



جامعة 8 ماي 1945 - قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم العلوم القانونية والإدارية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر في العلوم القانونية
تخصص: منازعات إدارية

دور الجزاءات العمرانية في القضاء على المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة:

د. بوخميس سهيلة

إعداد الطلبة:

✓ بوسليبة خديجة

✓ بودور زينب

أعضاء لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الصفة
01	د. شوايدية منية	جامعة 08 ماي 1945 - قالمة	رئيسا
02	د. بوخميس سهيلة	جامعة 08 ماي 1945 - قالمة	مشرفا ومقررا
03	د. عقابي أمال	جامعة 08 ماي 1945 - قالمة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2016/2017



جامعة 8 ماي 1945 - قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم العلوم القانونية والإدارية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر في العلوم القانونية
تخصص: منازعات إدارية

دور الجزاءات العمرانية في القضاء على المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة :

د. بوخميس سهيلة

إعداد الطلبة:

✓ بوسلية خديجة

✓ بودور زينب

السنة الجامعية: 2016/2017

قال الله تعالى بعد بسم الله الرحمن الرحيم:

"رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي (25) وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي (26) وَاحْلُلْ عُقْدَةً مِّنْ

لِّسَانِي (27) يَفْقَهُوا قَوْلِي (28)"

صدق الله العظيم

سورة طه

تشكر وعرافان

عن أبي هريرة رضي الله عنه ، قال أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: "من لا يشكر الناس ، لا يشكر الله "

فالله لا يقبل شكر العبد على إحسانه إليه ، ما دام العبد لا يشكر إحسان الناس .

كما أنه من تمام توفيق الله لعبده المؤمن أن يلهمه شكر ما أولاه من النعم العظيمة .

والحمد لله جلت قدرته الواحد الأحد الذي أنعم علينا فالشكر بنعمة العلم والعقل ، وأكرمنا بالعزيمة والإرادة لإتمام هذا العمل .

ونتقدم بالشكر الجزيل والعرافان لأستاذتنا المشرفة ، الدكتورة بوخميس سهيلة التي أمدتنا بتوجيهاتها ونصائحها القيمة لإتمام بحثنا على أحسن صورة ، فهي بحق نعم الأساتذة ، فجزاها الله ألف خير .

كما نشكر أستاذتنا الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تخصيصهم البعض من وقتهم، لتقييم مذكرتنا وقبول تحمل عبئ مراجعة هذا العمل، وتصويب أخطائه .

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

إلى روح والدي رحمها الله

إلى نبراسي في الحياة والدي وإخوتي

محمد الصالح و عبد الرحمان و شياء

إلى من تربيت في وكبرت بينهم خالاتي وأولادهم

إلى سندي في الحياة زوجي محمد

إلى الأهل والأقارب

إلى جميع الأصدقاء كل باسمه

إلى كل من علمني حرفا

-بوسلية خديجة-

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى :

إلى روح والديا الكريمين ، وشقيقتي الكبرى رحمهم الله جميعا
وأسكنهم فسيح جناته.

إلى إخوتي وأخواتي (فؤاد، مسعود، يزيد، ليلي)، وإلى جميع
الأحفاد من كبيرهم إلى صغيرهم خاصة (أيوب، محمد أكرم،
كوثر، أحمد زيدان، عمر، معتز)

وإلى كل الأهل والأقارب، والأصدقاء كل باسمه.

إلى كل من علمني حرفا ، وكان عوننا وسندا لي في سبيل
تحصيل العلم والمعرفة .

إلى وطننا الغالي "" "" الجزائر البيضاء "" "" "" ""

مقدمة

مقدمة

يعد العمران بمثابة المرآة العاكسة لكل دولة ، كونه يبرز درجة تطورها ومستوى الحضارة فيها، فالعمران هو من المواضيع أو المسائل المسلم بها في أي مجتمع متحضر، وأن سير حركة التعمير والبناء يكون وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة وعدم تركها لحرية الأفراد ، وكذا وضع مقاييس تستجيب لها البناءات، بهدف إظهار الوجه المثالي لها .

لذلك اهتمت القوانين الحديثة بالنظر إلى عوامل النمو البشري ، في البحث عن وضع إطار قانوني مراده حماية الأراضي، في مواجهة تزايد وتفاقم وتيرة البناء والتشييد، والإنسان ليس بحاجة إلى الأرض للبناء عليها فقط ، بل أشد حاجة للطبيعة والمساحات الخضراء ، ضف إلى ذلك ما يعكسه الإرث التاريخي المعماري ، الذي لا يمكن فصله عن هويته وانتماؤه نظرا للقيمة الثقافية والرمزية التاريخية .

فقد كرس جميع الدساتير في العالم، حق الملكية الخاصة، من بينها الدستور الجزائري، الذي أكد على ضمان الملكية الخاصة ، وهذا ما تضمنه دستور 1989 في مادته 49¹، وكذا المادة 64 من دستور الجزائر 1996 المعدل والمتمم².

غير أنه إذا كان المالك يتمتع بالحرية الكاملة في استعمال ملكيته العقارية، واستغلالها والتصرف فيها، وممارسة جميع الأنشطة العم رانية عليها طبقا لما تحققه مصلحته الخاصة ، فإن التسليم بهذا المبدأ العام يؤول إلى جعل الفرد يتعسف بشكل أو بآخر ، في القيام بمختلف عمليات البناء، دون اعتبار لما يترتب على ذلك من أضرار للغير وللمحيط الخا رجي، بما ينعكس سلبا على شكل البناءات ومظهرها الخارجي، مؤدية إلى تشويه النسيج العمراني والخروج عن مقتضياته التنظيمية.

والقوانين المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني، منحت للإدارة جملة من الآليات القانونية، تدرج ضمن الرقابة القبلية (المسبقة)، من خلال مجموع الهخص والشهادات والتي يتاقب كيفية استعمال الأراضي العم رانية، على نحو يضمن الموازنة بين حق الأفراد في البناء ، باعتبارها مصلحة مشروعة، وحق المجتمع في أن يعمل قدرا من الرقابة على أعمال البناء والتعمير، من أجل

¹ جريدة رسمية رقم 09، المؤرخة في 01 مارس سنة 1989.

² جريدة رسمية رقم 14، المؤرخة في 07 مارس سنة 2016.

التحكم في هذا المجال، وهذه الميكانيزمات ذات منفعة كبيرة، ذلك أنها تمنع التعدي قبل وقوعه، وتدفع الكثير من النتائج السلبية فيما لو ترك الأفراد يمارسون حرياتهم ونشاطاتهم حسب فهمهم للقانون، أما النظام الثاني يتمثل في النظام الردعي، الذي يتميز بعنصر الإلزام والعقاب، إذ تخضع ممارسته للرقابة البعدية (اللاحقة)، تمارسها هيئات إدارية وقضائية مؤهلة قانونا بذلك، من خلال فرض الجزاءات العمرانية في حالة الإخلال بقواعد التهيئة والتعمير المنصوص عليها بموجب القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير¹ الممضى في 01 ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05، الممضى في 14 أوت سنة 2004².

الأمر الذي يسمح للإدارة، التأكد من أن البناء حسب المواصفات القانونية والتنظيمية، ومحترما أيضا ما نصت عليه الرخصة الممنوحة له، كل ذلك بهدف المحافظة على صحة وسلامة حركة البناء والتعمير وفرض إجراءات الضبط العمراني.

ومن أجل ذلك أوجد المشرع الجزائري، أجهزة رقابية تكفل تلك الأهداف، عن طريق إجراء المعاينة كأداة للرقابة، الميدانية، وتحرير محاضر بشأنها والتصدي لها وفق ما يتطلبه القانون. فاللحريات حدود وتجاوزها يشكل مخالفة تترتب عنها عقوبات إدارية، تبدأ بإيقاف الأشغال وقد تنتهي بالهدم الجزئي أو الكلي للبناء المخالف، كما أن هناك عقوبات قضائية تتمثل في الحبس والغرامة حسب نوع المخالفة، ضف إلى ذلك العقوبات التأديبية.

وانطلاقا مما تم قوله، يقودنا التساؤل، إلى طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى يمكن للجزاءات العمرانية أن تساهم في القضاء على المخالفات العمرانية في الجزائر؟

ولبلوغ النتائج الصحيحة والتحليل القانوني السليم، أخذنا بالمنهج التحليلي الذي يعتبر الأكثر تداولاً في الإطار القانوني، وذلك بطرح منطقي ومتسلسل للأفكار، انطلاقاً من المعطيات الأولية و البديهية والتي يتم استخلاصها عن طريق تحليل مجمل النصوص القانونية المنظمة للتهيئة والتعمير في الجزائر، حيث يتجلى هذا المنهج، من خلال مراقبة وضبط عمليات البناء، ومدى

¹ جريدة رسمية رقم 52، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990.

² جريدة رسمية رقم 51، المؤرخة في 15 أوت سنة 2004.

احترامها لقواعد وأحكام التعمير، وكيفيات الكشف عن مخالفاتها ، وكذا تحديد الجزاءات الخاصة بها التي تفرض على مرتكبيها .

كما استعنا بالمنهج الوصفي بغية توضيح وشرح بعض المفاهيم القانونية ، التي تفرضها طبيعة موضوع دراستنا .

و تكمن أهمية بحثنا العلمية، في كونه من المواضيع المهمة والحيوية ، لأنه ينصب على التعرف على موضوع من أهم مواضيع القانون الإداري ، والمتمثل في الجزاءات العمرانية، ومعرفة ما مدى إيجابيتها في تحقيق الردع العمراني ، وكذا القضاء على كل تجاوز بشأنه المساس بقواعد وأحكام قوانين التهيئة والتعمير، التي سطرها المشرع الجزائري .

وفيما يخص الأهمية العملية للموضوع، فتمثل في ضرورة توحيد الجهود من أجل تفعيل دور الجهات الإدارية المختصة للقيام بالمهام المنوطة بها ، والتي تنخل في صميم الأعمال الإدارية، وتطبيق النصوص القانونية للتهيئة والتعمير، وتجسيدها على أرض الواقع، بما يستجيب لإستراتيجية البناء والتعمير التي وضعها المشرع الجزائري، في التقنين العمراني للحد قدر الإمكان من البناءات غير القانونية، التي تتعكس سلبا على المظهر الجمالي لشوارع ومدن الجزائر .

أما عن أسباب اختيارنا لهذا الموضوع، والتي دفعتنا لدراسته فتتصرف بين دوافع ذاتية وأخرى موضوعية ، أوله ا الدافع الشخصي الذي يبرز في ر غبتنا كباحثين في تناول موضوع الجزاءات العمرانية، في ظل قوانين التهيئة والتعمير ومختلف النصوص القانونية التي لها علاقة بها، باعتباره من مواضيع الساعة في ظل الانتشار الرهيب للبناءات المخالفة للتنظيم المعمول به، وكون هذه الدراسة تدخل في مجال تخصصنا في القانون العام (منازعات إدارية)، فهدفنا من وراء هذا الاختيار هو محاولة التوسع في مضامين قانون العمران، حيث كونا فكرة عنه من خلال دراسته كمقياس أساسي خلال السنة الأولى ماستر، والتي لها علاقة وثيقة بمسيرتنا الجامعية .

كذلك محاولة الإسهام ولو بأضعف الإيمان ، في إيجاد الحلول الكفيلة بالقضاء على فوضى العمران ، ورسم معالم المدينة الجزائرية الراقية، فنحن وباعتبارنا من الأفراد الجزائريين ، لسنا بمنحى عن الأضرار التي يتعرضون لها هؤلاء، جراء مخالفات العمران ، ففي يوم من الأيام قد نجد أنفسنا أحد المتضررين .

وثانيهما **الدافع الموضوعي**، الذي يترجم في محاولة الوقوف على الأسباب الفعلية لتفشي ظاهرة البناء الغير قانوني، التي ما لبثت تشوه صور مدننا، وتتخر المعالم الجمالية فيها، ومعرفة الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة والتعمير، وكذا دور الإدارات المختصة في هذا المجال، من خلال تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالعمران .

وهل أن الخلل يك من في عدم كفاءة الجانب التشريعي ، أم يكمن في عدم كفاءة الإدارة ، وتراخيها عن القيام بدورها الذي حدده لها القانون ، والذي تمارسه بموجب قرارات سواء كانت تنظيمية أو فردية .

ضف إلى ذلك فإن اجتهادنا في البحث والتعمق في هذا الموضوع ، ليس لشيء وإنما لإثراء المكتبة القانونية الجزائرية، وتنوير الطريق أمام كل باحث في مجال العمران .

وبالنسبة للدراسات السابقة لهذا الموضوع فهي قليلة، ومرد ذلك حداثة البحث في موضوع التهيئة والتعمير، ولكن ورغم ذلك قمنا بالإطلاع على عينة من الأطروحات والمذكرات، القريبة من عنوان مذكرتنا نوجزها كما يلي :

- شهرزاد عوابد، **سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، 2016/2015.

حيث تناولت الباحثة تنظيم مجال البناء والتعمير، في إطار الرقابة القبلية، والميدانية، وكذا ضبط مخالفات التعمير، وتطرق إلى النزاع الإداري العمراني، وإثارة مسؤولية الإدارة في المجال العمراني.

- يزيد عربي باي، **إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2014.

فقد تطرق الباحث إلى التنظيم القانوني لعملية البناء في قانون التهيئة والتعمير الجزائري، كما تناول مختلف الرخص والشهادات في ظل التشريع العمراني الجزائري.

- غريبة جفاقة، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عام، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2015.

حيث تناول موضوعها الرقابة العمرانية الإدارية القبلية، ودورها في الحد من البناءات الفوضوية، وتناولت كذلك الرقابة الإدارية البعدية، والتسوية القضائية للبناءات الفوضوية.

وكل باحث وفي أي مجال، واجهنا صعوبات، منها افتقار المكتبات للمراجع المتخصصة في موضوع التهيئة والتعمير ، ضف إلى ذلك فإن موضوع الجزاءات العمرانية لم يتناوله الباحثين كبحت متخصص، وإنما جاء وروده في معظم الأطروحات والرسائل، وكذا المقالات والمداخلات، بشكل جزئي ومتفرق. وبالرغم من ذلك حاولنا التغلب على هذه العوائق توصلنا لانتهاج خطة مشكلة من فصلين على المنوال التالي:

الفصل الأول تحت عنوان **المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري**، تضمن مبحثين، المبحث الأول خصصناه لماهية المخالفات العمرانية، والمبحث الثاني خصصناه لمعاينة المخالفات العمرانية.

أما الفصل الثاني تضمن **النظام القانوني للجزاءات العمرانية**، فقد قسمناه إلى مبحثين، الأول بعنوان ماهية الجزاءات العمرانية، أما المبحث الثاني تناولنا فيه إجراءات فرض الجزاءات العمرانية

لنخرج بخاتمة ضمناها نتائج بحثنا، مع جملة من الاقتراحات.

الفصل الأول:
المخالفات العمرانية
في التشريع الجزائري

الفصل الأول

المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري

ظهرت في الآونة الأخيرة الكثير من الإشكالات في مجال العمران وكثرة ارتكاب المخالفات العمرانية على الصعيد العملي ومن منطلق أن هذه الأخيرة هي فحوى الجزاءات العمرانية ارتأينا أن يتم التطرق بالتفصيل إلى محل هذه الجزاءات العمرانية قبل الغوص في موضوع الجزاءات العمرانية ومدى إمكانيةها في ردع الاعتداءات المرتكبة في المجال العمراني متبعين في ذلك التقسيم المبين أدناه:

المبحث الأول ماهية المخالفات العمرانية

المبحث الثاني معاينة المخالفات العمرانية

المبحث الأول

ماهية المخالفة العمرانية

حتى يتم التطرق إلى ماهية المخالفات العمرانية يتوجب أولاً التطرق إلى مفهومها من خلال تحديد المدلول الحقيقي والدقيق لها (المطلب الأول) وكذا تحديد مختلف الأصناف المتعلقة بها في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم المخالفات العمرانية

عمل المشرع الجزائري على حماية المظهر الجمالي للمدينة والذي يمكن تعريفه بأنه النظام الذي يهدف إلى حماية جمال الرونق و الرواء للبيئة حفاظاً على السكينة النفسية للأفراد المقيمين في هذه البيئة¹، وهذا على اعتبار أن إشاعة جمال الر ونق والرواء في الشوارع تعتبر من م كونات النظام العام التي يجب أن تعرض عليها سلطات الضبط الإداري باعتباره غاية من غاياته، حتى ولو لم يرد نص تشريعي يمنحها هذه السلطة.

وذلك على أساس أن حماية المظهر الجمالي يمكن أن يمثل حماية للسكينة النفسية للأفراد². وهو الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري لتصدي لمختلف مظاهر المخالفات المرتكبة في مجال العمران، وحتى يتم تحديد مفهوم المخالفات العمرانية لابد من تحديد تعريف للمخالفات العمرانية (الفرع الأول) وكذا تبيان أهم الخصائص التي تميزها (الفرع الثاني).

الفرع الأول : تعريف المخالفات العمرانية

سيتم التطرق لتحديد المعنى الدقيق للمخالفات العمرانية من خلال التطرق للمفهوم الواسع والضيق لها، فحسب المفهوم الواسع تعرف المخالفة العمرانية وفق ما تعرف الجرائم عموماً وذلك لأنها في نهاية الأمر عبارة عن جريمة، و هي كل عمل غير مشروع يقع على الإنسان في نفسه أو ماله أو عرضه أو على

¹ حسام الدين محمد مرسى مرعي، السلطة التقديرية في مجال الضبط الإداري (دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي)، رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق-جامعة الإسكندرية، 2009، الصفحة 101.

² حسام الدين محمد مرسى مرعي، المرجع السابق، الصفحة 103.

المجتمع ومؤسساته ونظمه السياسية والاقتصادية ، وقد يقع أيضا على الحيوان¹ كما عرفها بعض الشراح "بأنها الواقعة التي ترتكب إضرارا بمصلحة حماها المشرع في قانون العقوبات ، ورتب عليها أثرا جنائيا مماثلا في العقوبة"، وعند البعض الآخر تعني كل فعل غير مشروع يقرر له المشرع جزاء جنائيا بالنظر لما يشكله هذا الفعل من مساس بمصلحة قانونية محمية يصيبها بضرر أو يعرضها لخطر².

وعلى ضوء هذين التعريفين يمكن تعريف المخالفة العمرانية على أنها: " كل سلوك يرتب قانون العمران على ارتكابه عقوبة أو تدبيرها أمنيا"³.

أما حسب المفهوم الضيق للمخالفة العمرانية فهي تلك الجريمة التي تقع من كل شخص خالف القوانين والتنظيمات التي تمس العمران وكذا كل قرار إداري صادر من سلطات الضبط الإداري العمراني المختصة ويقابلها جزاء.

وبالرجوع إلى نص المادة 459 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم نجد أنها تنص: "يعاقب بغرامة من 3.000 إلى 6.000 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر ، كل من خالف المراسيم أو القرارات المتخذة قانونا من طرف السلطة الإدارية إذا لم تكن الجرائم الواردة بها معاقبا عليها بنصوص خاصة"⁴ حيث نلاحظ من خلال نص هذه المادة أن المشرع تصدى لكل المخالفات التي يرتكبها كل شخص سواء كان طبيعي أو معنوي التي تنصب على عدم امتثاله لقوانين العمران و التنظيمات المتعلقة بها.

أما بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة و التعمير⁵ المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004¹ وكذا القانون رقم 08-15

¹ أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري العام، الطبعة الثانية 2012-2013، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر، الصفحة 29

² أمين مصطفى محمد، قانون العقوبات، القسم العام نظرية الجريمة، الطبعة الأولى 2010 ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان الصفحة 105.

³ عبد القادر عدو، مبادئ قانون العقوبات الجزائري ، القسم العام ، نظرية الجريمة- نظرية الجزاء الجنائي ، الطبعة الثانية 2013 ، دار هومة ، الجزائر ، الصفحة 26

⁴ أمر رقم 66-156، المؤرخ في 08 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون العقوبات ، جريدة رسمية رقم 49 المؤرخة في 11 يونيو سنة 1966، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 16-02 ممضي في 19 يونيو 2016، جريدة الرسمية رقم 37 مؤرخة في 22 يونيو 2016.

⁵ جريدة رسمية رقم 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990 .

المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها²، نجد أنه لم يتطرق إلى تحديد مفهوم المخالفة العمرانية، فقط حدد بعض الأصناف منها، لذا بعد التعرف على مفهوم الجريمة عموما نقوم بإسقاط قوانين المنظمة لمجال العمران السابقة الذكر لنخلص إلى التعريف التالي:

"بأن مخالفة العمرانية هي كل سلوك يقوم به كل شخص طبيعي أو معنوي من شأنه مخالفة قوانين العمران والتنظيمات المتعلقة بها".

الفرع الثاني: خصائص المخالفات العمرانية

تتسم المخالفات العمرانية على غرار سائر المخالفات المرتكبة في المجالات الأخرى كالمخالفات البيئية والمخالفات المرورية، بالعديد من السمات التي تتفرد بها عن غيرها من المخالفات الأخرى، ومن بين هذه السمات مايلي:

✓ أنها تمس القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير والتي تشكل مجموع القواعد العامة والوطنية، التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير³ والمتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وحماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات الممرات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده، وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها.⁴

✓ أنها تمس بالمظهر الجمالي للمدينة ككل التي تدخل ضمن مجالات الضبط الإداري⁵، على اعتبار أن جمال المدن ورونقها يدخل ضمن أغراض الضبط التقليدي بتوسع في مدلول السكنية العامة ليشمل المحافظة على السكنية النفسية التي يوفرها الارتياح الطبيعي لتذوق

¹ جريدة رسمية رقم 51، المؤرخة في 15 أوت 2004.

² جريدة رسمية رقم 44، المؤرخة في 3 أوت 2008.

³ انظر المادة 10 من القانون 90-29 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52 المؤرخة في 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، جريدة رسمية رقم 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004.

⁴ صافية إقلولي أولد رايح، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة، الجزائر، 2014، الصفحة 98.

⁵ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، 2007، جسور لنشر والتوزيع، الجزائر، الصفحة 373 و374.

الجمال الفني في مجرى الحياة اليومية¹ ، وبالتالي تمس بالنظام العام العمراني الذي ينظم عملية البناء والتعمير عن طريق قيود وضوابط تفرض على ال مبانى عند طلب رخصة البناء على سبيل المثال ، إذ يشترط لمنح هذه الرخصة التأكد من أن النهاية المراد انجازها لا تمس الصحة والأمن العموميين² ، والتي تدخل ضمن آليات الرقابة الإدارية العمرانية السابقة لعملية البناء والتعمير .

✓ أن الذي يقوم بارتكاب المخالفات العمرانية هو كل شخص يرغب في ممارسة أي نشاط في مجال العمران كالحصول على رخصة البناء التي اشترطها المشرع عند تشييد بناية جديدة أو كل تحويل لبناية³ ، أو الحصول على شهادة التعمير ، التي هي عبارة عن وثيقة تتسلم بناء على طلب من كل شخص معني ، لتعيين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية⁴ ، أو الحصول على شه ادة المطابقة التي تعتبر من آليات الرقابة العمرانية اللاحقة لعملية البناء ، حيث ينصب محلها مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين⁵.

✓ أن المسؤولية الجنائية تقوم في مجال التعمير على كل مشيد لبناء سواء كان المهندس أو المقاول أو صاحب البناء وهذا نظرا لكون عملية البناء تتضمن جوانب ومراحل مختلفة ، تتداخل فيها الأدوار للمتدخلين في عملية التشييد⁶.

✓ أن من شأنها المساس بالبيئة والمعالم الأثرية و الثقافية و السياحية لذا كان من الضروري احترام القواعد الدنيا للتهيئة ، على اعتبار أن قانون العمران تربطه علاقة وثيقة بالبيئة وقد تجسد ذلك بموجب القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير الذي وضح

¹ محمود عاطف البناء، الوسيط في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1984، الصفحة 369.

² انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، مؤرخ 28-05-1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء ، جريدة رسمية رقم 26، المؤرخة في 01-06-1991.

³ انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، جريدة رسمية رقم 07 المؤرخة في 12 فبراير سنة 2015.

⁴ انظر المادة 51 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر .

⁵ انظر المادة 63 والمادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر .

⁶ وردية نصرور، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء ، المهندس المعماري(المصمم والمشرف على التنفيذ والمقاول)، مذكرة رسالة الماجستير القانون الجنائي ، معهد الحقوق ابن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001 ، الصفحة 16.

كيف أن قانون العمران ملزم في إطار ما يتضمنه من قواعد و أحكام ضرورة احترام البيئة وحماية ومحاربة كل أشكال التلوث بهدف تحسين إطار و نوعية الحياة¹.
بعد تحديد مفهوم المخالفات العمرانية واهم الخصائص التي تميزها عن غيرها من المخالفات الأخرى، سيتم تناول تصنيف المخالفات العمرانية من خلال المطلب الثاني.

المطلب الثاني

تصنيف المخالفات العمرانية

حتى يتم التوصل إلى تصنيف المخالفات العمرانية ارتأينا أن يتم التطرق إلى معايير تصنيف المخالفات العمرانية (المطلب الأول)، ثم الوقوف عند أنواع المخالفات العمرانية (المطلب الثاني).

الفرع الأول: معايير تصنيف المخالفات العمرانية

لدراسة معايير تصنيف المخالفات العمرانية ارتأينا التطرق أولاً إلى التصنيف الفقهي ثم التطرق إلى التصنيف التشريعي لمخالفات العمرانية الذي اعتمده المشرع الجزائري.

أولاً :التصنيف الفقهي للمخالفات العمرانية

تصنف المخالفات العمرانية كبقية الجرائم الأخرى بناء على معايير حددها الفقه وهي تختلف باختلاف الزاوية التي تنظر منها، فعلى سبيل المثال إذا ما نظرنا إلى أركان الجريمة نجد أن الجرائم عموماً تقسم إلى جرائم القصدية "التي تتجه إرادة الجاني إلى السلوك الإجرامي مع الرغبة في وقوع النتيجة الإجرامية كأثر حتمي ولازم لهذا السلوك"²، وجرائم غير قصدية "هي التي ترتكب دون قصد التصرف بصفة سيئة"، فمرتكبها يؤخذ عليه بأنه تصرف عكس ما يتصرف الإنسان المتبصر أو الفطن والحذر، فيعاقب إما على إهماله أو رعونته أو عدم انتباهه، أو عدم مراعاته للأنظمة أو عدم حذره³، وبإسقاطها على المخالفات العمرانية نجد أن المخالفة العمرانية تقوم حتى ولو لم تتجه نية مشيد البناء ارتكابها ذلك لأنه يجهل التعامل

¹ يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، الصفحة 35 و36.

² فتوح عبد الله الشاذلي وعلي عبد القادر القهوجي، شرح قانون العقوبات القسم العام (النظرية العامة للجريمة -المسؤولية والجزاء الجنائي)، دار المطبوعات الجامعية، 1997، الصفحة367.

³ لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في القانون الجزائري العام، دار هومة، الجزائر، 2014، الصفحة152.

مع المخططات البيانية التي تحتوي عليها الرخصة ، وفي هذه الحالة يكون في موضع المخالف على الرغم من أنه لم يقصد ارتكاب المخالفة العمرانية، أما إذا أخذنا بعين الاعتبار الركن المادي فتقسم الجريمة إلى جريمة وقتية¹ التي تستلزم قيام الجاني بسلوك آني يبدأ وينتهي في الحال أو في فترة زمنية يسيرة"، أو جريمة مستمرة² فهي التي يستمر فيها الاعتداء على المصلحة الجنائية كأثر للسلوك الإجرامي¹ ، حيث يعد البناء بدون رخصة² جريمة مستمرة ذلك أنه وإن كان البناء بدون رخصة يتحقق ببدء الأشغال، فإنه يظل قائماً خلال كل الوقت الذي يستغرقه تنفيذ الأشغال إلى نهايتها كلياً، فكل عمل (بناء) هو تكرار لإرادة الجاني للبناء بدون رخصة.

وعند الانتهاء من الأشغال تظهر جنحة البناء بدون رخصة كجنحة دائمة لكون الوضعية غير الشرعية تستمر بذاتها.³

كما تصنف مخالفة الهدم بدون رخصة من الجرائم المستمرة لأنه بمجرد الشروع في أشغال الهدم تقوم المخالفة وذلك إذا كانت البناية 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 البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة⁴ ، حيث يستتف من هذه المادة أن هذه المخالفة لا يمكن اعتبارها قائمة بشكل مطلق إذا خرجت عن مضمون المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المذكورة أعلاه، أما إذا أخذنا بعين الاعتبار الركن المفترض في الجريمة وبإسقاطه على المخالفات العمرانية، نجد أن المخالفة تقوم من طرف مشيد البناء أي كل من يقوم بدور في عملية البناء، سواء الذي عهد له الإنجاز أو قام بدور في تشييد المباني من مقاول ومهندس و مالك البناء ويستتف ذلك من خلال نص المادة (76) التي نصت على أنه تطبق العقوبات المنصوص عليه في المواد 74 و75 من نفس القانون "على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في ارتكاب مخالفة"، وكذا بالرجوع إلى نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير أشارت إلى أنه تطبق الأحكام الواردة في الفقرة الأولى والثانية ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو

¹ عبد القادر عدو: المرجع السابق ، الصفحة 337.

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

³ أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، المرجع السابق، الصفحة 120.

⁴ المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السابق الذكر.

المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على التنفيذ الأشغال¹، ولكن يبقى التصنيف الأشهر هو التقسيم الثلاثي للجريمة والذي يعتمد درجة الجسامة أو خطورتها حيث تختلف الجريمة بقدر الضرر الذي يلحق بهما أو بقدر الخطر الذي يشكله الفاعل على المجتمع والذي من شأنه تهديد كيانه ونظامه والأسس التي تقوم عليها مؤسساته، وبقدر أهمية الاعتداء بقدر شدة العقوبة² حيث تصنف إلى جنائية، جنحة، المخالفة، وهو التصنيف الذي أخذ به المشرع الجزائري وهذا بموجب المادة 27 من قانون العقوبات³ بقولها "تقسم الجرائم تبعا لخطورتها إلى جنائيات و جنح و مخالفات، وتطبق عليها العقوبات المقررة للجنائيات أو الجنح أو المخالفات"، ويلاحظ هنا⁴:

❖ أن المشرع اعتمد في هذا التقسيم على شدة العقوبة أي أننا نعرف نوع الجريمة بمعرفة نوع العقوبة المقررة لها قانونا.

ومن بين هذه الحالات ما نصت عليه المادة 77 من قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها⁵: "يعاقب بالحبس من ستة (6) اشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع. وفي حالة العود، يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات، وبضاعف الغرامة."

الغرامة التي تتجاوز 20.000 دج، ومثال ذلك ما نصت عليه المادة 75 من القانون السالف الذكر "يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، وفي حالة العود، تضاعف الغرامة."⁶

¹ المادة 77 من القانون 90-29، السابق الذكر.

² أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، المرجع السابق، الصفحة 31.

³ الامر رقم 66-156 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

⁴ محمد الرازقي، محاضرات في القانون الجنائي (القسم العام) - الأحكام العامة، الجريمة، المسؤولية الجنائية - الطبعة الثالثة، دار الكتاب الجديد المتحدة، ليبيا، 2002، الصفحة 124 و 125.

⁵ جريدة رسمية رقم 44 المؤرخة في 3 اوت سنة 2008.

⁶ القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

والعقوبات الأصلية في مواد المخالفات هي :

الحبس يوم واحد على الأقل إلى شهرين .

الغرامة المالية من 2.000 إلى 20.000 دج ، كما هو الحال ما نصت عليه المادة 77 من من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير : "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه ، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامه ا."، وكذا ما نصت عليه المادة 92 من القانون 08-15 "حيث يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال ، في الأجل الذي يحدده القانون .

ثانيا : معايير التصنيف التشريعية

اعترف المشرع الجزائري لسلطات الضبط الإداري في التدخل لحماية جمال الرونق والرواء للمدينة، وذلك من خلال تشريعه لنصوص قانونية تعاقب كل من يشوه المحيط العمراني من خلال حصره للمخالفات التشريعية والتنظيمية في ميان التهيئة والتعمير، حيث صنف الأفعال التي تعتبر مخالفة للقانون :

✓ الجنج

✓ كحالة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة التجزئة والتي كيفها المشرع على أنها جنة يعاقب عليها بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار إلى مليون دينار، وفي حالة العود تضاعف العقوبة¹.

✓ تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة، يعاقب عليها بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1000.000 دج)، وفي حالة العود تضاعف له الغرامة².

✓ بيع قطعة أرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات التهيئة، والتي عاقب عليها المشرع بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف

¹ المادة 74 من القانون رقم 08-15 ، السابق الذكر .

² المادة 75 من القانون رقم 08-15 ، السابق الذكر .

- دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين، وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات، وتضاعف له الغرامة¹.
- ✓ البنائيات غير متممة في أجل رخصة البناء، والتي عاقب عليهما المشرع بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)².
- ✓ حالة تشييد بناية بدون رخصة البناء، والتي عاقب عليها المشرع بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، وفي حالة العود تضاعف له الغرامة والحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة (1)³.
- ✓ عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء، وكذا شغل أو استغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة، والذي عاقب عليهما المشرع بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)⁴.
- ✓ عدم التصريح بعدم إتمام بناية أو غير مطابقتها، والمعاقب عليها بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج)، وفي حالة عدم امتثال يمكن الأمر بهدم البناية و المصاريف على عاتق المخالف⁵.
- ✓ استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة، والتي عاقب عليها المشرع بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، وفي حالة العود تضاعف له الغرامة⁶.
- ✓ عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية، والتي عاقب عليها المشرع بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)⁷.
- ✓ الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبنائيات بشبكات النفع قبل تسليم، حسب الحالة، رخصة بناء أو شهادة مطابقة، والتي يعاقب مرتكبها بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة

¹ المادة 77 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

² المادة 78 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

³ المادة 79 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

⁴ المادة 80 و 82 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

⁵ المادة 83 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

⁶ المادة 85 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

⁷ المادة 87 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

- ألف دينار (100.000 دج)، وتطبق العقوبة كذلك على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك، وفي حالة العود تضاعف الغرامة¹.
- ✓ عدم انطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام، والمعاقب عليها بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج)².
- ✓ عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال، والمعاقب عليها بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، وفي حالة العود تضاعف له الغرامة³.
- ✓ تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها قانون 90-29 والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، حيث يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود⁴.

والملاحظ أن المشرع اعتمد سياسة التجنيح للمخالفات العمرانية من خلال تسليط العقوبات المالية والعقوبات السالبة للحرية، وذلك لتحقيق الردع و الحد من ارتكابها، للحفاظ على المحيط العمراني من المخالفات الواقعة عليه بهدف تحقيق الرونق والجمال البيئي، على اعتبار أن هذا الأخير يدخل ضمن أغراض الضبط الإداري كما أشرنا سابقا.

✓ المخالفات

- ✓ عدم تحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد، و الم عاقب عليها بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)⁵.
- ✓ عدم التوقف الفوري للأشغال، و المعاقب عليها بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، ويغلق الورشة⁶.

¹ المادة 88 من القانون رقم 15-08، السابق الذكر.

² المادة 90 من القانون رقم 15-08، السابق الذكر.

³ المادة 90 من القانون رقم 15-08، السابق الذكر.

⁴ المادة 77 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

⁵ المادة 81 من القانون رقم 15-08، السابق الذكر.

⁶ المادة 86 من القانون رقم 15-08، السابق الذكر.

✓ فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز، والمعاقب عليها بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000 دج)، وفي حالة العود تضاعف له الغرامة¹.

✓ وضع مواد البناء، الحصى، الردوم على الطريق العمومي، و المعاقب عليها بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)².

والملاحظ على المشرع انه في مجال المخالفات اعتمد على العقوبات المالية بعيدا عن العقوبات السالبة للحرية.

المطلب الثاني

أنواع المخالفات العمرانية

وضع المشرع الجزائري ترسانة قانونية في مجال العمران والبيئة التي يعيش فيها الإنسان بصفة عامة، والذي له دور في التأثير فيها سواء بالإيجاب أو السلب من خلال مختلف النشاطات التي يقوم بها لتلبية حاجاته اليومية، ويعد قانون التهيئة والتعمير³ المصدر الأساسي لمخالفات العمرانية، بالإضافة إلى التنظيمات المطبقة له، و لقد وضع قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي يهدف إلى تنفيذ الإستراتيجية الوطنية لتهيئة والتعمير، أدوات جديدة تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي وتعمل على ضبط توقعات التعمير وقواعده⁴، حيث نصت المادة 10 من القانون السالف الذكر على أنه تتشكل أدوات الهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية لتهيئة والتعمير والتي تم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم

¹ المادة 89 من القانون رقم 15-08، السابق الذكر.

² المادة 91 من القانون رقم 15-08، السابق الذكر.

³ قانون رقم 90-29، السابق الذكر.

⁴ المادة 11 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

177-91¹، وكذا مخططات شغل الأراضي المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-178²، بالإضافة إلى نصوص خاصة تنظم عمليات التعمير بالمناطق الخاصة أو الحساسة من التراب الوطني.

ولقد تم تناول أنواع المخالفات العمرانية بحيث تم تقسيمها إلى مخالفات عمرانية حسب قانون التهيئة والتعمير 90-29 (الفرع الأول) وأخرى حسب النصوص الخاصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المخالفات العمرانية حسب قانون التهيئة والتعمير

عمل المشرع الجزائري على حماية الرونق والجمال للمدينة عن طريق مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية وأولى هذه النصوص هو قانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 والذي جاء بأحكام صارمة تهدف إلى التصدي لظاهرة استمرار تفشي مخالفات التهيئة والتعمير، ويكون ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير التي جاء بها قانون 90-29 وعليه سنتم دراسة هذه المخالفات عن طريق هذه الأدوات.

أولا: المخالفات المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير

أ - المخالفات المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نظم المشرع الجزائري بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القسم الثاني في الفصل الثالث منه في المواد من 16 إلى 30، مختلف القواعد العامة التي تنظمه، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05، والذي هو عبارة "عن أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"³.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28 مايو سنة 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية رقم 26، المؤرخة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 28 مارس سنة 2012، جريدة رسمية رقم 19، المؤرخة في 01 أبريل سنة 2012.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 مايو سنة 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة رسمية رقم 26، المؤرخة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166، المؤرخ في 05 أبريل سنة 2012، جريدة رسمية رقم 21، المؤرخة في 11 أبريل سنة 2012.

³ المادة 16 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

أما بالرجوع إلى الناحية العملية فإننا نلاحظ عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجموع البناءات الفوضوية والتي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام هذا المخطط، ومن أبرز المخالفات المرغوبة، تغيير موقع المشروع والإخلال بالارتفاعات .

1 تغيير موقع المشروع

إن تغيير موقع المشروع يعتبر مخالفة وذلك لعدم احترام القواعد التي سطرها المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير فيما يخص مخطط الموقع للمشروع المراد انجازه وذلك بتحويل وعاء البناء إلى مكان آخر من المجال الإقليمي، وهذا يتنافى مع الأحكام التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي على أساسه استنباط مخطط موقع المشروع¹. وتجدر الإشارة إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ي جسد دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا، وتحديد كفاءات استخدامها الأمثل²، فالإخلال بالموقع يعد مساس بالتوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية التي تدخل ضمن اختصاص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³، والذي يقسم الأراضي التي تدخل ضمن اختصاصه إلى قطاعات حسب الحالة إلى القطاعات المعمرة، والقطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات غير القابلة للتعمير (الأراضي المحمية والأثرية أو التاريخية والثقافية والطبيعية)⁴، وبالتالي فالإخلال بالموقع يعد مساس بالقطاعات الغير قابلة للتعمير والتي تشمل الأراضي التي حقوق البناء محددة بدقة وينسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات⁵، حيث يلاحظ على هذه القطاعات غير القابلة للتعمير نتيجة لخصوصية موقعها الإقليمي لأنها قد تكون مدرجة ضمن الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، ولكن بالنسبة لهذه القطاعات غير القابلة للتعمير فإن البناء عليها ليس دائما محضرا بل الحق في البناء محدد وهو راجع لسلطة التقديرية للجهات المختصة بالرقابة، و بالأخص الأراضي الفلاحية

¹ عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، الصفحة 7.

² صافية إقولي أولد رايح، المرجع السابق، الصفحة 69.

³ المادة 11 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

⁴ المادة 19 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

⁵ المادة 23 من القانون رقم 09-29، السابق الذكر.

والغابية ، إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضى الفلاحية إلا بعد التحقيق من أن مساحة الأرض المراد تشييدها جاءت م طابقة مع المساحات المرسج عية، فيما يخص البنائات ذات الاستعمال السكني مثل البنائ الريفي في الأراضى الفلاحية¹.

والملاحظ حسب رأينا أن تشييد البنائات المخالفة للقانون وكثرة انتشارها في الآونة الأخيرة نظرا لزيادة في النمو الديموغرافي الذي نتج عنه زيادة في طلب السكن، مما يدفع بالأشخاص إلى استغلال الأراضى الزراعية المحدودة والغير متجددة رغم اتخاذ السلطات المختصة الإجراءات اللازمة و الكفيلة بردع المعتدين على هذا الصنف من الأراضى، حيث عرفت الجزائر استنزاف كبير للمساحات الخصبة قدرت بآلاف الهكتارات.

والحكمة في ذلك تكمن في حماية الأراضى الفلاحية، لأن الزراعة لها دور كبير في إنعاش الاقتصاد الوطني وتحقيق الاكتفاء الذاتي، وبالتالي فكل بناية مخالفة للنصوص القانونية ومشيدة على الأراضى الزراعية يجب اتخاذ كل التدابير الضرورية بشأنها بحيث تكفل ردع هذه الانتهاكات اللاعقلانية للأراضى المحمية بموجب القانون، ومحاولة تسليط أقصى العقوبات على المخالف مع إعادة الحال إلى ما كان عليه.

2 مخالفات الإخلال بالارتفاقات

فرض قانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 قيود وارتفاقات على العقارات وهذا بموجب مخططات التهيئة والتعمير الخاصة بهذه المناطق، وهذا بصدور قرار إداري من الجهة المختصة بالرقابة بهذا الشأن بسبب خطورة أثارها في حد الملكية العقارية الخاصة، وفي حالة عدم الامتثال للتعليمات والارتفاقات التي يفرضها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مكن المشرع الجزائري من نزع الملكية في مثل هذه الحالات في إطار تحقيق المنفعة العامة²، ولدراسة هذه الارتفاقات سنبحث في الارتفاقات العامة ثم الارتفاقات الخاصة.

1. الارتفاقات العامة : وتقسّم هذه الارتفاقات إلى ارتفاقات طبيعية وأخرى صناعية.

¹ المادة 05 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

² عبد الوهاب قبائلية- مراد شرايطية ، دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2015-2016، الصفحة 32.

النوع الأول وهي الارتفاقات الطبيعية: وهي عبارة عن الأقاليم التي يمنع فيها البناء بأي شكل من الأشكال، والتي تم تحديدها ضمن المناطق الغير قابلة للتعمير¹، سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه وهذه الارتفاقات قد تتواجد في صورة منحدرات كبيرة تكون أرضيتها مهددة بخطر الانزلاقات أو في صورة حوافي أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات إلى جانب كون هذه الأراضي ليست صلبة وضعيفة المقاومة إذ قد تعاني هي الأخرى من ظاهرة الانزلاقات لكون معظم هذا النوع من الأراضي هي عبارة عن ترسبات لأتربة وطي الوادي.²

النوع الثاني وهي الارتفاقات الصناعية: وتتجسد أساسا في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات المياه الشروب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء، إذ بالنسبة لاستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانونا عدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدرة 15 مترا أي يمنع البناء مهما كان نوعه وطبيعته على مساحة أو رواق عرضه يقدر بـ 30 مترا وطوله هو طول الأسلاك الكهربائية، كما يتطلب قانونا احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائيات المجاورة هي 75 متر في كلتا الجهتين، كما أنه لا يجوز تشييد أي بناية أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاقات الجوية.³

II. الارتفاقات الخاصة

وهي كل الارتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني⁴ من المادة 867 إلى المادة 881 منه والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية والمنصوص عليها في المواد 690 إلى 712 من نفس القانون، والتي تنص على إجبارية المالك في مراعاة استعمال حقه ما تقصد به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة وأن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور وحق المطل وحق المسير

¹ المادة 19 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

² كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009، الصفحة 30 و31.

³ عبد الله لعوجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 29.

⁴ الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية رقم 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي سنة 2007، جريدة رسمية رقم 31، المؤرخة في 13 ماي سنة 2007.

وغيرها من حقوق الجوار، كل ذلك فيما يخص اختيار أرضي ة البناء ونمط وحجم وشكل البناية المراد إنجازها.¹

ب المخالفات متعلقة بمخطط شغل أراضي

تختلف صور احترام مخطط شغل الأراضي باختلاف الإطار الذي تمت فيه المخالفة فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني وأخرى تتم على مستوى الإطار المبني.

1 تجاوزات الإطار المبني

وهي تأخذ صورة التواجد المستمر للأحياء القصدية وصورة الاستيلاء على المساحات الحرة والربط السيئ لشبكات التهئية.

ا. صورة التواجد المستمر للأحياء القصدية

نظرا لاعتبار البنايات القصدية في حكم البنايات المدومة، إذ لا تصنف من ضمن العقارات التي تطبق عليها أحكام القانون المدني² من القانون المدني المتعلقة بالعقارات المبنية كما أن مخططات المسح العام الحضري لا تأخذها بعين الاعتبار³، وتعتبر مجمل بناءات الأحياء القصدية عبارة عن أراضي جرداء ونفس الشيء بنسبة لمخطط شغل الأراضي الذي يعتبرها كأراضي خالية ويقترح مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية، غير أن هذه الأحياء الفوضوية القصدية تضل جاثمة على مساحات شاسعة من المجال الإقليمي والتي تعطي من خلاله صورة معبرة عن فشل تنفيذ وتجسيد محتوى نتائج وتوصيات أدوات التهئية والتعمير وعلى رأسها مخطط شغل الأراضى، وبالتالي فشل السياسة والإستراتيجية الوطنية المعتمدة للتهئية والتعمير⁴.

وتجدر الإشارة أن البناءات الفوضوية القصدية هي بناءات تتشابه في المظهر الخارجي والذي يفنقر للجانب الجمالي بكل أبعاده مع غياب تام لكل المواصفات العمرانية المطلوبة في ساحة البناء⁵.

II. المخالفات المرتكبة على المساحات العامة

¹ كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، الصفحة 31.

² المادة 683 من الأمر رقم 75-58، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

³ عبد الله لعويجي، قرارات التهئية والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 50.

⁴ كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، الصفحة 31.

⁵ كمال تكواشت، المرجع السابق، الصفحة 31.

هي تلك الأماكن التي خصصت للمنفعة العامة من طرف مصالح البلدية، وتتمثل في المساحات الخضراء والحدائق والمنتزهات وأماكن لعب الأطفال وبعبارة أخرى هي كل ما تخوله السلطة العامة لتحقيق السكنية النفسية للأفراد، إلا أنه من ناحية الواقعية لم تسلم هذه الأماكن من انتهاكات الأفراد من خلال التعدي عليها عن طريق الاستيلاء وتغيير هدفها الذي أنشئت من خلاله.

وذلك راجع لعدم اهتمام المصالح التقنية بتهيئة هذه المساحات وبقائها عرضة للإهمال مما يشجع ويحفز بعض السكان على الاستحواذ والاستيلاء عليها من خلال تسيبها أو بناءها وضمها إلى مساكنهم الخاصة في صورة محل أو مرآب أو حديقة، ويترتب على هذا الاعتداء الإخلال بالمظهر العام للنسيج العمراني للمدينة¹.

III. مخالفات شبكات التهيئة

وهي شبكات (الغاز، الكهرباء، ماء الشرب، قنوات الصرف الصحي، الهاتف، الانترنت)، التابعة للمصالح التقنية لإدارة البلدية والتي وضعت أساسا لفائدة سكان المدينة².

مما يترتب على المستفيد من هذه الشبكات التزام بما جاء في مخطط شغل الأراضي وذلك من خلال عدم تغيير أماكن أو المواقع المحددة للربط والاستعمال الخاص بهذه الشبكات، إذ أن كل إخلال بذلك سيؤدي حتما إلى الإخلال بمخطط شغل الأراضي ومصادقته وما ينجز عن ذلك من تعطيل السير الحسن لشبكات هذه القنوات وجعل من الشوارع والأحياء ورشة مفتوحة تسيء للمنظر العام للمدينة كما تشكل خطرا حقيقيا للمارة وحركات العربات³.

2- المخالفات المرتكبة على الإطار المبني

ويجسد هذا النوع من المخالفات في التعدي على وظيفة مخطط شغل الأراضي بتشويه بعض البناءات خاصة منها العمارات، وكذلك الاستيلاء على الأسطح، مما يؤدي إلى تشويه المنظر الجمالي للمدن⁴.

¹ عبد الله لعويجي، المرجع السابق، الصفحة 51.

² عبد الله لعويجي، المرجع السابق، الصفحة 51.

³ كمال تكواشت، المرجع السابق، 32.

⁴ عبد الوهاب قبائلية- مراد شرايطية، دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر، المرجع السابق، الصفحة 36.

I. مخالفات تشويه العمارات

العمارات هي من السكنات الجماعية ويخطط لها من طرف الدولة وتتكون من عدة طوابق من أربعة فما فوق حسب طبيعة الأرض وقوة تحملها، ويشترك سكانها في مدخل واحد، ومتجانسة من حيث كل ما يتعلق بها سواء من الداخل أو الخارج، الاختلاف الوحيد هو عدد الغرف¹، وتتجلى المخالفات في هذا النوع من البناءات من خلال التأثير على الواجهات بتغيير النوافذ وغلق الشرفات وإحاطتها في ساحة المسكن أو التغيير في لون الطلاء الخارجي لبعض السكنات وهذا يؤثر على المظهر العام للنسيج العمراني للعمارة مما يؤدي إلى تشويه المظهر الجمالي الخاص بها.

II. الاستيلاء على أسطح العمارات

إن الاستيلاء على أسطح العمارات والبناء فيها هو عمل فوضوي وعشوائي وله نتائج وخيمة لأن العمارة عند إنجازها يتم تحديد عدد الطوابق وإضافة بنايات أخرى دون ترخيص من السلطة المختصة يعتبر تهديدا للأشخاص في أرواحهم وممتلكاتهم، وهذا النوع من المخالفات انتشر مؤخرا نتيجة زيادة النمو الديموغرافي لسكان و غلاء المعيشة مما تدفع بزوي الدخل المحدود باحتلال أقبية العمارات والسكن فيها، ويؤدي هذا النوع من المخالفات إلى تشويه المنظر الجمالي للمدن².

ثانيا :المخالفات المتعلقة بعقود التعمير

بالرجوع إلى نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم³، على أنه : "يعاقب....عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها."

وكذا نص المادة 76 من نفس القانون ، والتي تنص على أنه : "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء."

ومن خلال نص هاتين المادتين يمكن أن نحصر المخالفات المتعلقة بعقود التعمير في النقاط التالية :

¹ عبد الله لعويجي، المرجع السابق، الصفحة 24.

² كاهنة مزوزي، مدى فعالية 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، السنة الجامعية 2011-2012، الصفحة 18.

³ القانون رقم 90-29، السابق الذكر .

أ: مخالفات رخصة البناء والهدم¹

تتمثل مخالفات رخصة البناء والهدم في مخالفات أشغال البناء والهدم بدون رخصة وعدم مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء ومخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

1 / البناء بدون رخصة

تعتبر رخصة البناء² من أهم الرخص التي يسعى المشرع من خلالها لاحتزام القواعد التشريعية والتنظيمية لعمليات البناء والتعمير، بتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، والتسيير الاقتصادي للأراضي، وتحقيق الموازنة بين وقاية المحيط والطبيعة، و وظائف السكن، الفلاحة، الصناعة، وكذا التراث الثقافي والتاريخي والمناطق الساحلية³.

ونظرا لهذه الأهمية، حرص المشرع الجزائري على إلزامية الحصول على الرخصة قبل الشروع في مباشرة أشغال البناء لمن تقرر له حق بناء، وعليه فتجاهل هذا الالتزام يعد مخالفة طبقا لأحكام المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهو ما أكدته محكمة قالمة في الحكم الصادر عنها بتاريخ 2012/01/19 في قضية رقم 11/05219 بين السيد ب ع وبلدية الفجوج حيث قبلت المحكمة إدانة المتهم على أساس البناء بدون رخصة⁴، ولقيام هذه المخالفة يستوجب توافر عدة عناصر هي :

أ. أن يكون هناك بناء : البناء هو العنصر المادي الإيجابي لهذه المخالفة وهو بهذه الصفة له وجود مادي ملموس، يثبت بموجب محضر المخالفة⁵، ولا فرق بين الشروع في البناء أو تمام إنجازه، وهو ما ورد في ظل القانون 90-29 المعدل والمتمم حيث نص على أنه "يمنع الشروع في أشغال البناء..."⁶، وكذا نص على أنه "عندما ينجز البناء دون رخصة..."⁷، ويقصد بالبناء قانونا :

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر.

² "هي عبارة عن قرار إداري مسبق، يصدر بالإرادة المنفردة لجهات المختصة قانونا، وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

³ كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، المرجع السابق، الصفحة 115 و116.

⁴ محكمة قالمة، قسم الجنج، حكم تحت رقم 11/05219، رقم الفهرس 12/00501، المؤرخ في 2012/01/19، حكم غير منشور، قضية بين السيد (ب ع) وبلدية الفجوج، أنظر الملحق رقم 01، الصفحة 146.

⁵ عبد الوهاب قبائلية - مراد شرايطية، المرجع السابق، الصفحة 38.

⁶ انظر نص المادة 76 من القانون 90-29، السابق الذكر.

⁷ انظر نص المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29، السابق الذكر.

- كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات¹.
 - كل تشييد لبنانيات جديدة مهما كان استعمالها، أو تمديد لبنانيات موجودة، أو تغيير لبناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، أو انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج².
 - كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير تصميم البناء مثلا، تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنائية والشبكات المشتركة العابرة للملكية³.
- II. عدم وجود رخصة البناء
- إن البناء بدون رخصة جريمة تقوم بمجرد مباشرة أعمال البناء المادية التي تكون خاضعة لرخصة البناء دون الالتزام بأحكام القانون الذي يفرض الحصول على رخصة بناء مسبقة بغض النظر عن سبب غياب رخصة البناء ودخل إرادة الجاني فيه⁴.
- وباعتبار رخصة البناء وسيلة لرقابة الإدارة مدى احترام قواعد البناء والتعمير على نحو لا يمس بأمن وسلامة الأشخاص والأموال ولا يؤثر على تناسق النسيج العمراني، كما أن العبرة بغياب رخصة البناء تكون وقت القيام بأفعال البناء المحظورة لأن المشرع يشترط الرخصة السابقة للبناء وليس اللاحقة له⁵، إذ تتسع الحالات القانونية التي تعد فيها رخصة البناء غائبة لتشمل :
- الحالة الأولى : غياب رخصة البناء لعدم طلبها، وتتجسد هذه الحالة في امتناع الجاني بعدم مباشرة الإجراءات المحددة في قانون التهيئة والتعمير⁶، إضافة إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 خاصة 176 خاصة أحكام الفصل الثالث منه المعنون برخصة البناء.

¹ انظر المادة 2 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

² انظر المادة 52 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

³ انظر نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-09، السابق الذكر.

⁴ ياسمين قزاتي، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة (بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا)، دار هومة، الجزائر، 2016، الصفحة 70.

⁵ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 53.

⁶ انظر القسم الخامس المعنون "بالإجراءات المختلفة" من الفصل الخامس المعنون "برخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم"، من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

- الحالة الثانية: غياب رخصة البناء رغم طلبها، وتتجسد هذه الحالة في قيام الجاني بكافة الإجراءات القانونية المتبعة في الحصول على رخصة البناء إلا أن سلطة الإدارة في النظر في الطلب قد تجعل مباشرة إجراءاته تحول دون الحصول على رخصة البناء في حالات متعددة :

■ غياب رخصة البناء أثناء مرحلة الدراسة والتحقيق في الطلب : حيث يمكن للجهة المختصة أن تصدر قرار بتأجيل البت في الطلب منح الرخصة البناء من أجل عدم تعارض رخصة البناء مع أدوات التهيئة والتعمير²، ويترتب على هذا التأجيل ضرورة الإمتناع عن مباشرة أشغال البناء الخاضعة لرخصة البناء وهذا باعتبار أن هذه الرخصة لم تمنح بعد، وعليه لا يمكن للجاني التمسك بأنه قام بإجراءات طلب رخصة البناء قبل البدء في البناء مما يثبت تنفيذه للالتزام القانوني الذي يقع عليه³، لأن العبرة بحيازة القرار الإداري المتمثل في رخصة البناء ولا يقوم مقامه قرار التأجيل في البت.

■ غياب رخصة البناء بعد حلول أجل الرد عن الطلب : بعد حلول أجل الرد عن الطلب⁴، تلزم الإدارة بتبليغ موقفها إلى طالب رخصة البناء، إلا أنه قد تسكت عن الرد، وقد ينتج عن كلتا الافتراضيتين حالات غياب رخصة البناء :

الحالة الأولى: غياب رخصة البناء لسكوت الإدارة عن الرد⁵، حيث مكن المشرع الجزائري صاحب الطلب في هذه الحالة من إيداع طعنا لدى الولاية، وفي حالة عدم الرد يمكن له تقديم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

الحالة الثانية: غياب رخصة البناء رغم منحها من طرف الإدارة، والذي يتجسد في صورتين :

الصورة الأولى: غياب رخصة البناء راجع إلى أحكام رخصة البناء ، تتمثل هذه الصورة في انتهاء الأجل المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء وفي تجاوز مضمون الأشغال المرخص بها في رخصة البناء⁶.
الصورة الثانية: غياب رخصة البناء الناتج عن تصرفات الإدارة، حيث تتمثل هذه الصورة في :

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية رقم 26، المؤرخة في 1 جوان 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03، المؤرخ في 07 يناير سنة 2006، جريدة رسمية رقم 01، المؤرخة في 08 يناير سنة 2006.

² انظر المادة 64 من القانون 90-29، السابق الذكر، ونص المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر.

³ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 55.

⁴ أنظر المادة 51 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر.

⁵ انظر المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر.

⁶ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 57.

- تجسيد قرار منح الرخصة من طرف الإدارة المصدرة له ، حيث يقصد بالتجميد هنا إصدار الجهة المصدرة لرخصة قرار يوقف تنفيذ أثارها مؤقتا، كأن يقوم المستفيد من الرخصة بارتكاب أفعالا غير مطابقة لرخصة أو مخالفة لمواصفاتها بأن يتم معاينة هذه الأفعال بموجب محضر يحرره الأعوان المؤهلون قانونا¹.
 - سحب قرار منح الرخصة، ويعني سحب الرخصة إزالة وإنهاء الآثار القانونية للقرار الإداري، ونظرا لخطورة آثار الناتجة عن سلطة السحب يشترط لسحب الرخصة أن يكون قرار منح الرخصة غير مشروع وخلال مدة زمنية معينة².
 - إلغاء قرار منح الرخصة ، ويقصد به قيام السلطة الإدارية المختصة بالقضاء على آثار الرخصة بإعدامها بأثر فوري بالنسبة للمستقبل فقط خلال الآجال المحددة قانونا³.
- إن كل من التجميد والسحب والإلغاء لرخصة البناء يجعلون منها في حكم الرخصة الغائبة ويترتب عن ذلك تجريم القيام بأي من الأفعال الخاضعة لرخصة البناء، منذ تبليغ صاحب الرخصة بالقرار القاضي بإحداهم⁴.

وتجدر الإشارة إلى أنه جاء في قرار لمجلس الدولة الصادر بتاريخ 2003/03/11 في قضية رقم 007736 بين رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية معسكر و "ب.د.ف" ومن معها، حيث جاء في القرار بأن القاضي الإداري الذي رفعت أمامه دعوى القضاء الكامل لا يمكنه تقدير الوقائع مادام القرار الإداري بالتجميد لم يكن محل طعن بالإبطال⁵.

الصورة الثالثة: غياب رخصة البناء الناتج عن أحكام القضاء ، وتكون هذه الصورة عن طريق الإلغاء القضائي لرخصة البناء، حيث يحق لكل ذي مصلحة رفع دعوى إلغاء ضد قرار منح رخصة البناء⁶، كما للإدارة أن تلجأ إلى الطعن القضائي في حالة فوات آجال الإلغاء الإداري، وكذا في حالة تحريك الدعوى

¹ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 58.

² عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق، الصفحة 166.

³ عمار بوضياف، المرجع السابق، الصفحة 165.

⁴ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 59.

⁵ قرار مجلس الدولة تحت رقم 007736، الصادر بتاريخ 2003/03/11، منشور، قضية بين رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

معسكر ضد (ب.د.ف. ومن معها)، أنظر الملحق رقم 01، صفحة 150.

⁶ أنظر المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر.

عمومية على أساس جريمة البناء بدون رخصة في حالة وجود رخصة بناء غير شرعية¹، وهو ما أكدته مجلس الدولة في قرار له صادر بتاريخ 2008/04/30 في قضية رقم 038284 حيث أيد مجلس الدولة القرار المستأنف على أساس أن إجراء تسليم رخصة البناء يخضع لكيفيات منح وثائق التعمير المحددة في النصوص القانونية الخاصة بالتعمير والتهيئة وبالتالي الحصول على رخصة بناء مقابل تنازل المستفيد عن الدين الداخل في ذمة البلدية لصالحه يعد تصرف مخالف للقانون ويترتب عليه بطلان الرخصة².

والإلغاء القضائي يكون من خلال :

- 1- وقف تنفيذ رخصة البناء، يشترط في وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن رخصة البناء وجود دعوى إلغاء في الموضوع مسبقاً ضد قرار منح رخصة البناء³.
- 2- غياب رخصة البناء لرفض منحها، قد ترفض الجهة الإدارية المكلفة قانوناً بمنح رخصة البناء حيث يتعين على الإدارة تسبب قراراتها بالرفض وهذا القرار قابل للطعن فيه⁴.
- 3- أن يكون البناء خاضعاً لرخصة البناء، ويستنتج هذا الشرط من نص المادة 55 من القانون 90-29، والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فيما يتعلق بالبنائيات التي تحتمل بسرية الدفاع الوطني، والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما تتعلق كذلك بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً⁵ من الدرجة الأولى، كبعض الدوائر الوزارية، والهيئات والمؤسسات، إلا أن إعفائها من رخصة البناء لا يعفي صاحب المشروع من السهر على توافقها مع الأحكام القانونية في مجال التعمير والبناء⁶.

ومن خلال ما سبق نخلص لقول أن رخصة البناء من أكثر الوسائل المخولة لسلطات الضبط فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه في المجال العمراني، فإذا كان للمالك الحرية في استعمال ملكيته

¹ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 60.

² قرار مجلس الدولة تحت رقم 038284، الصادر بتاريخ 2008/04/30، منشور، قضية بين السيد (س) ضد ووالي ولاية ورقلة، أنظر الملحق رقم 01، صفحة 152.

³ القانون 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية رقم 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008، المادة رقم 834، الصفحة 78.

⁴ انظر المادة رقم 50، والمادة رقم 62، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر.

⁵ أنظر المادة 1 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر.

⁶ عبد الوهاب قبائلية- مراد شرايطية، المرجع السابق، الصفحة 40.

العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ، فإنه بالمقابل تكون حريته مقيدة بألا تتعارض مع النظام العام العمراني وأسسها، لهذا كان دور رخصة البناء دورا وقائيا في مجال تنظيم حركة البناء¹.

2- عدم المطابقة لرخصة البناء

اشتراط المشرع الجزائري إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل مباشرة أي تشييد لأي بناية أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير²، كما ألزم المشرع على كل مشيد لبناء م³ وضع مشروع البناء الخاضع لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد³، الذي يؤشر عليه ويودع الطلب المتضمن رخصة البناء مرفقا بالوثائق المنصوص عليها في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وعند الانتهاء من الأشغال يجب على مشيد البناء إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة⁴، فشهادة المطابقة وسيلة رقابية هامة تتوج باحترام المرخص له لقانون التعمير ولمواصفات رخصة البناء، هذه الوثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء⁵، وذلك لإثبات مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة رخصة البناء، والغرض الرئيسي من وراء هذا هو تجسيد المشرع لقواعد التهيئة والتعمير. وعليه فإن الإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة طبقا لنص المادة 77 من القانون 90-29، والتي تقسم عناصرها إلى ثلاث عناصر وهي :

¹ شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2015-2016، الصفحة 46 و 47.

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

³ أنظر المادة 55 من القانون 90-29، السابق الذكر.

⁴ أنظر المادة رقم 56، من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

⁵ Jean Bernard Aubry, Hugues perinet _ Marquet, **droit de l'urbanisme et de la construction**, 7^{ème} éditions, paris, 2004, p.416.

I. حيازة صاحب المشروع لرخصة البناء

ذلك أن رخصة البناء أصبحت من الوسائل الرئيسية لاحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن ولمنع البناء العشوائي¹، وإلا كنا بصدد مخالفة البناء بدون رخصة طبقا لنص المادة 79 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

II. الشروع في تنفيذ أشغال البناء أو تمام إنجازها :

حيث بالرجوع إلى نص المادة 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة التعمير المعدلة والمتممة بنص المادة 7 من القانون 04-05 (يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء) حيث نجد أن المشرع ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البناءات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية²، أو بمناسبة أعمال الرقابة أو بمناسبة فحص المطابقة عند الطلب صاحب المشروع لشهادة المطابقة³.

III. تحقق عدم المطابقة لأشغال البناء والتهيئة مع رخصة البناء المسلمة

بما أن رخصة البناء هي عبارة عن "قرار إداري انفرادي يسمح للإدارة بفرض ترخيص بالبناء بعد التحقق من مطابقته لقواعد التعمير المطبقة"⁴، فإن المشرع ألزم الأعوان المؤهلين قانونا بإجراء الرقابة على أعمال البناء التي في طور الإنجاز أو بناء على طلب من صاحب المشروع للحصول على شهادة المطابقة، وفي حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة المسلمة، فإنه يتم إثبات هذه المخالفة عن طريق محضر المعاينة الذي يحرره العون المخول قانونا⁵.

¹ شهرزاد عوابة، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 47.

² انظر المادة 6 من القانون رقم 04-05، السابق الذكر.

³ عبد الوهاب قبايلية- مراد شرايطية، المرجع السابق.

⁴ شهرزاد عوابة، المرجع السابق، الصفحة 47.

⁵ انظر المادة 13 من القانون 04-05، السابق الذكر.

3-الهدم بدون رخصة

ألزم المشرع الجزائري وجوب الحصول على رخصة الهدم التي يمكن اعتبارها بأنها: " ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال " ¹، خاصة وإن كانت أشغال الهدم واقعة في مناطق حساسة وهذا لتسهيل عملية الرقابة عليه من طرف الجهات المختصة، حيث نص المشرع في 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) ²، ونصت ذلك المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 (تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون 90-29، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا 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 طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية ، المطبقة عليها أو عندما تكون البنائة الآيلة للهدم سندا لبنائيات مجاورة. ³)

وعليه فللحصول المسبق لرخصة قبل مباشرة أشغال الهدم، هو قيد فرضه المشرع من خلال قانون التعمير والمرسوم التنفيذي 15-19، وعليه فالإخلال بهذا يعد مخالفة طبقا لنص المادة 77 من قانون 90-29 ما لم يوجد نص أشد من ذلك ⁴، إلا أن هذه المخالفة لا يمكن اعتبارها قائمة إلا بتوافر العناصر التالية :
I. أن يكون هناك شروع في هدم لبناءات قائمة دون رخصة مسبق

وهو المظهر المادي لهذه الجريمة، ويقصد به كل الأعمال و الأشغال التي تؤدي لا محالة مباشرة إلى هدم جزئي أو كلي لبنائة قائمة، دون رخصة مسلمة مسبقا قبل البدء في هذه الأشغال ⁵، كما أنه لا يعفى من المتابعة والعقاب في حالة الحصول على رخصة الهدم بعد البدء في الأشغال والفاعل لا يمكن تصوره

¹ Jacqueline Morand –Deville, Jacqueline, **droit de l'urbanisme**, 2^{ème} édition, Dalloz, Paris 1994, p.153.

² أنظر المادة 60، من القانون رقم 90-29، السابق الذكر .

³ جريدة رسمية رقم 07، المؤرخة في 12 فبراير 2015.

⁴ عبد الوهاب قبايلية- مراد شرايطية، المرجع السابق، الصفحة42.

⁵ شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال لبناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 149.

إلا في صاحب البناء ويفهم هذا من خلال نص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176 ما عدا هذا نكون أمام أوصاف لجرائم أخرى كجريمة تحطيم ملك الغير¹.

II. موقع البناء

من خلال نص المادة 60 من قانون التهيئة والتعمير² وكذا نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها³، نستنتج الشروط التي تتعلق بموقع البناء، والتي يمكن من خلالها أن تقوم المخالفة :

- أن يكون البناء واقع في أماكن خاصة : اعتبر المشرع أماكن الخاصة أنها تلك الأملاك المصنفة في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية والسياحية والثقافية والطبيعية، أو في طريق التصنيف، كما أن المشرع حدد طرق التصنيف لهذه الأملاك بموجب نصوص خاصة بهذه الأملاك⁴.
- أن تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة : حيث أنه إذا كان البناء المراد هدمه سندا لبناء أو بنايات مجاورة⁵، وتم الشروع في مباشرة أشغال الهدم دون الحصول المسبق لرخصة الهدم اعتبرت المخالفة قائمة، رغم أن هذه المسألة تقنية لكن محاضر المعاينة المادية تكفي لإثبات قيام هذه الجريمة. والمشرع كان يهدف من وراء اشتراطه رخصة الهدم، حماية أملاك وأرواح المجاورين من خلال وجوب تقديم التصاميم وعرض أسباب الهدم والخبرة التقنية في الملف المتضمن طلب رخصة الهدم⁶، وعليه فإن كل عملية هدم لبناية تجاورها بناية أو سندا لبناية أخرى دون الحصول المسبق على رخصة الهدم هي مخالفة طبقا لقواعد التعمير.
- عدم وجود نص خاص أشد : وهو شرط يتعلق بتطبيق المادة 77 من قانون التعمير، باعتبار أن المشرع الجزائري حمى بعض الأقاليم و المناطق بنصوص خاصة حتى ولو تعلق الأمر بمجال التهيئة

¹ أنظر المادة 407 من قانون رقم 66-156، المعدل والمتمم ، السرايق الذكر .

² قانون رقم 90-29، السابق الذكر .

³ المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر .

⁴ أنظر المادة 70، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر .

⁵ انظر المادة 72، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر .

⁶ شهرزاد عوايد، المرجع أعلاه، الصفحة 149.

والتعمير، وعليه متى وجد نص خاص يتعلق بالهدم دون رخصة وكان أشد طبق هذا ال نص واستبعدت المادة 77 ومثال ذلك المادة 79 من قانون 99-01 والعكس صحيح طبقا لقواعد العامة¹.

4- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار

قيد المشرع المستفيد من رخصة الهدم عدم مباشرة أشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة²، كما أنه على المستفيد من الرخصة البناء مثلا وضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج مكان الأشغال بغرض الإشهار³، وبالتالي فعدم القيام بإجراءات التصريح بمباشرة الأشغال والإشهار، وتنجسد مخالفة في صورتين وهما :

ا. عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع الرخصة مسلمة

وهي مخالفة طبقا لأحكام المادة 89 من القانون رقم 08-15⁴ المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وذلك لعدم احترام أحكام المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19⁵، وكذا نص المادة 84 من المرسوم السالف الذكر، والتالي على المستفيد من الرخصة أن يرضع خلال فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض مع ذكر التاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال⁶.

اا. عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال

نصت المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19، على أنه "لا يمكن صاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة"، وبالتالي على المرخص له أن يقوم بإيداع تصريح بفتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل يثبت تقديم التصريح، كما ألزم المشرع

¹ القانون رقم 99-01، المؤرخ في 6 يناير سنة 1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية رقم 02، المؤرخة في 10 يناير سنة 1999، الصفحة 10.

² أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر.

³ انظر المادة 60 والمادة 84، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر.

⁴ جريدة رسمية رقم 44، المؤرخة في 3 أوت 2008.

⁵ جريدة رسمية رقم 07، المؤرخة في 12 فبراير 2015.

⁶ أنظر نص المادة 60، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر.

بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 06-55¹، الأعوان المؤهلين بالمراقبة المطالبة بالوثيقة التي تثبت التصريح بفتح الورشة أثناء قيامهم بعملية المراقبة من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع.

ب- تجاهل التزامات تتعلق برخصة التجزئة وشهادة التقسيم والتسييج

وتتمثل هذه التجاوزات في القيام بعملية تجزئة أرض دون الحصول على رخصة التجزئة وكذلك القيام بعملية تقسيم لبناية دون الحصول على إذن مسبق وكذا إقامة سياج دون الحصول على رخصة .

1 مخالفات رخصة التجزئة

رخصة التجزئة هي عبارة عن قرار إداري صادر عن الجهة المخولة قانونا بمنحه، حيث تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية مهما كان موقعها²، ويمكن حصر التجاوزات المرتكبة في صورتين :

1. تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة التجزئة :

اشترط المشرع الحصول على رخصة التجزئة قبل مباشرة أشغال التقسيم لقطعة أو عدة قطع لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات وهذا بموجب المادة 57 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وكذا نص المادة 07 من المرسوم 15-19، حيث يعد تجاهل هذا الالتزام مخالفة طبقا لنص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير³، كذا نص المادة 74 من القانون 08-15.

ويعتبر تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة، القيام بأشغال التجزئة بعد مدة تتجاوز الثلاث سنوات من تاريخ تسليم الرخصة، وكذا في حالة عدم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة التجزئة⁴.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 يناير 2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية رقم 06، المؤرخة في 5 فبراير 2006، الصفحة 04.

² أنظر المادة 57، من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

³ القانون رقم 90-29، السابق الذكر .

⁴ أنظر المادة 30، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر .

11. تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة

تعد مخالفة كل أشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات و التصاميم ودفتر الشروط التي بموجبها منحت الرخصة، وهذا بصريح نص المادة 77 من قانون التهيئة و التعمير لأن عدم مطابقة الأشغال لرخصة التجزئة هو تجاهل للالتزامات التي يفرضها قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامه¹، ويشترط لقيام هذه المخالفة وجود رخصة التجزئة وصحتها.

2 مخالفات شهادة التقسيم

مكن المشرع بموجب المادة 59 من القانون 90-29 الحق لمالك العقار الذي يرغب في تقسيم عقاره، بموجب طلب يقدمه لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي للحصول على شهادة التقسيم قبل مباشرة أشغال التهيئة، هذا باعتبار أن شهادة التقسيم تعتبر وثيقة تبين شروط تقسيم الملكية العقارية المبنية²، ويمكن حصر التجاوزات المرتكبة في صورتين :

1. تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة التقسيم

إن مباشرة أشغال التهيئة المتضمنة عملية التقسيم لملكية عقارية دون الحصول المسبق على شهادة التقسيم هو مخالفة طبقا لأحكام المادة 59 والمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير، ويدرج في مفهوم تقسيم الملكية العقارية بدون الشهادة، مباشرة أشغال التهيئة بعد انقضاء 3 سنوات من تاريخ استلام الشهادة³.

11. عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم

إن عدم مطابقة أشغال التهيئة المتضمنة عملية التقسيم للملكية العقارية لتصاميم والمخططات التي منحت شهادة التقسيم بموجبها هي مخالفة بمفهوم المادة 77 للالتزامات التي جاء بها قانون التهيئة والتعمير⁴.

3-مخالفات التسييج

جاء المشرع الجزائري في الفصل السادس من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تحت عنوان التسييج إلى التزامين وهما :

¹ أنظر نص المادة 77، من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

² أنظر المادة 33، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر.

³ انظر المادة 39، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر.

⁴ القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

- I. وجوب خضوع إقامة الأسيجة في المناطق الساحلية والأقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية¹، لرخصة أشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي²، أو صادرة عن السلطة المؤهلة قانونا طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها³.
- II. إلزامية انجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا بين المساحات ومكان الأشغال، في حالة انجاز أشغال البناء أو الهدم على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية⁴.
- ومن خلال هذه الالتزامات التي فرضها المشرع فإذا تم تجاهلها وعدم أخذها بعين الاعتبار يخطوي عنه عدم احتواء الالتزامات التي جاء بها قانون التهيئة والتعمير وهو ما يفهم من نص المادة 77 من قانون 09-29.

الفرع الثاني : مخالفات قواعد التعمير الخاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني

خصص المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير الفصل الرابع منه بعنوان أحكام خاصة بتطبيق على بعض الأجزاء من التراب الوطني ، حيث قسمها إلى ثلاث أقسام، القسم الأول بعنوان الساحل، القسم الثاني بعنوان الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والقسم الثالث بعنوان الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، المواد من 43 إلى 49⁵.

نظرا لخصوصية وحساسية هذه المناطق في مواجهة عمليات التعمير وفي إطار حماية البيئة وتنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة صدرت قوانين وتنظيمات خاصة، تهدف إلى ضبط مجال التعمير بهذه الأقاليم حيث حددت مخالفات سيتم تناولها كما يالي :

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

² أنظر المادة 70، من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

³ أنظر المادة 71، من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

⁴ أنظر المادة 72، من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

⁵ القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

أولاً: مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية

تتمثل مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية، في تلك التجاوزات المخالفة للالتزامات الواردة في أحكام القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه¹، والقانون رقم 01-99² المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة والقانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية³، والتي سيتم تناولها كما يلي :

أ/في المناطق الساحلية

كرس المشرع الجزائري بموجب قانون التهيئة والتعمير حماية قانونية لساحل من التوسع العمراني على حسابه، من خلال نصه على أنه "يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات، وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة لتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، ويجب أن يتم هذا طبقاً لأحكام شغل الأراضي"⁴، وبالنظر لهذه الخصوصية فإن المشرع جاء في نص المادة 04 من القانون رقم 02-02 على أنه يقع على عاتق كل من الدولة والجماعات المحلية عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير السهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري، كما أنه يجب أن تحظى وضعية الساحل الطبيعية بالحماية وتثمينها ضمن احترام وجهات المناطق المعنية⁵، بالإضافة إلى احترام ما جاء في المواد من 12 إلى 16 وكذا نص المادة 18 و 19 من القانون 02-02، ومن خلال ما سبق يمكن القول بأن المخالفات المرتكبة بالمناطق الساحلية لا تخرج عن تلك الواردة في قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المطبقة له، باستثناء ما ورد في الفقرة الثانية من نص المادة 30 بقولها "...تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات و المساحات المهيأة للترفيه في هذه الناطق المهدهة."⁶، ولقيام هذه المخالفة يجب توافر

¹ قانون رقم 02-02، المؤرخ في 5 فبراير سنة 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية رقم 10، المؤرخة في 12 فبراير 2002.

² القانون رقم 01-99، السابق الذكر .

³ القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية رقم 11، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003 .

⁴ المادة 45، من القانون 29-90، السابق الذكر .

⁵ المادة 05، من القانون رقم 02-02، السابق الذكر .

⁶ القانون رقم 02-02، السابق الذكر .

توافر العنصر المادي¹ الذي يقوم بمجرد البدء أو عند إتمام أشغال المتضمنة إما البناء أو بمنشآت أو طرق أو حظائر توقيف السيارات، أو مساحات للترفيه، وأن تكون الأشغال في منطقة شاطئية ذات تربة هشة أو معرضة للانحراف أو تكون مصنفة على أنها مهددة، وأن يتم إثبات هذه المخالفة بموجب محضر يحرره العون الذي عين المخالفة²، والجدير بالذكر أيضا أن هذه المخالفة كيفها المشرع على أنها جنحة يعاقب عليها بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1)، وبغرامة من مائة ألف (100.000) إلى خمسمائة ألف (500.000) دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين³.

ب/ في المناطق السياحية

تندرج مخالفات التعمير في المناطق السياحية تلك المنصوص عليها في أحكام القانون 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، وأحكام القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

1/ مخالفات التعمير طبقا للقانون 01-99

من صور المخالفات المرتكبة والمنصوص عليها في أحكام القانون المتعلق بالفندقة هي "مخالفة عدم التصديق على مشاريع المؤسسات الفندقية" حيث ألزم المشرع⁴ الإدارة المكلفة بالسياحة التصديق على مخططات مشاريع بناء أو تعديل أو هدم أو تهيئة مؤسسة فندقية قبل تسليم الرخص تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بموجب المادة⁵ 79، ولقيام هذه المخالفة لا بد توافر العناصر التالية :

- ✓ أن تكون هناك أشغال قائمة تتعلق ببناء أو تعديل أو تهيئة أو هدم.
- ✓ أن تتعلق هذه الأشغال بمؤسسة فندقية⁶، وهي تأخذ هذه الصفة بعد الحصول على الرخصة المسبقة من الإدارة المكلفة بالسياحة⁷.
- ✓ انعدام الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة طبقا لنص المادة¹ 46.

¹ شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، الصفحة 161.

² أنظر المادة 38، من القانون رقم 02-02، السابق الذكر.

³ أنظر المادة 43، من القانون رقم 02-02، السابق الذكر.

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

⁵ القانون رقم 01-99، السابق الذكر.

⁶ عرفتها المادة 04، من القانون رقم 01-99، السابق الذكر بأنها "كل مؤسسة تستقبل الزبائن لإيوائهم مع تقديم خدمات إضافية لهم أو بدونها".

⁷ أنظر المادة 52، من القانون رقم 01-99، السابق الذكر.

وعليه فإن البناء أو الهدم دون رخصة إذا كان يتعلق بمؤسسة فندقية نطبق أحكام المادة 79 من القانون 01-99 بدلا من أحكام المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير² لأنها الأشد وتكيف على أنها مخالفة بناء أو هدم دون تصديق من الجهة المختصة³.

إضافة إلى نص المادة 46 من القانون 01-99 المتعلق بالفندقة، فإن المشرع أضاف عنصرا آخر من المخالفات بموجب القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، وهو وقوع أشغال التغيير أو التوسع أو الهدم لمؤسسة فندقية داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية دون أخذ الرأي المسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة، والجزاء المطبق على هذه المخالفة هو ما ورد في أحكام المادة 79 من القانون 01-99 المتعلق بالفندقة⁴.

2 / مخالفات التعمير طبقا للقانون 03-03

حرص المشرع على حماية مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تعبر في مفهوم هذا القانون " بأنها 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 تثمين أصالته أو المحافظة عليه من التلف والاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان⁵، بهدف الاستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية، ولأجل الحفاظ على المقومات الطبيعية للسياحة والتراث الثقافي والتاريخي و الديني و الفني من اجل استغلاله لأغراض سياحية، ومن خلال القانون المتعلق بمناطق التوسع والموقع السياحية يمكن إجمال مخالفات التعمير فيما يلي :

¹ القانون رقم 01-99، السابق الذكر .

² القانون رقم 29-90، السابق الذكر .

³ شهرزاد عوابد، المرجع السابق، الصفحة 160 .

⁴ أنظر المادة 23، من القانون رقم 03-03، السابق الذكر .

⁵ أنظر المادة 3، من القانون رقم 03-03، السابق الذكر .

1. أشغال التهيئة بمناطق التوسع ومواقع سياحية مخالفة لمخطط التهيئة السياحية ولقانون 03-03-03.

نص المشرع على أنه "تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية مخالفة لمخطط التهيئة السياحية وللقواعد المنصوص عليها في هذا القانون"¹، ولقيام هذه المخالفة لابد من توافر العناصر التالية :

- أن تكون هناك أشغال تهيئة أو تم الشروع فيها
- أن تكون هذه الأشغال داخل مناطق التوسع السياحي²
- أن تكون هذه الأشغال مخالفة، لقواعد مخطط التهيئة السياحية، ولأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المنصوص عليها بالقانون 03-03-03، فعلى سبيل المثال وجوب خضوع منح رخص البناء داخل هذه المناطق إلى الرأي المسبق للوزارة المكلفة بالسياحة وبالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة³، ووجوب خضوع بناء الأراضي القابلة للبناء بمناطق التوسع والمواقع السياحية لمواصفات مخطط التهيئة السياحية في ظل احترام قواعد التهيئة والتعمير، يعاقب على ارتكاب هذه المخالفة بالحبس من ثلاثة (3) أشهر إلى سنة واحدة، وبغرامة تتراوح ما بين مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاث مائة ألف دينار (300.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين، حيث يلاحظ على المشرع أنه كيف هذه المخالفة على أساس أنها جنحة⁴.

II. تنفيذ أشغال تهيئة بمناطق التوسع والمواقع السياحية خلافا لأحكام القانون 03-03-03.

بالرجوع إلى نص المادة 44 نجد أن تنفيذ الأشغال المنصوص عليها في نص المادة 06 من القانون 03-03-03 يجسد الركن المادي لهذه المخالفة وكيفها المشرع على أنها جنحة مشددة⁵ على خلاف ما هو وارد وارد في نص المادة 44 من القانون 03-03-03 .

¹ أنظر المادة 06، من القانون رقم 03-03، السابق الذكر.

² شهرزاد عوابة، المرجع السابق، الصفحة 161.

³ أنظر المادة 24، من القانون رقم 03-03، السابق الذكر.

⁴ أنظر المادة 44 من القانون رقم 03-03، السابق الذكر.

⁵ أنظر المادة 47، من القانون رقم 03-03، السابق الذكر.

III. مخالفة أحكام بنود 2-3-4 من المادة 38 من القانون 03-03

بالرجوع إلى أحكام المادة 50 من القانون 03-03 نجدتها عدت صور هذه المخالفة كما يالي :

- عدم المطابقة مع وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة .
- رفض تزويد الأعوان المؤهلين¹ لمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون بالمعلومات بما فيها مخالفات التعمير²، وكذا منع هؤلاء من القيام بإجراءات الرقابة والتحري المنصوص عليها بهذا القانون، وبكفي لقيام هذه المخالفة اتجاه نية المخالف لهذه الأعمال حيث يعتبر القصد الجنائي ركن من أركان المخالفة، عكس ما رأيناه في كل مخالفات التعمير.
- التصريح الكاذب للحصول على رخصة البناء بمناطق التوسع والمواقع السياحية، من خلال تقديم وثائق أو تصريحات أو معلومات لتضليل الجهة المختصة لمنح رخصة البناء.
- إن الإجراءات³ المتعلقة باختصاص القضاء الاستعجالي في الأمر بمطابقة الأشغال أو هدمها أو إعادة الأماكن لحالتها، لا يعفي من المتابعة والجزاء.

ثانيا :مخالفات التعمير في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية، التاريخية، الثقافية

بالرجوع إلى نص المادة 47 من قانون التعمير⁴ نجدتها تحيلنا إلى النصوص الخاصة التي تضبط الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، وفي سنة 1998 صدر القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ووضع مجموعة من الالتزامات والضوابط لعمليات التعمير.

لقد ضبط القانون 98-04 عمليات التهيئة التعمير خاصة عند ترميم أو إصلاح أو بناء أو هدم ممتلكات عقارية ثقافية وتاريخية، وتجاهل هذا الالتزام يترتب عليه قيام المخالفة المنصوص عليها في نص المادة⁵ 99 "يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في ا لمنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إضافة إليها أو

¹ " وهم الضباط وأعوان الشرطة القضائية ومفتشي السياحة ومفتشي التعمير ومفتشي البيئة"

² أنظر المادة 33، من القانون رقم 03-03، السابق الذكر.

³ أنظر المواد 37-39-40، من القانون رقم 03-03، السابق الذكر.

⁴ القانون رقم 90-29، السابق الذكر .

⁵ القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية رقم 44، المؤرخة في 17

يونيو سنة 1998 .

استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في القانون بغرامة من 2000 دج إلى 10.000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار تطبق نفس العقوبة على كل من يباشر أشغال مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة ومشمولة تقع في محيط قطاعات محفوظة ."، من خلال هذه المادة وأحكام المواد 15 و 21 و 22 نستنتج عناصر قيام هذه المخالفة كما يلي :

أ/ مباشرة أعمال إصلاح أو إعادة تأهيل أو ترقيم أو إضافة أو إعادة تشكيل أو تهديم

حيث تعتبر هذه الأعمال المظهر المادي للمخالفة، وهيكل أشغال الإصلاح أو الترميم للحفاظ على ما هو موجود، وكل الأشغال الإضافية لإعادة التشكيل أو التأهيل وكذلك كل أعمال الهدم¹.

ب/ أن تقع هذه الأعمال على

- العقارات الثقافية² وهي المعالم التاريخية والمواقع الأثرية و المجموعات الحضرية أو الريفية.
- أن تكون هذه العقارات مصنفة أو مقترحة للتصنيف أو مصنفة تقع في محيط قطاعات محفوظة.

ج/ أن تقع هذه الأعمال دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها قانونا

ويناط 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 98-04 وهي :

1. بالنسبة للأماكن الثقافية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي :

فإنه لا يمكن القيام بأي تعديل أو إصلاح إلا بعد³:

_التماس رأي تقني من المصالح المكلفة.

-الحصول على الترخيص المسبق من الوزير المكلف بالثقافة.

2. بالنسبة للمعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو الواقعة في مناطق محمية

¹ شهرزاد عوابد، المرجع السابق، الصفحة 162.

² المادة 08، من القانون رقم 98-04، السابق الذكر .

³ أنظر المادة 15، من القانون 98-04، السابق الذكر.

يجب إخضاع كل أشغال الحفظ أو الترميم أو التصليح أو الإضافة والتغيير والتهيئة إلى الترخيص المسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة¹.

3. إذا كانت طبيعة الأشغال المراد القيام بها تتطلب رخصة البناء أو التجزئة من أجل البناء :

وهذا طبقا لأحكام قانون التعمير، لأن هذه الرخص لا يمكن تسليمها إلا بعد موافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، وبالتالي انعدام الموافقة يؤدي لقيام هذه المخالفة²، والجزاء المترتب عليها هو تطبيق أحكام المادة 77 من قانون التعمير³ بدلا من أحكام المادة 99 من هذا القانون⁴ لأنها أشد، كما أن هذه الأملاك يعد لها مخطط حماية واستصلاح يحدد القواعد العامة للتنظيم والبناء والهندسة المعمارية والتعمير وتبعات استخدام الأرض والانتفاع⁵.

ثالثا : مخالفات التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى

نص المشرع الجزائري على مخالفتين بموجب القانون 04-20⁶ في إطار الوقاية من الأخطار الكبرى في مجال التهيئة والتعمير حيث تتمثل صورتيهما فيما يلي :

أ/ البناء في المناطق المعرضة للخطر الكبير حظر :

حظر المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 04-20 عملية البناء في المناطق الخطرة وهذا بموجب المادة والتي نصها كالتالي "دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول في مجال البناء والتهيئة والتعمير، يمنع البناء منعا باتا، بسبب الخطر الكبير، لاسيما في المناطق ذات الخطورة الآتية :

-المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطا،

-الأراضي ذات الخطر الجيولوجي،

¹ أنظر المادة 21، من القانون رقم 98-04، السابق الذكر.

² شهرزاد عوابد، المرجع السابق الذكر، الصفحة 162.

³ القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

⁴ القانون 98-04، السابق الذكر.

⁵ أنظر المادة 30، من القانون 98-04، السابق الذكر.

⁶ القانون رقم 04-20، المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية رقم 84، المؤرخة في 29 ديسمبر 2004.

-الأراضي المعرضة للفيضان، ومجاري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالفيضان المحدد طبقاً لأحكام المادة 24 أدناه،

-مساحات حماية المناطق الصناعية، والوحدات الصناعية ذات الخطورة، أو كل منشأة صناعية أو طاغوية تنطوي على خطر كبير،

-أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة التي قد ينجر عن إتلافها أو قطعها خطر كبير.¹ ، ولقد عاقب المشرع على انتهاك أحكام المادة السالفة الذكر² بالحبس من سنة(1)إلى ثلاث (3) سنوات وبغرامة من ثلاثمائة ألف دينار(300.000 دج) إلى ستمائة ألف دينار (600.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط.³

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع ضبط مسألة تحديد المناطق المعرضة للخطر بموجب القانون رقم 04-20 من خلال نصه على أنه "يحدث مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير فيما يخص كل خطر منصوص عليه بموجب أحكام المادة 10 أعلاه....."⁴.

ومن خلال ما سبق نستنتج أنه يشترط لقيام العنصر المادي لهذه المخالفة وقوع أعمال البناء في منطقة حددها المخطط العام للوقاية من الخطر الكبير وهو ما يفهم من نص المادة 20⁵، وبمجرد معاينة المخالفة يحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي الأمر بهدم البناء.⁶

ب/ إعادة بناء هدم كلياً أو جزئياً بسبب زلزال أو خطر جيولوجي

نص المشرع الجزائري على أنه "لا يجوز القيام بإعادة البناء 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

¹ جريدة رسمية رقم 84، المؤرخة في 29 ديسمبر 2004.

² المادة 19 من القانون رقم 04-20، السابق الذكر.

³ أنظر المادة 70 من القانون رقم 04-20، السابق الذكر.

⁴ أنظر المادة 16 من القانون رقم 04-20، السابق الذكر.

⁵ القانون رقم 04-20، السابق الذكر.

⁶ أنظر المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

التأكد من أن أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل بها¹، كما أن المشرع أحال لتطبيق أحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فيما يتعلق بتوقيع الجزاء في حال ارتكاب هذه المخالفة².

ومن خلال نص المادتين 23 و 71 من القانون 04-20 نستنتج العناصر المكونة لهذه الجريمة :

1. أن يكون هناك تهدم لبناء أو منشأة أساسية : والأمر سواء فيما إذا كان البناء كاملا أو في طريق

الإنجاز خصص لغرض السكن أو لوظيفة أخرى سواء تهدم البناء بشكل كلي أو جزئي³، وواقعة

الهدم يتم إثباتها بموجب محاضر المعاينة التي يحررها الأعوان المؤهلين قانونا⁴.

2. أن يكون سبب الهدم، زلزال أو خطر جيولوجي : كانزلاق التربة مثلا وهي مسألة تقنية تثبت

بموجب محضر يحرر من طرف أجهزة المراقبة التقنية المختصة.

3. أن يكون هناك شروع في أشغال إعادة البناء دون إجراء مراقبة من الأجهزة المختصة تثبت

التكفل بأسباب الانهيار : ويتحقق هذا العنصر من خلال العجز عن تقديم ما يثبت أن المصالح

التقنية قد تكفلت بأسباب الانهيار⁵.

وفي حالة اجتماع هذه العناصر تعتبر مخالفة إعادة بناء هدم كليا أو جزئيا بسبب زلزال أو خطر

جيولوجي قائمة وتطبق عليها الأحكام المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير فيما يتعلق بتوقيع

الجزاء⁶.

¹ أنظر المادة 23 من القانون رقم 04-20، السابق الذكر .

² أنظر المادة 71 من القانون 04-20، السابق الذكر .

³ شهرزاد عوابد، المرجع السابق الذكر، الصفحة 165.

⁴ أنظر المادة 69 من القانون رقم 04-20، السابق الذكر .

⁵ شهرزاد عوابد، المرجع السابق الذكر، الصفحة 165.

⁶ أنظر المادة 77، من القانون 90-29، السابق الذكر .

المبحث الثاني

معاينة مخالفات العمرانية

نتيجة لكثرة انتشار المخالفات العمرانية على الصعيد العملي والتي تم تناولها في المبحث الأول، تصدى المشرع لهذه الظاهرة من خلال إنشاء جهاز يعمل على التصدي لجرائم البناء والتعمير، وذلك من خلال رصده أصنافا متعددة من الأعوان الذين خول لهم صلاحية التحقيق و المعاينة وفق أطر قانونية محددة، كما اشترط إثبات إجراءات المراقبة والمعاينة بموجب محاضر المعاينة، لذا ارتأينا إلى دراسة الجهات المختصة بالمعاينة كمطلب أول وكذا تحديد مختلف إجراءات المعاينة كمطلب ثاني.

المطلب الأول

الجهات المختصة بالمعاينة

حتى يتم التعرف على الجهات المخول لها قانونا معاينة المخالفات العمرانية والتحقق فيها سواء المنصوص عليها في أحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أو المنصوص عليها في القوانين الخاصة مثل القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، كان لا بد من التطرق إلى الجماعات المحلية كفرع أول ثم الأعوان المؤهلين كفرع ثاني.

الفرع الأول : الجماعات المحلية

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدور متميز على مستوى مراقبة وضبط المخالفات في ميدان البناء والتعمير، وهذا الدور المتميز يستمد قوته القانونية من مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية، فقد ألزم قانون البلدية¹ رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار احترام حقوق وحرية المواطنين بالسهر على المحافظة على النظام العام وأمن وممتلكات الأشخاص وكذا السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير، وحماية التراث الثقافي المعماري فضلا عن السهر على احترام تعليمات نظافة المحيط وحماية البيئة².

¹ القانون رقم 10-11، المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية رقم 37، المؤرخة في 03 يونيو سنة 2011.

² شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق الذكر، الصفحة 108.

فتطبيقاً لأحكام القانون وضوابط البناء والتعمير، فإنّ نال المشرع خول لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات واسعة في إطار السهر على الرقابة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها تمثلت في الرقابة السابقة ورقابة لاحقة تتمثل في حق زيارة أماكن إنجاز البناء، وحق إصدار قرار الهدم البناء غير المرخص، كما خوله سلطة تنفيذ قرار العدالة في حالة تشييد بناء غير مطابق لرخصة البناء إضافة إلى تسليم شهادة المطابقة.

وباعتبار أن المخالفات العمرانية تمس القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير فإن هذه الأخيرة نصت كذلك على مختلف الأشخاص المؤهلين للرقابة لأن هذه المخالفات ترتكب على مناطق أو بنايات تحظى بحماية متميزة وذلك من خلال تشريع نصوص قانونية تضبط مختلف المجالات التي تكون عرضة لتجاوزات الأفراد أثناء قيامهم بمختلف أشغال التهيئة .

كما أن لأعوان الإدارة صلاحية شرعية في ممارسة السلطة المنوطة بهم، لكن امتداد تلك السلطة محدد من طرف القانون الساري المفعول¹، لذا يجب أن تجرى المعاينة مع احترام مصادر النظام القانوني المتعلقة بتوزيع الاختصاص بين مختلف هيئات الجهاز الإداري، حيث يمكن تعريف الاختصاص بأنه "القدرة أو المكنة أو الصلاحية المخولة لشخص أو جهة إدارية على القيام بعمل معين على الوجه القانوني"²، حيث بالرجوع إلى قانون التهيئة والتعمير³ نجد أن المشرع الجزائري منح صلاحية المراقبة⁴ في ميدان التهيئة والتعمير إلى كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المؤهلين⁵، إلا أنه بعد التعديل الذي جاء به المشرع سنة 2004 بموجب القانون رقم 04-05، نجد أن المشرع استثنى الوالي من القيام بالمعاينة فحين نص على إلزامية رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين قانوناً بزيارة كل البنايات التي في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية⁶، وتبرز العلة في استثناء الوالي

¹ لحسن بن شيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية "وسائل المشروعية"، الطبعة الخامسة، دار هومة لنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، الصفحة 68.

² محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم لنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، الصفحة 49.

³ القانون 90-29، السابق الذكر.

⁴ المقصود بالمراقبة "هو التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة".

⁵ أنظر المادة 73 من القانون 90-29، السابق الذكر.

⁶ أنظر المادة 6 من القانون رقم 04-05، السابق الذكر.

من القيام بالمعاينة هو التخفيف من أعباء السلطة¹ المنوطة للوالي، حيث يكفل هذا الاستثناء تبسيط الإجراءات نوعا ما بحكم إمكانية البت في المخالفات العمرانية على المستوى البلدي لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي أدرى بحدود إقليمه الجغرافي ومصالح رعيته وكيفية التعامل معهم.

الفرع الثاني: الأعوان المؤهلين

أنشأ المشرع الجزائري جهازا أسند له مهمة الرقابة الميدانية لأشغال التهيئة والتعمير وتقصي المخالفات الواقعة بشأنها، وكذا تحرير محاضر بذلك قصد المتابعة القضائية والإدارية للمخالف وأعضاؤها هم موظفون عموميون مذكورين على سبيل الحصر²، أكسبهم القانون صفة الضبطية القضائية وهذا من خلال قانون الإجراءات الجزائية وقانون التهيئة والتعمير وكذا القوانين ذات الصلة بالبناء والتعمير كالتالي :

أولا : الأعوان المؤهلين طبقا لقانون الإجراءات الجزائية

لقد أسند قانون الإجراءات الجزائية³ إلى رجال الضبط القضائي مهمة البحث والتحري عن الجرائم مادام لم يبدأ فيها تحقيق قضائي ويشمل الضبط القضائي⁴ ما يلي :

أ/ ضباط الشرطة القضائية

يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية كل من⁵ :

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية،

- ضباط الدرك الوطني،

- محافظو الشرطة،

- ضباط الشرطة،

¹ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق، الصفحة 184.

² Gohin Olivier, *Institution administratives*, Librairie Générale de droit et Jurisprudence, Paris, 1998, P. 259.

³ الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 08 يونيو سنة 1966، المتضمن الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 15-02، المؤرخ في 23 يوليو سنة 2015، جريدة رسمية رقم 40، المؤرخة في 23 يوليو سنة 2015.

⁴ أنظر المادة 14 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

⁵ أنظر المادة 15 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

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

-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،

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

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

وتجدر الإشارة إلى أن ضباط الشرطة القضائية يمارسون اختصاصهم المحلي في الحدود التي يباشرون ضمنها وظائفهم المعتادة².

ب/ أعوان الضبط القضائي

يتمثل أعوان الضبط القضائي في الأشخاص الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية إلا أنهم يباشرون وظائفهم ويعاينون الجرائم ممثلين في ذلك لأوامر رؤسائهم³، ويعد من أعوان الضبط القضائي ما يأتي⁴:

1. موظفو مصالح الشرطة،
2. ذوو الرتب في الدرك الوطني،
3. رجال الدرك،
4. مستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة الضباط الشرطة القضائية،

¹ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 109.

² أنظر المادة 16، من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

³ أنظر المادة 20 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

⁴ أنظر المادة 19 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

ج/ الموظفين والأعوان المنوط بهم قانونا بعض مهام الضبط القضائي

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

التالية¹:

1. رؤساء الأقسام،

2. المهندسون،

3. الأعوان الفنيون والتقنيون،

لقد مكن المشرع² موظفي وأعوان الإدارات والمصالح العمومية من سلطات الضبط التي تناط لهم بموجب قوانين خاصة وفق الأوضاع وفي الحدود المبينة بتلك القوانين، وهو ما سيتم تناوله في الفكرة الموالية .

ثانيا :الأعوان المؤهلين طبقا لقوانين التهيئة والتعمير

ذكرت قوانين التهيئة والتعمير أشخاص مؤهلين لمعاينة مخالفات عمرانية من خلال النصوص التالية :

-القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 .

-القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

-المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن

مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل

والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 .

-المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء

تجزئات ومجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

من خلال هذه النصوص القانونية المذكورة أعلاه يمكن حصر مختلف الأشخاص المؤهلين قانونا

للمعاينة كالتالي :

-مفتشو التعمير¹ الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 .

¹ أنظر المادة 21 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر .

² أنظر المادة 27 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر .

-المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن وال عمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين² :

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

-المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين،

-المهندسين المعماريين والمهندسين(في الهندسة المدنية)،

-المهندسين التطبيقيين (في البناء) الذين يحوزون خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير،

-التقنيين السامين (في البناء) الذين يحوزون خبرة ثلاث سنوات (3) على أقل في ميدان التعمير،

-فرق المتابعة والتحري المنصوص عليها في نص المادة 68 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها³، وتتمثل فرق المتابعة والتحري في مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية⁴، والذين يتم من ضمن المستخدمين التابعين للأسلاك التالية⁵ :

-مفتشي التعمير،

-المهندسين المعماريين،

-المهندسين المدنيين،

-مهندسي التطبيق (في البناء)،

-التقنيين السامين (في البناء)،

-المتصرفين الإداريين.

¹ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، السابق الذكر.

² أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-

55، السابق الذكر، جريدة رسمية رقم 61، المؤرخة في 25 أكتوبر سنة 2009.

³ جريدة رسمية رقم 44، المؤرخة في 3 أوت 2006.

⁴ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، المحدد لشروط وكيفية تعيين فرق المتابعة

والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيها، جريدة رسمية رقم 27، المؤرخة في 6 مايو سنة 2009.

⁵ أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، السابق الذكر.

ثالثا: الأعراف المؤهلون للمعاينة طبقا للقوانين ذات الصلة بالتهيئة والتعمير

تتعدد القوانين ذات الصلة بالبناء والتعمير بتعدد العقارات التي يتم البناء عليها سواء أكان هذا التعدد من حيث الصنف أو النوع أو حتى وجهة استعمال العقار، وهذا ما يجعل الأشخاص المؤهلين للمراقبة في إطار تلك القوانين متنوعين من حيث صفتهم وتأهيلهم، ولهذا سوف نتعرض للأشخاص المؤهلون للمعاينة حسب القانون الذي أهل كل واحد منهم¹، مبينين في كل حالة صلة ذلك القانون بالبناء والتعمير.

أ/ حسب القانون رقم 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات المعدل والمتمم

نص المشرع الجزائري على إلزامية الحصول على الترخيص المسبق من الوزارة المكلفة بالغابات بالإضافة إلى رخصة البناء قبل مباشرة البناء في أملاك غابية وطنية، وبالتالي يعد غياب الترخيص المسبق مخالفة، يترتب عليها عدم منح رخصة البناء مما يخول لضبط الغابي بالإضافة إلى ضباط الشرطة القضائية وأعاونهم والهيئة التقنية الغابية كالتالي :

1. ضباط مرسمين، الذين أدوا اليمين التابعين للسلك النوعي لإدارة الغابات والمعينون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل والوزير المكلف بالغابات،
2. الضباط وضباط الصف، الذين أدوا اليمين والتابعين للسلك النوعي لإدارة الغابات غير المعينون بموجب قرار وزاري أو غير المرسمون.

ب/ حسب القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري²

نص المشرع على وجوب الحصول على رخصة البناء لإنجاز أية منشأة أساسية أو بناية داخل مستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي الخصبة جدا أو الخصبة³، كما قام بتحديد الكيانات والأشخاص المؤهلون في التحقيق في البناء المخالف للقانون فوق الأراضي الفلاحية كالتالي⁴ :

1. المديرية الفلاحية بالولاية وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلا لدولة،

¹ ياسمين قزاتي المرجع السابق، الصفحة 113.

² القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 49، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1990.

³ أنظر المادة 34 من القانون رقم 90-25، السابق الذكر.

⁴ ياسمين قزاتي، المرجع السابق الذكر، الصفحة 115.

2. رئيس المصلحة المكلفة بالفلاحة،
3. رؤساء مكاتب المصلحة المكلفة بالفلاحة،
4. مندوبو دائرة الفلاحة،
5. المندوبون البلديون للفلاحة،
6. اللجنة ولائية.

ج/ حسب القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي¹

ألزم القانون رقم 98-04 خضوع أشغال البناء في الممتلكات الثقافية العقارية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة²، كما تضمن الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها من خلال نصه" فضلا عن ضباط الشرط القضائية وأعوانها، يؤهل الأشخاص الآتي بيانهم³ :

1. رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به،
2. المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي،
3. أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة،

د/ حسب القانون رقم 99-01، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة⁴

أخضع المشرع الجزائري أشغال التهيئة التي تمس المؤسسات الفندقية إلى ترخيص مسبق من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة⁵، وعدم الامتثال لهذا يشكل مخالفة طبقا لنص المادة 79 من ذات القانون، كما حدد المشرع الأشخاص المؤهلين لقيام بالضبط الفندقي من خلال نصه على أنه "يخول للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها كل من :

1. مفتشي السياحة،
2. أعوان المراقبة الاقتصادية،

¹ جريدة رسمية رقم 44، المؤرخة في 17 يونيو سنة 1998.

² أنظر المادة 21 من القانون رقم 98-04، السابق الذكر.

³ أنظر المادة 92 من القانون رقم 98-04، السابق الذكر.

⁴ جريدة رسمية رقم 02، المؤرخة في 10 يناير سنة 1999.

⁵ أنظر المادة 46 من القانون رقم 99-01، السابق الذكر.

3. ضباط وأعوان الشرطة لقضائية،¹

ه/ حسب القانون رقم 02-02، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه²

ألزم المشرع الجزائري خضوع أشغال التهيئة على الساحل المرتبط بوظائف الأن شطة الاقتصادية إلى أدوات التهيئة والتعمير³، وجاء في ذات القانون على أنه " يؤهل للبحث والمعاينة، وإثبات مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه :

1. ضباط الشرطة القضائية وأعوانها، وكذا أسلاك المراقبة الخاضعة لقانون الإجراءات القضائية،

2. مفتشو البيئة.⁴

و/ حسب القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية⁵

نص المشرع بموجب المادة 30 من القانون رقم 03-03 المذكور أعلاه على تكريس سعي الدولة والجماعات الإقليمية على حماية وتثمين مناطق التوسع والمواقع السياحية لاسيما محاربة الشغل اللامشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانونا، كما عين في ذات القانون الأشخاص المؤهلون للبحث والمعاينة عن مخالفات أحكام هذا القانون والذي حددهم كالتالي⁶ :

1. ضباط وأعوان الشرطة القضائية،

2. مفتشي السياحة،

3. مفتشي التعمير،

4. مفتشي البيئة.

¹ أنظر المادة 68 من القانون رقم 99-01، السابق الذكر .

² جريدة رسمية رقم 10، المؤرخة في 12 فبراير سنة 2002.

³ أنظر المادة 14 من القانون رقم 02-02، السابق الذكر .

⁴ أنظر المادة 37 من القانون رقم 02-02، السابق الذكر .

⁵ جريدة رسمية رقم 11، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003.

⁶ أنظر المادة 33 من القانون رقم 03-03، السابق الذكر .

ز/ حسب القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة¹

تتلو القانون رقم 04-20 المذكور أعلاه حظر عملية البناء في المناطق الخطرة، كما تولى تحديد الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات بعبارة عامة²، معتمدا في ذلك أسلوب الإحالة إلى قوانين خاصة يصعب التعرف عليها ويستشف هذا من خلال نصه التالي "علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعوانها يؤهل للقيام بالبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه الأشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون، ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع الم طبق على القطاعات والنشاطات المعنية."³

ونتيجة لغموض صفة الأعوان المؤهلين للمعاينة المخالفات في هذا الإطار، يدفعنا إلى التمسك باختصاص ضباط الشرطة القضائية وأعوانها لأنه تم النص عليهما صراحة.

حتى يؤدي الأعوان المؤهلين عملهم بشكل المطلوب وضع لهم المشرع إطار قانوني يباشر فيه الأعوان المؤهلين المهام المنوطة بهم بغرض ردع مرتكبي المخالفات التي تمس الرونق والجمال للمدينة بشكل خاص والبيئة بشكل عام وهو ما سيتم تناوله في المطلب الثاني.

¹ جريدة رسمية رقم 84، المؤرخة في 29 ديسمبر سنة 2004.

² ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 116.

³ أنظر المادة رقم 69 من القانون رقم 04-20، السابق الذكر.

المطلب الثاني

إجراءات معاينة مخالفات العمرانية

نظرا للانتشار الهائل للمخالفات العمرانية على المستوى العملي، لذا رصد لها المشرع أصنافا متعددة من الأعوان المؤهلين الذي خول لهم صلاحية التحقيق والمعاينة وفق أطر قانونية محددة، كما أنه اشترط إثبات إجراءات المعاينة والتحقق بموجب محضر المعاينة وهذا ما سيتم تناوله تباعا في الفرعين الآتيين.

الفرع الأول : نطاق المعاينة

تعد الرقابة العمرانية من أصعب العمليات وأعقد المشكلات العمرانية، ورغم ذلك تبقى ضرورة لضمان إلزامية القانون، وتوقيع الجزاء على المخالفين فلا يكفي للإدارة أن تمكن الأفراد من مختلف التراخيص بالبناء، بل يجب عليه مراقبة كل بناء مقام في حدود اختصاصها الإقليمي، لذا سوف نتعرض إلى نطاق المعاينة المخولة للأشخاص المؤهلين لمراقبة المخالفات العمرانية من حيث إطارها المكاني والزمني الذي تجري فيه بشكل يحمي الحقوق والحريات العامة لأفراد.

أولا: الإطار المكاني لمعاينة المخالفات العمرانية

إن صلاحيات التحقيق والرقابة في المجال العمراني جعلها المشرع من اختصاص الأعوان المؤهلين الذين تطرقنا إليهم في المطلب الأول، والتي تولت مختلف التشريعات القانونية المذكورة أعلاه تحديدها مع وجود بعض الخصوصيات وهم ما سيتم توضيحه كالتالي :

أ/ الصلاحيات الممنوحة بموجب قانون الإجراءات الجزائية

1. تلقي الشكاوى والبلاغات وجمع الاستدلالات وإجراء التحقيقات الابتدائية في حدود الإقليم الذي يباشرون ضمنه وظائفهم المعتادة ، حيث خول قانون الإجراءات الجزائية¹ هذه الصلاحية لكل الأشخاص المنتمون لسلك الضبط القضائي بما فيهم شرطة العمران وكذا الأعوان المؤهلون لمعاينة مخالفات القانون المتعلق بالنظام العام للغابات².

¹ أنظر المادة 16 و 17 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر، الصفحة 13.

² أنظر المادة 62 مكرر 2 من القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 يونيو سنة 1984، المتعلق بالنظام العام للغابات، جريدة رسمية رقم 26، المؤرخة في 26 يونيو سنة 1984.

2. الدخول إلى المنازل والمباني والأفنية والأماكن المسورة¹، حيث خولت هذه الصلاحية لضباط الشرطة القضائية وكذا الأعوان المكلفون بالضبط الغابي والفلاحي، حيث لا ي جوز لهؤلاء مباشرة مهامهم إلا في حضور أحد ضباط الشرطة القضائية²، حيث يلاحظ هنا أن المشرع قيد اختصاص الأعوان المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي من خلال اشتراطه حضور أحد ضباط الشرطة القضائية والذي لا يجوز له الامتناع عن مصاحبتهم.

ب/ الصلاحيات الممنوحة بموجب القوانين المتعلقة بالعمران

1. زيارة البناءات والورشات والعقارات الخاضعة للمراقبة³، مكن المشرع الجزائري الأعوان المؤهلين للمعاينة بالقيام بهذا الاختصاص لتسهيل تقصي المخالفات فعلى سبيل المثال نجد أن البناء بدون رخصة جريمة يقع ركنها المادي على عقار مما يجعل المرأ قبة تتصب عليه فيتطلب الأمر التنقل الأعوان المؤهلين مكان تواجد العقارات مما يبرر اختصاصهم بالزيارات الميدانية⁴.

2. طلب الوثائق القانونية والتقنية الخاصة والقيام بعملية الفحص والتحقيق⁵، حيث يخول لكل الأشخاص المؤهلين للمراقبة والمعاينة اختصاص طلب الوثائق الضرورية وفحصها لمعرفة مدى مطابقتها لتشريع والتنظيم المعمول بهما، وبالتالي الكشف عن مختلف مخالفات قوانين البناء والتعمير.

3. غلق الورشات غير القانونية، جاء في المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، على أنه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة طلب الوثائق التي تسلمها المصالح الإدارية المعنية، ومن بين هذه الوثائق التصريح بفتح الورشة⁶، إلا أنه نجد أن المشرع بموجب القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، أفرد فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء في التمتع

¹ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 119.

² أنظر المادة 22 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

³ أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، السابق الذكر.

⁴ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 120.

⁵ أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، السابق الذكر.

⁶ أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، السابق الذكر.

بغلق الورشات غير القانونية¹، ويتعلق اختصاص الغلق هنا بتنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من طرف السلطات المختصة².

ثانيا : الإطار الزمني لمعاينة المخالفات العمرانية

إن القاعدة العامة في تحديد النطاق الزمني لممارسة اختصاصات المعاينة هي أوقات العمل الرسمية التي تبدأ عموما من الثامنة صباحا حتى الخامسة بعد الزوال باعتبار أن كل الأعوان المؤهلين للقيام بالمعاينة موظفين عموميين³، بيد أن المشرع نص على عدة استثناءات نوردتها فيما يلي :

أ/ المراقبة والمعاينة التي يجوز أن تتم في الفترة الممتدة من الخامسة صباحا حتى الثامنة مساء

قيد المشرع الجزائري بموجب قانون الإجراءات الجزائية الأعوان المؤهلين أثناء أدائهم لمهامهم بالمدة الزمنية المذكورة أعلاه⁴، وخول اختصاص الدخول إلى المنازل والمعامل أو المباني أو الأفنية والأماكن المسورة، إلى ضباط الشرطة القضائية والأعوان المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي المختصون في مجال الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها⁵.

ب/ المراقبة والمعاينة التي يجوز أن تتم في النهار فقط وأثناء أيام العمل وأيام الراحة والعطل

تختص فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها في مباشرة المهام المسندة إليها نهارا فقط وأثناء أيام العمل وحتى أيام الراحة والعطل⁶، إلا أن تحديد الزمان الزمان بمصطلح "النهار" يجعل تقديره أمر نسبي مما قد يمس بشرعية إجراءات الرقابة والمعاينة في هذا الإطار⁷، كما أنه تجدر الإشارة إلى أن المشرع خول فرق المتابعة والتحقيق مباشرة اختصاصها في

¹ أنظر المادة 62 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر .

² أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، السابق الذكر .

³ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 122 .

⁴ أنظر المادة 22 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر .

⁵ أنظر المادة 22 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر .

⁶ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، السابق الذكر .

⁷ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 122 .

في إطارها الزمني القانوني إما بشكل فجائي وإما للإعلان عنها، ويجب أن يكون عملها دائما وفق رزنامة زيارات معدة مسبقا طبقا لنص المادة 10¹.

ج/ المراقبة والمعاقبة التي يجوز أن تتم في أي وقت

جعلها المشرع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلون للمعاقبة المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة والتعمير²، وكذا أعوان إدارة السياحة المؤهلين بالقيام بالمعاقبة في أي وقت كان سواء ليلا أو نهارا، في أيام العمل أو الراحة والعطل ولهم الخيار في الإعلان عن إجراءات الرقابة أو القيام بها بشكل فجائي مع اشتراط أن تتم هذه الإجراءات وفق جدول زمني للزيارات يعد مسبقا ويبلغ نسخة منه إلى السلطة المختصة وهذا طبقا لنص المادة 09 من نفس التنظيم³.

الفرع الثاني : محاضر المعاقبة

تجدر الإشارة إلى أن محاضر المعاقبة الأعوان المؤهلين في مجال العمران لا يختلف من حيث المضمون مع محاضر المعاقبة في فروع القوانين الأخرى بل و جه الاختلاف يكمن في الشكل أو القالب الذي ينبغي أن يفرغ فيه لذا سيتم التطرق إلى شكل المحاضر ومضمونه وكذا حجبيته.

أولا :شكل المحاضر

المحاضر عبارة عن محررات يدونها الموظفون المختصون وفق الشروط والأشكال التي حددها القانون لإثبات ارتكاب الجرائم والإجراءات التي اتخذت بشأنها⁴، حيث عرف البعض المحاضر بأنه وثيقة إدارية رسمية يروي من خلالها عون الدولة ما رأى أو سمع أو عاينه، وينقل الوقائع أو التصريحات إلى رؤسائه الإداريين أو الجهة التي طلبته دون إبداء رأي بشأنها⁵، الهدف من هذه الوثيقة الإدارية هو التعبير بصفة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09-156، السابق الذكر.

² أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، السابق الذكر.

³ المرسوم التنفيذي رقم 06-55، السابق الذكر.

⁴ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 128.

⁵ عطاء الله بوحميده، مبادئ في المراسلات الإدارية مع نماذج تطبيقية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2013،

صادقة وموضوعية عن ما يلاحظ من وقائع أو يسمع من أقوال¹، كما يجب أن تكون صفة الموضوعية والتجرد هما الصفتان اللتان تغلبان على المحرر.

حتى تكون لمحضر المعاينة قيمة قانونية يجب أن تتوفر فيه عناصر صحته من حيث الشكل ومن حيث المضمون ويستشف هذا من خلال النص التالي "لا يكون للمحضر أو التقرير قوة الإثبات إلا إذا كان صحيحا في الشكل ويكون قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعمال وظيفته وأورد فيه عن موضوع داخل في نطاق اختصاصه ما قد رآه أو سمعه أو عاينه بنفسه"².

في الواقع لم يترك المشرع الجزائري للسلطة الضبط الإداري العمراني وبالضبط الأعوان المؤهلين سلطة تقدير شكل المحضر بل حدده، وحتى شكله معين وملحق بالمرسوم التنفيذي 06-55 حسب ذلك النموذج لكن حسب طبيعة المخالفة وهذا وفقا لشروط التالية :

- 1 تحرير المحضر من طرف الشخص المختص، وينقسم الاختصاص إلى ثلاثة أنواع : شخصي ونوعي ومحلي³، فيتحقق الاختصاص الشخصي بمجرد تحرير المحضر من طرف الأشخاص المؤهلون بذلك بموجب نص قانوني، أما الاختصاص النوعي فيتحقق بأن تكون طبيعة الإجراءات من اختصاص الموظف الذي يقوم بها فمثلا لا يمكن لمفتشي السياحة تحرير محضر معاينة مخالفة وقعت خارج مناطق التوسع السياحية، أما الاختصاص المحلي فيتمثل في تعيين الموظف للعمل في إقليم معين يختص بمباشرة مهامه فيه .
- 2 تحرير المحضر طبقا لشكل المحدد قانونا، حيث تضمنت المادتان 15 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور أعلاه الشكل الواجب توفره في محضر المعاينة الذي يحرره الأعوان المحددون بذات المرسوم، حيث يمكن إدراج الشروط الشكلية في :

أ/ تحرير المحضر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية،

ب/ أن يكون تحرير الاستمارة مطابق لنموذج محضر المعاينة المذكور أعلاه،

¹ رشيد حبانى، دليل تقنيات التحرير الإداري والمراسلة، دار النجاح، الجزائر، 2009، الصفحة 118.

² أنظر المادة 214 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

³ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 131.

ج/ تسجيل المحضر في السجل المفتوح لهذا الغرض، والذي يشترط فيه أن يكون مرقما وم وُشرا عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا¹.

3 إلى جانب تلك البيانات نجده مكتوب باللغة العربية وهذا تكريسا لأمر رقم 05-91² المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية الذي ألزم مختلف مؤسسات الدولة على حماية اللغة العربية والسهر على حسن استعمالها ومنع الكتابة بغير اللغة العربية حيث جاء في نص المادة 1 من المرسوم الرئاسي رقم 303-92 المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية "بأن تعميم استعمال اللغة العربية بوصفها لغة وطنية ورسمية في جميع الإدارات العمومية والهيئات والمؤسسات والجمعيات على اختلاف أنواعها مبدأ راسخ لا يمكن الراجع عنه"³، وبالتالي عدم تحرير محضر المعاينة باللغة العربية يعتبر مخالفة يعاقب عليها⁴.

¹ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 132.

² الأمر 05-91، المؤرخ في 16 جانفي سنة 1991، المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية، جريدة رسمية رقم 44، المؤرخة في 16 يناير سنة 1991.

³ المرسوم الرئاسي 303-92، المؤرخ في 04 جويلية 1992، المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية، جريدة رسمية رقم 54، المؤرخة في 15 يوليو سنة 1992.

⁴ أنظر المادة 6 من القانون رقم 30-96، المؤرخ في 21 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم للأمر رقم 05-92، المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية، جريدة رسمية رقم 81، المؤرخة في 20 ديسمبر سنة 1996.

7
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 06
6 محرم عام 1427 هـ
5 نونبر سنة 2006 م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

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

تمودج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
تحت (الاسم، اللقب والعقبة) الخوئل، بمقتضى الفاتور
رقم 29-90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة الأشغال
البناء: وقد عاينا المخالفة المعروفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :
طبيعة الأشغال التي شرع فيها :

الكاتبة بـ: (العنوان، العي، المدينة)

المخالف : الاسم اللقب

تاريخ ومكان الأزيدال :

عنوان الإقامة :

تصريحات محتملة :

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة
إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :
- الوالي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإحضار

ملحق رقم (02): الصفحة 165 .

ثانيا : مضمون المحضر

طبقا لقواعد العامة في الإثبات الجزائي يشترط في المحضر أن يكون مطابقا للحقيقة وواضحا ودقيقا وواضحا، ولقد تضمنت جل النصوص القانونية التي ألزمت الأعوان المؤهلين للمراقبة والمعاينة بتحرير محضر المعاينة للإثبات نفس الشروط القانونية فيما يخص مضمون المحضر وهي تنحصر في¹ :

1. ذكر العون المؤهل قانونا
2. ذكر الوقائع التي تمت معاينتها
3. تدوين كل التصريحات التي تمت تلقاها
4. توقيع العون المعاین، وضباط الشرطة القضائية في الحالة التي يصطحب فيها الموظفون والأعوان المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي²، في معاينة جنح ومخالفات قانون الغابات والقوانين التي عينوا فيها بصفة خاصة.
5. توقيع مرتكب المخالفة.

كذلك تجدر الإشارة إلى أنه بحسب نوع المخالفة يتحدد مضمون المحضر ، مثلما هو وارد في المرسوم التنفيذي رقم 55-06 الذي تضمن ثلاث نماذج من محاضر المعاينة تتمثل في محضر معاينة أشغال بدون رخصة، محضر معاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء، محضر معاينة أشغال بدون رخصة الهدم، فيحتوي بالضرورة على تاريخ المعاينة والبيانات الخاصة بالعون المؤهل للمعاينة وكذا طبيعة الأشغال التي شرع فيها وعنوان البناء المشيد، وذكر البيانات الخاصة بالمخالف، كما هو وارد في النموذج أسفله.

تعد صحة المحضر شكلا وموضوعا ضمانا للمتهم، لكونه يعد وسيلة من وسائل إثبات المخالفات فضلا عن تسهيل مراقبة أعوان المؤهلون قانونا، كما أن تحديد تاريخ المحضر يمثل أهمية قصوى لما يترتب من أثر على وقف حساب مدة تقادم الدعوى العمومية، بالإضافة إلا أنه يترتب على صحة المحضر التزام محرره بالتصرف فيه وفقا للإجراءات المحددة قانونا³.

¹ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 133.

² أنظر المادة 22 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

³ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 134.

6 محرم عام 1427 هـ
4 فبراير سنة 2006 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

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

نموذج محضر معينة 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 والمنتم، قد قمنا بمراقبة أشغال
البناء وقد علمنا المخالفة المعروفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :
طبيعة الأشغال التي شرع فيها :

.....
.....
الكفائة بـ : (العنوان، الحي، المدينة)

.....
.....
المخالف : الاسم اللقب :
تاريخ ومكان الإزدياد :
عنوان الإقامة :
تصريحات محتملة :

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

إمضاء العون المؤهل الذي علمت المخالفة
ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :
- الوالي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- مدير التعمير والبناء.

إمضاء منلعب الأشغال أو ممثله
ملاحظة : رفض الإمضاء

ملحق رقم (02): الصفحة 166 .

8 6 محرم عام 1427 هـ 5 فبراير سنة 2006 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 06	
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		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء </div>		
سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة نحن (الاسم، اللقب والصفة) الموهل، بمقتضى الفاتون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمنتم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء، وقد عاينا الخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها : انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم المسجلة يوم من طرف الكاتبة بـ : (العنوان، الهي، المدينة) الخالف : الاسم اللقب : تاريخ ومكان الأزيد : عنوان الإقلمة : تصريحات محتملة : أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة		
إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله	إمضاء العون الموهل التي هابت المخالفة	
ملاحظة : رفع الإمضاء	ترسل نسخة من هذا المحضر إلى : - الوالي، - رئيس المجلس الشعبي البلدي، - مدير التعمير والبناء.	

ملحق رقم (02): الصفحة 167 .

ثالثا: حجية المحضر

يقصد بحجية محضر المعاينة قوته القانونية ومدى اعتماد القاضي عليه لتكوين اقتناعه الشخصي، وإصدار حكمه بناء على ما يستخلص منه من أدلة الإثبات شريطة أن تكون صحيحة ومحررة طبقا للأشكال التي نص عليها القانون¹.

صنف المشرع الجزائري المحاضر من حيث قوتها الثبوتية إلى ثلاث درجات وهي تتمثل في :
المحاضر الاستدلالية، والمحاضر التي لها حجية إلى حين ثبوت عكسها، والمحاضر التي لها حجية لحين الطعن بتزويرها وثبوتها²، وبالرجوع إلى محاضر المعاينة التي يحررها الأعوان المؤهلين قانونا نجدها تكتسي طابع القرينة البسيطة وهذا ما أكدته نص المادة 76 مكرر 2 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 والمتعلق بالتهيئة والتعمير ، وكذا نص المادة 66 من قانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها، أن المحاضر تبقى صحيحة إلى أن يثبت العكس.

وبالرجوع إلى قانون رقم 02-02 المتعلق بالساحل وتنظيمه نجده نص على أنه "تثبت مخالفات أحكام القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه، بمحاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يثبت خلاف ذلك"³، بالإضافة إلى قانون رقم 99-01 المتعلق بالفندقة⁴، وكذا القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية⁵.

وعليه فإن محاضر التي يحررها الأعوان المؤهلون المذكورون أعلاه تبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير كونها م ثبتة لوقائع مادية وتقنية، باستثناء المحاضر التي يحررها ضباط الشرطة القضائية أصحاب الاختصاص العام المحددين في قانون الإجراءات الجزائية فإن لها حجية نسبية ويأخذ بها على سبيل الاستدلال⁶.

¹ ياسمين قزاتي، المرجع السابق الذكر، الصفحة 137.

² أنظر المواد 215 و 216 و 218، من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

³ المادة رقم 38 فقرة 1، من القانون رقم 02-02، السابق الذكر.

⁴ أنظر المادة رقم 71، من القانون رقم 99-01، السابق الذكر.

⁵ أنظر المادة رقم 35، من القانون رقم 03-03، السابق الذكر.

⁶ محمد الأمين كمال، "التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير"، مجلة المفكر، العدد الثالث عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، سنة 2016، صفحة 521.

خلاصة الفصل الأول

إن ممارسة عملية الضبط العمراني كعمل وقائي سابق عن لعملية البناء غير كاف، مما دفع بالمشرع إلى إقرار رقابة متزامنة مع عملية البناء، ورقابة لاحقة لعملية البناء، كل هذا من أجل تجنب التجاوزات التي تؤثر على النظام العام العمراني وخاصة رونق وجمال المدن، فأوجد المشرع لذلك جهاز رقابي يحرص على أمن وسلامة الأشخاص والبنائيات في إطار الرقابة البعدية، مهمته مراقبة المخالفات العمرانية وتحريم محاضر واتخاذ الإجراءات الضرورية.

وبالرغم من وجود أجهزة إدارية مهمتها السهر على احترام قوانين التهيئة والتعمير، إلا أن الواقع يثبت إنتشار البناءات غير القانونية بشكل واسع وكذا تعدد وتنوع مخالفات العمرانية، مما يدفعنا لتساؤل أين يتجلى الخلل في ضبط المخالفات العمرانية ؟

الفصل الثاني:

النظام القانوني للجزاءات العمرانية

الفصل الثاني

النظام القانوني للجزاءات العمرانية

تعرف القاعدة القانونية على أنها مجموعة القواعد القانونية التي تنظم حياة وسلوكات الأفراد والعلاقات المختلفة التي تربط بعضهم ببعض في المجتمع على وجه الإلزام¹. فالجماعة متى كانت معرضة للنزاع كان من المحتم خضوعها لقواعد السلوك التي تمنع قيام المنازعات وتضع الأسس والإجراءات لفضها وحلها في حالة حدوثها²، وذلك التنظيم الذي تفرضه القاعدة القانونية تجاه الأفراد يكون على وجه الإلزام، وعنصر الإلزام هنا يأخذ معنى الجزاء الذي يترتب على مخالفة القاعدة القانونية، لأن هذه الأخيرة هي أمر وتكليف للمخاطب بها وليست مجرد نصيحة يعمل بها الفرد أو يتركها، وبالتالي فهو مجبر على تطبيقها³.

أما القاعدة القانونية في مجال العمران هي مجموعة من القواعد القانونية التي تهدف الى تنظيم المجال العمراني وتنظيم الأراضي⁴.

وبمعنى آخر فإن قانون العمران هو فرع من فروع القانون العام، يضيف الهيئات الإدارية مجموعة من امتيازات السلطة العمومية التي تسمح لها بترجيح المنفعة العامة على المنفعة الخاصة للملاك العقاريين، فهو فرع من فروع القانون الإداري، لأن الهيئات الإدارية تتدخل في استعمال الأراضي وتنظيم الفضاءات في المحيط العمراني للتجمعات السكنية المدنية والريفية⁵.

وقانون العمران يطبق عن طريق وسائل وأدوات قانونية هو من ينظمها كرخصة البناء والتجزئة، والهدم وشهادة المطابقة، وكل ذلك في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي التي جاء بها القانون رقم 29/90⁶، وتلك الأدوات والوسائل تكتسي الطابع الإلزامي وإجبارية احترامها، حيث يترتب على مخالفتها آثار وجزاءات مختلفة تعرف بالجزاءات العمرانية، ولتفصيل وتحديد النظام

¹ علي فيلالي، مقدمة في القانون، موفم للنشر، الجزائر، 2010، الصفحة 08.

² محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون، نظرية الحق، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، الصفحة 06.

³ محمد الصغير بعلي، المرجع أعلاه، الصفحة 13.

⁴ صافية أفلولي أولاد رايح، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، المرجع السابق، الصفحة 25.

⁵ صافية أفلولي أولاد رايح، المرجع أعلاه، الصفحة 25.

⁶ جريدة رسمية رقم 52، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990.

القانوني للجزاءات العمرانية، وقبل الخوض في إجراءات تنفيذ الجزاءات العمرانية وآثارها ومعوقاتها في المبحث الثاني، لا بد من التطرق إلى ماهيتها من خلال المبحث الأول.

المبحث الأول

ماهية الجزاءات العمرانية

يعتبر الجزاء العمراني أحد الآليات التي تلجأ إليها الدولة بغية تحقيق أهدافها، وهو شأنه شأن أي جزء آخر له بالضرورة طبيعة جزائية، لأن غايته العقاب على التقصير في أداء التزام أو مخالفة نص قانوني وتنظيمي معمول به، ويكون هذا الجزاء عبارة عن قرار إداري فردي صادر عن الإدارة.

فهو ذو طبيعة عقابية نتيجة مخالفة التزامات قانونية أو قرارات إدارية توقعها الإدارة العامة كسلطة عامة بمناسبة مباشرتها لنشاطاتها¹.

والجزاءات العمرانية تأخذ أشكالا وأنواعا كثيرة ومختلفة وذلك حسب نوع المخالفات التي تقترب في ميدان العمران وحسب مرتكبي تلك المخالفات سنحاول دراستها من خلال المطلب الثاني ولكن سبقا لذلك نتطرق إلى مفهومها في المطلب الأول.

المطلب الأول

مفهوم الجزاءات العمرانية

إذا كانت الجريمة هي سلوك ضارا بالمصالح الفردية والجماعية، كذلك العقوبة فهي سلوك ضار بمصلحة الشخص المنحرف الذي ارتكب الجريمة، والسلوك الضار غير محبذ سواء كان يشكل جريمة أو عقوبة، إلا أن السلوك الضار والمتمثل في العقوبة هو وسيلة لردع الأفراد ومنعهم من ارتكاب السلوكات الضارة وطريقة من طرق الدفاع الاجتماعي عن المصالح المشتركة²، فالعقوبة تتأثر بالجريمة وتحمل مميزات معينة.

¹ تاسة الهاشمي، ضمانات مشروعية العقوبات الإدارية في الجزائر، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2013 - 2014، الصفحة 03.

² لخميسي عثمانية، السياسة العقابية في الجزائر على ضوء المواثيق الدولية لحقوق الإنسان، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، الصفحة 84.

وفي مجال العمران يمكن القول أنه عند الحديث عن المخالفة ينصرف الذهن مباشرة إلى الجزاء باعتباره دالا عليها بالنظر إلى الأثر المترتب عليها وهو العقوبة التي يستحقها مرتكب تلك المخالفة.

لكن سيتم التوصل إلى مفهوم الجزاءات العمرانية بشكل دقيق من خلال تعريفها وتعداد خصائصها على ضوء الفرعين الموليين.

الفرع الأول: تعريف الجزاءات العمرانية:

يعد الجزاء الجنائي ذلك الأثر الذي يترتب قانونا على سلوك يعتبر جريمة في قانون العقوبات، فالقاعدة الجنائية تتضمن عنصرين وهما التكليف والجزاء، فأما التكليف فهو الخطاب الموجه إلى كافة الناس ويأمرهم بضرورة الابتعاد عن العمل الإجرامي، أما الجزاء فيتمثل في إنزال العقاب بكل من يتجرأ على مخالفة تلك الأوامر¹.

فبالنسبة للعقاب هناك تعريفات عديدة وضعها فقهاء القانون الجنائي للعقوبة ليس بوسعنا تفصيلها أو ذكرها كلها ولكن ننتقي منها قدر المستطاع.

حيث حددها البعض بالمفهوم التقليدي بأنها إجراء يستهدف إنزال آلام بالفرد من قبل السلطة بمناسبة ارتكابه جريمة².

ويعنى آخر العقوبة هي جزاء يقرره المشرع ويوقعه القاضي على من تثبت مسؤوليته في ارتكاب جريمة وتتمثل في إيلاء الجاني بالإنقاص من حقوقه الشخصية وأهمها الحق في الحياة والحق في الجريمة³.

والعقوبة مقررة لمصلحة المجتمع الذي يصيبه ضرر الجريمة، وليست مقررة لمصلحة المجني عليه أو المضرور من الجريمة، لكن إيلاء الجريمة يجب أن يتناسب ويتلاءم معها حتى تحقق هذه الأخيرة أحد أغراضها الهامة وهو غرض العدالة⁴.

¹ عبد الرحمان خلفي، القانون الجنائي العام (دراسة مقارنة)، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2016، الصفحة 28.

² مبروك مقدم، العقوبة موقوفة التنفيذ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، الصفحة 12.

³ فتوح عبد الله الشاذلي وعلي عبد القادر القهوجي، المرجع السابق، الصفحات 215، 216، 217.

⁴ نظام توفيق المجالي، شرح قانون العقوبات، القسم العام، دراسة تحليلية في النظرية العامة للجريمة والمسؤولية الجزائية، الطبعة الأولى، الأردن، الصفحة 417.

ويقول الفقيه الفرنسي مونتاني (Montaigne): " لا نعلم الذي نعدمه بل نعلم الآخرين بواسطته"، فالعقوبة حسبها لها وظيفة الوقاية الجماعية، ونجد بعض العقوبات تهدف إلى ردع الجاني نفسه وإلى تسهيل سبيل النجاة له من العود، بواسطة تشديد العقوبة¹.

إن من خلال هذه التعريفات يتجلى لنا بوضوح أن العقوبة هي جزاء جنائي يهدف إلى توقيع العذاب والردع، وتتصف بجملة من الميزات أهمها ميزة إلحاق الإيلام بالجاني، وذلك لجبر هذا الأخير على الإقلاع جذريا عن ارتكاب الجريمة وهو ما يعرف بالعود، كذلك ليكون المعاقب عبرة لغيره.

كما أن العقوبة يجب أن تطبق عن طريق إصدار حكم قضائي، فالقضاء هو المختص بإقامة الدليل على مسؤولية المتهم من الجريمة المنسوبة إليه.

وبالرجوع إلى الجزاءات العمرانية نجد أنها لا تختلف كثيرا عن الجزاء الجنائي، سواء من حيث مفهومها أو من حيث أهدافها.

فالجزاء ذو الطابع الإداري الذي يتمتع به كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والمتمثل في السلطة القانونية لإصدار الأمر بالهدم وتنفيذه، كما أن للوزير المكلف بالتعمير سلطة قيد ارتكاب الجريمة في البطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها²، فيصبح الجاني معروفا لدى الإدارة.

وهذه السلطات المخولة للإدارة لم يجعلها المشرع جوازية وإنما ألزمها بممارستها وذلك باتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك، مما يؤكد غايته الردعية ضمانا لفعالية ميكانيزمات الرقابة البعدية في مجال العمران³، والمشرع العمراني الجزائري أعطى الصلاحية الكاملة للبلدية والولاية في هدم البناءات التي تشيد دون رخصة وعدم سلوك الطريق القضائي للقيام بذلك⁴.

¹ لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في القانون الجنائي العام (النظرية العامة للجريمة، العقوبات وتدابير الأمن، أعمال تطبيقية وإرشادات عملية - ملحق القانون العرفي لقربة تاسلنت - منطقة آقبو)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، الصفحة 243 .

² المرسوم التنفيذي رقم 09 - 276 المؤرخ في 30 غشت سنة 2009، المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها، الجريدة الرسمية رقم 50، المؤرخة في 02 سبتمبر سنة 2009 .

³ ياسمين قزاتي، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، المرجع السابق، الصفحة 177 و 178 .

⁴ المادة 76 / مكرر 4 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر .

كذلك نص المشرع على اختصاص القاضي الجزائي بالنظر في جريمة أو مخالفة عدم المطابقة وذلك بالأمر بهدم البناء كلياً أو جزئياً، كذلك المشرع منح للقاضي الخيار بين الهدم والأمر بالقيام بمطابقة البناء¹، كما أقر عقوبات الحبس وتسليط غرامات منها على سبيل الذكر عقوبة الحبس من ستة (06) أشهر إلى سنتين (02) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1000.000 دج) على كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.

مما سبق يمكننا القول بأن الجزاءات العمرانية هي تلك الإجراءات التي تقوم بها المصالح المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات، أي أن المقصود بها هو الجزاء أو العقاب الذي تفرضه السلطة العامة على المخالف جراء عدم احترام قواعد قوانين العمران، حيث تفرض عليه إجراءات أمنية سواء هدم البناء أو توقيع عقوبات الحبس وفرض غرامات مالية وذلك حسب نوع المخالفة المرتكبة.

وتصل العقوبات إلى حد القيام بالهدم على نفقة المخالف في حالة عدم امتثاله لقرار الهدم، كما أن الغرامات المالية تضاعف في حالة العود وهذا ما يعرف بتشديد العقوبة.

إن نستنتج من هذا التعريف أن الجزاءات العمرانية شأنها شأن الجزاءات الجنائية تهدف إلى توقيع العقوبة وتحقيق الردع، وإيقاف ارتكاب المخالفات العمرانية و المحافظة على الأهداف التي سطرها قانون العمران، بينما الاختلاف بينهما يكمن في الاختصاص في توقيع العقوبة وتنفيذها فبالنسبة للجزاءات الجنائية ينفرد بذلك القضاء، بينما في الجزاءات العمرانية تتقاسم الإدارة العامة الاختصاص مع القضاء.

الفرع الثاني: خصائص الجزاءات العمرانية

يكون جزاء الجرائم تطبيق العقوبات وتكون الوقاية منها باتخاذ تدابير أمن²، فلكل جريمة عقوبة لأن هذه الأخيرة تتأثر بالأولى وتحمل خصائص معينة تتمثل في شرعيتها، والمساواة في إيقاعها، وضرورة توفر عنصر الإيلام فيها، وكذا خاصية شخصية العقوبة وفرديتها، إضافة إلى ميزة قضائية العقوبة، نتناولها على التوالي:

¹ المادة 76 / مكرر 5 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر .

² المادة 4 من الأمر رقم 66 - 156 المعدل والمتمم، السابق الذكر .

أولاً : خاصية شرعية العقوبة (قانونية العقوبة)

تجمع التشريعات الجنائية الحديثة على قاعدة أنه " لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص"¹، وقد جسدت التشريعات هذه القاعدة في قوانينها الجنائية واعتبرتها قاعدة دستورية كما هو الحال عند المشرع الجزائري أياً كان موضع ذلك النص في الهيكل التشريعي سواء كان في الدستور² وذلك بموجب المادة 58 منه والتي جاء فيها: " لا إدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل ارتكاب الفعل المجرم"، أو التشريع العادي أو اللوائح.

ويتضح من خلال ذلك أن التحديد المسبق للعقوبة هو إحدى سماتها القانونية الهامة، ومن شأن ذلك أن يجعل الأفراد مطمئنين إلى أن حقوقهم محمية بقواعد جنائية³.

ومقتضى مبدأ الشرعية أن الجزاء الجنائي لا يتقرر إلا بناء على قانون يحدده نوعاً ومقداراً، ولا يوقع إلا بحكم قضائي وعلى أفعال لاحقة لتاريخ نفاذ القانون⁴.

والهدف من قانونية العقوبة حماية حقوق الأفراد من احتمال تعسف القضاء إذا ترك له أمر تحديد العقوبة، فالعقوبة تمس حقوقاً للمحكوم عليهم وتقتضي حماية هذه الحقوق عدم جواز المساس بها إلا بناء على قانون، وعلى ذلك لا يجوز للقاضي أن يقضي بعقوبة غير منصوص عليه في قانون العقوبات ولا عقوبة تزيد على القدر الأقصى أو تقل عن الحد الأدنى للعقوبة الذي قرره القانون⁵.

ومبدأ شرعية العقوبات ينطبق على الجزاءات العمرانية، حيث أن هذه الأخيرة نصت عليها قوانين العمران المختلفة فمثلاً عقوبة الغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، لا تكون إلا عند ارتكاب مخالفة عدم إنجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء، وهذه العقوبة تكون بمقتضى نص وارد في القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008

¹ المادة 01 من القانون رقم 66-156 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

² المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 7 ديسمبر 1996 والمتعلق بإصدار نص التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، جريدة رسمية رقم 76 مؤرخة في 8 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 16-01، المؤرخ في 6 مارس سنة 2016، المتضمن التعديل الدستوري جريدة الرسمية رقم 14، المؤرخة في 7 مارس سنة 2016.

³ محمد الصغير سعادوي، العقوبة وبدائلها في السياسة الجنائية المعاصرة (لطلبة الحقوق والباحثين في علم الإجرام والعقاب)، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، الصفحة 23.

⁴ عبد الرحمان خلفي، المرجع السابق، الصفحة 288.

⁵ مبروك مقدم، المرجع السابق، الصفحة 13.

الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وذلك طبقا للمادة 78 منه. كذلك توقيع الجزاء العمراني لا يكون إلا بموجب قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي على غرار قرار هدم البناء¹، أو بموجب صدور حكم قضائي من الجهة القضائية المختصة على غرار قرار مطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً².

ثانيا : خاصية المساواة في توقيع العقوبة

المساواة هي النتيجة المباشرة للشرعية، فالقانون يجب أن يكون واحد بالنسبة للجميع، فلا بد من خضوع الشخصين المرتكبين لجريمة واحدة لعقوبة واحدة، دون النظر إلى المركز الاجتماعي للشخص³. فالمساواة في العقوبة تعني إمكانية انطباق النص القانوني على كافة⁴. وخاصية المساواة أمام العقوبة تنعكس أيضا على الجزاءات العمرانية حيث أقرها المشرع العمراني الجزائري على الجميع دون استثناء، فبالرجوع إلى القانون رقم 15/08 السابق الذكر وكعينة نأخذ عقوبة الغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1000.000 دج) على كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، وفي حالة العود تضاعف العقوبة⁵. نلاحظ أن المشرع استعمل عبارة "كل" فهو يهدف من وراء ذلك إلى تعميم العقوبة، فهي تعني جميع المخالفين لقواعد العمران على حد سواء مهما كانت صفة المخالف أو مركزه الاجتماعي، كذلك التأكيد على احترام مبدأ المساواة.

ثالثا : ضرورة توفر صفة الإيلام في العقوبة

المقصود بالإيلام هو تكبيد المجرم مشقة محددة تشعره بوطأة الأثر الذي يترتب إليه من جراء جريمته، ويوجه الإيلام نحو حق من حقوق المجرم أو نحو مجموعة حقوق، وتعدد حقوق الفرد التي يتصور فرض الإيلام انتقاصها منها، واختيار أكثر الحقوق صلاحية للانتقاص من طرف المشرع وه و

¹ المادة 76/مكرر 4 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر .

² المادة 76/مكرر 5 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

³ لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في القانون الجزائري العام، المرجع السابق، الصفحة 246.

⁴ نظام توفيق المجالي، المرجع السابق، الصفحة 420.

⁵ المادة 75 من القانون رقم 15/08، السابق الذكر.

بصدد وضع سياستها الجنائية دفاعا عن المجتمع وتأديبا للجاني والمشرع يختار عادة الحقوق التي يحرص عليها الفرد كحقه في الحياة وحقه في سلامة جسمه وفي حريته وسمعته وذمته المالية، وترتبط شدة العقوبة بشدة الجريمة ويرتبط مقدار الإيلام بشدة العقوبة¹.

والإيلام هو أهم خاصية، إذ لا عقوبة إذا لم تتضمن إيلام الجاني والمقصود بالألم ذلك الإحساس النفسي الذي يشعر به الجاني بسبب الانتقاص من حقوقه الشخصية كالحق في الحياة (الإعدام)، الحق في الحرية (السجن، الحبس، تحديد الإقامة...)، الحق في ملكية المال (الغرامة، المصادرة...)، وله دور هام في تحقيق فكرة الردع العام والردع الخاص، ويتحقق الردع العام بتهديد كل من تسول له نفسه ارتكاب جريمة بإنزال الأذى به وفق ما هو مبين في النص الذي يجرم الفعل ويعاقب عليه، أما الردع الخاص فيتحقق بمنع الجاني من إعادة ارتكاب الجريمة مستقبلا².

والحال نفسه في مجال العمران لاسيما للجزاءات العمرانية التي تقضي بهدم البناء، فالمشرع العمراني نص صراحة بموجب الم ادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 04-05 السابق الذكر على إلزام الإدارة بهدم البناء دون رخصة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه، فهذا الإلزام يجسد خاصية الإيلام حيث أن هذا الجزاء يفرض جبرا وإكراها على مرتكب هذه المخالفة، والإكراه يشعر حتما المخالف بالألم . كذلك عقوبة الحبس فهي تنقص من حق المخالف في الحرية، وكذا عقوبة الغرامة فهي تنقص من حقه في ملكية المال . كذلك المهندس المعماري يمكن أن ينجر عن ارتكابه أخطاء جسيمة الشطب النهائي من الجدول الوطني للمهندسين المعماريين³، وهذه العقوبة تلحق به ألما يتمثل في المساس بسمعته المهنية لأن هذه العقوبة تظل سابقة تأديبية بالنسبة له.

رابعا : خاصية شخصية العقوبة

الهدف من العقوبة هو مجازاة من يتجاوز النصوص القانونية ويرتكب جريمة، وبالتالي فإنه لتحقيق الردع الخاص في مواجهة الشخص المنحرف لا بد أن توجه العقوبة لشخصه وحده دون غيره، حتى تتأثر

¹ محمد الصغير سعداوي، المرجع السابق، الصفحة 15 .

² عبد القادر عدو، المرجع السابق، الصفحة 363.

³ المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 مايو سنة 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية رقم 32، المؤرخة في 25 ماي سنة 1994، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-06، المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، الجريدة الرسمية رقم 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004.

إرادته بالعقوبة ويحجم بالتالي عن تكرار السلوك المجرم، وفي نفس الوقت خلق الإحساس بالطمأنينة لدى الأشخاص الآخرين الذين لم يرتكبوا سلوك مجرم بأن هم بمنأى عن العقاب مادام سلوكهم سوي ولا يشكل جريمة، بغض النظر عن السلوكات المجرمة التي يأتونها أقاربهم¹.

والقاعدة أن الإيلام يلحق بمن تثبت مسؤوليته عن الجريمة دون أي شخص آخر مهما كانت علاقته به، ذلك أن الإيلام يقصد به تحقيق أغراض أخلاقية ونفعية محددة محلها شخصية المجرم وليس غيره، وهذه القاعدة هي مستمدة من قاعدة شخصية المسؤولية الجنائية التي مفادها أن لا يدان شخص عن فعل ليس من صنعه، وهي قاعدة عرفتتها الشرائع السماوية ومنها الإسلام حيث يقول عز وجل في كتابه الكريم " ولا تزر وازرة وزر أخرى"²، ومن القواعد المترتبة عنها أن الإجمام لا يقبل الإنابة في المحاكمة أي لا يمكن لشخص أن ينوب عن المجرم في المحاكمة ويتلقى التهمة بدلا عنه كما أن العقاب لا يقبل الإنابة في التنفيذ.

وتجدر الإشارة إلى أن الطابع الشخصي للعقوبة من النظام العام فهو ليس مقررا لصالح الأفراد حتى يسمح لهم بالاتفاق على مخالفته³.

وبما أن شخصية العقوبة تعني أن ألم هذه الأخيرة لا ينال إلا شخص المحكوم عليه، فلا يمتد إلى غيره من أفراد أسرته أو أقربائه فلا يتصور تحقيق غرض الردع من العقوبة حين ينال ألمها غير شخص المحكوم عليه، حيث يترتب على هذه الحقيقة أنه إذا توفي الجاني، قبل الحكم عليه أنقضت الدعوى الجزائية، وإذا توفي بعد الحكم عليه وقبل تنفيذ العقوبة أو أثناءه سقط الحكم وأمتنع التنفيذ⁴.

والحال نفسه بالنسبة للعقوبة في مجال العمران فمن باب أخذ مثال وفيما يخص القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للانهدام أو هدمها⁵، وكذا حالة الخطر الوشيك الحدوث، حيث أنه في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية الإجراءات المتعلقة بذلك تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة، ولا يعفى صاحب الملكية المعني من تنفيذ الأشغال إلا عندما يتنازل عن المبنى الآيل للسقوط .

¹ لخميسي عثمانية، المرجع السابق، الصفحة 89 و 90.

² الآية 164 من سورة الأنعام .

³ محمد الصغير سداوي، المرجع السابق، الصفحة 22.

⁴ نظام توفيق المجالي، المرجع السابق، الصفحة 419.

⁵ المادة 77، 78 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176، السابق الذكر.

وهو كذلك ما تضمنته المواد 87، 88، 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹.

وكمثال ثان العقوبة العمرانية الواردة في المادة 77 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير² والمتمثلة في الغرامة المالية والحكم بالحبس في حالة العود، على مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال.

من خلال المثالين السابقين تتجلى لنا بوضوح ميزة الشخصية التي يحملها الجزاء العمراني، فالمصاريف التي يدفعها المخالف لقواعد العمران في شكل ضريبة مباشرة، وكذا التنازل عن المبنى مقابل الإعفاء من تنفيذ الأشغال فآلم ذلك لا يتحملة شخص آخر غير مرتكب المخالفة، ولا ينوبه في تأدية العقوبة، فالمهندس المعماري مثلا لا يحل محل المقاول في ذلك.

خامسا : خاصية فردية العقوبة (تفريد العقوبة)

يعتبر هذا المبدأ من أهم المبادئ وأحدثها ظهورا في ميدان العقاب، ذلك أن العقوبة المقررة لفعل جرمي معين وإن كانت معروفة مقدما إلا أنها لم تعد ثابتة ومحددة، وإنما تتراوح بين حد أدنى وحد أقصى، بعبارة أخرى لم تعد هناك بالنسبة للجريمة الواحدة عقوبة ثابتة ومتساوية وبالنسبة لجميع الجناة . بل ظهر بالتدرج نظام تفريد العقوبات، أي تدرجها في النوع والمقدار حتى تتلاءم مع جسامة الجريمة وخطورة الجاني، وهذا ما يعرف بالتفريد العقابي³.

فعقوبة المخالفة العمرانية المتمثلة في وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي مثلا هي غرامة مالية تتراوح بين حد أدنى (5000 دج) إلى حد أقصى (20.000 دج) وتضاعف في حالة العود⁴، فتقدير قيمة الغرامة يختلف حسب جسامة الجرم المرتكب من طرف كل مخالف لقواعد العمران.

¹ المواد 87 و 88 و 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السابق الذكر.

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

³ نظام توفيق المجالي، المرجع السابق، الصفحة 424.

⁴ المادة 91 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

سادسا: خاصية قضائية العقوبة

مضمون هذه الخاصية أن العقوبة كجزاء جنائي، توقع من طرف القضاء المختص وفق إجراءات محددة في القانون، وتدخل القضاء يضمن حقوق المتهم ويحول دون الخطأ أو التعسف في تطبيق العقوبة، وفي حالة الخطأ فإن المتهم يستفيد من التعويض وفق الأحكام المقررة في قانون الإجراءات الجزائية¹.

فالسطة القضائية هي وحدها التي تختص بتوقيع العقوبات الجنائية، وهكذا فحتى مع اعتراف المتهم بالجريمة فلا تملك الجهات القضائية أن توقع عليه العقوبة المقررة للجريمة في القانون، بل لا بد من رفع دعوى جنائية أمام القضاء، كي يصدر حكما بالعقوبة المقررة، مع تحديدها نوعا ومقدارا². وهذه الخاصية يمكن إسقاطها على العقوبة العمرانية حيث أن هناك جزاءات لا توقع إلا بموجب صدور حكم قضائي مثل عقوبة الحبس لكل من يقترب جنحة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة³. لكن هناك جزاءات عمرانية توقعها السلطة الإدارية دون صدور حكم قضائي (صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في هدم البناء المخالف لقواعد التعمير)⁴.

ومنه باستطاعتنا القول أن جملة الخصائص السالفة الذكر التي تتميز بها العقوبة الجنائية، هي نفسها التي تتصف بها العقوبة العمرانية وإن كان هناك اختلاف نسبي في الخاصية القضائية، فتلك الخصائص جعلت من كلا العقوبتين تهدف إلى إيقاع العقاب وتحقيق الردع والسعي وراء حماية المصلحة العامة .

1 عبد القادر عدو، مبادئ قانون العقوبات الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 365.

2 مبروك مقدم، المرجع السابق، الصفحة 14.

3 أنظر المادة 74 من القانون 08-15، السابق الذكور.

4 المادة 76/مكرر 4 من القانون رقم 29/90، السابق الذكر.

المطلب الثاني

أنواع الجزاءات العمرانية

نتيجة لما تتصف به العقوبة من خصائص جعلها تعرف عدة تصنيفات، تختلف باختلاف معيار التصنيف المتبع في كل تشريع من التشريعات المختلفة¹.

فالعقوبة عموما هي الجزاء الذي يرتبه المشرع للمساس بأحد حقوق الشخص المنحرف، كجزاء له على ارتكاب السلوك المجرم، ولهذا فإنها ارتبطت بالحق المراد المساس به، فمنها تلك التي تمس الإنسان في حياته وسلامة جسده، ومنها ما يمس بحق الإنسان في الحرية، ومنها ما يمس باعتباره، ومنها ما يمس بدمته المالية، ومن هنا جاء تنوع العقوبة بحسب الحق المقصود المساس به².

وقد قسم الفقه العقوبة إلى أقسام عدة على حسب الأساس الذي يتخذ معيارا لهذا التقسيم، فالعقوبة تتخذ أساسا لتقسيم الجرائم من حيث جسامتها، ومن جهة أخرى تنقسم إلى عقوبة أصلية وعقوبة إضافية أو تبعية، وتنقسم كذلك على أساس المحل الذي ترد عليه أو الأذى الذي تسببه مباشرة³.

والوضع لا يختلف كثيرا بالنسبة للجزاءات العمرانية، فالمعايير المتبعة في تصنيف هذه الأخيرة لا تبتعد عن تلك المطبقة في تصنيف العقوبة الجنائية، سنتطرق إلى تحديد معايير تصنيف الجزاءات العمرانية في الفرع الأول، ثم نخرج إلى تعداد أنواع هذه الجزاءات حسب المشرع الجزائري وذلك في الفرع الثاني.

الفرع الأول : معايير تصنيف الجزاءات العمرانية

تخضع الجزاءات العمرانية في عملية تصنيفها لمعايير عدة فمنها ما يقوم على أساس جسامته المخالفات العمرانية، ومنها ما يقوم على أساس طبيعتها، ومنها ما يكون أساسه مرتكبي تلك المخالفات . نتطرق إليها كالتالي:

¹ علي فيلاي، المرجع السابق، الصفحة 08 .

² لخميسي عثمانية، المرجع السابق، الصفحة 85.

³ نظام توفيق المجالي، المرجع السابق، الصفحة 420 و 421.

أولاً : معيار جسامه المخالفة

حسب ما ورد في نص المادة 27 من قانون العقوبات الجزائري فإن الجرائم تقسم تبعاً لخطورتها إلى جنايات وجنح ومخالفات، وتطبق عليها العقوبات المقررة للجنايات والجنح والمخالفات، والتي ورد ذكرها في المادة الخامسة من نفس القانون، فالجنايات عقوبتها الإعدام - السجن المؤبد - السجن المؤقت لمدة تتراوح بين خمس سنوات وعشرين سنة . أما الجنح عقوبتها الحبس لمدة تتجاوز شهرين إلى خمس سنوات ماعدا الحالات التي يقرر فيها القانون حدوداً أخرى - الغرامة التي تتجاوز 20.000 دج. والمخالفات عقوبتها الحبس من يوم واحد على الأقل إلى شهرين على الأكثر - الغرامة من 2000 دج إلى 20.000 دج.

أ - عقوبة الجنحة العمرانية

نأخذ كمثال عقوبة الجنحة المذكورة في المادة 74 من القانون رقم 15/08¹، حيث يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1000.000 دج) كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة . وفي حالة العود، تضاعف العقوبة.

ب - عقوبة المخالفة العمرانية :

جاء في المادة 91 من القانون رقم 15/08 السابق الذكر وذلك على سبيل عقوبة لمخالفة وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي والمتمثلة في غرامة من خمسة آلاف (5000 دج) دينار جزائري إلى عشرين ألف (20.000 دج) دينار جزائري وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

ثانياً : معيار طبيعة المخالفة

تنقسم المخالفات العمرانية التي تخضع لهذا المعيار إلى ثلاثة أقسام تتمثل فيما يلي:

¹ المادة 74 من القانون رقم 15/08، السابق الذكر.

أ - جزاءات عمرانية إدارية

إن الجزاء الإداري هو جزاء يختلف عن الجزاء الجنائي من حيث الطبيعة والآثار، والجهة التي تقره، لكنه يتشابه من حيث كونه ينطوي على إيلاء ويهدف إلى الردع¹، يعني هذا أن الجزاء الإداري هو تلك العقوبة التي تقرها السلطة الإدارية، و يتمتع بها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي فيما يخص الجزاءات العمرانية الإدارية، حيث أن هذه الأخيرة تنفرح بدورها إلى جزاءات إدارية مالية وأخرى غير مالية، فأما الأولى أهم صورها الغرامة ذات الطابع الإداري، وهي غرامة إدارية يدفعها للإدارة المعنية مقدرة الحد الأدنى والحد الأقصى حيث تقرر الإدارة ما هي القيمة المقابلة للضرر الناتج عن الفعل².

وأما الغير مالية فتتمثل في هدم البناء الذي تم دون رخصة ويقصد به إزالة البناء المخالف للقانون وإعادة الحال إلى ما كان عليه، وقد جعلت المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 04 - 05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 الصلاحية الكاملة للبلدية والولاية في إصدار قرارات هدم البنائيات التي تقام دون رخصة وذلك دون اللجوء إلى القضاء³، وحتى أن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية، أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية⁴.

والجزاء العمراني الصادر عن الجهة الإدارية، مثاله شكل قرار هدم البناء المشيد دون رخصة، الذي يجسده النموذج المدرج في قائمة الملاحق، المرفقة بمذكرتنا، والمتمثل في نموذج قرار هدم بناء دون رخصة صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بومهرة أحمد، ولاية قالم⁵.

وكذا نموذج عن محضر تهديم⁶، صادر عن نفس الجهة الإدارية السابقة الذكر، المدرج في قائمة

الملاحق.

1 محمد صغير سداوي، المرجع السابق، الصفحة 100.

2 محمد الصغير سداوي، المرجع أعلاه، الصفحة 150.

3 ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 179.

4 المادة 76/ مكرر 4 فقرة 6 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

5 أنظر الملحق رقم 02، الصفحة 172.

6 أنظر الملحق رقم 02، الصفحة 171.

ب - جزاءات عمرانية قضائية

وتتمثل هذه الجزاءات في العقوبات التي توقعها السلطة القضائية (جهات القضاء العادي وجهات القضاء الإداري) وهي تأخذ صورتين العقوبة المالية والعقوبة السالبة للحرية، فالأولى تتجسد في الغرامة حيث يبنني الإيلاام في الغرامة على الجانب المالي للمجرم، ويدفع هذا المبل غ إلى خزينة الدولة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك¹.

وبالرجوع لقانون التهيئة والتعمير² نجد أنه يشتمل على جملة من العقوبات المقررة لمرتكبي المخالفات في شكل غرامة، منها الفقرة الأولى من المادة 77 " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها " وهذه العقوبة تصنف جنحة وتدخل في اختصاص القاضي الجزائي كما تدخل في اختصاصه العقوبة السالبة للحرية وبالتحديد عقوبة الحبس والتي لا يتحقق إيلاام ها إلا عن طريق حرمان المحكوم عليه من حقه في التمتع بالحرية وتقتضي هذه العقوبة إيقاف الشخص وإيداعه إحدى المؤسسات العقابية لغاية انتهاء المدة المحكوم بها³، ومن أمثلتها ما ورد في الفقرة الثانية من المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير السابق الذكر والتي جاء فيه ا " يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة".

أما عن اختصاص القاضي المدني فإنه مادام البناء على ملك للغير أو حالة المساس بحق الجار كالمطل، فإن هذا يعتبر تعدي على الحياة من جهة، ومساس بحق الملكية من جهة أخرى يمكن للغير المتضرر رفع دعوى لإزالة الضرر أمام المحكمة التابع لها موقع العقار⁴. وذلك طبقا للمادة 124 من القانون المدني⁵، فإن " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

¹ محمد صغير سعداوي، مرجع سابق، ص 44.

² القانون رقم 29/90، السابق الذكر.

³ المادة 77/فقوة 1 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

⁴ عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2013-2014، الصفحة 57.

⁵ الأمر رقم 75-58، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

وعن اختصاص الجهات القضائية الإدارية فإن رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري قابل لأن يكون محل عوى إلغاء كما يمكن للمتضرر منه رفع دعوى التعويض¹، لأن تلك الرخصة تمنح لصاحبها الحق في البناء لكن دون المساس بحقوق الغير، هذا الأخير له الحق في الطعن ضد سواء قرار منح الرخصة وكذلك في حالة رفض منحها، وذلك بالا عتراض في شكل تظلم أمام الجهة المصدرة له، وبإمكانه رفع دعوى إلغاء أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة².

والتطبيق القضائي الموالي كمثال يوضح نوع الجزاء العمراني القضائي، والمتمثل في الأمر الإستعجالي رقم 16/01133، المؤرخ في 2016/12/19، الصادر عن الم محكمة الإدارية قالمه، في قضية بين السيد ق- ن (مدعى)، وبلدية سوق أهراس ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية سوق أهراس (مدعى عليها)، والذي قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس، مع تحميل المدعى المصاريف القضائية، حيث تبين عدم وجود شك جدي حول مشروعية قرار اله دم الصادر عن بلدية سوق أهراس³.

ج - الجزاءات العمرانية التأديبية

تطرق الفقه الإداري الجزائري وعلى رأسه الأستاذ عمار فعرف العقوبة التأديبية على أنها "هي العقوبات الوظيفية التي توقعها السلطات التأديبية المختصة على العامل المنسوب إليه ارتكاب المخالفات التأديبية طبقا للقواعد والأحكام القانونية والتنظيمية والإجرائية المقررة"، وبمعنى آخر العقوبة التأديبية هي الجزاءات التأديبية المحددة قانونا على سبيل الحصر والتي يجوز للسلطة التأديبية المختصة توقيعها على الموظف العام عند ثبوت إخلاله بواجبات وظيفية عملا على حسن وان نظام سير العمل في المنظمات الإدارية المختلفة⁴، وفي مجال العمران كذلك توقع الجزاءات التأديبية، فبالرجوع إلى القانون

¹ القانون رقم 08-09، السابق الذكر.

² عادل عميرة، المرجع السابق، الصفحة 57.

³ المحكمة الإدارية قالمه، الغرفة رقم 01، القسم الإستعجالي، الأمر الإستعجالي رقم 16/01133، المؤرخ في 2016/12/19، تحت رقم فهرس 16/01232، قضية بين السيد ق-ن (مدعى)، وبلدية سوق أهراس ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية سوق أهراس (مدعى عليه)، أمر غير منشور، أنظر الملحق رقم 01، الصفحة 156.

⁴ صباح حمايتي، الآليات القانونية لمواجهة القرارات التأديبية للموظف العام في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة

الماجستير، تخصص تنظيم إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، السنة الجامعية 2013-2014، الصفحة 39.

رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وردت في المادة 44 منه الجزاءات التأديبية المقررة له والمتمثلة في الإنذار، التوبيخ، التوقيف المؤقت لممارسة المهنة¹.

ثالثا: معيار مرتكبي المخالفة (موضوع المخالفة)

حسب هذا المعيار تتنوع الجزاءات العمرانية تبعا لتنوع الأشخاص المقترفين لجرائم العمران حيث أن المادة 77 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير تنص على أنه " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراض ي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة "، يتضح من خلال هذه المادة أن المسؤولية الجزائية في جرائم التعمير، تقع على كل من يخل بالالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون والتنظيمات المطبقة له والرخص المسلمة طبقا لأحكامه، وبالتالي من أجل تحديد المسؤولية بدقة عملا بمبدأ شخصية المسؤولية وفردية العقوبة، يجب تعيين الأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام، حتى تسند لهم جرائم الإخلال بهذه الالتزامات، ومن ثم توقيع الجزاءات².

فعلى أساس المادة السابقة سنقسم الأشخاص الذين تتم مساءلتهم عن جرائم التعمير إلى ثلاثة مجموعات أولها تتمثل في منفذي الأشغال، وثانيها تتمثل في المستفيدين من الأشغال، أما المجموعة الثالثة فتتمثل في المسؤولون عن تنفيذ الأشغال.

أ- منفذي الأشغال

إن منفذ الأشغال هو الشخص الذي يباشر بنفسه أشغال البناء فتتوفر فيه صفتي المنفذ والمستفيد، وباعتبار أن هذه الأشغال تنسم بالتقنية والفنية فإنه يعهد غالبا لإنجازها إلى أهل الاختصاص³.

¹ المادة 44 من المرسوم التشريعي رقم 07-94، السابق الذكر.

² عبد الوهاب قبايلية، مراد شرايطية، المرجع السابق، الصفحة 61.

³ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 79.

1- المالك

الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة¹. فصاحب الحق في البناء، ألزمه المشرع بأن يكون مالكا للعقار، وهذا ما أقرته المادة 50 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بقولها " حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض . ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم "، وبالتالي فإن الحق في البناء له علاقة بحق ملكية الأرض، لأنه يمثل أحد أوجهها، ولكي يثبت طالب رخصة البناء ملكيته للأرض، لا بد من تقديمه نسخة من عقد الملكية رفقة طلبه، طبقاً للفقرة الثالثة من المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91².

2- وكيل المالك

إن وكيل المالك هو الشخص الذي يقوم المالك (الموكل)، بتفويضه للقيام بعمل لحسابه وبإسمه، وذلك بموجب عقد يسمى عقد الوكالة أو الإنابة³، ونفهم من ذلك أنه يكون لمالك العقار (أرض، بناء)، أن يوكل غيره في طلب رخصة البناء، وذلك وفقاً لما جاء في الفقرة الرابعة، من المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91⁴، والتي أوجبت أن يتقدم صاحب طلب رخصة البناء، إذا كان يحمل صفة الموكل له، والتي يثبتها بموجب عقد وكالة، حيث أنه ولدعم طلبه يقدم وثيقة التوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75 السابق الذكر.

3- المستأجر لديه المرخص له قانوناً

إن الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر، من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار⁵، كما ورد ذكر المستأجر في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السابق الذكر، حيث أعطت له إمكانية طلب رخصة البناء، متى رخص له المالك بذلك قانوناً، الأمر الذي يترتب عنه، في حال ارتكاب إحدى مخالفات التعمير، بمناسبة عملية البناء، أي في حدود الترخيص، مسؤولية

¹ المادة 674 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم، السابق الذكر .

² جريدة رسمية رقم 26، المؤرخة في 01 جوان 1991، السابق الذكر .

³ المادة 571 من الأمر رقم 75 - 58 المعدل والمتمم ، السابق الذكر .

⁴ المادة 34/فقرة 04، من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السابق الذكر .

⁵ المادة 467/فقرة 1 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم، السابق الذكر .

المالك جزائياً¹، حيث لا تكفي صفة المستأجر لطلب رخصة البناء، وإنما يشترط منح المؤجر أي المالك رخصة للمستأجر للقيام بأشغال البناء ولطلب رخصة البناء أيضاً، وهذا طبقاً لأحكام المادة 492 من القانون المدني²، وعليه فإنه يتعين على المستأجر، إثبات صفته في طلب رخصة البناء بتقديم عقد الإيجار والإذن المكتوب من المؤجر معاً³، وهنا يجب التمييز بين الترخيص (الموافقة) والوكالة، ففي الترخيص تكون الأشغال لحساب الموكل وباسمه⁴.

4- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

وهي الجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية، وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية، قطع أرض أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية⁵، فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود، حيث تنص هذه النسخ على تخصيص قطع الأراضي، أو البنايات⁶. والهيئات أو المصالح السابقة الذكر، تقوم بتسيير العقارات بمقتضى التخصيص الوارد تعريفه في المادة 82 من القانون رقم 90/30 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم المتعلق بالأموال الوطنية⁷، فعلى ضوء هذه المادة فإن قرار التخصيص، يضع بمقتضاه شخص عام (الدولة، الولاية، البلدية) مالا ينتمي إلى أملاك الدولة الخاصة تحت تصرف شخص عام أو مصلحة عامة من أجل خدمة الصالح العام، وأن هذه الهيئات والمصالح المخصصة لها قطعة الأرض أو البنايات التي منحها المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 المذكور سابقاً، الصفة القانونية لطلب رخصة البناء يقصد بها

¹ عبد الوهاب قبائلية، مراد شرايطية، المرجع السابق، الصفحة 62.

² تنص المادة 492 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم، السابق الذكر، في فقرتها الأولى على أنه " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة، أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر"

³ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 89 .

⁴ خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء (الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العقاري العام)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، الصفحة 44 .

⁵ يزيد عربي باي، المرجع السابق، الصفحة 156.

⁶ المادة 34 /فقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، السابق الذكر .

⁷ المادة 82 من القانون رقم 90/30، المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 52، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990، والتي نصت على " يعني التخصيص بإستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي، في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية، تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما، وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها،....."

المؤسسات والهيئات العمومية، كما بها الهيئات المسيرة للأمالك الوقفية، لأنها لا تعتبر مالكة لها، فحيازتها العقارية ووقفية وتسييرها مسند لهيئة حكومية هي وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ذلك أنه وحسب الوضعية القانونية تؤهلها لطلب رخصة البناء دون وصول العلاقة القانونية المستنتجة من هذه المادة يمكنها الحصول على رخصة البناء، إذا تطلب استغلال الأرض الموقوفة ذلك، وكون هذه ال علاقة القانونية بينها وبين العقار الممارس عليه حق البناء إلى درجة الملكية، ومنه فالسلطة المكلفة بالأوقاف، تملك الصفة القانونية التي تؤهلها لطلب رخصة البناء كحق مرتبط بحق استعمال واستغلال الملك الوقفي العقاري¹.

5- الشاغل للأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة

عرفت المادة الثانية من القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20 يوليو 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الشاغل بأنه كل من يستعمل أو يستغل بناية طبقا للوجهة المخصصة لها، والمقصود بالأراضي الفلاحية الخصبة جدا، هي الأراضي ذات الطاقة الإنتاجية ا لعالية، وتتمثل في الأراضي العميقة الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي²، أما الأراضي الخصبة فتتمثل في الأراضي متوسطة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي³، ولحصول الشاغل في هذا الإطار على رخصة البناء، لا بد أن تكون غايته منها، إنجاز بنايات أو منشآت يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز⁴.

6- الحائز لأراضي الملكية الخاصة

تشير المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم في فقرتها الأولى، إلى إمكانية حصول الحائز لعقار ما على رخصة البناء، وهو ما يفهم من تعبير الفقرة الثانية من نفس المادة⁵.

¹ خير الدين بن مشرّن، المرجع السابق، الصفحة 46 و 47 .

² المادة 6 من القانون رقم 25/90، السابق الذكر .

³ المادة 7 من القانون رقم 25/90، السابق الذكر .

⁴ المادة 2/ فقرة 1 من القانون رقم 15/08، السابق الذكر .

⁵ تنص الفقرة 2 من المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91، السابق الذكر، على أنه " يجب أن يقد صاحب لدعم طلبه الطلب الوثائق التالية : إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري " .

كما نصت المادة 39 في فقرتها الأولى من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنه: " يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لا تحرر عقودها، ملكية مستمرة و غير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة " وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي)، فالحائز بمفهوم هذه المادة هو كل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة، الغير خاضعة لعملية مسح الأراضي بعد، ولا يتوفر بشأنها سند ملكية، حيازة مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة، وتثبت صفة الحائز لصاحبها، بمقتضى شهادة حيازة رسمية يقوم بتسجيلها وشهرها، وبذلك يصبح صاحب حق في طلب رخصة البناء.

وللمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء، ما دامت ترتب لصاحبها نفس الآثار المترتبة للمالك¹.

7- أصحاب حق الإمتياز للأمالك الوطنية الخاصة

حق الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة، شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز " حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفية تحديدّها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية، ويقصد بالأمالك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري².

نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، الصفحة 42 .¹

² المادة 4 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية رقم 46، المؤرخة في 18 غشت سنة 2010.

وبصدور قانون المالية لسنة 1998، منح هذا الأخير لصاحب حق الامتياز، الصفة في طلب رخصة البناء¹، حيث تثبت له تلك الصفة بموجب عقد الامتياز السابق الذكر، وذلك بإرفاقه مع ملف طلب رخصة البناء.

ب - المستفيدين من أشغال البناء

إن المستفيد من الشيء هو كل من جنى منه نفعاً، وحصل منه على فائدة . ومن هذا المنطلق يمكننا القول في مجال التعمير، أن الذي يستفيد من أشغال البناء، هو ذلك الشخص، الذي تعود عليه تلك الأشغال بالمنفعة والفائدة، بمناسبة قيامه بعملية البناء، فالمستفيدين من أشغال البناء هم كالتالي.

1- مستعمل الأرض

إن حق الاستعمال (Droit d'usage) هو استفادة صاحبه، من كل ما أعدت له الأرض، ويمكن أن يكون المستعمل المالك أو غي لهم حق البناء الذين ثبت لهم المالك، كالمستفيد والمستأجر².

2- المستفيدون من الأشغال

ينتج عن إتمام أشغال البناية الاستفادة منها، ويمكن اعتبار كل الأشخاص الذين ثبت لهم حق البناء، بمنحهم صفة طالب رخصة بناء، مستفيدون ويساءلون على أساس انتماءهم لهذه الفئة، إذا ما كان محل استفادتهما بناية قائمة³.

ج- المسؤولون عن تنفيذ الأشغال

إن المسؤول عن تنفيذ أشغال البناء، هو كل من يقوم بالإشراف والتسيير والرقابة، وقد تتحقق هذه الصفة زيادة على الأشخاص الذين يثبت لهم حق البناء، المذكورين سابقاً، وهذا في حالة ما إذا قاموا شخصياً بطلب البناء أو الأمر به، والمهندس المعماري، والمقاول، مثلما ذكرته المادة 77 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم السابق الذكر، وفي أشخاص آخرين⁴، نحاول التطرق إليهم كما يلي:

¹ المادة 51/فقوة 3 من القانون رقم 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الحريدة الرسمية رقم 89، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 1997، والتي جاء فيها " يعطي المنح بالامتياز، المذكور بالفقرتين السابقتين للمستفيد منه، الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول ."

² ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 92.

³ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 93.

⁴ ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 95 .

1- المهندس المعماري

عرف المشرع الجزائري المهندس المعماري بأنه الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يقوم بعملية وضع التصميمات والمقايسة ومراقبة التنفيذ والإشراف عليه 1، وهذا ما أكدته المادة 55 في فقرتها الأولى من القانون رقم 29/90 السابق الذكر، في حلتها الجديدة بعد تعديله بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 بقولها: " يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء، من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين، في إطار عقد تسيير المشروع"، كما نصت المادة 04/فقرة 1 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المعدل والمتمم السابق الذكر على " إلزام كل شخص طبيعي أو معنوي، يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري، أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد لإنجاز المشروع....."، والمهندس المعماري قد يكون:

* المهندس المعماري المكلف بالتصميم

من التزامات مهندسو التصميم، وضع التصاميم المعمارية لمشروع البناء، أي الرسومات والخرائط الهندسية للبناء، وذلك من حيث الأبعاد والمقاسات والطرق، وكذا تحديد نوعية أعمال التشطيبات والأرضيات، وإجراء المقايسة التنفيذية لأعمال البناء، ويمكن أن يختص بالإشراف على أعمال البناء، في مرحلة التنفيذ، كما يمكن أن يتولى عملية التنسيق بين مهندس الأعمال الصحية والكهربائية².

* المهندس الإنشائي

هو المهندس الذي يتولى عملية الإشراف على أشغال البناء، وإعداد تقرير بأبحاث التربة، ومدى صلاحيتها لإقامة البناء عليها، ووضع النظام الإنشائي المناسب للتصور المعماري المقترح.

* المهندس المعماري المكلف بالإشراف على التنفيذ

المقصود بمهندس التنفيذ هو ذلك المهندس المعماري المعتمد، الذي يتولى عملية المتابعة والإشراف على إنجاز أشغال مشروع البناء، فهو مكلف بمتابعة تنفيذ الأشغال، حيث يعمل على إحترام

¹ القرار الوزاري المؤرخ في 15/05/1988، المتضمن كيفية ممارسة ومكافأة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية رقم 43، المؤرخة في 26/10/1988.

² فاطمة عمرووي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء: مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ) والمقاول، مذكرة رسالة الماجستير، القانون الجنائي، معهد الحقوق، ابن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000 - 2001، الصفحة 93.

كل الالتزامات القانونية والمهنية، والأصول الفنية والتقنية، التي تفرضها القوانين المنظمة لمهنة المهندس المعماري¹.

2- المقاول

يقصد بالمقاول (كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء، أو منشآت ثابتة أخرى، في مقابل أجر، دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة)، وهو كذلك (تاجر يحترف عملا ذا طابع مادي، يتمثل في تنفيذ البناء تبعا للتصميم الذي أعده المهندس)، وعليه يبدو جليا أنه متى وجد تفويض قانوني من صاحب المشروع أي أنه متى كان التكليف بموجب عقد مقاول².

3- المتدخلون في الهندسة المعمارية

يتمثل المتدخلون في الهندسة المعمارية، الذين جاء ذكرهم في القانون رقم 07/94 السابق الذكر في صاحب المشروع، صاحب المشروع المنتدب، صاحب العمل.

• صاحب المشروع

يعتبر صاحب المشروع 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 بهما³.

• صاحب المشروع المنتدب

المقصود بصاحب المشروع المنتدب، كل شخص طبيعي أو معنوي، يقوم صاحب المشروع، بتفويضه قانونا، للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله⁴.

¹ فاطمة عمراوي، المرجع السابق، الصفحة 97.

² المادة 549 من الأمر رقم 75-58، السابق الذكر، والتي جاء فيها " المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه، أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا، أو أن يؤدي عملا مقابل أجر، يتعهد به المتعاقد الآخر".

³ أنظر المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 07/94، السابق الذكر.

⁴ أنظر المادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 07/94، السابق الذكر.

• صاحب العمل

صاحب العمل في الهندسة المعمارية، هو كل مهندس معماري معتمد، يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته¹.

• الأشخاص الآخريين المسؤولين عن تنفيذ أشغال البناء

إن العبرة في تحديد المسؤولين عن تنفيذ أشغال البناء، تكون بالشخص الذي أصدر الأمر بالبناء، أو طلبه مهما كانت صفته، حتى ولو لم يكن من حائزي حق البناء، بأن يكون من الغير، وهذه الحالة كثيرة الانتشار في الدولة الجزائرية، وينتج عنها جريمتين، تتمثل الأولى في التعدي على الملكية العقارية (المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري)، والثانية في البناء بدون رخصة².

الفرع الثاني: أنواع الجزاءات العمرانية حسب المشرع الجزائري

قام المشرع الجزائري، بوضع جملة من الجزاءات العمرانية، توقع إزاء مخالفة قواعد التهيئة و التعمير وأحكامه، تصل إلى حد العقوبة السالبة للحرية، حيث أن هذه الجزاءات تختلف باختلاف القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، سنتناول على التوالي الجزاءات المقررة حسب قوانين التهيئة والتعمير (أولاً)، والجزاءات المقررة حسب النصوص القانونية الخاصة (ثانياً).

أولاً : الجزاءات العمرانية المقررة حسب قوانين التهيئة والتعمير

سنتناول الجزاءات الوارد ذكرها في القوانين التالية :

¹ أنظر المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 07/94، السابق الذكر.

² ياسمين قزاتي، المرجع السابق، الصفحة 97 .

أ. الجزاءات العمرانية المقررة في القانون رقم 29/90

تضمن قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم عقوبات توقع في حق مخالفين قواعد البناء والتعمير، حيث تأخذ تلك العقوبات شكل الغرامة المالية، أو عقوبة سالبة للحرية (الحبس)، أو مطابقة البناء¹، أو هدم البناء كلياً أو جزئياً.

1- العقوبة المالية

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

2- العقوبات السالبة للحرية

كما نصت المادة 77 من ذات القانون السابق الذكر في فقرتها الثانية على إمكانية الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة التي تم ذكرها في فقرتها الأولى . والعودة إلى أي مخالفة من مخالفات العمران، المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير أو النصوص المطبقة له، تعني ارتكاب جريمة جديدة بعد حكم نهائي عن جريمة سابقة خلال مدة (05) خمس سنوات، والقاضي له السلطة التقديرية في تطبيق العقوبة².

3- تشديد العقوبة (جمع العقوبة المالية والسالبة للحرية معا)

في حين نجد أن المادة 77 السابقة الذكر قد شددت من إجراءات العقاب على مخالفات التهيئة والتعمير لكن بصفة جوازية وذلك بالجمع بين الغرامة من (3000 دج إلى 300.000 دج) والحبس من شهر إلى ستة أشهر إذا توافرت ظروف ذاتية تتصل بصفة شخصية بالفاعلين وهم : مستعملي الأراضي، المستفيدون من الأشغال، المهندسين المعماريين، المقاولين، المسؤولون عن تنفيذ الأشغال، حيث نصت المادة 77 في فقرتها الأخيرة على " ويمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في

¹ المادة 2/ فقرة 5 من القانون رقم 15/08، السابق الذكر.

² المادة 54 مكرر من الأمر رقم 156/66 المعدل والمتمم، السابق الذكر .

الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة¹.

4- عقوبة مطابقة البناء أو القيام بهدمه كلياً أو جزئياً

جاء ذكر هاتين العقوبتين في قانون التهيئة والتعمير 29/90 في نصي المادتين 76 مكرر3، و76 مكرر5 فالأولى نصت على أنه (يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه)، وكلمة المخالفة حسب الحالة المقصود بها مخالفتي البناء دون رخصة، وعدم مطابقة البناء لرخصة البناء، أما الثانية نصت على أنه (في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة..... في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه كلياً جزئياً أولاً في أجل تحدده .

2- الجزاءات المقررة في القانون رقم 15/08

حسب القانون رقم 15/08 السابق الذكر، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء، وإتمام إنجازها ذكرت العديد من الجزاءات، وهي تختلف من مخالفة إلى أخرى، سنبينها في الجدول التالي:

رقم المادة	المخالفة العمرانية	العقوبة المقررة لها	في حالة العود
74	إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة	الحبس من ستة أشهر إلى سنتين، وغرامة من مائة ألف (100.000 دج) إلى مليون (1000.000 دج)	تضاعف العقوبة
75	تشديد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة .	غرامة من مائة ألف (100.000 دج) إلى مليون (1000.000 دج)	تضاعف العقوبة
76	المقاول الذي أنجز الأشغال	تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادتين	

¹ عبد الوهاب قبائلية، مراد شرايطية، المرجع السابق، الصفحة 73.

	74 و 75 أعلاه.	والمهندس المعماري والمهندس والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة.	
يمكن الحكم بالحبس من سنة إلى 5 سنوات، وتضاعف الغرامة	الحبس من 6 أشهر إلى سنة وبغرامة من مائة ألف (100.000 دج) إلى مليون (1000.000 دج)، أو بإحدى العقوبتين .	بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.	77
	غرامة من خمسين ألف (50.000 دج) إلى مليون (1000.000 دج)	عدم إنجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء.	78
	الحبس من سنة إلى 6 أشهر، وتضاعف الغرامة	غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج	79
	غرامة من عشرون ألف (20.000 دج) إلى خمسين ألف (50.000 دج) .	المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز .	80
	غرامة من خمسة آلاف (5000 دج) إلى عشرون ألف (20.000 دج).	عدم القيام بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.	81
	غرامة من عشرون ألف (20.000 دج) إلى خمسون ألف (50.000 دج). ويمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن	شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة .	82

	فورا . وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس من 6 أشهر إلى 12 شهرًا . وتضاعف الغرامة .		
83	عدم التصريح ببنائية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في في مفهوم هذا القانون .	غرامة من مائة ألف (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف (300.000 دج)، وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف .	
84	الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال .	العقوبة وفقا لأحكام قانون العقوبات .	
85	استئناف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها .	غرامة من خمسون ألف (50.000 دج) إلى مائة ألف (100.000 دج) .	تضاعف الغرامة
86	عدم وقف الأشغال فورا تطبيقا لأحكام هذا القانون .	غرامة من خمسة آلاف (5000 دج) إلى عشرون ألف (20.000 دج) . وغلق الورشة .	
87	المصرح الذي تمت تسوية وضعيته، ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد .	غرامة من خمسون ألف (50.000 دج) إلى مائة ألف (100.000 دج)	
88	القيام بالربط المؤقت أو النهائي للبنائية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول	غرامة من خمسون ألف (50.000 دج) إلى مائة ألف (100.000 دج). وتطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على	تضاعف العقوبة

	المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك . ويمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف .	المسبق، على التوالي على رخصة البناء أو المطابقة .	
تضاعف العقوبة .	غرامة من خمسة آلاف (5000 دج) إلى عشرة آلاف (10.000 دج) .	القيام بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو عدم القيام بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز .	89
	غرامة من عشرة آلاف (10.000 دج) إلى ثلاثون ألف (30.000 دج)	عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز .	90
تضاعف العقوبة .	غرامة من خمسة آلاف (5000 دج) إلى عشرون ألف (20.000 دج) .	وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي	91
تضاعف العقوبة .	غرامة من عشرة آلاف (10.000 دج) إلى خمسون ألف (50.000 دج) .	عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده القانون .	92

الملاحظ من خلال الجزاءات العمرانية، المفروضة في إطار مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، أنها يغلب عليها الطابع المالي فمعظمها غرامات مالية .

ج- الجزاءات المقررة في المرسوم التنفيذي رقم 276/09

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 276/09، المتعلق بالبطاقيّة الوطنية لعقود التعمير، والمخالفات المتعلقة بها وكذا كميّات مسكها، فإن الوزير المكلف بالتعمير، له صلاحية تسجيل¹ أو قيد عقود التعمير، و جرائم العمران والقرارات المتعلقة بها، إدارية كانت، أو قضائية (حيث أن لكل واحدة على التوالي بطاقيّة خاصة بها)²، فمن وراء ذلك التسجيل أو القيد يكون المخالف لقواعد التهيئة والتعمير معلوما لدى السلطات الإدارية، حيث اعتبرت المادة 2 من ذات المرسوم هذه البطاقيّة آلية لتوثيق مختلف العقود والقرارات المتخذة في مجال التعمير، وكذا متابعة تنفيذها . كما أجازت المادة 12 من نفس المرسوم للسلطات المختصة الإطلاع على البطاقيّة الوطنية، لا سيما منهم الولاة ورؤساء المجالس الشعبيّة البلدية، فضلا عن ذلك هناك إمكانية تسلمهم نسخا من التسجيل، وهذا يكون عاملا مساعدا لهم عند اتخاذهم قرارات منح الرخص والشهادات أو رفض منحها.

د- الجزاءات المقررة بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94

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

¹ المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09، السابق الذكر.

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09، السابق الذكر، والتي نصت على أنه: " تسجل العقود والقرارات حسب نظام تسلسلي وتجدول في البطاقيّة المناسبة، وفي هذا الصدد، تنشأ ضمن البطاقيّة الوطنية ثلاث (3) بطاقيات فرعية هي: البطاقيّة الفرعية لعقود التعمير، البطاقيّة الفرعية للقرارات الإدارية الصادرة طبقا للتشريع المعمول به، عن رؤساء المجالس الشعبيّة البلدية، وعند الاقتضاء، عن الولاة، البطاقيّة الفرعية لقرارات العدالة النهائية . وتحدد خصوصيات البطاقيات الفرعية بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير " .

³ المادة 44 من المرسوم التشريعي رقم 07/94، السابق الذكر .

⁴ المادة 47 من المرسوم التشريعي رقم 07/94، السابق الذكر.

ثانيا: الجزاءات العمرانية المقررة في النصوص القانونية الخاصة

إلى جانب القوانين التي وضعها المشرع العمراني الجزائري، لمواجهة المخالفات العمرانية، وإيقاع العقاب إزاء مرتكبيها، هناك عدة قوانين أخرى، وضعت للحد من المخالفات التي ترتكب في ميادين مختلفة، حيث تتباين عقوبات هذه الأخيرة، بتباين المناطق العمرانية، نتناولها كالآتي:

أ- الجزاءات المقررة في القانون رقم 01/99

جريمة البناء دون رخصة الواردة في القانون رقم 01/99¹ المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، والمتمثلة في بناء مؤسسة فندقية، دون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة، تقابلها العقوبة التي نصت عليها المادة 79 من نفس القانون (يعاقب كل من يبني، أو يغير، أو يهيب، أو يهدم، مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه في المادة 46² من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار (50.000 دج) ومائة ألف دينار (100.000 دج) وبالحبس من شهر (1) إلى ستة (6) أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين).

ب - الجزاءات المقررة في القانون رقم 03/03

بالرجوع لنصي المادتين 23 و 24 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع الجغرافي والمواقع السياحية³، نجدهما نصتا على أن منح رخصة البناء، على مستوى مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، يخضع للرأي المسبق من الوزارة المكلف بالسياحة. كما نصت المادة 47 من نفس القانون على أنه (يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين، وبغرامة تتراوح ما بين خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ أشغال أو استغلال مناطق التوسع والمواقع ا لسياحية خلافا لأحكام هذا القانون. في حالة العودة تضاعف العقوبات عليها في الفقرة أعلاه).

¹ القانون رقم 01/99، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، السابق الذكر .

² نصت المادة 46 من القانون رقم 01/99، السابق الذكر، على أنه : " يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي قبل تسليمه رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية من طرف السلطات المعنية الحصول على المصادقة على مخططات المشروع من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة " .

³ الجريدة الرسمية رقم 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

ج - العقوبات المفروضة في إطار حماية التراث الثقافي

إن للأماكن التاريخية والثقافية أهمية بالغة في إنجاح النشاط السياحي، ومخالفات التعمير المرتكبة في هذا المجال لها تأثير سلبي لا محالة على ذلك النشاط، ولهذا أقر لها المشرع عقوبات، حيث حددها في المادة 99 من القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي والتي نصت على أنه (يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية، أو إعادة تأهيلها، أو ترميمها أو إضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون، بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار)، والمخالفات المقصودة في هذه المادة، جاء ذكرها في المواد 21 و 23 و 31 و 34 من نفس القانون¹، والتي أكدت جميعها على خضوع أشغال البناء في الممتلكات الثقافية العقارية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة .

د- العقوبات المقررة في القانون رقم 06/07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها

إن العقوبات المقررة لمخالفات التعمير التي تمس تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها هي تلك المنصوص عليها في المادة 40 من هذا القانون (يعاقب كل شخص يهدم كلاً أو جزءاً من مساحة خضراء مع نية الاستحواذ على الأماكن وتوجيهها لنشاط آخر بالحبس من ستة (6) أشهر إلى ثمانية عشر (18) شهراً وبغرامة من خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) إلى مليون دينار (1000.000 دج). كما نص ذات القانون على رفض كل رخصة للبناء إذا لم يكن الإبقاء على المساحات الخضراء مضموناً، أو إذا أدى إنجاز المشروع إلى تدمير الغطاء النباتي².

هـ - القانون رقم 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية

المستدامة

بالنسبة للمخالفات العمرانية التي ترتكب في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى، وردت عقوباتها بمقتضى القانون رقم 20/04³ المذكور أعلاه، حيث جاء في المادة 70 منه (يعاقب على كل مخالفة

¹ المواد: 21 و 23 و 31 و 34، من القانون رقم 94-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي، السابق الذكر .

² المادة 16 من القانون رقم 07-06، المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية رقم 31، المؤرخة في 13 مايو سنة 2007 .

³ القانون رقم 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، السابق الذكر .

لأحكام المادة 19 من هذا القانون بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات، وبغرامة من ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) إلى ستمائة ألف دينار (600.000 دج)، أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، وفي حالة العودة تضاعف العقوبة).

والمادة 71 من نفس القانون نصت على (يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذا القانون طبقا لأحكام القانون رقم 29/90 وعليه مخالفة أحكام المادة 23 من القانون رقم 20/04 يعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير¹). وتجدر الإشارة إلى أن المخالفة العمرانية الواردة في المادة 19، والتي تعاقب عليها المادة 70، تتمثل في البناء في المناطق الخطرة، أما المخالفة الواردة في المادة 23، والتي تعاقب عليها المادة 71 تتمثل في إعادة البناء بعد وقوع خطر زلزالي أو جيولوجي، مع عدم القيام بإجراء خاص للمراقبة . أما المادة 72 منه فتضمنت عقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنة (1) وبغرامة من ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) إلى ستمائة ألف دينار (600.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، جزاء لاستغلال منشأة صناعية، وعدم القيام بإعداد مخطط داخلي للتدخل، كما هو منصوص عليه في المادة 62 من نفس القانون، مع مضاعفة العقوبة في حالة العود .

و- العقوبات المقررة في القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة

إن مخالفات التهيئة والتعمير التي تؤثر على حماية البيئة، وتحقيق التنمية المستدامة الواردة في القانون رقم 10-03² أقر لها المشرع عقوبات عديدة في ذات القانون، نتطرق إليها من خلال الجداول الموالية:

¹ المادة 77 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

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

* العقوبات المتعلقة بالمتعلقات بالمؤسسات المصنفة

رقم المادة	المخالفة	العقوبة
102	استغلال منشأة دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 19 أعلاه. ويجوز للمحكمة أن تقضي بمنع استعمال المنشأة إلى حين الحصول على الترخيص ضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين (19 و 20 أعلاه) ¹ ، ويمكنها أيضا الأمر بالإنفاذ المؤقت للحظر . كما يجوز للمحكمة الأمر بإرجاع الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل تحدده .	الحبس لمدة سنة واحدة (1) وبغرامة قدرها خمسمائة ألف دينار 500.000 دج) .
103	استغلال منشأة خلافا لإجراء قضى بتوقيف سيرها، أو بغلقها تأخذ تطبيقا للمادتين (23 و 25 أعلاه) ² ، أو بعد إجراء حظر تأخذ تطبيقا للمادة 102 أعلاه .	الحبس لمدة سنتين (2) وبغرامة قدرها مليون دينار (1000.000 دج) .
104	مواصلة استغلال منشأة مصنفة دون الامتثال لقرار الأعدار	الحبس لمدة ستة أشهر (6) وبغرامة قدرها خمسمائة ألف دينار

¹ أنظر المواد 19 و 20 من القانون رقم 10/03، السابق الذكر، الصفحة 12 .

² أنظر المواد 23 و 25 من القانون رقم 10/03، السابق الذكر، الصفحة 12 .

	باحترام المقتضيات التقنية المحددة تطبيقاً للمادتين 23 و 25 أعلاه في الأجل المحدد .	
105	عدم الامتثال لقرار الأعدار في الأجل المحدد لاتخاذ تدابير الحراسة أو إعادة منشأة أو مكانها إلى حالتها الأصلية، بعد توقف النشاط بها.	الحبس لمدة ستة أشهر (6) وبغرامة قدرها خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) .
106	عرقلة الأشخاص المكلفين بالحراسة والمراقبة أو إجراء الخبرة للمنشآت المصنفة، أثناء أداء مهامهم.	الحبس لمدة سنة واحدة (1) وبغرامة قدرها مائة ألف دينار) 100.000 دج) .

* العقوبات المتعلقة بالحماية من الأضرار

رقم المادة	المخالفة	العقوبة
107	إعاقة مجرى عمليات المراقبة التي يمارسها الأعوان المكلفون بالبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون .	الحبس لمدة ستة أشهر (6) وبغرامة قدرها خمسون ألف دينار (50.000 دج) .
108	ممارسة نشاطا دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في (المادة 73 أعلاه) ¹ .	الحبس لمدة سنتين (2) وبغرامة قدرها مائتا ألف دينار (200.000 دج) .

* العقوبات المتعلقة بحماية الإطار المعيشي المتعلقة

¹ أنظر المادة 73 من القانون رقم 10/03، السابق الذكر .

109	وضع أو أمر بوضع أو إبقاء بعد أعمار، إشهارا أو لافتة أو لافتة قبلية في الأماكن والمواقع المحظورة المنصوص عليها في (المادة 66 أعلاه) ¹ .	غرامة قدرها مائة وخمسون ألف دينار (150.000 دج).
110	تحسب الغرامة بمثل عدد الإشهارات واللافتات القبلية موضوع المخالفة	

ع- العقوبات المقررة في إطار حماية الساحل وتتميته

تتمثل العقوبات المتعلقة بالعمران التي تضمنها القانون رقم 02/02² المتعلق بحماية الساحل وتتميته، والتي تحرر مخالفتها في محاضر طبقا لأحكام المادة 37 و38 منه³، في العقوبات المرتبة في الجدول التالي:

رقم المادة	المخالفة	العقوبة	في حالة العود
39	مخالفة أحكام المادة 15 من هذا القانون .	الحبس من ثلاثة (3) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف (300.000 دج)	تضاعف العقوبة . ويمكن أن تقرر الجهة القضائية مصادرة الآلات والأجهزة والمعدات التي أستعملت في إرتكاب المخالفة .
40	مخالفة أحكام المادة 20	الحبس من ستة (6)	تضاعف العقوبة .

¹ أنظر المادة 66 من القانون رقم 10/03، السابق الذكر .

² القانون رقم 02-02، المتعلق بحماية الساحل وتتميته السابق الذكر .

³ أنظر المواد : 37 و38 من القانون رقم 02/02، السابق الذكر .

		من هذا القانون .	
يمكن الجهة القضائية المختصة أن تقرر مصادرة الآلات والأجهزة والمعدات التي استعملت في ارتكاب المخالفة .	أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائتي ألف (200.000 دج) إلى مليوني (2000.000 دج)، أو بإحدى هاتين العقوبتين.		
مضاعفة العقوبة . يمكن للجهة القضائية المختصة أن تقرر مصادرة الآلات والأجهزة والمعدات التي استعملت في ارتكاب المخالفة.	الحبس من ثلاثة (3) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف (300.000 دج)، أو بإحدى العقوبتين . الحبس من سنة (1) إلى سنتين (2) وبغرامة من خمسمائة الف (500.000 دج) إلى مليون (1000.000 دج)، أو بإحدى هاتين العقوبتين	مخالفة أحكام المادة 21/ف1 من هذا القانون. مخالفة أحكام المادة 21/ف2 من هذا القانون .	41
	غرامة قدرها ألفا دينار (2000 دج)	مخالفة أحكام المادة 23 من هذا القانون	42
تضاعف العقوبة.	الحبس من ستة (6)	مخالفة أحكام المادة	43

	<p>أشهر إلى سنة(1) وبغرامة من مائة ألف (100.000 دج) إلى خمسمائة ألف (500.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين .</p>	<p>1/30ف1</p>	
44	<p>بطلب من السلطة الإدارية المختصة، يمكن القاضي أن يأمر بكل الإجراءات الضرورية الكفيلة بتجنب أو تخفيض أو تدارك كل خطر أو ضرر.</p>	<p>خطر أو ضرر أو مانع ترتب على مخالفة الواجبات المنصوص عليها في هذا القانون .</p>	
45	<p>تأمر الجهة القضائية المختصة وعلى نفقة المحكوم عليه، إما بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلي، أو بتنفيذ أشغال التهيئة طبقا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون.</p>	<p>المخالفات المنصوص عليها في المواد 39 و 40 و 41 و 43 من هذا القانون .</p>	

المبحث الثاني

إجراءات فرض الجزاءات العمرانية

إن عملية فرض الجزاءات في المجال العمراني ، كوسيلة للتصدي للمخالفات المرتكبة في هذا الإطار، وذلك لمحاربة هذه الأخيرة والحد من انتشارها، يستلزم توفر عدة آليات لتحقيق الهدف الذي وضعت من أجله، فمن خلال هذا المبحث، سنسلط الضوء على الجهات المسؤولة عن تنفيذها، لتحديد الاختصاص بجميع أشكاله، الشخصي والموضوعي والمكاني والزمني، وكذا الوسائل الموظفة في ذلك (المطلب الأول)، ثم يليه المطلب الثاني الذي نتعرف فيه على الآثار التي ترتبها عملية التنفيذ، لتقدير مدى فعالية الجزاءات المعنية، والمعوقات أو الصعوبات في حالة الاصطدام بها .

المطلب الأول

إجراءات تنفيذ الجزاءات العمرانية

إن الجزاءات العمرانية، سواء كانت قرارا إداريا، أو حكما قضائيا، أو تأديبية، لا جدوى منها إذا لم تنفذ، فبالنسبة للنصوص القانونية المتعلقة بالعمران فهي متوفرة بكثرة، لكن الأمر يتعلق بصعوبة تنفيذها وتجسيدها على أرض الواقع، ومن ه فإنه من المستلزم علينا، تحديد المعايير والأسس المعتمدة من قبل سلطات الضبط العمراني، لضمان تنفيذها على أحسن صورة، سنحاول معرفة الجهات التي تنفذها (الفرع الأول)، وكذا الوسائل المستخدمة في عملية التنفيذ (الفرع الثاني)

الفرع الأول: الجهات المسؤولة عن تنفيذ الجزاءات العمرانية

إن النصوص القانونية هي التي تحدد الاختصاص، بشكل صريح وواضح، لا اجتهاد فيه، وذلك تجسيدا للقاعدة القائلة، أن الاختصاص من النظام العام، وعند حديثنا عن الجهات المسؤولة عن تنفيذ الجزاءات العمرانية، فإننا نجدنا مختلفة تبعا لاختلاف الجزاء وجسامته، نوردنا على النحو الموالي.

أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي

خول المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار الضبط الإداري العمراني، وعلى أساس محاضر المعاينات الميدانية، التي سبق الحديث عنها، والتي يدون فيها العون المؤهل قانوناً شتى المخالفات المرتكبة، سلطات عدة هي :

أ- سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة البناء بدون رخصة

الإدارة لها قانوناً سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية، أنشأت دون رخصة بناء دون اللجوء إلى القضاء، ولكن بإتباع إجراءات نصت عليها المادة 76 مكرر 4 من ق ر 05/04 م م ق ر 29/90 وهي تحريي محضر من أحد الأعوان المؤهلين قانوناً، لإثبات المخالفة وإرساله لرئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي المختصين، في أجل لا يتجاوز 72 ساعة، وبناء عليه يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي، قراراً بهدم البناء خلال أجل 08 أيام من استلامه محضر المخالفة، وأمام هذه الممكنة القانونية للإدارة، فهي صاحبة الاختصاص في الأمر بالهدم، وكذا تنفيذ أشغال الهدم على نفقة صاحب البناية وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 4 /فقرة 5 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر، وعليه فلا يمكن أن ينعقد الاختصاص في مثل هذه الحالات لغيرها، بما في ذلك القضاة، فهو غير مختص بالأمر بهدم البنايات المقامة دون ترخيص، وأن المادة المذكورة أعلاه قد جاءت باستثناء خرجت فيه عن القاعدة العامة في الإجراءات، حيث حرمت صاحب البناية من الطعن في قرار الهدم، وذلك من خلال عدم اعتبار أي أثر موقف لأية معارضة ضده، طبقاً لنص المادة 76 مكرر 4 / فقرة 6 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر¹.

ب- سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة تشييد البناء غير المطابق لرخصة البناء

خولت المادة 76 مكرر 5 من ق ر 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون 05/04، الاختصاص لرئيس البلدية في تنفيذ الحكم القضائي الصادر في المادة الجزائية، وذلك بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف، إذ جاء فيها " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلم، يحزر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة، ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما

¹ الزين عزري، " دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير"، المرجع السابق، الصفحة 37.

ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين، في أجل لا يتعدى 72 ساعة .

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف¹.

ثانيا: الوالي

يتمتع الوالي كذلك بسلطات الضبط الإداري العمراني، وذلك من خلال صلاحية إصدار قرار هدم البناء الذي أنجز دون رخصة، وكذا صلاحية تنفيذ الحكم القضائي في حالة عدم امتثال المخالف له.

أ- هدم البناء الذي تم دون رخصة

ألزمت المادة 76 مكرر 4 من ق ر 29/90 المعدل والمتمم، العون المؤهل قانونا، بتحرير محضر إثبات المخالفة، في حالة إنجاز بناء دون رخصة، وكما يرسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يرسل نسخة كذلك إلى الوالي المختص في أجل 72 ساعة، حيث يقوم هذا الأخير بإصدار قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما، وذلك في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي المعني، بعد انقضاء مهلة ثمانية (8) أيام، الممنوحة له لإصداره. كذلك بإمكانه تسخير الوسائل المتوفرة على مستواه، لتنفيذ أشغال الهدم، في حالة انعدامها على مستوى البلدية.

ب- في حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء

الشيء نفسه بالنسبة لتحرير محضر المخالفة، من طرف العون المؤهل قانونا السابق الذكر، وهذا ما أكدته المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، فكما ترسل نسخة منه إلى الجهة القضائية المختصة، ونسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، ترسل نسخة إلى الوالي المختص في أجل 72 ساعة، فالوالي يشارك رئيس المجلس الشعبي البلدي، في تنفيذ

سعد صليح، " سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران "، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد السادس، سنة 2010، الصفحة 309 .¹

الأشغال المقررة على ن فقة المخالف، في حالة عدم امتثال هذا الأخير، للحكم القضائي في الآجال المحددة قانونا.

ثالثا: تحريك الدعوى العمومية

يعرف تحريك الدعوى بصفة عامة بأنه طرحها على القضاء الجنائي، للفصل في مدى حق الدولة في توقيع الجزاء، على مخالفة أحكام قانون العقوبات أو القوانين المكملة له، فتحريك الدعوى العمومية هو أول إجراء تقوم به النيابة العامة للمطالبة بتطبيق قانون العقوبات¹، وإذا كان تحريك الدعوى العمومية هو البدء في أول إجراء من إجراءاتها بصفة عامة، فإنه إجراء يقتصر على إقامة الدعوى العمومية أمام قضاء التحقيق، بتقديم طلب من النيابة العامة إليه، وعليه فهو تقديم طلب من وكيل الجمهورية لقاضي التحقيق يطلب منه فيه فتح تحقيق ضد شخص معلوم أو مجهول، فتنص المادة 3/38 ق إ ج على أنه " ويختص بالتحقيق في الحادث بناء على طلب من وكيل الجمهورية أو شكوى مصحوبة بإدعاء مدني"، وهو ما ذهب إليه المادة 267² في فقرتها الأولى من نفس القانون .

والدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها ويباشرها رجال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بها بمقتضى القانون، كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون³، وهذا معناها أن كل من النيابة العامة، والطرف المضرور يشتركان في اختصاص تحريك الدعوى العمومية.

أ- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

إنه في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لقرار الترخيص، فإن للمحكمة الجزائية صلاحية النظر في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء، أو هدمه جزئيا أو كليا، في أجل تحدده، وهو ما أشارت إليه المادة 76 مكرر 5 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وتختص النيابة العامة نوعيا بإقامة الدعوى العمومية، عن طريق تحريكها بالمبادرة باتخاذ أول إجراء فيها

¹ عبد الله أوهابيه، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري (التحري والتحقيق)، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، الصفحة 54 .

² المادة 67/67/فقرة 1 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، والتي نصت على أنه : " لا يجوز لقاضي التحقيق أن يجري تحقيقا، إلا بموجب طلب من وكيل الجمهورية لإجراء التحقيق حتى ولو كان ذلك بصدد جنائية أو جنحة متلبس بها "

³ المادة 1/فقرة 1، 2، من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم ، السابق الذكر.

بتقديم طلب بفتح تحقيق¹، وذلك بعد التأكد من الاختصاص الإقليمي، فإذا لم يكن مختص إقليمياً، يقرر إحالة الملف إلى نيابة المحكمة المختصة، وكذا التحقق التأكد من أن المحاضر تضمنت كافة إجراءات التحقيق التمهيدي، من سماع الضحية والمتهم والشهود، فإن لاحظ أن طرفاً ما غير مسموع يرجع المحاضر إلى الجهة التي يكلفها بإتمام الإجراءات والمتمثلة في ضباط وأعاون الشرطة القضائية، عن طريق إرسالية أو نيابة جمهورية أخرى عن طريق الإنابة²، أو تقوم النيابة العامة برفع دعوى مباشرة أمام جهة الحكم وفقاً للأشكال المحددة قانوناً (الإيداع المباشر م 333 ق إ ج)، وبعبارة أخرى فإن النيابة العامة تختص أصلاً بالمتابعة والاتهام، فنقوم بدور الإيداع العام أصالة عن الجماعة³.

فمن بين ما يقوم به وكيل الجمهورية تلقي المحاضر والشكاوى والبلاغات، ويقرر في أحسن الآجال، ما يتخذه بشأنها ويخطر الجهات القضائية المختصة بالتحقيق أو المحاكمة للنظر فيها للنظر فيها أو يأمر بحفظها بمقرر يكون قابلاً دائماً للمراجعة، ويعلم به الشاكي أو الضحية إذا كان معروفاً في أقرب الآجال، ويمكنه أيضاً أن يقرر إجراء الوساطة بشأنها⁴.

وفي هذا المقام يتصل وكيل الجمهورية بالقضايا المتعلقة بمخالفات التهيئة والتعمير، من خلال محاضر معاينة هاته المخالفات، حيث حدد المرسوم التنفيذي رقم 06-55⁵ مدة اتصال وكيل الجمهورية بتلك المحاضر، بأجل لا يتعدى اثني وسبعين ساعة (72) ساعة، والأجل نفسه حددته المادة 76 مكرر / 5/1 من ق ر 05/04 السابق الذكر، هذا فيما يخص المخالفات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، أما بالنسبة للمخالفات المنصوص عليها في القوانين الخاصة ذات الصلة بذلك القانون، فقد نصت المادة 88/88 /فقرة 2 من القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته على (يجب أن يرسل العون الذي عاين المخالفة المحاضر ، تحت طائلة البطلان، في أجل خمسة أيام إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً) ومنه يمكن استقراء هذه المادة على أساس أنه في حالة عدم اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر المعاينة في الأجل المذكور، تبطل تلك المحاضر وتصبح عديمة القيمة.

¹ كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2015-2016، الصفحة 197 .

² ياسمين قزاتي، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، المرجع السابق، الصفحة 148.

³ عبد الوهاب قبائلية، مراد شرايطية، دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر، المرجع السابق، الصفحة 58 .

⁴ المادة 6 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر .

⁵ المادتان 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، السابق الذكر .

وجاءت المادة 71/فقرة 3 من القانون رقم 01/99 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة (يرسل المحضر حسب الحالة إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا أو إلى السلطة المكلفة بالسياحة في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام)، وبخصوص القانون رقم 03/03 فقد نصت 35/فقرة 3 (يرسل المحضر إلى الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى (15) خمسة عشر يوما ابتداء من يوم إجراء المعاينة) وبعد اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات، يقوم باختيار الإجراء المناسب، وغالبا ما يقوم باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح، على أساس أن هاته القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة هاته المخالفات هي معاينات لبها لها نماذج محددة قانونا وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها¹.

ب- تحريك الدعوى العمومية بطريق الإيداع المدني (من طرف المتضرر)

إن القاعدة العامة كما رأينا سابقا، أن تحريك الدعوى العمومية، منوط بالنيابة العامة ممثلة في شخص وكيل الجمهورية طبقا لما ينص عليه القانون، لكن القانون وإن وضع هذه القاعدة العامة، فإنه أورد عليها إستثناء، من حيث أنه أشرك أطرافا أخرى مع النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية، فتتص المادة 1/فقرة 2 ق إ ج " كما يجوز أيضا للطرف المضرور، أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون"²، فعملا بأحكام المواد من 01 إلى 05 من ق إ ج³، التي تقر حق المدعي المدني في المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن الجريمة، و قضت المادة 72 من نفس القانون بأنه " يجوز لكل شخص متضرر من جناية أو جنحة أن يدعي مدنيا بان يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص" وبذلك يمكن لكل متضرر من المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير أن يدعي مدنيا⁴، فمثلا يطالب مالك بناية من جاره أن يرمم بعض أجزاء بنايته، بسبب خطر تدهور البناية B وما لها من عواقب على بنايته المجاورة⁵.

أما عن الأشخاص الذين خول لهم القانون الإيداع مدنيا فهم كالتالي :

¹ عبد الوهاب قبايلية و مراد شرايطية، المرجع السابق، الصفحة 58 و 59 .

² عبد الله أوهابيه، المرجع السابق، الصفحة 93 .

³ أنظر المادتين 01 و 02 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر .

⁴ كمال محمد الأمين، المرجع السابق، الصفحة 199 .

⁵ Djilali Adja; Bernard Drobenko ; droit de l'urbanisme ;berti éditions ; Alger 2007 ;p 292.

- الدولة ممثلة بمديرية أملاك الدولة أو الولاية أو البلدية إذا ما كان الاعتداء على أملاك عقارية وطنية بالبناء عليها بدون رخصة، وإما في شخص يخضع للقانون الخاص، سواء كان طبيعياً، أو معنوياً مثل الجار الذي يتضرر من البناء بدون رخصة لمساحته بحقوق الارتفاق¹.

- الجمعيات المنصوص عليها في المادة 74 من القانون رقم 29/90 حيث مكنت كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير، وبالرجوع للنصوص الخاصة التي لها علاقة بالعمران، فمن خلال هذه المادة يتبين أن المشرع قد اعترف للجمعيات بالتأسيس كطرف مدني، إلى جانب الأطراف الأخرى، فلقد وسع القضاء الفرنسي في مجال تحريك الدعوى العمومية، حيث أضاف إلى جانب الجمعيات المؤسسة قانوناً، إمكانية الإدعاء من طرف الأشخاص العامة أو الخاصة أمام القاضي الجزائي إذا تعلق الأمر بجريمة البناء بدون رخصة².

ونأخذ كنموذج القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، السابق الذكر، فالمادة 91 منه نصت على أنه " يمكن كل جمعية تأسست قانوناً وتنص في قانونها الأساسي على السعي إلى حماية الممتلكات الثقافية أن تنصب نفسها خصماً مدعياً بالحق المدني فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون".

رابعا - الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير (السلطة التأديبية)

عندما يكون الشخص الذي ارتكب المخالفة العمرانية، كالبناء دون ترخيص، وكان من فئة الأشخاص الممتننين، فإن تلك الجريمة ينجر عنها اتخاذ عقوبات عمرانية ذات طابع تأديبي، مع ضرورة ورود نص قانوني بذلك، يتضمنه القانون الذي ينظم مهنته، نذكر على سبيل المثال المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06/04، حيث نصت المادة 47 منه على أن الأخطاء المهنية المتكررة التي يرتكبها المهندس المعماري، والتي تترتب عليها معاينة بناء منشآت لا تطابق قواعد الهندسة المعمارية

¹ ياسمين قزاتي، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، المرجع السابق، الصفحة 150، 151.

² Henri jacquot et François priet , droit de l'urbanisme ;édition ; DALLOZ ; Delta ; 1998 ; p 170.

والتعمير، تعتبر أخطاء جسيمة، يتكبد من ورائها المهندس المعماري، الشطب النهائي من الجدول الوطني للمهندسين المعماريين .

أما الجهة صاحبة السلطة لإيقاع هذه العقوبة، نصت عليها المادة 48 من ذات القانون السابق الذكر، حيث يصدر الوزير المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير قرار الشطب النهائي من الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، إما بناء على اقتراح المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين، أو بناء على تقرير المصالح التقنية بعد إعلام النقابة بذلك .

كما أنه بإمكان الوزير المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير، في حالة ثبوت مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية، اتخاذ التدابير التحفظية لوقف نشاط المهندس المعماري مرتكب المخالفة مؤقتا وإعلام نقابة المهندسين المعماريين بذلك (م 46 من م ت 07/94 م .م).

الفرع الثاني : وسائل تنفيذ الجزاءات العمرانية

نظرا لخطورة مخالفات قواعد التهيئة والتعمير، وكثرتها وتفاوت جسامتها، كان من الضروري تقرير عقوبات لجزرها، وتجنب عواقبها، ونظرا لأهمية ذلك منح المشرع الجزائري، لسلطات الضبط الإداري العمراني صلاحيات واسعة، في استعمال وسائل تختلف باختلاف الجهات المنفذة لها، والتي قد تكون إدارية، وقد تكون قضائية، وعلى هذا الأساس فوسائل التنفيذ تكون إما إدارية (أولا) أو قضائية (ثانيا).

أولا : الوسائل الإدارية

تستعمل سلطات الضبط الإداري، وسائل متنوعة للحفاظ على النظام العام، تتمثل في الوسائل المادية، والوسائل البشرية، والوسائل القانونية، نتناولها كما يلي :

أ - الوسائل المادية

ويقصد بها الإمكانيات المادية المتاحة للإدارة بغرض ممارسة مهام الضبط الإداري، كالسيارات والشاحنات، وعلى العموم كل آلة أو عتاد يمكنها من ممارسة مهامها¹. وفي مجال الضبط الإداري العمراني، فقد أشار المشرع، في الفقرة الرابعة من المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 04-05 إلى أن تنفيذ أشغال الهدم يتم من قبل مصالح البلدية، حيث تستعمل وسائلها، وفي حالة عدم توفرها، يتم تنفيذ

عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، الصفحة 383 .¹

الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة، من قبل الوالي، ومنه يمكننا القول بأن عبارة الوسائل تشمل جميع أنواعها، بما فيها الوسائل المادية، والمتمثلة في العتاد بأشكاله، كالرافعات، والشاحنات وغيرها.

ب- الوسائل البشرية

يوضع تحت تصرف سلطات الضبط الإداري، المركزية منها أو المحلية، أعوان وهيئات، لتنفيذ لوائح وقرارات الضبط الصادرة عن تلك السلطات، وتطبيقها في الميدان، كرجال الدرك والشرطة العامة، والشرطة البلدية، حيث تعتبر الشرطة البلدية (وكذا أفراد الشرطة والدرك الوطني)، الوسيلة البشرية التي يستعين بها رئيس البلدية، في مجال الضبط الإداري العام .

كما تعتبر شرطة العمران، التابعة لجهاز الأمن الوطني (الشرطة وسيلة في الحفاظ على النظام العام في مجال البناء والتعمير)¹، كما جاء في المادة 93 من قانون البلدية الجزائري² "يعتمد رئيس المجلس الشعبي البلدي، قصد ممارسة صلاحياته في مجال الشرطة الإدارية، على سلك الشرطة البلدية التي يحدد قانونها الأساسي عن طريق التنظيم . يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي، عند الاقتضاء، تسخير قوات الشرطة أو الدرك الوطني المختصة إقليميا حسب الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم".

كما نصت المادة 116 من قانون الولاية الجزائري³ " يمكن الوالي، عندما تقتضي الظروف الاستثنائية ذلك، أن يطلب تدخل قوات الشرطة والدرك الوطني المتواجدة على إقليم الولاية ن عن طريق التسخير، تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

وتطبيقا لذلك نموذج القرار الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بومهرة أحمد، الذي يتضمن تسخير القوة العمومية، المدرج في قائمة الملاحق المرفقة بالمذكرة⁴.

ج- الوسائل القانونية

¹ محمد الصغير بعلي، القانون الإداري (التنظيم الإداري - النشاط الإداري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، الصفحة 278، 279 .

² القانون رقم 10-11، المتعلق بالبلدية، السابق الذكر .

³ القانون رقم 12 -07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية رقم 12، المؤرخة في 29 فبراير 2012.

⁴ أنظر الملحق رقم 02، الصفحة 174.

يباشر الوالي إجراءات الضبط من منطلق قانون الولاية، و يباشر رئيس المجلس الشعبي البلدي ذات الإجراء من منطلق نصوص قانون البلدية، ومهما تعددت هيئات الضبط إلا أن الوسائل القانونية يمكن حصرها فيما يلي :

1- إصدار لوائح الضبط (القرارات الإدارية التنظيمية)

وهي عبارة عن قرارات تنظيمية تصدر عن الإدارة في شكل مراسيم أو قرارات يكون موضوعها ضبط ممارسة الحريات العامة وينجم عن مخالفتها جزاءات تحددها النصوص¹، والحقيقة أن لوائح الضبط الإداري هي عبارة عن قرارات إدارية تنظيمية يتعلق موضوعها بمركز قانوني عام، مثل قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنع استعمال مكبرات الصوت ليلا، ضمانا للسكينة العامة للمواطنين². كما اعتبر الدكتور محمد الصغير بعلي القرار الإداري التنظيمي، أنه التصرف أو العمل الإداري الذي تصدره الإدارة العامة متضمنا، في محتواه، قواعد عامة ومجردة كالقوانين الصادرة عن السلطة التشريعية (البرلمان) حيث يتعلق بمركز قانوني عام، ومثال القرار الإداري التنظيمي قرار وزير التعليم العالي بتنظيم الامتحانات بالجامعة³.

أما مثال ذلك القرار في العمران، وضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين على التوالي (تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف، المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها، قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف)⁴.

2- القرارات الإدارية الفردية

القرارات الفردية (الذاتية) هي القرارات الصادرة بشأن حالات أو أشخاص معينين بذواتهم، وتمتاز بأنها تستهلك مضمونها وفحواها بمجرد تطبيقها، كقرار التعيين في منصب وظيفي، وقرارات الترقية أو التأديب.....الخ⁵.

¹ عمار بوضياف، المرجع السابق، الصفحة 384 .

² محمد الصغير بعلي، القانون الإداري (التنظيم الإداري - النشاط الإداري)، المرجع السابق، الصفحة 280 و 281 .

³ محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، الصفحة 35 و 36 .

⁴ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، السابق الذكر .

⁵ عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية (دراسة تشريعية، فقهية وقضائية)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، الصفحة 46 .

كما أن القرار الإداري الفردي هو القرار الذي تصدره إحدى الجهات الإدارية، والمتعلق سواء بفرد معين أي بمركز قانوني ذاتي وشخصي، مثل قرار وزير الداخلية بتعيين الكاتب العام لأي بلدية يفوق عدد سكانها 100.000 نسمة، وفقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-27 المؤرخ في 02 فيفري 1991 المحدد لقائمة الوظائف العليا للإدارة البلدية، أو المتعلق بمجموعة من الأفراد محددين بذواتهم، مثل قرار الوالي بمنح ترخيص لفتح محل عام لصالح شخصين¹.

كذلك مثال القرار الإداري الفردي، قرار إصدار رخصة الهدم في شكل قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي².

والقرارات الإدارية الفردية التي تصدرها سلطات الضبط، في إطار الضبط الإداري، تكون وفق الأشكال التالية:

• الأمر

حيث تلجأ سلطة الضبط للحفاظ على النظام العام، إلى توجيه أمر إلى شخص أو مجموعة من الأشخاص محددين بالقيام بعمل معين، مثل التنبيه الصادر من مصالح الشرطة للمتظاهرين في مكان عام بالتفرق، بمقتضى المادة 97 من قانون العقوبات³.

ومثال ذلك في الميادين العمرانية أنه في حالة الخطر الوشيك الحدوث، يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بمصالحه التقنية، أو مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁴، خلال الساعات الأربع والعشرين الموالية وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية، إذا لاحظ تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحقق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة من أجل ضمان الأمن لا سيما قصد إخلاء المبنى⁴.

كذلك أمر الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، بتوقيف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية، أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول⁵، وتطبيقا لذلك الأمر الإستعجالي رقم 16/01269، المؤرخ في

¹ محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، المرجع السابق، الصفحة 35 و36.

² المادة 75/فقوة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر.

³ محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، المرجع السابق، الصفحة 201.

⁴ المادة 77/فقوة 1،2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السابق الذكر.

⁵ المادة 73/فقوة 1 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

2017/02/13 ، الصادر عن المحكمة الإدارية قالمة، في قضية بين وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري الممثل في شخص محافظ الغابات لولاية سوق أهراس بواسطة ممثله القانوني (مدعى)، والسيد ب- ع(مدعى عليه)، حيث قضى بإلزام المدعى عليه وكل من يحل محله بإذنه بالتوقف عن الأشغال التي شرع فيها، على الأرض الغابية الكائنة بالمكان المسمى غابة بومزران ولاية سوق أهراس، وتحميل المدعى عليه المصاريف القضائية¹.

• الحظر أو المنع

وهو أعلى أشكال المساس بالحريات العامة، وعندما تفرض الإدارة على الأفراد نشاطا معيناً فلا تمنع بمجرد المنع، وإنما لتحقيق مقصد عام يعود بالنفع على جميع أفراد المجتمع، فمنع المرور على جسر آيل للسقوط، ومنع التجول ليلاً في ظروف غير عادية إنما الهدف منه حماية الأرواح²، ومن أمثلة الحظر كذلك، منع عرض مسرحية أو فيلم قد يكون من شأنه الإخلال بالنظام العام، أو المنع من الإقامة لاعتبارات أمنية³، والأصل أن الحظر لا يعني الحظر المطلق والشامل لنشاط معين، لأن في ذلك إلغاء للحرية.

وليس لسلطة الضبط أن تلغي الحريات الفردية لمقررة قانوناً، وإنما تستهدف فقط الحد منها أو تقييدها، كالحظر الذي يقضي بعدم وقوف السيارات في أماكن معينة أو في أوقات معينة⁴. أما الحظر أو المنع في إطار التهيئة والتعمير، فبإمكاننا أن نستشفه من الكثير من النصوص المتعلقة بذلك المجال، مثلاً يحضر توقف المركبات لإنزال الركاب والبضائع، خدمة للبنىات والتجزئات والمجموعات السكنية، على حافة الطرق ذات حركة مرور كثيفة ولا تزود البنىات إلا بواسطة طرق ثانوية لها أدنى حد من الاتصال مع الطرق ذات حركة المرور الكثيفة، ولا يمكن أن تقل المسافة بين وصلين عن خمسمائة

¹ المحكمة الإدارية قالمة، الغرفة رقم 01، القسم الإستعجالي، الأمر الإستعجالي رقم 16/01269، المؤرخ في 2017/02/13، تحت رقم فهرس 2017/00154، قضية بين وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري الممثل في شخص محافظ الغابات لولاية سوق أهراس بواسطة ممثله القانوني (مدعى)، والسيد ب- ع(مدعى عليه)، أنظر الملحق رقم 01، الصفحة 159.

² عمار بوضياف، المرجع السابق، الصفحة 384.

³ محمد الصغير بعللي، القانون الإداري، المرجع السابق، الصفحة 282.

⁴ سعيد بوعلي ونسرين شريقي و مريم عمارة، القانون الإداري (التنظيم الإداري - النشاط الإداري)، الطبعة الثانية، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2016، الصفحة 152 و 153.

متر¹. كذلك في حالة الخطر الوشيك يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً منع الإقامة بالمبنى².

• الترخيص أو الإذن المسبق

يتمثل مضمون التدبير الضبطي في هذه الحالة بمنح ترخيص لمزاولة نشاط معين، بصورة قانونية، كالترخيص الممنوح لشخص بفتح محل عام، أو بفتح مقهى، أو ممارسة حرية من الحريات العامة، كالترخيص الممنوح بإنشاء حزب من الأحزاب السياسية أو عقد اجتماع عام أو القيام بمظاهرة شعبية³.

أما الترخيص أو الإذن المسبق، في النشاطات العمرانية، فيتمثل في الرخص والشهادات (رخص : التجزئة، الهدم، البناء، وشهادات : التعمير، المطابقة، التقسيم....)، التي تسلمها الجهات الإدارية لمزاولة مختلف هذه النشاطات، وتلك الرخص والشهادات وردت في النصوص العمرانية وكذا كفاءات تسليمها وشروط طلبها (القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، القانون رقم 15/19.....)، فلقيام مثلا بعملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، يشترط الحصول على رخصة التجزئة لكل عملية⁴، كما يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول على رخصة التجزئة مسلمة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، ويمنع أيضاً تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة⁵. ويتم تسليم هذه الرخصة، حسب الحالة، في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران⁶.

• استخدام القوة (التنفيذ المباشر الجبري)

تعني هذه الوسيلة من وسائل الضبط الإداري، حق الإدارة في أن تنفذ قراراتها وأوامرها الضبطية على الأفراد بالقوة الجبرية دون الحاجة إلى إذن مسبق من القضاء.. ذلك أن الأصل أنه لا يجوز للسلطة الإدارية استخدام القوة المادية إلا بإذن من القضاء، والاستثناء على هذا الأصل من سلطة

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السابق الذكر.

² المادة 77/فقوة 3، من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السابق الذكر.

³ خولة لوصيف، الضبط الإداري (السلطات والضوابط)، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2014-2015، الصفة 21.

⁴ المادة 57/فقوة 1 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

⁵ المادة 3 من القانون رقم 15/08، السابق الذكر.

⁶ المادة 22/فقوة 1 من القانون رقم 15-19، السابق الذكر.

الضبط الإداري الحق في اللجوء إلى القوة المادية للمحافظة على سلامة الدولة والنظام العام للمجتمع بعناصره الأربعة المعروفة، ووقف ما قد يتعرض له النظام العام من إخلال ناتج عن عدم انصياع الأفراد طواعية واختيارا لتنفيذ قرارات وأوامر الضبط الإداري¹.

فخلافًا لما هو سائد في القانون الخاص من أن الأفراد لا يمكنهم اقتضاء العدالة بأنفسهم، حيث يجب عليهم اللجوء إلى القضاء لفض منازعاتهم عن طريق أحكام وقرارات قضائية تنفذ وفقا للإجراءات القانونية، فإن الجهات الإدارية لها أن تنفذ قراراتها مباشرة وبنفسها ولو عن طريق القوة دون اللجوء مسبقا للقضاء².

فالأعوان المؤهلين قانونا، لمعاينة نشاطات التهيئة والتعمير، والكشف عن مخالفاتها، بإمكانهم الاستعانة بالقوة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم³.

وباعتبار المخالفات العمرانية وتنفيذ الجزاءات المقررة لها، تدخل ضمن أعمال النشاط الإداري، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي، يعتمد في ذلك على سلط الشرطة البلدية، وتسخير قوات الشرطة والدرك الوطني المختصة إقليميا، وهذا ما خوله له قانون البلدية رقم 11-10 في المادة 93 منه السابقة الذكر.

• الإخطار السابق

ويقصد به أن تشترط اللائحة ضرورة إخطار سلطة الضبط الإداري بمزاولة نشاط معين، حتى تتمكن من اتخاذ ما يلزم من إجراءات تكفل حماية النظام العام، ومنع وقوع الاعتداء عليه، كالإخطار عن تنظيم الاجتماعات العامة أو إقامة معارض الكتب، أو السباقات وغيرها، إذ لا يشترط في هذه الحالة الحصول على إذن مسبق⁴.

أما الإخطار السابق عمرانيا، فيتجسد مثلا في إيداع التصريح بمطابقة البناية الذي يخص بناية غير متممة، حيث يجب هنا إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال، ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال، من أجل تحقيق المطابقة حسب النموذج المقرر قانونا⁵. ومخالفة ذلك أقر لها

¹ نواف كنعان، المرجع السابق، الصفحة 297 .

² محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، المرجع السابق، الصفحة 112

³ المادة 76 مكرر 1 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

⁴ سعيد بوعلوي و نسرين شريقي و مريم عمارة، المرجع السابق، الصفحة 153 .

⁵ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09، السابق الذكر.

المشرع عقوبة الغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج)، مع إمكانية الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف في حالة عدم امتثاله¹، كما أكد القانون رقم 08-15 في المادة 24 منه في فقرتها الأولى، على خضوع البنايات المذكورة في المواد (19 و20 و21 و22)² من نفس القانون، لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.

• تنظيم النشاط

قد لا تتضمن لوائح الضبط على حظر لنشاط معين أو اشتراط الحصول على إذن مسبق أو الإخطار عنه، وإنما قد تكتفي بتنظيم النشاط الفردي وكيفية ممارسته، كما لو تم تحديد سرعة المركبات في الطرق العامة، أو تحديد أماكن وقوفها وأماكن سير المشاة وعبورهم وغير ذلك³. أما تنظيم النشاط العمراني، فنأخذ بخصوصه المثال التالي كنموذج (يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز، في أجل ثلاثة (3) أشهر، ابتداءً من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز)⁴، حيث أقر لها المشرع عقوبة (الغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج))، في حالة عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز)⁵.

ثانياً: الوسائل القضائية

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري⁶، نجد أنه أقر للقاضي الإداري آليتين على قدر كبير من الأهمية، ولذلك لحمل الإدارة وإكراهها على تنفيذ، الأوامر والأحكام والقرارات القضائية، الصادرة ضدها، تتمثل هاتين الآليتين في: سلطة توجيه الأمر (أولاً) والحكم بالغرامة التهديدية (ثانياً).

* توجيه أوامر للإدارة

بمقدور القضاء الإداري إذا قدر أن تنفيذ الحكم الصادر عنه يستلزم صدور قرار معين من شخص معنوي عام، أو خاص مكلف بإدارة مرفق عام أن يوجه أمراً، بناءً على طلب صاحب الشأن، باتخاذ القرار

¹ المادة 83 من ق ر 15/08، السابق الذكر، الصفحة 28 .

² أنظر المواد 19، 20، 21، 22، 23 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر، الصفحة 22 و23.

³ سعيد بوعلي و نسرين شريقي و مريم عمارة، المرجع السابق، الصفحة 153 .

⁴ المادة 57 من القانون رقم 15/08، السابق الذكر، الصفحة 26 .

⁵ المادة 90 من القانون رقم 15/08، السابق الذكر، الصفحة 29.

⁶ قانون رقم 08-09، السابق الذكر.

الواجب إصداره من أجل تنفيذ الحكم. وإذا قدر أن تنفيذ الحكم يستلزم قيام هذا الشخص الاعتباري بتحقيق جديد من أجل إصدار قرار آخر، فإن له أن يوجه إليه، بناء على طلب صاحب الشأن، أمرا بإجراء التحقيق اللازم وإصدار قرار من جديد.

ولقد جاءت المواد (278 و 279 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ¹)، بآلية جديدة في سلطات القاضي الإداري في مواجهة الإدارة، وهذا في حالة ما إذا تطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة، أو هيئة تخضع في منازعاتها للقضاء الإداري باتخاذ تدابير تنفيذية معينة، فإن الجهة القضائية تأمر بذلك بعد طلب يقدم من طرف طالب التنفيذ، سواء كان هذا في نفس الحكم أو بموجب حكم لاحق عن الحكم محل التنفيذ، ومع إمكانية تحديد أجل لتنفيذ كل ذلك ². فهناك حالتين بخصوص الأمر بالتدابير التنفيذية وهما:

- يأمر القاضي الإداري بالتدابير التنفيذية في نفس الحكم القضائي الفاصل في النزاع الأصلي، حيث أنه إذا طلب المدعي الحكم على الإدارة بالقيام بعمل معين أو الامتناع عن عمل، ويطلب في الوقت نفسه أن يأمر بتدابير معينة، لضمان تنفيذ ذلك الحكم أو الأمر أو القرار القضائي، فإن كانت المحكمة الإدارية (أو مجلس الدولة) تحكم بتلك التدابير إن كانت ضرورية، ومثال ذلك الأمر بإرجاع الأثرية إلى مكانها، وتسوية القطعة الأرضية في حالة إبطال قرار نزع الملكية للمنفعة العامة لعدم مشروعيتها، وعدم القيام بأعمال جديدة ³. وفي هذا الخصوص، وفي إطار توجيه القاضي أمر للإدارة وفي خضم موضوعنا، نقدم التطبيق القضائي المتمثل في الحكم القضائي المؤرخ في 2014/05/06، الصادر عن المحكمة الإدارية قالمة، في قضية بين السيد ف- م (مدعى)، وبلدية قالمة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، والذي قضى بإلزام المدعى عليها ممثلة برئيسها تسليم المدعى رخصة بناء لتشييد مسكنه على القطعة الأرضية المملوكة له، الكائنة بحي شنيشن مجموعة ملكية رقم 93 قسم 102 بقالمة، بعد امتناعها عن تسليمه الرخصة، ورفضها غير مبرر ⁴

¹ المواد : 978 و 979 من القانون رقم 08-09، السابق الذكر.

² نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، الصفحة 176.

³ لحسين بن شيخ آث ملوبا، قانون الإجراءات الإدارية، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، الصفحة 640، 641.

⁴ المحكمة الإدارية قالمة، الغرفة رقم 01، حاكم رقم 13/00643، المؤرخ في 2014/05/06، تحت رقم فهرس 14/00438، قضية بين السيد ف- م (مدعى)، وبلدية قالمة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي (مدعى عليه)، أنظر الملحق رقم 01، الصفحة 162.

- يأمر القاضي الإداري بالتدابير التنفيذية في حكم لاحق (injonction posteriori) للحكم الفاصل في النزاع، حيث إذا فصلت المحكمة الإدارية (أو مجلس الدولة) في نزاع معين، ولم تأمر باتخاذ التدابير التنفيذية لذلك الحكم أو الأمر أو القرار القضائي، بسبب عدم طلبها من طرف المحكوم له في الخصومة السابقة، فإنه يحق لهذا الأخير أن يتدارك الأمر بأن يطلبها بموجب دعوى جديدة، وفي هذه الحالة تأمر الجهة القضائية، الإدارة بأن تصدر قرارا إداريا جديدا في أجل معين، مع جعل ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية عند الاقتضاء، ومثال ذلك أن تكون المحكمة الإدارية، قد قضت بإلغاء قرار إداري يتضمن رفض منح رخصة بناء، فإنها تأمر في الخصومة الجديدة الإدارة بإصدار قرار بمنح رخصة بناء للمعني¹.
وكمثال آخر لاتخاذ أمر بتدبير تنفيذي، الإدارة التي تقوم بفتح مرآب للسيارات، ويحكم القاضي لمصلحة السكان بعدم شرعية قرار فتح المرآب، فيمكن للسكان الطلب من القاضي إلزام الإدارة بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه من قبل، كمساحة خضراء سواء في نفس الحكم (المادة 978 ق إ م إ) أو في حكم مستقل (المادة 979 ق إ م إ)².

* الغرامة التهديدية

عرفها جانب من الفقه بأنها " الغرامة التهديدية هي غرامة مالية لكل ممتنع عن تنفيذ أحكام القضاء، وهي وسيلة لإكراه المدين وحمله على تنفيذ الالتزام الواقع على عاتقه عينا بطلب من الدائن، وبهذا فهي تهديد مالي أو غرامة للحكم على المدين بمبلغ معين يدفعه عن كل يوم يتأخر فيه عن تنفيذ التزام بعمل أو الامتناع عنه، ويستند القاضي الإداري في فرض الغرامة التهديدية على القانون"³.
أما الأستاذ عبد الرزاق السنهوري فقد عرفها " أن القضاء يلزم المدين بتنفيذ التزامه عينا في خلال مدة معينة، فإذا تأخر في التنفيذ كان ملزما بدفع غرامة تهديدية عن هذا التأخر، مبلغا معيناً عن كل يوم أو كل أسبوع أو كل شهر أو أية وحدة أخرى من الزمن، أو عن كل مرة يأتي عملا يخل بالتزامه

¹ لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، الصفحة 641 و 642.

² نسيم يخلف، المرجع السابق، الصفحة 178 .

³ حسين فريجة، شرح المنازعات الإدارية (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، الصفحة

وذلك إلى أن يقوم بالتنفيذ العيني أو إلى أن يمتنع نهائياً عن الإخلال بالالتزام ثم يرجع إلى القضاء فيما تراكم على المدين من الغرامات التهديدية ويجوز للقاضي أن يخفض هذه الغرامات أو أن يمحوها¹. وعليه نجد أن معظم التعريفات الفقهية تتفق في تعريفها للغرامة على قاسمين مشتركين أولهما أن الغرامة التهديدية عبارة عن إدانة مالية، تحسب عن كل وحدة زمنية في التأخير عن التنفيذ، وثانيهما أن القاضي يفرضها لضمان تنفيذ قرارته².

فالالتزامات تنشأ لكي تنفذ سواء تعلق الأمر بالقيام بعمل أو الامتناع عنه، ورغم أن التنفيذ الاختياري هو الأصل عند صدور الأحكام إلا أن عدم الالتزام بذلك يدفع إلى الانتقال إلى حالة التنفيذ الجبري، وتلعب الغرامة دوراً مهماً في تحقيق ذلك عن طريق إلزام الإدارة بدفع مبلغ معين عن كل فترة زمنية إلى أن يتحقق أثر الحكم في الواقع، وقد يترتب عن هذه الغرامة مبالغ كبيرة تلتزم الإدارة في الأخير تفادياً لتراكمها وخوفاً من قيام القاضي في حالة إصرارها على عدم التنفيذ بتصفيتها، مما قد يجعل حجم المبلغ أكبر مما توقعته الإدارة أو كان من المفروض أن تلتزم به³، والحال نفسه، فيما يخص امتناع الإدارة عن تنفيذ التزاماتها في مجال العمران.

المطلب الثاني

آثار ومعوقات تنفيذ الجزاءات العمرانية

تفرز الجزاءات العمرانية، من خلال تنفيذها على خارقي قوانين التهيئة والتعمير، آثار عديدة، والتي تجسد غاية المشرع من وراء تقريرها، وتحديد العبرة من تنفيذها (الفرع الأول)، لكن الجهات القانونية المنفذة، تصطدم بمعوقات شتى، تنقسم بين عوائق بشرية، وأخرى بمقتضى نصوص القانون (الفرع الثاني).

الفرع الأول: آثار التنفيذ

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي، لبنان، 2005، الصفحة 807.

² أمال يعيش تمام، سلطات القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2011-2012، الصفحة 313.

³ عبد الوهاب كسال، سلطة القاضي الإداري في توجيه الأوامر للإدارة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، قسم الحقوق، جامعة قسنطينة 1، السنة الجامعية 2014-2015، الصفحة 162.

لقد ذكرنا سابقا أن أهم خاصية تتميز بها العقوبة، هي الإيلام، الذي هو تكبيد المجرم مشقة محددة تشعره بوطأة الأثر الذي يترد إليه من جراء جريمته، ويوجه الإيلام نحو حق من حقوق المجرم أو نحو مجموعة حقوق، والمشرع وهو بصدد وضع سياسته الجنائية دفاعا عن المجتمع وتأديبا للجاني، يختار أكثر الحقوق صلاحية للانتقاص بالنسبة منها بالنسبة لهذا الأخير، فالمشرع عادة يختار الحقوق التي يحرص عليها الفرد كحقه في الحياة، وحقه في سلامة جسمه وفي حريته، وسمعته وذمته المالية¹. نستشف من ذلك أن العقوبة غايتها، الزجر والحفاظ على المصلحة الاجتماعية. وبالمقابل فإن الجزاء العمراني، وبما أن توقيعه يميزه عنصر الإيلام (ويتجلى ذلك من خلال العقوبات المختلفة السابقة الذكر، التي قررتها نصوص التهيئة والتعمير) فإن غايته بطبيعة الحال، الردع ومنع المخالف من تكرار خرقه للقواعد والأحكام العمرانية، وغاية العقوبة العمرانية كذلك هي الحفاظ على سلامة المجتمع وحمايته من مخاطر البناءات الغير شرعية، والحفاظ على الصحة العامة، وكذا السكنية العامة، والحفاظ على المحيط (المادة 1 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم والمتعلق بالتهيئة والتعمير). كما أن توفر عنصر الإيلام في الجزاء العمراني يساعد على تحقيق العدالة بين أفراد المجتمع.

أولاً: الردع

إن الردع الناتج عن إيقاع العقاب والإيلام بالمجرم، هو المنع والصرف من ارتكاب الجريمة. والردع نوعان، ردع عام وردع خاص.

أ- الردع العام

إن إقامة العقوبة تعتبر عامل مساعد لكافة الناس، لمقاومة دوافع الجريمة، والسيطرة عليها، ومن ثم العزوف عن ارتكابها، وهذا ما يؤكد قول الله تبارك وتعالى: "ولكم في القصاص حياة يأولي الأبواب لعلمكم تتقون"²، فهذه الآية أشارت إلى معنى سام بديع، وهو أن في قتل القاتل حياة للنفوس، فإن القاتل إذا أيقن بأنه سيقتل إن قتل، كف عن القتل، فأحى نفسه وأحى الآخرين وبذلك تصان الدماء، وتحفظ النفوس.

فالمقصود بالردع العام إنذار الناس كافة عن طريق التهديد بالعقاب، لكل من تسول له نفسه السير في طريق الجريمة على النحو الذي أقدم عليه، وبالتالي تكوين فكرة لدى العامة بأن كل من يقدم

¹ محمد الصغير سداوي، العقوبة وبدائلها في السياسة الجنائية المعاصرة، المرجع السابق، الصفحة 15.

² سورة البقرة، الآية 179.

على نفس الفعل سوف يوقع عليه نفس الجزاء، مما يجعل فكرهم يتوارى عن الإقدام عليه وبالتالي العدول عن الجريمة، فالردع العام هو ذو وظيفة وقائية ومانعة من ارتكاب الجرائم المستقبلية، وهذا المنع وتلك الوقاية يتحققان عن طريق الأثر التهديدي النفسي الذي تباشره العقوبة على نفوس الأفراد¹.

وصور الردع العام في مجال التعمير، كثيرة ومتعددة تأخذ منها :

- من خلال نص المادة 77 من القانون رقم 15/08 نلاحظ أن المشرع استعمل أسلوب التهديد والإنذار، لكل من تسول له نفسه بيع قطاعاً أرضية من تجزئة، أو مجموعة سكنية، إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع، حيث اعتبرها جنحة وأقر لها عقوبة الحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين، مع إمكانية الحكم بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات، ومضاعفة العقوبة. فالعقوبة معروفة لدى الأفراد ومحددة بموجب نص مسبقاً. فالأثر المترتب عن التهديد والإنذار يتمثل في عزوف الشخص عن مخالفة القانون.

ب- الردع الخاص

يقصد بالردع الخاص اختيار العقوبة التي تتناسب شخصية الجاني، وتتفق مع جسامة جريمته، وتنفيذها باستخدام أساليب المعاملة العقابية التي تعمل على استئصال نوازع الشر لديه والقضاء على الخطورة الإجرامية التي قد تدفعه مستقبلاً لارتكاب الجرائم²، كما يقصد بالردع الخاص علاج الخطورة الإجرامية الكامنة في شخص المجرم على المجتمع، والاجتهاد في استئصالها ومنع المجرم من العودة إلى الجريمة مرة أخرى، فإذا تمثلت هذه الخطورة في احتمال معاودة المجرم للجريمة، فإن الردع الخاص هو القضاء على هذا الاحتمال³، ويتحقق الردع الخاص بمنع الجاني من إعادة ارتكاب الجريمة

¹ ياسين بوهنتالة، القيمة العقابية للعقوبة السالبة للحرية (دراسة في التشريع الجزائري)، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص علم الإجرام والعقاب، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011 - 2012، الصفحة 34 .

² أحمد عادل المعمرى، " التنفيذ العقابي في دولة الإمارات العربية المتحدة "، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والقانونية، مجلة دورية علمية محكمة، كلية القانون، جامعة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، المجلد 12، العدد 02، سنة 2015، الصفحة 279 .

³ ياسين بوهنتالة، المرجع السابق، الصفحة 36 .

¹، وتتمثل وظيفته فيما يتركه ألم العقوبة من أثر نفسي على المحكوم عليه، يحول بينه وبين العودة إلى الإجرام مرة ثانية².

والمشرع العمراني الجزائري في إطار تنظيمه لنشاطات التهيئة والتعمير، لم يغفل عن استخدام أسلوب الردع الخاص، ولعدم إمكانية ذكر كل الأمثلة لكثرتها نأخذ منها مايلي:

- قرار الهدم الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، جراء البناء دون رخصة، هو أكثر صورة تجسد الردع الخاص لأن هدم البناء لا يمكن صاحبه من إعادته إلى ما كان عليه، ظف إلى ذلك تحمله تكاليف عملية الهدم، كذلك قيامه بالمعارضة أمام الجهة القضائية، لا يوقف تنفيذ الهدم³، فالأثر الذي يتركه ألم عقوبة الهدم، في نفسية المخالف يقوده إلى الإقلاع عن البناء دون رخصة مرة ثانية .

- الأمر الصادر من الوالي، أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، بتوقيف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة، فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول، حيث أنه في هذه الحالة يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده، ويأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم، وعدم امتثال المخالف، مع تحمل هذا الأخير المصاريف، كما لا يعفي توقيف الورشة، وهدم البنايات، وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، المخالف من المتابعة القضائية⁴. فألم هذا الجزاء سيحول لا محالة، بين المخالف، والعودة إلى مخالفة القواعد العمرانية.

حيث أن الأمر بالهدم هو إجراء تتخذه السلطة الإدارية، كإجراء ردي في حق صاحب البناء المخالف لإستمراره في تنفيذ أعمال البناء رغم تبليغه بأمر وقف الأشغال⁵.

ثانيا تحقيق الأمن العام

يقصد بالأمن العام تحقيق الاطمئنان لأفراد المجتمع، في أنفسهم وأولادهم وأعراضهم وأموالهم، والمحافظة عليها وحمايتها من كل خطر قد يكونون عرضة له، ومن أخطار الكوارث سواء كانت عامة

¹ عبد القادر عدو، المرجع السابق، الصفحة 363.

² نظام توفيق المجالي، المرجع السابق، الصفحة 417.

³ المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29، السابق الذكر .

⁴ المادة 73 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر .

⁵ Mouna Ben Kelili ; « Le contentieux pénal des permis de construire », mémoire pour l'obtention du diplôme des études approfondies en droit de l'environnement et de l'urbanisme (DEA) tunis, Elmanar, 2002-2003 ; p74.

وطبيعية كالحرائق والفيضانات والسيول وغيرها، أو كانت من فعل الإنسان كجرائم القتل والسرقة والمظاهرات وأحداث الشغب وحوادث المرور¹.

أما تحقيق الأمن العام عمرانيا، كأحد أهداف الضبط الإداري العمراني، فيتجسد مثلا في حماية الأفراد من انهيار المباني القديمة أو الحديثة المخالفة للمواصفات الهندسية المتعارف عليها، وتطبيقا لذلك وفي غضون الحديث عن حماية أرواح الأفراد، فقد نصت المادة 115 من قانون البلدية رقم 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 في فقرتها الثانية على السهر على احترام الأحكام في مجال مكا فحة السكنات الهشة غير القانونية، كما أقر المشرع العمراني الجزائري عقوبة (الغرامة من خمسة آلاف دينار ج(5000دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000 دج) لكل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق، أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة، أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق، أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة، أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز)².

كما أنه يمكن رفض رخصة البناء، أو رخصة تجزئة الأرض، من أجل البناء أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة، في القوانين والتنظيمات المعمول بها، إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة، أو بالأمن العمومي، من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها³.

ثالثا حفظ الصحة العامة

تتمثل حماية الصحة العامة في وقاية الأفراد من خطر الأمراض، وانتشار الأوبئة ومحاصرة أسباب الأمراض، وتتجلى حماية الصحة العامة من خلال مقارنة الأسباب المؤدية إلى التأثير المباشر وغير مباشر على الصحة من خلال منع رمي المخلفات في أماكن لها علاقة بنقل الأمراض، كذلك مثل مراقبة الصحة داخل المحلات ومراقبة دخول الأفراد في حال وجود مرض وتسيير النفايات⁴. أما حفظ الصحة العامة في ميدان النشاطات العمرانية، فيكون مثلا باتخاذ الإجراءات اللازمة لسلامة بناء المساكن، بحيث تتوفر فيه الشروط الصحية للسكان فيها، ومنع تعرضهم للأوبئة، ويشمل

¹ سعيد بوعلي ونسرين شريقي ومريم عمارة، القانون الإداري (التنظيم الإداري - النشاط الإداري)، المرجع السابق، الصفحة 150 و151.

² المادة 89 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

³ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السابق الذكر.

⁴ أمر جلطي، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، المرجع السابق، الصفحة 65.

ذلك وقف كل بناء لا تتوفر فيه شروط السلامة الصحية، سواء كانت مباني قديمة أو مباني جديدة تتطلب الحصول على ترخيص بنائها توافر الشروط الصحية فيها، من حيث النوافذ والارتدادات الخاصة بالتهوية وموقع البناء¹.

وتطبيقاً لحفظ الصحة العامة عمرانياً، أقر المشرع العمراني الجزائري عقوبة (الغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبنائية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.....)²، كذلك أقر عقوبة (الغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) لكل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي، مع مضاعفة العقوبة في حالة العود)³. كما أكد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على وجوب استفادة كل بناء معد للسكن، من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح، وكذلك وجوب تصميم المنشآت والبنايات ذات الاستعمال المهني والصناعي، بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة، وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم⁴.

رابعاً: المحافظة على السكنية العامة

من حق الأفراد وفي كل مجتمع أن ينعموا بالهدوء والسكينة في الطرق والأماكن العامة، وأن يكونوا عرضة للفوضى والضوضاء، وعليه يقع على عاتق الإدارة القضاء على مصادر الإزعاج في الشوارع والطرق العامة ومنع استخدام الوسائل المقلقة للراحة، كمكبرات الأصوات مثلاً أثناء الحفلات أو اللقاعات العامة سواء في النهار أو في الليل⁵.

¹ نواف كنعان، القانون الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، الصفحة 284.

² أنظر المادة 88 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

³ أنظر المادة 91 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

⁴ المواد 7 و8 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

⁵ عمار بوضياف، المرجع السابق، الصفحة 377.

والصور التي نصت عليها قوانين العمران، لحماية السكنية العامة عديدة، من بينها إمكانية رفض رخصة أو منحها، إذا كانت البناءات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص¹.

خامس: المحافظة على النظام العام الجمالي وحماية البيئة والتراث الثقافي

وإن الحفاظ على النظام الجمالي ولرونقي للمدينة، وكذا حماية البيئة والتراث الثقافي، هي من الأهداف الحديثة للضبط الإداري، فالمدينة تعد وسطا يتجمع فيه الأفراد بشكل متقارب من خلال نسيج عمراني مشكل من بنايات وحدائق ومرافق، لأجل توفير جميع الاحتياجات، لذا تبرز أهمية تنظيم هذا النسيج العمراني بما يضمن جمالية المدينة، فالجانب الجمالي لها يعكس مظهرها ويبين مدى تطورها، وتحضر الأفراد الموجودين فيها، ويبرز كذلك قدرة سلطة الإدارة في المجال التنظيمي سواء في هيكلها أو في مجموع وجودها، فجمالية المدينة تقتضي سلامة المباني الموجودة فيها، فإذا كان هناك خلل في هيكلها، فإنه يضعف من رونق المدينة ويضفي الشعور بالملل.

ومن مميزات ومقومات جمالية التناسق في المدينة، جانب التزيين ومنظور الهندسة الجذاب. فهذا التناسق هدف رئيسي في حماية جمالية المدينة باعتبارها أحد عناصر النظام العام الذي يسعى الضبط الإداري إلى حمايته².

وفي هذا المقام فإن المشرع العمراني الجزائري حرص على الاهتمام بالنظام العام الجمالي، خلال ممارسة عمليات البناء، فبموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، فإنه ربط قبول منح رخصة البناء أو رفض منحها بأحكام خاصة، مثلا البنائات والمنشآت التي تمس بالمظهر الخارجي وأهمية الأماكن المجاورة لها، والمناظر الطبيعية، والمعالم الأثرية، معدل علو البنائات المجاورة، مسافات الأرصفة، مراعاة أهمية المساحات الخضراء³.

كما أن الهدف الذي وضع من أجله القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، هو تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط

¹ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السابق الذكر.

² أعمار جلطي، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، المرجع السابق، الصفحة 119.

³ أنظر المواد: 27 و28 و29 و30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السابق الذكر.

والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية¹.

كما أن القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة يهدف من وراءه المشرع فيما يخص التعمير والبناء، إلى القضاء على السكنات الهشة، تدعيم الطرق والشبكات المختلفة، حماية البيئة الطبيعية والثقافية، الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان، الحفاظ على التراث الثقافي والتاريخي، المحافظة على المساحات العمومية والمساحات الخضراء وترقيتها².

وفي إطار الضبط الإداري العمراني دائما، فإن قانون البلدية رقم 11-10 كلف رئيس المجلس الشعبي البلدي ضمن صلاحياته، بالسهر على حماية التراث الثقافي والتاريخي، السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير، السهر على احترام تعليمات نظافة المحيط وحماية البيئة³، كما نص قانون الولاية رقم 12-07 على تكليف الوالي بالاهتمام بالسياحة، السكن والتعمير وتهيئة إقليم الولاية، التراث الثقافي، حماية البيئة⁴. كما اعتبر المشرع العمراني المظهر الجمالي لإطار المبني من الصالح العام، ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته⁵.

ومنه وما سبق قوله بخصوص حماية النظام العام الجمالي، وحماية البيئة والتراث الثقافي، في إطار الضبط الإداري العمراني، فإن تنفيذ الجزاءات العمرانية التي تفرض جراء مخالفة القواعد والأحكام المتعلقة بالبناء والتشييد، والتي قررها المشرع من خلال مختلف قوانين التهيئة والتعمير على غرار (ق ر 90-29 المعدل والمتمم، ق ر ن 08-15.....)، ومختلف النصوص القانونية الخاصة على غرار (ق ر 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ق ر 99-01 المتعلق بالفندقة، ق ر 07-06 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء، ق ر 03-10 المتعلق بحماية البيئة...)، يرتب آثارا إيجابية تضمن تحقيق أحد أهداف الضبط الإداري وهو السعي إلى جعل المدينة الجزائرية أكثر جمالا ورونقا فمن بين تلك الجزاءات الحبس من ستة أشهر إلى ثمانية عشر (18) شهرا، وبغرامة من خمسمائة ألف

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

² أنظر المواد : 06 و 07 و 08 و 09 من القانون رقم 06-06 المؤرخ في 10 فبراير 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة،

الجريدة الرسمية رقم 15، المؤرخة في 12 مارس 2006، الصفحة 18 و 19 .

³ أنظر المادة 94 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية، السابق الذكر.

⁴ أنظر المادة 77 من القانون رقم 12-07، المتعلق بالولاية، السابق الذكر.

⁵ المادة 12/فقوة من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

دينار (500.000 دج) إلى مليون دينار (1000.000 دج)، لكل شخص يهدم كلا أو جزءا من مساحة خضراء مع نية الاستحواذ على الأماكن وتوجيهها لنشاط آخر¹.

سادسا: تحقيق العدالة

العدالة قيمة اجتماعية لا غنى عنها لأي مجتمع، وهي تتعرض للعدوان عليها من قبل الجاني الذي ارتكب الجريمة، ووجه العدوان على العدالة يتضح في مساس الجريمة، بما وقر في نفوس أفراد المجتمع من احترام للعدالة، والاحتماء بها، وبما تركز عليه من أسس المساواة في الحقوق بين أفراد المجتمع الواحد، وبارتكاب الجريمة يحدث خلل في هذه الأسس لصالح مرتكبيها، بما لا يستقيم معه القول بوجود هذه المساواة، وبفرض العقوبة وتنفيذها، يعود للعدالة احترامها، ذلك أن توقيع العقوبة غالبا ما يؤدي إلى شفاء غيظ المجني عليه وكذلك الجمهور، وبالتالي يمنع ارتكاب جرائم جديدة، كما أن اعتبارات العدالة تمهد لتفريد العقوبة، وتسهل إعادة تكيف المحكوم عليه مع المجتمع بعد الإفراج عنه².
وعدالة العقوبة العمرانية، تتجلى في كثير من الصور، أهمها وأكثرها تعبيراً عقوبة الهدم، فهي تحمل قدرا من الإيلام يتناسب مع الجرم الذي ارتكبه المخالف لقواعد (التهيئة والتعمير)³.

سابعا: القضاء على البناءات الفوضوية

المقصود بالبناء الفوضوي ، هو ذلك النمط من البناء، الذي ينجز أو أنجز دون احترام القواعد التشريعية والتنظيمية المفعول⁴، فالحي الفوضوي هو ذلك الحي المعزول في ضواحي المدن الكبرى، أقيم فوق أرضية اختيرت خصيصا على أساس التخفي وعدم الظهور وليس على أساس امتيازاتها العمرانية، يتشكل هذا الحي من سكنات هشة أو " برارك" منجزة من لوائح خشبية، وصفائح حديدية، محرومة من المياه الشروب، والكهرباء وغاز المدينة، والصرف الصحي، والطرق المعبدة، ولا يتواجد في دائرة التسيير أو اهتمامات الجماعات المحلية⁵.

¹ المادة 40 من القانون رقم 07-06، السابق الذكر .

² أحمد عادل المعمري، المرجع السابق، الصفحة 275 و 276.

³ أنظر المواد : 76 مكرر 3، 76 مكرر 4، 76 مكرر 5، من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، السابق الذكر .

⁴ غريبة جفافة، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر

في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية

2014-2015، الصفحة 11.

⁵ كمال تكواشت، المرجع السابق، الصفحة 9.

وبالتالي فتوقيع الجزاءات العمرانية، له دور كبير في القضاء على هذا ال نوع من البناء، والذي يعتبر أسوأ الأنواع، ناهيك عن آثاره العمرانية، والاجتماعية، والاقتصادية، والثقافية، والأمنية، كانتشار الأوبئة وترييف المدينة وغير ذلك من الآثار السلبية.

الفرع الثاني: معوقات التنفيذ

بالرغم من الآثار المترتبة عن تنفيذ العقوبات العمرانية السابقة الذكر، فإنه هناك عوائق وصعوبات، تحول دون تحقيق هذه الأخيرة لغايتها، والمتمثلة في الردع والقضاء على ظاهرة مخالفة القواعد القانونية العمرانية بشكل نهائي، حيث تتوزع تلك العوائق بين عوائق بشرية، وعوائق بمقتضى نصوص القانون.

أولاً: عوائق بشرية

تتخذ العوائق البشرية عدة صور تتمثل فيما يلي :

أ - المحسوبية

المقصود بالمحسوبية تنفيذ أعمال لصالح فرد، أو جهة ينتمي لها الشخص مثل حزب أو عائلة أو منطقة..... الخ، دون أن يكونوا مستحقين لها، أو تفضيل جهة على أخرى في الخدمة بغير حق للحصول على مصلحة معينة¹.

أما المحسوبية في مجال نشاطات البناء والتعمير، كصورة من صور الفساد الإداري، باعتبار مختلف أدوات التهيئة والتعمير، وكذا مختلف الرخص والشهادات، تتم إجراءاتها على مستوى الإدارة، حيث لا تخلو هذه الأخيرة من مظاهر المحسوبية، ومحاباة الأقارب والأصدقاء، وفي هذا السياق نضرب بعض الأمثلة، كتفضيل الموظف لأقربائه وذويه، من خلال تسهيل الإجراءات أمامهم، في الحصول على أي رخصة كانت، حتى وإن لم يكونوا من مستحقيها، من خلال إفتقارهم للشروط المفروضة قانوناً، من بينها الصفة في طلب رخصة البناء كعقد الإيجار مثلا الذي يمنح للمستأجر الحق في طلب رخصة البناء.

ب- الرشوة

¹ عصام عبد الفتاح مطر، الفساد الإداري (ماهيته، أسبابه، مظاهره، الوثائق العالمية والوطنية المعنية بمكافحته، دور الهيئات والمؤسسات الحكومية وغير الحكومية في مواجهة الفساد)، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2010، الصفحة 350 .

المقصود بالرشوة في إطار الفساد الإداري ، على أنها عبارة عن إتفاق بين الموظف أو عضو الإدارة وبين صاحب الحاجة، وهو الراشي على قيام الأول بالتدخل لإصدار قرار أو عمل إداري أو الامتناع عن القيام بالعمل مقابل عطية يقدمها له هذا الأخير¹. أما المشرع الجزائري فقد ذكر رشوة الموظف العمومي في (المادة 25 من القانون رقم 01/06 المعدل والمتمم بالقانون رقم 11-15)²، وهي الجنحة التي تكون في صورتين، أولهما وعد موظف عمومي بمزية غير مستحقة أو عرضها عليه أو منحه إياها، بشكل مباشر أو غير مباشر، سواء كان ذلك لصالح الموظف نفسه أو لصالح شخص أو كيان آخر لكي يقوم بأداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل من واجباته، وثانيهما قيام الموظف العمومي بطلب أو قبول، بشكل مباشر أو غير مباشر، مزية غير مستحقة، سواء لنفسه أو لصالح شخص آخر أو كيان آخر، لأداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل من واجباته³. وقد عرف الأستاذ أحسن بوسقيعة الرشوة وما في حكمها بأنها الاتجار بالوظيفة والإخلال بواجب النزاهة الذي يتوجب على كل من يتولى وظيفة أو وكالة عمومية، أو يؤدي خدمة عمومية التحلي به⁴، أما صور جريمة الرشوة في إطار الفساد الإداري العمراني، كثيرة من بينها قيام شخص بتقديم مبلغ مالي في شكل، رشوة لأحد الأعوان المكلفين مقابل أداء عمل لصالحه، والمتمثل في محاولة الحصول على شهادة المطابق.

إذا كان شخص بصدد إنجاز بناية، ولم يستكمل هذا الإنجاز في الأجل المحدد في القرار الذي يتضمن رخصة البناء، طبقاً للنموذج الوزاري المدرج في الملحق ال مرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإن هذا الشخص لتجنب إلغاء رخصته (المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15)⁵، وكذا الإفلات من العقوبة المقررة لهذه المخالفة (المادة 78 من

¹ بلال أمين زين الدين، ظاهرة الفساد الإداري في الدول العربية والتشريع المقارن (مقارنة بالشرعية الإسلامية)، دار المناهج للنشر والتوزيع، الأردن، 2010، الصفحة 102 .

² المادة 25 من القانون رقم 01/06 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، الجريدة الرسمية رقم 14، المؤرخة في 08 مارس 2006، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 11-15، المؤرخ في 02 أوت سنة 2011، الجريدة الرسمية رقم 44، المؤرخة في 10 أوت سنة 2011.

³ عبد المجيد جباري، دراسات قانونية في المادة الجزائية على ضوء أهم التعديلات الجديدة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، الصفحة 133 .

⁴ أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجنائي الخاص، الجزء الثاني، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، الصفحة 57 .

⁵ أنظر المادة 57/فقوة من القانون رقم 15-19، السابق الذكر .

القانون رقم 15/08)¹، يقوم بتقديم مبلغ من النقود، كرشوة للموظف المكلف بمصلحة التعمير على مستوى البلدية، لتحرير خلاف ذلك على المحضر، لتبدو الأشغال منجزة في الآجال المحددة.

ج- استغلال النفوذ

استغلال النفوذ يقصد به ما يمكنه، أن يدره النقود لصاحبه من فائدة ، إذا ما تم استخدامه لهذا الغرض².

وفي هذا المقام قال رسولنا الكريم " إنما أهلك الذين من قبلكم أنهم كانوا إذا سرق فيهم الشريف تركوه، وإذا سرق فيهم الضعيف أقاموا عليه الحد، وأيم الله لو أن فاطمة بنت محمد سرقت لقطعت يدها " ففي الحديث إشارة واضحة إلى معنى جريمة استغلال النفوذ، حيث أن الشريف يقصد به من له نفوذ أو مكانة اجتماعية، والضعيف من لا نفوذ له أو مكانة اجتماعية، والضعيف من لا نفوذ له ولا مكانة اجتماعية، ويشير الرسول صلى الله عليه وسلم إلى ابنته فاطمة - رضي الله عنها - كنموذج حقيقي للمقصود، من يمكن أن يستغل النفوذ لكونها ابنة محمد رسولنا الكريم صلى الله عليه وسلم³.
أما استغلال النفوذ اصطلاحا، فيقصد به القوة أو درجة التأثير التي يتمتع بها الموظف بين زملائه والعاملين معه وقدرته على اتخاذ الإجراءات بطرق غير قانونية ومن دون أن يكون لتأثيره هذا أي سند أو مصدر قانوني⁴.

وأما من الناحية القانونية فقد جاء ذكر جريمة استغلال النفوذ، كأحد جرائم الفساد، في القانون رقم 01/06 السابق الذكر، حيث اعتبر المشرع الجزائري مستغلا للنفوذ كل من وعد موظفا عموميا أو أي شخص آخر بأية مزية غير مستحقة، أو عرضها عليه أو منحه إياها، بشكل مباشر أو غير مباشر، لتحريض ذلك الموظف العمومي أو الشخص على استغلال نفوذه الفعلي أو المفترض بهدف الحصول من إدارة أو من سلطة عمومية، على مزية غير مستحقة لصالح المحرض الأصلي على ذلك الفعل أو

¹ أنظر المادة 78 من القانون رقم 08 - 15، السابق الذكر، الصفحة 28 .

² حاحة عبد العالي، الآليات القانونية لمكافحة الفساد الإداري في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2012-2013، الصفحة 188 .

³ إسمهان بوبكر، جريمة استغلال النفوذ في ظل قانون مكافحة الفساد (01/06)، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2013-2014، الصفحة 07 .

⁴ حاحة عبد العالي، المرجع السابق، الصفحة 06 .

لصالح أي شخص آخر، وكذلك كل موظف عمومي أو أي شخص آخر يقوم بشكل مباشر أو غير مباشر، بطلب أو قبول أية مزية غير مستحقة لصالحه أو لصالح شخص آخر لكي يستغل بذلك الموظف العمومي أو الشخص نفوذه الفعلي أو المفترض بهدف الحصول من إدارة أو سلطة عمومية على منافع غير مستحقة¹، والمجال العمراني لا يسلم من هذا المظهر، كأحد مظاهر الفساد الإداري العمراني، حين يقوم شخص مثلاً، بوعده أحد موظفي مصالح التعمير على مستوى البلدية، بمزية، مقابل إتخاذ الإجراءات بشكل غير قانوني، لصالحه.

د- ضعف الوازع الديني

عرفه العلماء الوازع بأنه "هيئة راسخة في نفس الإنسان تدفعه إلى عمل الخير رجاء ثواب الله، وتمنعه من عمل الشر خوفاً من عقاب الله"، فالهيئة الراسخة هي وصف جامع لحال النفس لكل من التقوى والخوف والرجاء والضمير..... أي كل صفة من شأنها دفع الإنسان إلى عمل الخير، وكفه عن عمل الشر².

كما أن الشريعة الإسلامية استخدمت الوازع الديني، لحمل الناس على الالتزام بأحكامها، حيث يتأصل الوازع الديني، من خلال الاعتقاد السليم الذي جمع معناه الأمر بالإيمان الوارد في حديث أبي عمرة الثقفي، أنه سأل رسول الله - صلى الله عليه وسلم - : " يا رسول الله قلني في الإسلام قولاً لا أسأل عنه أحداً غيرك"، فقال - عليه الصلاة والسلام - : (قل آمنتم بالله ثم أستمتم)، لأن الاستقامة درجة تتطلب الإيمان والعمل الصالح، وهي استقامة الأعمال والتصرفات، وإذا صلح الاعتقاد " فإن الأعمال التي يأتي بها المكلف ويتوجه عليها الخطاب الشرعي، تحتاج إلى تعهد الحراسة حتى تسير وفق مقاصد الشريعة في جلب الصلاح ودرء الفساد"³. فكلما استقرت صفات التقوى والخوف والرجاء والضمير..... في النفس البشرية، ازداد الوازع قوة، وكلما نقصت ضعف الوازع، وهذا ما نسميه بضعف الوازع الديني.

وفي مجال العمران يصدق القول نفسه، بالنسبة للأشخاص المعنيين بمخالفة القواعد العمرانية، والصادرة في حقهم جزاءات جراًء ذلك، أو حتى المعنيين بإصدار تلك الجزاءات، فإن ضعف وازعهم

¹ المادة 32 من القانون رقم 06-01 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

² سلغريوفا برلنت ماجوميدو فنا، الوازع وأثره في مقاصد الشريعة، قدمت هذه الرسالة إستكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه وأصوله، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، أيار 2006، الصفحة 14.

³ سلغريوفا برلنت ماجوميدو فنا، المرجع أعلاه، الصفحة 24.

الديني، لا يتوانون في خرق القوانين، كالمهندس الذي يقوده ضعف وازعه، إلى الغش سواء في التصاميم أو في التنفيذ سعياً وراء ربح الوقت والمال، وجعل ذلك يبدو قانونياً في حالة حدوث تشققات أو تصدعات مثلاً، دون الاكتراث لنتائج ذلك.

أو العون المؤهل قانوناً للكشف عن المخالفات حين يضعف وازعه فإنه لا يسجل الوقائع كما هي في المحاضر المخصصة قانوناً، مما يجعل عمليات البناء تبدو شرعية، كذلك رئيس البلدية الذي يسلم رخصة البناء لطالبيها انسياقاً وراء ضعف الوازع، مع علمه بعدم توفر الشروط القانونية في طلبها كعقد ملكيته لقطعة الأرض، والأمثلة كثيرة وتأثيراتها السلبية على عملية تنفيذ الجزاءات العمرانية أكيدة .

ثانياً: عوائق بموجب نصوص القانونية

أ- كثرة المخالفات العمرانية

إذا كانت مخالفات التهيئة والتعمير، المسجلة من طرف الأعوان المؤهلين قانوناً، والتي صدرت بخصوصها جزاءات إدارية، وأحكام قضائية من طرف الجهات المختصة، بكثرة فإن تطبيقها يستعصى لا محالة على جهات التنفيذ، وبالأخص قرارات هدم البناءات المنجزة دون رخصة.

فللمشرع في نص المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 أعلاه، لم يميز بين مختلف وضعيات البناءات، وهذا ما يفرض على الإدارة أن تهدم كل بناء دون ترخيص ودون تمييز، وهنا تبدأ الصعوبة الأولى المتعلقة بحالات البناءات القديمة المقامة قبل وجود أي تشريع لل عمران يلزم المعنيين بذلك، فهناك قرى بأكملها في العديد من مناطق الوطن تضم آلاف من السكان لا يملكون رخص بناء، فلا يمكن هدم هذه القرى، ومن ثم كان على المشرع أن يفصل في هذا النص بما يفيد التمييز بين مختلف البناءات وتاريخ إنجازها ثم يمكن الإدارة من الوسيلة القانونية المناسبة لكل حالة، وهذه الصعوبة ذات أثر مباشر في منع الإدارة من تطبيق المادة 76 مكرر 4 استناداً إلى مبدأ المساواة، فإذا لم تتمكن من تطبيق القانون على البناءات القديمة فإن ذلك يمنعها من تطبيقه على البناءات الأخرى، وهذا ما يشكل صعوبة ميدانية أخرى، تدفع الأفراد على الاعتراض على الإدارة في عدم مساواتها بين المواطنين في تطبيق القانون¹.

كذلك المشرع العمراني الجزائري من خلال الفقرة الأخيرة من المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 أعلاه نصت على أن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية، أمام الجهات القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية، وبالتالي هذه الأخيرة تجد نفسها

¹ الزين عزري، المرجع السابق، الصفحة 37 و38.

مجبرة وملزمة على الهدم الفوري للبناء الغير مشروع، خاصة مع الانتشار الرهيب لهذا الأخير، فليت
المشرع يدرج إمكانية الطعن في قرار الهدم، لإعطاء فرصة للمخالف بغية تسوية وضعيته .

ب- عدم تفعيل النصوص القانونية

يتوقف تطبيق القانون على مدى مصداقية الأجهزة القضائية والرقابية ومدى قدرتها على مكافحة
الفساد، غير أن العبرة ليست في دقة صياغة القوانين وإنما العبرة فيها بالتنفيذ الفعال، وعدم بقاء القوانين
مجرد حبر على ورق.

و إذا اتجهنا بحديثنا نحو توقيع الجزاء على مخالف النظام العام العمراني، فإننا نصطدم بوجود
فراغ على مستوى العملية الإدارية، فالتنظيمات والنصوص القانونية، التي تنص على تنظيم النشاط
العمراني موجودة، ضف إلى ذلك السلطة الإدارية التي تقوم بتطبيق العقوبات على المخالفين محددة
ومعروفة ومتنوعة (من خلال مختلف النصوص التي تناولناها سابقا)، وبالرغم من كل هذا فالتجاوزات
العمرانية في تزايد مستمر، والبناءات الغير مشروعة تتفاقم من كثير إلى أكثر، وهذا ما يفسر بأن
الصعوبة تكمن في تطبيق القوانين، ويعود هذا إلى تراخي الجهات الإدارية وكذا القضائية في أداء دورها،
كذلك ما نلاحظه في واقعنا المعاش من التسامح والليونة مع المخالفين لقواعد العمران والبناء، يسهم في
تدهور الوضع العمراني في البلاد، فالفرد الذي يؤدي واجبه خوفا من السجن أو العقوبة المالية، لا يلبث
أن يهمله، متى اطمأن وتأكد، أنه سيفلت من قبضة العقاب.

وتطبيقا لما قلناه نأخذ الأمثلة التالية :

- القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها يغلب على العقوبات التي قررها
طابع الغرامة المالية، رغم كثرة العقوبات التي تضمنها تجاه مخالفات على درجة الخطورة، مثلا المادة
89 منه نصت على أن الذي يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم
بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز، فإن العقوبة المقررة لها والمتمثلة في
غرامة من (5000 دج) إلى (10.000دج)، ومضاعفتها في حالة العود، هي عقوبة غني رادعة مقارنة
بخطورة المخالفة ، فالأفضل لو كانت عقوبتها الحبس مع الغرامة.

ج- نقص الثقافة القانونية لدى الأفراد

ما يلاحظ في الواقع المعاش في الجزائر، أن معظم الأفراد الجزائريين يفتقرون إلى ثقافة قانونية في جميع الميادين، ومن بينها الثقافة العمرانية، وعدم الدراية الكافية بمختلف قوانين التهيئة والتعمير. وربما السبب في ذلك يعود إلى نقص الإعلام القانوني، وعدم القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة قانونية في مجال العمران بين أفراد المجتمع، لأن الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان احترام قواعد التهيئة والتخطيط العمراني، وقد يرجع كذلك إلى كثرة النصوص القانونية المتعلقة بالعمران، فهي بشكل متفرق ومبعثر، فينبغي على المشرع الجزائري أن يقوم بتجميعها في إطار تشريعي واضح وموحد¹.

ضف إلى ذلك كثرة التعديلات في التشريع العمراني، وكذا ظرفية بعض القوانين في المجال العمراني، على سبيل المثال القانون رقم 08-15 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها²، هذا ما يصعب الإطلاع على القوانين وفهما فهما صحيحا وبالتالي تعذر تطبيقها تطبيقا فعليا.

¹ عادل عميرة، المرجع السابق، الصفحة 60.

² المادة 94 من القانون رقم 15/08، السابق الذكر، الصفحة 29.

خلاصة الفصل الثاني

ولب القول من خلال محاولنا دراسته، على ضوء ما احتوته صفحات الفصل الثاني من مذكرتنا، فإن فرض الجزاءات العمرانية على مرتكبي مخالفات البناء والتشييد، والتي تقترب جراً مخالفة قواعد وأحكام التهيئة والتعمير، تتميز بمواصفات العقوبات المقررة بموجب قانون العقوبات، كما أنها تجسد مبادئ دستورية على غرار مبدأ شرعية العقوبة، وشخصيتها، والمساواة في توقيعها، وهذا ما جعلها تنتوع حسب جسامتها، والجهات المؤهلة لفرضها، وكذا الأشخاص المفروضة عليهم.

وفضلاً عن ذلك فإن فرض تلك الجزاءات عن طريق إصدار قرارات متعلقة بها، من طرف أصحاب الاختصاص، كرئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، وباستخدام وسائل شتى، قد تكون ذات طبيعة إدارية، وقد تكون ذات طبيعة قضائية، وذلك في إطار أعمال الضبط الإداري والضبط القضائي. وبلوغها مرحلة التنفيذ، فإنها لا ترمي إلى تطبيقها على أرض الواقع تطبيقاً فعلياً فحسب، بل إنها تصبو إلى ترتيب آثار إيجابية وفعالة، تتجسد في الردع العمراني، وكذا الحفاظ على النظام العام العمراني.

لكن تحقيق ذلك مرهون بالتغلب على الصعوبات والعوائق، التي تواجه إجراءات تنفيذ الجزاءات العمرانية، ولعل أخطرها هي أشد مظاهر الفساد الإداري، من ناحية الإجتماعية، والمتمثل في ظاهرة المحسوبية، ضف إلى ذلك عدم فعالية النصوص التشريعية، في المجال العمراني من الناحية القانونية.

خاتمة

الخاتمة

من خلال هذه الدراسة تمت معالجة إشكالية الدراسة المتمثلة في مدى فعالية الجزاءات العمرانية فقد سعى المشرع الجزائري لمكافحة مخالفات التهيئة والتعمير التي تشهدها الجزائر، وذلك من خلال تقصي مختلف تجاوزات قوانين التهيئة والتعمير ومختلف التنظيمات المتخذة لتطبيقه، فوضع آليات وميكانيزمات تمارسها الإدارة للرقابة القبلية والبعدية لضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني، محاولا بذلك فرض احترام أحكام وقواعد التهيئة والتعمير، ولعل ذلك لا يتجسد إلا من خلال توقيع الجزاء على المخالفين للحفاظ على النظام العام العمراني والقضاء على الفوضى العمرانية والاستيلاء غير المشروع على الأراضي وبالنتيجة حماية الطبيعة والمناطق الأثرية والسياحية والتحول إلى التنمية المستدامة لحل مشاكل العمران والبيئة معا.

وقد منح المشرع الإدارة العمرانية باعتبارها سلطة ضبط إداري، حق الرقابة على الأعمال التي تقام في مجال البناء والتعمير، كون هذه الأخيرة ترتبط بحق التشييد والهدم وغيرها من أشغال التهيئة والتي غالبا ما تتعارض مع المصلحة العامة والنظام العام في بعده الجمالي خاصة.

ونتيجة لاعتراف المشرع لسلطات الضبط الإداري بحق ممارسة الرقابة في مجال البناء والتعمير، استوجب عليه توسيع صلاحيات الجماعات المحلية سواء كان في الرقابة القبلية السابقة عن عملية البناء، أو في الرقابة اللاحقة لعملية البناء والمتمثلة في الرقابة الميدانية وذلك من خلال مرافقة الأعوان المؤهلين قانونا لرئيس المجلس الشعبي البلدي ومعاينة أشغال البناء وفحص مدى احترامها للقواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، فقد استثنى القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الوالي من إجراء المعاينة وخول اختصاص القيام بها لرئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا بالأعوان المؤهلين قانونا للقيام بها، فوسع القانون رقم 04-05 والمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات المرتكبة في مجال التهيئة والتعمير، من تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا.

ويترتب عن إجراء المعاينة والمراقبة الميدانية لورشات البناء من طرف الأعوان المؤهلين قانونا تحرير محاضر المعاينات التي قد تتضمن إما أشغال بدون رخصة البناء أو أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة

البناء أو أشغال بدون رخصة هدم، وهنا تظهر أهمية هذه الإجراءات في حفظ النظم العام العمراني من خلال الحد من البناء الفوضوي وتوقيع الجزاء على المخالفين من خلال الغرامات المالية.

ونتيجة للدور الرقابي الذي تقوم به الإدارة وكذا السلطة التقديرية التي منحها إياها المشرع في بعض الحالات، كان لابد من إخضاعها لرقابة القضاء حرصاً منه لمنعها من تعسفها في استعمال السلطة الممنوحة لها، وينصب هذا في إطار حماية حق الفرد في استعمال ملكيته وكذا حماية المتضررين من قرارات الإدارة، وإن ثبت حتماً مخالفة مبدأ المشروعية من طرف الإدارة عند إصدارها للقرارات العمرانية وسببت ضرراً لشخص المعني بالقرار، فإن المشرع منح للمتضرر من قرارات السلطة الإدارية حق اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإلغاء القرار الغير مشروع والمطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق به من التصرف القانوني الصادر عن السلطة الإدارية المعنية.

وبالنظر إلى صرامة الترسنة القانونية في مجال العمران إلا أنها تدور في حلقة مفرغة من خلال اصطدامها بمشكلة التنفيذ الفعلي، فالواقع يثبت الوضع الكارثي الذي يتحول من السيئ إلى الأسوأ لوجود خلل يظهر في غياب دور الجهات الإدارية من جهة وكذا الجهات القضائية من جهة أخرى في أداء مهامها المسندة إليها بموجب قوانين التهيئة والتعمير ويرى ومنه تفوقنا للضرورة للخروج بحوصلة من النتائج نتبعها باقتراحات أهمها :

- إن فرض قواعد قانون التهيئة والتعمير على الأفراد والهيئات يبدأ بالمعاينة الميدانية للمخالفات ولذلك أهل المشرع بالإضافة لأعوان وضباط الشرطة القضائية مجموعة من أعوان نص عليهم بالمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 وسؤال الذي يطرح نفسه إذا لم تتدخل أية جهة لقيام بذلك وانعدام أي محضر للمخالفات على الرغم من الانتشار الهائل لها فهل هناك مسؤولية وعلى من تقع، وهو ما جعلنا نسجل نقص في قانون التهيئة والتعمير في هذا الخصوص وهو ما يلقي على عاتق القضاء الإداري عبء تحديد نوع المسؤولية الناجمة عن المساس بالمصلحة العامة العمرانية بسبب عدم تدخل الجهات الإدارية المختصة ثم تحديد هذه المسؤولية قانوناً.

- إن صعوبات مكافحة البناءات الفوضوية مردها إلى عدم تمييز المشرع بين مختلف حالات البناءات المقامة دون تراخيص من حيث تاريخ إنشائها .

- منح الاختصاص للوالي في حالة تقصير رئيس المجلس الشعبي البلدي يمنحه منفذ لتملص في تنفيذ قرارات الهدم المتعلقة بمحاربة البناء الفوضوي وبالتالي باستطاعتنا تفسيره على أنه إجراء ساهم هو الآخر في نمو البناء الفوضوي والاستيلاء الغير الشرعي للأراضي.

- إن رخصة البناء من أكثر الوسائل المخولة لسلطات الضبط فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه في المجال العمراني ، فإذا كان للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ، فإنه بالمقابل تكون حريته مقيدة بالألا تتعارض مع النظام العام العمراني وأسسه، لهذا كان دور رخصة البناء دورا وقائيا في مجال تنظيم حركة البناء.

- اعتماد المشرع الجزائري على الترخيص المسبق قبل مباشرة أي نشاط عمراني، ذلك أن الترخيص المسبق أصبح من الوسائل الرئيسية لاحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن ولمنع البناء العشوائي.

- عدم توفر التأهيل القانوني والتقني في أغلب الأعوان القائمين بالرقابة.

- لم يحدد المشرع الجزائري الجزاء المترتب عن عدم قيام كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا في حال عدم القيام بالرقابة، رغم إلزامهم بالقيام بإجراء المعاينة بموجب نص المادة 73 من قانون 90-29 المعدلة بموجب القانون رقم 04-05 لأن الوجوب يقتضي الإلزام ومخالفته ترتب الجزاء وإلا فالوجوب يعد وجوب أدبي وليس وجوب قانوني وهو ما ينعكس سلبا على الرقابة الواجبة.

- من خلال نص المادة 76 مكرر 5 يتبين لنا أنه لم يبق للقاضي الإداري دورا في الأمر بالهدم بالنسبة للبناء دون رخصة لأنه أصبح من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي

- إن إجراءات الهدم لا يتم توقيفها رغم لجوء المعني إلى القضاء المختص، هذا حسب نص المادة 76 مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير، وبذلك يكون المشرع منح سلطة واسعة للإدارة، حيث مكنها من استصدار قرار الهدم وتنفيذه في آن واحد بعدم كانت مجبرة قبل التعديل لسنة 2004 على اللجوء إلى القضاء لاستصدار قرار الهدم.

على ضوء النتائج المتوصل إليها ندرج بعض الاقتراحات كما يالي :

- إعادة النظر في نص المادة 73 من قانون 90-29 المعدل والمتمم من خلال سن جزاءات تأديبية في حالة التقاعس عن أداء المهام المسندة إليهم قانونا ، وبالتالي يجب تحديد المسؤولية على من تقع، ومعاقبته جزائيا.
- تداخل القواعد القانونية المنظمة للمجال العمراني في العديد من النصوص القانونية الخاصة بمجالات أخرى، حيث تصب كلها في قالب واحد، لذا من الأفضل لو قنن المشرع القواعد القانونية المنظمة للعمران في تقنين موحد وشامل.
- ضرورة القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع ذلك أن الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان احترام قواعد البناء والتخطيط العمراني.
- تكوين الإطار المكلف بتطبيق القانون الته ينة والتعمير والتنظيمات المطبقة له من خلال تنظيم تريضات للحد من الصعوبات التي تواجه المكلفين بالرقابة العمرانية.
- يتوجب رفع قيمة العقوبات المالية المقررة، لأنها لا تحقق الردع الكافي للتقليل من ارتكاب المخالفات العمرانية مقارنة هذه الأخيرة، مع التشديد في العقوبة بفرض العقوبات السالبة للحرية.
- إعادة الاعتبار إلى الجانب الأخلاقي في المعاملات وغرس روح المواطنة وتغليب المصلحة العامة على المصالح الخاصة، والسعي لاتخاذ مبادرات الهدف منها تخليق الحياة العامة بالقيم الحميدة التي جاء بها ديننا الحنيف يتحلى بها جميع الأطراف والجهات المعنية بمجال التعمير لتحقيق التنمية المستدامة.
- البطاقة الوطنية التي يتم فيها قيد جريمة البناء بدون رخصة، حبذا لو تكون ذات أثر قانوني، يعبر عنه صراحة من طرف المشرع لتكون بمثابة صحيفة السوابق العدلية التي يعرف من خلالها القاضي إذا كان المتهم مسبق أو عكس ذلك.
- وفي الأخير نأمل أن تكون هذه الدراسة المتواضعة ساهمت ولو بالقدر المستطاع في إضافة لبنة جديدة إلى البناء القانوني في مجال التهيئة والتعمير ، وأن يكون فاتحة ومنطلقا لجهود تبذل في هذا المجال الذي يتميز بقدر كبير من الأهمية.

وندعو الله جل جلاله أن نكون قد وفقنا في التعامل مع الموضوع، فإله الموفق للصواب وإليه المرجع والمآب وهو ولي التوفيق والسداد والهادي إلى سبيل الرشاد.

وحسن الختام قوله تعالى في كتابه الكريم: " لَا يَكْلَفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَ لَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى الَّذِينَ مِنْ قَبْلِنَا رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا لَا طَاقَةَ لَنَا بِهِ وَاعْفُ عَنَّا وَارْحَمْنَا أَنْتَ مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ (286) " - سورة البقرة

قائمة

الملاحق

ملحق رقم (01) : الأحكام القضائية

نسخة تنفيذية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

جلس قضاء: قالمة
حكمة: قالمة
سم الجرح

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة قالمة
بتاريخ: التاسع عشر من شهر جانفي سنة ألفين و إثني عشر
النظري في قضايا الجرح
رئيسا: (ة)
و بمساعدة السيد(ة):
و بحضور السيد(ة):

رقم الجدول: 11/05219
رقم الفهرس: 12/00501
اريخ الحكم: 12/01/19

استدعاء مباشر

صدر الحكم الجزائي الآتي بيانه بين الأطراف التالية
السيد وكيل الجمهورية مدعيا باسم الحق العام.
من جهة

لنيابة ضد /

و /
1 (بلدية الفجوج ضحية حاضر

طبيعة الجرم /
البناء بدون رخصة

من جهة ثانية

معتبر حاضر
غير موقوف

متهم

ب: متزوج (ة)

ضد /
1 (

من مواليد:
ابن:
الساكن:

محافظة
2013/843
سنة تقيت
تسمى بوجور ليل
للدولة
2013
وكانت

من جهة اخرى

بيان وقائع الدعوى

متابع من طرف النيابة بجنحة البناء بدون رخصة الفعل المنصوص و المعاقب عليه بنص المادة 79 من قانون 15/ 08 وذلك منذ زمن لم يمض عليه أمد التقادم القانوني بدائرة اختصاص محكمة قالمة و مجلسها القضائي.
- حيث أن المتهم أحيل على المحكمة؛ فرع الجرح وفقا لإجراءات الاستدعاء المباشر طبقا للمادة 439، 440 قانون الإجراءات الجزائية وذلك للإجابة عن الوقائع المنسوبة إليه.
- حيث أن وقائع القضية تتلخص في أنه و بتاريخ 2011/09/14 أثناء قيام عناصر الدرك الوطني بالفجوج بدوريات عمل و مراقبة لفت انتباههم وجود تشييد بناية على قطعة أرضية تابعة لأملاك الدولة ، و ذلك بدون رخصة و يتعلق الأمر بالمسمى

قائمة الملاحق

- حيث أن المتهم حضر جلسة المحاكمة ، و بعد التأكد من هويته و توجيه التهمة المنسوبة إليه واجهها بالإنكار و صرح أنه رخصة .
- حيث أن الضحية حضرت جلسة المحاكمة ممثلة في شخص المسماة بموجب التفويض المرفق بالملف المحرر في 2011/01/09 عن بلدية الفجوج ، و صرحت أن الضحية قام ببناء حائط أمام الرصيف و تأسست مدنيا و التمسست 30000 دينار جزائري كتعويض للبلدية
- حيث أن النيابة التمسست 20000 دينار جزائري غرامة نافذة.
- حيث أن الكلمة الأخيرة أعطيت للمتهم طبقا للمادة 353 من قانون الإجراءات الجزائية و لم يقدم طلبات .
- حيث أن القضية وضعت في النظر لجلسة 2012/01/19 وذلك للفصل فيها طبقا للقانون.

وعليه فإن المحكمة

- بعد الإطلاع على ملف الدعوى.
- بعد الإطلاع على المواد من 323 إلى 380 من قانون الإجراءات الجزائية.
- بعد الإطلاع على المادة 79 من قانون 15/ 08
- بعد استجواب الأطراف وفقا للإجراءات المقررة قانونا
- بعد الاستماع للنيابة في تقديم طلباتها
- بعد أن كانت الكلمة الأخيرة للمتهم
- بعد النظر قانونا.
- 1- في الدعوى العمومية :
- حيث تبين للمحكمة من خلال الإطلاع على ملف الدعوى و ما دار بالجلسة من مناقشات بأن التهمة ثابتة في حق المتهم من خلال المعاينات التي تمت من طرف الضبطية القضائية و التي عاينت من خلالها قيام المتهم بإقامة خراسانيات حديثة ،البناء طولاً و عرضاً ، متكوّنة من 4 عرص من الجهتين و بها أعمدة حديدية بحبي ، و هو الأمر أكدته ممثلة البلدية أثناء جلسة المحاكمة ، و عليه فإن الجنحة تعد ثابتة بجميع أركانها على ضوء أحكام المادة 79 من قانون 08/15 ليتعين التصريح بإدانة المتهم بها و معاقبته طبقا للقانون.
- حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق المتهم المدان طبقا للمادة 367 قانون الإجراءات الجزائية.
- حيث أنه وطبقا للمادة 600 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات الجزائية فإنه لا يجوز الحكم بالإكراه البدني4/ إذا ما بلغ المحكوم عليه 65 سنة من عمره ، هذا و طالما أن المتهم في قضية الحال تجاوز هذه السن حسب نسخة عن شهادة ميلاده المرفقة بالملف (مولود سنة 1921) ليتعين عدم القضاء بتحديد مدة الإكراه البدني بحدها الأقصى في حقه طبقا للمادة 600 الفقرة 4 من قانون الإجراءات الجزائية .
- 2- في الدعوى المدنية:
- (أ) في الشكل:حيث أن تأسس الضحية مدنيا جاء وفقا للإجراءات المقررة قانونا ليتعين قبوله شكلا.
- (ب)- في الموضوع: حيث أنه و بثبوت الخطأ الجزائي في جانب المتهم فإن طلب الطرف المدني في التعويض يعد طلبا مؤسس قانونا طبقا للمادة 124 من القانون المدني تطبيقا لأحكام المسؤولية التصريحية و نظرا لارتباط الدعويين المدنية و الجزائية في قضية الحال ليتعين قبوله مع إرجاع المبلغ للحد المعقول و المتناسب مع حجم الضرر الألاحق بالضحية و جعله بحسب: 20.000 دينار جزائري .

وهذه الأسباب

- حكمت المحكمة حال فصلها في قضايا الجرح علنيا إبتدائيا حضوريا غير وجاهيا:
- * في الدعوى العمومية:

قائمة الملاحق

- التصريح بإدانة المتهم: 15/08 ، و عقابا له الحكم عليه بـ20.000 دج غرامة نافذة مع تحميله المصاريف القضائية والمقدرة بـ800 دج .
* في الدعوى المدنية:
* في الشكل: قبول تأسيس الضحية مدنيا.
* في الموضوع:
- إلزام المحكوم عليه بأدائه للطرف المدني مبلغ 20.000 دج كتعويض .

أمين الضبط

الرئيس (ة)



مجلس الدولة

الغرفة الثالثة

ملف رقم : 007736

جلسة : 2003/03/11

رخصة بناء

- قرار تجديد رخصة البناء.
 - دعوى قضاء كامل.
 - دعوى الإبطال.
 - دعوى المستأنف عليها المرفوعة على رئيس البلدية لتسليمها رخصة البناء تعد دعوى قضاء كامل.
 - قاضي القضاء الكامل لا يستطيع تقدير الوقائع مادام القرار الإداري الناطق بالتجميد لم يكن محل طعن بالإبطال.
- قضية :
رئيس المجلس الشعبي
البلدي لبلدية معسكر.
ضد :
ب. د. ف. ومن معها.

و عليه :

في الشكل : حيث أن الإستئناف مستوف الأوضاع الشكلية القانونية إذ لا يوجد بالملف ما يثبت تبليغ القرار محل الإستئناف.

في الموضوع : حيث أن المستأنف عليها أقامت دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي لبلدية معسكر من أجل إصدار قرار يلزمه بتسليم رخصة بناء لتهيئة محل لممارسة نشاط صيدلية.

حيث أن المستأنف عليها تمسكت في المرحلة الابتدائية بأنها تحصلت على الرأي الموافق لمديرية التعمير غير أن رئيس البلدية رفض تسليم الرخصة بموجب مراسلة وأن الرفض جاء غير معلل وبالتالي مخالفا للتشريع المعمول به.

حيث أن دعوى المستأنف عليها الأصلية- تسليم رخصة البناء- تندرج ضمن دعاوى القضاء الكامل.

الاجتماعات السنوية

من قرارات مجلس الدولة : العرفه الثالثه

وأن هذا الطلب مجرد نتيجة للرفض الذي قوبلت به المستأنف عليها بشأن تسليمها رخصة البناء.

وأن المستأنف بلّغ للمستأنف عليها بموجب المراسلة رقم 2000/592 مؤرخة في 2000/04/25 تجميد رخصة البناء.

حيث أن الدعوى المرفوعة ترمي إلى إستخلاص النتائج من وضعية مكرسة بقرار تجميد الرخصة.

حيث أن القاضي الإداري الذي رفعت أمامه دعوى القضاء الكامل لايمكنه تقدير الوقائع مادام القرار الإداري بالتجميد لم يكن محل طعن بالإبطال. وأنه لايمكن تقدير نتائج وضعية مكرسة بموجب قرار مادام أن هذا القرار ينتج أثره لأنه لم يعرض على رقابة قانونيته. وأنه بالنتيجة يتعين إلغاء القرار المستأنف من حيث أنه فصل في وقائع مكرسة بموجب قرار لم يطعن في قانونيته أمام قاض إداري. وأنه يتعين رفض دعوى المستأنف عليها لكونها سابقة لأوانها.

حيث أن الطرف الذي يخسر الدعوى ملزم بدفع المصاريف.

لهذه الأسباب

يقضي مجلس الدولة : علنيا وغيابيا ونهائيا.

في الشكل : قبول الإستئناف شكلا.

في الموضوع : إلغاء القرار المستأنف الصادر بتاريخ 2000/12/02 عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء معسكر ومن جديد رفض الدعوى لسبق أوانها.

وعلى المستأنف عليها المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الحادي عشر من شهر مارس من سنة ألفين و ثلاثة من قبل الغرفة الثالثة بمجلس الدولة المتشكلة من السيدات والسادة :

صحراوي الطاهر ملكية
الرئيسة المقررة
سعيد خديجة
رئيسة قسم

التعمير

1- كىفيات منح رخصة البناء

قرار رقم 038284 بتاريخ 2008/04/30

منح رخصة بناء كمقابل لدين في ذمة البلدية - مخالفة لقانون التعمير و التهيئة -
يطلان الرخصة (نعم).

المبدأ: إن إجراء تسليم رخصة البناء يخضع لكيفيات منح وثائق التعمير المحددة في
النصوص القانونية الخاصة بالتعمير و التهيئة و بالتالى الحصول على
رخصة بناء مقابل تنازل المستفيد عن الدين الداخلى في ذمة البلدية
لصالحه يعد تصرف مخالف للقانون و يترتب عليه بطلان الرخصة.

وعليه فإن مجلس الدولة

من حيث الشكل :

حيث استوفى الاستئناف أوضاعه الإجرائية، فهو مقبول شكلا.
حيث استوفى تدخل جمعية ... بورقلة في الخصام أوضاعه الإجرائية، فهو مقبول
شكلا.

من حيث الموضوع: حيث عاب المستأنف على قرار أول درجة فيما قضى به من إلغاء
رخصة البناء التي كان قد استفاد بها رغم أنه يملك الأرض موضوع النزاع بموجب عقد
رسمي مشهر، ورغم أن المساحة المتبقية للبناء هي 337,5 و محدودة المعالم الأربعة و
مستندة على مخطط مسح الأراضي و عليه طلب إلغاء القرار المستأنف و القضاء من جديد
يعدم قبول الدعوى شكلا لذكره كمدخل في الخصام دون أن يتم ذلك بموجب عريضة
إخال و احتياطيا في الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث دفع المستأنف عليه والي ولاية ورقلة بأنه رفع الدعوى على المستأنف أمام مجلس أول درجة كمدعى عليه أصلي وليس كمدخل في الخصام وأن قضاة أول درجة قد أصابوا فيما قضوا به من إلغاء لرخصة البناء و عليه طلب القضاء بتأييد قرارهم المستأنف.

حيث دفعت جمعية ... بمدينة ورقلة كمتدخلة في الخصام أن الأرض موضوع النزاع قد خصصت لإنجاز مفترق طرق و مساحات خضراء ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لفائدة سكان الحي و عليه طلبت إعتبارها ملكية عمومية و تخصيصها من أجل المنفعة العامة.

حيث لم ترد بلدية ورقلة لعدم تبليغها مما يجعل القرار الحالي يصدر غيابيا اتجاهها.

حيث بعد الاطلاع على مختلف أوراق ملف القضية أن قرار رخصة البناء الذي أصدرته البلدية لفائدة المسمى ... كان استنادا على طلب قدمه المعني للبلدية مقابل تنازله عن تنفيذ قرار قضائي كان قد قضى على البلدية بتعويضه بمبلغ 250.000 دج و هو ما أكدته البلدية المعنية.

حيث لئن كان قانون التهيئة و التعمير قد خول لرئيس البلدية صلاحية منح رخصة البناء لطالبيها في حدود اختصاصه، فإن هذه الصلاحية يمارسها بمنح رخصة البناء لمستحقيها في إطار ممارسة مهام الضبط الإداري المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير و في مرسومه التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28-05-1991 المحدد كفايات التحقيق و منح وثائق التعمير بما فيها رخصة البناء.

حيث لا يحق للبلدية منح رخصة البناء للمستأنف مقابل التنازل عن دين في ذمة البلدية أو أية منفعة أخرى.

حيث أمام هذا الوضع يتعين إبطال قرار رخصة البناء المطعون فيه لأنه لم يراع القانون و التنظيم المذكورين و هو ما قضى به قضاة أول درجة، لذا يتعين تأييد قرارهم المستأنف.

حيث أن المصاريف القضائية على من خسر الطعن طبقا لمقتضيات المادة 270 من قانون الإجراءات المدنية.

لهذه الأسباب

قرر مجلس الدولة : علنيا حضوريا و نهائيا :

في الشكل :

قبول الاستئناف و قبول التدخل في الخصام.

في الموضوع :

تأييد القرار المستأنف.

و تحميل المستأنف المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثلاثين من شهر أبريل سنة ألفين وثمانية من قبل الغرفة الثالثة المشكلة من السيدات والسادة:

الرئيس	سلايم عبد الله
مستشار الدولة المقرر	نويري عبد العزيز
مستشارة الدولة	عجالي سعاد
مستشار الدولة	مسعودي حسين
مستشار الدولة	بلعيد بشير

بحضور السيد/سعايدية بشير محافظ الدولة بمساعدة الأستاذ/بوسبسي رشيد
أمين الضبط

الرئيس مستشار الدولة المقرر أمين الضبط

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

أمر إستعجالي

محكمة الادارية: قالمة

خرفة رقم: 01

لقسم الاستعجالي

رقم القضية: 16/01133

رقم الفهرس: 16/01232

بلسة يوم: 16/12/19

بلغ الرسم / 1500 دج

لمدعي:

إن المحكمة الادارية قالمة القسم الاستعجالي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في التاسع عشر من شهر ديسمبر سنة ألفين و ستة عشر

برئاسة السيد (ة):

وعضوية السيد(ة):

وعضوية السيد(ة):

وبمحضر السيد (ة):

وبمساعدة السيد (ة):

رئيسا
مستشارا مقرا
مستشارا
محافظ الدولة
أمين الضبط

صدر الأمر الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 16/01133

يبين:

المدعي

العنوان: المقيم بتحصيص طريق عنابة رقم 86 سوق اهراس
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):

من جهة

لمدعي عليه:

بلدية سوق اهراس ممثلة في

شخص رئيس المجلس الشعبي

البلدي لبلدية سوق اهراس

ويبين

1 () بلدية سوق اهراس ممثلة في شخص رئيس المجلس
الشعبي البلدي لبلدية سوق اهراس

العنوان: بسوق اهراس

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):

من جهة ثانية

وبحضور:

1 () وزارة المالية ممثلة في وزير المالية ممثل في شخص مدير املاك الدولة
المختص بسوق اهراس المالك المالية الطابق 2 سوق اهراس

إن المحكمة الإدارية يقالمة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2016/12/19

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 896، 917، 918، 923 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة)

محافظ الدولة

صفحة 1 من 4

رقم الجدول: 16/01133

رقم الفهرس: 16/01232

قائمة الملاحق

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الأمر الآتي:

الوقائع والإجراءات :

- بموجب عريضة افتتاحية مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بقائمة بتاريخ 2016/11/21 تحت رقم 2016/1133 أقام المدعي المباشر للخصام بواسطة محاميه الأستاذ ، دعوى ضد المدعى عليهما بلدية سوق أهراس و وزارة المالية ممثلة في السيد وزير المالية ممثل في شخص مدير أملاك الدولة لولاية سوق أهراس ، و قد جاء فيها ما يلي :

أنه تملك قطعة أرض للبناء رقم 86 تخصيص طريق عنابة 02 مساحتها 225 م2 بموجب عقد إداري مسجل و مشهر و شيد مسكنا عليها ، و تحصل على مساحة زائدة تدخل ضمن قانون التسوية 15/08 قدرها 75 م2 تعود أصل ملكيتها للدولة و بذلك فالمساحة الإجمالية هي 300 م2 ، و بعد قبول طلبه للتسوية ، فإنه تملك المساحة الزائدة بالشراء من مديرية أملاك الدولة ، و أنه بتاريخ 2014/06/05 تلقى من هذه الأخيرة مراسلة لتسديد ثمن القطعة موضوع التسوية بالتقسيط و دون فوائد ، و قد تم تقسيط المبلغ وفقا لجدول التزم به المدعي و بدأ في تسديد الأقساط في ميعادها القانوني ، ثم تفاجأ بإعذار من المدعي عليها لهدم البناء المشيد على هذه القطعة الأرضية بناء على القرار البلدي رقم 127 بتاريخ 2016/03/02 ، و أنه لم يبلغ شخصيا بهذا القرار ، و الذي تم تسليمه له مع الإعذار بتاريخ 2016/10/16 ، و أنه سجل دعوى في الموضوع لإلغاء هذا القرار و احتياطيا تعيين خبير ، و أنه يسعى من خلال دعواه إلى الأمر بوقف هدم البناء تنفيذا للقرار المذكور إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع ، و أن حالة الاستعجال القصوى متوفرة كون منزله مهدد بالهدم في أجل أقصاه 2016/11/24 ، و لو تم الهدم و ألغي القرار البلدي المذكور فإنه يصعب تدارك الوضع ، و التمس القضاء بإلزام المدعي عليها بوقف عملية الهدم تنفيذا للقرار البلدي رقم 127 المؤرخ في 2016/03/02 إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع .

وقد جاء في جواب المدعي عليها بلدية سوق أهراس بواسطة محاميه الأستاذ بمذكرة مقدمة في 2016/11/28 أن المدعي بنفس العريضة سبق و أن رفع هذه الدعوى أمام القضاء الاستعجالي و كذلك أمام قضاة الموضوع ، و صدر في الأول أمر بتاريخ 2016/04/18 تحت رقم 16/00314 قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس . و أن قضاة الموضوع أكدوا كذلك أن طلبه لتعيين خبير عقاري طلب غير قضائي و غير قانوني لكون هذا من اختصاص الجهات الإدارية و اللجنة المختصة ، و أن طلبه الحالي لوقف تنفيذ قرار الهدم إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع الهدف منه التعطيل و المماطلة لا غير ، و أن وقف تنفيذ قرار الهدم يعني الاستمرار في عرقلة الطريق العمومي ، و أن دعوى الحال تخص بناء بدون رخصة مع الإشارة إلى أن المدعي استفاد سنة 2003 برخصة بناء لسكنه المشيد فوق الأرض موضوع عقد ملكيته الأصلية ، أما البناء المعائن من طرف مصالح التعمير ، فهو إضافة بدون رخصة مما يجعل قرار الهدم شرعي ، و أنه يملك الحصة رقم 86 و هي ليست موضوع دعوى الحال و أنه استغل قطعة من الطريق العمومي مجاورة للقطعة 86 للتوسع . و التمس المدعي عليها بلدية سوق أهراس في الشكل رفض الدعوى لسبق الفصل فيها ، و في الموضوع أصليا رفض الدعوى لسبق الفصل فيها ، و احتياطيا رفض الدعوى لعدم التأسيس .

وقد جاء في جواب المدعي عليها الثانية بواسطة بمذكرة مقدمة في 2016/12/05 ، أن المدعي شيد بناية على مساحة تقدر ب 75 م2 خارج حدود الحصة المملوكة له دون ترخيص إداري و دون رخصة بناء و دون امتلاكه لها ، و أودع ملف لدى دائرة سوق أهراس لتسوية المساحة الزائدة في إطار القانون 15/08 لأجل الحصول على رخصة البناء على سبيل التسوية أين حظي الملف بموافقة اللجنة الدائرة ، وبناء عليه قامت مديرية أملاك الدولة بتحرير عقد بيع معلق على شرط واقف على تكملة باقي الثمن للقطعة الأرضية المشيد عليها البناية من قبل المدعي المقدر

مساحتها بـ 75 م² و هذا على سبيل التسوية للحصول على رخصة البناء . و أن اللجنة التقنية لمحاربة البناءات الفوضوية عاينت بتاريخ 2016/01/25 البناءة المشيدة من قبل المدعي على الجزء المقدر مساحته بـ 75 م² و المسواة لفائدته ، وبعد التحقيق ميدانيا حسب مخطط تجزئة تخصيص طريق عناية رقم 02 تبين لها أن جزء من هذه المساحة قدره 45 م² هو عبارة عن طريق عام و مساحة خضراء ، و هو غير قابل للبيع و لا التنازل بقوة القانون طبقا للمادة 4 من القانون المتعلق بالبلدية ، باعتبارهما ملك عام اصطناعي لا يقبل بقوة القانون التنازل عنه و لا يخضع للتقادم و لا للحجز ولا للتصرف فيه . و أن بلدية سوق أهراس و بناء على ذلك أصدرت بتاريخ 2016/03/02 القرار رقم 127 المتضمن هدم البناء الفوضوي المشيد على الطريق العمومي ، و أن المدعي يزعم عدم تبليغه بالقرار موضوع دعوى الحال ، و ما الحكم القضائي الصادر عن المحكمة الإدارية قالمة بتاريخ 2016/07/12 تحت رقم 2016/313 إلا دليل على أنه بلغ شخصا بهذا القرار ، و كان موضوع طعن قضائي أمام نفس المحكمة . و أن دعوى الحال تفتقر إلى عنصر الاستعجال ، و أن القرار محل دعوى توقيف التنفيذ لم يحدد أجلا لتنفيذ عملية الهدم و ألزم المدعي بهدم هذه البناءة . و التمس رفض الدعوى لعدم التأسيس لعدم توفر عنصر الاستعجال .

بعد تبادل الأطراف للمذكرات فيما بينهم ، و بعد الملاحظات الشفوية التي تمت بالجلسة و بعد تقديم السيد محافظ الدولة لالتماساته ، وضعت القضية في المداولة لجلسة 2016/12/19 و فيها صدر الحكم الآتي بيانه :

**** وعليه فإن المحكمة ****

بعد الاطلاع على ملف الدعوى و كذا الوثائق المرفقة به .
 بعد الاطلاع على أحكام المواد 01 ، 02 ، 03 ، 04 ، 13 ، 419 ، 800 و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
 بعد الاطلاع على التماسات السيد محافظ الدولة .
 بعد الاستماع إلى السيد المستشار المقرر في تلاوة تقررته المكتوب .
 بعد المداولة وفقا للقانون .
 من حيث الشكل :

حيث أن المدعي عليها الأولى تلتمس في الشكل رفض الدعوى لسبق الفصل فيها ، بحجة أن أن المدعي بنفس العريضة سبق و أن رفع هذه الدعوى أمام القضاء الاستعجالي و كذلك أمام قضاة الموضوع ، و صدر في الأول أمر بتاريخ 2016/04/18 تحت رقم 16/00314 قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس . و أن قضاة الموضوع أكدوا كذلك أن طلبه لتعيين خبير عقاري طلب غير قضائي و غير قانوني لكون هذا من اختصاص الجهات الإدارية و اللجنة المختصة . إلا أن ذلك مجاني للصواب ، لأن هذه الأحكام و الأوامر المذكورة فصلت بين المدعي و بلدية سوق أهراس فقط ، أما دعوى الحال فقد تضمن طرفا لم يذكر في السابق ، مما يتعين رفض هذا الدفع الشكلي لعدم التأسيس .

حيث أن الدعوى جاءت مستوفية للشروط و الإجراءات المطلوبة قانونا مما يتعين قبولها من هذه الناحية .

من حيث الموضوع :

حيث أن المدعي يلمس القضاء بالزام المدعي عليها بوقف عملية الهدم تنفيذا للقرار البلدي رقم 127 المؤرخ في 2016/03/02 إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع .
 حيث أن المدعي عليها بلدية الأولى تلمس الموضوع أصليا رفض الدعوى لسبق الفصل فيها ، و احتياطيا رفض الدعوى لعدم التأسيس .
 حيث أن المدعي عليها الثانية تلمس رفض الدعوى لعدم التأسيس لعدم توفر عنصر الاستعجال .
 حيث أن أصل النزاع يتعلق بوقف تنفيذ قرار إداري .
 حيث أنه و عملا بأحكام المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، أنه عندما يتعلق الأمر بقرار إداري و لو بالرفض و يكون موضوع طلب إلغاء كلي أو جزئي ، يجوز لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك و متى ظهر

قائمة الملاحق

له من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية هذا القرار . حيث أنه لم يظهر من التحقيق وجود شك جدي حول مشروعية قرار الهدم الصادر عن بلدية سوق أعراس ، و تبين من الملف ، أن هذا القرار جاء بناء على قيام المدعي بالاستيلاء على طريق عمومي ، و أن وقف تنفيذ قرار الهدم ، سؤدي إلى عرقلة هذا الطريق أو غلقه ، مما يجعل طلبات المدعي غير مؤسسة و يتعين رفضها . حيث أن المصاريف يتحملها خاسر الدعوى طبقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

** لهذه الأسباب **

تقرر المحكمة الإدارية ابتدائيا علنيا حضوريا .
في الشكل : قبول الدعوى .
و في الموضوع : القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس ، مع تحميل المدعي المصاريف القضائية
- واثباتنا لذلك تم التوقيع على هذا الأمر بمعرفة الرئيسة والمستشار المقرر وأمين الضبط.

أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيس(ة)

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

أمر إستعجالي

المحكمة الادارية: قالمة
الغرفة رقم: 01
القسم الاستعجالي

رقم القضية: 16/01269
رقم الفهرس: 17/00154
جلسة يوم: 17/02/13

إن المحكمة الادارية قالمة القسم الاستعجالي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات
لقصر العدالة في الثالث عشر من شهر فيفري سنة ألفين و سبعة عشر
برئاسة السيد (ة):
وعضوية السيد(ة):
وعضوية السيد(ة):
و بمحضر السيد (ة):
و بمساعدة السيد (ة):

رئيسا
مستشارا
مستشارا موقرا
محافظ الدولة
أمين الضبط

المدعي:

وزير الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري الممثل في
شخص محافظ الغابات لولاية
سوق أهراس بواسطة ممثله
القانوني.

صدر الأمر الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 16/01269

بين:

1 () : وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري الممثل المدعي
في شخص محافظ الغابات لولاية سوق أهراس بواسطة
ممثله القانوني.
المباشر للخصام بنفسه

المدعي عليه:

من جهة

وبين

1 () : بن نصر عمر بن عبد المجيد
العنوان : بعين الزانة ولاية سوق أهراس.
المدعي عليه غائب

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بقالمة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2017/02/13

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 896، 897، 918، 917، 923 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة)

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة)

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

محافظ الدولة

وبعد المداولة القانونية أصدر الأمر الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة افتتاحية اودعت لدى امانة ضبط المحكمة الادارية بقالمة القسم الاستعجالي بتاريخ 2016/12/26 ومسجلة تحت رقم 16/1269 اقام المدعي وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ممثلا في شخص محافظ الغابات لولاية سوق اهراس دعوى ضد المدعى عليه

جاء فيها ان المدعى عليه قام بالاعتداء على الملكية العقارية التابعة للاملاك الغابية الوطنية الكائنة بالمكان المسمى غابة بومزران ولاية سوق اهراس وذلك بشروعه في البناء على مساحة 120 متر مربع بعد تعريتها وان اعوان الضبطية القضائية حرروا محضرا ضده وعليه فهو يلتزم الزام المدعى عليه وكل من يحل محله بالتوقف عن الاشغال التي شرع فيها فوق هاته الارض الغابية

- اما المدعى عليه فلم يعقب على طلبات المدعي رغم تكليفه بالحضور تكليفا صحيحا
- وبعد اكتفاء الاطراف من تبادل العرائض اختتم التحقيق بالجلسة ويمكن الخصوم من ابداء ملاحظاتهم الشفوية اين التمس محافظ الدولة الزام المدعى عليه بوقف الاشغال لتوضيح القضية في المداولة ليتم الفصل فيها طبقا للقانون.

**** وعليه فإن المحكمة ****

- بعد الاطلاع على العريضة الافتتاحية والوثائق المرفقة بالملف
- بعد الاطلاع على المواد من 01 الى 08 ، 13 ، 15، 293 ، 917 ، 918 ، وما بعدها ، 931 و 932 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- بعد الاطلاع على التماسات محافظ الدولة
- بعد الاستماع الى المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب
- بعد المداولة قانونا
- في الشكل :
- حيث ان الدعوى جاءت مستوفية للشروط الشكلية المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية والادارية مما يتعين قبولها شكلا
- في الموضوع :
- حيث ان المدعي يلتزم الزام المدعى عليه وكل من يحل محله بالتوقف عن الاشغال التي شرع فيها على الارض الغابية
- حيث ان المدعى عليه لم يعقب على طلبات المدعي وطالما انه لم يتوصل بالتكليف بالحضور شخصيا فانه يتعين القضاء غيايبا بالنسبة له طبقا لنص المادة 292 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- حيث ان اصل النزاع يتعلق بالمطالبة بوقف الاشغال
- حيث انه طبقا للمادة 918 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فان قاضي الاستعجال يأمر بالتدابير المؤقتة ولا يفصل في اصل الحق
- وحيث ان استمرار المدعى عليه في انجاز اشغال البناء على القطعة الارضية سيؤدي الى وضع يصعب تداركه مستقبلا في حال اتمام البناء وهو ما يشكل خطرا حادا ومهددا ولذلك فان عنصر الاستعجال متوفر ويتعين الاستجابة لطلب وقف الاشغال
- حيث ان المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى طبقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

**** لهذه الأسباب ****

تقرر المحكمة الادارية علنيا ابتدائيا غيايبا.
في الشكل : قبول الدعوى
في الموضوع : القضاء بالزام المدعى عليه وكل من يحل محله باذنه بالتوقف عن الاشغال التي

شرع فيها على الارض الغابية الكائنة بالمكان المسمى غابة بومزران ولاية سوق اهراس
وتحميل المدعى عليه المصاريف القضائية.
- واثباتا لذلك تم التوقيع على هذا الأمر بمعرفة الرئيسة والمستشار المقرر وأمين الضبط.

أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيس(ة)

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الإدارية: قالمة
الغرفة رقم: 01

إن المحكمة الإدارية قالمة
في السادس من شهر ماي سنة ألفين و أربعة عشر
برئاسة السيد (ة):
بعضوية السيد (ة):
و بعضوية السيد (ة):
وبمحضرة السيد (ة):
وبمساعدة السيد (ة):

رئيسا
مستشارا
مستشارا
محافظ الدولة
أمين الضبط

رقم القضية: 13/00643
رقم الفهرس: 14/00438
جلسة يوم: 14/05/06

المدعي:

صدر الحكم الآتي ببيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 13/00643

يبين:

1 (فرنان موسى المدعي
العنوان: حي عجابي رقم 185 قالمة
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):
بوساحة هدى

المدعي عليه:

بلدية قالمة ممثلة في شخص
رئيس المجلس الشعبي البلدي

من جهة

وبين

1 (بلدية قالمة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي
البلدي المدعي عليه
العنوان: نهج محمد الطاهر سريدي قالمة .
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):
براهمية محمد الصادق

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بقالمة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2014/05/06

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق
لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق
لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد
876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) مقدم عيسى المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) بوناب عبد الوهاب
والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

- بعريضة مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بقالمة بتاريخ 2013/10/07 تحت رقم 2013/643 أقام المدعي دعوى ضد المدعى عليها بلدية قالمة ممثلة برئيسها جاء فيها بأنه اشترى قطعة أرضية معدة للبناء تقع بحي شنينش مساحتها 121 متر مربع قسم 102 مجموعة ملكية رقم 93 بعقد عرفي مؤرخ في 1984/11/13 وتملكها بحكم صادر عن محكمة قالمة بتاريخ 2003/04/09 عن طريق التقادم المكتسب وحصوله على الدفتر العقاري وقدم طلبا للمدعى عليها لتمكينه من رخصة البناء ولم يتم الرد على طلبه ويلتمس القضاء له بالزام المدعى عليها بأن ترخص له لبناء سكن على قطعه الأرضية.
- أجابت المدعى عليها بلدية قالمة ممثلة برئيسها بأنه لا يكفي الإستظهار بعقد الملكية ودفتر عقاري للحصول على رخصة البناء وأن منحها الرخصة يتوقف على تحقيقات وتحريات الهيئات المختصة وأن طلب المدعي تم رفضه وبلغ بمراسلة مؤرخة في 2007/01/03 رقم 2007/29 المنطقه الحضريه الموجوده بها القطعة الأرضية هي محل نزاع بينها وبين الساكنين الخواص ، ومراسلة ثانية مؤرخة في 2012/09/27 ومراسلة ثالثة مؤرخة في 2013/09/26 وتلتمس القضاء لها برفض الدعوى لعدم التأسيس.
- قدم المدعي بتاريخ 2014/02/17 مذكرة إضافية بأن مراسلة المدعى عليها المؤرخة في 2012/09/27 رقم 2012/1586 برفض طلبه تعتبر قرارا إداريا ويلتمس الحكم له بإلغاء قرار المدعى عليها ومن جديد منحه رخصة البناء.
- وقد أحيل الملف على محافظ الدولة الذي طلب تطبيق القانون.

**** وعليه فإن المحكمة ****

- بعد الاطلاع على المواد 1، 2، 3، 4، 5، 13، 800، 801، 802، 803، 804، 805، 815، 828 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية.
- بعد الإطلاع على القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المواد 50، 52، 61، 62 وما بعدها منه وكذلك الإطلاع على المرسوم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- بعد الإطلاع على ملف الدعوى ومرفقاته منها الإشهاد المرفق وسند الملكية ومخطط البناء وكذلك المراسلات الصادرة عن البلدية الموجهة الى المدعي.
- وبعد الإطلاع على طلبات محافظ الدولة.
- بعد المداولة.
- في الشكل :
- حيث أن الدعوى مستوفية لشروطها الشكلية لذلك فهي مقبولة شكلا.
- في الموضوع :
- حيث أن المدعي يرافع شارحا دعواه بأنه مالك لقطعة أرض معدة للبناء وقد قدم طلبا إلى رئيس البلدية (المدعى عليها) قصد الحصول على رخصة البناء لتشييد مسكنه لكنها لم ترد على طلبه وقد راسلها بواسطة البريد المضمن لكنها لم ترد على طلبه لذلك يطلب إلزامها بالترخيص له بالبناء على قطعه الأرضية حسب المخطط المرفق.
- حيث أن المدعى عليها قد رافعت بأن القطعة الأرضية التي يريد المدعي البناء فوقها هي متواجدة بمنطقة حضرية هي محل نزاع بين البلدية والسكان المقيمين فيها وهي أيضا حسب مراسلة الوكالة العقارية هي متواجدة داخل المنطقة السكنية الجديدة بعين الدفلة وطلبت أخيرا رفض الدعوى.
- وحيث أن المحكمة بعد الإطلاع على ملف الدعوى ومرفقاته الثابت فيها أن المدعي يطلب إلزام البلدية تسليمه رخصة بناء لتشييد مسكنه على قطعه الأرضية.
- وحيث أن البناء مرتبط بالملكية طبقا لنص المادة 50 وما بعدها من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وطبقا للشروط الواردة فيها.
- وحيث أن المدعي يحوز عقد ملكية للأرض التي يريد البناء فوقها كما أنه يحوز مخطط للبناء منجز من طرف خبير ولم يثبت من وثائق الدعوى أن هذا البناء يصطدم بعوائق تقنية أو

قائمة الملاحق

عمرانية تمنعنه.
- وحيث أن رفض البلدية تسليم رخصة البناء تبعا لمراسلاتها هو رفض غير مبرر بما يكفي للإمتناع عن تسليم الرخصة المطلوبة لا سيما أنها لم تقدم ما يثبت أن الأرض هي محل نزاع كما تدعي ولم تقدم أية مبررات أخرى سواء تقنية أو عمرانية تمنع البناء على هذه القطعة الأرضية لذلك فإن رفضها تسليم الرخصة هو رفض غير مبرر لذلك يتعين الإستجابة لطلب المدعي وإلزامها تسليم المدعي رخصة البناء المطلوبة.
- وحيث أن المدعي عليها معفاة من المصاريف القضائية.

**** لهذه الأسباب ****

- قررت المحكمة الإدارية ابتدائيا علنيا حضوريا.
في الشكل: قبول الدعوى.
في الموضوع: القضاء بإلزام المدعي عليها ممثلة برئيسها تسليم المدعي رخصة بناء لتشييد مسكنه على القطعة الأرضية المملوكة له الكائنة بحي شنيشن مجموعة ملكية رقم 93 قسم 102 بقالة وفق المخطط المعد من طرف الخبير وإعفاء المدعي عليها من المصاريف القضائية.
* وإثباتا لذلك تم التوقيع على هذا الحكم بمعرفة الرئيس المقرر وأمين الضبط .

أمين الضبط

الرئيس (ة) المقرر

ملحق رقم (02) : المحاضر و القرارات

7	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 06	6 محرم عام 1427 هـ 5 فبراير سنة 2006 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة السكن والعمران		
ولاية : مديرية التعمير والبناء بلدية : محضر : رقم مؤرخ في :		
نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> أشغال بدون رخصة البناء </div>		
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 بـ : (العنوان، الحي، المدينة) المخالف : الاسم اللقب : تاريخ ومكان الازيداد : عنوان الإقامة : تصريحات محتملة :		
إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله	إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة	
ملاحظة : رفض الإمضاء <input type="checkbox"/>	ترسل نسخة من هذا المحضر إلى : - الوالي، - رئيس المجلس الشعبي البلدي، - مدير التعمير والبناء.	

6 محرم عام 1427 هـ
5 فبراير سنة 2006 م

9 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 06

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 :
.....
الكائنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة)
.....
المخالف : الاسم اللقب :
تاريخ ومكان الازدياد :
عنوان الإقامة :
تصريحات محتملة :
.....
.....

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة
ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :
- الوالي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- مدير التعمير والبناء.

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله
ملاحظة : رفض الإمضاء

8	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 06	6 محرم عام 1427 هـ 5 فبراير سنة 2006 م
<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p> <p>وزارة السكن والعمران</p> <p>ولاية :</p> <p>مديرية التعمير والبناء</p> <p>بلدية :</p> <p>محضر : رقم مؤرخ في :</p>		
<p>نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير</p>		
<p>أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء</p>		
<p>سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة</p> <p>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 :</p> <p>انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم المسلمة يوم من طرف</p> <p>الكثنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة)</p> <p>المخالف : الاسم اللقب :</p> <p>تاريخ ومكان الأزيداد :</p> <p>عنوان الإقامة :</p> <p>تصريحات محتملة :</p> <p>أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة</p>		
<p>إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة</p> <p>ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :</p> <p>- الوالي،</p> <p>- رئيس المجلس الشعبي البلدي،</p> <p>- مدير التعمير والبناء.</p>	<p>إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله</p> <p>ملاحظة : رفض الإمضاء</p>	

9	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 06	6 محرم عام 1427 هـ 5 فبراير سنة 2006 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة السكن والعمران		
ولاية : مديرية التعمير والبناء بلدية : محضر : رقم مؤرخ في :		
نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير		
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> أشغال بدون رخصة هدم </div>		
سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة نحن (الاسم، اللقب والصفة) المؤهل، بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها : طبيعة الأشغال التي شرع فيها : الكائنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة) المخالف : الاسم اللقب : تاريخ ومكان الأزيداد : عنوان الإقامة : تصريحات محتملة :		
إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله	إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة	
ملاحظة : رفض الإمضاء <input style="width: 20px; height: 15px;" type="checkbox"/>	ترسل نسخة من هذا المحضر إلى : - الوالي، - رئيس المجلس الشعبي البلدي، - مدير التعمير والبناء.	

7	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 06	6 محرم عام 1427 هـ 5 فبراير سنة 2006 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة السكن والعمران		
ولاية : مديرية التعمير والبناء بلدية : محضر : رقم مؤرخ في :		
نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> أشغال بدون رخصة البناء </div>		
سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة نحن (الاسم، اللقب والصفة) المؤهل، بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتّم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها : طبيعة الأشغال التي شرع فيها : الكائنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة) المخالف : الاسم اللقب : تاريخ ومكان الأزيداد : عنوان الإقامة : تصريحات محتملة :		
إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة	إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله	
ترسل نسخة من هذا المحضر إلى : - الوالي، - رئيس المجلس الشعبي البلدي، - مدير التعمير والبناء.		
ملاحظة : رفض الإمضاء <input style="width: 20px; height: 15px;" type="checkbox"/>		

قائمة الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : قالمة
دائرة : قلعة بوصبع
بلدية : بومهرة أحمد

وزارة السكن
مديرية التعمير والبناء
المرجع : / ق.ت.ب./...

محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية في ميدان التعمير
والهندسة المعمارية والغرامة المالية (المادة 50 من
المرسوم التشريعي رقم: 07/94 المؤرخ في: 07 ذي الحجة
عام 1414 الموافق لـ 18 مايو سنة 1994)

* رقم :

في سنة : وفي اليوم من شهر وعلى الساعة الحادية عشر أنا
الممضي أسفله السيد : العون الموظف
والمؤهل المحلف قانونا المتصرف بموجب المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم : 07/94
المؤرخ في : 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق لـ 18 مايو سنة 1994 ، قد عاينت المخالفة الآتية
التي ارتكبها السيد (ة) الفاطن (ة) : بلدية بومهرة أحمد .

- * تشييد بناء دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملك العمومية والخاصة أو الوطنية
- * تشييد بناء على أرض ملك للغير
- * تشييد بناء بدون رخصة بناء على أرض ذات عقد ملكية X
- * تجاوز معالم شغل الأرض بمقدار من النسب المقررة.
- * تجاوز معالم أرضية البناء (المساحة المبنية على الأرض) بمقدار
- * عدم احترام العلو المرخص به .
- * الاستيلاء على جزء من ملكية الغير .
- * تعديل الواجهة .
- * إنجاز منافذ غير مقرر أو غير قانونية .
- * عدم وضع اللافتة التي تبين مراجعة رخصة البناء .
- * عدم التصريح بانطلاق الأشغال .
- * عدم التصريح بانتهاء الأشغال .

ولهذا السبب يعاقب السيد (ة) : بغرامة مالية قدرها دج
التي يجب أن تدفع لخزينة الولاية خلال أجل لا يتجاوز ثلاثين (30 يوما) ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر

وإلا تعرض (ت) مرتكب (ة) المخالفة للمتابعة القضائية .
ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- السيد / الوالي - السيد / رئيس البلدية - السيد / مدير التعمير والبناء

(اشطب العبارات الغير سالحة)
ضع علامة X في الخانة المناسبة)
حرر ب يوم :
التأشير والتوقيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : قالمة

مديرية التعمير والبناء

بلدية بومهرة أحمد

محضر رقم : مؤرخ في :

محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة للبناء

في سنة وفي اليوم من شهر وعلى الساعة الحادية عشر صباحا (11.00 سا) نحن الإسم واللقب والصفة : رئيس فرع السكن والتجهيزات العمومية ، العون المؤهل بمقتضى القانون رقم : 90-29 المؤرخ في : أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

- إنجاز كوخ من الطوب الإسمنتي بدون هيكل على أرض تابعة للملك الخاص .

الكائنة بـ : العنوان ، الحي ، المدينة .

مشتة - بومهرة أحمد -

المخالف : الإسم : اللقب :

تاريخ ومكان الإزدياد :

عنوان الإقامة : بومهرة أحمد

تصريحات محتملة : /

..... /

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

إمضاء صاحب

غائب

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- السيد الوالي .

- رئيس المجلس الشعبي البلدي .

- مدير التعمير والبناء

ملاحظة : رفض الإمضاء .



قائمة الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : قالمة

دائرة : قلعة بوسبع

بلدية : بومهره احمد

قرار رقم: 2017/ المتضمن هدم البناء المشيد

بدون رخصة من طرف السيد :

- ❖ نحن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بومهره احمد .
- ❖ بمقتضى القانون رقم :29/90 المؤرخ في : 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.
- ❖ بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 26 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- ❖ بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في: 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- ❖ بمقتضى القانون رقم : 2011/10 المؤرخ في : 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .
- ❖ بمقتضى القانون رقم : 07/12 المؤرخ في: 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية .
- ❖ بناءً على القرار الولائي رقم:..... المؤرخ في:..... المتضمن وضع السيد:..... في حالة ديمومة رئيساً للمجلس الشعبي البلدي لبلدية بومهره أحمد.
- ❖ بناءً على الاعذار رقم :..... : المؤرخ في :..... والمتضمن التوقف عن أشغال البناء المشيد بدون رخصة والموجه للسيد:..... والساكن بشارع..... - بومهره أحمد .

*** يـقـرـر ***

- ❖ **المادة الأولى:** تَهدم الأشغال المنحزة بدون رخصة وبدون سند قانوني من طرف السيد :..... والساكن بشارع..... - بومهره أحمد ، مع إعادة الأرضية إلى حالتها الأصلية.
- ❖ **المادة 02:** يكلف كل من السيد الأمين العام للبلدية ورئيس المصلحة التقنية للبلدية وقائد فرقة الدرك الوطني لبلدية بومهره أحمد كل فيما يخصه بتنفيذ هذا قرار.
- بومهره أحمد في :
- رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : قالمة

دائرة : قلعة بوسبع

بلدية : بومهره احمد

رقم :

محضر تهديم

- عام وفي اليوم من شهر
- بناء على محضر معاينة رقم : المؤرخ في : المتضمن معاينة المخالفات المرتكبة في مجال البناء والتعمير
- بناء على الإشهار المتضمن إعطاء مهلة مدتها 48 ساعة لأجل تهديم البناء المشيد بدون رخصة والمخالف لقوانين البناء والتعمير .
- انتقلت اللجنة إلى عين المكان مرفوقة بعتاد البلدية لأجل تنفيذ القرارات المتخذة

الحاضرون:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- مفتش التعمير
- المصلحة التقنية
- ممثل الدائرة
- ممثل فرقة الدرك الوطني

- وقد أسفرت العملية على مايلي :

الرقم	الاسم و اللقب	العنوان	الملاحظة
01	شارع	تم تهديم الجزء المشيد بدون رخصة
02	شارع	تم تأجيل العملية لوجود شبكة الغاز الطبيعي
03	شارع	تم تأجيل العملية لصعوبة التنفيذ
04	حي	تم تمديد العملية مع ردم الأساسات
05	شارع	تم نزع الأعمدة مع ردم الحفريات

ممثل فرقة الدرك الوطني
بلدية بومهره احمد

ممثل التعمير و البناء
على مستوى الدائرة

ممثل الدائرة

المصلحة التقنية

قائمة الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : قالمسة
دائرة : قلعة بوصبع
بلدية : بومهرة أحمد

قرار رقم : / 2017 يتضمن تسخير القوة العمومية

- إن السيد : رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بومهرة أحمد .
- بمقتضى الأمر رقم: 155/66 المؤرخ في: 08/07/1966 المعدل والمتمم والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية
 - بمقتضى الأمر رقم: 156/66 المؤرخ في: 08/07/1966 المعدل والمتمم والمتضمن قانون العقوبات
 - بمقتضى القانون رقم: 06/07 المؤرخ في: 13/05/2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتأمينها.
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 26 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
 - بناءً على المرسوم رقم: 267/81 المؤرخ في: 10/10/1981 والمتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في ما يخص الطرق والنقاوة والطمأنينة العمومية.
 - بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22/06/2011 المتعلق بالبلدية
 - بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية
 - ❖ بناءً على القرار الولائي رقم: المؤرخ في: المتضمن وضع السيد:
- في حالة ديمومة رئيساً للمجلس الشعبي البلدي لبلدية بومهرة أحمد
- بناءً على القرار رقم: / 2017 المؤرخ في: والمتضمن التوقف عن أشغال البناء المشيد بدون رخصة والموجه للسيد: والساكن بشارع - بومهرة أحمد.

*** ر ر ***

- ❖ **المادة الأولى :** يسخر قائد فرقة الدرك الوطني لبلدية بومهرة أحمد من اجل تنفيذ قرار رقم : / 2017 المؤرخ في : الصادر في حق السيد: والساكن بشارع - بومهرة أحمد.
- ❖ **المادة 02 :** يكلف قائد فرقة الدرك الوطني ببلدية بومهرة أحمد بتنفيذ هذا القرار. والذي سينشر في سجل القرارات الإدارية البلدية .

بومهرة أحمد في:
رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم (03) : الإحصائيات

جدول توضيحي خاص بالمخالفات العمرانية المرتكبة

لسنة 2016-2017

بلدية قالمة

عدد المتابعات القضائية	عدد التهميم	عدد الإذارات	العدد الإجمالي	
			2016 سنة	إلى غاية شهر ماي 2017 سنة
47	32	238	317	
84	36	101	221	

قالمة في : 20 مايو 2017

رئيس المجلس الشعبي البلدي

رئيس المجلس الشعبي البلدي
صالح بن
صالح بن



قائمة الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : قلمنة
دائرة : قلعة بوضيع
بلدية :

ملخص لمعايير تسجيل جيج تهطل في إنجاز مساكن فوضوية بدون رخص بناء

التاريخ	طبيعة المخالفة	الموقع	البلدية	الإجراءات المتخذة	الإجراءات المتخذة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي
إنجاز مسكن من طابق أول من طرف المدعو :	مدخل حي عمري عمار	بومهرة أحمد	إخطار السيد: وكيل الجمهورية ورئيس المجلس الشعبي البلدي	المعني يقوم بعملية تلبيس حيث تم إعداره بتوقيف الأشغال	
إنجاز مسكن من طرف المدعو :	حي 08 ماي 45	بومهرة أحمد	//	تم إصدار المعني بتوقيف الأشغال إلى غاية صدور الحكم النهائي عن العدالة	
ترميم مسكن وإنجاز شرفات من طرف المدعو :	شارع مهدي الطيب	بومهرة أحمد	//	تم إصدار المعني بتوقيف الأشغال	
إنجاز مسكن من طرف المدعو :	شارع رويحية عبد الحفيظ	بومهرة أحمد	//	المعني يقوم بترميمات على جدران مسكنه والمتمثلة في تلبيس وإن هذا السكن يعتبر إستفادة ضمن القوى التمولجية	
إنجاز مسكن من طرف المدعو :	حي عمري عمار	بومهرة أحمد	//	المعني يقوم بتوسيع أفتي فوق مسكنه تم إعداره بتوقيف الأشغال	
إنجاز حفر لوضع أعمدة لتوسيع مسكن من طرف المدعو :	حي عمري عمار	بومهرة أحمد	//	المعني قام بتدعيم المسكن بالأعمدة أمام المسكن وتم إعداره بتوقيف الأشغال	
إنجاز حائط أمام مسكن المدعو :	حي الحرية	بومهرة أحمد	//	المعني له قرار الهدم وتم تنفيذه بحضور رجال الأمن	

قائمة الملاحق

تم اعداد المعني بتوقيف الاشغال	//	يومهرة أحمد	حي حناشي عبد الله رقم 70	القيام باشغال تسطيح منزل من طرف المدعو
تم اعداد المعني واعادة الارضية لحالتها الاصلية	//	يومهرة أحمد	حي حناشي عبد الله	ترميم وتوسيع مسكن من طرف المدعو
المعني يقوم بترميم المسكن من الخارج لقدم هذا المسكن	//	يومهرة أحمد	شارع براهسية بشير	القيام باشغال انجاز مسكن من طرف المدعو
المعني متحصل على قرار الهدم	//	يومهرة أحمد	حي 08 ماي 1945	انجاز مسكن من طرف المدعو
المعني يقوم بترميمات خارجية وتم اعداره بتوقيف الاشغال	//	يومهرة أحمد	حي 08 ماي 45 رقم 71	تغطية سطح مسكن من طرف المدعو

يومهرة أحمد في:
رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة

المصادر

والمراسل

قائمة المراجع

أولاً : النصوص الإلهية

1. القرآن الكريم.

ثانياً : النصوص القانونية

أ/ النصوص الدستورية

1. المرسوم الرئاسي رقم 89-18 دستور المؤرخ في 28 فبراير سنة 1989 والمتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989 ، جريدة رسمية رقم 09 مؤرخة في الفاتح مارس سنة 1989.
2. المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 7 ديسمبر 1996 والمتعلق بإصدار نص التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996 ، جريدة رسمية رقم 76 مؤرخة في 8 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 16-01، المؤرخ في 6 مارس سنة 2016، المتضمن التعديل الدستوري جريدة الرسمية رقم 14، المؤرخة في 7 مارس سنة 2016.

ب/ النصوص التشريعية

1. أمر رقم 66-155، المؤرخ في 08 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم بموجب أمر رقم 15-02، المؤرخ في 23 يوليو سنة 2015، جريدة رسمية رقم 40، المؤرخة في 23 يوليو سنة 2015.
2. أمر رقم 66-156، المؤرخ في 08 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون العقوبات ، جريدة رسمية رقم 49 المؤرخة في 11 يونيو سنة 1966، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 16-02 ممضي في 19 يونيو 2016، جريدة الرسمية رقم 37 مؤرخة في 22 يونيو 2016.
3. أمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية رقم 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي سنة 2007، جريدة رسمية رقم 31، المؤرخة في 13 ماي سنة 2007.

4. قانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 يونيو سنة 1984، المؤرخ في 23 يونيو سنة 1984، المتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية رقم 26، المؤرخة في 26 يونيو سنة 1984.
5. قانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 49، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1990.
6. قانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 جريدة رسمية رقم 51 مؤرخة في 15 أوت 2004.
7. قانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 52، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990.
8. أمر رقم 91-05، المؤرخ في 16 جانفي سنة 1991، المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية، جريدة رسمية رقم 44، المؤرخة في 16 يناير سنة 1991.
9. المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 مايو سنة 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية رقم 32، المؤرخة في 25 مايو سنة 1994.
10. قانون رقم 96-30، المؤرخ في 21 ديسمبر سنة 1996، المعدل والمتمم للأمر رقم 92-05، المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية، جريدة رسمية رقم 81، المؤرخة في 20 ديسمبر سنة 1996.
11. قانون رقم 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية رقم 89، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 1997.
12. قانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة الرسمية رقم 44، المؤرخة في 17 يونيو سنة 1998.
13. قانون رقم 99-01، المؤرخ في 06 يناير سنة 1999، المحدد لقواعد المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية رقم 2، المؤرخة في 10 يناير سنة 1999.
14. قانون رقم 02-02، المؤرخ في 05 فبراير سنة 2002، المتعلق بحماية الساحل وشميه، جريدة رسمية رقم 10، المؤرخة في 12 فبراير سنة 2002.

15. قانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة الرسمية رقم 11، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003.
16. قانون رقم 10-03، المؤرخ في 19 يوليو سنة 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية رقم 43، المؤرخة في 20 يوليو سنة 2003.
17. قانون رقم 06-04، المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 04-94، المؤرخ في 18 مايو سنة 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية رقم 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004.
18. قانون رقم 20-04، المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية رقم 84، المؤرخة 29 ديسمبر 2004.
19. قانون رقم 01-06، المؤرخ 20 فبراير سنة 2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، جريدة رسمية رقم 14، المؤرخة في 08 مارس سنة 2006، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 11-15، المؤرخ في 02 أوت سنة 2011، الجريدة الرسمية رقم 44، المؤرخة في 10 أوت سنة 2011.
20. قانون رقم 06-06، المؤرخ في 10 فبراير سنة 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، جريدة رسمية رقم 15، المؤرخة في 12 مارس سنة 2006.
21. قانون رقم 23-06، المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 2006، المعدل والمتمم للأمر رقم 66-156، المتضمن قانون العقوبات، جريدة رسمية رقم 84، المؤرخة في 24 ديسمبر سنة 2006.
22. قانون رقم 06-07، المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتميئتها، جريدة رسمية رقم 31، المؤرخة في 13 مايو سنة 2007.
23. قانون رقم 15-08، المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44، المؤرخة في 03 غشت سنة 2008.
24. قانون رقم 09-08، المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية رقم 21، المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008.

25. قانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة لدولة، جريدة رسمية رقم 46، المؤرخة في 18 غشت سنة 2010.

26. قانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، جريدة رسمية رقم 37، المؤرخة في 3 يوليو سنة 2011.

27. قانون رقم 12-07، المؤرخ في 21 فبراير سنة 2012، المتعلق بالولاية، جريدة رسمية رقم 12، المؤرخة في 29 فبراير سنة 2012.

ج/ النصوص التنظيمية

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

2. مرسوم تنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 مايو سنة 1991، المحدد لقواعد العامة لتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية رقم 26، المؤرخة في 01 جوان سنة 1991.

3. مرسوم تنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 مايو سنة 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية رقم 26، المؤرخة في 01 جوان سنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03، المؤرخ في 07 يناير سنة 2006، جريدة رسمية رقم 01، المؤرخة في 08 يناير سنة 2006.

4. مرسوم تنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28 مايو سنة 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية رقم 26، المؤرخة في 02 جوان سنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 28 مارس سنة 2012، جريدة رسمية رقم 19، المؤرخة في 01 أبريل سنة 2012.

5. مرسوم تنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 مايو سنة 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية رقم 26،

- المؤرخة في 02 جوان سنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166، المؤرخ في 05 أفريل سنة 2012، جريدة رسمية رقم 21، المؤرخة في 11 أفريل سنة 2012.
6. مرسوم تنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي سنة 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة رسمية رقم 62، المؤرخة في 12 سبتمبر سنة 2005.
7. مرسوم تنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 يناير سنة 2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية رقم 06، المؤرخة في 05 فبراير سنة 2006.
8. مرسوم تنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02 مايو سنة 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البناءات، جريدة رسمية رقم 27، المؤرخة في 06 مايو سنة 2009.
9. مرسوم تنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 02 مايو سنة 2009، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، جريدة رسمية رقم 27، المؤرخة في 06 مايو سنة 2009.
10. مرسوم تنفيذي رقم 09-276، المؤرخ في 30 غشت سنة 2009، المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها، جريدة رسمية رقم 50، المؤرخة في 02 سبتمبر سنة 2009.
11. مرسوم تنفيذي رقم 09-343، المؤرخ في 22 أكتوبر سنة 2009، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-55، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية رقم 61، المؤرخة في 25 أكتوبر سنة 2009.
12. مرسوم تنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود البناء والتعمير وتسليمها، جريدة رسمية رقم 07، المؤرخة في 12 فبراير سنة 2015.
13. القرار الوزاري المؤرخ في 15 مايو سنة 1988، المتضمن كيفية ممارسة ومكافأة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية رقم 43، المؤرخة في 26 أكتوبر سنة 1988.

ثالثا : المؤلفات

أ/ المؤلفات العامة

1. أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، الطبعة الثانية عشر (2012 - 2013)، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر .
2. أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجنائي الخاص، الجزء الثاني، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
3. أمين مصطفى محمد، قانون العقوبات، القسم العام نظرية الجريمة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2010.
4. بلال أمين زين الدين، ظاهرة الفساد الإداري في الدول العربية والتشريع المقارن (مقارنة بالشرعية الإسلامية)، دار المناهج للنشر والتوزيع، الأردن، 2010.
5. حسين فريجة، شرح المنازعات الإدارية (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
6. فتوح عبد الله الشاذلي و علي عبد القادر القهوجي، شرح قانون العقوبات، القسم العام (النظرية العامة للجريمة- المسؤولية والجزاء الجنائي)، دار الهدى للمطبوعات، مصر، 1997.
7. رشيد حباني، دليل تقنيات التحرير الإداري والمراسلة، دار النجاح، الجزائر، 2009.
8. سعيد بوعلي و نسرين شريقي و مريم عمارة، القانون الإداري (التنظيم الإداري، النشاط الإداري (، الطبعة الثانية، دار بلقيس، الجزائر، 2016.
9. عادل بو عمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية (دراسة تشريعية، فقهية، قضائية)، دار الهدى لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
10. عبد الرحمان خلفي، القانون الجنائي العام (دراسة مقارنة)، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2016.
11. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عام، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي، لبنان، 2005.
12. عبد الله أوهابيبية، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري (التحري والتحقيق)، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2008.

13. عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية (مبدأ المشروعية الإدارية، تنظيم القضاء الإداري، دعوى إلغاء القرارات الإدارية، التحقيق في المنازعة الإدارية، تنفيذ الأحكام الإدارية، القضاء الإستعجال الإداري، طرق الطعن في الأحكام الإدارية، المسؤولية الإدارية)، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
14. عبد القادر عدو، مبادئ قانون العقوبات الجزائري، القسم العام (نظرية الجريمة- نظرية الجزاء الجنائي)، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2013.
15. عبد المجيد جباري، دراسات قانونية في المادة الجزائية على ضوء أهم التعديلات الجديدة، الطبعة الثانية، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
16. عصام عبد الفتاح مطر، الفساد الإداري (ماهيته، أسبابه، مظاهره، الوثائق العالمية والوطنية المعنية بمكافحته، دور الهيئات والمؤسسات الحكومية وغير الحكومية في مواجهة الفساد)، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2011.
17. عطاء الله بوحמידة، مبادئ في المراسلات الإدارية مع نماذج تطبيقية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013.
18. علي فيلاي، مقدمة في القانون، موفم للنشر، الجزائر، 2010.
19. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
20. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري ، الطبعة الثانية، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
21. لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في القانون الجنائي العام (النظرية العامة للجريمة، العقوبات وتدابير الأمن، أعمال تطبيقية وإرشادات عملية، ملحق القانون العرفي لقرية تاسلنت - منطقة أقبو-)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
22. لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية (وسائل المشروعية)، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
23. لحسين بن شيخ آث ملويا، قانون الإجراءات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

24. لخميسي عثمانية، السياسة العقابية في الجزائر على ضوء المواثيق الدولية لحقوق الإنسان، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
25. مبروك مقدم، العقوبة موقوفة التنفيذ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
26. محمد الرازقي، محاضرات في القانون الجنائي، القسم العام (الأحكام العامة - الجريمة - المسؤولية الجنائية)، الطبعة الثالثة، دار الكتاب الجديد المتحدة، ليبيا، 2002.
27. محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
28. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري (التنظيم الإداري - الرشاط الإداري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
29. محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية (نظرية القانون - نظرية الحق)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
30. محمد الصغير سعداوي، العقوبة وبدائلها في السياسة الجنائية المعاصرة (لطلبة الحقوق والباحثين في علم الإجرام والعقاب)، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
31. محمود عاطف البناء، الوسيط في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1984.
32. نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، الطبعة الأولى، جسر لنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
33. نظام توفيق المجالي، شرح قانون العقوبات، القسم العام (دراسة تحليلية في النظرية العامة للجريمة والمسؤولية الجزائية، الطبعة الأولى، 2005، الأردن، 2009.
34. نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الأول (ماهية القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري)، الطبعة الثالثة، دار الثقافة لنشر والتوزيع، الأردن، 2008.

ب/ المؤلفات الخاصة

1. خير الدين بن مشرّن، رخصة البناء، الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمشير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، الجزائر، 2014.
2. صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014.
3. نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.
4. ياسمين قزاتي، النزاع الجزائي الناتج عن البناء دون رخصة، دار هومة، الجزائر، 2016.

1. Adja Djilali, Bernard Drobenko, **droit de l'urbanisme**, Berti édition, Alge, 2007.
2. Jacqueline Morand –Deville, Jacqueline, **droit de l'urbanisme**, 2^{ème} édition, Dalloz, Paris 1994.
3. Jean Bernard Auby, Hugues perinet _ Marquet, **droit de l'urbanisme et de la construction**, 7^{ème} éditions, paris, 2004.
4. Henri jacquot et François priet, **droit de l'urbanisme**, 3^{ème} éditions, DALLOZ, Delta, 1998.

رابعاً: الرسائل والمذكرات الجامعية

1 رسائل الدكتوراه

1. أعمار جلطي، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2015-2016.
2. أمال يعيش تمام، سلطات القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2011-2012.
3. حاحة عبد العالي، الآليات القانونية لمكافحة الفساد الإداري في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2012-2013.
4. حسام الدين محمد مرسى مرعي، السلطة التقديرية في مجال الضبط الإداري (دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقهاء الإسلاميين)، رسالة الحصول على درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية، السنة الجامعية 2009.
5. شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2015-2016.
6. عبد الوهاب كسال، سلطة القاضي الإداري في توجيه الأوامر للإدارة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، قسم الحقوق، جامعة قسنطينة 1، السنة الجامعية 2014-2015.

7. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2015-2016.

8. يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق (تخصص قانون عقاري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحلي لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2014-2015.

2- مذكرات الماجستير

1. سلغريوفا برلنت ماجوميدوفنا، الو ازع وأثره في مقاصد الشريعة، قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه وأصوله، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، أيار 2006.
2. صباح حمياتي، الآليات القانونية لمواجهة القرارات التأديبية للموظف العام في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص تنظيم إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، السنة الجامعية 2013-2014.
3. عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.
4. فاطمة عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء، المهندس المعماري "المصمم والمشرف على التنفيذ"، والمقاول)، مذكرة رسالة ماجستير، القانون الجنائي، معهد الحقوق ابن عكنون جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001.
5. كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.
6. كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009.

7. وردية نصرور، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء : مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم والمشرف على التنفيذ) والمقاول، مذكرة رسالة الماجستير القانون الجنائي، معهد الحقوق ابن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001.
8. ياسين بوهنتالة، القيمة العقابية للعقوبة السالبة للحرية (دراسة في التشريع الجزائري)، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص علم الإجرام والعقاب ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.

3- مذكرات الماستر

1. إسمهان بوبكر، جريمة استغلال النفوذ في ظل قانون مكافحة الفساد (06-01)، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماس تر في الحقوق، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2013-2014.
2. تاسة الهاشمي، ضمانات مشروعية العقوبات الإدارية في الجزائر، مذكرة مكملة متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2013-2014.
3. غريبة جفافة ، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2014-2015.
4. خولة لوصيف، الضبط الإداري (السلطات والضوابط)، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2014-2015.
5. عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، السنة الجامعية 2013-2014.
6. عبد الوهاب قبائيلية- مراد شرايطية، دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام (منازعات إدارية)، كلية الحقوق والعلوم

السياسة، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2015-2016.

1. Mouna Benklili, « **le contentieux pénal des permis de construire** », mémoire pour l'obtention du diplôme des études approfondies en droit de l'environnement et de l'urbanisme (DEUA), El Manar, Tunis, 2002-2003.

خامسا: المقالات العلمية

1. أحمد عادل المعمري، " **التنفيذ العقابي في دولة الإمارات العربية المتحدة** "، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والقانونية، مجلة دورية علمية محكمة، كلية القانون، جامعة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، المجلد 12، العدد 02، السنة 2015.
2. محمد الأمين كمال، " **التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير** "، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث عشر، سنة 2016.
3. الزين عزري، " **دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير** "، مجلة الإجتهد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، سنة 2009.
4. سعد صليح، " **سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران** "، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد السادس، سنة 2010.

1. Gohin Olivier, **Institution administratives**, Librairie Générale de droit et Jurisprudence, Paris, 1998.

خامسا : الأحكام القضائية

1. قرار رقم 038284، المؤرخ في 2008/04/30، مجلة مجلس الدولة، عدد 09، لسنة 2009.

2. قرار رقم 007736، المؤرخ في 2003/03/11، مجلة مجلس الدولة، عدد 03، لسنة 2003.
3. محكمة قالمة، قسم الجنج، حكم تحت رقم 11/05219، رقم الفهرس 12/00501، المؤرخ في 2012/01/19، حكم غير منشور.
4. المحكمة الإدارية قالمة، الغرفة رقم 01، حكم رقم 13/00643، المؤرخ في 2014/05/06، تحت رقم فهرس 14/00438، حكم غير منشور.
5. المحكمة الإدارية قالمة، الغرفة رقم 01، القسم الإستعجالي، الأمر الإستعجالي رقم 16/01133، المؤرخ في 2016/12/19، تحت رقم فهرس 16/01232، أمر غير منشور .
6. المحكمة الإدارية قالمة، الغرفة رقم 01، القسم الإستعجالي، الأمر الإستعجالي رقم 16/01269، الأمر الإستعجالي رقم 16/01269، المؤرخ في 2017/02/13، تحت رقم فهرس 2017/00154، أمر غير منشور.

فہرست

فهرس المحتويات

01	.....	مقدمة
06	.....	الفصل الأول : المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري
07	.....	المبحث الأول: ماهية المخالفت العمرانية
07	.....	المطلب الأول: مفهوم المخالفات العمرانية
07	.....	الفرع الأول : تعريف المخالفات العمرانية
09	.....	الفرع الثاني: خصائص المخالفات العمرانية
11	.....	المطلب الثاني: تصنيف المخالفات العمرانية
11	.....	الفرع الأول: معايير تصنيف المخالفات العمرانية
11	.....	أولا :التصنيف الفقهي للمخالفات العمرانية
14	.....	ثانيا : معايير التصنيف التشريعية
17	.....	المطلب الثاني: أنواع المخالفات العمرانية
18	.....	الفرع الأول : المخالفات العمرانية حسب قانون التهيئة والتعمير
18	.....	أولا : المخالفات المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير
24	.....	ثانيا : المخالفات المتعلقة بعقود التعمير
37	.....	الفرع الثاني : مخالفات قواعد التعمير الخاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني
38	.....	أولا : مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية
42	.....	ثانيا : مخالفات التعمير في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية، التاريخية، الثقافية
44	.....	ثالثا : مخالفات التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى
47	.....	المبحث الثاني : معاينة مخالفات العمرانية
47	.....	المطلب الأول : الجهات المختصة بالمعاينة
47	.....	الفرع الأول : الجماعات المحلية
49	.....	الفرع الثاني : الأعوان المؤهلين
49	.....	أولا : الأعوان المؤهلين طبقا لقانون الإجراءات الجزائرية
51	.....	ثانيا : الأعوان المؤهلين طبقا لقوانين التهيئة والتعمير
53	.....	ثالثا : الأعوان المؤهلون للمعاينة طبقا للقوانين ذات الصلة بالتهيئة والتعمير
57	.....	المطلب الثاني : إجراءات معاينة مخالفات العمرانية
57	.....	الفرع الأول : نطاق المعاينة
57	.....	أولا : الإطار المكاني لمعاينة المخالفات العمرانية

59	..... ثانيا : الإطار زمني لمعاينة المخالفات العمرانية
60	..... الفرع الثاني : محاضر المعاينة
60	..... أولا : شكل المحضر
64	..... ثانيا : مضمون المحضر
67	..... ثالثا : حجية المحضر
69	..... الفصل الثاني : النظام القانوني للجزاءات العمرانية
70	..... المبحث الأول : ماهية الجزاءات العمرانية
70	..... المطلب الأول : مفهوم الجزاءات العمرانية
71	..... الفرع الأول: تعريف الجزاءات العمرانية
73	..... الفرع الثاني: خصائص الجزاءات العمرانية
74	..... أولا : خاصية شرعية العقوبة (قانونية العقوبة)
75	..... ثانيا : خاصية المساواة في توقيع العقوبة
75	..... ثالثا : ضرورة توفر صفة الإيلام في العقوبة
76	..... رابعا : خاصية شخصية العقوبة
78	..... خامسا : خاصية فدية العقوبة (تفريد العقوبة)
79	..... سادسا: خاصية قضائية العقوبة
80	..... المطلب الثاني: أنواع الجزاءات العمرانية
80	..... الفرع الأول : معايير تصنيف الجزاءات العمرانية
81	..... أولا : معيار جسامة المخالفة
81	..... ثانيا : معيار طبيعة المخالفة
85	..... ثالثا: معيار مرتكبي المخالفة (موضوع المخالفة)
93	..... الفرع الثاني: أنواع الجزاءات العمرانية حسب المشرع الجزائري
93	..... أولا : الجزاءات العمرانية المقررة حسب قوانين التهيئة والتعمير
100	..... ثانيا: الجزاءات العمرانية المقررة في النصوص القانونية الخاصة
109	..... المبحث الثاني : إجراءات فرض الجزاءات العمرانية
109	..... المطلب الأول : إجراءات تنفيذ الجزاءات العمرانية
109	..... الفرع الأول: الجهات المسؤولة عن تنفيذ الجزاءات العمرانية
109	..... أولا: رئيس المجلس الشعبي البلدي

111	.....ثانيا: الوالي
111	.....ثالثا: تحريك الدعوى العمومية
115	.....رابعا: الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير (السلطة التأديبية)
116	.....الفرع الثاني : وسائل تنفيذ الجزاءات العمرانية
116	.....أولا : الوسائل الإدارية
123	.....ثانيا: الوسائل القضائية
126	.....المطلب الثاني : آثار ومعوقات تنفيذ الجزاءات العمرانية
126	.....الفرع الأول: آثار التنفيذ
126	.....أولا: الردع
129	.....ثانيا: تحقيق الأمن العام
130	.....ثالثا: حفظ الصحة العامة
131	.....رابعا: المحافظة على السكنية العامة
131	.....خامسا: المحافظة على النظام العام الجمالي وحماية البيئة والتراث الثقافي
133	.....سادسا: تحقيق العدالة
133	.....سابعا: القضاء على البناءات الفوضوية
134	.....الفرع الثاني: معوقات التنفيذ
134	.....أولا: عوائق بشرية
138	.....ثانيا: عوائق بموجب نصوص القانونية
142	.....الخاتمة
147	.....قائمة الملاحق
178	.....قائمة المصادر والمراجع

المخلص:

الكلمات المفتاحية: الحق في البناء - التهيئة العمرانية - المخالفات العمرانية - الجزاءات العمرانية.

يعد الحق في البناء أحد أوجه ممارسة حق الملكية، حيث أقر المشرع الجزائري إستراتيجية تفعيله وممارسته، ضمن الإطار القانوني لبلوغ أهدافه المسطرة في قانون التهيئة والتعمير 29/90 والمراسيم المطبقة له.

وبالرغم من أحقية مالك العقار في البناء، إلا أن القانون وضع ضوابط تنظيم ورسم حدود ممارسة ذلك الحق، وفق الشروط والكيفيات القانونية، حيث خول المشرع الجزائري إلى الجهات المختصة صلاحيات ضبط النشاط العمراني، من خلال مراقبة أشغال البناء والتع مير، والكشف عن المخالفات وتدوينها في محاضر، كما رتب لهذه الأخيرة، جزاءات إدارية وقضائية وحتى تأديبية، جراء مخالفة قواعد العمران، تتمحور في قرارات الهدم والمطالبة بالتعويض والغرامات المالية والحبس، سعيا من المشرع إلى تفعيل دور قانون التهيئة والتعمير في الحفاظ على النظام العام العمراني.