



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة 08 ماي 1945 قالمة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون عام (منازعات إدارية)

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

الموضوع

دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر

تحت إشراف:

الدكتورة: بوخميس سهيلة

إعداد الطلبة:

1- قبائلية عبد الوهاب

2- شرايطية مراد

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د/ منى مقلاتي	جامعة 08 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر	رئيسا
02	د/ سهيلة بوخميس	جامعة 08 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر	مشرفا
03	د/ عصام نجاح	جامعة 08 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر	عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2016/2015



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَإِذْ يَرْفَعُ إِبْرَاهِيمُ الْقَوَاعِدَ مِنَ الْبَيْتِ وَإِسْمَاعِيلُ رَبَّنَا  
تَقَبَّلْ مِنَّا إِنَّكَ أَنْتَ السَّمِيعُ الْعَلِيمُ

الآيتين 127 سورة البقرة

قال العماد الأصفهاني في مقدمة "معجم الأدياء":

"إني رأيت أنه لا يكتب إنسان كتابا في يومه ، إلا قال في غده لو غير هذا

لكان أحسن ولو زيد هذا لكان يستحسن ، ولو قدم هذا لكان أفضل ، و لو ترك

هذا لكان أجمل ، وهذا من أعظم العبر ، وهو دليل على إستيلاء النقص على

جملة البشر "





## شكر وتقدير

نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الإمتنان ووافر التقدير والإحترام إلى الأستاذة الدكتورة الفاضلة بوخميس سهلية لقبولها الإشراف على هذه المذكرة، ولما قدمته لنا من نصائح قيمة وتوجيهات صائبة، ونسأل الله أن يجزيها عن كل خير وأن يديم عليها نعمة الصحة والعافية.

كما يشرفنا أن نتقدم بخالص الشكر والعرفان لأساتذتنا الأفاضل لجنة المناقشة لقبولهم الإشتراك في جنة المناقشة، لهم منا أرقى عبارات الشكر والتقدير والإحترام.

كما نتوجه بالشكر والتقدير إلى كل من مد لنا يد العون والمساعدة لإنجاز هذا البحث وأخص بالذكر الطالب الباحث مرابط عبد الرزاق والسيد: بوساحة وسيم.

## وشكراً





## إهداء

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع :

\* إلى أمي الغالية نبراس حياتي.

\* إلى والدي العزيز قدوتي ومثالي.

\* إلى زوجتي سندي وسر نجاحي.

\* إلى إخوتي وأخواتي.

\* إلى جميع الساهرين على حمل مشعل النور ليضيؤوا للأجيال طريق الهدى  
والتقدم.

إلى إبنتي قرّة عيني.

مراد

عبد الوهاب



# المقدمة

### مقدمة:

إن العمران بقدر ما يمثل مظهر حضاريا في تاريخ الشعوب والدول، ويؤسس لحضارتها بشكل متطور، ويعطي الانطباع الأول حول مدى تمدن إنسان ذلك المجتمع، وانغماسه في آليات الحضارة الحديثة، وتحكمه في أدواتها بقدر ما يكون المظهر الأول لتخلف المجتمعات، وانحدار ذوقها الحياتي إذا ما شابته فوضى البناء ومساوئه المعروفة من مختلف أنواع التعديات والارتجالية، وعدم اكتمال البناءات التي أصبحت الطابع المميز لأغلب مدننا بما فيها المدن الكبرى.

إذ لا ينفك الناظر إلى أي حي عمراني في أي مدينة من البلاد من ملاحظة هذا الكم الهائل من البناءات الغير مكتملة، ومنها ما هو متداخل مع الشوارع والطرق وكذا عدم الانسجام في الطابع العمراني في مكان واحد، نرى بناءات متلاصقة فيما بينها، وهو مشكل من طوابق عدة بعضها مكتمل، ملاصق لآخر مشكل من طابق واحد ارضي، ومنها ما تشكل مساحته أربعة أضعاف أو أكثر من البناء الملصق به، و الأكثر غرابة في ذلك البناءات المشيدة حديثا متداخلة مع أرصفة الطرقات حيث بالإضافة إلى انها تدمر الذوق العمراني للمكان وتخالف جميع القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة العمرانية فإنها تضيق بشكل كبير حركة الناس، والمركبات في قضاء حوائجهم اليومية و غيرها من مظاهر الفوضى العمرانية السائدة في احياء مدننا اليوم، والتي أصبحت تؤثر على البيئة والمحيط، ونظرا لاهتمام الدول المعاصرة، و المتطورة بهذه المشكلة، و لأجل المحافظة على البيئة و المحيط في إطار المعيشة.

وقد سعت الجزائر إلى مواكبة هذه التطورات، بهدف التقليل من حدة التلوث وتحسين إطار المعيشة، حيث تزامن مع التغييرات الاقتصادية التي تشهدها البلاد، و خاصة منها سياسة التصنيع (تمركز المنشآت الصناعية في المدن الكبرى) التي صاحبها النزوح الريفي، والتطور العمراني العشوائي الذي يسبب في مشاكل بيئية منذ الثمانيات، نتيجة تفاقم البيوت القصديرية، والمساس بالأراضي الزراعية تسبب في انتشار الأوساخ والقمامات، وصب المياه القذرة، ومختلف النفايات بغير مراقبة وتسيير محكم، وكذا التلوث بمختلف أشكاله.

لتحقيق هذا المبتغى اتجهت الجزائر إلى إرساء منظومة تشريعية وتنظيمية بيئية شاملة، تقوم على قواعد حديثة مستوحاة من أنظمة قانونية عالمية، ومن مختلف التدابير التي أقرتها الاتفاقيات الدولية

التي انضمت إليها الجزائر، وإنشاء أجهزة للمراقبة والمتابعة والتنسيق، وهذا بإشراك جميع القطاعات المعنية بما فيها الجمعيات الناشطة في مجال البيئة والمواطن.

وفي هذا الإطار عمل المشرع الجزائري على ضبط وتحديد الأعوان المؤهلين للبحث في مختلف مخالفات التهيئة والتعمير ومعاينتها من جهة.

ومن جهة أخرى أحدثت المديرية العامة للأمن الوطني على مستوى مصالحها النشطة فرق لحماية البيئة والعمران مهمتها تجسيد القوانين ميدانياً والمساهمة مع كل الأجهزة الأخرى في المحافظة على البيئة.

وإزاء ذلك طرح التساؤل حول مدى فعالية الصلاحيات المخولة من طرف المشرع الجزائري لأعوان شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر؟.

إن الخوض في غمار مثل هذا الموضوع كان نتيجة وجود العديد من الأسباب والتي تعتبر بالغة الأهمية منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي

- ✓ المذكرة له علاقة مباشرة بمجال شديد الحساسية وهو العمران والبيئة .
- ✓ الطبيعة الحيوية لهذا الموضوع.
- ✓ الأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع، الذي أصبح حديث الساعة يناقش في الملتقيات العلمية الدولية.
- ✓ حداثة الموضوع التي يتميز بها، وعلاقته بالقانون الإداري.
- ✓ محاولة لمعرفة الأسباب التي تعيق تطبيق هذه القوانين وتجسيدها على أرض الواقع، وكثرة المخالفات بشكل ملفت للانتباه.

وتكمن أهمية هذا الموضوع من حيث انه يهتم بدراسة ملف التهيئة العمرانية، وحماية البيئة من خلال ترسانة من النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لهذا المجال، حيث يلاحظ ان الإدارة الجزائرية بدأت بعمليات واسعة لحصر ملف البناءات الفوضوية على المستوى الوطني، لاتخاذ ما يسمح به القانون في هذا المجال من عمليات هدم أو مطابقة، بل إن بعض ولايات الوطن ومنها ولاية قالمة بدأت فعلا في إجراءات هدم الكثير من البناءات المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية للتهيئة

والتعمير، الأمر الذي يدل على أهمية هذا الموضوع خاصة عندما نعلم أن موضوع البناءات الفوضوية أخذ مستويات مرعبة من الانتشار والتوسع، حيث لا تخلوا مدينة ولا حتى حي قديم أو حديث من هذه البناءات بمختلف أشكالها المشوهة للطابع العمراني، والملوثة للبيئة، والغير محترمة لكل تقنيات البناء والإنجاز، حتى ان البعض يعتبرها جرائم مكتملة الأركان بالنظر إلى الأحداث السابقة التي شهدتها البلاد.

والهدف من هذه الدراسة هو التعريف بدور شرطة العمران في حماية البيئة، وكذلك رفع اللبس المتواجد عند العامة بأن هذه الشرطة تعتبر وحدات و فرق تابعة لمديرية الأمن الوطني (شرطة العمران وحماية البيئة).

إنما هم في الحقيقة أعوان حدهم المشرع الجزائري طبقا لنصوص تشريعية وتنظيمية للبحث التهيئة والتعمير.

كذلك الغاية من هذه الدراسة هو التعريف بهذه المخالفات في التشريع الجزائري، والوقوف على تأثيرها في المحيط العمراني والتعمير وكذا معالجتها.

كما أن التمكن من الوثائق العلمية ذات القيمة وذات الصلة بموضوع شرطة العمران أمر شبه معدوم، خاصة ما تعلق بالكتب، والدراسة التي نحن بصدها تأتي كإضافة لما سبق من الدراسات التي عالجت الموضوع من جوانب ولعل أبرزها رسالة ماجستير لـ لعويجي عبد الله تحت عنوان قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، جامعة الحاج لخضر باتنة

ومزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص قانون إداري وإدارة عام، جامعة الحاج لخضر.

وقد إقتصر مجال الدراسة على النطاق الشخصي والنطاق التشريعي والنطاق الزمني ثم النطاق المكاني.

النطاق الشخصي: إن هذه الدراسة تهتم بشرطة العمران بمختلف تصنيفاتهم واختصاصاتهم، لأنهم يمثلون أساس هذه الدراسة.

النطاق التشريعي: تهتم هذه الدراسة بالنصوص القانونية التي تنظم مجال التهيئة والتعمير والبيئة من أبرزها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

النطاق الزمني: إقتصرت الدراسة على المجال الزمني الذي يمتد منذ التأسيس الفعلي لأول فرقة شرطة العمران 1989 إلى غاية ويومنا هذا.

النطاق المكاني: إقتصرت هذه الدراسة على عمل أعوان شرطة العمران في الجزائر.

وأثناء إعداد هذه الدراسة تمت مصادفة العديد من الصعوبات أهمها:

- صعوبات في مجال البحث في هذا الموضوع، خاصة في جمع المعلومات التي يتم من خلالها دراسة هذا الموضوع دراسة قانونية مفصلة ومدققة، ومن بين أهم الصعوبات التي واجهتنا كذلك قلة المراجع المتخصصة في مجال العمران.
- عدم تجاوب الإدارات المختصة، والامتناع عم تقديم بعض الوثائق والتقارير بحجية السرية والنظام الداخلي. وكثرة القوانين التي لها علاقة بالعمران وتشابهها بصورة يصعب جمعها والتمكن منها.

وقد تم اللجوء في هذه الدراسة إلى الاعتماد على المنهج الوصفي لتسليط الضوء على هذا الموضوع، وكذلك المنهج التحليلي الذي يعتمد على الاستنباط والتحليل والتفصيل لنصوص القانونية المتعلقة بالموضوع.

لذا تم تقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين، إذ تناول كل فصل مبحثين، وفي الأخير تم ختم الدراسة بخاتمة فيها أهم نتائج البحث، وذلك وفق الخطة التالية:

### الخطة

#### ❖ الفصل الأول: المبادئ العامة لشرطة العمران

✓ المبحث الأول: ماهية شرطة العمران وحماية البيئة

✓ المبحث الثاني: تصنيفات شرطة العمران

#### ❖ الفصل الثاني: نطاق اختصاص شرطة العمران في حماية البيئة

✓ المبحث الأول: صور المخالفات العمرانية.

✓ المبحث الثاني: معاينة ومتابعة المخالفات العمرانية.

# الفصل الأول

الفصل الأول: المبادئ العامة لشرطة العمران

إن تناول موضوع شرطة العمران للدراسة يتطلب بالضرورة تناوله من الناحية النظرية أولاً، وذلك لإيضاح وإزالة اللبس الحاصل حول مفهوم هذه الفئة المختصة بمعاينة المخالفات العمرانية، لذا سيتم تناول فيه ماهية شرطة العمران وحماية البيئة في المبحث الأول منه، ومختلف التصنيفات التي وضعها المشرع الجزائري لهذه الفئة من الأعوان في المبحث الثاني.

## المبحث الأول: ماهية شرطة العمران و حماية البيئة

تشكل حماية البيئة مسؤولية جماعية تتقاسمها جميع فئات المجتمع بالنظر إلى كونها من بين القضايا الحساسة والحيوية التي تهدد كل الفئات، وتأخذ الدولة حيزا كبيرا من هذه المسؤولية من خلال توفير قطاع خاص لها وهو شرطة العمران، لذلك فقد قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب تناولنا فيها مفاهيم عامة متعلقة بالشرطة و البيئة و العمران.

## المطلب الأول: مفهوم شرطة العمران

لقد مست مشكلة البطالة والفقر العديد من جوانب الحياة في بداية الثمانينات حيث عرفت بلادنا مشاكل بيئية عديدة، تمثلت خاصة في البناءات الفوضوية التي ظهرت على مستوى المدن الكبرى و تقاوم البيوت القصديرية و المساس الصارخ بالأراضي الزراعية و تحويلها الى مسطحات من الاسمنت المسلح و مشاكل انتشار الأوساخ و القمامات و صب المياه القدرة و مختلف النفايات دون ضبط أو تحكم، و كذا التلوث بمختلف أشكاله الجوي و الترابي و المائي، كل ذلك أدى الى ضرورة التفكير في وضع آليات للحد من هذه الظواهر المهتدة لصحة الأحياء و حتى لاستمرار يتهمأحيانا، و في هذا الإطار تم استحداث مصلحة نشطة على المستوى المديرية العامة للأمن الوطني للتكفل بهذه المهام.

## الفرع الأول: تعريف شرطة العمران حسب مديريةية الامن الوطني

تعد شرطة العمران الفرع المسؤول عن حماية البيئة ومراقبة مدى ملائمة البناءات والهياكل العمرانية للشروط البيئية المنصوص عليها قانونا، وهي فرع من فروع الشرطة الإدارية، تأسست في الامن الوطني بعد صدور القانون 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة المعدل بالقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990<sup>1</sup> المتعلق بالتهيئة و التعمير، لقد تم التأسيس الفعلي لشرطة العمران وحماية البيئة بقرار صادر من المديرية العامة للأمن الوطني تحت رقم 5078/او/اع مؤرخ في 09 ماي 1983 و الذي كان ينص على استحداث فرق للعمران و حماية البيئة على مستوى مدينة الجزائر العاصمة، و في مرحلة ثانية على مستوى ولايات "سطيف، بجاية، البليدة، بومرداس، تيبازة، النعام، البويرة، عنابة، وهران، بشار، عين الدفلى، تبسة، بسكرة، معسكر، برج بوعريج، قسنطينة"، و قد انطلقت هذه الوحدات في نشاطها الفعلي بدأت السنة و أحدثت حركية و ديناميكية لا سيما في مجال محاربة المظاهر المخلة بسلامة المحيط، إلا أن نشاطات هذه الوحدات تم تجميدها في سنة 1991 بقرار صادر عن مديريةية الأمن العمومي تحت رقم 4135/او/اع مؤرخ في

1- جريدة رسمية عدد 06 لسنة 1982.

2- الموقع الرسمي لمديرية الأمن الوطني [www.dgsn.dz](http://www.dgsn.dz)

1991/07/21<sup>1</sup> وذلك بسبب تردي الوضع الامني و ظهور أولويات اخرى الا و هي مكافحة الأنشطة الإرهابية، و بالتالي تم دمج عناصر هذه الوحدات مع زملائهم في الوحدات الأخرى، و أسندت حينها مهام هذه الوحدات لعناصر مصلحة الامن العمومي و تمثلت خصوصا في تقديم يد المساعدة الى مصالح البلدية و الدائرة خاصة في الميادين المتعلقة بالعمران.

ان غياب شرطة العمران ترك المجال فسيحا لظهور اختلالات كبيرة خاصة في الاوساط الحضرية، وانعكس سلبا على عدم متابعة المخالفين لقواعد البيئة و العمران، و اصبح من الحتمي بعث نشاطها من جديد، ففي هذا الاطار قامت مصالح الامن الوطني مع تلاشي خطر الارهاب بإعداد مخطط واسع بغية اعادة تنشيط هذه الوحدات، و قد تم ذلك فعلا بعد اصدار السيد وزير الداخلية لتعليمات تخص التكفل الفعلي و الفعال بالمخالفات المتعلقة بالتعمير و البناء و البيئة و ذلك بإنشاء اول فصيلة سنة 1997 في العاصمة و توسيعها عام 1999 على كافة الدوائر التابعة لها حيث تم تنظيم دورات تدريبية لفائدة هؤلاء العناصر من طرف مختصين مؤهلين، نتج عنها تسجيل نتائج مرضية من خلال تواجدها في الميدان و وضع حد لمختلف اشكال المخالفات، و بداية من شهر افريل 2000، تم اعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى اهم المدن الكبرى (وهران، قسنطينة، و عنابة)، و انتهى هذا المخطط بتعميم هذه الفرق في 14 اوت 2000 على مستوى كامل ولايات القطر الوطني، إن هذه الفرق كانت متواجدة منذ سنة 1984 عبر أهمالولايات، ثم جمدت نشاطاتها بداية من جويلية 1991، و تنفيذ تعليمات وزارة الداخلية، تم إعادة تنشيط هذه الوحدات و ذلك بإنشاء أول فصيلة سنة 1997 في العاصمة و توسيعها عام 1999<sup>2</sup> على كافة الدوائر التابعة لها.

وبداية من شهر أفريل 2000، تم إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن وهي: وهران، قسنطينة، و عنابة.

وانتهى هذا المخطط بتعميم هذه الفرق في شهر أوت 2000 على مستوى كل ولايات القطر الوطني.

### الفرع الثاني: تعريف شرطة العمران حسب قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المطبقة له:

لقد وفرت شرطة العمران العديد من الآليات الكفيلة بمراقبة جودة عمليات البناء وعدم اخلالها بالنطاق البيئي العام، حيث تم تحديد الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير، ومعاينتها

1- تقرير وزارة الداخلية، حماية البيئة، المهام الجديدة للجماعات المحلية، مركز التوثيق والإعلام الخاص المنتخبين المحليين، بدون تاريخ، الجزائر، ص 120.

2- تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، المخطط الوطني للأعمال من أجل البيئة والتنمية المستدامة، ديسمبر 2001، ص 32.

اثباتها لموجب محاضر تحرر طبقا للقانون حيث تم تحديدهم بدقة في المرسوم التنفيذي رقم: 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات.

**المطلب الثاني: مفاهيم أولية حول البيئة ومكانتها في التشريع الجزائري**

**الفرع الاول: تعريف البيئة:**

**أولاً: التعريف اللغوي والاصطلاحي للبيئة**

البيئة بمعناها اللغوي الواسع تعني الموضع الذي يرجع إليه الإنسان فيتخذ فيه منزله وعيشه، ولعل ارتباط البيئة بمعنى المنزل أو الدار له دلالة الواضحة، ولاشك أن مثل هذه الدلالة تعني في أحد جوانبها تعلق قلب المخلوق بالدار وسكنه إليها. من هذا المنطلق يجب أن نتال البيئة بمفهومها الشامل غاية الفرد كما ينال بيته ومنزلته وغايته وحرصه واهتمامه، فبيئة الإنسان الأولى هي الأرض، إذ أنها بهيئتها ودورانها حول نفسها وحول الشمس تعد الوسط المناسب لحياة الأولى وبالرجوع إلى معاجم اللغة العربية وقواميسها نجد بأنها تتفق على أن البيئة كلمة مشتقة من الفعل (بوأ) وهو يعني المنزل أو الموضع، فيقال فلان تبوأ منزلاً أي نزله.

أما تعريف الاصطلاحي لتعبير البيئة وتحديد مجالاتها يثير خلافاً في الرؤى وتضارب في الاتجاهات بشأن تحديد ماهيتها، لذلك تعرف البيئة كمصطلح علمي بتعاريف عديدة أهمها:

يقصد بالبيئة كل ما يحيط بالإنسان من مكونات حية مثل النباتات والحيوانات، ومكونات غير حية مثل الصخور والمياه وغير ذلك. كما تعني الوسط أو المجال المكاني الذي يعيش فيه الإنسان بما يضم من ظواهر طبيعية وبشرية يتأثر بها ويؤثر فيها<sup>2</sup>.

وتعني كذلك المحيط أو الإطار الذي يعيش فيه الإنسان أو الحيوان أو الكائنات الحية، ويمارس فيها نشاطه الصناعي والزراعي والاقتصادي والاجتماعي وتتأثر لظروفها أحواله الصحية والنفسية، وتتكون من الهواء الذي يتنفسه فيصبح به البدن إذا كان نقياً و يمرض به إذا كان فاسداً، والماء الذي يشربه و يغتسل به، و الأرض الذي يدب عليها<sup>3</sup>.

1- جريدة رسمية رقم 08 لسنة 2006.

2- أنظر نص المادة 03 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية رقم 41 لسنة 2003.

3- رشيد الحمد، محمد سعيد صبارني، البيئة ومشكلاتها، عالم المعرفة، الكويت، 1990، ص 13.

## ثانيا: التعريف الفقهي للبيئة

يرى بعض الفقه أن هناك صعوبة في تحديد مفهوم البيئة وخاصة في الجانب القانوني باعتبارها قيمة من القيم التي يسعى القانون للحفاظ عليها، ومنهم من قال بأن البيئة "عبارة عن كلمة لا تعني شيئا لأنها تعني كل شيء"، ومن هؤلاء الأستاذين ج.بيانتيل (G.penatel) الذي يؤكد أن توجد صعوبة تقابل الباحث في مجال الإجرام البيئي تتعلق أساسا في كون مصطلح البيئة مبهما وغامضا ونطاقه البيئي غير واضح أو غير محدد بصورة دقيقة<sup>1</sup>، والأستاذ لانفيرسان (lanvirsain) أن الكلمة المستخدمة في تعريف البيئة تطابق فكرة واضحة فعليا في مضمونها إلا أنها غير محددة تماما فيما يحيط بها<sup>2</sup>. وتجب الإشارة إلى أن مسألة تعريف البيئة وتوضيح مفهومها قد حظيت بأهمية خاصة أثناء مناقشات مؤتمر وأرسوا ببولندا حول الحماية الجنائية للطبيعة الذي انعقد في جوان 1978، حيث تعددت واختلفت الآراء حول هذه المسألة وقد كشف هذا التعدد والاختلاف عن دقة تعريف البيئة وصعوبته.

## ثالثا: تعريف البيئة من الناحية القانونية

يقتضي تعريف البيئة من الناحية القانونية فهم الحقائق في جانبها العلمي، ثم استيعابها تمهيدا لإدراجها في الأفكار القانونية، فالباحث عن تعريف للبيئة يدرك أن الفكر القانوني يعتمد على ما يقدمه علماء البيولوجيا والطبيعة في تحديد مفهوم البيئة ومكوناتها، لذلك كان لزاما أن يعترف لها بمضمون عام ذي قيمة يسعى النظام القانوني للحفاظ عليها، باعتبارها حقا من حقوق الإنسان وواجبا يقع على عاتق الدولة والأفراد وعموما سيتم التطرق لتعريف البيئة في التشريع الجزائري.

لم يعرف المشرع الجزائري البيئة صراحة وإنما أشار إليها ضمنا حيث نص على أنه: تتكون البيئة من الموارد الطبيعية اللاحيوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنباتات والحيوان بما في ذلك التراث الوراثي وأشكال التفاعل بين هذه الموارد وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية<sup>3</sup>.

فالبيئة تضم كلا من البيئة الطبيعية والاصطناعية، إذن فالمشرع الجزائري لم يتعرض إلى تعريف البيئة إنما أعتمد على ذكر أهدافها دون التطرق إلى ماهيتها وهي الطريقة التي تعتمد عليها التشريعات

1 - Caroline london, instruments économiques et droit communautaire un revue, aménagement et nature, N 124, Mars 1997, P 197.

2 - Youcef Benaceur, les études d'impact sur l'environnement en droit positif algérien, RASJEP, vol 29 N 3 1991, P 28.

- أنظر المادة 03 من القانون رقم 3.10-03

الجزائرية غالبا فهو بدلا من أن يضبط التعاريف فإنه يستند إلى ذكر صور الشيء أو الهدف، تاركا المسائل المتعلقة بالمفاهيم إلى الفقه.

### الفرع الثاني: مكانة البيئة في التشريع الجزائري

بالنظر إلى كون البيئة تعد المورد الأساسي للحياة في كافة البلدان، حيث سارعت العديد من الدول خلال العقد الماضي إلى وضع سياسات كفيلة بالتقليل من المخاطر التي تحيط بها، والجزائر كغيرها من الدول استدركت هذا الأمر وانتهجت من خلال سياستها العامة لحماية البيئة موثيق كبرى كالميثاق الوطني لسنة 1976 والذي أشار إلى مكافحة التلوث وحماية البيئة وطرح هذا المشكل في إطار مخطط الدولة ونص على التدابير الضرورية التي سوف تتخذ وتنظم كل ما يلزم لصيانة المحيط والوقاية من كل ظاهرة مضرّة بصحة وحياة السكان، كما تطرق إلى مواصلة وتكثيف أعمال التشجير التي شرع فيها بغية إحياء الغابات، وخلق مناخات صغيرة ملائمة للفلاحة<sup>1</sup>.

كما ظهرت حماية البيئة من خلال الدساتير السابقة والمعدلة، كدستور 1976 الذي أشار في مادته 22/151 إلى الدور الذي يلعبه المجلس الشعبي الوطني في تشريع القوانين الخاصة بالبيئة، ودستور 1989 والذي جاء فيه أن المجلس الشعبي الوطني يشرع في المجالات التي يخولها الدستور لاسيما في القواعد المتعلقة بحماية الثروة<sup>2</sup> الحيوانية والنباتية وحماية التراث الثقافي والتاريخي والمحافظة عليه كما أشار إلى النظام العام للمياه والنظام العام للمناجم والمحروقات والنظام العام للغابات والأراضي الرعوية<sup>3</sup>. وأخيرا دستور 1996 المعدل وتحديدا في المادة 122 منه والتي خصت البرلمان نفس الصلاحيات التي كانت موجودة في دستور 1989 إضافة إلى ما جاء به التعديل فيما يخص القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير<sup>4</sup>. ثم جاء دستور 2016 ليؤكد في مادته 140، على أن البرلمان يشرع في مجال البيئة وإطار المعيشة والتهيئة العمرانية.

كما أنه تم عقد ندوة وطنية حول حماية البيئة تحت شعار "صحة البيئة من أجل ازدهار الإنسان" خلال أيام 25 و26 ماي 1985 في قصر الأمم بنادي الصنوبر البحري وأدرجت عدة ملفات عن الوضع البيئي في الجزائر والمشاكل التي يجب معالجتها من جراء التلوث وأنواعه وخلصت إلى

1 - هونوني نصر الدين، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 92.

2 أنظر نص المادة 122 من الدستور 1989.

3- أنظر المادة 122 منه.

4- القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2016.

مجموعة من اللوائح وتتمثل في: لائحة حول الحفاظ على البيئة وتسيير الموارد الطبيعية، لائحة خاصة بالنظافة العمومية وإطار الحياة، ولائحة سياسية حول حماية البيئة بصفة عامة. وفي نفس الشأن أشارت لائحة التهيئة العمرانية والمنشآت الأساسية للمؤتمر الاستثنائي الأول لحزب جبهة التحرير الوطني المعقد في 15 إلى غاية 19 جوان 1980 إلى دعم السياسة العامة لحماية البيئة من خلال مجموعة من التوصيات تمثلت فيما يلي: التشجير وحماية الغابات والمحيط والأراضي، محاربة الانجراف ووقف زحف الصحراء، تطوير المناطق السهبية بتنظيم المراعي، استثمار الثروات المائية وتوسيع طاقات تسخيرها، صيانة المعالم الطبيعية وحماية البيئة، ضف إلى ذلك المصادقة على برنامج الحكومة من طرف المجلس الشعبي الوطني يوم 17/08/1997 والذي أكد على تدعيم سياسة حماية البيئة والمحافظة عليها بتعزيز وسائل الوقاية من أعمال المساس بالبيئة.

كما شكل قانون حماية البيئة لسنة 1983 القاعدة الرئيسية للمنظومة التشريعية والتنظيمية آنذاك المتعلقة بهذا المجال، والذي أشار إلى السياسة الواجب إتباعها في مجال حماية البيئة، كما نص على عدة أهداف ومبادئ لحماية البيئة وأهمها: حماية البيئة بحد ذاتها تشكل مطلبا أساسيا للسياسة الوطنية للتنمية، المحافظة على الإطار المعيشي للسكان يعتبر النتيجة لوجود التوازن بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات حماية البيئة، تدخل الدولة ضرورة واجبة مشروعة لتحديد شروط إدماج المشاريع في البيئة، إضافة إلى البعد الدولي الذي اعتمدهت الجزائر من خلال مصادقتها على الاتفاقيات الدولية التي تضمن حماية دورية قانونية للبيئة.

وتظهر أهمية ومكانة البيئة لدى المشرع حاليا من خلال مجموعة القوانين التي أصدرها في هذا الشأن وفي مختلف المجالات والعناصر المرتبطة بالبيئة وذلك لتجنب الإضرار بها من أي جانب كان، فقد جاء قانون التهيئة والتعمير بقواعد قانونية تحمي البيئة آخذا في الحسبان أهمية العقار الحضري وحماية التراث العقاري الحضري، وأن تستند تلك الحماية للملاك<sup>1</sup> والمستعملين إضافة إلى دور الدولة والجماعات المحلية أو المرافق المتفرعة عنها، على أن تبنى الإستراتيجية على البعد الاجتماعي ومساهمة المالك المواطن في اكتساب ثقافة الديمقراطية عند تسيير العلاقة العائلية والجوارية وعلاقتها بالحقوق والواجبات في الأوساط التي نعيش فيها. كما تضمن قانون حماية البيئة في مبادئه الأساسية لقواعد تسيير البيئة وترقية التنمية الوطنية المستدامة بتحسين شروط المعيشة والعمل على ضمان إطار معيشي سليم بالإضافة إلى الوقاية من كل أشكال التلوث كما تضمن نفس القانون تحديد المقاييس البيئية وتخطيط الأنشطة البيئية، ونظام الآثار البيئية لمشاريع التنمية<sup>2</sup>.

1- أنظر المادة الأولى من قانون 90-29.

2- أنظر نص المادة الأولى في قانون البيئة 03-10.

كما تدخل المشرع لحماية البيئة من خلال قانون تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها كغاية لتجميل المدن أو المباني السكنية الخضراء من أجل تحسين الإطار المعيشي الحضري، ومن أجل حماية البيئة العمرانية، وذلك على اعتبار حماية البيئة تتعلق بحقوق الإنسان عامة وتتعلق بحقه بالعيش في بيئة سليمة وملائمة للحياة الخاصة.

إضافة إلى ذلك تدخل المشرع في إطار التشريع الخاص بالمال العام<sup>1</sup> والبناء والتعمير بمقتضى العديد من القوانين والمراسيم التنفيذية بهدف إيجاد حلول فعالة لمشكلة التهيئة والعمران، وذلك من خلال المزج بين قواعد العمران وقواعد حماية البيئة. كما أن المشرع أضاف كحماية للبيئة قانون تسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها وفقا لقواعد حمائية من التلوث بالنفايات الناتجة عن مخلفات النشاط الإنساني في حياته اليومية نتيجة التضخم السكاني بالدرجة الأولى، وحمايته في إطار البيئة العمرانية من المضار ودرجة التأثير، وهذا نظرا لارتباط مصير الإنسان بما تحتويه النظم البيئية<sup>2</sup>.

كما جاء قانون تنظيم نشاط الترقية العقارية مساهرا للمنظومة القانونية السابقة له<sup>3</sup>، على أن يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به، كما يجب أن يكون إنجاز المشاريع العقارية مطابقا لمخططات التعمير التي تتوفر على العقود والرخص المسبقة تماشيا مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة.

إضافة إلى كل من القانون المحدد للنظام العام للغابات<sup>4</sup>، والقانون المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>5</sup>، وقانون ترميم الساحل<sup>6</sup>، وقانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة<sup>7</sup>، وغيرها من القوانين الأخرى والتي جاءت دائما في إطار مهمة حماية البيئة.

- 1- قانون 01-19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها جريدة رسمية رقم 77.
- 2- قانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 72.
- 3- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية رقم 14.
- 4- القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وتسييرها، وحمايتها وتنميتها، جريدة رسمية 32.
- 5- قانون 98-04 المؤرخ في 15 يوليو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية 47 لسنة 1998.
- 6- قانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، جريدة رسمية رقم 08 لسنة 2002.
- 7- قانون رقم 03-10 المؤرخ في 14 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

### الفرع الثالث: أسباب التدهور البيئي

يشكل التدهور البيئي الدافع الأساسي وراء اتخاذ إجراءات مستعجلة لحماية البيئة ودفع البلدان نحو تبني سياسات وقائية وعلاجية لهذا المشكلة التي تعرف في الكثير من الأحيان بالخطيرة بالنظر إلى نتائجها الوخيمة، يعني حدوث اختلال في توازن العناصر المشكلة للبيئة، و يتمثل في فساد التربة و تلوث المحيط بما فيه: السواحل و الهواء و المياه و التلوث بالنفايات و تلف الغطاء النباتي، و الذي يحدث وضعية مضرّة بالصحة و سلامة الإنسان و النبات و الحيوان و الممتلكات الجماعية و الفردية.

على غرار البلدان الأخرى السائرة في طريق النمو تعرف الجزائر مشاكل بيئية متعددة، ويعود مصدرها أساسا الى الاهتمام الذي توليه السلطات للنمو الاقتصادي على حساب البيئة، فسياسة التصنيع المكثفة التي صاحبها النزوح الريفي والتطور العمراني العشوائي، تسببت في إحداث أضرار للوسط الطبيعي كما اثرت على صحة السكان نتيجة لعوامل التلوث، مما عرض عمليات التنمية المستدامة للخطر، وقد تختلف مسببات هذا التدهور، منها ما يكون بسبب الطبيعة نفسها، ومنها ما يسببه الإنسان لذا نذكر منها:

#### ❖ الأسباب الطبيعية :

- تأثير الإقليم والمناخ
- إقليم متباين: نقص الموارد الطبيعية مقارنة مع طول المساحة الشاسعة التي تعرفها بلادنا ( أكبر بلدان القارة الإفريقية بمساحة إجمالية تقدر ب 2.381.000 كلم<sup>2</sup> و يمتد إقليمها أكثر من 2000 كلم من الشمال إلى الجنوب أي من البحر الأبيض المتوسط إلى أقصى الصحراء).
- إقليم في معظمه جاف أو نصف جاف مما ينتج عنه الحد من القدرات الزراعية للبلاد، أراضي وتربة مهشحة و نقص الموارد المائية.
- التصحر الناتج عن تقادم الجفاف الذي يؤدي إلى انجراف الأراضي بسبب الرياح و طبيعة المناخ.

#### ❖ النشاطات البشرية: (اللاتوازن السكاني): وتتمثل أساسا في:

يشكل نمو الديمغرافي الشديد: (نسبة سنوية تقدر ب 3.5 % "1962-1977" أي مضاعفة عدد السكان في كل 20 سنة، 3.06% بالنسبة للعشرية "1977-1987" و إلى 2.15% خلال هذه السنوات الأخيرة، أي ما يعادل زيادة سكانية تقدر ب 600.000 نسمة سنويا)<sup>1</sup>.

1- تقرير الديوان الوطني للإحصاء 2012.

التوزيع الإقليمي غير مخطط (أعمار معظمه ساحلي، تركز السكان في الجزء الشمالي للبلاد، أكثر من ثلثي 2/3 سكان البلاد، "18.8 مليون نسمة، مجمعة في المنطقة التالية أي ما يعادل 67% مع العلم إن مساحتها لا تبلغ سوى 4% من الإقليم مقابل 9% في الهضاب العليا التي لا تساوي سوى 26.5% من مجموع سكان البلاد ومقابل ما يقل عن عشرهم في مناطق الجنوب المحتلة 87% من مساحة الإقليم)<sup>1</sup>.

أعمار متسارع وعشوائي نتج عنه نزوح ريفي، تميز خصوصا بأشكال فوضوية، خاصة على حساب الأراضي الفلاحة (ارتفاع نسبة أعمار البلاد من 40% أي ما يعادل 6.779.000 نسمة سنة 1977، إلى 60% أي ما يعادل 17.460.000 نسمة في سنة 1998، أي تضاعف هذا العدد بثلاث مرات في 20 سنة.

انفجار معظم المدن الكبرى بدون أي احترام للفضاءات الزراعية وللبيئة الطبيعية ولمواقعها (الجزائر العاصمة كانت تحتل ما لا يزيد عن 7500 هكتار سنة 1970، قد ضاعفت مساحتها بثلاث مرات منذ ذلك الوقت باستهلاكها حوالي 17.000 هكتار. ارتفعت مساحة مدينة تلمسان من 535 هكتار سنة 1965 إلى 2200 هكتار حاليا.

الاستهلاك الكمي والإفراط في استغلال بعض الموارد نتج عنه ظهور كميات هائلة من النفايات منها المنزلية والصناعية والتي لوثت بيئتنا بنسبة كبيرة جدا خاصة في إفساد نوعية الموارد المائية، والتي تؤدي إلى نقشي الأمراض المنقولة عن طريق المياه، إتلاف نوعية الهواء، مما يتسبب في تنامي الأمراض التنفسية. تقدر كمية النفايات المنزلية المتولدة سنويا ب 5.2 مليون طن (10.5 مليون م<sup>3</sup>). الممارسات الزراعية الغير المتكيفة والتي ينتج عنها تدهور جزءا هاما من الأراضي الزراعية والأراضي الرعوية السهبية.

الاستخدام غير المنظم للمبيدات الخاصة بالأعشاب الضارة والحشرات في الأعمال الزراعية وعمليات النظافة المختلفة ويتسبب ذلك في تلوث التربة الزراعية وبعض النباتات والثمار والخضروات، والموارد المائية الأمر الذي يؤدي بإحداث أضرار بصحة الإنسان. إزالة الغطاء النباتي بسبب الإفراط في الرعي المناطق السهبية، مما يساهم في تحريك مسار التصحر.

ارتفاع أحجام حظائر السيارات بنسبة مدهلة للغاية وكميات الوقود المستهلكة، نتج عنه تلوث الهواء بحوالي 60% من جراء الغازات التي تلقىها هاته السيارات والتي تسبب أضرار للإنسان وتسمم النباتات والكائنات الحية<sup>2</sup>.

1- تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر 2000، ص 12.

2- تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر 2000، ص 58.

علاوة على تدمير الأراضي الزراعية القيمة الذي يسببه الانتشار المفرط للمدن، فإن هذا العمران المبالغ فيه و العديم التحكم نتج عنه تأخر ملحوظ في الخدمات العمومية و التقنية القاعدية (الصحة، المياه الصالحة للشرب، الكهرباء، التطهير، الطرق، مشكلة تسيير النفايات، تعميم المزابل غير المراقبة، تلوث الماء، تراكم القمامات المنزلية، صب قنوات الصرف مياهها القدرة في الشوارع و في الأوساط المائية و البحرية...)

كما إن تدفقات السوائل الحضرية المضافة إليها تلك التي تتجم عن الأنشطة الصناعية و التي تصب مباشرة في البحر بدون أية معالجة مسبقة، تولد تلوثا بكتيريولوجيا و فيزيائيا-كيمياويا متزايدا. إضافة إلى العوامل الطبيعية و إلى العوامل الديموغرافية، فإن نمط التنمية (النموذج الاقتصادي، المتمثل في التصنيع السريع) الذي تم اعتماده من طرف الجزائر منذ استرجاع الاستقلال، قد لعب دورا معتبرا في احتلال مختلف مجموعات إقليمها و في تسيير مواردها الطبيعية و من أهمها:

- تمركز المنشآت القاعدية و الصناعية أدى إلى تدهور بيئي مستمر في المناطق الشمالية ( اختيار الأساليب التكنولوجية لم يراعي تزويد معظم الوحدات الصناعية بتجهيزات مضادة للتلوث سواء أكان بالنسبة للوسط الهوائي أو المائي).
- تزايد التصنيع في الفترة الراهنة دون مراعاة ميولا اللاتوازن السكاني، ( تدفقات صناعية صادرة عن الوحدات الإنتاجية المبعثرة داخل النسيج الحضري أو ملوثات صادرة عن احتراق النفايات الصلبة في الهواء الطلق).
- تلوث الجو بسبب تدفق مصانع الاسمنت<sup>1</sup>، و وحدات إنتاج الجبس و الكلس<sup>2</sup>، و مصانع التكرير، و محطات إنتاج الكهرباء، بالدقائق و غازات الاحتراق
- تسرب حوالي 10.000 طن من المحروقات سنويا إلى البحر أثناء مرور حوالي 100 مليون طن منها بالقرب من الشواطئ الجزائرية.

لعوامل و في غياب دراسات التأثير على البيئة، قبل صدور القانون المتعلق بحماية البيئة سنة (1983)، أدت إلى تدهور الأوساط الطبيعية و تلوث المياه السطحية و الساحل البحري و الهواء و تراكم النفايات السامة على مستوى الوحدات الصناعية و تعميم المزابل غير المراقبة. و الخلاصة إن من بين 40 مليون هكتار من الأراضي القابلة تحمل زراعات أو غطاء نباتي (غابات، أذغال، سهوب)، من جملة 238 مليون هكتار التي تضمها المساحة الإجمالية، لا تمثل المساحة الزراعية المفيدة سوى 7.5 مليون هكتار أي 18.75% من الثاني: لترابي الإجمالي، حيث إن النشاط الزراعي فقد منذ الاستقلال حوالي 250.000 هكتار من المساحات الزراعية.

1- تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر 2000، ص 66.

2- تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر 2000، ص 68.

## المطلب الثالث: العمران والهيئات الضابطة له

لقد عرفت البشرية منذ عقود طويلة مضت الظاهرة العمرانية، على امتداد النشاط الإنساني وتطوراتها، حيث تعد الظاهرة العمرانية مؤشرا قياسيًّا في معرفة مدى تقدم المستوى المعرفي لدى الشعوب و المجتمعات و ذلك لشمولية ميدان العمران لمجالات الحياة الاجتماعية و الاقتصادية، و بالتالي فدراسة الظاهرة العمرانية لا يمكن تصورها دون ربطها بالجانب البيئي و المحيط، حيث إن العلاقة تكمن في عنصر التأثير فيما بينهما، و الإخلال بهذه العلاقة التكاملية يشكل نتائج خطيرة ووخيمة على المجتمع، مما يحتم ضبط هذه الظاهرة بمؤسسات خاصة تسهر على حسن سير تنظيمها وفقا لما يسطر لها من قواعد قانونية عبر مختلف مراحل تطورها لمسايرة كل ما يطرأ خلال عمليات التشييد و البناء و مراعاة للتوازن البيئي.

ومصطلح العمران في معناه هو الاجتماع الإنساني الضروري و يعبر الحكماء عن هذا بقولهم<sup>1</sup> الإنسان مدني بالطبع، أي لا بد له من الاجتماع الذي هو المدينة و هو معنى العمران، فالعمران هو مجموعة من القيم و المعارف التاريخية و الثقافية التي ترجمت في الواقع الملموس بمجموعة من التقنيات المستعملة في تنظيم و تحويل المجال الحضري إلى هياكل اجتماعية و اقتصادية و من أهدافه الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير، فهو ينظم التجمعات البشرية و يحسن نوعية الحياة بتلبية احتياجاتهم و متطلباتهم اليومية في هدوء و استقرار.

## الفرع الأول: التدهور العمراني و مسبباته

إن التدهور العمراني شأنه شأن التدهور البيئي يشكل اختلالا في النظام العام الذي تتبعه المجتمعات، وهو يلعب الدورين معا مسببا ونتيجة، ثم إن وضعية العمران في بلادنا قد بلغ درجة بالغة من الخطورة و التي تشكل مصدر قلق للسلطات العمومية، فهناك عدة عوامل اقتصادية و اجتماعية أدت إلى الوضعية الحالية و التي يعود سببها خاصة إلى الانفجار الديمغرافي و عمليات التعمير الفوضوية.

## • الضغط الديمغرافي و مشاكل تسيير العمران:

من 10.2 مليون نسمة سنة 1962 بلغ عدد سكان الجزائر 16.2 مليون نسمة سنة 1967 ثم 23 مليون سنة 1987 و حوالي 40 مليون نسمة في آخر احصاء سكاني<sup>2</sup>. هذا النمو الديمغرافي له تأثير على الثروات الطبيعية و خاصة المياه و الأراضي الزراعية و يعرقل النمو الاقتصادي و هذا ما يزيد في خطر مشكل الاستقلال الغذائي.

1- مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية، الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، ص 18.

2- الديوان الوطني للإحصاء، 2012.

وإذا كان عدد السكان قد تضاعف في ظرف 30 سنة، فإن حجم المدن لم يتزايد بنفس النسبة، و هذا ما أدى إلى ازدحام المدن، حيث نتج عن ذلك صعوبات في التسيير الحضري، فمختلف الشبكات الخاصة بالطرق، المياه الصالحة للشرب، التطهير، الطاقة و الهاتف و غيرها أصبحت متشابكة و لا تستجيب للطلبات الضرورية لسكان المناطق الحضرية.

زد عن ذلك بروز ظاهرة البيوت القصديرية نتيجة ازدحام السكنات حيث بلغت نسبة شغل المساكن بمعدل 7 أشخاص لكل سكن وفي بعض الأحياء يمكن إن تبلغ هذه النسبة أو تتعدى 10 أشخاص لكل مسكن، وأمام عجز تلبية الطلبات الكبيرة والمتزايدة للسكنات، فإننا نلاحظ ارتفاع عدد البناءات غير الشرعية والبيوت القصديرية بشكل رهيب.

إن ظهور البناءات الفوضوية و البيوت القصديرية نتج عنه انتشار القاذورات و النفايات و كذا طرح المياه القدرة أو المستعملة على الطريق العمومي، بسبب غياب نظام محكم يتلاءم و البناءات الشرعية، خاصة فيما يتعلق بالأماكن الخاصة بطرح القمامات المنزلية و تجميعها من طرف المصالح المختصة و كذلك مشكلة ربط قنوات التطهير أو صرف المياه في الكثير من المناطق التي لم تتوفر فيها الشروط الخاصة بالعمران، كما إن في كثير من المناطق الحضرية فان قنوات صرف المياه تمثل مصدرا لتلوث المياه الصالحة للشرب حيث يختلط الماء الصالح للشرب بالمياه القدرة نتيجة قدم هذه القنوات و كذا عدم بناء القنوات الجديدة طبقا للمبادئ المتعارف عليها.

وهذه النفايات تمثل خطرا أكبر خاصة اذا كانت متكونة من المواد السامة وهي مواد خطيرة تصدر عن النشاطات الصناعية والتجارية<sup>1</sup>.

كما إن عدم مراقبة التعمير أدى إلى انتهاك قواعد التعمير والإخلال بالأراضي الزراعية مما شكل صعوبات في التسيير الحضري، فقد بنيت مناطق سكن حضرية بدون الاحترام الدقيق لقواعد البناء والتعمير ولا لأبسط مبادئ حماية البيئة، حيث مست البناءات الفوضوية بالعمران وبجمال المدن وبالنسيج العمراني<sup>2</sup>.

من ناحية الثاني تدعيم المدن إلى محيطها الخارجي بدون الاخذ بعين الاعتبار خصوصيات الأراضي، حيث تم التخلي على أراضي زراعية شاسعة خصبة للتعمير وبناء مساكن.

### الفرع الثاني: الهيئات الخاصة بالعمران

لقد وظفت الجزائر العديد من الآليات من أجل مواجهة مشكلات التدهور العمراني، وأنشأت العديد من المراكز والهيئات المتخصصة، فقد وذلك عن طريق وضع سياسة خاصة بالتعمير في اطار

1- انظر نص المادة 19 من القانون رقم 01-19 السابق الذكر.

2- حسين عادل الشيخ، البيئة ومشكلاتها وحلول، دار البارودي للنشر والتوزيع، عمان 2009، ص 121.

التنمية المستدامة، حيث تم انشاء على مستوى مصالح الحكومة، وزارة من مهامها الاساسية تنفيذ السياسة الخاصة بالتعمير و المحافظة على النمط المعماري، تتكون من عدة مصالح و هيئات تنفيذ مختصة في هذا المجال.

وتتمثل هذه المؤسسات في:

#### ❖ وزارة السكن و العمران

انشأت منذ الاستقلال سنة 1962، وهي تتكون من عدة مديريات مركزية مهمتها اعداد و متابعة تنفيذ الاستراتيجية الوطنية في مجال تنفيذ السياسة الخاصة بالتعمير و البناء في مختلف القطاعات<sup>1</sup>.

مديرية التعمير و البناء DUC

مهام مديرية التعمير و البناء

تنفيذ السياسة الخاصة بالتعمير و البناء على المستوى المحلي؛

السهر على توفير و تنفيذ وسائل التعمير بالتنسيق مع الجماعات المحلية؛

السهر على تنفيذ إجراءات شرطة العمران و على احترام النوعية الهندسية للبناء و حماية

المواقع المصنفة تاريخيا، ثقافيا و طبيعيا و ذلك في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما؛

الشروع في كل الأعمال الرامية إلى تحسين الإطار المبني و تطوير السكن طبقا للمتطلبات

الاجتماعية و الجغرافية و الجوية و التهيئة العمرانية؛

ضمان جمع و استغلال كل المعطيات المتعلقة بالدراسات، الإنجاز و اقتصاد البناء؛

السهر على التحكم في التكنولوجيات و تكاليف البناء، تبعا للظروف المحلية؛

السهر على توفير، دراسة و تنفيذ أدوات التعمير و ذلك بالتنسيق مع الجماعات المحلية؛

إعطاء آراء تقنية من أجل إصدار مختلف الرخص العمرانية و ضمان مراقبتها؛

متابعة دراسات التهيئة و العمران الرامية الى التحكم في تطور التراب البلدي و ذلك بالتنسيق مع

الهيكل المعنية؛

دعم و متابعة عمليات التجديد العمراني و التهيئة العقارية؛

الشروع في جرد العناصر الهامة المكونة للهندسات المحلية من أجل المحافظة عليها و

إدماجها؛

ترقية عمليات إدماج الأنسجة العشوائية المجمعات الكبرى المتعلقة بالتعمير و الهندسة

المعمارية.

1- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 90-188 المؤرخ في 23 يونيو 1990.

و تتكون من ثلاثة مصالح<sup>1</sup>:

1. مصلحة التعمير؛ و تتكون من ثلاثة مكاتب:

- مكتب وسائل
- مكتب التهيئات و الهندسة المعمارية
- مكتب التنظيم

2. مصلحة البناء؛ و تتكون من ثلاثة مكاتب:

- مكتب الدراسات و المعايير
- مكتب التجهيزات العمومية
- مكتب السكن

3- مصلحة الإدارات و الوسائل؛ و تتكون من ثلاثة مكاتب:

- مكتب تسيير المستخدمين
- مكتب الميزانية، المحاسبة و الوسائل العامة
- مكتب النزاعات.

II. مديرية السكن و التجهيزات العمومية (DLEP)<sup>2</sup>: تتكفل هدة المديرية بمايلي:

- انطلاقا من تقييم دوري، اقتراح عناصر سياسة سكنية ملائمة لظروف و خصوصيات الولاية، لا سيما، فيما يخص النمطية؛
- توفير شروط تنشيط إنجاز عمليات السكن الاجتماعي و تشجيع الاستثمارات الخاصة في ميدان الترقية العقارية و ذلك بالتنسيق مع الهياكل المعنية و الجماعات المحلية؛
- المبادرة بدراسة المعايير في ميدان السكن الريفي و السكن التطويري الملائمين للخصوصيات المحلية و تشجيع المبادرات في ميدان البناء الذاتي عن طريق تأطير دائم؛

1- مرسوم تنفيذي 13/13 المؤرخ في 15 يناير 2013، الذي يحدد قواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن

2- المرسوم التنفيذي رقم 90-188 المؤرخ في 23 يونيو 1990 السابق الذكر.

- تكوين مختلف الملفات التنظيمية اللازمة للإطلاع في الدراسات و الأشغال و كذا إصدار رخص البناء و ضمان تسيير العمليات و التجهيزات العمومية في إطار السلطة و الاعتمادات الممنوحة له؛
- ضمان المتابعة، جمع و استغلال عمليات دراسة و إنجاز التجهيزات العمومية و كذا الاقتصاد في البناء؛
- السهر على تطبيق النصوص التشريعية و التنظيمية في ميدان المحاسبة العمومية، السوق
- و الاستشارة الفنية.

و تتكون من ثلاثة مصالح<sup>1</sup>:

1. مصلحة السكن و المتكونة من ثلاثة مكاتب:

- مكتب السكن الاجتماعي
- مكتب الإعانات العمومية
- مكتب تطوير الترقية العقارية

2. مصلحة التجهيزات العمومية و المتكونة من ثلاثة مكاتب:

- مكتب دراسات التقييمات و ترسيم الأسواق
- مكتب قيادة و متابعة العمليات
- مكتب تسيير محاسبة العمليات.

3. مصلحة الإدارة و الوسائل و المكونة من ثلاثة مكاتب:

- مكتب تسيير المستخدمين
- مكتب الميزانية و الوسائل العامة
- مكتب الشؤون القانونية و المنازعات.

III. مديرية التخطيط و التعاون: وتتمثل مهامها الأساسية في:

- تساهم في إعداد عناصر السياسة الوطنية في ميادين العمران و البناء؛
- تشارك في أعمال التخطيط مع السلطات المعنية؛

1- المرسوم التنفيذي 13/13 السابق الذكر.

- تحدد إستراتيجيات تطوير السكن بالتنسيق مع الهياكل المعنية؛
- تشارك في تحديد البرامج السكنية الملائمة للظروف الإقتصادية و الإجتماعية للأسر؛
- تشارك و تساهم في كل المفاوضات الدولية، ثنائية و متعددة الأطراف، المرتبطة بنشاطات قطاع السكن، لا سيما، في ميدان التعاون و التمويل الخارجي؛
- تبادر بوضع نظام معلومات متعلق بنشاطات القطاع، تحدد أهدافه و الإستراتيجيات و تنظم و تحدد الوسائل البشرية، المادية و المالية و ذلك بالتوافق مع النظام الإعلامي الوطني؛
- تتابع و تقيم نشاط و قدرات الدراسة و الإنجاز العمومية و الخاصة في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها

وتتكون هذه المديرية من الهياكل التالية:

1. المديرية الفرعية للبرمجة و التمويل
2. المديرية الفرعية للإحصائيات
3. المديرية الفرعية للإعلام الآلي و التنظيم
4. المديرية الفرعية للتعاون

مديرية برامج السكن و الترقية العقارية: وتتمثل مهامها الأساسية في<sup>1</sup>:

- ترفي كل الأعمال الخاصة بتنظيم الترقية العقارية و تحدد ميكانزمات إعانات الدولة للكراء أو الحصول على سكن و تتابع حالات منحها؛
- تضمن متابعة إنجاز البرامج السكنية في المناطق الحضرية و الريفية و تساعد المتعاملين في إجراءات التنفيذ؛
- تحدد كل السياسات و الإجراءات المتعلقة بتطوير السكن.

و تتضمن هذه المديرية من الهياكل التالية:

1. المديرية الفرعية لمتابعة السكن الحضري
2. المديرية الفرعية للترقية العقارية و الإعانات العمومية
3. المديرية الفرعية للسكن الريفي

1- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 14 سبتمبر 1998، يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والمصالح المكونة لها.

مديرية التسيير العقاري: وتتمثل مهامها الأساسية في:

- تحدد و تنفذ قواعد تنظيم و تسيير الحاضرة العقارية؛
- تحدد ميكانزمات الإيجار بالتنسيق مع القطاعات المعنية و تقترح الإجراءات التي تسمح بالتخفيف العقلاني للإستثمارات؛
- تعد و ترقى أعمال الحفاظ و الحاضرة العقارية؛
- تبادر و تنفذ كل إجراء يمكنه المساهمة في تطوير الحاضرة العقارية؛

و تتضمن هذه المديرية الهياكل التالية:

1. المديرية الفرعية لتنشيط و مراقبة التسيير العقاري
2. المديرية الفرعية للسوق الإيجارية
3. المديرية الفرعية للمحافظة على الحاضرة العقارية.

مديرية البحث و البناء: وتتمثل مهامها الأساسية في<sup>1</sup>:

- تتصور و تقترح و تنفذ السياسة العامة للبناء؛
- تحدد معايير مواد البناء، تعتمد المواد الجديدة، تحدد القواعد التقنية للبناء بالتنسيق مع الهياكل المعنية و تحدد، أيضا، عناصر المخطط الوطني التكنولوجي و تسهر على تنفيذها؛
- تتخذ الإجراءات اللازمة لتعديل القواعد التقنية للبناء؛
- توجه و تنشط و تراقب نشاط و تطور الهيئات التابعة للوزارة و المكلفة، بصفة خاصة، بالبحث و الدراسة و المراقبة التقنية في البناء و تهيئة التجهيزات العمومية، و ذلك فيما يخصها؛
- تشارك، بالتنسيق مع الهياكل و الهيئات المعنية، في تحديد الأهداف المتعلقة بالتجهيزات و الشبكات القطاعية؛
- تتابع الهياكل و الهيئات المعنية في ممارسة مهمة التحكم في إنجاز المشاريع؛
- تبادر بكل دراسات الأبحاث اللازمة لترقية نشاطات القطاع و ذلك بالتنسيق مع الهياكل و الهيئات المعنية؛
- تشارك في أشغال إعداد المخطط الوطني للبحث و التنمية بالتنسيق مع الهياكل المعنية؛
- ترقى التبادلات الدورية للإعلام حول نشاطات البحث الخاصة بالقطاع.

1- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 14 سبتمبر 1998، السابق الذكر.

و تتضمن هذه المديرية من الهياكل التالية:

1. المديرية الفرعية للتجهيزات العمومية
2. المديرية الفرعية للتنظيم التقني
3. المديرية الفرعية لتكنولوجيا البناء
4. المديرية الفرعية للبحث.

مديرية الهندسة والتعمير: وتتمثل مهامها الأساسية في<sup>1</sup>:

- تحدد السياسة الوطنية الخاصة بالهندسة و التهيئة و التعمير؛
- تضع الأدوات المرافقة للإستراتيجيات المحددة في الميدان بالتنسيق مع الهياكل و الهيئات المعنية؛
- تبادر بالنصوص ذات الطابع التشريعي و التنظيمي في إطار تنفيذ السياسة الوطنية للهندسة و التهيئة و التعمير؛
- تعطي التعليمات بخصوص رخص التحصيل و البناء و التهديم التي تدخل في صلاحيات الوزارة المكلفة بالتعمير و ذلك وفقا للتنظيم المعمول به؛
- تعطي التعليمات و تصادق على مخططات التهيئة و التعمير التي تدخل في الصلاحيات الوزارية؛
- تنفذ التوصيات المنصوص عليها من طرف أدوات الهندسة و التهيئة و التعمير فيما يخص برمجة قطاعات التعميرو الترقية العقارية و معالجة الأنسجة الحضرية و ذلك في إطار التنظيم المعمول به؛
- تبادر و تحث على إنشاء مجالات وسيطة بين الأقسام الإدارية و أقسام التدخل العملي من أجل التكفل بأعمال ترقية عمليات الإنجاز الحضرية على المواقع الحضرية و المواقع غير الحضرية؛
- تشرع في النشاطات الموجهة لترقية تنظيم أحسن لمجال الإطار المبني و كذا مطابقة المنشآت الهندسية لطريقة عيش المواطنين؛
- تضمن تعميم المنشآت الهندسية و المعمارية و تحظر المسابقات الخاصة بها.

1- مرسوم تنفيذي 13/13 السابق الذكر.

و تتضمن هذه المديرية الهياكل التالية:

1. المديرية الفرعية للهندسة
2. المديرية الفرعية لأدوات التعمير
3. المديرية الفرعية للترقية العقارية و التهيئة

### المديرية الفرعية للتطبيق والمراقبة.

من جهة اخرى، و من اجل التكفل بمهام المحافظة على العمران على المستوى المحلي، تم انشاء عدة مصالح مركزية و جهوية و محلية تتمثل في :

- [الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره \(AADL\)](#)
- [دواوين الترقية و التسيير العقاري \(OPGI\)<sup>1</sup>](#)
- [المركز الوطني للبحث المطبق في الهندسة الواقية من زلازل \(CGS\)<sup>2</sup>](#)
- [المركز الوطني للبحث المطبق في الهندسة الواقية من الزلازل \(CGS\)](#) .1
- [مهام المركز الوطني للبحث المطبق في الهندسة الواقية من الزلازل:](#)

تتمحور الدراسة الهادفة الى تقليص خطر الزلازل على الأعمال التالية:

- البحث من أجل معرفة حركة الزلازل، تصرف الهياكل و النشاط المشترك بين الأرض و الهياكل بغية اعداد و تحسين التنظيم التقني للبناء.
- تكوين الإطارات التقنية و نشر المعلومات لتطبيق نتائج البحث على أرض الواقع.
- التطبيق الصارم للتنظيم التقني للبناء.
- التخطيط المناسب لإستعمال المجال.
- تحضير عناصر الحماية المدنية ( المخططات الإستعجالية و وسائل التدخل) و كذا الهيئات المتخصصة في التدخل و اعادة التهيئة.

1- الأمر 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، جريدة رسمية رقم 12 لسنة 77.

2- مرسوم رقم 85-71 المؤرخ في 13 أبريل 1985.

- و يتدخل المركز في الأربعة أنواع الأولى من العمليات. وتتلخص المهمة العامة في تقليص خطر الزلازل في الجزائر عن طريق نشاطات في البحث و الدراسات المتخصصة و التكوين و الإعلام.

## II. الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره(aadl)<sup>1</sup>

أنشئت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره سنة 1991 عن طريق المرسوم رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 و ذلك في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت وصاية وزارة السكن و العمران. و هي تقوم بضمان مهمة ذات مصلحة عمومية و تتحلى بالشخصية المعنوية و الإستقلالية المالية.

و على المستوى الوطني، تستهدف الوكالة ما يلي :

- -ترقية و تنمية السوق العقارية؛
- -تأطير و دفع و تنشيط الأعمال التالية:
- \* امتصاص السكن غير الصحي؛
- \* تجديد و ترميم الأنسجة العمرانية القديمة؛
- \* الترميم الحضري؛
- \* انشاء مدن جديدة.
- \* اعداد و نشر طرق بناء مجددة من خلال برنامج عمله و ذلك بغية تطويرها؛
- \* تحظير و نشر المعلومات على أوسع نطاق على المتعاملين في السوق العقارية ( المرقونالعقاريون، المواطنون، المؤسسات المالية، السلطات المحلية العمومية، منتجو المواد، مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز، مسيرو العمارات، الجمعيات و ما الى ذلك).

و تتكون الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره من مقر رئيسي في السعيد حمدين بالجزائر العاصمة و وكالات جهوية متواجدة بالجزائرالعاصمة ، وهران، قسنطينة و عنابة و من وحدات متواجدة

1- مرسوم رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991.

بولاية سطيف، بجاية، تيارت، تيسمسيلت، بوسعادة، غرداية، ورقلة، بسكرة، وهران، تلمسان و قصر البخاري.

و يتلخص نشاط الوكالة، أساسا، في تأطير و ترقية العمليات العقارية الموجهة للسكنات. يتم الحصول على الأراضي لدى مصلحة الأملاك الوطنية ثم تتم دراستها وتجهيزها وإعادة التنازل عنها لفائدة المتعاملين من اجل انجاز البرامج السكنية الجماعية و الفردية، الإجتماعية و الترقية.

من جهة أخرى، تعمل الوكالة على القيام بأشغال أوكلتها لها الوزارة مثل الملف المتعلق بمشروع المدينة الجديدة ببوغزول، تنفيذ البرنامج الوطني لإمتصاص السكن الهش و انجاز البرامج السكنية المدعومة و المخصصة للبيع بلايجار .

تجدر الإشارة إلى أنه تم استحداث وزارة جديدة متمثلة في وزارة التهيئة العمرانية<sup>1</sup> والسياحة والصناعة التقليدية وتتكون من عدة مديريات مركزية منها المديرية العامة لتهيئة الإقليم وجذابيته هذه الأخيرة تضم أربعة مديريات وكل مديرية تضم مديريتين فرعيتين على النحو التالي<sup>2</sup>:

- 1- مديرية الإستشرف والبرمجة والدراسات العامة لتهيئة الإقليم
  - أ- المديرية الفرعية للدراسات والمخططات الإستشرفية.
  - ب- المديرية الفرعية للدراسات الأدوات النوعية
- 2- مديرية الأشغال الكبرى لتهيئة الإقليم
  - أ- المديرية الفرعية لترقية الإقليم ولإنعاش الفضاء
  - ب- المديرية الفرعية لمتابعة المشاريع والهيكل الأساسية.
- 3- مديرية العمل الجهوي والتلخيص والتنسيق
  - أ- المديرية الفرعية للبرمجة الجهوية والتنمية المحلية المتكاملة
  - ب- المديرية الفرعية لتوجيه الفضائي والهندسة الإقليمية وإستثمار.
- 4- مديرية المتابعة والتقييم وجاذبية الإقليم وتسويقه.
  - أ- المديرية الفرعية متابعة الديناميكيات الإقليمية وتقييمها.
  - ب- المديرية الفرعية للجاذبية والتسويق والمورد الإقليمي.

1- المرسوم التنفيذي رقم 90-188 المؤرخ في 23 يونيو 1990 السابق الذكر  
2- أنظر المادة 02 من المرسوم 06/16 المؤرخ في 10 يناير 2016، جريدة رسمية رقم 02

## المبحث الثاني: تصنيفات شرطة العمران

المطلب الأول: الأعراف المؤهلون للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير و معاينتها طبقا لقانون

## الإجراءات الجزائية

كما تم التطرق مسبقا فإن السياسة العامة التي وضعتها الجزائر من أجل حماية البيئة وتنظيم عملية العمران والبناء فإن جميع القوانين المعاقبة على مخالفات التهيئة والتعمير، تمنح اختصاص البحث عن هذه المخالفات إلى الأعراف المؤهلين طبقا لقانون الإجراءات الجزائية وهم؛ ضباط الشرطة القضائية وأعراف الضبط القضائي والموظفون والأعراف المكلفون ببعض مهام الضبطية القضائية.

وقد عنى قانون الإجراءات الجزائية ببيان من تثبت لهم صفة الضابط أو العون و الموظفين القائمين عليه فحددت المادة 14 منه أصناف الضبطية القضائية كما اعتنت المواد 15، 19، 20، 21، 22، 23، 28 من قانون الإجراءات الجزائية بتحديد فئات الموظفين والأعراف الذين تثبت لهم صفة من صفات الضبطية القضائية المحددة بالمادة 14 من قانون الإجراءات الجزائية، فجاءت المادة 15 منه و حددت من تثبت لهم صفة ضابط شرطة قضائية، والمادتان 19، 20 تحددان طائفة الأعراف، وتحدد المواد 21، 28 طوائف الموظفين والأعراف الموكلة لهم بعض مهام الضبط القضائي.

- فبيما يخص ضباط الشرطة القضائية تنص المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية (يتمتع بصفة ضباط الشرطة القضائية).

1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية<sup>1</sup>

2- ضباط الدرك الوطني

3- محافظة الشرطة

4- ضباط الشرطة

5- ذوي الرتب في الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث سنوات على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

6- مفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل، وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة.

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

1- نص المادة 68 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 أبريل 1990 المتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية عدد 15، على أنه (الرئيس المجلس الشعبي البلدي.....صفة ضابط الشرطة القضائية)

- كما نصت المادة 19 على أن أعوان الضبط القضائي هم موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.

حيث عدلت هذه المادة بموجب المادة 4 من الأمر رقم 02/15 المؤرخ في 07 شوال 1436 الموافق لـ 23 يوليو لسنة 2015، حيث نصت على ما يلي: «يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية

- 1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.
- 2- ضباط الدرك الوطني.
- 3- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين، محافظي وضباط الشرطة للأمن الوطني.
- 4- ذوي الرتب في الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث سنوات على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

5- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين وحفاظ وأعوان الشرطة للأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث سنوات على الأقل بهذه الصفة. والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة.

6- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل<sup>1</sup>.

- بالإضافة إلى الصنفين المذكورين أعلاه هناك صنف ثالث يتمثل في الأعوان والموظفين المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي والذين نصت عليهم المادة 21\* قا إ ج وهم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها.

**المطلب الثاني: طبقا لقانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المطبقة له.**

إن آلية الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات العمران ليست هي الوحيدة التي انتهجتها الجزائر لاستدراك مثل هذه الأوضاع حيث أنه وبالإضافة إلى الأعوان المذكورين في قا إ ج جاءت المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 بفترة أخرى يخول لها مهمة البحث ومعاينة مخالفات التهيئة والتعمير وهم:

- مفتشو التعمير.

1- المادة 02 من الأمر رقم 15-02 المؤرخ في 23 يوليو 2015، يعدل ويتمم قانون الإجراءات الجزائية.

\* لم يتم تعديل هذه المادة في الأمر رقم 15-02.

- أعوان البلدية المكلفون بالتعمير.

- موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

كما نصت المادة ذاتها على أن يؤدي هؤلاء الموظفون اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة، ويمكن لهم طبقا لنص المادة 76 مكرر 1 أن يستعينوا بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.

- وفي نفس الإطار وتطبيقا لنص المادة 76 مكرر من قانون 90-29 جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 بتفصيل أكثر إذ نصت (...يوهل للبحث عن مخالقات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

1. مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام الرسوم التنفيذية رقم 91-225.

2. المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة سنتين (2) على الأقل

في ميدان التعمير.

- المهندسين المعماريين الرئيسيين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.

- المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

3. الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية).

- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة سنتين (2) على الأقل

في ميدان التعمير.)

ويعين هؤلاء الأعوان بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير<sup>1</sup>

- وبموجب نفس المرسوم هناك حالة منع مفروضة على هؤلاء الأعوان وهي عدم تأهيلهم لدراسة

ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم

صلة من الدرجة الأولى<sup>2</sup>

وضمنا لأداء الأعوان المذكورين أعلاه لما أهلهم القانون له على أحسن وجه نصت المادة 13

ن المرسوم السالف الذكر (تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم، من كل أشكال

1 المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06

2 المادة 14 من نفس المرسوم.

الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم.)

ويزود هؤلاء الأعوان بتكليف مهني يسلمه الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص، ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، ويجب أن يصادق على هذا التكليف أمين الضبط لدى الجهة القضائية المختصة، كما يسحب هذا التكليف في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام ويرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: الأعوان المحددين طبقا لقوانين خاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني.

إن قانون الإجراءات الجزائية وقانون التهيئة العمرانية قد تطرق في العديد من المواضع إلى الأعوان المؤهلين للبحث والكشف عن مخالفات التهيئة والتعمير كما سبقت الإشارة إليه، وإلى جانب ذلك هناك العديد من القوانين المصاحبة لهم والتي تختص بتنظيم عمليات التهيئة فيمناطق تتميز بالخصوصية نوعا ما، نذكرها على النحو الآتي بيانه:

**1- في المناطق الساحلية ومناطق التوسع السياحي:** خص المشرع الجزائري هاته المناطق بنصوص خاصة و ذلك لأهميتها الكبرى ولانعكاسها على الاقتصاد الوطني، وتبعا لهذا يمكن تحديد الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير في هاته المناطق على النحو التالي

#### 1-1 بالنسبة للمناطق الساحلية:

نصت المادة 37 من القانون رقم 02/02 على الضباط المؤهلين لمعاينة وإثبات مخالفات التعمير في المناطق الساحلية و حددتهم في:

- ضباط الشرطة القضائية وأعوانهم.
- أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية.
- مفتشو البيئة.

#### 2-1 بالنسبة للمخالفات المرتكبة بمناسبة إنجاز المشاريع الفندقية:

نصت المادة 69 من القانون رقم 01-99 على أعوان آخرين يكون لهم الاختصاص بمعاينة وإثبات مخالفات التعمير المرتكبة بمناسبة إنجاز المشاريع الفندقية وقد حددتهم في:

- مفتشو السياحة.

- أعوان المراقبة الاقتصادية.

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

#### 3-1 بالنسبة لمناطق التوسع السياحي:

1- المادة 11 من نفس المرسوم

نصت المادة 33 من القانون رقم 03-03 على أن كل من ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذا مفتشي السياحة والتعمير والبيئة يخولون لمعاينة مخالفات التعمير في مناطق التوسع السياحي.

2- في المناطق ذات الميزة التاريخية والثقافية:

طبقا لنص المادة 92 من القانون رقم 04-98 فإنه يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وأعوانها الأشخاص الآتي بيانهم:

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به.

- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

كما نصت المادة 93 من نفس القانون يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لأحكام قانون العقوبات.

3- في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى:

نصت المادة 69 من القانون 20/04 (علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعوانها، يؤهل للقيام بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه، الأشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاعات والنشاطات المعنية).

وعليه معاينة مخالفات التهيئة والتعمير داخل المناطق المعرضة للأخطار الكبرى مخولة للأشخاص المحددين بقانون التهيئة و التعمير، والتنظيمات المطبقة له.

#### 4- في المناطق ذات الميزة الطبيعية والبيئية:

نصت المادة 111 من القانون رقم 03-10<sup>(1)</sup> (إضافة إلى ضباط الشرطة القضائية العاملين في إطار أحكام قانون الإجراءات الجزائية وكذا سلطات المراقبة في إطار الصلاحيات المخولة لهم بموجب التشريع المعمول به، يؤهل للقيام بالبحث وبمعاينة مخالفة أحكام هذا القانون:

- الموظفون والأعوان المذكورين في المادة 21 وما يليها من قانون الإجراءات الجزائية.
- مفتشو البيئة.
- موظفو الأسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة.
- ضباط وأعوان الشؤون البحرية.
- ضباط الموانئ.
- أعوان المصلحة الوطنية لحراسة الشواطئ.
- قواد سفن البحرية الوطنية.
- مهندسو مصلحة الإشارة البحرية.

1- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة

- قواد سفن علم البحار التابعة للدولة.
- الأعوان التقنيون لمعهد البحث العلمي والتقني وعلوم البحار
- أعوان الجمارك.

#### 5- في المناطق الغابية:

نصت المادة 62 من القانون رقم 84-12<sup>(1)</sup> ( يتولى الضبط الغابي ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذا الهيئة التقنية الغابية المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية.) وقد عدل وتمم هذا القانون بموجب القانون رقم 20-91 الذي نصت المادة 62 مكرر منه (يتمتع كذلك بصفة ضابط شرطة قضائية الضباط المرسمين التابعين للسلك النوعي لإدارة الغابات والمعينون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل والوزير المكلف بالغابات.) كما أضافت المادة 62 مكرر 1 بأنه (يعد من أعوان الضبط القضائي الضباط وضباط الصف التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات الذين لم تشملهم أحكام المادة 62 مكرر.)

1- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 03 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم - الجريدة الرسمية

# الفصل الثاني

الفصل الثاني: نطاق إختصاص شرطة العمران في حماية البيئة

بعد التطرق للشق النظري الخاص بشرطة العمران في الفصل الأول المتعلق بتحديد مفهوم وأصناف شرطة العمران سيتم التطرق في هذا الفصل لدراسة موضوع نطاق إختصاصات شرطة العمران في مبحثين، المبحث الأول يتعلق بصور المخالفات العمرانية، والثاني بمعاينة ومتابعة المخالفات العمرانية، وهذا الفصل يعتمد على الجانب التقني أكثر منه نظري.

## المبحث الأول: صور المخالفات العمرانية

لقد وضع المشرع الجزائري مصدرا أساسيا لمخالفات التهيئة والتعمير وذلك بموجب قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>، والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، ولقد جاء القانون بأدوات جديدة كوسائل تطبيقه لضبط قواعد البناء والتعمير، وذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير<sup>2</sup>، (المخطط التوجيهي<sup>3</sup>، ومخطط شغل الأراضي<sup>4</sup>) والرخص والشهادات (عقود التعمير<sup>5</sup>) المسلمة بموجب أحكامه، وتدعمه نوص خاصة تضبط عمليات التعمير والبناء فيما يسمى بالمناطق الخاصة أي الحساسة من التراب الوطني.

ومن خلال هذه النصوص القانونية قام المشرع الجزائري بحصر المخالفات التشريعية والتنظيمية في ميدان التهيئة والتعمير في مجموعة من المخالفات التي بموجبها يتم تجاهل بعض أو كل إلتزامات قوانين التعمير والتنظيمات المتعلقة به، وتعتبر الرخص والشهادات بمثابة الوسائل المجسدة لأدوات التعمير حيث أنها تلك القيود التي يجب إستقاؤها قبل الشروع في بناء أو إحداث تغيير أو هدم، وقد تكون لاحقة كشهادة المطابقة فهي عبارة عن وسيلة الرقابة البعدية وتوجد ضوابط خاصة حددها المشرع وذلك بحسب المنطقة وطبيعتها (المناطق الحساسة)، وذلك بإصدار بعض القوانين الخاصة قد تطرقت إلى مجموعة من المخالفات بحسب المناطق التي تنظمها.

ومن هذا المنطق معرفة صورها وأنواعها قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

تناولنا في المبحث الأول صور ومخالفات التهيئة ولتعمير وفي المبحث الثاني تناولنا فيه طرق وكيفية معاينة وإثبات ومتابعة جزاءات مخالفات التعمير

## المطلب الأول: المخالفات المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير

عمل المشرع على تحسين المظهر الجمالي للمدينة عن طريق النصوص التنظيمية والقانونية إلى جانب مخططات التوجيهية للتعمير، ونظرا لتفشي مخالفات التعمير التي تمس بأهداف الدولة في مجال العمران.

جاءت هذه القوانين لتنظيم إستعمال الأراضي في ظل قانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 04/05 الذي جاء بأحكام صارمة تهدف إلى التصدي لظاهرة إستمرار تفشي مخالفات التهيئة والتعمير

1- القانون رقم 29/90، السابق الذكر.

2- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 06.

3- المرسوم التنفيذي رقم 177/91، السابق الذكر.

4- المرسوم التنفيذي رقم 178/91، السابق الذكر.

5- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

التي تؤدي إلى بناء فوضوي مما يشوه المظهر الجمالي للمدن<sup>1</sup>، ويكون ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير، وعليه تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين كتالي: المخالفات المتعلقة بالمخطط التوجيهي (الفرع الأول)، المخالفات المتعلقة بالمخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المخالفات المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>

إن التخطيط المحلي على تراب البلدية أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة<sup>3</sup> كإنتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين أو إشتراكها في شبكة توزيع المياه، وسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية<sup>4</sup>، لتفادي التوسعات المفرطة والتعمير الفجائي واللاعقلاني والفوضوي فللمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعبر عن تنظيم وتأطير وإدارة نشاط التعمير<sup>5</sup>، ويضبط الصيغ المرجعية في استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا<sup>6</sup>، وتم تحديد المناطق التي يغطيها وينظمها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم وغلبا ما يبرز عدم إحترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجموع البنائيات الفوضوية والتي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام هذا المخطط ومن أهم هذه المخالفات تغيير موقع المشروع (أولا) والإخلال بالإرتفاقات (ثانيا).

### أولا: تغيير موقع المشروع

تعتبر مخالفات تغيير الموقع عدم إحترام النصوص الذي جاء بها مخطط التهيئة والتعمير فيما يخص مخطط الموقع للمشروع المراد إنجازه وذلك بنقل وتحويل وعاء البناء إلى مكان آخر من المجال الإقليمي، وهذا يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير والذي على أساسه إستخراج واستتباط مخطط موقع المشروع<sup>7</sup>. وتجدر الإشارة إلى أن كل موقع من الإقليم له وظيفته الخاصة، حسب ما حدده مخطط التهيئة والتعمير، فأخلال بالموقع يعد مساس بالأراضي المحمية والأثرية أو التاريخية والثقافية والطبيعية<sup>8</sup>، وهذا

1- أمهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 47.

2- أنظر المادة 16 والمادة 18 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم السابق الذكر.

3- أنظر المادة 12 من نفس القانون.

4- د إقلولي المولودة ولد رايح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 29/09، المجلة الجزائرية، الملكية والقانون، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ص 233-234.

5 - Adja Dillali et Drobenko Bernard, droit de l'urbanisme, BERTI, Alger, 2007 ? p 138

6- د. إقلولي المولودة ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 234.

7- لعوجي عبد الله، مرجع سابق، ص 29.

8- أمهزول عيسى، المرجع السابق، ص 42.

ما نص عليه المشرع في قانون التهيئة والتعمير 29/90 ضمن المادة 23 وتعد هذه الأراضي م القطاعات غير القابلة للتعمير وتشمل ك الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وينسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات<sup>1</sup>، «وبالتالي فهي قطاعات غير مقرر تعميمها لسبب ظروف خاصة وإستثنائية، سواء كانت مناطق محمية أو طبيعية أو فلاحية أو ذات خطورة ولكن في نفس الوقت البناء عليها ليس دائما ممنوعا بل إن حق البناء عليها ضعيف ومحدد النسبة، حسب تقدير السلطة المختصة بالرقابة<sup>2</sup>»، وبالأخص الأراضي الفلاحية والغابية، إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقيق من أن مساحة الأرض المراد تشييدها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية<sup>3</sup> المذكورة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناءات ذات الإستعمال السكني مثل البناء الريفي في الأراضي الفلاحية<sup>4</sup>.

والملاحظ حسب رأينا أن زحف البناءات الغير شرعية ونموها السريع بحسب تطور الإمكانيات والمتطلبات أدى إلى تآكل الأراضي الزراعية المحدودة والغير متجددة رغم صدور قرارات كثيرة بالمنع، حيث عرفت الجزائر فقدان مساحات مهمة قدرت بآلاف الهكتارات.

ويهدف المشرع من خلال إصدار هذه النصوص القانونية لحماية الأراضي الزراعية التي تعد كثرة وطنية غير قابلة للتجديد فكل بناية مخالفة لنصوص القانونية و الأحكام التشريعية، وتتواجد على أراضي فلاحية و بالأخص منها الخصبة يجب التعامل معها بكل صرامة و حزم ، و يجب توقيع أقصى العقوبات على المخالف ، و يجب هدمها و إزالتها مع محاولة إعادة الأرضية إلى ما كانت عليه.

#### ثانيا: مخالفات الإخلال بالإرتفاقات:

تفرض الجهات الإدارية القيود و الإرتفاقات على العقارات على أساس نص تشريعي و بموجب مخططات التهيئة و التعمير الخاصة بهذه المناطق، و هذا بصور قرار إداري بهذا الشأن بسبب خطورة أثارها في حد الملكية العقارية الخاصة. وفي حالة رفض المالك الامتثال للتعليمات والإرتفاقات التي يفرضها الإجراء الخاص مكن المشرع الجزائري من نزع الملكية في مثل هذه الحالات في إطار تحقيق المنفعة العامة. و تنقسم هذه الإرتفاقات إلى إرتفاقات عامة وإرتفاقات خاصة.

1- المادة 23 من القانون رقم 29/90 السابق الذكر.

2- saidoumiMaouia, Elément d'Instruction à l'urbanisme, Histoire, méthodologie réglementaire, Casbah edition, algérie 2001.

3- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المنطق اعمرانية للبلديات.

4- أنظر المادة 5 من القانون رقم 29/90 السابق الذكر.

1. الإرتفاقات العامة: و تنقسم هذه الإرتفاقات إلى إرتفاقات طبيعية و أخرى صناعية.

1. الإرتفاقات الطبيعية : و هي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل من الأشكال ، و التي تم تحديدها ضمن المناطق الغير قابلة لتعمير<sup>1</sup>، كما يعتبرها المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه و تكون هذه الإرتفاقات في الأراضي مهددة بخطر الانزلاقات<sup>2</sup>، أو في صورة حوافي أودية و تكون مهددة بخطر الفيضانات إلى جانب كون هذه الأراضي ليست صلبة و ضعيفة المقاومة<sup>3</sup>، و جاء هذا المنع في لتعديل رقم 05/04 المذكور أعلاه حيث حدد شروط البناء في مثل هذه المناطق المهددة بالكوارث الطبيعية و التكنولوجية و نص على ضرورة تحديد هذه الأراضي عند إعداد أدوات التهيئة و التعمير<sup>4</sup>. وعلى هذا الأساس فإنه لا يمكن البناء فوق هذه المناطق لأنها مناطق خطرة و البناء فوقها يهدد سلامة و أمن المواطنين سواء في الأرواح أو في الممتلكات.

2. الإرتفاقات الصناعية : و من هذه الإرتفاقات في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي و المياه الشروب و الصرف الصحي ، و شبكة الكهرباء<sup>5</sup>، إذ بالنسبة لاستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانونا عدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15 م أي يمنع بناء مهما كان نوعه و طبيعته على مساحة أو رواق عرضه يقدر ب30م و طول الأسلاك الكهربائية ، كما يتطلب قانونا احترام المسلفة الفاصلة بين محور قناة الغاز و البنيات المجاورة هي 75م في كلتا الجهتين، كما أنه لا يجوز تشييد أي بناية أو إقامة أي عائق في المناطق المشمولة بحقوق الإرتفاقات الجوية<sup>6</sup>، و لقد حددت القوانين المتعلقة بالملاحة الجوية طول البنيات و إرتفعها و يمكن إزالة أي حواجز تعرقل الملاحة الجوية و يحضر تشييد أبنية قرب المطارات أو وضع الأغراس و الإقامة بنايات مخالفة للمخطط الخاص بالمطار ، و إذا ما تم بناء مهما كان نوعه أو خاص فإنه يتم هدمه فوراً لأنه يعد من أخطر مخالفات التهيئة و التعمير .

1- أنظر المادة 19 من القانون 29/90 السابق الذكر

2- أمهزول عيسى، المرجع السابق ص35.

3- لعويجي عبد الله المرجع السابق، ص 29.

4- تمت إضافة هذه الشروط بعد تعديل المادة 4 من قانون 29/90 بموجب المادة 2 من القانون 05/04 في 14 أوت 2004 يعدل و يتم القانون 29/90 ج.ر 51 سنة 2004. و ذلك إستدراكا من المشروع لما أغفله و خاصة بعد الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر و منها فيضان الواد 2001 و زلزال بومرداس 2003 و ما نتج عنهما من خسائر في الأرواح

5- لعويجي عبد الله المرجع السابق، ص 56.

6- لعويجي عبد الله المرجع السابق، ص 29.

وكذلك بالنسبة لحقوق الارتفاق في مجال النقل البري كالكسك الحديدية فإنه يمنع منعاً باتاً البناء الملتصق بهذه الشبكة و حددها المشرع على بعد 20 م من الجانبين .

II. الارتفاقات الخاصة: الأصل العام الملكية حق مقدس و خاص و حق دستوري<sup>1</sup>، ولكن كما هو متعارف عليه الك قاعدة عامة يريد استثناء، و الاستثناء الوارد على الملكية الخاصة أنها تخضع لقيود نص عليها المشروع في القانون المدني<sup>2</sup>، و تجسد هذه القيود الواردة على حق الملكية في الارتفاقات<sup>3</sup> و التي تنص على إجبار الملك في مراعات إستعمال حقه ما تقصد به التشريعات المعمول بها و المتعلقة بالمصلحة العامة و كذا المصلحة الخاص<sup>4</sup> و أن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور و المطل و الممر و كل ما يتعلق بحقوق الجوار<sup>5</sup>، طبعاً باختيار أرضية البناء و نمط و حجم و شكل البناية المزمع تشييدها و نلاحظ أن مخالفات التهيئة و التعمير هنا، أن لا يحترم الباني الحدود و الارتفاقات المحددة بمقتضى الرخص فيعتدي على ملك مجاور أو على ممر أو طريق . و يتحجج بأنه في ملكه

وحسب رأينا إن المخالفات التي ترتكب في البناء الفوضوي و العشوائي بدون الحصول على الرخصة و لا شهادات، لو أن الباني قبل الشروع في عملية البناء استصدر شهادة التعمير لكان علم بكل هذه الارتفاقات و حتى إذا تم الحصول على هذه الشهادات فإنه في أغلب الأحيان لا يتم التقيد بها .

#### الفرع الثاني: المخالفات المتعلقة بالمخطط شغل الأراضي<sup>6</sup>

تكمن مخالفات مخطط شغل الأراضي في عدم إحترام ، و تختلف هذه المخالفات حسب الإطار الذي تمت فيه هذه المخالفات و تكمن في التعدي على الاطار غير المبني أو على الاطار المبني

1- المادة 52 من الدستور 1996 الجزائري المعدل في 2008

2- أنظر المواد 867 إلى 881 من القانون المدني رقم 58/75، السابق الذكر

3- أنظر المواد 690 إلى 712، من نفس القانون

4- كمال تكوشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر مدكرة ماجستير في العلوم القانونية

تخصص قانون عقاري قسم العلوم القانونية ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008/2009 ص 81.

5- أنظر المادة 693، القانون المدني رقم 58/75 السابق الذكر

6- LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) c'est un instrument issu des orientations et prescription du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme il définit les droits d'usage des sois et de construction à la parcelle

تاريخ الزيارة <http://www.mhuv.gov.dz/urbanisme1.asp> 2016/03/17

أولاً: مخالفات الإطار الغير مبني :

و تتمثل هذه المخالفات في إقامة الأحياء القصديرية و الاستعلاء على المساحات العمومية و الاخلاء بشبكات التهيئة.

I. مخالفات البناء القصديري: إن البنيات القصديرية ليست لها قاعدة قانونية و لا تصنف ضمن

العقار كما هو منصوص عليه في القانون المدني<sup>1</sup>، و لا تأخذ في الحسبان في المسح العقاري<sup>2</sup> و كذلك في إعداد مخطط شغل الأراضي و يتم إعداد هذا الأخير على أنها أراضي جرداء، و يقترح فيها مشاريع التهيئة و التعمير . غير أن المواطن لا يكثرث بهذه المخططات و يقيم بناءات مخالفة و غير قانونية ، وهذا يعبر عن فشل مخطط شغل الأراضي و فقدانه لمصداقيته، مما يؤدي إلى مراجعته أكثر من مرة و أحيانا عدم تطبيق نهائيا.

II. المخالفات المرتكبة على المساحات العامة: تتمثل في المساحات الخضراء و أماكن للعب

الأطفال..... إلخ، و خصصت للمنفعة العامة من طرف البلدية و نظرا للإهمال الذي تتعرض له شجع السكان على الاستلاء عليها و تغيير هدفها. نرى مثلا في ولاية تبسة أنه تقريبا في كل عمارة في الطابق الأرضي يتم الاستلاء على هذه المساحات و تسييجها و غرسها و ضمها إلى السكنات الخاصة و أحيانا تضم على شكل مرآب (Garage) و بعد الاعتداء من المخالفات العمرانية و يجب على الهيئات المختصة القيام بدورها لصد هذا العتداء، و للحد من مخالفات التهيئة و التعمير .

III. مخالفات شبكات التهيئة:

وهي شبكات (الغاز، الكهرباء، ماء الشروب، قنوات الصرف الصحي، الهاتف، الأنترنت) وتحدد هذه الشبكات حسب مخططات مخصصة لهذا النوع من الأعمال ذات المنفعة العامة<sup>3</sup>، ومن المفروض لا تغيير مواقعها المحددة للربط الخاص بهذه الشبكات غير أن المواطن دائما وفي إطار إستغلال الأراضي يغير مواقع هذه الشبكات مما يؤدي إلى مخالفة مخطط شغل الأراضي وهذا يشكل خطرا على المارة وحركة المرور بصفة عامة ويخل بمصداقية مخطط شغل الأراضي.

1 -أنظر المادة 683، القانون المدني رقم 58/75 السابق الذكر

2 -لعويجي عبد الله المرجع السابق ص50.

3 -كمال تكوشت، المرجع السابق، ص 32.

### ثانيا: المخالفات المرتكبة على الإطار المبني

ويجسد هذا النوع من المخالفات في التعدي على وظيفة مخطط شغل الأراضي بتشويه بعض البناءات خاصة منها العمارات وتشويهها، وكذلك الإستلاء على الأسطح، مما يؤدي إلى تشويه المنظر الجمالي للمدن<sup>1</sup>.

#### 1. مخالفات تشويه العمارات

العمارات هي من السكنات الجماعية Logement collectif ويخطط لها من طرف الدولة وتتكون من عدة طوابق من اربعة فما فوق حسب طبيعة الأرض وقوة تحملها، ويشترك سكانها في مدخل واحد، ومتجانسة من حيث كل ما يتعلق بها سواء من الداخل أو الخارج، الإختلاف الوحيد هو عدد الغرف<sup>2</sup>، ونلاحظ أن المخالفة بالنسبة لهذا النوع من المباني في تغيير الواجهات خاصة تغيير النوافذ وغلغ الشرفات وإضافتها في مساحة السكن أو تغيير لون الطلاء الخارجي لبعض السكنات وهذا يشوه المنظر الجمالي الذي من المفروض ان تكون العمارات مجسد واحد وشكل هندسي معماري واحد وطلاء بلون واحد.

وأیضا نرى بالنسبة للطوابق الأرضية أحيانا يتم تغيير وجهتها وظيفتها، من إستعمال سكني إلى إستعمال تجاري، بتقسيم السكن إلى محلات تجارية، السؤال المطروح هنا؟ كيف لأصحاب السكنات تغيير إستعمالها من السكن إلى محل تجاري، يتم كذلك الإستلاء على أرصفة لعرض السلع وإعتبارها إمتداد للمحل، وهذا ليس فقط في العمارات بل أيضا في السكنات الفردية عندما يتم تغيير تصميم المبنى للإستغلال مثلا في نشاط التجارة والحدادة وتعتبر هذه الحرف مصدر إزعاج وينتج عنها تلوث بيئي وسمعي هذا يعد من أكثر المخالفات المرتكبة في ميدان التهيئة والتعمير وبالتالي المساس بوظيفة مخطط شغل الأراضي والتعدي على النصوص القانونية، هه النشاطات من المفروض أن تتم عن طريق الرخص الإدارية العمرانية<sup>3</sup> للحصول على السجل التجاري، وكذلك من أجل الحفاظ على النظام العام<sup>4</sup>، كيف منحت هذه التراخيص؟ والجواب أنه لا توجد مراقبة مشددة بالرغم من وجود النصوص القانونية التي تنظم مثل هذه المسائل.

1- أ ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 40.

2- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 24.

3- الرخصة الإدارية العمرانية هي قرار إداير تطبق عليه أركان القرار الإداري رغم أن إصدارها يتم بناء على طلب المعني بها.

4- د ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار المجدد للنشر والتوزيع، سطيف، الجزائر 2011، ص 132.

11. الإستيلاء على أسطح العمارات: إن الإستيلاء على أسطح العمارات والبناء فيها هو عمل فوضوي وعشوائي ونتائجه وخيمة لأن العمارة عند إنجازها يتم تحديد كم من طابق تتحمله هذه الأرضية وإضافة بنايات أخرى هكذا دون ترخيص ودون المرور على الجهة المعنية تحدد ما إذا كانت هذه العمارة تتحمل هذا الوزن أم لا، يعتبر ذلك تهديد للأشخاص في أرواحهم وممتلكاتهم، ويعتبر هذا النوع من المخالفات جديد ودخيل على المجتمع الجزائري، إذ أنه لم تكن هناك مخالفات من هذا النوع إلا مؤخرا ودائما يرجع هذا للظروف المعيشية للفرد والدخل المحدود، والنمو الديمغرافي وأيضا هناك من يحتل الأقبية للعمارات والسكن فيها، وتؤدي مثل هذه المخالفات دائما إلى تشويه المنظر الجمالي للمدن<sup>1</sup>.

1- مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، ص 18.

## المطلب الثاني: المخالفات المتعلقة بعقود التعمير

الفرع الأول: مخالفات رخصة البناء والهدم (عقود التعمير)<sup>1</sup>

تمثل مخالفات عقود التعمير في مخالفات أشغال البناء والهدم بدون رخصة وعدم مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء والقيام بالهدم دون رخصة ومخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

## أولاً: البناء بدون رخصة

إن رخصة البناء (باعتبارها قراراً إدارياً، تهدف الإدارة من خلال منحها، أو رفض منحها تحقيق الرقابة القبليّة المسبقة على أعمال تشييد البناء، وضمان النظام العام العمراني<sup>2</sup>) كما تعد رخصة البناء أهم الوسائل التقنية المجسدة لاحترام القواعد التشريعية والتنظيمية لعمليات التهيئة والتعمير، من خلال تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، والتسيير الاقتصادي للأراضي، وتحقيق الموازنة بين وظائف، السكن، الفلاحة، الصناعة، وقاية المحيط والطبيعة، وكذا التراث الثقافي والتاريخي والمناطق السياحية... ولهذا تعتبر رخصة البناء أهم ضمان لعدم تعسف من تقرر لهم حقوق البناء<sup>3</sup> في استعمال هذا الحق. ونظراً لهذه الأهمية، حرص المشرع الجزائري على جعل البناء مشروط بهذه الرخصة وأبعد من ذلك منع مجرد الشروع فيه إلا برخصة. و بهذا يكون قد ألقى وفرض التزام على من تقرر له حق البناء، وعليه فتجاهل هذا الالتزام يعد جريمة عمرانية طبقاً للمادة 77 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهذه الجريمة يستوجب قيامها توافر عدة عناصر هي:

## 1- أن يكون هناك بناء

البناء هو العنصر المادي الإيجابي لهذه المخالفة و (هو) كل شيء متماسك من صنع الإنسان واتصال بالأرض، اتصال قرار فمجرد رصف طوب، أو حجارة على هيئة سور أو جدار دون أن يتصل ذلك بالأرض اتصال قرار، أو دون تماسك لا يعتبر بناء ) وهو بهذه الصفة له وجود مادي ملموس، لهذا يثبت بموجب محضر معاينة، ولا فرق بين الشروع في البناء أو تمام إنجازه. وهو الأمر المستخلص من نص المادتين 76 و76 مكرر 4 من قانون 90-29 حيث نصت الأولى ( يمنع الشروع في أشغال البناء...) ونصت الثانية (عندما ينجز البناء دون رخصة...) ويقصد بالبناء قانوناً:

- تشييد بناية جديدة مهما كان استعمالها (لا فرق بين غرض السكن والأغراض الأخرى )
- تمديد بناية قائمة ( موجودة) بمعنى إضافة إلى بناءات موجودة.
- انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج (clôture)

1- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7 المؤرخة في 12/01/2016.

2- روائية شمس الدين، قواعد التهيئة والتعمير من حيث آليات رقابة الإدارة ومنازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء 2004، الجزائر.

- تغيير بناء موجود من خلال المساس بالحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلّة على الساحة العمومية

- تحويل بناية يفهم منه تغيير تصميم البناء وذلك بإدخال تعديلات جوهرية عليه.

## 2- عدم وجود رخصة البناء

انعدام رخصة البناء هو العنصر الذي يؤكد قيام المخالفة، ويتحقق ذلك عند تاريخ القيام بأشغال البناء دون حصول صاحب المشروع سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، مالك، أو حائز، أو موكل عنه، أو مستأجر لديه مرخص له قانونا، أو هيئة، أو مصلحة مخصص لها قطعة الأرض أو البناية على رخصة البناء والتي يلزم بتقديمها عند طلبها من الأعوان المؤهلين لمعاينة هذه المخالفات، والأمر سواء، إذا كان سبب عدم تقديمها هو:

- عدم الحصول على الرخصة نهائيا نتيجة عدم تقديم الطلب، أو نتيجة رفض الإدارة المختصة منحها الترخيص له بذلك<sup>1</sup>.

- عدم التمكن من رخصة البناء بعد؛ أي أن الطلب لا يزال قيد الدراسة.

في كل هذه الحالات الجريمة قائمة حتى ولو تم تسلمها بعد ذلك<sup>2</sup>.

- اعتبار رخصة البناء لاغية؛ لعدم استكمال البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء.

لأن المشرع في مثل هذه الحالة، أوجب على من لم يستكمل بناءه في الآجال وبشكل إجباري تجديد الطلب لاستئناف الأشغال وإلا قامت المخالفة بمجرد انتهاء مدة الصلاحية واستئناف الأشغال، ويثور التساؤل بشأن من صدر قرار قضائي نهائي لصالحه، يقضي بإلغاء قرار رفض منح رخصة البناء. فهل هذا القرار يحل محل رخصة البناء ؟ بالتالي تقديمه عند الطلب هل ينفي قيام المخالفة ؟. انطلاقا من مبدأ عدم أهلية القاضي الإداري منح رخصة البناء، وأمام تذبذب القضاء والقوانين المقارنة، حول مسألة جواز أو عدم جواز إلزام الإدارة من قبل القاضي الإداري بمنح رخصة البناء، المهم في هذا الشأن (بالنسبة للقانون الجزائري فإنه لا يوجد نص يسمح للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة، كما لا يوجد نص يمنعه من ذلك، خلافا للقانون الفرنسي الصادر في 1995/02/08 والذي حسم المسألة نهائيا وأعطى هذه الصلاحية في المادتين 62-77 منه للمحاكم الإدارية، وكذلك مجالس الاستئناف الإدارية ولمجلس الدولة... وعلى كل فإن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء لا يمكن اعتباره حلولا محلها... ) وعليه

1- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعة العقارية، طبعة الجديدة 2012-2013، في ضوء آخر تعديلات وأحكام الأحكام، دار هومة للنشر والتوزيع والطباعة، 2013، ص 371.

2- المادة 64 من القانون رقم 29/90، السابق الذكر.

نرى أن القرار القضائي، القاضي بإلغاء قرار رفض منح رخصة البناء، حتى ولو تضمن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء، لا يمكنه أن يحل محل رخصة البناء وبالنتيجة لا يفي قيام الجريمة. بالنسبة للبناءات التي شيدت بموجب رخصة بناء ألغيت إداريا، أو قضائيا، فالمخالفة لا تعتبر قائمة إلا إذا استمرت الأشغال بعد هذا الإلغاء.

### 3- أن يكون البناء خاضعا لرخصة البناء

ويكمن هذا الشرط أن يقع البناء في مجال تطبيق رخصة البناء، وهو شرط تم استنتاجه من نص المادة 55 من قانون 90-29 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 فيما يتعلق بالبنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما تتعلق كذلك بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا<sup>1</sup> من الدرجة الأولى، كـ بعض الدوائر الوزارية، والهيئات والمؤسسات، إلا أن إعفائها من رخصة البناء لا يعني صاحب المشروع من السهر على توافرها مع الأحكام القانونية في مجال التعمير والبناء. إذا بتوافر هذه العناصر، تصبح مخالفة البناء بدون رخصة، قائمة من تاريخ البدء أو الشروع في هذه الأشغال وهو ما أقره القضاء الفرنسي ونظرا لكون مخالفة البناء بدون رخصة مخالفة مادية مستمرة فهي لا تحتاج إلى ركن معنوي، ولا يجوز الاحتجاج بحسن النية، ونظرا لطبيعتها هذه فالتقادم يبدأ حسابه من تاريخ التوقف عن أشغال البناء بدون رخصة لأي سبب كان، أو من تاريخ تمام البناء المنجز بدون رخصة.

### ثانيا: عدم المطابقة لرخصة البناء

قبل البدء في أشغال البناء اشترط المشرع الجزائري الحصول على رخصة البناء<sup>2</sup>، وأوجب وضع تصاميم لمشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد وتؤشر من طرفه وتودع مع طلب رخصة البناء وثائق تبين:

- موقع المشروع (تصميم للموقع) وتنظيمه وحجمه (مخطط لكتلة البناءات والتهيئة على سلم 1/200 أو 1/500) ونوع الواجهات، حدود القطعة الأرضية ومساحتها، وارتفاع البناية وعدد الطوابق.
- وتصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية. والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب وصرف المياه المستعملة، وشبكة الكهرباء والتدفئة وبيان للأجزاء القديمة المحفوظ بها أو هدمها بالنسبة لمشاريع التحويل للواجهات، كما تتضمن أيضا

1- أنظر المادة 01، ف 2 من المرسوم التنفيذي 15/19، السابق الذكر

2- أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15/19، السابق الذكر.

أجال الإنجاز وكذا مواد البناء والألوان المختارة... والمهندس المعماري ملزم من جهته بتجسيد القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في قانون التعمير وعند الانتهاء من الأشغال يجب على المالك أو صاحب المشروع، إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء، لتسلم له شهادة المطابقة، وذلك لإثبات مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء<sup>1</sup> ويهدف المشرع من وراء كل هذا، تجسيد قواعد التهيئة والتعمير، تجسيديا ماديا ملموسا وبهذا يكون قد فرض التزام، مفاده وجوب تطابق أشغال البناء المنجزة، مع رخصة البناء المسلمة. ومنع المشرع صراحة الشروع أو إنجاز أشغال بناء، دون أن تكون مطابقة للمخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء. وعليه فإن الإخلال بهذا الالتزام يعد جريمة طبقا للمادة 77 من قانون 90-29 نستنتج أن عناصر هذه المخالفة تنقسم إلى ثلاث عناصر:

### 1- حيازة صاحب المشروع لرخصة البناء:

وهو عنصر يستتجبه المنطق، لأن التصاميم والمخططات التي يستوجب أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لها إنما هي تلك المرفقة بطلب رخصة البناء، وإلا كنا أمام جريمة تعميم أخرى وهي البناء بدون رخصة.

### 2- الشروع في تنفيذ أشغال بناء أو تمام إنجازها

الشروع في تنفيذ أشغال البناء أو تمام إنجازها عنصر مستخلص من نص المادة 76 من قانون 90-29 ( يمنع<sup>2</sup> الشروع في أشغال البناء... أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء ) وهو واقعة مادية محضة تثبت بالمعاينة من طرف الأشخاص المخولين لبحث و معاينة مخالفات التعمير<sup>3</sup>، بمناسبة أعمال الرقابة أو بمناسبة فحص المطابقة عند طلب صاحب المشروع لشهادة المطابقة.

### 3- تحقق عدم مطابقة أشغال البناء والتهيئة مع رخصة البناء المسلمة

وهذا العنصر يمكن الكشف عنه في حالتين هما:

- عند الشروع في أشغال البناء أو التهيئة أو أثناءها
- عند الانتهاء من الأشغال

1- المادة 56 من القانون رقم 29/90، السابق الذكر.

2- المادة 76 من القانون رقم 29/90، السابق الذكر.

3- المرسوم التنفيذي رقم 55/06، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخلفات التشريع والتنظيم في مجال البناء، عدد 06 المؤرخة في 05 فبراير 2006.

## ثالثاً: الهدم بدون رخصة

لقد عمل المشرع على تحديد مجال معين من الأشغال يتم منح رخصة الهدم بشأنها دون غيرها خاصة متى كانت واقعة في مناطق حساسة وهذا لتسهيل عملية الرقابة عليه من طرف الجهات المختصة حيث نصت المادة 60 من قانون التهيئة والتعمير على أنه ( يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية أو الأمنية ) ونصت ذلك المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 (تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البنائة الآيلة للهدم سندا لبنائيات مجاورة).

إذا وجوب الرخصة المسبقة قبل أي عملية هدم لبناء، هو التزام فرضه قانون التعمير والمرسوم التنفيذي 15 وعليه فالإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة، يعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التعمير ما لم يوجد نص أشد.<sup>(1)</sup> إلا أن هذه المخالفة لا يمكن اعتبارها قائمة بشكل مطلق إنما يجب توافر العناصر التالية :

## 1- أن يكون هناك شروع في هدم لبناءات قائمة دون رخصة مسبقة

وهو المظهر المادي لهذه الجريمة، ويقصد به كل الأعمال والأشغال التي تؤدي لا محالة مباشرة إلى هدم جزئي أو كلي لبنائة قائمة، دون رخصة مسلمة مسبقاً قبل البدء في هذه الأشغال. والحصول على رخصة الهدم بعد البدء في الأشغال، لا يعفى من المتابعة والعقاب، والفاعل لا يمكن تصوره إلا في صاحب البناء<sup>(2)</sup> وإلا كنا أمام أوصاف لجرائم أخرى كجريمة تحطيم ملك الغير<sup>(3)</sup>

## 2- موقع البناء

حتى تقوم المخالفة لابد من توافر شروط تتعلق بموقع البناء وهي:

## أ- أن يكون البناء واقع في أماكن خاصة

(1) كما هو الشأن بالمادة 79 من قانون 99-01 المؤرخ في 6 يناير 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة-الجريدة الرسمية عدد 51

(2) مالك البناء أو موكله أو الحائز أو الهيئة المخصص لها البناء هذا ما يفهم من المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176 فيما يحض من لهم حق طلب رخصة الهدم.

(3) انظر المادة 407 من قانون العقوبات.

نصت عليها المادة 46 من قانون التعمير<sup>1</sup>، والمادة 70 من المرسوم 19/15، وهي الأملاك المصنفة في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية السياحية، أو الثقافية أو الطبيعية الخلابة ( ناجمة عن موقعها الجغرافي، أو المناخي أو الجيولوجي كالمياه المعدنية أو الإستحمامية ) أو في طريق التصنيف. جدير بالإشارة إلى أن طرق تصنيف أو اقتراح تصنيف هذه الأملاك تحدده النصوص التشريعية والتنظيمية المطبقة على كل نوع من هذه الأملاك<sup>2</sup>

### ب- أن تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة.

هذا يعني أنه في حالة وجود بناء أو بنايات مجاورة للبناء المراد هدمه، وكان هذا الأخير سندا أو ركيزة أو دعم للبناء المجاور<sup>3</sup>، وتم الشروع في أشغال الهدم دون رخصة اعتبرت المخالفة قائمة، رغم أن هذه المسألة تقنية لكن محاضر المعاينة المادية تكفي لإثبات قيام هذه الجريمة.

والمشروع كان يصبو من وراء اشتراطه رخصة الهدم، حماية أملاك وأرواح المجاورين من خلال وجوب تقديم التصاميم وعرض أسباب الهدم والخبرة التقنية في ملف رخصة الهدم، وعليه كل عملية هدم لبناية تجاورها بناية أو بنايات أخرى دون رخصة هي مخالفة تعميم.

كما نستنتج أن كل أعمال هدم دون رخصة، خارج المواقع المذكورة آنفا ما لم تكن البناية سندا لبناية مجاورة لا تعد مخالفة تعميم.

### 3- عدم وجود نص خاص أشد.

وهو شرط يتعلق بتطبيق المادة 77 من قانون التعمير، باعتبار أن المشرع الجزائري حمى بعض الأقاليم والمناطق بنصوص خاصة، حتى ولو تعلق الأمر بمجال التهيئة والتعمير. وعليه متى وجد نص خاص يتعلق بالهدم دون رخصة وكان أشد طبق هذا النص واستبعدت المادة 77 ومثال ذلك المادة 79 من قانون 99-01 والعكس صحيح طبقا للقواعد العامة، أي أنه يعمل بالمادة 79 ويستبعد النص الخاص متى كان هذا الأخير أخف كما هو الشأن لنص المادة 99 من قانون 98-04.

إذا بتوافر هذه العناصر تصبح الجريمة قائمة. وهنا يجب الإشارة إلى استبعاد البنايات الآيلة للانهياب والتي تخضع لأحكام خاصة أوردها المشرع في الفصل الخامس من المرسوم 91-176 المواد من 75 إلى 78.

1- المادة 46 من القانون 29/90، السابق الذكر.

2- أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر

3- أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر

4- القانون 04/98 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد 44.

رابعاً: عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

من خلا نص المادة 83 من المرسوم التنفيذي 19/15، التي تكلمت على وجوب إعلام المستفيد من الرخصة البناء رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتاريخ فتح الورشة مقابل وصل، إضافة إلى وضع لافتة مرئية مكان الورشة بغرض إشهار الأشغال<sup>1</sup>. وتتجسد مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار في صورتين هما:

#### 1- عدم وضع اللافتة المبيّنة لمراجع رخصة البناء:

وهي مخالفة لالتزام المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة بوضع لافتة مرئية من الخارج فيها مراجع رخصة البناء الممنوحة، نوع البناء، تاريخ افتتاح الورشة، التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع إن اقتضى الأمر، ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز. وهذه اللافتة محددة بنموذج بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير هذا الالتزام نصت عليه المادة 84 من المرسوم التنفيذي 19/15<sup>2</sup> وتفرضه رخصة البناء كذلك وعليه فالإخلال بهذا الالتزام مخالفة يعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التعمير

#### 2- عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال:

أوجبت المادة 83 من المرسوم التنفيذي 19/15 على المستفيد من المقرر المرخص بالبناء أن يعلم مقابل وصل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتاريخ فتح الورشة تبعاً للنموذج المحدد من الوزير المكلف بالتعمير كما ألزمت المادة 06 من المرسوم 06-55 أعوان المراقبة<sup>3</sup> التصريح بفتح الورشة عند إجراء عمليات المراقبة من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع.

كما أوجبت المادة 56 من قانون التهيئة والتعمير المالك أو صاحب المشروع إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء.

وعليه فالإخلال بأحد هذين الالتزامين يعد صورة من صور مخالفات قواعد التهيئة والتعمير المعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التعمير.

1- انظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

2- أنظر المادة 84 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

3- المرسوم التنفيذي 55/06، السابق الذكر

**الفرع الثاني: تجاهل التزامات تتعلق برخصة التجزئة وشهادة التقسيم والتسييج:**

وتمثل هذه المخالفات في القيام بعملية تجزئة أرض دون الحصول على رخصة التجزئة وكذلك القيام بعملية تقسيم بناية دون الحصول على إذن مسبق وكذلك إقامة سياج دون الحصول على رخصة:

**أولاً: مخالفات رخصة التجزئة:**

### 1. تقسم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة تجزئة

اشتترطت المادة 57 من قانون التهيئة والتعمير رخصة تجزئة لكل عملية تقسم لملكية أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو أكثر مهما كان موقعها، وكان هذا التقسيم من شأنه أن يستعمل في تشييد بناية، وهو الالتزام الذي أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15. و بالتالي كل تجاهل لهذا الالتزام يعد مخالفة طبقاً للمادة 77 من القانون رقم 90-29، ويدخل في مفهوم تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة، القيام بأشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاثة سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار، كذلك مواصلة أشغال التجزئة رغم أن الرخصة أصبحت لاغية لعدم اكتمال الأشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاثة (3) سنوات.<sup>(1)</sup>

### 2. تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيماً غير مطابق لرخصة التجزئة

تعد مخالفة كل أشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات والتصاميم و دفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة، و هذا بصريح نص المادة 77 من قانون التعمير لان عدم المطابقة لرخصة التجزئة هو تجاهل الالتزامات فرضتها هذه الرخصة. ويشترط لقيام هذه المخالفة وجود رخصة التجزئة وصحتها.

**ثانياً: مخالفات شهادة التقسيم**

منحت المادة 59 من قانون التهيئة والتعمير الحق لمالك عقار مبني حين يرغب في تقسمه طلب شهادة تقسم وأضاف المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أن شهادة التقسيم تعتبر وثيقة تبين شروط تقسم الملكية العقارية المبنية وعليه فهي توقع التزامات على عائق طالبها ناهيك عن كون التقسيم برخصة في حد ذاته التزام أوجب القانون لهذا فان صور مخالفات شهادة التقسيم تتمثل في الصورتين التاليتين:

### 1. تقسم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم

كل أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم، هو إخلال بالالتزام فرضه قانون التهيئة و التعمير بموجب المادة 59 منه، ويقصد أيضا بتقسيم ملكية عقارية بدون شهادة؛ كل أشغال تقسم

(1) انظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

ملكية عقارية مبنية بشهادة تقسيم منتهية الصلاحية<sup>(1)</sup> أي بعد مرور سنة من تاريخ التبليغ (قرار إداري فردي) فبانتهاؤ المدة تصبح أشغال التقسيم مخالفة عمرانية.

## 2. عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم

إن شهادة التقسيم توقع التزامات على عائق مالك العقار المراد تقسيمه، و ذلك بان تكون أشغال التقسيم مطابقة للتصاميم و المخططات التي منحت بموجبها شهادة التقسيم،<sup>(1)</sup> و عليه عدم تطابق الأشغال المنجزة مع هذه التصاميم، يعتبر مخالفة بمفهوم المادة 77 من قانون التعمير، لتجاهل التزام فرضته شهادة التقسيم.

## ثالثا: مخالفات التسييج<sup>(3)</sup>

أشار المشرع الجزائري في الفصل السادس من قانون التعمير تحت عنوان التسييج إلى التزامين

هما:

- وجوب خضوع إقامة الاسيجة في مناطق الساحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية ذات المردود العالي و الجيد، لرخصة أشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو سلطة مؤهلة طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها<sup>(4)</sup>

- ضرورة انجاز حاجز مادي فاصل مرئي ليلا و نهارا بين أشغال الهدم أو البناء و بين حافة الطرق و ممرات الراجلين و الأرصفة و مساحات نوقف السيارات و مساحات اللعب و المساحات العمومية المجهزة أو غير المجهزة، مع وجوب صيانة هذه الحواجز باستمرار.

و انطلاقا من هذين الالتزامين ارتأينا الاصطلاح على تجاهليهما [مخالفات التسييج] و هي:

### 1. إقامة سياج بدون رخصة أشغال

يشترط لقيام هذه المخالفة أن تكون أشغال إقامة الأسيجة في مناطق محددة على سبيل الحصر

في المادة 70 من قانون 90-29 و هي:

أ- الساحل و هو: كافة الجزر و الجزيرات، و كذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى ثمانمائة (800) متر على طول البحر و يشمل:

(1) انظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

(2) انظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

(3) التسييج (clôture) يقصد به الحواجز المادية المحيطة بأشغال التهيئة أو البناء

(4) انظر المواد 48-49 من المرسوم 19/15، السابق الذكر.

- كافة الأراضي و منحدرات التلال و الجبال المرئية من البحر و التي لا تكون مفصولة من الشاطئ ( سهل ساحلي )
- السهول الساحلية التي تقل عرضها عن ثلاثة كيلوا مترا<sup>1</sup>.
- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل.
- كامل المناطق الرطبة و شواطئها على عرض ثلاثمائة (300) متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل.
- ب- الأقاليم المحددة و المصنفة، التي تتوفر على مميزات طبيعية خلابة و تاريخية و ثقافية، أو تتوفر على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي، مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية.
- ج- الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد سواء وجد مخطط شغل أراضي أو لم يوجد

## 2. عدم إنجاز حواجز مادية حول أشغال البناء أو الهدم

لأجل قيام مخالفة عدم انجاز حواجز مادية حول أشغال البناء أو الهدم يشترط؛ أن تكون أشغال البناء، أو الهدم محاذية للطرق و ممرات الراجلين، و الأرصفة، و مساحات توقف السيارات و مساحات اللعب و المساحات العمومية، و يشترط قبل ذلك شرعية أشغال البناء أو الهدم. والحكمة المتوخاة من هذه المخالفة هي حماية الممتلكات، و كذا السلامة الجسدية و أرواح الغير. و عليه فالمادة 72 من قانون التعمير هي مصدر الالتزام، و بالتالي تجاهله من قبل المكلف بتنفيذ الأشغال أو صاحب المشروع، أو المستفيد من الرخصة يعد مخالفة طبقا للمادة 77 ما جعلنا نوردتها كمخالفة مستقلة رغم اقترابها من مخالفات تجاهل التزامات رخص البناء و الهدم، كون مصدر الالتزام هو المادة 72 من قانون التعمير<sup>2</sup>.

1- انظر المادة 48 و 49 من قانون 90-29، السابق الذكر.

2- أنظر المادة 72 من القانون 29/90 السابق الذكر.

### المطلب الثالث: مخالفات قواعد التعمير الخاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني

خصص المشرع الجزائري في قانون التهيئة و التعمير فصلا<sup>(1)</sup> نص بموجبه على أحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني،<sup>(2)</sup> و هي الساحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي. و نظرا لخصوصية و حساسية هذا المناطق وأقاليم أخرى<sup>(3)</sup> في مواجهة عمليات التعمير<sup>(4)</sup> و في إطار حماية البيئة و تنمية القضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة، صدرت قوانين و تنظيمات خاصة، من أهم أحكامها ضبط مجال التعمير بهذه الأقاليم، حيث حددت مخالفات نتطرق لصورها فيما يلي:

### الفرع الأول: مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية

تتمثل مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية و المواقع السياحية، في تلك المخالفات الواردة في أحكام نصوص القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه<sup>(5)</sup> و القانون رقم 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة و القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية<sup>(6)</sup> و الأتي بيانها كما يلي:

#### أولا: في المناطق الساحلية.

سطر قانون التهيئة و التعمير بموجب المادة 45 منه أهداف، تتعلق بالساحل و هي؛ المحافظة على المساحات عند كل توسع عمراني، و إبراز قيمة الموقع و المناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي، و الثقافي و التاريخي للساحل، و البيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية طبقا لأحكام شغل الأراضي. و بالنظر لهذه الخصوصية أوجب القانون 02-02 في المادة 04 منه على الدولة و الجماعات المحلية عند إعداد أدوات التهيئة و التعمير، السهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل و الشاطئ البحري و أن تحضي وضعية الساحل بالحماية،

(1) الفصل الرابع المواد من 43-49 من قانون 29-90

(2) انظر المادة 22 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية عدد 49.

(3) المناطق السياحية و المناطق المعرضة للأخطار الكبرى .

(4) (إن الجمع بين البناء و البيئة كالجمع بين النار و الماء .... إن حماية المجالات الطبيعية من اهتمامات قانون البيئة إلا أن قانون التعمير لا يمكن أن نتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق لقيمتها الايكولوجية أو الجمالية .)

الأستاذ بناصر يوسف -رخصة البناء و حماية البيئة -مجلة العمران -كلية الحقوق جوان 2000 عنابه -الجزائر .

(5) قانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فبراير 2002 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه الجريدة الرسمية العدد 10 .

(6) قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية - الجريدة الرسمية

ويمنع المساس بوضعيته الطبيعية، و السهر كذلك على احترام القواعد الواردة في المواد 12 الى 16 و 18 و 19. وعليه مخالفات التهيئة و التعمير بالمناطق الساحلية لا تخرج عن تلك المنصوص عليها في قانون التعمير، باستثناء مخالفة خاصة جاءت بها المادة 2/30 و هي:

مخالفة البناء، أو إقامة منشآت أو طرق أو حظائر توقيف سيارات أو مساحات للترفيه، في المناطق الشاطئية ذات التربة و الخط الشاطئي الهشين أو المعرضين للانحراف.

لقيام هذه المخالفة يجب توافر العنصر المادي الذي يقوم بمجرد البدء أو عند إتمام أشغال تتعلق إما بالبناء أو بمنشآت أو طرق أو حظائر توقيف سيارات، أو مساحات للترفيه. و أن تكون هذه الأشغال في منطقة شاطئية و التي عرفها القانون 03-02<sup>(1)</sup> (الشاطئ هو الشريط الإقليمي للساحل الطبيعي تظم المنطقة المغطاة بأموج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية). وأن تكون هذه المنطقة الشاطئية ذات تربة هشة أو معرضة للانحراف. تثبت بمحضر طبقا للمادة 38 من ق 02-02 أو تكون مصنفة طبقا للقانون على أنها مهددة. هذه المخالفة يعاقب عليها بالمادة 43 من نفس القانون.

#### ثانيا: في المناطق السياحية

تتمثل في مخالفات التعمير بالمناطق السياحية في تلك المنصوص عليها بالقواعد المتعلقة بالفندقة، و قواعد القانون المتعلق بمناطق التوسع و المناطق السياحية.

#### ا. طبقا للقانون المتعلق بالفندقة

##### مخالفة عدم التصديق على مشاريع المؤسسات الفندقية

من أهم القواعد التي جاء بها القانون رقم 99-01 المتعلق بالفندقة تلك المتعلقة ببناء المؤسسات الفندقية حيث ألزم بموجب المادة 46 منه المصادقة على مخططات مشاريع بناء، تعديل، هدم أو تهيئة مؤسسات فندقية قبل تسليم الرخص من الجهات المختصة، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بالمادة 79 و عليه عدم التصديق على مخططات مشاريع بناء تعديل أو هدم أو تهيئة مؤسسة فندقية من الإدارة المكلفة بالسياحة يعد مخالفة تعميم و يجب لقيامها توفر العناصر الآتية:

- 1-1- أن تكون هناك أشغال قائمة تتعلق ببناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم.
- 1-2- أن تتعلق هذه الأشغال بمؤسسة فندقية؛ و هذه الأخير عرفتها المادة 04 من ق 99-01 على أنها (كل مؤسسة تستقبل الزبائن لإيوائهم مع تقديم خدمات إضافية لهم أو بدونها) وهي تأخذ

(1) قانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحي للشواطئ.

هذه الصفة بعد الحصول على الرخصة المسبقة من الإدارة المكلفة بالسياحة، طبقا للمادة 52 من نفس القانون، و هذه الرخصة يجب أن تكون بملف الدعوى، والأمر يخلق لبس بالنسبة لحالة واحدة هي عند البناء لأول مرة لأن رخصة الاستغلال تمنح بعد إتمام البناء.

**1-3-** انعدام الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة و يقصد بها طبقا للمادة 46؛ عدم مصادقة مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة على المخططات المتعلقة بالبناء أو الهدم والتهيئة أو التعديل بالإضافة أو الإنقاص، وعليه فالبناء أو الهدم دون رخصة إذا كان يتعلق بمؤسسة فندقية تطبق أحكام المادة 79 من هذا القانون بدلا من المادة 77 من قانون التعمير لأنها الأشد و تكيف على أنها مخالفة بناء أو هدم دون تصديق من الجهة المختصة.

تجدر الإشارة إلى إن المادة 23 من قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، أحالت العقاب على أشغال تغيير أو توسيع أو هدم مؤسسة فندقية أو سياحية، إذا كانت واقعة داخل نطاق التوسع والمواقع السياحية دون رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة، إلى أحكام القانون المتعلق بالفندقية؛ أي المادة 79 منه و عليه هذه المخالفة نصت عليها المادة 23 من قانون 03-03 أضافت عنصرا آخر هو وقوع أشغال التغيير أو التوسع أو الهدم لمؤسسة فندقية داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية<sup>(1)</sup> بينما أحالت العقاب على هذه المخالفة بموجب المادة 79 من قانون 99-01.

## II - طبقا للقانون المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.

حماية لمناطق التوسع و المواقع السياحية<sup>(2)</sup> لهدف الاستعمال العقلاني و المنسجم للفضاءات و الموارد السياحية، و لأجل الحفاظ على المقومات الطبيعية للسياحة و التراث الثقافي و التاريخي و الديني و الفني من اجل استغلاله لـ أغراض سياحية، و لضمان التنمية المستدامة للسياحة شرعت مجموعة من المخالفات بموجب القانون 03-03 تتعلق بالتعمير بهذه المناطق و هي:

(1) هذه المناطق تحدد وتصنف ويصرح بها طبقا للتنظيم (المادة 11 من قانون 03-03)

(2) المادة 03-03 من قانون 03-03 (منطقة التوسع السياحي: كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المر دودية.

الموقع السياحي : كل موقع أو منظر يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصائص طبيعية أو بنايات مشيدة عليه يعترف لها بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تامين أصلاته أو المحافظة عليه من التلف والاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان )

## 1-11 أشغال تهيئة بمناطق التوسع و مواقع السياحة مخالفة لمخطط التهيئة السياحية و لقانون 03-03

نصت المادة 06 من ق 03-03 على انه (تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية مخالفة لمخطط التهيئة السياحية و للقواعد المنصوص عليها في هذا القانون ) انطلاقا من نص هذه المادة فانه لأجل قيام هذه المخالفة يجب توافر العناصر التالية:

- أ- أن تكون هناك أشغال تهيئة أو تم الشروع فيها (حفر-تسوية- تسييج...)
- ب- أن تكون هذه الأشغال داخل مناطق التوسع السياحي و هي جزء من الإقليم تحدد و تصنف كمناطق سياحية محمية بناء على نتائج دراسات التهيئة السياحية لذا يشترط لقيام المخالفة أن يكون هناك قرار تحديدها وتصنيفها طبقا للقانون.
- ج- أن تكون هذه الأشغال مخالفة ل:

- لقواعد مخطط التهيئة السياحية<sup>(1)</sup> يشترط وجود هذا المخطط و التصديق عليه طبقا للقانون.  
 - للأحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير المنصوص عليها بالقانون 03-03 ،كوجوب خضوع منح رخص البناء داخل هذه المناطق إلى الرأي المسبق للوزارة المكلفة بالسياحة و بالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة<sup>(2)</sup> ، ووجوب خضوع بناء الأراضي القابلة للبناء بمناطق التوسع و المواقع السياحية لمواصفات مخطط التهيئة السياحية ،في ظل احترام قواعد التهيئة و التعمير.  
 هذه المخالفة يعاقب عليها بالمادة 44 من نفس القانون.

## 2-11 تنفيذ أشغال تهيئة بمناطق التوسع و المواقع السياحية خلافا لأحكام القانون 03-03

نهم من نص المادة 44 أن تنفيذ الأشغال المنصوص عليها بالمادة 06 هو العنصر المادي لهذه المخالفة و تتحول إلى جنحة مشددة طبقا للمادة 47 مقارنة بالمادة 44.

(1) مخطط التهيئة السياحية : هو المخطط الذي يحدد مواصفات تهيئة وتسيير منطقة التوسع والمواقع السياحية، تعده الإدارة المكلفة بالسياحة ويندرج ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران ويعادل رخصة تجزئة للأراضي القابلة للبناء فيها ويتضمن هذا المخطط نظاما يتعلق بحقوق البناء والارتفاقات إضافة إلى مخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية - التهيئة السياحية : مجموعة أشغال انجاز المنشآت القاعدية لفضاءات أو مساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية يتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها  
 (2) انظر المادة 24 من قانون 03-03

## 3-11 مخالفة أحكام البنود 2-3-4 من المادة 38 من قانون 03-03

نصت على صور هذه المخالفة المادة 50 من قانون 03-03 و هذه الصور هي:

أ- عدم المطابقة مع وثائق البناء و التعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة، تستخلص من هذه الصورة إن مخالفة عدم المطابقة المنصوص عليها في قانون التعمير في حال وقوعها في مناطق التوسع والمواقع السياحية تصبح خاضعة لسلطات المادة 50 من قانون 03-03 بدلا من المادة 77 من قانون التعمير لأنها هي الأشد.

ب- رفض تزويد الأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون<sup>(1)</sup> بالمعلومات بما فيها مخالفات التعمير و هم ضباط و أعوان الشرطة القضائية ومفتشي السياحة مفتشي التعمير مفتشي البيئة لعدم تقديم الرخص و الشهادات. وكذلك منع هؤلاء من القيام بإجراءات الرقابة والتحري المنصوص عليها بهذا القانون و نصوصه التطبيقية. و يشترط في هذه المخالفة القصد أي اتجاه نية المخالف إلى هذه الأعمال، على عكس ما رأيناه في كل مخالفات التعمير.

ج- التصريح الكاذب للحصول على رخصة البناء بمناطق التوسع و المواقع السياحية وذلك بتقديم وثائق أو تصريحات أو معلومات لتضليل الجهة المختصة بمنح رخصة البناء لقصد الحصول عليها.

ننبه في الأخير أن الإجراءات المنصوص عليها في المواد 37.39.40 و المتعلقة باختصاص القضاء الاستعجالي في الأمر بمطابقة الأشغال أو هدمها أو إعادة الأماكن لحالتها، لا يعفي من المتابعة و لا الجزاء

## الفرع الثاني: مخالفات التعمير في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية، التاريخية و الثقافية

أحالت المادة 47 من قانون التعمير مسالة ضبط أعمال التهيئة والتعمير في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية المبارزة إلى تشريعات خاصة بهذه المناطق المحمية، و صدر القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي و وضع مجموعة من الالتزامات<sup>(2)</sup> و الضوابط لعمليات التعمير، عند ترميم، إصلاح، بناء أو هدم ممتلكات عقارية ثقافية و تاريخية، و خرقها يؤدي إلى قيام مخالفة طبقا للمادة 99 التي نصت على (يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة و للعقارات 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 من 2000 دج إلى

(1) أنظر المادة 33 من قانون 03-03

(2) انظر المواد 15-21-22-30 من قانون 98-04.

10.000 ج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار تطبق نفس العقوبة على كل من يباشر أشغال مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة و مشمولة تقع في محيط قطاعات (محفوطة). انطلاقا من هذه المادة و المواد 15-21-22 و لأجل قيام هذه المخالفة لا بد من توافر العناصر التالية:

أولا: مباشرة أعمال إصلاح أو إعادة تأهيل أو ترقيم أو إضافة أو إعادة تشكيل أو تهديم حيث تعتبر هذه الأعمال المظهر المادي للمخالفة، وهيكلا أشغال الإصلاح أو الترميم للحفاظ على ما هو موجود، وكل الأشغال الإضافية لإعادة التشكيل أو التأهيل وكذلك كل أعمال الهدم.

ثانيا: إن تقع هذه الأعمال على:

- عقارات ثقافية ويقصد بها طبقا للمادة 08 من قانون 04-98 المعالم التاريخية<sup>(1)</sup>

- المواقع الأثرية<sup>(2)</sup> المجموعات الحضرية أو الريفية.<sup>(3)</sup>

- يشترط في هذه العقارات إن تكون مصنفة أو مقترحة للتصنيف أو غير مصنفة تقع في محيط قطاعات محفوطة.

ثالثا: أن تقع هذه الأعمال دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها قانونا

ويقصد بالإجراءات الواجب إتباعها عند القيام بأعمال الإصلاح أو إعادة التأهيل أو الترميم أو الإضافة أو إعادة التشكيل أو التعمير تلك المنصوص عليها في القانون رقم 04-98 و هي:

1 بالنسبة للأماكن الثقافية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي، فانه طبقا للمادة 15 من قانون 04-98 لا يمكن القيام بأي تعديل ترميم أو إصلاح إلا بعد:

- التماس رأي تقني من المصالح المكلفة.

- بالترخيص المسبق من الوزير المكلف بالثقافة.

(1) المادة 17 من قانون 04-98 (المعالم التاريخية أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو حادثة تاريخية )

(2) المادة 28 قانون 04-98 (مساحات مبنية أو غير مبنية، دونما وظيفة نشيطة ونشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة بما في ذلك باطن الأرض المتصلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو التقنية أو العلمية أو الأثنولوجية والمقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية والحضائر الثقافية )

(3) تسمى القطاعات المحفوظة في المادة 41 من قانون 04-98 (المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميزة بجلبة المنطقة السكنية فيها والتي تكتسي بتجانسها ووحدها المعمارية والجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية من شأنها حمايتها وإصلاحها )

2 بالنسبة للمعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو الواقعة في مناطق محمية (1) فإنه طبقا للمادة 21 من قانون 04-98 يجب إخضاع كل أشغال الحفظ، الترميم، التصليح، بالإضافة و التغيير و التهيئة إلى ترخيص من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة.

3 إذا كانت طبيعة الأشغال المراد القيام بها تتطلب رخصة البناء أو تجزئة من أجل البناء و هذا طبقا لأحكام قانون التعمير، لان هذه الرخص لا يمكن تسليمها إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، و بالتالي انعدام الموافقة حتى لو وجدت رخص البناء أو تجزئة، تؤدي لقيام هذه المخالفة، لكن نشير هنا إلى انه في هذه الحالة تطبق نص المادة 77 من قانون التعمير لأنها اشد من نص المادة 99 من هذا القانون، ونضيف كذلك أن هذه الأملك يعد لها مخطط حماية و استصلاح يحدد القواعد العامة للتنظيم و البناء و الهندسة المعمارية و التعمير و تبعات استخدام الأرض و الانتفاع، هو المخطط الذي أتت به المادة 30 من قانون 04-98.

### الفرع الثالث: مخالفات التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى

خص المشرع الجزائري مجال التهيئة والتعمير في إطارا لوقاية من الأخطار الكبرى، وتسيير الكوارث في القانون 04-20 بمخالفتين نص عليهما بموجب المادتين 70 و 71 من قانون 04-20 (2) تتمثل صورتيهما فيما يلي:

#### أولاً: البناء في المناطق المعرضة للخطر الكبير:

وهي المخالفة المعاقب عليها بالمادة 70 من قانون 04-20 في حالة مخالفة المادة 19 من القانون نفسه حيث نصت هذه الأخيرة على مايلي (دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء و التهيئة و التعمير يمنع البناء منعا باتا -بسبب الخطر الكبير لاسيما في المناطق ذات الخطورة الآتية :

- المناطق ذات التصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطا.

- الأراضي ذات الخطر الجيولوجي.

(1) المناطق المحمية المادة 22 من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري - الجريدة الرسمية رقم 52 ( نظرا إلى اعتبارات تاريخية، أو ثقافية أو علمية، أو أثرية أو معمارية أو سياحية..... يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة )

(2) قانون 04 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة - الجريدة الرسمية عدد 84

- الأراضي المعرضة للفيضان و مجاري الأودية و المناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالقضبان المحدد طبقا للمادة 24 أدناه.
- مساحات حماية المناطق الصناعية و الوحدات الصناعية ذات الخطورة أو كل منشأة صناعية أو طاوقية تنطوي على خطر كبير
- أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة التي قد ينجر عن إتلافها او قطعها (خطر كبير).

إذا يتضح من خلال تحليل نص المادتين 70 و19 من قانون 04-20 انه يشترط قيام هذه المخالفة توفر العناصر التالية:

- I. أن تكون هناك أعمال بناء: و هنا نلاحظ أن المشرع حظر البناء بشكل مطلق بتعبيره (يمنع البناء منعا باتا) و لا يهتم فيما إذا كان الغرض من البناء هو السكن أو وضيفة أخرى.
- II. أن تقام أعمال البناء في المناطق المعرضة للخطر الكبير: و عليه فالعنصر المادي لهذه الجريمة يستلزم وقوع أعمال البناء في مناطق هي تلك المعرضة للخطر الكبير<sup>(1)</sup> و التي سردها المادة 19 على سبيل المثال ، و هو المفهوم الذي استنتجناه من خلال عبارة لاسيما في المناطق ذات الخطورة الآتية و هذه المناطق هي:
  - المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطا.
  - الأراضي ذات الخطر الجيولوجي.
  - الأراضي المعرضة للفيضان و مجاري الأودية و المناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالفيضان.

(1) المادة 10 من قانون 04-20 ( شكل أخطار كبرى تتكفل بها ترتيبات الوقاية من الأخطار الكبرى في مفهوم

أحكام المادة 05 أعلاه الأخطار الآتية:

- الزلازل والأخطار الجيولوجية
- الفيضانات
- الأخطار المناخية
- الأخطار الصناعية والطاوقية
- الأخطار الإشعاعية والنووية
- الأخطار المتصلة بصحة الإنسان
- الأخطار المتصلة بصحة الحيوان والنبات
- أشكال التلوث الجوي أو الأرضي أو البحري أو المائي
- الكوارث المترتبة عن التجمعات البشرية الكبرى

-مساحات حماية المناطق الصناعية ذات الخطورة أو كل منشأة صناعية أو طاغوية تتطوي على خطر كبير.

و سرد هذه المناطق على سبيل المثال يعني؛ انه قد توجد مناطق أخرى، و عليه تحديد هذه المناطق متعلق بالخطر الذي تتعرض له، و هنا يجب التطرق لكيفية تحديد هذه المناطق لأنها مسالة تتعلق بمكان ارتكاب المخالفة.ضبط المشرع هذه المسالة في القانون 04- 20 حيث تضمن المادة 16 (يحدث مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير فيما يخص كل خطر كبير منصوص عليه بموجب أحكام المادة 10 أعلاه، يصادق عليه بموجب مرسوم...) و عليه يشترط لقيام العنصر المادي لهذه المخالفة وقوع أعمال البناء في منطقة حددها مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير، هذا يعني؛ انه يشترط وجود المخطط العام خاصة و أن المشرع الجزائري أوضح في نص المادة 20 على أنه ( يحدد كل مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير المنصوص عليه في أحكام المادة 16 أعلاه المناطق المثقلة بارتفاع عدم البناء عليها بسبب الخطر الكبير. و كذا التدابير المطبقة على البناءات الموجودة بها قبل صدور هذا القانون) كما نفهم عن عبارة دون الإخلال بالإحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء و التهيئة و التعمير انه بمجرد معاينة المخالفة يصبح من حق رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، الأمر بهدم البناء طبقا للمادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29

ثانيا: إعادة بناء هدم كلياً أو جزئياً بسبب زلزال أو خطر جيولوجي

و هي مخالفة تعميم نصت عليها المادة 71 من قانون 04-20 (يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذا القانون طبقاً لأحكام القانون رقم 90-29... المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ) ونصت المادة 23 من نفس القانون على (لا يجوز القيام بإعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب وقوع خطر زلزالي و/ أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يهدف إلى التأكد من أن أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل بها ) و بناء على نص المادتين يتضح انه لقيام هذه المخالفة يجب توفر العناصر التالية:

- I. أن يكون هناك تدهم لبناء أو منشأة أساسية؛ و الأمر سواء فيما إذا كان البناء كاملاً أو في طرق الانجاز حفص لغرض السكن أو لوظيفة أخرى سواء تدهم البناء بشكل كلي أو جزئي. و واقعية التدهم هي واقعة يثبتها المؤهلون لمعاينة هذا النوع من المخالفات بموجب محضر معاينة من أجهزة المراقبة التقنية المختصة
- II. أن يكون سبب التدهم، زلزال أو خطر جيولوجي آخر كانزلاق التربة و هي مسالة تقنية تبت بموجب محضر يحرر من طرف أجهزة المراقبة التقنية المختصة.

III. أن يكون هناك شروع في أشغال إعادة بناء دون إجراء مراقبة من الأجهزة المختصة تثبت التكفل بأسباب الانهيار. ويتحقق هذا العنصر بمجرد العجز عن تقديم ما يفيد أن المصالح التقنية قد تكفلت بأسباب الانهيار.

أخيرا بتوافر هذه العناصر تصبح مخالفة إعادة بناء هدم كليا أو جزئيا بسبب زلزال أو خطر جيولوجي قائمة، ويسال عنها طبقا لنص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير.

**المبحث الثاني: معاينة وإثبات ومتابعة جزاءات مخالفات التعمير**

يترتب عن معاينة مخالفات التهيئة والتعمير، إحالة مرتكبيها على الجهة القضائية المختصة، ومن ثم توقيع الجزاءات المقررة قانونا على من تقع عليه المسؤولية الجزائية، وهو ما سنتناوله بالدراسة في المطالب الثلاثة التالية نبين من خلالها طرق متابعة مخالفات التهيئة والتعمير، والجزاءات المقررة لها، وكذا المسؤولية المترتبة عنها.

**المطلب الأول: البحث عن مخالفات عقود التعمير****الفرع الأول: طرق متابعة مخالفات التهيئة والتعمير**

باعتبار أن مخالفات التهيئة والتعمير تحمل وصفا جزائيا، فإن طرق متابعتها لا تخرج عن إطار الطرق المعروفة في قانون الإجراءات الجزائية وهي:

**أولا: تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة:**

تختص النيابة العامة نوعيا بإقامة الدعوى العمومية، عن طريق تحريكها بالمبادرة باتخاذ أول إجراء فيها بتقديم طلب بفتح تحقيق، تقدمه لقاضي التحقيق. أو برفع دعوى مباشرة أمام جهة الحكم وفقا للأشكال المحددة قانونا، وبعبارة أخرى فإن النيابة العامة تختص أصلا بالمتابعة والادعاء، فنقوم بدور الإدعاء العام أصالة عن الجماعة<sup>1</sup> وقد نصت المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائية ( يقوم وكيل الجمهورية بتلقي المحاضر و الشكاوي والبلاغات ويقرر ما يتخذ بشأنها... )، تجدر الإشارة إلى ان هذه المادة قد عدلت بالمادة 06 من الأمر رقم 02/15 المؤرخ في 23 يونيو 2015 حيث نصت على «يقوم وكيل الجمهورية بما يأتي<sup>2</sup>:

- إدارة نشاط ضباط وأعاون الشرطة القضائية في دائرة إختصاص المحكمة، وله جميع السلطات والصلاحيات المرتبطة بصفة ضابط الشرطة القضائية.
- مراقبة تدابير التوقيف للنظر.
- زيارة أماكن التوقيف للنظر مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر، وكلما رأى ذلك ضروريا.
- تلقي المحاضر والشكاوي والبلاغات ويقرر في أحيان الأجل ما يتخذه بشأنها ويخطر الجهات القضائية المختصة بالتحقيق او المحاكمة للنظر فيها أو يامر بحفظها بمقرر

1- د. محمود سمير عبد الفتاح: النيابة العامة وسلطاتها في إنهاء الدعوى العمومية بدون محاكمة. منشأة المعارف. 1986.

2- نص المادة 06 من المر 02/15 المؤرخ في 23 يونيو 2015، يعدل ويتم قانون الإجراءات الجزائية

يكون قابلاً دائماً للمراجعة ويعلم به الشاكي و/أو الضحية إذا كان معروفاً في أقرب الآجال، ويمكنه أيضاً ان يقرر إجراء الوساطة بشأنها.»

وفي هذا الصدد يتصل وكيل الجمهورية بالقضايا المتعلقة بمخالفات التهيئة و التعمير من خلال محاضر معاينة هاته المخالفات. حيث حدد المرسوم التنفيذي رقم 06-55<sup>(1)</sup> مدة اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة مخالفات التهيئة و التعمير بأجل لا يتعدى اثني و سبعين(72) ساعة، هذا فيما يخص المخالفات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29. أما بالنسبة للمخالفات المنصوص عليها في القوانين الخاصة ذات الصلة بقانون التهيئة و التعمير، فقد نصت المادة 2/88 من القانون رقم 02-02 السالف الذكر على ( يجب أن يرسل العون الذي عين المخالفة المحاضر، تحت طائلة البطلان، في أجل خمسة أيام إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً...). ويمكن استقراء المادة على أساس أنه في حالة عدم اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر المعاينة في الأجل المذكور تبطل تلك المحاضر وتصبح عديمة القيمة.

وجاءت المادة 3/71 من القانون رقم 01/99 السالف الذكر بأنه يرسل المحضر إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى(08) ثمانية أيام. وبالنسبة للقانون رقم 03-03 السالف الذكر فقد نصت المادة 35 منه في فقرتها الثالثة (يرسل المحضر إلى الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى (15) خمسة عشر يوماً ابتداءً من يوم إجراء المعاينة ).

وبعد اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات، يقوم باختيار الإجراء المناسب، وغالباً ما يقوم باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح، على أساس أن هاته القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة هاته المخالفات هي معاينات مادية، و المحاضر التي تحتويها أغلبها لها نماذج محددة قانوناً وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها.

#### ثانياً: تحريك الدعوى العمومية بطريق الادعاء المدني:

يتم تحريك الدعوى العمومية من طرف المضرور من الجريمة<sup>(2)</sup> ويسمى المدعي المدني فتتص المادة 1/02 قانون إجراءات جزائية (يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن جنائية أو جنحة أو مخالفة، كل من أصابهم شخصياً ضرر مباشر تسبب عن الجريمة).

(1) المادتان 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06.

(2) في هذه الحالة يجوز للنيابة المبادرة كذلك بتحريك الدعوى العمومية دون قيد

وعليه فإن لكل شخص تضرر من جريمة ما أن يدعي أمام القضاء الجزائي مطالباً إياه الحكم له بتعويضه عن الأضرار التي لحقت له من جراء ذلك. كما تضيف المادة 02 من قانون الإجراءات الجزائية (كما يجوز للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقاً للشروط المحددة في هذا القانون).

وعملاً بأحكام المواد من 01 إلى 05 من قانون الإجراءات الجزائية التي تقرر حق المدعى في المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن الجريمة، جاءت المادة 78 من قانون الإجراءات الجزائية ( يجوز لكل شخص يدعي بأنه مضرار بجريمة أن يدعي مدنياً، بأن يتقدم بشكوى أمام قاضي التحقيق المختص) <sup>(1)</sup>. وبذلك فيمكن لكل متضرر من المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير أن يدعي مدنياً، وفي هذا الإطار جاءت المادة 65 من القانون رقم 12/84 السالف الذكر ( تمارس الشرطة الغابية كل الأعمال المتعلقة بدعوى التعويض عن المخالفات في المجال الغابي طبقاً لقانون الإجراءات الجزائية ). فهنا القانون حدد صفة الطرف المدني أو المدعي المدني و المتمثل في الشرطة الغابية.

فيما عدا المتضررين من هاته المخالفات، نصت بعض القوانين المتعلقة بالتعمير صراحة على إمكانية الإدعاء مدنياً من قبل الجمعيات، التي يخول لها قانوناً حق التمثيل أمام القضاء، وممارسة حقوق الطرف المدني <sup>(2)</sup>، ومن بين هاته النصوص نصت المادة 74 من القانون رقم 90-29 ( يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة، وحماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيها يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير ).

كذلك نصت المادة 41 من القانون رقم 03/03 السالف الذكر ( يمكن لكل جمعية مؤسسة قانوناً و التي تبادر وفق قانونها الأساسي بحماية البيئة و العمران و المعالم الثقافية و التاريخية و السياحية، وأن تؤسس نفسها طرفاً مدنياً فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون). كما جاءت المادة 91 من القانون رقم 04/98 السالف الذكر ب ( لكل جمعية تأسست وينص في قانونها الأساسي على السعي إلى حماية الممتلكات الثقافية أن تنصب نفسها خصماً مدعياً بالحق المدني فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون ).

(1) نصت المادة 76 من ق إ ج " يقوم قاض التحقيق خلال خمسة أيام بعرض شكوى المدعي المدني على وكيل

الجمهورية لإبداء رأيه بشأنها خلال خمسة أيام تبليغيه من طرف قاضي التحقيق

(2) نصت المادة 16 من قانون 31/ 90 المتعلق بالجمعيات " تكتسب الجمعية الشخصية المعنوية و الأهلية المدنية

بمجرد تأسيسها طبقاً للمادة 07 من هذا القانون ويمكنها حينئذ أن يقوم بما يأتي أن تمثل أمام القضاء وتمارس

خصوصاً أمام المحاكم المختصة حقوق الطرف المدني بسبب وقائع لها علاقة بهدف الجمعية ولحق ضرراً بمصالح

أعضائها الفردية أو الجماعية.

وبهذا يكون لكل متضرر من مخالفات التهيئة والتعمير وللجمعيات المنصوص عليها في النصوص الخاصة الحق في المطالبة بالتعويضات باعتبارهم أطراف مدنية.

### الفرع الثاني: المسؤولون عن مخالفات التهيئة والتعمير

ينجم عن جرائم التهيئة والتعمير، مثل بقية الجرائم مسئوليتان هما: المسؤولية الجزائية والمدنية، وهو الأمر الذي سنوضحه من خلال ذكر الأشخاص الخاضعين للجزاء عن هذه المخالفة.

#### أولاً: في المسؤولية الجزائية

يتضح من خلال نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير، أن المسؤولية الجزائية في جرائم التعمير، تقع على كل من يخل بالالتزامات المنصوص عليها: في هذا القانون والتنظيمات المطبقة له، والرخص المسلمة طبقاً لأحكامه، وبالتالي من أجل تحديد المسؤولية بدقة عملاً بمبدأ شخصية المسؤولية وفردية العقوبة، يجب تعيين الأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام، حتى تسند لهم جرائم الإخلال بهذه الالتزامات وهم:

#### 1- الأشخاص الطبيعيين

1-1- المالك: معظم أحكام الالتزام الواردة في قانون التعمير، أو في النصوص المطبقة له، تخاطب بالدرجة الأولى أصحاب الملكية<sup>(1)</sup> (الأرض، البناء) لأن معظم جرائم التعمير، إن لم نقل كلها ترتبط بممارسة حق البناء وهو حق مقرر للمالك أصلاً، ولآخرين استثناءً، وهذا الحق يجب ممارسته في ظل الاحترام الصارم لأحكام نصوص التعمير<sup>(2)</sup> باعتبارها قواعد من النظام العام، وبالتالي كل إخلال من المالك بهذه الأحكام يترتب عنها قيام الجريمة، ونسبتها مباشرة له، كما هو الحال بالنسبة لأشغال البناء، التقسيم، التجزئة، الهدم بدون رخصة عدم المطابقة لرخصة البناء، عدم القيام بإجراء التصريح والإشهار... ما لم يتخلص المالك من المسؤولية الجزائية أي حالة وجود متدخلين آخرين كما سننبيه لاحقاً.

1-2- أشخاص في حكم المالك: رخص قانون التعمير للمالك، أن يمنح لغيره ممارسة بعض الحقوق نيابة عنه، فيما يتعلق بأشغال البناء، والهدم وهم:

الموكل: كل الحقوق الممنوحة بموجب أحكام قانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له تجيز للمالك أن يقوم بتوكيل شخص آخر للقيام بأشغال التعمير (بناء، هدم، تقسيم، تجزئة....) بموجب

(1) انظر المواد 8-27-34-54-62 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

(2) انظر المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وكالة خاصة طبقا للقانون المدني<sup>(1)</sup> وعليه كل مخالفة تعمير ترتكب في حدود هذه الوكالة يسأل عنها المالك.

**المستأجر:** ورد ذكر المستأجر في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 وأعطت له إمكانية طلب رخصة البناء متى رخص له المالك بذلك قانونا، الأمر الذي يترتب عنه في حال ارتكاب مخالفة تعمير بمناسبة هذا البناء. أي في حدود الترخيص - مسؤولية المالك جزائيا. وقضى بهذا في فرنسا.

(La cour de cassation a même jugé que le propriétaire était pénalement responsable dès que les travaux entrepris par le locataire l'avaient été avec son accord)<sup>(2)</sup>

**1-3 الأشخاص المقرر لهم حق البناء:** حق البناء مقرر كذلك لأشخاص آخرين كالحائز طبقا للمادة 43 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-29 والمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، وأصحاب حق الانتفاع، والموقوف لهم وبالتالي يسأل هؤلاء جزائيا عن ارتكابهم مخالفات التهيئة والتعمير.

**1-4 المتدخلون في الهندسة المعمارية:** إذا كانت البناءات الفردية، وأشغال التعمير البسيطة عموما، لا تطرح مشكلة في نسبة مخالفات التهيئة والتعمير إلى مرتكبيها، فإن الأمر يختلف بالنسبة للمشاريع المعمارية، وهذا راجع لتعدد المتدخلين حيث أفردتها المشرع في المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط ممارسة المهندس المعماري وهم صاحب المشروع صاحب المشروع المنتدب، صاحب العمل.

كما ذكرت المادة 2/77 من قانون التهيئة والتعمير، أشخاص هم مستعملي الأراضي المستفيدون من الأشغال، المهندسين المعماريين، المقاولين، الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال، تحت طائلة تشديد الجزاء، اعتبارا لصفاتهم هذه، وهذا التعدد يخلق مشكلة في تحديد المسؤولين جزائيا وهو ما استوجب التطرق لهم فيما يلي:

**أ- صاحب المشروع:** حسب المادة 07 من المرسوم التشريعي 94-07 فإنه يقصد به كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية، يكون مالكا لها أو يكون حائزا حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما، ومنه يتضح أن صاحب المشروع هو المالك أو الحائز أو صاحب حق الانتفاع.

**ب- صاحب المشروع المنتدب:** عرفته المادة 8 من المرسوم السابق ذكره على أنه (كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانونا للقيام بإنجاز بناء أو تحويله )

(1) انظر المواد من 571-589 عن الأمر رقم 75-58.

(2) René cristini droit de l'urbanisme- économique. Paris p 555

**المقاول:** ويقصد به (كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء أو منشآت ثابتة أخرى في مقابل أجر دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة) (1) وهو كذلك (تاجر يحترف عملا ذا طابع مادي يتمثل في تنفيذ البناء تبعا للتصميم الذي أعده المهندس) (2) وعليه يبدو جليا أنه متى وجد تفويض قانوني من صاحب المشروع أي أنه متى كان التكليف بموجب عقد وكالة، أصبح المقاول مسؤول جزائيا عن مخالفات التعمير التي ترتكب أثناء تنفيذ الأشغال المتعاقد عليها نظرا لافتراض المهارة في تنفيذ أعمال البناء والعلم بأحكام قواعد التهيئة والتعمير، ولهذا فان المشرع خص المقاول بظرف تشديد لصفته هذه بموجب المادة 2/77 من قانون التهيئة والتعمير.

هذا عن المقاول أما **المقاول الفرعي ( من الباطن)** فلم يشر إليه قانون التعمير ولكن يمكن اعتباره من ضمن الأشخاص المسؤولين عن تنفيذ الأشغال.

**ج صاحب العمل:** يقصد به حسب المادة 09 من المرسوم التشريعي 94-07 كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته ( فالمهندس يقوم أساسا بعمل فكري أو ذهني هو تصميم البناء ووضع مشروعات تنفيذه(3) ويقصد به كذلك ( الشخص المكلف من قبل رب العمل بإعداد الرسوم والتصميمات اللازمة لإقامة المباني أو المنشآت الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة مقاول (4) وعليه إذا فالعلاقة التي تربط صاحب العمل بصاحب المشروع علاقة عقدية تتم حسب الأشكال التي يوجبها القانون (5) ولهذا حملت المادة 14 من المرسوم التشريعي 94-07 صراحة مسؤولية المهندس عن جميع الأعمال المهنية المنوطة به ومرد هذه المسألة أنه أول شخص يفترض فيه الإلمام بقواعد التعمير ( فإذا كان لا يقبل من الشخص اعتذاره بجهل القانون عموما فإن أبسط واجبات المهندس أن يحيط بالقوانين واللوائح المتعلقة بمهنته بالذات..... وأن يلتزم بهذه القوانين واللوائح (6) وعليه (فالمهندس المعماري مسئول جزائيا عن سوء إدارة هذه الأعمال أو الإهمال في الإشراف والرقابة على تنفيذها والتأكد من مطابقة الأعمال للتصميمات وصلاحيات المواد المستخدمة ومطابقتها للمواصفات المحددة بالمقاييس، ويتعين عليه المبادرة بإصدار تعليمات لضرورة تصحيح ما يقع من انحرافات عن التصميمات وأن يتأكد طيلة مراحل التنفيذ من أن كل القيود التي تفرضها القوانين

(1) د. محمد شنب - شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء . منشأة المعارف الإسكندرية ط 2004 مصر

ص 109

(2) د. محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء، والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة بين القانون

المدني المصري والقانون المدني الفرنسي - دار الفكر العربي 1985 القاهرة ص 11

(3) المرجع السابق ص 11

(4) محمد لبيب شنب المرجع السابق ص 101

(5) انظر المادة 10 من المرسوم التشريعي 94-07

(6) محمد شكري سرور المرجع السابق ص 390.

واللوائح المتعلقة بالبناء قد روعيت (1) وعليه أن يرفض الاستجابة للأوامر الصادرة له من رب العمل إذ وجدها مخالفة لقوانين البناء، ورضوخه لهذه الأوامر لا يعفيه من مسؤوليته الجزائية. ولأجل هذا نجد المادة 2/77 من قانون التعمير قد خصته بظرف تشديد وذلك بالجمع بين عقوبتي الغرامة والحبس. وما يقال عن المهندس المعماري يقال كذلك عن المهندس المدني، بشكل أقل لأن هذا الأخير يقتصر دوره على التنفيذ لهذا نجد أن المشرع الجزائري وإن لم يذكره لهذه الصفة في المادة 77 من قانون التعمير لأنه أوجب بموجب القانون 04-05 المعدل لقانون التهيئة والتعمير، مشاركته في إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء في إطار عقد إدارة المشروع وعليه متى وقعت جريمة تعميم في حدود مهامه المحددة بعقد الإدارة كان هو المسئول عنها جزائياً، ويمكن إدخاله في حكم المشمولين بظروف التشديد باعتباره من الأشخاص المسئولين عن تنفيذ الأشغال. إذا نتيجة لتعدد المتدخلين في أعمال الهندسة المعمارية، يواجه القاضي مشكلة لتحديد المسئولين جزائياً، خاصة أمام عمومية نص المادة 77 من قانون التعمير وهو ما يستوجب اجتهاد القضاء.

(La multiplication des personnes pénalement Responsables peut cependant avoir des conséquences choquants lorsque l'une d'allés seulement est pour suivie et sanctionnée)(2)

## II- الأشخاص المعنوية

من خلال استقرار نصوص قانون التهيئة والتعمير، والتنظيمات المطبقة له. وأحكام قواعد الهندسة المعمارية، نجد أن الشخص المعنوي حظي بحقوق، وفرضت عليه التزامات مثله مثل الشخص الطبيعي تماماً فله حق الملكية باعتباره كائن قانوني وقد نجده حائزاً كالهيئات العمومية (تخصص لها قطعة أرض أو بناء) وبالنتيجة يتقرر له الحق في البناء والقيام بكل الأشغال المرتبطة به، وبالتالي طلب عقود التعمير المختلفة (رخص، شهادات) وعليه يقع الشخص المعنوي عبء الالتزام بأحكام قواعد التهيئة والتعمير عند استعمال أو استغلال هذه الأملاك، كما يحق للشخص المعنوي أن يتدخل في أعمال الهندسة المعمارية لصاحب مشروع أو صاحب مشروع منتدب كمقاولات مختلف أشغال البناء أو صاحب عمل كشركات المهندسين وبالتالي يقع عليه عبء الالتزام بأحكام قوانين البناء.

إذا فالشخص المعنوي بهذه الصفات له وجود فعلي وقانوني في مجال البناء والتعمير، وهنا يثور التساؤل هل يجوز مسائلة الشخص المعنوي عن ارتكابه مخالفات التهيئة والتعمير على غرار الشخص الطبيعي ؟

(1) نفس المرجع ص 92

(2) René Cristini droit de l'urbanisme .p555

للإجابة على هذا التساؤل لابد من الرجوع إلى القواعد العامة وبالضبط لنص المادة 51 مكرر من قانون العقوبات والتي تنص (... يكون الشخص المعنوي مسئولاً جزائياً... عندما ينص القانون على ذلك...) نلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري قد اعتمد مبدأ عدم جواز مسائلة الشخص المعنوي جزائياً إلا إذا نص القانون على ذلك، ولما جاءت نصوص قانون التهيئة والتعمير، والتنظيمات المطبقة له وكذا القوانين الخاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني (المحميات)، خالية من النص صراحة على عقاب الشخص المعنوي على مخالفات التعمير، فإنه يمكن الجزم أنه لا مسائلة جزائية للشخص المعنوي عن جرائم التعمير في الجزائر، وبالتالي يسأل مسيري هاته الأشخاص وممثليهم الشرعيين فقط.

### ثانياً: عن المسؤولية المدنية.

جرائم التعمير يترتب عليها أضرار تمس أساساً بالحق العام وعليه فالأشخاص العامة (البلدية، الولاية، الدولة ممثلة بالوزارة المكلفة بالتعمير) المتضررة من الجريمة لها الحق في المطالبة بالتعويض عن هذه الجرائم طبقاً للقواعد العامة، كما يحق للجمعيات المنشأة لغرض النشاط في مجال التعمير أن تطالب بالتعويض وتتأسس كطرف مدني. ويطرح التساؤل بشأن الأشخاص الآخرين. فيما إذا كان يحق لهم التأسيس كطرف مدني؟.

بالرجوع إلى أحكام قانون إجراءات الجزائية فإنه يجوز لأي شخص تضرر من جريمة التعمير أن يحرك الدعوى<sup>(1)</sup> وله الحق كذلك في المطالبة بتعويض عن الضرر الناجم عن الجريمة متى كان هذا الضرر شخصياً ومباشراً. إلا أن القضاء الفرنسي ذهب عكس هذا ولم يسمح لغير الأشخاص العامة بتحريك الدعوى أو التأسيس كطرف مدني للمطالبة بالتعويضات عن الأضرار الناجمة عن مخالفة التعمير.

(Une Jurisprudence constant de chambre criminelle de la cour de cassation n'autorisait pas les tiers à se porter partie civile pour déclencher des poursuites ou pour demander réparation du préjudice causé par une infraction pénale en matière d'urbanisme)

هذا الاجتهاد بني على أساس أن؛ قواعد التهيئة والتعمير موضوعها المصالح العامة، وليست المصالح الخاصة بالأفراد، وبالتالي لا يمكن تصور وقوع ضرر شخصي مباشر للغير في مخالفات التعمير. أما في الجزائر وفي انتظار ظهور اجتهاد قضائي، وبالرجوع للقواعد العامة طبقاً لأحكام قانون الإجراءات الجزائية يمكن لكل متضرر من جريمة تعميم أن يدعي مدنياً أو أن يتأسس كطرف مدني.

(1)René Cristini, droit de l'urbanisme. P 547

## المطلب الثاني: محاضر إثبات التهيئة والتعمير

يعمل الأعوان المؤهلون قانونا بالبحث والمعاينة لمخالفات التهيئة والتعمير على تحرير محاضر ذات مواصفات معينة وذلك في حالة ضبط حالات إنجاز الأشغال دون ترخيص من الجهة الإدارية المؤهلة قانونا أو إنجاز أشغال غير مطابقة لرخصة البناء ولقد أحاط المشرع هذه المحاضر بمجموعة من الإجراءات القانونية وهو ما سنتطرق له خلال الفروع التالية:

## الفرع الأول: المحاضر المحررة طبقا للقواعد التشريعية والتنظيمية للتهيئة والتعمير

لقد حدد المشرع الجزائري شكل وإجراءات المحاضر الذي تدون فيه المخالفة من قبل العون المؤهل قانونا وهذا طبقا لما جاءت به المادة 76 مكرر 2 من قانون 29/90 ونصها كالاتي «عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض توقيع من قبل المخالف سجل في المحضر، في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس، وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 55/06، وعليه نصل إلى أن محاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير تكون على النحو التالي:

## أولاً: الشكل

تحرر هذه المحاضر على شكل<sup>1</sup>:

أ- إستمارات تحمل أرقام تسلسلية تجد مرجعا لها في سجل معاينة المخالفات الممسوك لدى رئيس مجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصين إقليميا، المرقم والمؤشر عليه لدى رئيس المحكمة المختصة.

ب- 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 هدم.

1- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 السابق الذكر.

\* أنظر المادة 16 من نفس المرسوم.

هذه المحاضر هي الأخرى تحمل أختام وأرقام تسلسلية تجد مرجعا لها في سجل معاينة المخالفات الممسوك لهذا الغرض.

### ثانيا: المضمون

بحسب ما جاء في نص المادة 76 مكرر 2 من القانون 29/90 فإن المشرع الجزائري وضح شكل المحضر، حيث نص من خلالها على مضمون محضر إثبات المخالفة في مجال التهيئة والتعمير وفصلت المحاضر النموذجية المضمون أكثر وأضافت التاريخ الكامل للمعاينة، السنة، الشهر، اليوم، الساعة، الدقيقة، الإسم واللقب وصفة العون المعائن، مكان المخالفة وطبيعتها، إسم المخالف ولقبه وتاريخ ومكان الإزدياد وعنوانه وتصريحاته<sup>1</sup>.

### ثالثا: الآثار المترتبة على تحرير المحضر

يترتب على تحرير محضر المخالفة التهيئة والتعمير من قبل العون المؤهل قانونا<sup>2</sup>، أنه يرسل المحضر مباشرة إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا، بدون تمهل وهذا ما نص عليه المشرع في نص المادة 18\* من قانون الإجراءات الجزائية، ويرسل المحضر في غضون 72 ساعة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين<sup>3</sup> بالنسبة للأشغال التي تمت دون رخصة بناء<sup>4</sup>، وبالنسبة لمخالفة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء هي المخالفة الوحيدة التي يرسل المحضر المحرر بشأنها إلى الجهة القضائية المختصة وترسل نسخة منه إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة، وهو الأجل المنصوص عليه في المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي جاء فيها: «في حالة عدم التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة» وهذا ما تم التأكيد عليه في القانون رقم 15/08 ضمن المادة 66 منه إذ جاء فيها: «يرسل المحضر خلال إثنتي وسبعين 72 ساعة الموالية إل الجهة القضائية المختصة.

1- أنظر الملاحق.

2- أ. مهزول عيس، مرجع سابق، ص 155.

\* المادة 18 لم تعدل في الأمر 02/15، المؤرخ في 23 يوليو المعدل والمتمم لقانون الإجراءات الجزائية.

3- أنظر المادة 76 ف 1 من القانون رقم 29/90، السابق الذكر.

4- أنظر المادة 76 مكرر 3 من نفس القانون.

ترسل نسخة من المحضر، حسب الحالة، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليمياً في أجل لا يتجاوز سبعة 07 أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة: «أضاف المشرع جهة أخرى التي يرسل لها محضر المعاينة حسب نوعية المخالفة، وهو المدير المكلف بالتعمير والبناء ونلاحظ التمديد في المدة في إرسال نسخة من المحضر لإعلام البلدي، ومنه يكون دور هذه الهيئات لاحقاً بعد إتخاذ الإجراءات القضائية أي تنفيذ الأحكام المتضمنة في الحكم القضائي<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: المحاضر المحررة طبقاً للنصوص الخاصة

لقد وضعت العديد من الشروط الخاصة بتحرير محاضر معاينة المخالفات وذلك طبقاً للنصوص الخاصة وهذه الشكليات والإجراءات تفرضها القوانين التالية:

#### أولاً: طبقاً للقانون رقم 02/02

لم تفصل المادة 38 من القانون 02/02 مضمون ولا شكل محضر معاينة المخالفة وألزمت العون المعاین للمخالفة إرساله إلى وكيل الجمهورية في أجل 05 خمسة أيام تحت طائلة البطلان<sup>2</sup>.

#### ثانياً: طبقاً للقانون 01/99

نصت المادة 71 من القانون 01/99 أنه يترتب على المخالفة إعداد محضر يتضمن بدقة العون المعاین المؤهل قانوناً الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها وتوقيع كل من العون ومرتكب المخالفة على المحضر، وفي حالة عمد توقيع المخالف يبقى المحضر ذا حجية ولا يقبل التأكيد مع وجوب إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية في أجل لا يتجاوز ثمانية 08 أيام.

#### ثالثاً: طبقاً للقانون رقم 03/03

نصت المادة 35 من القانون 03/03، أن يتضمن محضر المعاينة المخالفة بدقة الوقائع التي عاينها العون المؤهل قانوناً التصريحات التي تلقاها، توقيع العون المعاین والمخالف، مع إرساله إلى الجهة القضائية المختصة ويقصد بها وكيل الجمهورية المختص خلال أجل لا يتعدى 15 يوماً من تاريخ المعاينة<sup>3</sup>.

1- أ. مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 158.

2- المادة 38 من القانون 02/02، السابق الذكر.

3- المادة 35 من القانون 03/03، السابق الذكر.

## رابعاً: طبقاً للقانون رقم 04/98

تتم معارينة المخالفات المتعلقة التراث الثقافي، بموجب محاضر تحرر طبقاً لنص المادة 105 منه، من طرف الأعوان المؤهلين بناءً على طلب من الوزير المكلف بالثقافة لأنها متعلقة بمنطقة محمية<sup>1</sup>، وأيضاً تطبيقاً لقاعدة الخاص يقيد العام ولكن العام يبقى يطبق وبالرجوع إلى احكام المادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية أنها تعين من قبل ضبط وأعوان الشرطة القضائية فإنه يجب أن يخطر بها وكيل الجمهورية بغير تمهل.

نصت المادة 69 من القانون رقم 20/04<sup>2</sup>، على أن مخالفات أحكام هذا القانون تعين وفق أشكال معينة، وعليه نرى أنه مادامت المخالفات المعاقب عليها بالمواد<sup>3</sup>، متعلقة بالتهيئة والتعمير وبغض النظر عن الخطر الكبير الذي تدخل في إطاره، فإن تحرير المحاضر يكون طبقاً لقانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له كما سبق بيانه.

ولقد نص المشرع على تحرير المحاضر وإثبات المخالفات في نصوص عديدة متفرقة وذات صلة بميدان التهيئة والتعمير<sup>4</sup>.

## خامساً: طبقاً للقانون رقم 20/04

نصت المادة 69 من القانون رقم 20/04 على أن مخالفات أحكام هذا القانون، تعين ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاع أو النشاطات المعنية، وعليه نرى أنه ما دامت المخالفات المعاقب عليها بالمواد 71/70 من هذا القانون تدخل في مجال التهيئة والتعمير وبغض النظر عن الخطر الكبير الذي تدخل في إطاره، فإن تحرير المحاضر يكون طبقاً لقانون التهيئة والنصوص المطبقة له كما سبق بيانه.

1- أ مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 43.

2- القانون رقم 20/04، السابق الذكر.

3- أنظر المواد 70 و 71 من القانون رقم 20/04 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84 مؤرخة في 25 ديسمبر 2004.

4- المادة 38 من القانون 02/02 السابق الذكر.

- المادة 71 من القانون 01/99 السابق الذكر.

- المادة 35 من القانون 03/03 السابق الذكر.

## الفرع الثالث: تقدير محاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير

عن الأصل في المحاضر أنها تأخذ على سبيل الإستدلال ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، وبما أن المحررات التي يدونها الأعوان المؤهلين بالبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير هي محاضر فإن حجيتها تختلف بحسب القوانين المتعلقة بها، وفيما يلي تفصيل لهذه المحاضر حسب كل قانون:

## أولاً: محاضر لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد بها

لقد إعترف المشرع إستثناء بصفة الميزة والقوة والثبوتية لمجموعة من المحاضر التي لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد بها.

إن المحاضر التي لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد فيها هي المحاضر التي إعترف لها المشرع إستثناء 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<sup>1</sup>، (...في كل الحالات يبقى المحضر صحيحاً إى أن يثبت العكس...)، وجدر الإشارة هنا إلى ان المرسوم التنفيذي رقم 55/06 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة. نصت المادة 11 منه على (يزود مفتشوا التعمير وموظفو إدارة التعمير وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلين للبحث عن مخالفات القانون رقم 29/90 ومعاينتها أثناء ممارسة وظائفهم بتكليف مهني، يسلمه حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص، ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، يصادق كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة على التكليف المهني). وتبعاً لذلك يشترط لصحة محاضر ومعاينة الأعوان المذكورين في هذا المرسوم أن يكونوا مصحوبين بتكليف مهني<sup>2</sup>.

1- أنظر المادة 76 مكرر 2 الفقرة الأخيرة من القانون 05/04 السابق الذكر.

2- أنظر المادة 70 من القانون رقم 15/08

- أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي، رقم 156/09، المؤرخ في 02 مايو 2009 والذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزيئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر عدد 27 المؤرخ في 06 ماي 2009.

بالرجوع لنص المادة 38 من القانون 02/02 على أن «تثبت مخالفات هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه بمحاضر تبقى حجية قائمة إلى أن يثبت خلاف ذلك»، وجاءت المادة 71 من القانون رقم 01/99 في فقرتها الثانية بجديد بالنسبة للقوانين الأخرى حيث نصت على (يوقع كل من العون المعاین ومرتكب المخالفة المحضر، وفي حالة رفض المخالف التوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس ولا يقبل التأكيد ومن هذه المادة نستنتج أنه في حالة رفض التوقيع من طرف المخالف يبقى للمحضر قوة ثبوتية إلى غاية أن يثبت عكس ذلك<sup>1</sup>، ومن باب أولى المحاضر التي وقعت من قبل المخالف تكون لها كذلك حجية. اما بالنسبة للقانون 03/03 فقد نصت المادة 35 منه على «يوقع كل من العون المعاین ومرتكب المخالفة المحضر وفي حالة رفض المخالف التوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس».

ويستخلص من خلال إستقراءنا لهاته المواد ان محاضر مخالفة التهيئة والتعمير المنصوص عليها في القانونين السابقة الذكر لها قوة ثبوتية وتبقى صحيحة إلى غاية إثبات العكس<sup>2</sup>، إلا المحاضر التي يحررنا الأعوان المذكورين في المرسوم التنفيذي رقم 55/06 التي يضاف كشرط لصحتها أن يكونوا مرفوقين حين تحريرهم لتلك المحاضر بتكليف مهني.

### ثانيا: محاضر تأخذ على سبيل الإستدلال

بناء على ما جاء في نص المادة 215 من قانون الإجراءات الجزائية « لا تعبر المحاضر والتقارير المثبتة للجنايات والجنح إلا مجرد إستدلالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك»، فالأصل ان المحاضر تأخذ على سبيل الإستدلال، ولذلك بالنسبة لمحاضر المخالفات المتعلقة بالقانون 04/98 متعلق بحماية التراث الثقافي، محاضر إستدلالية كون ان المادة 105 منه نصت على المحاضر دون ذكر قيمتها ومدى حجبتها.

أما القانون رقم 12/84 فقد نصت المادة 66 منه (تكون مخالفات هذا القانون موضوع بحث ومعاينة وتحقيق من قبل الضباط وأعوان الشرطة القضائية طبقا لقانون الإجراءات الجزائية، وبذلك تكون محاضر المخالفات في مجال الغابات محاضر تأخذ على سبيل الإستدلال ليست لها قوة ثبوتية.

1- أ. ديرم عايدة، الرقابة الإدارية، مرجع سابق، ص 151.

2- أ. عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 157.

ومنه يمكن القول انه تبقى محاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير صحيحة خاصة وأنها الدليل الوحيد للإثبات يشترط أن تحرر من قبل العون المؤهل قانونا، ويبين فيها صفته ويوقع من طرفه ويرسل للجهة المختصة بالمتابعة في الآجال التي ينص عليها القانون، خاصة حين تكون تحت طائلة البطلان كما هو شأن المادة 38 من قانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه<sup>1</sup>، ويجب أن تحرر كذلك طبقا للنموذج<sup>2</sup> إذا حدد التنظيم نموذج معين على غرار محاضر معاينة مخالفات البناء بدون رخصة وعدم المطابقة، والهدم<sup>3</sup> بدون رخصة، ويتوفر هذه الشروط تأخذ صفة محضر محرر قانونا.

### المطلب الثالث: الجزاءات المقررة لمخالفات التهيئة والتعمير

لم يترك المشرع الجزائري أمر مخالفة قواعد التعمير وأحكامه دون تشريع، لكنه أثر مجموعة من الجزاءات الردعية الصارمة، وصولا إلى حد العقوبة السالبة للحرية، حيث أن هذه الجزاءات تختلف باختلاف القوانين المتعلقة بقانون التعمير، وهذا ما سيتم الطرح من خلال الجزاءات المقررة في قانون التهيئة والتعمير (الفرع الأول)، والجزاءات المقررة في القوانين الخاصة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الجزاءات المقررة في قانون التهيئة والتعمير

يعاقب على مخالفات التعمير طبقا للقانون 29/90 بموجب المواد 76 مكرر 3 و76 مكرر5، و77 على كل المخالفات التي تجد مرجعا لها في قانون التعمير والتنظيمات المطبقة له والرخص المسلمة وفقا لأحكامه وتضاف إليها العقوبات المنصوص عليها بالمواد 76 مكرر 3 و76 مكرر5 في حالة محددة<sup>4</sup>.

### أولا: العقوبة المالية

لقد إشتمل قانون التهيئة والتعمير 29/90 على العديد من المواد التي تنص على مخالفة التي تتبع معاقبة المخالفين ومن بينها المادة رقم 77 «يعاقب بغرامة تتراوح بين (3.000.00) دج

1- المادة 38 من قانون 02/02، السابق الذكر.

2- أنظر إلى الملاحق.

3- د. لحسين بن شيخ أث ملويا، الملتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 165.

4- المواد 76 مكرر5 من القانون 29/90، السابق الذكر.

و300.000.00 دج) عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها».

### ثانيا: العقوبة السالبة للحرية

ولقد نصت المادة 77 على أنه يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويقصد بالعودة إلى أي مخالفة من مخالفات التعمير المنصوص عليها بقانون التعمير أو النصوص المطبقة له أي ارتكاب جريمة جديدة بعد حكم نهائي عن جريمة سابقة خلال مدة خمس (05) سنوات وتطبيق العقوبة يبقى سلطة تقديرية للقاضي.

### ثالثا: تشديد العقوبة بجمعهما

في حين نجد أن المادة 77 قد شددت من إجراءات العقاب على مخالفات التهيئة والتعمير لكن بصفة جوازية وذلك بالجمع بين الغرامة من (3.000.00 دج و300.000.00 دج) والحبس من شهر إلى ستة أشهر إذا توافرت ظروف ذاتية تتصل بصفة شخصية للفاعلين وهم: مستعملي الأراضي، المستفيدون من الأشغال، المهندسين المعماريين، المقاولين، المسؤولون عن تنفيذ الأشغال، حيث نصت المادة 77 الفقرة الأخيرة على (ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات عليها في الفقرتين السابقتين ضد، مستعملي الأراضي، أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة)<sup>1</sup>. وتكون العقوبة بالحبس من 06 أشهر إلى عامين وغرامة مالية من 100 ألف دج إلى 1 مليون دج في حالة العودة تضاعف العقوبة<sup>2</sup>.

### رابعا: مطابقة البناء أو هدمه كليا أو جزئيا

لقد وردت عقوبة مطابقة البناء أو هدمه كليا أو جزئيا في قانون التهيئة والتعمير 29/90 في المادتين 76 مكرر3، و76 مكرر5 حيث نصت الأولى (يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه) ونصت الثانية ( في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة...في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا او كليا في أجل تحدده...)، ومن خلال ما جاء في هذه المادة نستنتج أو عقوبة مطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا تطبق على مخالفة عدم المطابقة لرخصة البناء

1- عمراوي فاطمة، المرجع السابق، ص 16.

2- المادة 76 من القانون رقم 15/08 السابق الذكر.

المسلمة، وبالتالي فإن القاضي يلجأ للخبرة ويطلب فيها من الخبير تحديد الأشغال التي يقوم بها المخالف لمطابقة البناء المنجز بهذه التصاميم، أو تحديد ما يستلزم الهدم.

ونشير أن تطبيق هذه العقوبة إلى تطبيق عقوبة الغرامة، المنصوص عليها بالمادة 77، ولهذا نشير أن تطبيق هذه العقوبة ويضاف إلى تطبيق عقوبة الغرامة، المنصوص عليها بالمادة 77، ولهذا تعتبر عقوبة أصلية، ويثور التساؤل حول مدى إختصاص القاضي الجزائي في تطبيق عقوبة الهدم في حالة مخالفة البناء بدون رخصة لعدم قيام ك من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي بهدم البناء في الآجال المحددة بالمادة 76 مكرر 4 من قانون التعمير؟ هذه المشكلة تحتاج إلى تفسير نص المادة 76 مكرر 3 التي تنص على أنه (يترتب على المخالفة، حسب الحالة، إما مطابقة البناء المنجر أو القيام بهدمه)، نلاحظ أن كلمة مخالفة الواردة في نص المادة وردت عامة وعليه، إذا قمنا بتفسير هذه الكلمة على أساس أن المادة جاءت مباشرة بعد المادة 76 التي تضمنت مخالفتي البناء بدون رخصة، وعدم المطابقة، فإنه يكون المقصود بالمخالفة حسب الحالة، المخالفتين المذكورتين، وبالتالي تخضعان للعقوبة الواردة في المادة 76 مكرر 3 وبالتالي يمكن للقاضي الجزائي تقرير الهدم في حالة البناء بدون رخصة<sup>1</sup> إذ لم تقم بذلك الإدارة. لكن هذا التفسير يصطدم بقاعدتي التفسير الضيق للنص الجزائي، وتفسير النص الغامض لصالح المتهم خاصة وأن المادة 76 مكرر 4 منحت لرئيس البلدية خلال ثمانية (08) أيام، وللوالي أجل ثلاثون (30) يوما من تاريخ إستلام محضر إثبات المخالفة، إختصاص هدم البناءات المنجزة بدون رخصة دون سواهما<sup>2</sup>. وبالنتيجة الأرحح أن القاضي الجزائي غير مختص بالهدم في حالة مخالفة البناء بدون رخصة وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قرار صادر عنه «فإن القضاء الإداري يصبح مختصا للنظر في مثل هذه النزاعات بإعتبار أن قرارات الهدم في حالة البنيات المشيدة بدون رخصة أو في حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة تكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي في حالة عدم قيام الأول بعملية الهدم»<sup>3</sup>. ويكتفي

1- أنظر القرار رقم 20217 الصادر بتاريخ 2005/10/18، مجلة مجلس الدولة، عدد 7 ص 123.

2- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 381.

3- قرار رقم 029665 صادر بتاريخ 2007/04/25 عن مجلس الدولة، د.رشيد خلوفي، الإجتهد الجزائري في القضاء الإداري، الطبعة الأولى الجزء 3، منشورات كليك الجزائر، 2013، ص 1664.

فقط بالعقوبات الواردة بالمادة 77، وللإدارة بعد ذلك الحق في الجوء للقضاء الإداري لإستصدار حكم بالهدم<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الجزاءات المقررة في القوانين الخاصة

رغم كل القوانين اتي وضعها المشرع الجزائري لمعاقبة مخالفتي الإجراءات السلمية والتعمير إلا أنه واجه ميادين ومنطق خاصة، وهي الأخرى لم .....حيث تطرق المشرع الجزائري لجزاءات وعقوبات خاصة بالمناطق الخاصة في ميدان التهيئة والتعمير وتفاوت وتختلف العقوبات حسب كل منطقة وهي كالتالي:

#### أولاً: في المناطق الساحلية

تعاقب المادة 43 من القانون 02/02 على مخالفة التعمير التي جاءت بها المادة 02/30 من نفس القانون حيث نصت (يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من مائة ألف 100.000.00 دج إلى خمسمائة ألف 500.000.00 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من خالف احكام المادة 30 (الفقرة 2) من هذا القانون وفي حالة العودة تضاعف العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة).

#### ثانياً: مناطق السياحة

##### 1- الجزاءات المقررة في القانون المتعلق بالفندقة

هي العقوبة المرصدة بموجب المادة 79 من القانون رقم 01/99 لمخالفات التعمير بمناسبة بناء المؤسسات الفندقية المتمثلة في (يعاقب كل من يبني أو يغير أو يهين أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار 50.000.00 دج ومائة ألف دينار 100.000.00 دج وبالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين) كما تعاقب هذه المادة على المخالفة الواردة بالمادة 23 من قانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع ومواقع السياحة<sup>2</sup>.

1- المواد 76 مكرر 3، 76 مكرر 4 من القانون 29/90، المرجع السابق.

2- المادة 23 من القانون 03/03، السابق الذكر.

- 2- **الجزاءات المقررة في القانون المتعلق بمناطق التوسيع والمواقع السياحية:** تتمثل عقوبات مخالفات التعمير بمناطق التوسع والمواقع السياحية في تلك المنصوص عليها في المواد:
- 44 من القانون رقم 03/03 التي نصت (يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين مائة دينار (100.000.00 دج) إلى ثلاثة آلاف دينار (300.000.00 دج) أو بإحدى هاتين كل من يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون في حالة العودة تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه).
- 47 من القانون رقم 03/03 (يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين خمسمائة ألف دينار (500.000.00 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000.00 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ أشغال أو إستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون. في حالة العودة تضاعف العقوبات عليها في الفقرة أعلاه).
- 50 من القانون رقم 03/03 (يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة وبغرامة تتراوح ما بين مائة دينار (100.000.00 دج) إلى مليون دينار (1.000.000.00 دج) أو إحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام البنود 2-3 و4 من المادة 38 من هذا القانون، في حالة العودة تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه).

### ثالثا: في الأقاليم ذات الميزة التاريخية والثقافية

تحضى الأماكن التاريخية والثقافية بميزة خاصة اما العقوبات المقررة لمخالفات التعمير في مجال التراث الثقافي فقد حددها المشرع في المادة 99 من قانون 04/98 (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 إستصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون بغرامة مالية من (2.000.00 دج) إلى (10.000.00 دج) دون المساس بالتعويضات عن الأضرار، تطبق العقوبة نفسها على كل من يباشر أشغالا في عقارات مصنفة او غير مصنفة ومشمولة تقع في محيط قطاعات محفظة).

## رابعاً: بالنسبة للمناطق المعرضة للأخطار الكبرى

إن العقوبات المقررة لمخالفات التعمير المرتكبة بالمناطق المعرضة للأخطار الكبرى هي تلك المنصوص عليها في المادة 70 من قانون 04/20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة التي نصت (...يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 19 من هذا القانون بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبغرامة من ثلاثمائة دينار (300.000.00 دج) إلى الستمائة ألف دينار (600.000.00 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط وفي حالة العودة تضاعف العقوبة). أما المادة 71 فقد نصت: (يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذا القانون طبقاً لأحكام القانون رقم 29/90 وعليه مخالفة أحكام المادة 23 من القانون رقم 04/20 يعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>).

---

1- المادة 23 من القانون 04/20 السابق الذكر.

الخاتمة

### خاتمة:

إن الدور الأساسي المنوط بشرطة العمران وحماية البيئة هو دور وقائي بالدرجة الأولى، فالجريمة الماسة بالبيئة متى حدثت كانت عواقبها وخيمة، وربما لا يمكن بعدها حتى إعادة الوضع إلى ما كان عليه من قبل، وبالتالي فالعمل الأساسي يتمثل في السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة مع تنظيم حملات تحسيسية وإعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الإعلام، والعمل على تطبيق النصوص والتنظيمات التي أقرها المشرع الجزائري.

والتي تنصب كلها في الإجراءات الكفيلة بالوقاية من الجريمة الماسة بالبيئة ومكوناتها، كما أن العمل الميداني لهذه الوحدات يلعب دورا هاما في هذا المجال من خلال المعاينة وإجراء التحقيقات وتحرير المحاضر، وطلب الإبلاغ في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء، ومراقبة رخص البناء لمختلف أشكال البناء أو تجزئة الأراضي، ومحاولة البناءات الفوضوية، والإحتلال اللاشعري للأراضي والطريق العام أو تحويل عقار أو إستعمال السكني أو التجاري والأمر بإجراء المطابقة وإخطار الهيئات الإدارية في حالة عدم المطابقة وإخطار السلطات القضائية، ومد يد المساعدة للمصالح التقنية التابعة للجماعات المحلية بوضع التشكيلات الأمنية لتجنب الإخلال بالنظام العام لتنفيذ قرارات السلطة الإدارية.

إضافة إلى مهامها الردعية في تنفيذ العقوبات على المخالفين خاصة قرارات الهدم، ومنه فدورها وقائي يتعلق بالضبط الإداري، إذ تعمل على منع وقوع الجرائم والإخلال بالنظام العام، وفي نفس الوقت لها هدف يرمي لضبط المخالفات بعد وقوعها، وهو ما ينطبق على الشرطة القضائية، فشرطة العمران يمكن إعتبارها إلى حد بعيد شرطة إدارية تختص بالحفاظ على النظام، مما ينتج عنه إحترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير.

كما ان فرض قواعد قانون العمران على الأفراد والهيئات يبدأ بالمعاينة الميدانية للمخالفات، كما أشرنا لذلك سابقا، لذلك أهل المشرع بالإضافة لأعوان وضباط الشرطة القضائية مجموعة من الأعوان نص عليهم بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي 55/06.

والسؤال المطروح هنا؟ إذا لم تتخذ أي جهة للقيام بذلك وانعدام أي محضر للمخالفات على الرغم من الانتشار الهائل فهل هناك مسؤولية، وعلى من تقع؟ وكيف يمكن إثبات بانه لم يتم معاينة هذه المخالفات وتحرير محاضر بشأنها؟

وهو ما جعلنا نسجل نقص في قانون التهيئة والتعمير بهذا الخصوص، وهو ما يعني على القضاء الإداري عبئ تحديد نوع المسؤولية الناجمة عن المساس بالمصلحة العامة العمرانية بسبب عدم تدخل الجهات الإدارية المختصة، ثم تحديد هذه الجهة المسؤولة قانونا.

- يسجل اعوان شرطة العمران وحماية البيئة منحهم المشرع صلاحية المعاينة وتحرير المحاضر وإرسالها إلى الجهات المختصة، من أجل إتخاذ الإجراءات اللازمة، دون أن يمنحهم آليات أخرى للتصدي لهذه المخالفات.

- لم يحدد المشرع في المادة 73 من القانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير جزاء يترتب عن عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا بمعاينة أشغال البناء لأن الوجوب يقتضي الإلزام ومخالفته ترتب الجزاء، وإلا ما الوجوب أدبي لا قانوني، وهو ما ينعكس سلبا على فعالية الرقابة الواجبة.

- كذلك سجلنا عدم وعي المواطنين بعقود التعمير، إذ لاحظنا انه لا يوجد أي علم بهذه القرارات ما عدا رخصة البناء، بالرغم من أهمية هذه الرخص والشهادات في الحفاظ على سلامتهم وأمنهم، وكذلك عزوف المواطنين عن تسوية بناءاتهم على الرغم من وشك إنتهاء تمديد قانون 15/08 التي تنتهي في أوت 2016 رغم الدعائية الإعلامية له.

- لقد تم تسجيل نقطة هامة من هذا البحث هو أنه من المفروض أن أي بناء يتم تشييده دون رخصة بناء ودون التقييد بنصوص قانونية، فإنه لا يتم توصيله أو مده بشبكات الغاز والكهرباء والماء الشروب وقنوات الصرف الصحي.

### الإقتراحات

- 1- نقترح تدعيم جهاز شرطة العمران، بشريا وماديا حتى يستطيع تأدية مهامه على أكمل وجه.
  - 2- في حالة عدم قيام الأعوان المؤهلون او رئيس المجلس الشعبي البلدي بواجبهم تجاه المخالفات العمرانية يجب تحديد المسؤولية على من تقع، ومعاقبته جزائيا.
  - 3- نقترح كذلك على الجهات المختصة عدم تزويد البناءات المخالفة بشبكات النفعية العمومية (الغاز، الكهرباء، الماء، قنوات الصرف الصحي)، والتطبيق الفعلي لها.
  - 4- القيام بعمليات التوعية وتحسيس المواطنين بمدى خطورة المخالفات العمرانية، ومشاركة الإعلام في عملية التوعية.
  - 5- مساءلة الشخص المعنوي عند إرتكابه لهذه المخالفات.
- لقد حاولنا من خلال الدراسة ان نسلط الضوء ونعرف بدور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

### أولاً: النصوص القانونية

#### أ- النصوص الأساسية:

- دستور 1989 الجزائري المؤرخ في 23 فبراير 1989 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 98-18 المؤرخ في 28 فيفري 1989 يتعلق بنشر التعديل الدستوري الموافق عليه بموجب إستفتاء 23 فيفري 1989، الجريدة الرسمية عدد 09 الصادرة في 01 مارس 1989.

- دستور 1996 المؤرخ في 08 ديسمبر 1996، الجريدة الرسمية عدد 76 الصادرة في 08 ديسمبر 1996، المعدل ب القانون 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002، المتضمن تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 25، 14 افريل 2002، والمعدل بالقانون رقم 08-19 المؤرخ في 17 ذي القعدة 1429 الموافق ل 15 نوفمبر 2008، والمتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية عدد 63 الصادرة في 17 مارس 2016 جريدة رسمية عدد 14.

#### ب- النصوص التشريعية :

- 1- الأمر 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، جريدة رسمية عدد 12 سنة 1977.
- 2- قانون رقم 84-12 المؤرخ في 3 يونيو 1984 المتضمن النظام العام لغابات المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 15.
- 3- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري جريدة رسمية عدد 49.
- 4- قانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 افريل المتعلق بالبلدية جريدة سمية عدد 15.
- 5- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52.
- 6- قانون 98-04 المؤرخ في 18 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي جريدة رسمية عدد 44 .
- 7- قانون 98-04 المؤرخ في 15 جويلية المتعلق بحماية التراث الثقافي جريدة رسمية عدد 47 لسنة 1998 .
- 8- قانون 99-01 المؤرخ 06 جانفي 1996 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة جريدة رسمية عدد 51 .

- 9- قانون 01-19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تسيير النفقات ومراقبتها وإزالتها  
جريدة رسمية عدد 77 .
- 10- قانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته،  
جريدة رسمية عدد 08.
- 11- قانون رقم 03-02 المؤرخ في 07 فبراير 2003 المحدد للقواعد العامة للإستعمال  
والإستغلال السياحي للشواطئ، جريدة رسمية عدد 11.
- 12- قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية،  
جريدة رسمية عدد 11.
- 13- قانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار لتنمية  
المستدامة، جريدة رسمية عدد 41.
- 14- قانون رقم 04/20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير  
الكوارث في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 84، المؤرخة في 25 ديسمبر 2004.
- 15- قانون رقم 07/06 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وتسييرها،  
وحمايتها وتنميتها، جريدة رسمية عدد 32.
- 16- قانون رقم 11/04 المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية  
العقارية، جريدة رسمية عدد 14.
- 17- القانون 06-22 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 يعدل ويتم الأمر 66-156 المتضمن قانون  
العقوبات، جريدة رسمية عدد 84 المؤرخة في 24/12/2006.
- 18- القانون 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 يعدل ويتم الأمر 66-155 المتضمن قانون  
الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية عدد 84 الصادرة في 24 ديسمبر 2006.
- 19- القانون رقم 15-02 المؤرخ في 23 يوليو 2015، الصادر بتاريخ 23 يوليو 2015، يعدل  
ويتم الأمر 66-155، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية عدد 40.

### ج- النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم رقم 85-71 المؤرخ في 13 أبريل 1985.
- 2- مرسوم تنفيذي 90-188 المؤرخ في 23 جوان 1991.
- 3- المرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في  
مخالفات التشريع والتنظيم في مجال البناء، عدد 06 المؤرخة في 05 فبراير 2006.

- 5- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02 مايو 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين المتابعة والتحقق في إنشاء التجزيئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، جريدة رسمية عدد 27 المؤرخ في 06 ماي 2009.
- 6- المرسوم التنفيذي 13-13 المؤرخ في 15/01/2013 يحدد قواعد وتنظيم وتسيير المصالح الخارجية.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود وتسلمها، جريدة رسمية عدد 07 المؤرخة في 12/01/2016.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 16-06 المؤرخ في 10 يناير 2016 الذي يحدد تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية، جريدة رسمية 02 لسنة 2016.

د - القرارات:

القرارات الوزارية

- 1- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 13/09/1992 يتعلق بحقوق بناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.
- 2- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 14 سبتمبر 1998 يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والمصالح المكونة لها.

قرارات مجلس الدولة:

- 1- قرار رقم 17202 الصادر بتاريخ 18/10/2005، مجلة مجلس الدولة، عدد 07.
- 2- قرار رقم 29665 الصادر بتاريخ 25/04/2007 عن مجلس الدولة، عدد 12.

هـ - التقارير

- تقرير وزارة الداخلية، حماية البيئة، المهام الجديدة للجماعات المحلية، مركز التوثيق والإعلام الخاص بالمنتخبين المحليين، بدون تاريخ الجزائر.
- تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر، 2000.
- تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، المخطط الوطني للأعمال من البيئة والتنمية المستدامة ديسمبر 2001.
- تقرير الديوان الوطني للإحصاء 2012.

ثانيا المؤلفات

أ- باللغة العربية

1. حسين بن شيخ آث ملويا، الملتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2002.
2. حسين عادل الشيخ، البيئة ومشكلاتها وحلول، دار البارودي للنشر والتوزيع، عمان 2009.
3. ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري.
4. رشيد الحمد، محمد سعيد صبارني، البيئة ومشكلاتها، عالم المعرفة، الكويت 1990.
5. ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعة العقارية، الطبعة 2013 في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للنشر والتوزيع والطباعة، 2013.
6. محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والفرنسي، دار الفكر العربي، القاهرة 1985.
7. محمد شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الرابعة، 2002، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004.
8. محمود سمير عبد الفتاح، النيابة العامة وسطاقتها في إنهاء الدعوى العمومية بدون محاكمة، منشأة المعارف 1986.
9. مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2004.
10. ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار المجد للنشر والتوزيع، سطيف، الجزائر 2011.
11. هنونى نصر الدين، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001.

ب- باللغة الفرنسية

- 1- Adja Dillali et Drobenko Bernard, droit de l'urbanisme, BERTI, Alger, 2007.
- 2- Caroline london, instruments économiques et droit communautaire un revue, aménagement et nature, N 124, Mars 1997.
- 3- René cristini droit de l'urbanisme- économique. Paris.
- 4- Saidoumi Maouia, Elément d'Instruction à l'urbanisme, Histoire, méthodologie réglementaire, Casbah edition, algérie 2001.
- 5- Youcef Benaceur, les études d'impact sur l'environnement en droit positif algérien, RASJEP, vol 29 N 3 1991.

ثالثا: المقالات

1. بن ناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة، مجلة العمران كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2000.
2. اقلولي صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، المجلة الجزائرية الملكية والقانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

رابعا: الرسائل الجامعية

1. كمال تكوشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2009.
2. لعويجي عبد الله، قرار التهيئة والتعمير في لتشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
3. رواينية شمس الدين، قواعد التهيئة والتعمير من حيث آليات الرقابة الإدارية ومنازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء، الجزائر 2004.
4. مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة.

المواقع الإلكترونية

[www.dgsn.dz](http://www.dgsn.dz)

<http://www.mhuv.gov.dz/urbanisme1.asp>

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

محضر سماع

وزارة الداخلية والجماعات المحلية  
المسيرة العامة للأمن الوطني  
أمن ولاية .....  
أمن دائرة .....  
أمن حضري .....  
رقم: .....

انه في يوم ..... الموافق لـ ..... من شهر .....  
سنة: ألفين و ..... لساعة: .....

القضية:

- نحن: .....  
- ضابط الشرطة القضائية بـ ..... والمقيم بها  
- بمساعدة ..... التابع للمصلحة  
- انه بتاريخ اليوم و الساعة المذكورين أعلاه .....  
- بناء على معاينة الجريمة المنصوص عليها في القانون .....  
و طبقا للمادة ..... منه، نستقبل و نستمع بمكتبنا المدعو  
الذي أدلى لنا بما يلي .....  
/ عن الهوية /

الموضوع:

- اسمي بالكامل .....  
/ عن التصريحات /

التكليف:

- هذا ما لدي من أقوال أفيدكم بها .....  
- بعد إطلاعه على نص المحضر، أصر على أقواله، وقع ووقعنا معه .....

ضابط الشرطة القضائية

المعني بالأمر



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية  
المديرية العامة للأمن الوطني  
أمن ولاية.....  
محضر رقم:.....بتاريخ.....

محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان التعمير

أشغال الهدم بدون رخصة

سنة..... و يوم..... من شهر..... على الساعة.....

نحن (الإسم، اللقب و الصفة)..... المؤهل.....  
بمقتضى القانون رقم 04 - 05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل و المتمم للقانون 90 - 29 المؤرخ في 01/12/1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، قد قمنا بمراقبة أشغال الهدم وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:  
طبيعة الأشغال التي شرع فيها:

الكائن ب : (العنوان ، الحي ، المدينة)

المخالف: الإسم:..... اللقب:..... تاريخ ومكان الميلاد:.....

ابن:..... و ابن:.....

عنوان الإقامة:.....

تصريحات محتملة:.....

إمضاء العون المؤهل

إمضاء صاحب الأشغال و ممثله

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- السيد الوالي

- السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة: رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية

المديرية العامة للأمن الوطني

أمن ولاية.....

محضر رقم:.....بتاريخ.....

محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة.....و يوم.....من شهر.....على الساعة.....

نحن (الإسم، اللقب و الصفة).....الموئل،

بمقتضى القانون رقم 04 - 05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل و المتمم للقانون 90 - 29 المؤرخ في 01/12/1990 ، المتعلق بالتهيئة

و التعمير، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

طبيعة الأشغال التي شرع فيها:

الكاتبة ب : (العنوان ، الحي، المدينة)

المخالف: الإسم:.....اللقب:.....تاريخ ومكان الميلاد:.....

ابن:.....و ابن:.....

عنوان الإقامة:.....

تصريحات محتلمة:.....

إمضاء صاحب الأشغال و ممثله

إمضاء العون الموئل

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- وكيل الجمهورية

- السيد الوالي

- السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة: رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية  
المديرية العامة للأمن الوطني  
أمن ولاية.....  
محضر رقم:.....بتاريخ.....

محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان التعمير

**أشغال بدون رخصة البناء**

سنة..... و يوم..... من شهر..... على الساعة.....  
نحن (الإسم، اللقب و الصفة)..... المؤهل.....  
بمقتضى القانون رقم 04 - 05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 90 - 29 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء و قد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:  
**طبيعة الأشغال التي شرع فيها:**

**الكاتبة ب :** (العنوان ، الحي ، المدينة)

**المخالف:** الإسم:..... اللقب:..... تاريخ و مكان الميلاد:.....

ابن:..... و ابن:.....

عنوان الإقامة:.....

**تصريحات محتملة:**.....

إمضاء صاحب الأشغال و ممثله  
إمضاء العون المؤهل

**ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:**

- السيد الوالي  
- السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي

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 والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال  
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :  
طبيعة الأشغال التي شرع فيها : .....

.....  
الكاتبة ب : (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 السكن والعمران

ولاية : .....  
مديرية التعمير والبناء  
بلدية : .....  
محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون 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 والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال  
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها : .....

.....

.....

.....

الكائنة ب: (العنوان، الحي، المدينة) .....

.....

.....

المخالف : الاسم ..... اللقب : .....

تاريخ ومكان الأزيداد : .....

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 السكن والعمارة

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 والمتمم، 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 الازدياد : .....

عنوان الإقامة : .....

تصريحات محتلة : .....

.....

.....

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،

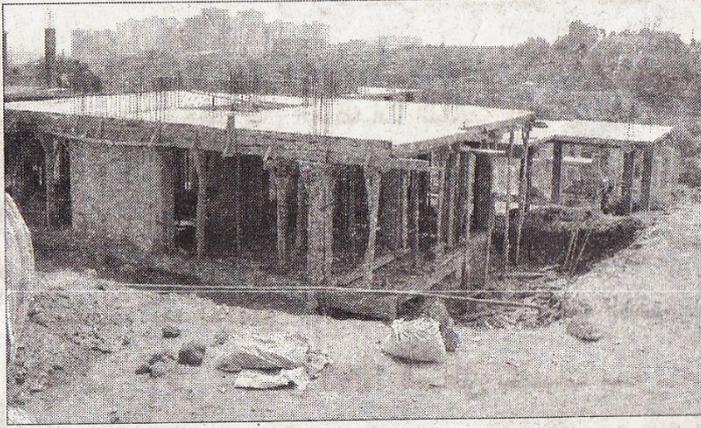
- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.



ملاحظة : رفض الإمضاء

# حسب إحصائيات مديرية الأمن الوطني 3249 مخالفة في تشييد المساكن خلال 2016



أغلب المخالفات بولاية الجزائر / صورة من الأرشيف

العمراني وحماية البيئة من أجل المحافظة على جمال المدن والتجمعات السكنية والأحياء إلى جانب هذا تسهر على أن تكون جميع أشكال البناءات مرخصة عن طريق رخص بناء قانونية من خلال منح ومحاربة كل أشكال البناءات الفوضوية والاحتلال غير القانوني للأراضي من أجل القضاء على كل أشكال المساس بقواعد النظافة والصحة العامة عن طريق إجراء معاينات تثبت مخالفة القوانين السارية المفعول.

الأولى من حيث المخالفات، حيث وصلت إلى 3577 مخالفة، وفي المرتبة الثانية ولاية ميلة التي سجلت 891 مخالفة، وتليها ولاية سطيف بـ 887 مخالفة، وبعدها ولاية عنابة التي أحصت 882 مخالفة وأخيرا ولاية تبسة بـ 848 مخالفة. وأوضح رئيس مكتب الاتصال لمديرية الأمن العمومي أن مهام الشرطة لا تزال تعمل وتسهر على مستوى القطر الوطني على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور

## نسرین برغل

كشفت عميد الشرطة، زواوي رابع، رئيس مكتب الاتصال لمديرية الأمن العمومي، عن تسجيل 3249 مخالفة بناء على المستوى الوطني خلال شهري جانفي وفيفري، حيث أحصت المديرية شهر جانفي المنصرم 1756 مخالفة، و1493 مخالفة شهر فيفري.

وحسب ما كشفه عميد الشرطة، فإن هذه المخالفات شهدت خلال السنة الماضية ارتفاعا كبيرا، حيث سجل خلالها 15 ألفا و834 مخالفة على مستوى التراب الوطني، وترتكز هذه المخالفات في مجملها في إنجاز بناء بدون رخصة بالنسيج الحضري وعدم مطابقة البناء لمقاييس العمران المعمول بها، فضلا عن التعدي على الملكية العقارية وعلى الأراضي الفلاحية على غرار عملية الحضر بدون ترخيص أي من دون الحصول على سجل تجاري يسمح بالحضر.

إلى جانب هذا، تتم عمليات الهدم بطلب السلطات الإدارية، وأمر من القضاء الذي يتعلق بمخالفة قانون التهيئة والتعمير، وتتصدر قائمة تجاوزات البناء مخالفات الإنجاز بدون رخصة المقدرة بـ 14974 مخالفة وكذا عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة والتي سجلت 860 مخالفة، بالإضافة إلى شرطة العمران وحماية البيئة المكلفة بمعاينة مختلف مخالفات البناء.

وأكد زواوي رابع، أنه من خلال هذه المخالفات سجلت وحدات الشرطة والعمران من بين 48 ولاية، 5 ولايات على مستوى التراب الوطني التي تعرف بكثرة بالمخالفات لقواعد العمران بداية من ولاية الجزائر التي تحتل المرتبة

جريدة الشروق اليومي

الأربعاء 30 مارس 2016

العدد 5054