم 99-01، السابق الذكر.

⁶-جريدة رسمية رقم 10، المؤرخة في 12 فبراير سنة 2002.

نصت المادة 14 من هذا القانون على خضوع البناء على الساحل المرتبط بوظائف الأنشطة الاقتصادية إلى أدوات التهيئة والتعيمير¹، ولقد نصت المادة 37 من ذات القانون على أنه يؤهل للبحث والمعاينة وإثبات مخالفة أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه بالإضافة إلى الضبط القضائي، مفتشو البيئة².

ج- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 03/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية³:

نصت المادتان 23 و24 من هذا القانون على خضوع البناء ومنح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي للرأي المسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة، كما أن المادة 30 منه تضمنت تكريس سعي الدولة والجماعات الإقليمية على حماية وتثمين مناطق التوسع والمواقع السياحية و محاربة الشغل اللا مشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانونا. ولقد عينت المادة 33 من ذات القانون الأعوان المؤهلون للبحث ومعاينة مخالفات أحكامه بالإضافة لضباط وأعوان الشرطة القضائية كالأتي :

1-مفتشي السياحة المؤدون للقسم.

2-مفتشي التعيمير.

3-مفتشي البيئة⁴.

المطلب الثاني: اثبات الجرائم العمرانية :

المحاضر عبارة عن وثيقة ادارية رسمية يروى من خلالها عون الدولة ما رأى أو ما سمع أو ما عاينه. وفي تعريف آخر نجد أن المحاضر عبارة عن محررات يدومها الموظفون المختصون وفق الشروط والأشكال التي حددها القانون لإثبات ارتكاب الجرائم والإجراءات التي اتخذت بشأنها.⁵

¹-أنظر المادة 14 من القانون 02-02، السابق الذكر.

²-أنظر المادة 37 من القانون رقم 02-02، السابق الذكر.

³-جريدة رسمية رقم 11 المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003.

⁴-أنظر المادة 33 من القانون رقم 03-03، السابق الذكر.

⁵-عطالله بو حميدة، مبادئ المراسلات لإدارية مع نماذج تطبيقية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2013، ص 71.

والهدف من هذه الوثيقة الإدارية هو التعير بصفة صادقة وموضوعية عن ما يلاحظ من وقائع أو ما يسمع من أقوال.¹

يجدر الإشارة أنه يكتسب المحضر المحرر القيمة القانونية يجب توافر جملة من العناصر ليكون صحيحا شكلا ومضمونا، ويستشف هذا من خلال النص التالي: "لا يكون للمحضر أو التقرير قوة الاثبات الا اذا كان صحيحا في الشكل ويكون قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعمال وظيفته وأورد فيه عن موضوع داخل في نطاق اختصاصه ما قد رآه أو سمعه أو عاينه بنفسه".²

تعتبر محاضر المعاينة الدليل الوحيد لإثبات مخالفات التهيئة والتعير، وهذا راجع لطابعها المادي والتقني في معظم الأحيان³. فوجد أنه وكما تم التطرق اليه آنفا في المبحث أعلاه أن عملية الاثبات تقع على عائق الأعوان المكلفون قانونا ويتم ذلك بتحرير محاضر طبقا للقانون. لذا نجد أن المشرع الجزائري قد أحاطها بعناية، حيث حدد لها شروط وشكليات وضبط لها نماذج في بعض المخالفات في قانون التعير والتنظيمات المطبقة له، وكذا في بعض النصوص الخاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني، وهذا ما سيتم معالجته بحيث يتم دراسة المحاضر المحررة من حيث الشكل والمضمون (الفرع الأول)، وثانيا يتم دراسة متى تكون للمحاضر المحررة حجية والذي خصص له (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شكل ومضمون المحاضر المحررة:

سيتم دراسة المحاضر المحررة لإثبات الجرائم العمرانية الواقعة من ناحيتين ، من ناحية الشكل والمضمون ويتم ذلك طبقا للقواعد التشريعية والتنظيمية للتهيئة والتعير (أولا) ، وكذا حسب نصوص خاصة (ثانيا) . وسيتم معالجتها على النحو الآتي:

أولا : المحاضر المحررة طبقا للقواعد التشريعية والتنظيمية للتهيئة والتعير

وذلك استنادا بالقانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 06-55 .

¹ رشيد حباني، دليل تقنيات التحرير الإداري والمراسلة دار النجاح، الجزائر سنة 2009 ص 118.

² أنظر المادة 214 من الأمر 66-115 المعدل والمتمم، السابق الذكر

³ محادي خديجة، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعير، مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، سنة 2018-2019 ص 58.

1-الشكل:

يضع شكل المحاضر المحررة لنموذج وضوابط قد حددت فالمرسوم الآنف الذكر.

أ/ تحرير المحضر من طرف الشخص المختص ، وينقسم الاختصاص الى ثلاثة أنواع: شخصي ونوعي ومحلي، فيتحقق الاختصاص لأول بتحرير الأشخاص المؤهلين للمحضر وذلك بموجب القانون، أما الاختصاص النوعي ويتجسد ذلك في أن تكون طبيعة الإجراءات من اختصاص الموظف الذي يقوم بها، أما الاختصاص المحلي فيتمثل في تعيين الموظف للعمل في إقليم معين يختص بمباشرة مهامه فيه¹.

ب/ تحرير المحضر طبقا لشكل المحدد قانونا، حيث تضمنت المادتان 15 و16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور أعلاه الشكل الواجب توفره في محضر المعاينة الذي يحرره الأعيان المحددون بذات المرسوم والتي تتمثل في:

- تحرير المحضر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية أي تجد مرجعا لها في سجل معاينة المخالفات الممسوك لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ،ومدير التعير والبناء المتخصصين إقليميا -المرقم والمؤشر عليه لدى رئيس المحكمة المختص-.

- محاضر نموذجية خاصة بمخالفات واردة على سبيل الحصر وهي:

-محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة.

-محاضر لمعاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.

- محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم.²

- تسجيل المحضر في السجل المفتوح لهذا الغرض، والذي يشترط فيه أن يكون مرقما

ومؤشرا عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا.³

الى جانب تلك البيانات نجده مكتوب باللغة العربية وهذا تكريسا لأمر رقم 91-05⁴ المتضمن

تعميم استعمال اللغة العربية الذي ألزم مختلف مؤسسات الدولة على حماية اللغة العربية والسهر على

حسن استعمالها ومنع الكتابة بغير اللغة العربية "بأن تعميم استعمال اللغة العربية بوصفها لغة وطنية

¹ - ياسمين قزاتي، مرجع سابق، ص131.

² - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 66-05، مرجع سابق.

³ - ياسمين قزاتي، مرجع نفسه ص132.

⁴ - الأمر 91-05 المؤرخ في 16جانفي 1991،المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية، جريدة رسمية رقم44، المؤرخة في16يناير 1991.

ورسمية في جميع الإدارات العمومية والهيئات والمؤسسات والجمعيات على اختلاف أنواعها مبدأ راسخ لا يمكن التراجع عنه¹. وبالتالي عدم تحرير محضر المعاينة باللغة العربية يعتبر مخالفة يعاقب عليها².

2- المضمون

طبقا للقواعد العامة في الاثبات الجزائي يشترط في المحضر أن يكون مطابقا للحقيقة ودقيقا وواضحا، وتتحصر الشروط القانونية الواجبة التوفر فيما يخص مضمون المحضر³ في :

أ/ ذكر العون المؤهل قانونا.

ب/ ذكر الوقائع التي تمت معاينتها .

ج/ تدوين كل التصريحات التي تم تلقيها.

د/ توقيع العون المعين، وضباط الشرطة القضائية في الحالة التي يصطحب فيها الموظفون والأعوان المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي، في معاينة جنح ومخالفات قانون الغابات والقوانين التي عينوا فيها بصفة خاصة.

و/ توقيع مرتكب المخالفة⁴.

كما نصت المادة 76 مكرر من قانون 90-29 على: " عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، ويوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر....."⁵ وفصلت المحاضر النموذجية المضمون أكثر وأضافت التاريخ الكامل للمعاينة، السنة، الشهر، اليوم، الساعة، الدقيقة، الاسم والقب وصفة العون المعين، مكان المخالفة وطبيعتها، اسم المخالف ولقبه وتاريخ مكان الازدياد وعنوانه و تصريحاته.

وفي الأخير تأتي آخر مرحلة الا وهي التصرف فيها أي المحاضر المحررة ترسل من طرف العون المؤهل قانونا لمحضر معاينة مخالفة التعير الى وكيل الجمهورية المختص بغير

¹ - المرسوم الرئاسي 92-303 المؤرخ في، 04 جويلية 1992، المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية، جريدة رسمية رقم 54، المؤرخة في 15 يوليو سنة 1992.

² - المادة 6 من القانون 96-30 المؤرخ في، 21 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم للأمر 93-05 المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية، جريدة رسمية رقم 81، المؤرخة في 20 ديسمبر سنة 1996

³ - ياسمين قزاتي، مرجع سابق ص 133.

⁴ - المادة 22 من الأمر 66-155 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

⁵ - القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

تمهل طبقا للمادة 18 من قانون الإجراءات الجزائرية وفي أجل لا يتعدى 72 ساعة - بالنسبة لمخالفة وحيدة هي مخالفة عدم

مطابقة للرخصة البناء المسلمة¹ - وهو الأجل المنصوص عليه في المادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

وتعتبر صحة المحضر شكلا ومضمونا ضمانا للمتهم، باعتباره وسيلة من وسائل اثبات المخالفات ناهيك عن كونه يعد تسهلا لمهمة الأعوان المؤهلون قانونا والمتمثلة في المراقبة، و يجدر الإشارة للأهمية البالغة التي يحظى بها بيان التاريخ ووجوب تحديده وذلك لما يترتب من أثر على وقف حساب مدة تقادم الدعوى العمومية، بالإضافة الا انه يترتب على صحة المحضر التزام محرره بالتصرف فيه وفقا للإجراءات المحددة قانونا².

ثانيا: المحاضر المحررة طبقا لنصوص خاصة

يخضع تحرير محاضر معاينة مخالفات التعجير المنصوص عليها في نصوص خاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني لشكليات و إجراءات تفرضها القوانين التالية:

1 - طبقا للقانون رقم 02-02: نجد أن هذا القانون قد أوجب على العون المعانين للمخالفة ارسال المحضر المحرر في أجل 05 أيام تحت طائلة البطلان في حين لم توضح المادة 38 من القانون 02-02³ مضمون ولا شكل محضر المعاينة المخالفات.

2 - طبقا للقانون رقم 01-99 : نصت المادة 71 من القانون 01-99 أنه يترتب على معاينة المخالفة اعداد محضر يتضمن بدقة العون المعانين المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها، والتصريحات المتلقاة ووجوب توقيع كل من مرتكب الجريمة والعون ، وفي حالة عدم توقيع المخالف يبقى المحضر ذا حجية ولا يقبل التأكيد، ويتعين ارساله الى وكيل الجمهورية المختص في أجل لا يتجاوز ثمانية (8) أيام⁴ .

3- طبقا للقانون رقم 03-03: بحيث نجد انه قد نصت المادة 35 من القانون 03-03 في هذا الصدد وجوب تضمن محضر المعاينة للمخالفة بدقة الوقائع التي تم معاينتها من قبل

¹ خديجة محادي، مرجع سابق ص 60.

² ياسمين قزاتي، مرجع سابق ص 134.

³ القانون رقم 02-02 المؤرخ في 25/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه ج ر عدد 10.

⁴ القانون 01-99 المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ج ر عدد 02.

العون المؤهل قانونا ، التوقيعات سواء المعايين وكذا العون المعايين بالإضافة الى التصريحات التي تم تلقيها ويتم ارسال المحضر في أجل قدره 15 يوما ولا يتعدى ذلك من تاريخ المعاينة الى الجهة القضائية المختصة والمتمثلة هنا وكيل الجمهورية المختص.¹

4 - **طبقا للقانون رقم 98-04** : معاينة المخالفات المتعلقة بهذا القانون يكون بموجب محاضر تحرر طبقا لنص المادة 105 من القانون 98-04 من طرف الأعوان المؤهلين قانونا، ويكون ذلك بناء على طلب من الوزير المكلف بالثقافة الا أن الملاحظ في هذا النص عدم وجوب ارسال المحضر الى وكيل الجمهورية رغم أن المخالفات تشكل جناحا، على خلاف المادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية نجد انه يتعين على ضباط وأعوان الشرطة القضائية اخطار المحاضر المحررة الى وكيل الجمهورية بغير تمهل.²

5- **طبقا للقانون رقم 04-20** : فإنه وحسب أحكام القانون رقم 04-20 انه يتم معاينة الجرائم ضمن الاشكال والشروط والإجراءات المحددة التشريع المطبق على القطاع أو النشاطات المعنية، حيث نجد أن المواد 70 و71 من هذا القانون تدخل في مجال التهيئة والتعمير، وعليه فان المحاضر المحررة تأخذ نفس شكل ومضمون والإجراءات تلك المطبقة في قانون التهيئة والتعمير كما سبق بيانه³

الفرع الثاني: حجية المحاضر المحررة:

يقصد بحجية محضر المعاينة قوته القانونية ومدى اعتماد القاضي عليه لتكوين اقتناعه الشخصي، واصدار حكمه بناء على ما يستخلص منه أدلة الإثبات شريطة أن تكون صحيحة ومحررة طبقا للأشكال التي نص عليها القانون. ونجد أنه تختلف حجية المحاضر باختلاف القانون المتعلق بها.⁴

أولا: محاضر لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد بها.

قد اعترف المشرع استثناءا بصفة الميزة والقوة والثبوتية لمجموعة من المحاضر التي لها حجية الحين ثبوت عكس ما ورد بها.

¹ - القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 11.

² - القانون رقم 98-04 المؤرخ في 17 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44.

³ - القانون رقم 04-'20 المؤرخ في 29/12/2004 المتعلق بالحماية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84.

⁴ - ياسمين قزاتي، المرجع سابق ص 137.

أن المحاضر التي لها حجية لحين ثبوت عكس مددا ورد فيها هي المحاضر التي اعترف لها المشرع استثناء بهذه الصفة والميزة والقوة الثبوتية، من بين القوانين التي تمنح القوة الثبوتية بمناسبة مخالفات التهيئة والتعمير القانون رقم 05-04 حيث نصت المادة 76 مكرر 2 في فقرتها الأخيرة، " في كل الحالات يبقى المحاضر صحيحا الى ان يثبت العكس....."¹.

ثانيا: محاضر تأخذ على سبيل الاستدلال.

بناء على ما جاء في نص المادة 215 من قانون الإجراءات الجزائية "لا تعبر المحاضر والتقارير المثبتة للجنايات والجرح إلا مجرد استدلالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"، فالأصل إن المحاضر تأخذ على سبيل الاستدلال، ولذلك بالنسبة لمحاضر المخالفات المتعلقة بالقانون 90-29 المتعلق بحماية التراث الثقافي، محاضر استدلالية كون أن المادة 105 منه نصت على المحاضر دون ذكر قيمتها ومدى حجيتها. أما القانون رقم 12-84 فقد نصت المادة 66 منه "تكون مخالفات هذا القانون موضوع بحث ومعاينة وتحقيق من قبل الضباط وأعاون الشرطة القضائية طبقا لقانون الإجراءات الجزائية، وبذلك تكون محاضر المخالفات في مجال الغابات محاضر تأخذ على سبيل الاستدلال ليست لها قوة ثبوتية"².

ثالثا: محاضر لها حجية لحين الطعن بالتزوير:

يعترف لهذا النوع من المحاضر القانون بحجية الاثبات وعدم تزويرها ، ويعني ذلك أن يلتزم القاضي قانونا بالعمل بما ورد فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير بناء على طعن يقدمه صاحب المصلحة أو ما يدعيه والحكم له بتزويرها³.

إن هذه الحجية المقررة لهذه المحاضر لا تقرر الا بناء على نص صريح بذلك في القانون عملا بنص المادة 218 من قانون الاجراءات الجزائية " ان المواد التي تحرر عنها محاضر لها حجيتها الى أن يطعن فيها بالتزوير، تنظمها قوانين خاصة"⁴.

¹ - عادل بن عمرة، دور شرطة العمران في الضبط العمراني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، سنة 2020-2021، ص 35.

² - عادل بن عمرة، مرجع نفسه، ص 35.

³ - نبيل مباركية، حجية المحاضر في الاثبات الجنائي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، سنة 2020-2021، ص 40.

⁴ - نبيل مباركية، المرجع نفسه ، ص 41.

وهي محاضر ذات حجية مطلقة بحيث لا مجال لاستعمال القناعة الشخصية للقاضي، ولا مجال للحصول على الدليل العكسي، ولا يمكن التخلص منها الا بالطعن فيها بالتزوير والطعن بالتزوير ليس بالأمر السيل، بل هو إجراء متشعب وصعب الاثبات وقد يستغرق وقت طويلا. وهذا ماقد عالجه المادة 218 أعلاه.¹

وعند عدم وجود نصوص صريحة تتخذ إجراءات الطعن بالتزوير وفق ما هو منصوص عليه في الباب الاول من الكتاب الخامس من المادة 537 من قانون الاجراءات الجزائية .وهذه المحاضر تتعلق بالجرائم التي يصعب إثباتها ولو تلاشت آثارها والتي لا يمكن الاعتماد فيها على الافراد في ملاحقتهم، وجمع الادلة لان هذا النوع من الجرائم مرتبط بمصالح الدولة.²

وبالرجوع الى محاضر المعاينة التي يحررها أعوان المؤهلين قانونا نجدها تكتسي طابع القرينة البسيطة هذا ما أكدته نص المادة 76 مكرر 2 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-04 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا نص المادة 66 من قانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها أن المحاضر تبقى صحيحة إلى أن يثبت العكس.³

وبالرجوع الى القانون رقم 02-02 المتعلق بالساحل وتثمينه نجده نص على أنه: " تثبت مخالفات أحكام القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه، بمحاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يثبت خلاف ذلك"⁴. ويزيد على ذلك القانون 99-01 المتعلق بالفندقة ، وكذا القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

وعليه فإن محاضر التي يحررها أعوان المؤهلون المذكورون أعلاه تبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير كونها مثبتة لوقائع مادية وتقنية، باستثناء المحاضر التي يحررها ضباط الشرطة القضائية أصحاب الاختصاص العام المحددين في قانون الإجراءات الجزائية فإن لها حجية نسبية ويأخذ بها على سبيل الاستدلال.⁵

¹ - المادة 218 من قانون الإجراءات الجزائية.

² - نبيل مباركية، مرجع نفسه، ص 41.

³ - خديجة وسليبية، زينب بدور، دور الجزاءات العمرانية في القضاء على المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1954 قالمة سنة 2016/2017 ص 67.

⁴ - المادة 38 الفقرة الأولى من القانون 02-02 ، مرجع سابق.

⁵ - كمال محمد الامين، "التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة مفكر العدد الثالث عشر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، سنة 2016 ،ص 521.

المبحث الثاني: الجزاءات المترتبة عن الجرائم العمرانية

العقوبة أساسا هي الجزاء الذي يرتبه المشرع للمساس بأحد حقوق الشخص المنحرف كجزاء له على ارتكاب السلوك المجرم، ولهذا فإنها ارتبطت بالحق المراد المساس به، فمنها تلك التي تمس الإنسان في حياته وسلامة جسده، ومنها ما يمس بحق الإنسان بالحرية، ومنها ما يمس باعتباره، ومنها ما يمس بزمته المالية.¹

فقام المشرع الجزائري، بوضع جملة من العقوبات العمرانية، توقع إزاء مخالفة قواعد التعير والبناء وأحكامه، تصل إلى حد العقوبة السالبة للحرية كما سلف الذكر، حيث أن هذه العقوبات تختلف باختلاف القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعير، سنتناول على التوالي العقوبات المقررة حسب قوانين التهيئة والتعير في (المطلب الأول)، والعقوبات المقررة حسب النصوص القانونية الخاصة في (الفرع الثاني).

المطلب الأول: الجزاءات العمرانية المقررة حسب قوانين التهيئة والتعير

تنعكس سياسة العقاب التي اتبعها المشرع ومن ورائه السلطة التنظيمية في قوانين البناء على القواعد الخاصة لسياسة العقاب في مجال البناء وعلى صور الجزاءات التي قررها المشرع في هذا المجال.²

وسنتناول الجزاءات الوارد ذكرها في القانون رقم 90-29 (الفرع الأول)، والجزاءات المقررة في قانون رقم 08-15 (الفرع الثاني)، وكذا تلك المقررة في المراسيم سواء تنفيذية كانت كالمرسوم 09-276 (الفرع الثالث)، أو المراسيم التشريعية كالمرسوم التشريعي 94-07 (الفرع الرابع).

الفرع الأول : الجزاءات العمرانية المقررة في القانون رقم 90-29:

تضمن قانون التهيئة والتعير رقم 90-29 لمعدل والمتمم عقوبات توقع في حق مخالفي قواعد البناء والتعير، حيث تأخذ تلك العقوبات شكل الغرامة المالية (أولا)، أو عقوبة سالبة للحرية (الحبس) ثانيا، تشديد العقوبة (ثالثا)، مطابقة البناء³، أو هدم البناء كلياً أو جزئياً (رابعا).

¹ - لخميسي عثمانية، السياسة العقابية في الجزائر على ضوء المواثيق الدولية لحقوق الإنسان، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص85.

² - كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية على تراخيص أعمال البناء والتعير، المرجع السابق، ص223.

³ - المادة 2 الفقرة 5، من القانون رقم 05-18، السالف الذكر.

أولاً: العقوبة المالية

نصت المادة 77 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر وذلك في فقرتها الأولى والمتمثلة في غرامة مالية تتراوح ما بين ثلاثة الاف دينار جزائري (3000دج) و ثلاث مائة ألف دينار جزائري(300.000دج) تفرض على مرتكبي مخالفة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامه.¹

ثانياً: العقوبة السالبة للحرية

كما نصت المادة 77 من ذات القانون السابق الذكر في فقرتها الثانية عن إمكانية الحكم بالحبس لمدة شهر أو ستة أشهر في حالة العودة الى المخالفة التي تم ذكرها في الفقرة الأولى، والعودة الى أي مخالفة من مخالفات العمران، المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير أو النصوص المطبقة له ، تعني ارتكاب جريمة جديدة بعد حكم نهائي عن جريمة سابقة خلال مدة (خمس سنوات) ، والقاضي له السلطة التقديرية في تطبيق العقوبة.²

ثالثاً: تشديد العقوبة

في حين نجد المادة 77 السابقة الذكر قد شددت إجراءات العقاب على مخالفات التهيئة والتعمير لكن بصفة جوازية وذلك بالجمع بين الغرامة من (3000دج الى 300.000 دج) والحبس من شهر الى ستة أشهر إذا توافرت ظروف ذاتية تتصل بصفة شخصية بالفاعلين وهم: مستعملي الأراضي، المستفيدون من الأشغال، المهندسين المعماريين، المقاولين، المسؤولين عن تنفيذ الأشغال، حيث نصت المادة 77 في فقرتها الأخيرة: "يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر الى ستة أشهر في حالة العودة الى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة".³ وتكون العقوبة بالحبس من ستة أشهر الى عامين وغرامة مالية من 100 ألف دينار جزائري الـ 1 مليون دينار جزائري في حالة العودة تضاعف العقوبة.

¹ - المادة 2 الفقرة 5 من القانون 08-15، السالف الذكر.

² - المادة 54 مكرر من الأمر رقم 66-155 ، السالف الذكر.

³ - عبد الوهاب قبائلية، مراد شرايطية، دور شرطة العمران في حماية البيئة العمرانية، مذكرة لنيل الماستر، تخصص قانون عام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالة، السنة الجامعية 2015، 2016، ص 73.

رابعا: عقوبة مطابقة البناء أو القيام بهدمها كلياً أو جزئياً

جاء ذكر هاتين العقوبتين في قانون التهيئة والتعمير 90-29 في نصي المادتين 76 مكرر 3 و المادة 76 مكرر 5 فالأولى نصت على أنه يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه، وكلمة المخالفة حسب الحالة المقصود بها مخالفتي البناء دون رخصة البناء و عدم مطابقة البناء لرخصة البناء، أما الثانية نصت على أنه (في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، القيام بمطابقة البناء أو هدمه كلياً جزئياً أولياً في أجل تحدده.¹

ويلاحظ من خلال تفسير هذه المادة أن عقوبة مطابقة البناء، أو هدمه جزئياً أو كلياً تطبق وبشكل واضح على مخالفة عدم المطابقة لرخصة البناء المسلمة، و باعتبار مسألة وجوب هدم البناء المنجز أو مطابقته بالتصاميم المقدمة للحصول على رخصة البناء، مسألة فنية فعلى القاضي الجنائي أن يلجأ للخبرة و يطلب فيها من الخبير، تحديد الأشغال التي يقوم بها المخالف لمطابقة البناء المنجز بهذه التصاميم، أو تحديد ما يستلزم الهدم. ونشير أن تطبيق هذه العقوبة، و يضاف إلى تطبيق عقوبة الغرامة المنصوص عليها بالمادة 77. ولهذا تعتبر عقوبة أصلية.²

يمكن للقاضي الجزائي تقرير الهدم في حالة البناء بدون رخصة إذ لم تقم بذلك الإدارة والأرجح أن القاضي الجنائي غير مختص بالهدم في حالة مخالفة البناء بدون رخصة وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قرار صادر عنه (فإن القضاء الإداري يصبح مختصاً للنظر في هذه النزاعات باعتبار أن قرارات الهدم في حالة البناءات المشيدة بدون رخصة أو في حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة تكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي في حالة عدم قيام الأول بعلية الهدم) ويكتفي فقط بالعقوبات الواردة في المادة 77، وللإدارة بعد ذلك الحق في اللجوء للقضاء الإداري لاستصدار حكم بالهدم.³

¹ - خديجة بوسليبية، زينب بدورو، المرجع السابق، ص 95.

² - سعاد بوزيدي، المرجع السابق، ص 39.

³ - منال بن عنيبة، الحماية القانونية والقضائية للمجال العمراني في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قسم حقوق تخصص تهيئة وتعمير، 2019 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشيرى الابراهيمى برج بوعريريج، السنة الجامعية 2019-2020، ص 51.

الفرع الثاني: الجزاءات المقررة في القانون 08-15:

- حسب القانون رقم 08-15 الآنف الذكر، الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها ذكرت العديد من الجزاءات ، وهي تختلف من مخالفة إلى أخرى، سنبينها على النحو التالي:
- 1- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، الحبس من ستة (6) أشهر إلى (2) سنتين وغرامة مائة ألف (100.000 دج) إلى مليون (1.000.000 دج)، وتضاعف في حالة العود.¹
 - 2- تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة، غرامة من مائة ألف (100.000 دج) إلى مليون (1.000.000 دج)، وتضاعف في حالة العود.²
 - 3- المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري و المهندس والطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة، تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و75 أعلاه.³
 - 4- بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع، يعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنة وغرامة من مائة ألف (100.000 دج) إلى مليون (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين، وفي حالة العود يمكن الحبس من سنة إلى خمسة (05) سنوات وتضاعف الغرامة.⁴
 - 5- عدم إنجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء، يعاقب بغرامة من خمسين ألف (50.000 دج) إلى مائة ألف (100.000 دج).⁵
 - 6- تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة بناء، يعاقب بغرامة من خمسين ألف (50.000 دج) إلى مائة ألف (100.000 دج)، و في حالة العود الحبس من ستة (06) أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة.⁶
 - 7- عدم إتمام المالك أو صاحب المشروع لأشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز، غرامة من عشرين ألف (20.000 دج) إلى خمسين ألف (50.000 دج).⁷

¹ - المادة 74 من القانون 08-15 السالف الذكر.

² - المادة 75 من القانون 08-15 السالف الذكر.

³ - المادة 76 من القانون 08-15 السالف الذكر.

⁴ - المادة 77 من القانون 08-15 السالف الذكر.

⁵ - المادة 78 من القانون 08-15 السالف الذكر.

⁶ - المادة 79 من القانون 08-15 السالف الذكر.

⁷ - المادة 80 من القانون 08-15 السالف الذكر.

- 8- عدم القيام بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد، يعاقب بغرامة من خمة الاف (5.000دج) إلى عشرين ألف (20.000دج).¹
- 9- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة، يعاقب بغرامة من عشرين ألف (20.000دج) إلى خمسين ألف (50.000دج). ويمكن للجهة القضائية الأمر بالإخلاء الفوري للأماكن وفي حالة عدم الامتثال يحكم بالحبس لمدة ستة(06) أشهر إلى اثنتي عشر (12) شهر وتضاعف الغرامة.²
- 10- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطالبة، تعاقب بغرامة من مائة ألف (100.00دج) إلى ثلاثمائة ألف (300.000دج)، وفي حالة عدم الامتثال يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف.³
- 11- الإدلاء بتصريح كاذب متعلق بإتمام إنجاز الأشغال، يعاقب وفق قانون العقوبات.⁴
- 12- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها، يعاقب بغرامة من خمسين ألف (50.000دج) إلى مائة ألف (100.000دج)، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.⁵
- 13- عدم إيقاف الأشغال فورا تطبيقا لأحكام هذا القانون، يعاقب بغرامة من خمسة آلاف (5.000دج) إلى عشرين ألف (20.000دج)، وغلق الورشة.⁶
- 14- المصرح الذي تمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد، يعاقب بغرامة من خمسين ألف (50.000دج) إلى مائة ألف (100.000دج).⁷
- 15- القيام بالربط المؤقت النهائي للبناية الغير قانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، يعاقب بغرامة من خمسين ألف (50.000دج) إلى مائة ألف (100.000دج).

¹ - المادة 81 من القانون 15-08 السالف الذكر

² - المادة 82 من القانون 15-08 السالف الذكر.

³ - المادة 83 من القانون 15-08 السالف الذكر.

⁴ - المادة 84 من القانون 15-08 السالف الذكر.

⁵ - المادة 85 من القانون 15-08 السالف الذكر.

⁶ - المادة 86 من القانون 15-08 السالف الذكر.

⁷ - المادة 87 من القانون 15-08 السالف الذكر.

تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة رخص بذلك.

وفي حالة العود تضاعف الغرامة كما يمكن أن يحكم بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل المخالف المصاريف.¹

16- القيام بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز، يعاقب بغرامة من خمسة (5.000دج) إلى مائة ألف (100.000دج)، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.²

17- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز، يعاقب بغرامة مالية من عشرة آلاف (10.000دج) إلى ثلاثين ألف (30.000دج).³

18- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي، يعاقب بغرامة من خمسة آلاف (5.000دج) إلى عشرين ألف (20.000دج)، في حالة العود تضاعف الغرامة.⁴

19- عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل المحدد في هذا القانون، يعاقب بغرامة من عشرة آلاف (10.000دج) إلى خمسين ألف (50.000دج)، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.⁵

الفرع الثالث: الجزاءات المقررة في المرسوم التنفيذي رقم 09-276:

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-276، المتعلق بالبطاقيّة الوطنية لعقود التعير، والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفييات مسكها، فإن الوزير المكلف بالتعير، له صلاحية تسجيل⁶ أو قيد عقود التعير وجرائم العمران والقررات المتعلقة بها، إدارية كانت أو قضائية

¹ - المادة 88 من القانون 08-15 السالف الذكر.

² - المادة 89 من القانون 08-15 السالف الذكر.

³ - المادة 90 من القانون 08-15 السالف الذكر.

⁴ - المادة 91 من القانون 08-15 السالف الذكر.

⁵ - المادة 92 من القانون 08-15 السالف الذكر.

⁶ - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 السابق الذكر.

(حيث أن لكل واحدة على التوالي خاصة بها)¹، فبفضل ذلك التسجيل أو القيد يكون المخالف لقواعد التهيئة والتعير غير مجهول ومعروفا لدى السلطات الإدارية، حيث اعتبرت المادة 2 من ذات المرسوم هذه البطاقية آلية لتوثيق مختلف العقود والقرارات المتخذة في مجال التعير ، وكذا متابعة تنفيذها ، كما أجازت المادة 12 من نفس المرسوم للسلطات المختصة الاطلاع على البطاقية الوطنية، لا سيما منهم الولاية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية وزد على ذلك هناك إمكانية تسلمهم نسخا من التسجيل وهذا يكون عاملا مساعدا لهم عند اتخاذهم قرارات منح الرخص و الشهادات أو رفض منحها.²

الفرع الرابع : الجزاءات المقررة بموجب المرسوم التشريعي رقم 07-94

بعد التعديل الذي طرأ على المرسوم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 18 مايو سنة 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، عن طريق القانون 06-04 ، المؤرخ في 14 غشت 2004 : حيث ألغى المواد المتعلقة بالعقوبات القضائية، وأبقى على العقوبات ذات الطابع التأديبي منها عقوبات الإنذار، التوقيف، التوبيخ ن التوقيف المؤقت لممارسة المهنة³، الشطب النهائي من الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، جراء الأخطاء المتكررة التي يرتكبها المهندس المعماري، والتي يترتب عليها بناء منشآت لا تطابق قواعد التعير حيث تعتبر خطأ جسيما⁴

المطلب الثاني:العقوبات العمرانية المقررة في القوانين الخاصة.

لمواجهة المخالفات العمرانية ، وإيقاع العقاب إزاء مرتكبيها، وإلى جانب القوانين التي وضعها المشرع الجزائري ، هناك عدة قوانين أخرى ، وضعت للحد من المخالفات التي ترتكب

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276، السابق الذكر، والتي نصت على أنه: "تسجل العقود والقرارات حسب النظام التسلسلي وتجدول في البطاقية المناسبة، وفي هذا الصدد، تنشأ من البطاقية الوطنية ثلاث(3) بطاقيات فرعية هي: البطاقية الفرعية لعقود التعير، البطاقية الفرعية للقرارات الإدارية الصادرة طبقا للتشريع المعمول به، عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية، وعند الاقتضاء، عن الولاية، البطاقية الفرعية لقرارات العدالة النهائية. وتحدد خصوصيات البطاقيات الفرعية بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعير.

² - خديجة بوسليبة، زينب بدورو، المرجع السابق، ص 99 .

³ - المادة 44 من المرسوم التشريعي 07-94 ، السالف الذكر.

⁴ - المادة 47 من المرسوم التشريعي 07-94 ، السالف الذكر.

في ميادين مختلفة ، حيث تتباين عقوبات هذه الاخيرة ، بتباين المناطق العمرانية ، والتي تتمثل فيما يلي:

الفرع الأول:الجزاءات المقررة في القانونين رقم 01-99 و 03-03.

أولاً: الجزاءات المقررة في القانون رقم 01-99.

جريمة البناء دون رخصة الواردة في القانون رقم 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، والمتمثلة في بناء مؤسسة فندقية، دون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة، تقابلها العقوبة التي نصت عليها المادة 79 من نفس القانون على انه: " يعاقب كل من يبني، أو يغير، أو يهئ، أو يهدم، مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار (500.000 د ج) ومائة ألف دينار (2000.000 د ج) وبالحبس من شهر (1) إلى ستة (6) أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين. " ¹ .

ثانياً:الجزاءات المقررة في القانون 03-03.

بالرجوع لنصي المادتين 23 و 24 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17-02-2003 المتعلق بمناطق التوسع الجغرافي والمواقع السياحية²، نجدهما نصتا على أن منح رخصة البناء، على مستوى مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، يخضع للرأي المسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة، كما نصت المادة 47 من نفس القانون على أنه : "يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين، وبغرامة تتراوح ما بين خمسمائة ألف دينار (500.000 د ج) إلى مليوني دينار (2000.000 د ج) أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ أشغال أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون. في حالة العودة تضاعف العقوبات عليها في الفقرة أعلاه ."

أحكام المادة 19 من هذا القانون نصت على : " الحبس من سنة إلى ثلاث سنوات، وبغرامة من ثلاثمائة ألف دينار (300.000 د ج) إلى ستمائة ألف دينار (600.000 د ج)، أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، وفي حالة العودة تضاعف العقوبة."

¹ - القانون رقم 99 - 01 ، السالف الذكر.

² - القانون رقم 03-03 ، السالف الذكر.

والمادة 71 من نفس القانون نصت على : " يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذا القانون طبقا لأحكام القانون رقم 90-29 وعلية مخالفة أحكام المادة 23 من القانون رقم 04-20 يعاقب عليها بالمادة 77 من قانون لتهيئة والتعمير ."¹

وتجدر الإشارة إلى أن المخالفة العمرانية الواردة ف المادة 19، والتي تعاقب عليها المادة 70، تتمثل في البناء في المناطق الخطرة ، أما المخالفة الواردة في المادة 23، والتي تعاقب عليها المادة 71 تتمثل في إعادة البناء بعد وقوع خطر زلزالي أو جيولوجي ، مع عدم القيام بإجراء خاص للمراقبة.

أما المادة 72 منه فتضمنت عقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنة (1) وبغرامة من ثلاثمائة ألف دينار (300.000 د ج) إلى ستمائة ألف دينار (600.000 د ج) أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، جزاء لاستغلال منشأة صناعية، وعدم القيام بإعداد مخطط داخلي للتدخل، كما هو منصوص عليه في المادة 62 من نفس القانون، مع مضاعفة العقوبة في حالة العود.

الفرع الثاني: الجزاءات المقررة في القانون رقم 98-04.

إن للأماكن التاريخية والثقافية أهمية بالغة في إنجاح النشاط السياحي، ومخالفات التعيمير المرتكبة في هذا المجال لها تأثير سلبي لا محالة على ذلك النشاط، ولهذا أقر لها المشرع عقوبات، حيث حددها في المادة 99 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي والتي نصت على أنه : " يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية، أو إعادة تأهيلها، أو ترميمها أو إضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون، بغرامة مالية من 2000 د ج إلى 10.000 د ج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار "، والمخالفات المقصودة في هذه المادة، جاء ذكرها في المواد 21 و 23 و 31 و 34 من نفس القانون²، والتي أكدت جميعها على خضوع أشغال البناء في الممتلكات الثقافية العقارية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة.

¹ - المادة 77 من القانون رقم 90 - 29 السالف الذكر .

² - القانون رقم 98 - 04 ، المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة الرسمية، رقم 44 المؤرخة في 17 يونيو سنة 1998.

الفرع الثالث: الجزاءات المقررة في القانونين رقم 20-04 و 06-07.

أولاً: : الجزاءات المقررة في القانون رقم 20-04

بالنسبة للمخالفات العمرانية التي ترتكب في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى، وردت عقوباتها بمقتضى القانون رقم 20-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث الطبيعية في إطار التنمية المستدامة¹، حيث نصت المادة 70 على أن: " يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 19 من هذا القانون بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات، وبغرامة من ثلاثمائة ألف دينار (300.000 د ج) إلى ستمائة ألف دينار (600.000 د ج)، أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، وفي حالة العودة تضاعف العقوبة ."

والمادة 71 من نفس القانون نصت على أنه: " يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذا القانون طبقاً لأحكام القانون رقم 90 - 29 وعليه مخالفة أحكام المادة 23 من القانون 04 - 20 يعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير² ."

وتجدر الإشارة إلى أن المخالفة العمرانية الواردة في المادة 19، والتي تعاقب عليها المادة 70 ، تتمثل في البناء في المناطق الخطرة، أما المخالفة الواردة في المادة 23، والتي تعاقب عليها المادة 71 تتمثل في إعادة البناء بعد وقوع خطر زلزالي أو جيولوجي، مع عدم القيام بإجراء خاص للمراقبة.

أما المادة 72 منه فتضمنت عقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنة (1) وبغرامة من ثلاثمائة ألف دينار (300.000 د ج) إلى ستمائة ألف دينار (600.000 د ج) أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط ، جزاء لاستغلال منشأة صناعية ، وعدم القيام بإعداد مخطط داخلي للتدخل، كما هو منصوص عليه في المادة 62 من نفس القانون ،مع مضاعفة العقوبة في حالة العود.

ثانياً: الجزاءات المقررة في القانون رقم 07 - 06 .

إن العقوبات المقررة لمخالفات التعمير التي تمس تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها هي تلك المنصوص عليها في المادة 40 من هذا القانون المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، نصت على أن: " يعاقب كل شخص يهدم كلاً أو جزءاً من مساحة خضراء مع نية الاستحواذ

¹ - القانون رقم 20-04، السالف الذكر .

² - المادة 77 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر .

على الاماكن وتوجيهها لنشاط آخر بالحبس من ستة (6) أشهر إلى ثمانية عشر (18) شهرا وبغرامة من خمسمائة ألف دينار (500.000 د ج) إلى مليون دينار (1000.000 د ج) " كما نص هذا القانون على رفض كل رخصة للبناء إذا لم يكن الإبقاء على المساحات الخضراء مضمونا ، أو إذا أدى إنجاز المشروع إلى تدمير الغطاء النباتي¹.

الفرع الرابع: الجزاءات المقررة في القانونين 10-03 و 02-02.

أولاً: الجزاءات المقررة في القانون 10-03

إن مخالفات التهيئة والتعمير التي تؤثر على حماية البيئة، وتحقيق التنمية المستدامة الواردة في القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة² أقر المشرع عقوبات عديدة في ذات القانون، نتطرق إليها من خلال المواد التالية:

1 - الجزاءات المتعلقة بالمؤسسات المصنفة.

تنص المادة 102 من ذات القانون على مخالفة: استغلال منشأة دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 19 ويجوز للمحكمة أن تقضي بمنع استغلال المنشأة إلى حين الحصول على الترخيص ضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين (19 و 20)³ ويمكنها أيضا الأمر بالإنفاذ المؤقت للحظر.

كما يجوز للمحكمة الأمر بإرجاع الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل تحدده ويعاقب عليها بعقوبة الحبس لمدة سنة واحدة (1) وبغرامة قدرها خمسمائة ألف دينار (500.000 د ج) تنص المادة 103 على مخالفة: استغلال خلافا لإجراء قضى بتوقيف سيرها، أو بغلقها أتخذ تطبيقا للمادتين (23 و 25)⁴، أو بعد إجراء حظر أتخذ تطبيقا للمادة 102 أعلاه، يعاقب عليها بالحبس لمدة سنتين (2) وبغرامة قدرها مليون دينار (1000.000 د ج) .

¹ -المادة 16 من القانون رقم 06-07، المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتمييتها، الجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 13 مايو 2007.

² -القانون رقم 10-03 المؤرخ في 19 يوليو سنة 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43، المؤرخة في 20 يوليو سنة 2003.

³ - المواد 19 و 20 من القانون رقم 10-03، السالف الذكر، ص12.

⁴ -أنظر المواد 23 و 25 من نفس القانون، ص 12.

تنص المادة 104 عل مخالفة: مواصلة استغلال منشأة مصنفة دون الامتثال لقرار الأعذار باحترام المقترضات التقنية المحددة تطبيقا للمادتين 23 و25 أعلاه في الأجل المحدد، يعاقب عليها بالحبس لمدة ستة أشهر(6) وبغرامة قدرها خمسمائة ألف دينار (500.000 د ج).

تنص المادة 105 على مخالفة: عدم الامتثال لقرار الأعذار في الأجل المحدد لاتخاذ تدابير الحراسة أو اعادة منشأة أو مكانها إلى حالتها الأصلية، بعد توقف النشاط بها ، ويعاقب عليها بالحبس لمدة ستة أشهر (6) وبغرامة قدرها خمسمائة ألف دينار(500.000 د ج).

تنص المادة 106 على مخالفة: عرقلة الأشخاص المكلفين بالحراسة والمراقبة أو إجراء الخبرة للمنشآت المصنفة، أثناء أداء مهامهم، ويعاقب عليها بالحبس لمدة سنة واحدة (1) وبغرامة قدرها مائة ألف دينار (100.000 د ج).

2- الجزاءات المتعلقة بالحماية من الأضرار.

تنص المادة 107 على مخالفة: إعاقة مجرى عمليات المراقبة التي يمارسها الأعوان المكلفون بالبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون، يعاقب عليها بالحبس لمدة ستة أشهر(6) وبغرامة قدرها خمسون ألف دينار (50.000 د ج).

تنص المادة 108 على مخالفة: ممارسة نشاطا دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 73 أعلاه،¹ يعاقب عليها بالحبس لمدة سنتين(2) وبغرامة قدرها مائتا ألف دينار(200.000 د ج).

3-الجزاءات المتعلقة بحماية الإطار المعيشي المتعلقة.

تنص المادة 109 على مخالفة: وضع أو أمر بوضع أو إبقاء بعد أعذار، إشهارا أو لافتة أو لافتة قبلية في الأماكن والمواقع المحظورة المنصوص عليها في المادة 66 أعلاه،² يعاقب عليها بغرامة قدرها مائة وخمسون ألف دينار (150.000 د ج).

تنص المادة 110 تحسب الغرامة بمثل عدد الإشهارات واللافتات القبلية موضوع المخالفة.

ثانيا: الجزاءات المقررة في القانون رقم 02-02.

تعاقب المادة 43 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته³، على مخالفة التعير التي جاءت بها المادة 02/30 من نفس القانون حيث نصت على أن : " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى

¹ -أنظر المادة 73 من القانون رقم 03-10، السالف الذكر.

² -أنظر المادة 66 من نفس القانون.

³ -القانون رقم 02-02 ، السالف الذكر.

سنة وبغرامة من مائة دينار (1000.000 د ج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 د ج) أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادة 30 الفقرة 2 من هذا القانون وفي حالة العودة تضاعف العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة ."

خلاصة الفصل:

بدراستنا للفصل الثاني يتضح أنه منذ بداية صدور القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعير، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 وأخيرا القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها فإن المشرع الجزائري تبنى توجهات جديدة للتحكم أكثر في القواعد العامة في المجال العمراني ومن أجل التحكم أكثر في هذا الأخير، والبناءات الغير المطابقة وغيرها من التجاوزات. وهذا بوضع ضوابط وآليات والتي تجسدت من خلال هيئات رقابة مختصة وفعالة لمكافحة الظاهرة، وكذا العقوبات التي أقرها المشرع الجزائري .

كما أن المخالفة العمرانية تجاوزت الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بقواعد البناء في مجال التهيئة العمرانية، وترجع أسبابها إلى عوامل عديدة ومتنوعة.

الخاتمة

الخاتمة:

من خلال ما تم بيانه في موضوع دراستنا المتعلق بالحماية الجزائرية للتعمر، نخلص أن للحماية الجزائرية جانبان، الجانب الموضوعي المتمثل في الجرائم العمرانية السابقة والآنية واللاحقة لعملية العمران المكونة لمحل الحماية الجزائرية للتعمر، أما الجانب الثاني هو الجانب الاجرائي الذي يتعلق بالآليات المتبعة في تجسيد الحماية المدروسة المحققة من خلال الأجهزة المختصة التي يتمحور دورها الأساسي في المعاينة والمراقبة واثبات الجرائم. وتظهر أهمية هذه الاجراءات في حفظ النظام العام من خلال توقيع الجزاءات على المخالفين.

ولقد توصلنا إلى جملة من النتائج:

- إن الأحكام المقررة للحماية في المادة العمرانية تبرز مدى الاختلال بين القانون والواقع. ترتب عنه إخفاق الأحكام في تحقيق النتائج المرجوة، فهي لم تستطع الإحاطة بكل المظاهر الماسة بالعمران. فالعديد من الاخلالات لا تتابع ولا تعاقب. وفي الحالات الأخرى تبدو متكاملة، وحتى الجزاءات التي تصدر عن القضاء الجزائري ففي الغالب لا تجد تطبيقا لها في الواقع، كما هو الحال بشأن حكم الهدم، فإن الجهة المخولة بتنفيذه ومعاينة تطبيقه، تتردد كثيرا لما للمسكن من قيمة معنوية ومادية بالنسبة للفرد.

-المشرع الجزائري قد سعى إلى اعتماد طريقة للقضاء على التجاوزات العمرانية التي تؤثر سلبا، وهذا يظهر من خلال جملة النصوص القانونية المختلفة التي تم إصدارها كل ذلك جاء رغبة من المشرع في التحديد الدقيق لمختلف تصرفات التي تعتبر انتهاكا لقوانين التعمر وأشكالا من الصور الإجرامية التي يترتب على مرتكبها مسؤولية جزائية.

- ولقد اتضح إن مختلف المخالفات العمرانية اتضح أن من أسبابها عدم وجود سياسة صارمة لمجابهة الظاهرة وكذا تساهل بعض الأعوان المكلفين بالمراقبة مع المخالفين.

- أي اخلال بالقوانين العمرانية تؤدي إلى عقوبات عمرانية وهي تلك الجزاءات باختلاف أنواعها التي تفرضها السلطة العامة على مرتكب المخالفة.

-تعتبر المحاضر أكثر الوسائل ضمانا للمعاقبة على الجرائم، وحمائتها للمصالح التي يريد المشرع توفير حماية خاصة لها.

وبناء على ما سبق ذكره نقترح ما يلي :

- إن نظام الرقابة والردع في مجال التعمر والبناء يعد من أصعب العمليات بسبب الإمكانيات الضخمة التي تحتاجه أجهزة الرقابة وهيئاتها المكلفة بذلك بفعل المشاكل المتعددة التي تهدد الطابع

العمراني للمدينة يوما بعد يوم، مما يتطلب معه وجود أجهزة رقابية قوية واضحة المعالم من حيث الصلاحيات والمهام المكلفة بها على جميع المستويات.

-توسيع صلاحيات هيئات الرقابة وتحفيزها لأنها تلعب دورا هاما في متابعة مخالفات الماسة بالعمران.

- تطبيق القانون بشكل صارم مع ضرورة المراجعة المستمرة للقوانين بهدف تحسينها.

- السهر على إحالة المحاضر المتعلقة بمخالفات قواعد التعمير والبناء على الجهات القضائية المختصة للبت فيها دون تأخير.

- إصدار قانون موحد وخاص بالبناء والتعمير يضم جميع الأحكام القانونية للبناء.

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

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً- المصادر

I- النصوص القانونية

أ- القوانين:

- 01- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلقة برخصة البناء وتجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر عدد 83 الصادرة في 30 فيفري 1982
- 02- القانون 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخة في 18 نوفمبر 1990
- 03- القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990
- 04- القانون 96-30 المؤرخ في، 21 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم للأمر 93-05 المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية، جريدة رسمية رقم 81، المؤرخة في 20 ديسمبر سنة 1996
- 05- القانون رقم 98 - 04 ، المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة الرسمية، رقم 44 المؤرخة في 17 يونيو سنة 1998
- 06- قانون 99-01 المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ج ر عدد 02.
- 07- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 25/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته ج ر عدد 10.
- 08- القانون 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية رقم 84، المؤرخة في 29 ديسمبر سنة 2004
- 09- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 11
- 10- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو سنة 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43، المؤرخة في 20 يوليو سنة 2003.
- 11- القانون 04-05، المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، يعدل ويتم القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51 المؤرخة في 15 غشت 2004.
- 12- القانون رقم 04-20 المؤرخ في 29/12/2004 المتعلق بالحماية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84
- 13- القانون رقم 07-06، المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 13 مايو 2007
- 14- القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 03 غشت 2008
- 15- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011، يتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37، الصادرة في 2001/07/12.
- 16- القانون 12-07 المؤرخ في 21/2/2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية العدد 12.

ج- الأوامر:

- 01- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق ل 8 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات معدل ومتمم ، ج ر عدد 49 الصادرة في 10 يونيو 1966
- 02- الأمر 91-05 المؤرخ في 16 جانفي 1991، المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية، جريدة رسمية رقم 44، المؤرخة في 16 يناير 1991

هـ- المراسيم:

- 01- المرسوم التنفيذي 86-205 المؤرخ في 19 غشت 1986، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء- ج، ر عدد 34 مؤرخة في 20 غشت 1986
- 02- المرسوم التنفيذي رقم 86/206 المؤرخ في 19 غشت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لمراقبة البناء التقنية في جنوب البلاد، ج ر العدد 34.
- 03- المرسوم التنفيذي رقم 86/207 المؤرخ في 19 غشت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لمراقبة البناء التقنية في غرب البلاد، ج ر العدد 34.
- 04- المرسوم التنفيذي رقم 86/207 المؤرخ في 19 غشت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لمراقبة البناء التقنية في شرق البلاد، ج ر العدد 34
- 05- المرسوم رقم 86/209 المؤرخ في 19 غشت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لمراقبة البناء التقنية في الشلف البلاد، ج ر العدد 34.
- 06- مرسوم رقم 86/210 مؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن جعل المخبر الوطني للأشغال العمومية هيئة وطنية لمراقبة تقنية الأشغال، ج ر ، العدد 34
- 07- مرسوم رقم 86/211 مؤرخ في 19 غشت 1986 ، يتضمن إنشاء هيئة وطنية لمراقبة بناء الري التقنية، ج ر العدد 34.
- 08- المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28\05\1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.
- 09- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر، عدد 26 ، الصادرة سنة 1991 ، المعدل والمتمم
- 10- المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية، عدد 32، الصادرة في 25 ماي 1994.
- 11- المرسوم الرئاسي 92-303 المؤرخ في، 04 جويلية 1992، المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية، جريدة رسمية رقم 54، المؤرخة في 15 يوليو سنة 1992.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 06-03، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، والذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 01، الصادرة بتاريخ 8 يناير 2006
- 13- المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27/11/2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 69.

قائمة المصادر والمراجع

- 14- المرسوم التنفيذي 08-389 المتضمنة إنشاء المفتشيات الجهوية للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 69.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 09-344، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 61، الصادرة بتاريخ 25 أكتوبر 2009
- 16- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07، المؤرخ في 12 فيفيري 2015

د- قرارات :

- 01- قرار مؤرخ في 30 جانفي 2017، يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية للتعمير وفروعها، الجريدة الرسمية، العدد 38، الصادر بتاريخ 29 جوان 2017

ثانيا- المراجع:

1. الكتب باللغة العربية:

- 01- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقارن طبعة 1، دار هومة، الجزائر، 2006
- 02- الشريف حامد، المسؤولية الجنائية في جرائم المباني، الطبعة الأولى، ناس للطباعة، 1997
- 03- الشريف حامد ، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية مصر، 1994
- 04- السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002
- 05- أشرف توفيق شمس الدين: شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء من الوجهة الجنائية والمدنية والإدارية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1996
- 06- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، الطبعة السادسة، دار هومة الجزائر، 2008
- 07- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجنائي العام، دار هومة، الجزائر، 2003
- 08- إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هموم، الجزائر، سنة 2004
- 09- باسم شهاب، تعدد الجرائم واثاره الاجرائية والعقابية-دراسة مقارنة-برتي للنشر، الجزائر، 2011
- 10- هدى حامد قشقوش، المسؤولية الجنائية للمهندس والمقاول عند عدم مراعاة الأصول الفنية، دار النهضة العربية، 2000
- 11- وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، الطبعة الأولى ، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الجزائر، 2016
- 12- ياسمين قزاتي، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2016.
- 13- كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية على تراخيص أعمال البناء والتعمير، مدعما بقرارات مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار الأيام للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2017

قائمة المصادر والمراجع

- 14- لخميسي عثمانية، السياسة العقابية في الجزائر على ضوء المواثيق الدولية لحقوق الانسان ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2012.
- 15- محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، القاهرة ، 2000-1999
- 16- محمد المنجي، جرائم المباني، الطبعة الأولى، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2003
- 17- الزين عزري، المنازعات، القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة الدكتوراه في قانون العمال، جامعة قسنطينة، الجزائر 2004.
- 18- منصور نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010
- 19- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2006.
- 20- نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، عين مليلة ،الجزائر، 2010.
- 21- نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001
- 22- سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد المالك، المقاول، المهندس المعماري طبقا لنصوص القانون 101 لسنة 1996، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، 2000
- 23- عبد الوهاب عرفة، التعليق على قوانين البناء والهدم والقوانين الأخرى المرتبطة بها في ضوء أحكام النقض، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر .
- 24- عدة بوهدة محمد الأمين. جرائم البناء في القانون الجزائري، جامعة وهران 2، محمد بن أحمد(الجزائر)، 2021
- 25- عبد الفتاح مصطفى الصيفي، قانون العقوبات ، النظرية العامة -للجريمة-القاهرة.
- 26- عبد القادر عدو، مبادئ قانون العقوبات الجزائري -القسم العام- دار هومة ، 2010
- 27- عبد الرحمان خلفي، محاضرات في القانون الجنائي العام، دار الهدى، 2010
- 28- عطا الله بو حميدة، مبادئ المراسلات لإدارية مع نماذج تطبيقية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2013
- 30- رشيد حباني، دليل تقنيات التحرير الإداري والمراسلة دار النجاح، الجزائر سنة 2009

II. الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ- اطروحات الدكتوراه:

- 01- الزين عزري، المنازعات، القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة الدكتوراه في قانون العمال، جامعة قسنطينة، الجزائر 2004
- 02- منى مقلاتي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.
- 03- عبد المجيد بوالسيلو، الحماية الجزائرية للعمران في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم ، جامعة باجي مختار عنابة ، 2010-2011
- 04- عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء،: دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر ، 2011

قائمة المصادر والمراجع

- 05- عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، 2007
- 06- صديينة تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة-، 2018-2019.
- 07- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016

ب- رسائل الماجستير:

- 01- الهام بيع، حماية الملكية العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007
- 02- أمال خضراوي، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع إدارة ومالية ن فرع إدارة ومالية أ جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر ، 2010-2009
- 03- بزغيش بوبكر، رخصة البناء آلية الرقابة في مجال التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون الأعمال ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، الجزائر، 2006-2006
- 04- زهيرة ديبج، أزمة البنائيات التشريعية وطرق معالجتها ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع إدارة عامة ومالية ن جامعة يوسف بن جدة الجزائر ، 2000-2001.
- 05- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة، 2001
- 06- ياسمين قزاتي ، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، الجزائر، السنة الجامعية 2013-2014
- 07- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ن فرع قانون عقاري ، جامعة الحاج لحضر ، باتنة ، الجزائر ، 2008- 2009.
- 08- محمد السبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون أعمال جامعة مولود معمري تيزي وزو ، الجزائر ، 2006- 2007.
- 09- فاطمة الزهراء عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشدي البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، 2000-2001

ج- مذكرات الماستر:

- 01- إيمان مسلي، كركارين فريدة، النظام القانوني للمسؤولية المعمارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص القانون الخاص الداخلي كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، الجزائر ، 2014\2015
- 02- آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ن مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون فرع عقود والمسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2003-2004.
- 03- بكير سعيدة، رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 2007، 18-2010
- 04- ولد قاسي تيزيري و حدادي ياسمين، المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة

قائمة المصادر والمراجع

- مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، تيزي وزو ، 2020/2019
- 05- حمزة تبوب، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة نهاية الدراسة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، 2005-2008
- 06- يسرى مهناوي، دور الأجهزة الرقابية في ضبط مخالفات التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020-2021.
- 07- مريم بوخاري، الآليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس المدينة، سنة 2013،
- 08- محادي خديجة، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة ،سنة 2018-2019
- 09- منال بن عنينة، الحماية القانونية والقضائية للمجال العمراني في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قسم حقوق ،تخصص تهيئة وتعمير، 2019 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشيرى الابراهيمى برج بوعريريج، السنة الجامعية 2019- 2020
- 10- نبيل مباركية، حجية المحاضر في الاثبات الجنائي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، سنة 2020-2021
- 11- سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقائية، مذكرة لنيل شهادة الماستر شعبة حقوق تخصص قانون الأعمال، جامعة العربي بن مهدي أم البواقي ، الجزائر 2013-2014
- 12- عادل بن عمرة، دور شرطة العمران في الضبط العمراني ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة2020-2021
- 13- عبد الوهاب قبايلية، مراد شرايطية، دور شرطة العمران في حماية البيئة العمرانية، مذكرة لنيل الماستر، تخصص قانون عام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2015،2016
- 14- فاروق خثيري، مخالفات البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة المدينة، 2012.
- 15- فتيحة عريب جميلة منصورى، أحكام البناء على الأراضي الفلاحية، مذكرة نهاية التكوين المتخصص في القانون العقاري بالمعهد الوطني للقضاء، الدفعة الرابعة، 2004
- 16- قدور جدي، البناء الغير مطابق لمةاصفات رخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة عبد الحميد بن باديس كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص ن 2017- 2018
- 17- رشيد جعلاب، التهيئة الإقليمية والتخطيط العمراني في الجزائر(حالة تطبيقية، مدينة سطيف)، مذكرة تريض الدفعة33، المدرسة الوطنية للإدارة ، الجزائر، 2000
- 18- خليفة حاج، الرقابة الإدارية لأعمال البناء في التشريع الجزائري؟، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017.
- 19- خديجة وسلية، زينب بدور، دور الجزاءات العمرانية في القضاء على المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة 08 ماي 1954 قالمة سنة 2016/2017

III. المقالات:

- 01- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، تصدر عن مجلس الأمة العدد التاسع 2005
- 02- العربي باي يزيد، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة ابن خلدون تيارت ، الجزائر ، مارس 2017
- 03- كمال محمد الامين،"التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة مفكر العدد الثالث عشر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، سنة 2016
- 04- لمين لعريط، جرائم البناء والتعمير في ظل القانون رقم 90-29 بين حتمية التنظيم القانوني الفعال وضرورة تعديل التشريع المعمول به ، دفاتر البحوث العلمية، المجلد 9، العدد 1، السنة 2021
- 05- مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مجلة الحقوق، العدد الرابع، الكويت.
- 06- عايدة ديرم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري ، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة، عدد 29 نسيبتمبر 2014
- 07- رمسيس بهنام، فكرة القصد وفكرة الغرض والغاية، مجلة الحقوق ، السنة السادسة، كلية الحقوق جامعة الكويت، د.س.
- 08- غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء(المقاول)، مهندس البناء، صاحب البناء، مجلة الحقوق، العدد الاول، كلية الحقوق، جامعة الكويت، سنة 1990

المراجع والمصادر باللغة الأجنبية:

I- Les Code :

- 01- Remond Leost , penal de l urbanisme .L actualite juridique .Le Moniteur .2001..

II- Livres en langue étrangère

- 01- Cristini René, droit de l urbanisme.Economica.paris.1985
- 02- Jean-Paul Gilli.Hubert Charles et Jaque de Lanversin, Les grands arrêts du droit de l urbanisme.4^{ème} édition .Dalloz. Paris.1996.p394.
- 03- Guillaume BEAUSSONIE, Répertoire de droit pénal et de procédure pénale Construction, IEJUC (EA 1919) mars 2017

III- Cite Web

- 01- تم زيارة الموقع يوم 15 مارس 2023 على الساعة 00:23 WWW.ar.Wikipedia.org

الملاحق

الملاحق:

7

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 06

6 محرم عام 1427 هـ
5 فبراير سنة 2006 م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :

مديرية التعمير والبناء

بلدية :

محضر : رقم مؤرخ في :

تمودج محضر معلينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) الموهل، بمقتضى القانون
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال
البناء وقد علمنا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :
طبيعة الأشغال التي شرع فيها :

.....
.....
.....

الكاتبة بـ: (العنوان، الحي، المدينة)

.....
.....
.....

المخالف : الاسم اللقب :

تاريخ ومكان الأزيداد :

عنوان الإقامة :

تصريحات محتملة :

.....
.....
.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون الموهل الذي عمين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.



ملاحظة : رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :

مديرية التعمير والبناء

بلدية :

محضر : رقم مؤرخ في :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) المؤهل، بمقتضى القانون
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتّم، قد قمنا بمراقبة أشغال
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم المسلمة
يوم من طرف

الكائنة بـ: (العنوان، الحي، المدينة)

المخالف : الاسم اللقب :

تاريخ ومكان الأزيداد :

عنوان الإقامة :

تصريحات محتملة :

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :

مديرية التعمير والبناء

بلدية :

محضر : رقم مؤرخ في :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة هدم

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) المؤهل، بمقتضى القانون
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها :

.....

.....

الكائنة بـ: (العنوان، الحي، المدينة)

.....

.....

المخالف : الاسم اللقب :

تاريخ ومكان الازدياد :

عنوان الإقامة :

تصريحات محتملة :

.....

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.



ملاحظة : رفض الإمضاء

● الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
 وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية



المخالفات المسجلة في ميزان التعمير لكل ثلاثة أشهر

| العراقل والصعوبات | عدد قرارات الهمم | | عدد المخالفات حسب طبيعتها | | | | عدد المخاضر المحررة | البلديات |
|-------------------|------------------|---------|---------------------------|------------|------------------------|-----------|---------------------|----------|
| | المتخذة | الصادرة | مخالفات أخرى | توسعة بناء | عدم مطابقة رخصة البناء | بدون رخصة | | |
| / | 07 | 07 | / | / | 01 | 08 | 08 | قالمة |

وزارة التخطيط والتعاون الدولي
مديرية التخطيط العمراني
وحدة متابعة البناءات التوضيحية والمخالفة لقواعد العمران
(من شهر مارس 2023)

| الرقم | الولاية | العدد الإجمالي للمخالفات لقواعد العمران | بنية بعقد ملكية بدون رخصة | أراضي مخصصة للترفاقات | مناطق التوسع السياحي | المواقع والمعالم التاريخية | المناطق المحمية بينا | الساحل | مواقع الموانئ و المطارات | الأراضي الغابية | التي تخترق قواعد الأمن أو تشوه البيئة والمنظر العام | التي تعيق تشييد بنايات ذات منفعة عامة والمضرة لها والتي يستحيل نقلها |
|-------|---------|---|---------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|--------|--------------------------|-----------------|---|--|
| 01 | قائمة | 02 | / | / | / | / | / | / | / | / | 02 | / |

الإحصائيات المتعلقة بالبيانات المخالفة لقواعد العمران وفق الإجراءات المتخذة

| الرقم | الولاية | حالة البناء دون رخصة | | قرارات الهمم الصادرة | | حالة البناء المخالف للرقصة المسلمة | | عدد المحاضر المعرورة | | الأحكام النهائية الصادرة | | أخرى |
|-------|---------|----------------------|----------------|----------------------|-------------|------------------------------------|-------------|----------------------|----------------|--------------------------|-----------|------|
| | | غير المحولة للقضاء | المحولة للقضاء | العدد الإجمالي | غير المنقذة | غير المنقذة | غير المنقذة | غير المحولة للقضاء | المحولة للقضاء | غير المنقذة | غير منقذة | |
| 1 | قائمة | / | / | 01 | 01 | 01 | / | / | / | / | / | |

الفهرس

الفهرس:

| | |
|----|--|
| 1 | مقدمة: |
| 6 | الفصل الأول: محل الحماية الجزائرية للتعمر (الجرائم العمرانية) |
| 7 | المبحث الأول: الأفعال الجرمية السابقة والمصاحبة لعملية البناء: |
| 7 | المطلب الأول: جرائم التعمر السابقة لعملية البناء: |
| 7 | الفرع الأول: جريمة البناء بدون ترخيص: |
| 27 | الفرع الثاني: جريمة تجزئة أرض بدون رخصة التجزئة: |
| 30 | المطلب الثاني: الأفعال الجرمية المصاحبة لعملية البناء: |
| 30 | الفرع الأول: جريمة عدم وضع لافتة قانونية: |
| 34 | الفرع الثاني: جريمة عدم التصريح بفتح الورشة وإتمام الأشغال: |
| 34 | المبحث الثاني: الأفعال الجرمية اللاحقة لعملية البناء: |
| 35 | المطلب الأول: جريمة هدم البناء دون ترخيص: |
| 35 | الفرع الأول: مفهوم جريمة الهدم بدون ترخيص: |
| 37 | الفرع الثاني: اركان الجريمة عدم التصريح بفتح ورشة وإتمام الأشغال: |
| 39 | المطلب الثاني: جريمة بناء الغير مطابق لمواصفات رخصة البناء: |
| 39 | الفرع الأول: مفهوم جريمة البناء الغير مطابق لرخصة البناء: |
| 45 | الفرع الثاني: أركان الجريمة جريمة البناء الغير مطابق لمواصفات رخصة البناء: |
| 49 | خلاصة الفصل: |
| 51 | الفصل الثاني: اليات الحماية الجزائرية للتعمر: |
| 52 | المبحث الأول: معاينة واثبات الجرائم العمرانية: |
| 52 | المطلب الأول: معاينة الجرائم العمرانية: |

| | |
|-----|---|
| 52 | الفرع الأول: دور الجماعات المحلية في المراقبة على أشغال البناء والتعمير |
| 61 | الفرع الثاني: الأشخاص المؤهلون للمراقبة والمعاينة. |
| 68 | المطلب الثاني: اثبات الجرائم العمرانية : |
| 69 | الفرع الأول: شكل ومضمون المحاضر المحررة: |
| 73 | الفرع الثاني: حجية المحاضر المحررة: |
| 76 | المبحث الثاني: الجزاءات المترتبة عن الجرائم العمرانية |
| 76 | المطلب الأول: الجزاءات العمرانية المقررة حسب قوانين التهيئة والتعمير |
| 77 | الفرع الأول : الجزاءات العمرانية المقررة في القانون رقم 90-29: |
| 79 | الفرع الثاني: الجزاءات المقررة في القانون 08-15: |
| 82 | الفرع الثالث: الجزاءات المقررة في المرسوم التنفيذي رقم 09-276: |
| 83 | المطلب الثاني:العقوبات العمرانية المقررة في القوانين الخاصة. |
| 83 | الفرع الأول:الجزاءات المقررة في القانونين رقم 99-01 و 03-03. |
| 84 | الفرع الثاني: الجزاءات المقررة في القانون رقم98-04. |
| 85 | الفرع الثالث: الجزاءات المقررة في القانونين رقم 04-20 و 06-07. |
| 86 | الفرع الرابع: الجزاءات المقررة في القانونين 03-10 و 02-02. |
| 89 | خلاصة الفصل: |
| 91 | الخاتمة: |
| 94 | قائمة المصادر والمراجع: |
| 100 | الملاحق: |
| 106 | الفهرس: |

ملخص:

نظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها العمران في حياة الأفراد نجد المشرع الجزائري جرم الاعتداء عليه واعتبر كل مخالف لأحكام القوانين التي تحكمه تضع صاحبه تحت طائلة مساءلة جزائية، فجرائم التعمير سواء كانت سابقة، آنية أو لاحقة لعملية البناء فهي في معظمها جرائم سلبية تقوم على امتناع مرتكبها بتنفيذ الالتزامات المفروضة عليه كرخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة المطابقة اضافة الى ذلك الاجراءات كالتصريح والإشهار...

قد تم تجسيد قواعد التعمير، من خلال اصدار المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والتي كانت بمثابة النواة الأساسية في تكوين قانون التعمير الجزائري، حيث أوجد هذا الأخير آليات تحكم النشاط العمراني وخاصة في الجانب الرقابي، فتم تسخير أجهزة وهيئات كشرطة العمران ورئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون بالقيام بمهمة الرقابة، المعاينة واثبات الجرائم المتعلقة بالتعمير، محاولا بذلك فرض احترام أحكام وقواعد التهيئة والتعمير ولعل ذلك لا يتجسد إلا من خلا توقيع الجزاء على المخالفين للحفاظ على النظام العام العمراني.

الكلمات المفتاحية: مخلفات عمرانية - عقوبات - محاضر - حماية جزائية - تعميم.

Abstract :

In view of the extreme importance that urbanization acquires in the lives of individuals, we find the Algerian legislator the crime of assaulting it and considered every violator of the provisions of the laws that govern it that puts its owner under criminal accountability. Construction crimes, whether they were prior, immediate or subsequent to the construction process, are in most of them negative crimes based on the perpetrator's refusal to implement The obligations imposed on him, such as the building permit, the retail license, and the conformity license, in addition to the procedures such as the permit and publicity... The rules of reconstruction have been embodied, through the issuance of the Algerian legislator a set of legal texts related to planning and reconstruction, which served as the basic nucleus in the formation of the Algerian construction law, as the latter created mechanisms to control urban activity, especially in the supervisory aspect, so devices and bodies such as the urban police and the chief of The Municipal People's Assembly and the qualified agents carry out the task of monitoring, inspecting and proving crimes related to urbanization, trying to impose respect for the provisions and rules of preparation and urbanization.

Keywords: urban waste - penalties - records - penal protection - reconstruction.