



جامعة 8 ماي 1945 - قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص : قانون الأعمال

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر في القانون

الحماية الجزائرية للعمران

تحت إشراف :

إعداد الطلبة:

الدكتور: محمد شرايرية

1- حنان عبودي

2- سهيلة بوسلبي

تشكيل لجنة المناقشة

| الرقم | الاسم و اللقب | الجامعة | الرتبة العلمية | الصفة |
|-------|-----------------|------------|-------------------|--------|
| 01 | د/ محمد حميداني | 8 ماي 1945 | أستاذ محاضر - ب - | رئيسا |
| 02 | د/ محمد شرايرية | 8 ماي 1945 | أستاذ محاضر - ب - | مشرفا |
| 03 | د/ رابح بوسنة | 8 ماي 1945 | أستاذ محاضر - ب - | مناقشا |

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ أَفَمَنْ أَتَىٰ عَلَىٰ بُيُوتَهُ عَلَىٰ تَقْوَىٰ مِنَ اللَّهِ
وَرِضْوَانٍ خَيْرٌ أَمْ مَنْ أَتَىٰ عَلَىٰ بُيُوتَهُ عَلَىٰ شَفَا
جُرْفٍ هَارٍ فَانْهَارَ بِهِ فِي نَارِ جَهَنَّمَ وَاللَّهُ لَا
يَهْدِي الْقَوْمَ الظَّالِمِينَ ﴾

الآية 109 من سورة التوبة

صدق الله العظيم

شكر وعرهان

بداية نشكر الله تعالى على مننه وكرمه

وعطائه القائل (...لئن شكرتم لأزيدنكم...)

فالحمد لله الذي أعاننا على إنجاز هذا العمل المتواضع

حمدا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه.

نتقدم بخالص الشكر إلى

الأستاذ الدكتور " محمد شرايرية "

الذي لم يبخل علينا بشيء وتكبد مشقة الإشراف على هذه المذكرة

وكانت لنصائحه وتوجيهاته الأثر البالغ في إنجاز هذا العمل.

أسأل الله أن يجزيه خير الجزاء ويديم عليه الصحة والعافية.

وبالمثل أيضا كل من ساعدنا في إتمام هذه الدراسة وعلى ما قدموه لنا من

تعاون صادق وأخص بالشكر كل أساتذة الحقوق لجامعة قلمة

جزاهم الله كل الخير.

كما لا يفوتنا أن نتوجه بالشكر

لأعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم وتكرمهم لمناقشة هذا العمل

الذي يظل في حاجة إلى تصويب.

الإهداء

نهدي هذا العمل

إلى العائلة الكريمة

وإلى أصدقائنا وأساتدتنا عبر مشوارنا الدراسي

إلى دفعة قانون أعمال

وكل طلبة الحقوق

(2018-2017)

خطة المذكرة

مقدمة

الفصل الأول: الحماية الموضوعية للعمران

المبحث الأول: الجرائم العمرانية المتعلقة بالرخص

المطلب الأول: جرائم رخصة البناء

الفرع الأول: جريمة البناء رخصة

الفرع الثاني: جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء

المطلب الثاني: جرائم رخصة التجزئة

الفرع الأول: جريمة تجزئة أرض دون رخصة تجزئة

الفرع الثاني: جريمة تجزئة أرض غير مطابقة لرخصة التجزئة

المطلب الثالث: جرائم رخصة الهدم

الفرع الأول: جريمة الهدم دون رخصة

الفرع الثاني: جريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم

المبحث الثاني: الجرائم العمرانية المتعلقة بالشهادات

المطلب الأول: الجرائم الماسة بشهادة التقسيم

الفرع الأول: جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم

الفرع الثاني: جريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم

المطلب الثاني: الجرائم الماسة بشهادة المطابقة

الفرع الأول: جريمة عدم تقديم طلب شهادة المطابقة في الآجال المحددة

الفرع الثاني: جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها:

المطلب الثالث: جريمة الربط بشبكات الإنتفاع العمومي قبل الحصول على شهادة المطابقة

الفرع الأول: مفهوم جريمة الربط بشبكات الإنتفاع العمومي قبل الحصول على شهادة

المطابقة

الفرع الثاني: أركان جريمة الربط بشبكات الإنتفاع العمومي قبل الحصول على شهادة

المطابقة

الفصل الثاني: الحماية الإجرائية للعمران

المبحث الأول: المتابعة القضائية لجرائم العمران

المطلب الأول: معاينة جرائم العمران

الفرع الأول: الأجهزة المختصة بالبحث والتقصي عن جرائم العمران

الفرع الثاني: السلطات التي يتمتع بها الأعوان المؤهلون لمعاينة جرائم العمران

المطلب الثاني: تحريك الدعوى العمومية في مجال العمران

الفرع الأول: النيابة العامة

الفرع الثاني: الإدعاء المدني

المطلب الثالث: الأشخاص محل المتابعة في جرائم العمران

الفرع الأول: المالك ومن في حكمه

الفرع الثاني: الأشخاص القائمين بالأشغال

المبحث الثاني: الإثبات والمحاكمة في جرائم العمران والجزاءات المقررة لها

المطلب الأول: إثبات جرائم العمران

الفرع الأول: القوة الثبوتية للخبرة

الفرع الثاني: حجية محاضر المعاينة

المطلب الثاني: المحاكمة في جرائم العمران

الفرع الأول: إجراءات سير المحاكمة في جرائم العمران

الفرع الثاني: الطعن في الحكم الجزائي الصادر في جرائم العمران

المطلب الثالث: الجزاءات المقررة لجرائم العمران

الفرع الأول: التدابير العينية

الفرع الثاني: العقوبات

الخاتمة

قائمة المختصرات

| | |
|---------------------------|----------|
| جريدة الرسمية. | -ج. ر |
| قانون الإجراءات الجزائية. | -ق. إ. ج |
| صفحة. | -ص |

- P.

PAGE

مقدمة

مقدمة:

يعد حق الملكية من الحقوق الأساسية المعترف بها للمواطن إلا أنه نتيجة لتطور المدن بشكل أصبح من المتعذر التحكم فيه، عمد المشرع إلى وضع قواعد تؤطر البناء، إلا أن النصوص المتعلقة به بطبيعتها تعد تقييدا لهذا الحق باعتبار أنها ترمي بالأساس إلى مراقبة ما يتم بناؤه. وهي نصوص موزعة بين قوانين ذات طبيعة مختلفة، مثل قانون التعمير، قانون البيئة المستدامة، قانون حماية الآثار، والنصوص المتعلقة بالسياحة وغيرها. فإذا كان كل نص من تلك النصوص يجد مبررات وجوده في سياسة تشريعية خاصة به، فمن البدهة أن ذلك سيفضي إلى تعذر استنباط مضامين موحدة تتعلق بالتعمير تسمح برسم قواعد ومبادئ عامة تحكم هذه المادة. تسمح بتقديم مقترحات من شأنها أن تجد تطبيقا لها على مجال التعمير في كليته.

ف تقنية المادة إضافة إلى تنوعها وتوزعها، خلق معضلة تتعلق بالمصطلح المستعمل في ذاته للتعبير عن هذه المادة، من مصطلح " القانون العقاري " إلى " قانون البناء " وحتى إلى " قانون المدينة " وأخيرا إلى " قانون التعمير " المتبنى دون غيره من المصطلحات، وإن كان ذلك لا يسمح في حالات عدة تبريره قانونا بشكل كامل، وإن كانت كل تلك المصطلحات قد تضمنها ما يطلق عليه بقانون التهيئة العمرانية والتعمير الذي تعد أحكامه من النظام العام.¹

وما يعمق معضلة إقحام النص الجزائي في نطاق مادة التعمير هو أن الوثائق الإدارية المنظمة للتعمير والتهيئة العمرانية متطورة² وليست موحدة، فبعضها يتم وضعه على المستوى الوطني، وأخرى على المستوى المحلي، وهو ما يؤدي إلى تعددها واختلافها من مكان إلى آخر، وهو ما يطرح إشكالية تتعلق بالقاعدة القانونية في ذاتها التي يتعين أخذها بعين الاعتبار في نطاق هذا المجال.

¹ - Joël Van Ypersele et Bernard Louveaux , le droit de l'urbanisme en Belgique et dans les autres régions, 2^{ème} éd., Larcier, Bruxelles, 2006, n° 837, p. 864.

² - مثال ذلك الوثائق المتعلقة ب: P.O.S :

Jean Mivhel Leniaud , chroniques patrimoniales, éd., norme, Paris, 2001, p. 205.

ولما كانت هذه المادة تقدم كل الملح المتعدد الأوجه، فمن شأن ذلك تعميق عدم التجانس والوحدة التي هي كمبدأ صفة ملازمة لأي قانون، ويصعب في بعض الأحيان الإلمام بها جميعها خصوصا وأن العديد من مظاهر تنظيم هذه المادة مصدره أعمال تنظيمية صادرة عن الجهات المزودة بصلاحيات في مجال التعمير، وهو ما يجعل أمر الوصول والإطلاع عليها متعذرا في أغلب الأحيان، وهو ما يعد مساسا بمبدأ الأمن القانوني¹، وقانون التعمير يقدم هذه الصفة. مما يجعل من المتعذر الملاءمة بين هذا المبدأ وفعالية² النص التعميري بجميع تجلياته، وتحديد ما تعلق منها بالجانب الجزائي.

إن مثل هذا التنوع والتعدد، أنتج معه منازعاته المتعددة والمتنوعة، التي لها مساراتها الإجرائية والجهات القضائية المختصة بالفصل فيها، فمخالفة القاعدة التعميرية مختص بنظرها بحسب طبيعتها تارة القضاء الإداري، وتارة أخرى القضاء العادي، وداخل هذا الأخير بين القضاء المدني، والقضاء الجزائي، ويعد هذا الأخير موضوع دراستنا.

فمن شأن هذا الاحتكاك بين الاختصاصات القضائية محو الحدود الفاصلة فيما بينها بحيث يفضي التداخل فيما بينها إلى عرض متابعة جزائية تجد أساها في عمل إداري، وفي الغالب الأمر هو كذلك، ومن ثم فإن المتابعة الجزائية بشأن جرائم التعمير تارة تجد أساها في نص تشريعي، وتارة أخرى في عمل تنظيمي، وهو ما يطرح معضلة تحديد الاختصاص القضائي بين تلك التي تشكل النظام القضائي الجزائي.

¹ - محمد شرابرية: "مظاهر المساس بالأمن القانوني في مادة القانون الجنائي الاستهلاكي" : مجلة التواصل، جامعة عنابة، العدد 42 ، جوان 2015، ص 156 وما يليها.

ويعد تعقيد القانون تهديدا لمبدأ الأمن القانوني، راجع:

Rapport public du Conseil d'État 2003, spécialement : « La complexité croissante des normes menace », La Documentation française, Paris 2006, p ; 229 et s.

² - البحث عن فعالية قانون التعمير كان دائما الهاجس بالنسبة لأي مشرع، وأليته المحبذة هو لقمع المخالفات التي تطاله، لذا عنون التقرير المنجز سنة 1992 بطلب من الوزير الأول الفرنسي آنذاك بشأن مادة التعمير بـ: "التعمير : من أجل قانون فعال " L'urbanisme : pour une loi efficace.

لموضوع دراستنا أهمية من عدة نواحي، فمن الناحية العلمية تبرز في الإعتماد على الجوانب القانونية ومعرفة الآليات والأدوات الممنوحة للقيام بعمليات التهيئة والتعمير، والوقوف على مدى استجابة عمليات البناء للرخص والشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير. أما من الناحية الاقتصادية والاجتماعية فتكمن في ارتباط حماية البناء بالسوق العقاري والتنمية العمرانية التي رسمتها الجزائر. وانتشار ظاهر الزحف العمراني والتوسع المختل غير المتحكم فيه، وتدني المجال الحضري مع تراجع القيمة الفنية الجمالية للمحيط العمراني التي أصبحت تطبع فضاء المدن الجزائرية. خاصة في ظل الفوضى التي اجتاحت تخصيص العقارات من خلال تحويل الطوابق الأرضية للعمارات والسكنات إلى محلات تجارية دون رخصة أو شهادة مطابقة من الجهات المختصة التي لا تحرك ساكنا، ما أدى إلى اختلاط وجهة البناء العقارية بين السكنية والتجارية حتى في التحاصيص التي خصصت للسكن لا غير، ضف إلى ذلك ما للعمران من علاقة وطيدة بالبيئة وصحة وراحة المواطنين.

أما من الناحية العملية فتتجلى أهميته في تسليط الضوء على مدى تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وتجسيدها على أرض الواقع ما يستجيب للإستراتيجيات التي وضعها المشرع الجزائري في التقنين العمراني لمواجهة البناءات غير القانونية.

لقد أصبح حاليا من المتعارف عليه ومن المقبول تسمية الأحكام التجرمية والعقابية في مادة العمران بـ " القانون الجنائي للعمران"، ومن ثم فإن التساؤل الإشكالي المحوري هو : ما هي مظاهر خصوصية أحكام التجريم والعقاب في مادة التعمير وإن كانت تشكل حماية جزائية حقيقة من عدمها؟، و مثل هذا التساؤل يفرض علينا تتبع مظاهر التجريم والعقوبات في نطاق المادة محل البحث مع الحرص على التنويه بما تستقل به هذه المادة عن غيرها من مواد القانون الجنائي الأخرى، لنتوج العمل البحثي بما سيتم التوصل إليه من نتائج، وتقديم مقترحات بشأنها متى أمكن ذلك.

وللإجابة عن الإشكالية استعنا بالمنهج التحليلي بالأساس، وهذا لم يمنع من الاستعانة بهذا المنهج أو ذاك في بعض المواضع بالنظر لطبيعة المسألة محل الدراسة.

ومن ثم فإن هذه الدراسة تهدف إلى تسليط الضوء على أنواع المخالفات العمرانية التي تضمنتها النصوص التشريعية بشأن البناء والتي أثرت سلبا على المحيط العمراني، وتحليل النصوص التشريعية المتعلقة بحماية العمران وحصر الإعتداءات الواقعة عليه والتي شكل جريمة يعاقب عليها بموجب قوانين خاصة، ومراقبة التوسع العشوائي للمدن واعتماد قواعد مبسطة وصريحة.

إضافة إلى تجسيد مهام المراقبة الفعالة ومتابعة كافة المخالفات المتعلقة بالعمران، إضافة إلى المساهمة في حل أزمة السكن والتقليل من التجاوزات المتعلقة بالتعمير ووضع خطط قابلة للتنفيذ على المستوى القصير.

تعود أسباب خوضنا في موضوع الحماية الجزائية للعمران إلى عدة أسباب وعوامل دفعتنا لإختياره منها أسباب ذاتية تكمن في رغبتنا لدراسة موضوع العمران عموما وآليات تصدي المشرع الجزائري لظاهرة البناءات غير الشرعية خصوصا من أجل إثراء المكتبة القانونية بدراسة تخص مجال العمران حتى تكون معيننا لطلاب وباحثي الحقوق.

وملاحظتنا لكثرة التحايلات من أجل الإفلات من المساءلة الجزائية والإنتهاك الواضح لأحكام قانون التعمير.

وأخرى موضوعية تتمثل في القيمة العلمية للموضوع باعتباره من الموضوعات الحيوية الهامة والحديثة. والتنامي السريع لظاهرة البناءات غير الشرعية، خاصة البناء دون رخصة، وعدم مطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء الذي يشكل خطرا على حياة الأفراد والنظام العام بما فيه البيئة لما لها من ارتباط وثيق بالعمران.

كذلك تعدد أوجه خرق الأشخاص لقانون التعمير ما ينشأ عنه نزاع ذو طابع جزائي، إضافة إلى ذلك تعلق الموضوع بحق مكرس دستورا وقانونا يتمثل في حق الحياة والذي من شأن أشغال البناء الإعتداء عليه وإنهائه بسهولة أثناء تنفيذها.

وخلال إنجازنا لبحثنا هذا واجهتنا بعض الصعوبات من بينها كثرة القوانين المتعلقة بموضوع العمران، وتشتتها بصورة يصعب جمعها والتمكن منها.

وقلة المراجع المتخصصة في موضوعنا مما دفعنا للانتقال لبعض جامعات الولايات المجاورة من أجل البحث وتحصيل المعلومات، خاصة وأن جلها ركز على الرخص والشهادات

وإجراءات منحها، لاسيما فيما يخص رخصة البناء، ما أدى إلى الضغط الكمي من المعلومات في الجزء المتخصص بمخالفة الإلتزامات الواردة عليها، على حساب باقي الأجزاء الأخرى.

إضافة إلى نقص الدراسات التي تمس التشريع الجزائري فيما يخص مخالفات قانون التعمير والأجهزة المختصة لمعاينتها بصفة عامة، وشحها فيما يتعلق بمخالفة الأحكام المتعلقة بالشهادات خاصة شهادة التقسيم، وهذا راجع إلى حداثة البحث في موضوع الحماية الجزائرية العمران على عكس التشريعات المقارنة التي نال فيها الموضوع حظا واسعا من الدراسات.

رغم أهمية الموضوع إلا أنه لم يأخذ نصيبه المستحق من الدراسات، حيث أن الدراسات شبه منعدمة رغم مضي زمن طويل على صدور القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فعلى مستوى الكتب والمؤلفات لا نكاد نجد مؤلفا واحدا يتعلق بموضوع بحثنا، والتي وجدنا بأنها ركزت دراستها واهتمامها على الجانب الإداري من حيث إجراءات استخراج رخص وشهادات التعمير، ولم تكن موجهة إلى الجانب الجزائري الذي هو محور دراستنا إلا في جزء يسير منها فقط، ونذكر منها: كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية على تراخيص أعمال البناء والتعمير، دار الأيام، الطبعة الأولى، عمان، 2017، وياسمين ستي قزاتي، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة، الجزائر، 2016.

وفي مجال الأطروحات العلمية وجدنا أطروحة تناولت أهم الجرائم الماسة بشهادة المطابقة وكذلك جريمة البناء دون رخصة للطالبة عايدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، 2014/2015. ومجموعة من رسائل الماجستير وبعض المقالات التي في غالبها تناولت البناء دون رخصة، وعدم مطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء.

ولهذا الغرض قسمنا الموضوع إلى فصلين وكل فصل إلى مبحثين يتفرع عن كل واحد منهما مطالب وفروع وما يتبعها من عناصر تفصيلية تناولنا:

في الفصل الأول: الحماية الموضوعية للعمران.

وفي الفصل الثاني: الحماية الإجرائية للعمران.

الفصل الأول:

الحماية الموضوعية للعميران.

الفصل الأول: الحماية الموضوعية للعمران:

من أجل ضبط العمليات العمرانية أكثر، وتنظيم المحيط العمراني، قام المشرع الجزائري بتجريم الأعمال الماسة بالقواعد المنظمة لرخص وشهادات التعمير، ورصد لها عقوبات توقع على كل مخالف، وفي هذا الصدد نجد أن جرائم العمران تتعدد وتتنوع أسباب ارتكابها، فمنها ما يرجع - في معظم الأحيان - إلى أسباب اجتماعية واقتصادية، تتمثل في الفقر وأزمة السكن، وأحيانا لأسباب قانونية وإدارية تكمن في تعدد النصوص القانونية الضابطة للمجال وعدم انسجامها، وتعقيد إجراءات الحصول على الرخص.

حاول المشرع من خلال القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والقانون 08-15

المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها سن قواعد قانونية تتضمن أهم جرائم العمران.

لهذا سوف نتطرق في دراستنا لهذا الفصل لمبحثين:

المبحث الأول: الجرائم العمرانية المتعلقة بالرخص.

المبحث الثاني: الجرائم العمرانية المتعلقة بالشهادات.

المبحث الأول: الجرائم العمرانية المتعلقة بالرخص:

تتخذ جرائم التعمير في النظام القانوني الجزائري صورا وأشكالا كثيرة، أهمها جرائم رخصة البناء، بالنظر إلى حجم القضايا المطروحة على القضاء الجزائي وتعود أهمية هذا النوع من الجرائم تحديدا، كونها من جهة تنصب على عقار، والعقار يحظى بأهمية قصوى لدى الأفراد، ومن جهة أخرى يتعلق الأمر بحق المالك في أن يقيم ما يشاء من انجازات ومشاريع فوق ملكه، وحق الملكية المصون بموجب الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، وبموجب الأحكام الدستورية والقانونية.

لهذا ارتأينا في دراستنا لجرائم رخصة البناء أن نتطرق إليها بشكل مفصل أكثر عن باقي الجرائم التي لا تظهر بصفة كبيرة كهذه الجرائم.

إن اختلاف الأشغال ذات الطابع العمراني من بناء، تجزئة وهدم يؤدي إلى تنوع الجرائم المرتبطة بالعمارة، وبما أنها كثيرة فلا يمكن الإحاطة بها كلها، لذلك ارتأينا التركيز على جرائم حضيت بإهتمام المشرع ووضع لها نصوصا خاصة تنظمها باسطة حماية على جل مظاهر المساس بالأحكام المنظمة للرخص، فجرم مخالفة هذه الرخص ورتب عليها جزاءات، سواء تتعلق الأمر برخصة البناء (المطلب الأول) أو برخصة التجزئة (المطلب الثاني) أو برخصة الهدم (المطلب الثالث).

المطلب الأول: جرائم رخصة البناء:

كرس المشرع الجزائري احترام مبدأ المشروعية من أجل تحقيق الموازنة بين المصلحة العامة المتمثلة في المحافظة على النظام العام العمراني والمصلحة الخاصة المتمثلة في حماية الحق في البناء، عن طريق تحديد الجرائم والعقوبات المتعلقة برخصة البناء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

وقد نص المشرع صراحة على نوعين من الجرائم المتعلقة برخصة البناء في القانون 90-29 والقانون 08-15 وهما جريمة البناء دون رخصة (الفرع الأول) وجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (الفرع الثاني).

أما الجرائم غير المنصوص عليها صراحة فهي تندرج ضمن أحكام المدة 77 منه، ذلك أن المشرع اعتبر هذه المادة بمثابة الإطار القانوني العام للتجريم والعقاب في مجال المخالفات المرتكبة في مادة رخصة البناء.

الفرع الأول: جريمة البناء رخصة:

استعمل المشرع الجزائري في كل من القانون 90-29 والقانون 08-15 مصطلح الرخصة، التي تعني طلب الإذن للقيام بأعمال معينة من الجهات المختصة. وفي صدد دراستنا لجريمة البناء دون رخصة، إرتأينا أن نميز بين فعلين متشابهين في التسمية ومختلفين في التجريم، وهما البناء دون رخصة والبناء دون ترخيص فالأول ينتج عنه جريمة البناء دون رخصة الذي هو موضوع دراستنا، أما الثاني فتتعلق بالترخيص الخاص الذي يتعين طلبه عند البناء في المناطق الخاصة من الوزارة أو السلطة الوصية المختصة، حسب نوع أو صنف الأرض أو البناية، وهذا الترخيص هو إجراء سابق يجب توفره قبل تقديم طلب الحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة. حيث نجد القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات والمتمم يحرص على إلزامية الحصول على الترخيص بالبناء في الأملاك الوطنية الغابية أو بالقرب منها لضمان الحماية من الحرائق وعاقبة على غيابه بموجب المادة 77 منه¹.

كذلك تعاقب المادة 99 من القانون رقم 99 من القانون رقم 98-04 على القيام بإصلاح الممتلكات العقارية الثقافية والعقارات المشمولة في المناطق المحمية دون الحصول على الترخيص المسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة². أيضا يعاقب القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة على كل عملية بناء أو تغيير أو هدم مؤسسة فندقية دون الحصول، على ترخيص مسبق من الإدارة المكلفة بالسياحة³.

¹ - راجع المواد: من 27 إلى 31 و 77 من القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 ماي 1984، المتضمن النظام العام للغابات، ج ر عدد 26 الصادرة في 26 جوان 1984.

² - القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، الصادرة في 20 جوان 1998.

³ - المادة 79 من القانون 99-01 المؤرخ في 6 يناير 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر عدد 2 الصادرة في 8 يناير 2008.

تعد جريمة البناء¹ دون رخصة من أهم الجرائم الواقعة على العقار، نظرا للخطورة التي تشكلها على المجال العمراني، لذلك ومن أجل بسط رقابة الإدارة، قام المشرع بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أو التعلية أو إعادة البناء... إلخ، أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة بناء² تبيح له ذلك غرضها مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه القانون أو ما يتطلبه السير الحسن لإنجاز المباني، وعليه تقوم مخالفة تشييد بناية دون رخصة بنا في حالة مخالفة هذا الإلتزام³. وقد نص عليها المشرع الجزائري في القانونين 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والقانون: 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها. وكذلك في المراسيم التنفيذية المتعلقة بالتعمير. لذا سنبين مفهومها (أولا)، ثم طبيعتها القانونية (ثانيا)، وبعد ذلك نميزها عما يشابهها من الجرائم (ثالثا)، وأخيرا نبين أركانها.

¹ - البناء la construction عرفته المادة 2 من القانون 08-15 المحدد لقواعد البناء وإتمام إنجازها بأنه: "كل بناية أو منشأة يوجه استعماله للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات".

ويعرفه الفقهاء بأنه: "كل ما شيده الإنسان، ولا بد أن يكون متصلا بالأرض سواء فوقها أو تحتها، وهو في حقيقة أمره عقار بطبيعته، حتى ولو لم يكن قد تم إنشائه، وبغض النظر عن نوع مواد البناء المستعملة أو حجمه أو كونه دائما أو مؤقتا، أو فيما يتعلق بالبناء بالتخصيص كالمصاعد axenseurs والآلات والأشجار لا تعتبر في حقيقة الأمر بناء". عمر عمتوت، موسوعة المصطلحات القانونية وقواعد الشريعة الإسلامية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 139.

² - تعرف رخصة البناء على أنها: "وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض، يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة. د. إقلولي ولد رباح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 135.

ويعرفها الفقيه الفرنسي Henri gacquat بأنها: "الرخصة التي تمنح من قبل السلطات الإدارية لإنشاء بناء جدي، أو قائم، قبل الشروع في أشغال البناء" راجع

Henri jacquot ,francois priet, doit de l'uebanisme 3eme édition. Dalloz-sirey,paris 1998,page 547.

³ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 105.

أولاً: مفهوم جريمة البناء دون رخصة:

سنتناول تعريف جريمة البناء دون رخصة ثم بعد ذلك نميزها عن جريمتي التجزئة دون رخصة والهدم دون رخصة.

1- تعريف جريمة البناء دون رخصة:

عرفت جريمة البناء دون رخصة على أنها: "قيام المخالف بإنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسعتها أو تعديلها أو تعليتها أو تدعيمها أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة"¹.

2- تمييز جريمة البناء دون رخصة عن ما يشابهها من جرائم:

تتشابه جريمة البناء دون رخصة مع جرائم أخرى تتمثل في:

أ- تمييزها عن جريمة إقامة تجزئة دون رخصة:

تتشابه هذه الجريمة مع جريمة البناء دون رخصة في جزء من الركن المادي وهو إقامة أشغال معينة دون الحصول على رخصة مسبقة، وتختلف عنها من حيث طبيعة الأشغال إذ أنها تتعلق بإقامة تجزئة على عقار غير مبني (سنعرضها في المطلب الثاني) في حين تتعلق الجريمة الثانية بأشغال البناء التي سنفصل فيها عند دراستنا للركن المادي.

ب- تمييزها عن جريمة الهدم دون رخصة:

تتشابه هذه الجريمة مع جريمة البناء دون رخصة من حيث إقامة الأشغال دون رخصة مسبقة مسلمة من الجهة المختصة، وكذلك من حيث تعلقها ببناء قائم في حالة الترميم أو التمديد أو التعديل المتعلق بأشغال البناء دون رخصة، وتختلف عنها من حيث طبيعة الأشغال حيث تتعلق جريمة الهدم دون رخصة بإزالة بناء قائم جزئياً أو كلياً عكس جريمة إقامة أشغال البناء دون رخصة².

¹ - فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012-2013، ص 244.

² - عايذة ديرم، "مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باتنة، عدد 29، سبتمبر 2014، ص 151-152.

ثانيا: الطبيعة القانونية لجريمة البناء دون رخصة:

أثارت جريمة البناء دون رخصة اختلافا فقهيًا، فهناك من يعتبرها من الجرائم الوقتية¹، ومنهم من يعتبرها من الجرائم المستمرة²، وهذا لاستمرارها في الزمان واستغراقها لوقت طويل وامتدادها في الزمن. والرأي المرجح أنها جريمة وقتية تنتهي بانتهاء أعمال البناء والتشييد³. وتعد كذلك جريمة متتابعة الأفعال⁴، تتكرر بوقوع عدة أفعال يصلح كل منها أن يشكل جريمة مستقلة، لكنها مع ذلك تعتبر جريمة واحدة، نظرا لوحدة الفاعل ومحل الجريمة ووحدة المشروع الإجرامي، أما إذا كان الأمر يتعلق بعدة مباني فإن وحدة الجريمة تنتفي ويسأل الفاعل عن عدة جرائم⁵، وعليه فإن كل فعل من الأفعال المذكورة في المادة 52 يقوم به الفاعل على البناء دون ترخيص هو جريمة مستقلة ويعتبر من الجرائم الوقتية المنفصلة. ويترتب على اعتبار جريمة البناء دون رخصة متتابعة الأفعال ما يلي:

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

¹ - الجرائم الوقتية (الآنية): هي الجرائم التي تستلزم من الجاني فعلا ماديا يبدأ أو ينتهي في فترة زمنية محددة، فيحدد تاريخ ارتكاب هذه الجريمة بهذا الوقت.

² - الجرائم المستمرة: هي تلك التي يستطيل فيها الفعل المادي المكون لها فترة من الزمن مع استمرار إقتران هذا الفعل بإرادة الجاني. أنظر عبد القادر القهوجي، شرح قانون العقوبات، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1997، ص 91.

³ - عابدة ديرم ، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 151.

⁴ - الجرائم المتتابعة هي تلك التي تتكون من عدة أفعال إجرامية يجمع بينها وحدة الغرض أو المشروع الإجرامي على الرغم من أن كل فعل منها يكون جريمة على حدى. عبد القادر القهوجي، مرجع سابق، ص 92.

⁵ - عبد الوهاب عرفة، التعليق على قوانين البناء والهدم والقوانين الأخرى المرتبطة بها في ضوء أحكام النقص، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، دون سنة نشر، ص 160.

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

ثالثاً: أركان جريمة البناء دون رخصة:

إن المصالح التي يحميها المشرع - ومن ورائه السلطة التنظيمية - بالتجريم في مادة التعمير والبناء، يظهر أنها جوهرية تستدعي التدخلات بوضع القيود على حق الملكية العقارية الخاصة²، وفرض العقوبات عند مخالفة هذه القيود بهدف المحافظة على المصالح الاجتماعية الجوهرية، فهناك حق الأفراد في الحياة والسلامة الجسدية الذي يهدده البناء بمواد مخالفة للمواصفات المعمول بها في قانون البناء، بالإضافة إلى اعتبارات المحافظة على الصحة العامة وضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء والتعمير للمحافظة على رونق وجمال المدينة³. وعليه يشترط لقيام جريمة البناء دون رخصة توافر أركانها التالية:

1- **الركن الشرعي:** تختلف الأعمال المادية للجريمة باختلاف نشاط الإنسان، ما جعل المشرع يتدخل بموجب نص قانوني جزائي يجرم الفعل ويحدد العقوبة⁴. حيث تنص المادة الأولى من قانون العقوبات أنه: "لا جريمة ولا عقوبة ولا تدبير أمن بغير قانون"⁵ فطبقاً لمبدأ الشرعية لا بد من نص قانوني يجرم فعل البناء دون رخصة مبيناً مواصفات الفعل الذي يعتبر جريمة ومحدداً كذلك العقاب الذي يفرض على مرتكبها.

¹ - شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016، ص 141.

² - الملكية العقارية الخاصة يقصد بها كل حقوق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها، حيث أنها تثبت بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد القيد والإشهار وكل حياة يجب أن تعزز بسند قانوني يبرر شغلها.

³ - كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية على تراخيص أعمال البناء والتعمير، الطبعة الأولى، دار الأيام، الأردن، 2017، ص 188.

⁴ - أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 47.

⁵ - الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق ل 8 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات، معدل ومتمم، ج ر عدد 49 الصادرة في 10 يونيو 1966.

ونظرا للخطورة التي تشكلها هذه الجريمة على الميدان العمراني أفرد لها المشرع نصوصا خاصة كان أولها القانون (الملغى) رقم 02/82 المؤرخ في 6 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الذي تم إلغاؤه بالقانون 29/90، وثانيهم القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004. وثالثهم القانون رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكامه. أما آخرهم هو القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

في كل هذه القوانين نجد مادة أو أكثر تجرم فصل البناء دون رخصة وتحدد العقوبة التي توقع على مرتكبه، فبعضها ينص على الفعل المجرم وعقوبته في نفس المادة، وبعضها الآخر اعتمد على أسلوب الإحالة فإكتفى بالنص على العقوبة وأحال إلى مواد أخرى تتضمن تجريم فعل البناء دون رخصة.

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

في حين نجد المادة الثانية من نفس القانون تمنع البناء دون رخصة مسبقا، وتنفيذ الأشغال في غيابها يعد خرقا لأحكام المادة 52 ويعرض مرتكبه للعقاب¹. وعليه فالمادتان 52 و 02 من هذا القانون تشكلان مجتمعتان الركن الشرعي لجريمة البناء دون رخصة، إلا أن هذا القانون تم إلغاؤه بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي حل محله.

¹ - راجع المواد 2، 52 من القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر عدد 83 الصادرة في 30 فيفري 1982.

ولقد تم النص على تجريم عقاب البناء دون رخصة في المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري في نص المادة 50 منه الملغاة بموجب القانون 04-06 المؤرخ في 14 غشت 2004 بموجب نص المادة 102¹.

أما في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، اعتمد المشرع أسلوب الإحالة، فلا يمكن تطبيق نص المادة 77 منه التي جاءت بصيغة العقاب إلا في ظل أحكام المادة 52 من نفس القانون والتي تضمنت الإلتزام الذي يشكل مخالفته جريمة البناء دون رخصة².

وتؤكد المادة 76 من نفس القانون المعدلة بموجب المادة 07 من القانون رقم 04-05 على تجريم أعمال البناء دون رخصة بقولها: "يمنع الشروع في أشغال البناء دون رخصة..."³.

وبصدور القانون 08-15⁴، تم النص صراحة على تجريم عقاب أفعال البناء دون رخصة، في المادتين 6 و 79، وقد تضمنت هذه الأخيرة (المادة 79) كذلك تجريم محاولة ارتكاب الجريمة، طبقا لما هو مقرر في المادة 31 من قانون العقوبات.

وسنفصل أكثر في هذه المواد عند دراستنا للعقوبة المقررة لهذه الجريمة (الفصل الثاني)

يهدف المشرع من تجريم أعمال البناء دون رخصة إلى ضمان الرقابة على مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه قانون التهيئة والتعمير أو ما يستتوجه السير الحسن لإنجاز المباني، وكذا وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء وتحديد شروط شغل واستغلال البنايات، وتأسيس تدابير ردعية في مجال احترام البناء وقواعد التعمير⁵.

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

² - راجع المواد: 52، 77 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم، ج ر عدد 52 الصادرة في 2 ديسمبر 1999.

³ - المادة 07 القانون 04-05، المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، يعدل ويتمم القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51 المؤرخة في 15 غشت 2004.

⁴ - القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، الصادر في 3 أوت 2008.

⁵ - منى مقلاتي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص 148.

2- الركن المادي:

تقع جريمة البناء دون رخصة بقيام الشخص بأعمال بناء أو منشآت دون الحصول على رخصة البناء، أو بمخالفة أحكام قوانين البناء أو التعمير، وبالتالي فهو نشاط له مظهر خارجي ويتكون من 3 عناصر.

أ- فعل البناء:

يتجسد أساس الإتهام وجوهر الركن المادي في جريمة البناء دون رخصة في قيام المتهم بالبناء قبل الحصول على الرخصة المطلوبة، ذلك أن قوانين التعمير تستلزم ضرورة الحصول على رخصة إدارية لمباشرة أعمال البناء، سواء لإنشاء مباني جديدة أو لتمديد البنايات الموجودة أو لتغيير البناء أو لإقامة جدار للتدعيم والتسييج وفقا لنص المادة 52 ف 1 من القانون 90-29¹.

وهو الأمر الذي أكدته السلطة التنظيمية من خلال المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها²، إذ اشترطت حيازة رخصة البناء لكل تشييد بناية جديدة أو تحويل بناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والإستعمال أو الواجهة أو الهيكل الحامل للبنائة والشبكات المشتركة العابرة للملكية. ويتخذ فعل البناء عدة أشكال نصت عليها المادة 52 ف 1 من ق 90-29 وهي:

- تشييد المباني:

يراد بالتشييد هو إقامة المبنى لأول مرة، أما المباني فهي: "مجموعة من مواد البناء شيدت على سبيل القرار، فإندمجت في الأرض سواء أقيمت فوق سطحها أو في باطنها، ولا يشترط أن يكون من شيد المنشآت هو مالك الأرض نفسه، فقد يكون صاحب حق انتفاع أو مستأجر أو دائنا مرتها أو حائزا بحسن نية أو بسوء نية أو غير ذلك، كذلك لا يشترط أن تكون المباني

¹ - المادة 52 ف 1، القانون 90-29، المرجع السابق.

² - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7، الصادرة في 12 فيفري 2015.

مشيدة على سبيل الدوام، فقد تكون منشآت مؤقتة ومع ذلك تصبح عقار متى إندمجت في الأرض على سبيل القرار¹.

وعليه فإن للبناء 3 شروط يجب توافرها تتمثل في :

● **المادة المكونة للبناء:** كالطوب، الحجارة، الإسمنت، الطين، الخشب. ومن هنا تستثنى العقارات بالتخصيص كالمصاعد من أن تكون مبنى وفي هذا الإطار اعتبرت محكمة النقض الفرنسية أن إنشاء محل تجاري وإن كان مصنوعاً من الخشب، فإنه يتميز بخاصية الإتصال بالأرض، والإستمرارية في الزمن، وهو ما يكفي في رأيها لإضفاء مفهوم البناء الذي يتطلب ضرورة الحصول على الرخصة، وللقاضي سلطة تقدير توافر صفة البناء من عدمها.

● **مشيد البناء:** لا بد أن يكون من صنع الإنسان وبالمواد السابق ذكرها أما إذا أدت عوامل طبيعية إلى إنشاءه فلا يعتبر بناء.

● **اتصال البناء في الأرض اتصال قرار:** فيستحيل نقله أو فصله أو هدمه دون إتلافه. والاتصال يكون مباشر كعمل الأساسات في الأرض أو البناء على سطحها، أو غير مباشر كبناء طابق علوي فوق طابق أرضي متصل بها اتصال قرار.

من خلال هذه الدراسة نستنتج أن البناء دون رخصة جريمة يترتب عليها جزاء جنائي لذلك فإن الحصول على الرخصة أمر ضروري. سواء تعلق الأمر بموقع البناء إن كان مشيداً فوق سطح الأرض كالعمرات والمنازل، أو كان مشيداً في مياه البحار والأنهار كالسدود... أو تعلق بنوعه سواء كان منازل، فنادق، مستشفيات... أو تعلق بغرضه إن كان للسكن الدائم، أو السكن المؤقت كالفنادق، أو تعلق بملك المبنى إن كان من أصحاب الملكية العامة أو أصحاب الملكية الخاصة.

- تمديد البنائات الموجودة وتغييرها:

يقصد بالتمديد التوسعة دون غيرها، وما يؤكد أن المشرع الجزائري قصد ب: "تمديد البنائات" توسيعها ما جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري لسنة 2000: حيث وأنه في قضية

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء 8، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 24.

الحال فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على رخصة البناء ما يعد خرقاً صارخاً للأحكام القانونية وأنه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم المنصوص عليها بالمادة 78 من نفس القانون¹.

أما توسيع المباني فيقصد به زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من عدد الطوابق المرخص بها. حيث يبرز الواقع العملي أن الكثير من الملاك للعقار، يقومون بالتعليق دون الحصول على رخصة بناء، نظراً لأزمة السكن ما ينتج عنه عدم تحمل المباني لما يقام عليها من أعمال تعليق وطوابق إضافية وبالتالي انهيارها. أما التغيير فيشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى، والتي تقضي إلى الساحات العمومية.

ولا يقتصر على جدران المبنى الرئيسية فقط، وإنما قد يرد التعديل على أي جزء في المبنى، كالمدخل أو السلالم أو الشرفات أو الحمام أو المطبخ².

- إقامة جدار للتدعيم أو للتسييج:

يقصد بالتدعيم تقوية المباني وإزالة الخلل منها بإستعمال الطوب والحديد والأخشاب³. بهذا فهو يختلف عن الترميم والصيانة. فالترميم هو: إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته، سواء كان العيب نتيجة خطأ في الإنشاء أو نتيجة خطأ في الإستعمال أو نتيجة تلف بسبب كثرة الإستعمال. أما الصيانة فهي ما يتطلبه ضمان الإنتفاع بالمبنى وملحقاته للحفاظ عليه في حالة تمكنه من استمرار الإنتفاع به، ومثالها: إصلاح مصعد، أو آلة رفع المياه⁴.

وعلى الرغم من اقتراب معاني التدعيم، الترميم والصيانة، إلا أن المشرع الجزائري لم يلزم المعنى الحصول على رخصة البناء إلا بالنسبة لأعمال التدعيم⁵.

¹ - مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار بتاريخ 17-06-2000، الطعن رقم 179545، غير منشور.

² - كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية على تراخيص أعمال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 195.

³ - كمال محمد الأمين، المرجع نفسه، ص 198.

⁴ - www.hassa.com.

⁵ - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 197.

أما التسييج فيكون بإقامة سور من الحجارة والطين أو الإسمنت أو غير من المواد¹.

• **عدم الحصول على رخصة البناء:** وذلك بإمتناع المعني عن تقديم طلب الرخصة من الجهات المختصة، أو رفض الإدارة تسليمها صراحة بموجب قرار الرفض، أو ضمناً بسكوتها بعد فوات الأجل القانوني للرد، وهو شرط سلبي اشترطه المشرع ويعتبر قواماً للركن المادي.

• **أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء:**

تقع جريمة البناء دون رخصة إذا قام المتهم بالبناء في الأراضي الزراعية أو غير المقسمة والمحظور إقامة أي منشآت صناعية أو حرفية أو تجارية فيها ولا يمكن تصور قيام الجريمة في مواجهة الأعمال التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني المنصوص عليها في المادة 53 من قانون 90-29 بالتهيئة والتعمير ذلك أنه لا يخضع لرخصة البناء البناءات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني، والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء².

والأمر نفسه بالنسبة للأعمال الخاصة للهياكل القاعدية التي تكتسي طابع استراتيجي من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات³.

3- الركن المعنوي: جريمة البناء دون رخصة جريمة عمدية، يشترط لقيامها توافر قصد جنائي عام (علم + إرادة) فيجب أن يكون المتهم على علم بأن ما يقوم به من أعمال ينطبق عليها

¹ - www.almaony.com.

² - كمال محمد الأمين، "التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير"، مجلة المفكر، جامعة تيارت، العدد الثالث عشر، ص 514.

³ - المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك. ج ر عدد 26 مؤرخة في 1 جوان 1991، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 7 يناير 2006، ج ر عدد 1 مؤرخة في 2001، وبالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55، المؤرخة في 2009.

وصف البناء¹، وأن القانون يستلزم للقيام بها استصدار رخصة من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم.

الفرع الثاني: جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء:

يعتبر البناء غير المطابق لمواصفات البناء انتهاكاً لإلتزام قانوني يتمثل في رخصة البناء، وقد عرف انتشاراً واسعاً في وقتنا الحالي. وفي دراستنا لهذه الجريمة سنعرض مفهومها من خلال تعريفها وتمييزها عما يشابهها من مفاهيم (أولاً) ثم طبيعتها القانونية (ثانياً)، وصورها (ثالثاً)، وأخيراً أركانها. (رابعاً)

أولاً: مفهوم جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء:

بعد الإطلاع على المادتين 76 و 76 مكرر 5 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05² لاحظنا أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً مفصلاً لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء³ بل اكتفى بتكليفها على أنها جريمة تتعلق برخصة البناء، وحصرها في عدم احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.

1- تعريف جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء:

بالرجوع إلى نص المادة 52 من القانون المذكور أعلاه يمكن تعريفها بأنها: "قيام الشخص بعمل من أعمال البناء سواء بتشديد المباني الجديدة أو تمديد المباني القائمة أو

¹ - علاء ذكي، المسؤولية الجنائية لمهندسي البناء والمقاول، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، مصر 2014، ص 232.

² - راجع المادتين: 76، 76 مكرر 5 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05، المرجع السابق.

³ - فصل المشرع الجزائري أكثر في هذه الجريمة في المادة 50 الملغاة من المرسوم التشريعي 07/94 وقسمها إلى أنواع وحدد لكل منها عقوبتها وهي كالاتي: "تشديد بناية لا تطابق مواصفات:

- تجاوز معامل شغل الأرضية يقل عن نسبة 10% المقررة.

- تجاوز معامل شغل الأرضية يفوق نسبة 10% المقررة.

- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق وملحقاتها يقل عن نسبة 10% المقررة.

- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق وملحقاتها يفوق عن نسبة 10% المقررة.

- عدم احترام الإرتفاع المرخص به.

- إنجاز منفذ.

التغيير الذي يمس الحيطان أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء"¹.

وعرفها بعض الفقهاء بأنها: "قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة للأصول الفنية الرسومات والبيانات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص"².

نلاحظ أن المخالف في هذه الجريمة التزم بالقانون في البداية، وذلك من خلال حصوله على رخصة البناء، لكنه قام بانتهاكه في مرحلة البناء بعدم احترامه للأصول الفنية أو الرسومات والمستندات والبيانات التي سمحت له بالحصول على الترخيص، وكمثال عن هذه الحالات نجد: عدم احترام الإرتفاع المرخص به، تعديل وتغيير الواجهة المتفق عليها في رخصة البناء، انجاز منافذ وأبواب غير مقررة قانونا من أجل للاستعمال الخاص.

وعرفها بعض الفقهاء بانها: "قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة للأصول الفنية او الرسومات والبيانات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص".

2- تمييز جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء عن بعض المفاهيم المشابهة:

نص المشرع الجزائري في الفصل الخامس من قانون التهيئة والتعمير 90-29 على الرخص، باعتبارها أدوات للرقابة على أعمال البناء، من بين هذه الرخص نجد رخصة التجزئة عندما يتعلق الأمر بتجزئة أرض إلى قسمين أو أكثر وكذلك رخصة الهدم المتطلبه سواء كان هدم البناية هدم كلي أو هدم جزئي، ويترتب على مخالفة أحكام هذه الرخص جرائم يعاقب عليها القانون.

¹ - بويكر بزغيش ، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 181.

² - حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، مصر 1994، ص 51. وأيضا

-سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، 2000، ص 35.

أ- تمييزها عن جريمة تجزئة أرض دون مطابقة رخصة التجزئة:

يظهر الإختلاف بين الجريمتين في أن المخالف في الجريمة الأولى قد خالف المواصفات المحددة في رخصة البناء، أما في الجريمة الثانية فإن المخالف قد خالف أو تجاهل الإلتزامات المقيدة لتقسيم ملكية عقارية غير مبنية الواردة في رخصة التجزئة.

ب- تمييزها عن جريمة القيام بأشغال هدم دون مطابقة رخصة الهدم:

إن المخالف في جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء لم يراعي الأحكام الواردة في رخصة البناء، أما في الجريمة الثانية فإن المخالف لم يحترم المواصفات الواردة في رخصة الهدم عند قيامه بأشغال الهدم، سواء كان كلياً أو جزئياً.

ثانياً: الطبيعة القانونية لجريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء:

على خلاف جريمة البناء دون رخصة، فإن الفعل المجرم في هذه الحالة يتم بوجود رخصة البناء لكن مع مخالفة أحكامها، إما بإقامة البناء مع عدم احترام الرسوم البيانية التي منح على أساسها الترخيص، أو عدم احترام قواعد التهيئة أو تجاوز معامل شغل الأراضي أو الإستيلاء على ملكية الغير وتعديل الواجهة.

تكيف هذه الجريمة بانها جريمة سلبية لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل سلبي يتمثل في الإمتناع عن مراعاة المواصفات التي تفرضها رخصة البناء، وهي جريمة وقتية، لأن نشاط الجاني فيها يحدث في وقت محدد وينتهي بمجرد ارتكابه أو إكتشافه¹.

ثالثاً: صور جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء:

تحدث جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء بالإخلال أو التعدي على أحكام رخصة البناء، وتشتمل على عدة صور، ونجد أن المشرع الجزائري فصل فيها أكثر في المادة 50 الملغاة من المرسوم التشريعي 94-07 التي سبق وذكرناها.

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

يتم تحديد نسبة هذا المعامل في تقرير مخطط شغل الأراضي ودفتر شروط التجزئة اللذان يرفقان بملف رخصة البناء. وذلك بناء على معطيات ميدانية ومتطلبات مستقبلية ويرتبط

¹ - عايذة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014، 2015، ص 261.

أساسا بعامل الإستيلاء على الأرض وعلى البناية، وبالتالي يعتبر إحدى صور البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء لأن محتوى الرخصة يبين معامل شغل الأرض.

2- عدم احترام الإرتفاع المرخص به:

وذلك بإضافة طابق أو أكثر يكون مخالفا لمواصفات الرخصة الممنوحة، وغالبا ما يلجأ إلى هذا النوع من البناء غير القانوني لإشباع حاجيات السكان، علما أن علو البناء مقيد في أدوات التهيئة والتعمير¹.

3- الإستيلاء على ملكية الغير:

ويكون بتغيير الحدود المرسومة للمشروع، حيث يتواجد جزء من مشروع البناية على الرصيف أو على ملكية الغير المجاورة وله عدة أسباب منها، نقص الرقابة وعدم احترام القوانين، وغياب سياسة عقارية ناجعة وصارمة.

4- تعديل الواجهة وإنجاز منافذ غير قانونية:

وذلك بفتح أبواب أو منافذ مفضية على الساحة العمومية أو هدم جدار شقة أو شقتين، وتحويل حيزها إلى محل تجاري لكل واجهة جانبيين، جانب داخلي وجانب خارجي، الجانب الداخلي في خدمة ومصلحة صاحب البناية وله حرية التصرف فيه، أما الجانب الخارجي فهو في خدمة مصلحة الجميع وليس لصاحب البناية حرية التصرف لوحده في مصير واجهة المبنى بالتغيير دون إشراك الإدارة المعنية في ذلك.

ونلاحظ أن المشرع الجزائري قد أغفل النص على عدم احترام مواصفات البناء والمواد المستعملة من حديد وغيرها وما تشكله من خطورة على صحة أسس البناية وأمن المواطنين. حيث كان من المفروض أن يجرمه بنص صريح ويشدد عقوبته.

رابعا: أركان جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء:

إن جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء أخف وطأة عن جريمة البناء دون رخصة، وهي كغيرها من جرائم العمران تتركز على أركان، تضيف عليها سمة مخالفة

¹ - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والبناء والتعمير، ج ر عدد 26 الصادرة في 1 جوان 1991.

التزامات القانونية المقررة في رخصة البناء وهذه الأركان تكمن في: الركن الشرعي، الركن المادي و الركن المعنوي .

1- الركن الشرعي:

بما أن المشرع لم ينص على هذه الجريمة فإنها تتدرج ضمن الأحكام العامة الواردة في نص المادة 77 من القانون 90-29 والتي سنتناولها لاحقاً في شق الجزاءات.

2- الركن المادي:

قوام جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء يتمثل في قيام مالك المشروع أو المقاول أو المهندس المعماري بمخالفة أحكام رخصة البناء الممنوحة من طرف الجهة الإدارية المختصة، فعلى خلاف جريمة البناء دون رخصة فإن هذه الجريمة تفترض حصول المعني على رخصة البناء وفقاً لأحد صور المادة 52 من القانون 90-29 وبدأ الأشغال فيها يكون مخالفاً لما تم تحديده في رخصة البناء. إلا أن وجود الرخصة لا يعفي عن الإلتزام بأحكامها فإذا خالفها المتهم استحق أن تقوم الجريمة ضده¹. والتي يدخل في نطاقها ما يلي:

- عدم احترام مخططات الكتلة، سواء بالتعدي على الرصيف، أو على الملكية المجاورة أو المساس بخط التنظيم عن طريق إقامة مباني على جانبي الطريق دون احترام المسافات القانونية المقررة وفقاً لنص المواد 10-11 من المرسوم 91/175².

- عدم احترام مخططات الواجهة، سواء بعدم احترام العلو المسموح به، وذلك بإضافة طابق أو أكثر، أو تغيير منافذ الواجهات، كان يتم فتح أبواب أو منافذ إضافية مفضية على ساحة عمومية.

- عدم احترام مخططات التوزيع الداخلي، ويتمثل خاصة في تجاوز معامل إستيلاء الأرض الذي يحدد الجزء من القطعة الأرضية التي يجب البناء عليها من تلك التي لا يمكن البناء عليها.

¹ - حامد الشريف، جنيات المباني، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995، ص 106.

² - راجع المادتين: 10-11 من المرسوم 91-175، المرجع السابق.

- عدم احترام مخططات الهندسية المدنية، كعدم احترام مخطط الهيكل الذي يحدد القياسات الفنية لمقاطع الخرسانة والحديد ومواد البناء المستعملة. لأن الغش فيها يجعل هيكل البناية ضعيف، مما يشكل خطر على من يسكنه وعلى الغير.
- عدم احترام مخططات الأساسات ومخططات التجهيزات الداخلية، وهي مخطط شبكة الإنارة والتهوية والكهرباء¹.

3- الركن المعنوي:

هي جريمة عمدية يتحقق فيها الركن المعنوي منذ بدء المتهم بأشغال البناء بشكل مخالف، لأنه يفترض العلم بضرورة توافر هذا الشرط لإضفاء صفة الشرعية على الأشغال، إذ ليس للمتهم أن يحتج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جزائياً، وليس للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع، وبالتالي لا تأثير لجهل المتهم بمخالفة قواعد البناء وقوانين التعمير، فالجريمة قائمة سواء توفر القصد الجنائي أم لم يتوفر.

وزيادة على توافر العلم بمخالفة مواصفات رخصة البناء يجب أن تتصرف إرادة الفاعل إلى تحقيق النتيجة الإجرامية من وراء قيامه بذلك السلوك.

المطلب الثاني: جرائم رخصة التجزئة:

تناول المشرع الجزائري رخصة التجزئة² في القانون 90-29 في المواد 57، 58 منه، واعتبر أي إخلال بالقواعد المنظمة لها جريمة تطبيقاً لنص المادة 77 منه. وجاء القانون 08-15 ليفصل فيها أكثر، وتشمل جرائم رخصة التجزئة، جريمة تجزئة أرض دون رخصة تجزئة (الفرع الأول)، وجريمة تجزئة أرض غير مطابقة لرخصة التجزئة (الفرع الثاني).

¹ - بوبكر بزغيش ، المرجع السابق، ص 183.

² - التجزئة: هي عملية تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو أكثر من أجل البناء عليها. المادة 02 من القانون 08-15 المرجع السابق. وراجع

Patrick Gérard, pratique du droit de l'urbanisme, urbanisme réglementaire, individuel et opérationnel 4eme édition, eyrolles, paris,2004,page 220.

الفرع الأول: جريمة تجزئة أرض دون رخصة تجزئة:

جرم المشرع من خلال نصوص المواد 3، 4، و 74 من القانون 08-15 إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول على رخصة تجزئة¹. وهذا ما سنوضحه في هذه الدراسة من خلال تعريفها (أولا) ثم تبيان طبيعتها (ثانيا) وفي النهاية توضيح أركانها.

أولاً: تعريف جريمة تجزئة أرض دون رخصة تجزئة:

يقصد بها تجزئة قطعة أرض أو إقامة مجموعة سكنية عليها، دون استخراج رخصة تجزئة من الجهات المختصة، ونجد المشرع في هذه الحالة، لم يشر أصلاً إلى إقامة البناء دون رخصة بناء التي في الأصل يتوجب إرفاق طلب استخراجها (أي رخصة البناء) برخصة التجزئة، بل شدد وأكد على معاقبة من يجرأ قطعة أرض ويقيم عليها بنايات سكنية، أو حتى يجرئها دون إقامة بنايات عليها² ويدخل في هذا المفهوم كذلك، القيام بأشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة المقدرة ب 3 سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار. وكذلك مواصلة أشغال التجزئة رغم أن الرخصة أصبحت ملغاة لعدم اكتمال أشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحيتها³.

وحماية للمصلحة العامة، جرم المشرع إنشاء كل تجزئة أو بناء على أرض مصنفة ضمن المخطط الوطني لشغل الأراضي، بصفتها أراضي زراعية، أو مناطق أثرية أو سياحية أو مساحات خضراء، أو تخطيطات لشبكات الطرق العمومية⁴.

ثانياً: الطبيعة القانونية لجريمة تجزئة أرض دون رخصة تجزئة:

تكيف هذه الجريمة بأنها سلبية لأن المخالف فيها امتنع عن تنفيذ التزام فرضه قانون التعمير يتمثل في عدم حصوله على شهادة المطابقة من أجل تجزئة أرض أو إقامة مجموعة سكنية عليها.

1 - راجع المواد: 3، 4، 74 من القانون 08-15، المرجع السابق.

2 - عابدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 250.

3 - المادة 30 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

4 - القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990. والمادة 4 من القانون 08-15، المرجع السابق.

ثالثا: أركان جريمة تجزئة أرض دون رخصة تجزئة:

لقيام هذه الجريمة لابد من توافر أركانها:

- 1- **الركن الشرعي:** جاء النص على تجريم أشغال التجزئة دون رخصة في المواد 3، 4 من القانون 08-15 بقولهما "يمنع...."، وتم تحديد عقوبة هذه الجريمة في المادة 74 من نفس القانون، وسنعرضها لاحقا في شق الجزاءات¹.
- 2- **الركن المادي:** يتحقق الركن المادي بمجرد تجزئة قطعة أرض دون استخراج رخصة بذلك، سواء تم إنشاء سكنات عليها أم لا، لأن العبرة بالتجزئة، سواء كانت هذه التجزئة وفق مخططات التعمير أو من دونها.
- 3- **الركن المعنوي:** أما الركن المعنوي فيجب أن يصدر النشاط الإجرامي المتمثل في إنشاء تجزئة دون رخصة تجزئة عن إرادة واعية من الفاعل. ولا يشترط توافر قصد جنائي خاص، وإنما يكفي اقتراح الفعل الذي ترتبت عنه النتيجة الإجرامية.

الفرع الثاني: جريمة تجزئة أرض غير مطابقة لرخصة التجزئة:

- يعد الحصول على رخصة التجزئة لوحده غير كاف، بل يجب أن تكون أشغال التجزئة مطابقة للمواصفات التي تم منح الرخصة على أساسها. وإلا كان مخالفا للقانون، وهو ما سنعرضه كما يلي: أولا: تعريف الجريمة، ثانيا: طبيعتها وأخيرا أركانها.
- أولا: تعريف جريمة تجزئة أرض غير مطابقة لرخصة التجزئة:**
- تتجسد هذه الجريمة في القيام بأشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات ودفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة، وذلك بإعتبارها تجاهل للالتزامات المفروضة فيها، يطبق عليها الحكم العام الوارد في نص المادة 77 من القانون 90-29².

¹ - راجع المواد: 3، 4، 74 من القانون 08-15، المرجع السابق.

² - بويكر بزغيش، منازل العمران، المرجع السابق، ص 175.

ثانيا: الطبيعة القانونية لجريمة تجزئة أرض غير مطابقة لرخصة التجزئة

تعتبر جريمة سلبية، كون السلوك المجرم الذي يتمثل في الإمتناع عن مطابقة الأشغال الأحكام الواردة في رخصة التجزئة وكذلك هي من الجرائم المستمرة والمادية ولا يجوز الإحتجاج بحسن النية.

ثالثا: أركان جريمة تجزئة أرض غير مطابقة لرخصة التجزئة : تتمثل أركان هذه الجريمة في:

1- **الركن الشرعي:** لم يجرم المشرع هذه الجريمة بنص خاص، لذلك فإنها ضمن الأحكام العامة الواردة في نص المادة 77 المشار إليها سابقا.

2- **الركن المادي:**

بمجرد شروع المخالف في القيام بأشغال تجزئة قطعة أرضية¹ دون مطابقة الأحكام والإلتزامات الواردة في رخصة التجزئة تقوم الجريمة.

3- **الركن المعنوي:**

هي جريمة عمدية تتطلب توافر قصد جنائي عام (علم + إرادة)، والجهل بالقوانين المعمول بها في مجال تجزئة قطعة أرضية لا يؤثر في تجريم أشغال المخالفة.

المطلب الثالث: جرائم رخصة الهدم:

في ظل غياب نصوص قانونية محكمة تنظم عمليات البناء والهدم، وعدم احترام الأفراد والإدارة على حد سواء للإجراءات التي حددها المشرع للحصول على الرخص العمرانية². والإلتزامات المترتبة عنها أصبح العالم يعيش في حالة من الخوف بسبب انهيار البنايات وما يشكله من خطر على حياتهم و ممتلكاتهم.

وبالرغم من أن الأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم كيف ومتى شاؤوا ، إلا أن المشرع تدخل ليفرض شروطا خاصة بعملية الهدم³، فأخضعها لضرورة الحصول على رخصة

1 - تشترط رخصة التجزئة في كل عملية تقسيم ملكية عقارية شاغرة (غير مبنية) إلى قطعتين أو أكثر. أما شهادة التقسيم فتشترط من أجل تقسيم عقار مبني إلى قسمين أو عدة أقسام فالعبارة بشغور العقار ووجود البناء.

2 - الزين عزري، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005، ص 47.

3 - عبد الله لعويجي، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، العدد التاسع جوان 2016، ص 373.

هدم¹ مسبقاً ، و هذا التقييد غرضه المحافظة على الأملاك الوطنية الثقافية جراء الأضرار التي تلحق بها خلال عملية الهدم وليس الحد من حرية مالك البناء، وما يبرر إلزامية الحصول على هذه الرخصة هو تجنب إلحاق الضرر من طرف صاحب النيابة الآيلة للهدم عند هدمه إياها.

وتجدر الإشارة إلى أن رخصة الهدم ليست إلزامية في كل عملية هدم، بل هناك مناطق محددة يمنع هدم البنايات فيها دون الحصول المسبق على رخصة الهدم لإعتبارات واردة في المادة 60 من القانون 90-29². الأمر نفسه عند المشرع الفرنسي الذي لم يرفضها على كل عمليات الهدم في التراب الوطني، بل قصرها على البلديات التي لها أهمية معينة، كالتي بها عدد سكان يساوي أو يفوق 10.000 ساكن، أو تلك الواقعة على محور 50 كلم من مدينة باريس، أو في المناطق المحمية (المحميات الأماكن التاريخية...)³.

يفيد هدم البناء تفككه وإنفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالاً قاراً، أو سقوطه كله أو إنفصاله عن بعض أجزاءه⁴، وهو يختلف عن معنى الترميم، ذلك أن الأول يترتب عنه إزالة تامة للعقار أما الثاني فدائماً يكون على البنايات القائمة والتي بها تصدعات ويجب إجراء ترميمات عليها لتدعيمها وتثبيت صلابتها في إطار الإجراءات الأمنية التي يقتضيتها القانون⁵ من أجل تحقيق صلابته الجدران أو الأسس أو الأسقف لتفادي وقوع الكوارث الأمر الذي يهدف إليه كل من الهدم والترميم⁶ ونظراً للخطورة التي تشكلها هذه العملية فإن مخالفة الإلتزامات

¹ - تختلف رخصة الهدم عن قرار الهدم الذي يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة بناء على محاضر المخالفات المحددة قانوناً. راجع رمزي حوجو، " رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد الرابع، 2009، ص 218.

² - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرف الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، القاهرة، ص 56.

³ - الزين عزري ، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث، ص 23.

⁴ - مصطفى أبو علم، المسؤولية عن تهمد البناء، دار النهضة العربية، القاهرة دون سنة نشر، ص 9.

⁵ - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 137.

⁶ - فاطمة عمرابي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء المهندس المعماري والمقاول، مذكرة ماجستير، جامعة السعيد حمدين، الجزائر، 2000، 2001، ص 87.

المتعلقة بها ينتج عنه جريمتين يعاقب عليها القانون تتمثل في جريمة الهدم دون رخصة (الفرع الأول) وجريمة الهدم غير المطابق لمواصفات رخصة الهدم (الفرع الثاني).

الفرع الأول: جريمة الهدم دون رخصة

لم يعرف المشرع هذه الجريمة أمر الذي يتعين معه تعريفها أولاً، ثم تبيان طبيعتها وأخيراً أركانها.

أولاً: تعريف جريمة الهدم دون رخصة: تقوم هذه الجريمة بمجرد الشروع في أشغال الهدم، سواء كان بإزالة البناء كله أو جزئه كهدم طابق واحد منه، فيصير الجزء الذي تم هدمه غير صالح لتحقيق الغرض الذي أعد له¹ دون الحصول المسبق على رخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46، أو كلما إقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

وهذه المناطق تتمثل في الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من:

- المميزات الطبيعية الخلابة، التاريخية والثقافية.
- المميزات الناجمة عن موقعها الجغرافي المناخي والجيولوجي مثل: المياه المعدنية أو الإستحمامية².

من خلال استقراءنا لنصوص المواد 60 من قانون 29-90 و 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 التي وردت تطبيقاً لسابقتها، والمادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19، يتبين لنا أن الحصول على رخصة الهدم التزام يقع على عاتق كل شخص طبيعي أو معنوي، يريد هدم بناءه كلياً أو جزئياً، ويكون هذا البناء الأيل للهدم³ واقع في مناطق مصنفة أو في طريق التصنيف، أو يكون سند البناءات المجاورة ومخالفته يضع صاحبه تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من القانون 29-90.

¹ - محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، 2000، ص 114.

² - راجع المواد: 60، 46 من القانون 29-90، المرجع السابق.

³ - يعد البناء آيلة للسقوط كل بناء أو سياج أو نصب أو غير ذلك من منشآت، إذا كان يخشى من سقوطه أو سقوط جزء منه مما يعرض حياة السكان أو الجيران أو المارة أو المنتفعين بالطرق أو أصحاب حقوق الإرتفاق أو غيرهم.

إلا أنه لرئيس المجلس الشعبي البلدي، بالنسبة للبنائيات الآيلة للسقوط أن يأمر بالهدم. لأن البلدية في هذه الحالة مسؤولة عن ضمان أمن وسلامة للأشخاص¹.

ثانيا: الطبيعة القانونية لجريمة الهدم دون رخصة:

نظرا لكون الجاني في هذه الجريمة قام بفعل مخالف للقانون، يتمثل في مباشرة أشغال الهدم دون رخصة، فإن هذه الجريمة تكيف بأنها جريمة إيجابية.

ثالثا: أركان جريمة الهدم دون رخصة: تقوم هذه الجريمة بتوافر أركانها:

1- **الركن الشرعي:** يدخل تجريم أشغال الهدم دون رخصة ضمن الأحكام العامة الواردة في نص المادة 77 من القانون 90-29 نظرا لكونه فعل مخالف لإلتزامات هذا القانون.

2- **الركن المادي:** لقيام هذا الركن ينبغي تحقق العناصر التالية:

- **الشروع في الهدم الكلي أو الجزئي لبناء قائم:**

يشترط لثبوت جريمة الهدم دون رخصة أن يكون هناك شروع في هدم البنائيات القائمة دون الحصول المسبق على رخصة الهدم. وذلك بالقيام بأعمال وأشغال تؤدي مباشرة إلى هدم بناء قائم كلياً أو جزئياً، وبالتالي فإن كل من يباشر أعمال الهدم سواء كان هدماً كلياً أو جزئياً، بغض النظر إن كان القائم به مالك البناء أو صاحب المشروع، أو المهندس المعماري أو المقاول، وأي شخص ذو صفة قانونية للتدخل في إنجاز الأشغال المتعلقة بالهدم يكون عرضة للعقوبات المقررة قانوناً.

- **عدم الحصول المسبق على رخصة الهدم:** لأن الحصول عليها بعد البدء في الأشغال لا يعفي من المسؤولية، فبمجرد البدء تقوم الجريمة.

- **أن تكون البناية في المواقع الخاصة:** أي تلك الواقعة في المناطق المشار إليها في المادة 46 التي سبق أن تناولناها. كذلك يجب أن لا تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية أخرى، فإن كانت كذلك وقام الشخص بأعمال الهدم دون رخصة، فعندئذ عد الفعل جريمة قائمة.

ولا يؤثر في وقوع الجريمة أن يكون المبنى خراباً، أو أيلاً للسقوط، ذلك أو وجوب الحصول على رخصة بهدم المبنى يشمل المباني الآيلة للسقوط أيضاً.

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 103.

3- الركن المعنوي:

لا يختلف الركن المعنوي في جريمة الهدم دون رخصة عن الركن المعنوي في الجرائم السابقة التي تتطلب توفر القصد الجنائي بعنصرية العلم والإرادة باعتبارها جريمة عمدية.

الفرع الثاني: جريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم:

سنعرض هذه الجريمة من خلال تعريفها (أولاً) ثم تبيان طبيعتها (ثانياً) وفي النهاية نعرض أركانها.

أولاً: تعريف جريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم:

إن الحصول على رخصة الهدم وحده لا يكفي، فقد ألزم المشرع المستفيد منها بالإلتزام بأحكامها، وتنفيذها بشكل مطابق للمواصفات التي جاءت في الرخصة. وإلا عد أي تجاوز لمقتضياتها فعل مخالف لأحكام قانون التهيئة والتعمير يعرض صاحبه لجزاء جنائي.

ثانياً: الطبيعة القانونية لجريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم: تكيف هذه الجريمة بأنها جريمة سلبية لأن سلوك المخالف فيها يتمثل في إمتناعه عن مطابقة أشغال الهدم الواردة في رخصة الهدم.

ثالثاً: أركان جريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم: تقوم هذه الجريمة بتوافر أركانها: الركن الشرعي، الركن المادي، والركن المعنوي.

1- الركن الشرعي:

كجريمة الهدم دون رخصة، تدخل جريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم ضمن الأحكام العامة لنص المادة 77 من القانون 90-29.

2- الركن المادي: ويتكون من عنصرين:**أ- وجود رخصة الهدم:**

تتميز جريمة الهدم غير المطابق لمواصفات رخصة الهدم عن جريمة الهدم دون رخصة في أن الشخص في الجريمة الأولى لم يتحصل على رخصة الهدم. أما في الجريمة الثانية فهو يحوز رخصة الهدم، حيث أنه نفذ التزاماته القانونية في البداية ثم تخلى عن ذلك لاحقاً.

ب- عدم مطابقة أشغال الهدم للمواصفات المقررة في رخصة الهدم

إن عدم مراعاة صاحب رخصة الهدم للالتزامات المفروضة فيها وتنفيذ أشغال الهدم دون مطابقتها يعتبر مخالفا وتقوم الجريمة ضده.

3- الركن المعنوي:

جريمة الهدم غير المطابق لمواصفات رخصة الهدم هي جريمة عمدية كغيرها من الجرائم السابقة، حيث يتطلب لقيامها علم المعني بأن نشاطه يخالف المتطلبات القانونية المفروضة، والأكثر من ذلك انصراف إرادته تحقيق النتيجة.

المبحث الثاني: الجرائم العمرانية المتعلقة بالشهادات:

منذ صدور القانون 90-29 تبنى المشرع الجزائري نمطا جديدا للرقابة، حيث قام بإستحداث مجموعة من الشهادات تهدف إلى ضمان احترام النشاط العمراني تحت طائلة المسألة الجزائية.

ومن بين الشهادات نجد شهادة التعمير التي لها دور إعلامي¹ فهي شهادة تعطي معلومات حول ارتفاعات العقار وإمكانية تشييد بناية على قطعة أرضية من عدمه، ومدى استقبال الأرض للتجهيزات العمومية الموجودة أو المتوقعة، وكذا معرفة موقع العقار بالنسبة للمخططات التي تنظم شغل الأراضي في مجال البناء بمختلف أغراضه واستعمالاته، بالإضافة إلى الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني.

لم يلزم المشرع الجزائري المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على شهادة التعمير بل جعلها اختيارية²، طبقا لنص المادة 51 من القانون 90-29: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والإرتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية"، لذلك لم يرتب أي جزاء على عدم الحصول عليها³، لأن ذلك لا يشكل جريمة. والأمر نفسه نجده عند للمشرع الفرنسي.

أما بالنسبة لشهادتي التقسيم والمطابقة، وبالنظر للطابع الإلزامي الذي تتميز به الشهادتين، فإن كل إخلال بالقواعد المنظمة لهما يشكل جريمة يضع فاعلها تحت طائلة العقوبات المقررة في القانون 90/29 وكذلك القانون 08-15، وعليه فإن الجرائم التي تمس بهاتين الشهادتين كثيرة ولا يمكن حصرها لذلك سنتطرق لأهم الجرائم الماسة بشهادة التقسيم (المطلب الأول) وأهم الجرائم الماسة بشهادة المطابقة (المطلب الثاني والثالث)

¹-Daniel labetouhe, le permis de construire, eyrolles,paris,1982,p69.

²-Morand Deviller jacqueline, droit de l'urbanisme, Dalloz ,paris,2014,p 146.

³ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 63.

المطلب الأول: الجرائم الماسة بشهادة التقسيم:

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، أشارت إليها المادة 59 من القانون 90-29. حيث خولت للمستفيد منها - بطلبه¹ القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية² إلى قسمين أو عدة أقسام، وعليه فإن مخالفة هذه القاعدة يعتبر إخلال بالقواعد المنظمة لها يعاقب فاعلها قانوناً، تظهر أهم صور جرائم شهادة التقسيم³ في جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم (الفرع الأول)، وجريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لمواصفات الشهادة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم:

للإحاطة بهذه الجريمة يتعين علينا تعريفها (أولاً)، ثم تحديد طبيعتها (ثانياً) حتى يتسنى لنا تناول أركانها.

أولاً: تعريف جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم:

تقوم هذه الجريمة بمجرد الشروع في أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول المسبق على شهادة التقسيم⁴، وكذلك في حالة وجود شهادة تقسيم منتهية الصلاحية، ولقد حددت مدة صلاحيتها ب: 3 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها⁵.

¹ - " ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه" المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 176-91.

إصدار شهادة التقسيم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، راجع إقلاولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 202.

² - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 68.

³ - تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام راجع، www.apcbejaia.org، تاريخ الإطلاع 24 أبريل 2018 على الساعة 17:25.

⁴ - المادة 59 من القانون 90-29: " تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام...".

⁵ - المادة 39 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

ثانياً: الطبيعة القانونية لجريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم:

جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم هي جريمة سلبية لأن نشاط الجاني يتمثل في إمتناعه عن تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم.

ثالثاً: أركان جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم:

نتناول أركان هذه الجريمة بعرض ركنها الشرعي، ثم ركنها المادي وفي النهاية ركنها المعنوي.

1- الركن الشرعي: إن كل من يقوم بأشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم¹ يتعرض للعقوبات المقررة في نص المادة 77 من القانون 90-29 حيث أن المشرع لم يجرمها بنص خاص لذلك فأنها تخضع للحكم العام الوارد في قانون التعمير.

2- الركن المادي: يتمثل في القيام بأشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم أو بوجود شهادة تقسيم منتهية الصلاحية.

3- الركن المعنوي: هي جريمة عمدية، يتوفر فيها القصد الجنائي العام فالمخالف فيها يعتمد إلى القيام بأشغال التقسيم دون الحصول على شهادة التقسيم.

الفرع الثاني: جريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم: يقسم هذا الفرع إلى ثلاث عناصر، تتمثل في تعريف الجريمة أولاً، ثم تحديد طبيعتها ثانياً، والأركان المشكلة لها ثالثاً.

أولاً: تعريف جريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم:

تقع هذه الجريمة عندما يتم إنجاز أشغال تقسيم لا تتطابق مع التصاميم والمخططات التي منحت على أساسها شهادة التقسيم.

¹ - غالباً ما تطلب هذه الشهادة من طرف الورثة من أجل تقسيم العقار الموروث، فهذه الشهادة تسهل للورثة قسمة، العقار المبنى، وتمكن البلدية مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبنى على المحيط العمراني، راجع إقلولي رايح ولد صافية، المرجع السابق، ص 199.

ثانيا: الطبيعة القانونية لجريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم

هي جريمة وقتية، لأن نشاط الجاني فيها يحدث وينتهي في وقت معين، وتكيف بانها سلبية لأن نشاط الجاني يكمن في الإمتناع عن مراعاة مواصفات شهادة التقسيم.

ثالثا: أركان الجريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم: لقيام هذه الجريمة لابد من توافر أركانها: الركن الشرعي، الركن المادي والركن المعنوي.

1- الركن الشرعي: بما أن المشرع الجزائي لم ينص على جريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم بنص خاص، فإنه يعاقب مرتكبه وفقا لما هو مقرر في المادة 77 من القانون 90-29.

2- الركن المادي: إن قوام الركن المادي لهذه الجريمة ينصب على إنجاز أشغال التقسيم دون مراعاة الموصفات الواردة في الشهادة التقسيم وعلى هذا الأساس تقوم الجريمة بسبب تجاهل التزام فرضه قانون التعمير.

3- الركن المعنوي: هي جريمة عمدية تتطلب لقيامها قصد جنائي عام فبمجرد البدء في أشغال التقسيم دون الحصول على شهادة التقسيم يتحقق الركن المعنوي.

المطلب الثاني: الجرائم الماسة بشهادة المطابقة

لتنظيم حركة البناء والتعمير تضمن القانون 90-29 في المادة 75 منه أنه عند إنهاء أشغال البناء على المعني بالأمر أن يثبت مدى مطابقة الأشغال مع الرخصة المسلمة له¹.

وتطبيقا لهذا جاء المرسوم التنفيذي 91-176 لينص على ضرورة استخراج شهادة المطابقة من خلال نص المادة 54 منه²، وبحلول سنة 2008 تدخل المشرع بتجريم أفعال تمس بشهادة المطابقة³. وحدد لها عقوبات في إطار حماية العقار المبني بإصدار القانون 08-15 المتعلق بتنظيم قواعد مطابقة البناءات المخالفة للقانون⁴.

1 - المادة 75 من القانون 90-29، المرجع السابق.

2 - المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176، المرجع السابق.

3 - تعتبر شهادة المطابقة وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص البناء لأحكام هذه الأخيرة، والحصول عليها أمر وجوبي وفقا لما هو مقرر قانونا.

4 - القانون 08-15، المرجع السابق.

فالحصول على رخصة البناء لوحده غير كاف لضمان احترام القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وإنما يجب أن تكون الأعمال المنجزة أو التي شرع في إنجازها مطابقة للمشروع المرخص له بموجب رخصة البناء. وحتى يثبت المستفيد أنه التزم بما تفرضه رخصة البناء يجب عليه الحصول على شهادة المطابقة¹ التي تشكل آلية رقابة لاحقة في يد الإدارة.

تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري لم يفرق بين شهادة المطابقة ورخصة السكن سواء كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية وتربوية أو صناعة أو تجارة². والأمر نفسه بالنسبة للعديد من التشريعات المقارنة كفرنسا، مصر، تونس، حيث تسلم شهادة المطابقة في كل الحالات ومهما كان الغرض من المبنى³.

إن هدف المشرع من وراء تجريمه لمخالفة التزامات شهادة المطابقة هو الحد من البناءات الفوضوية غير المتممة، عن طريق إلزام أصحابها بإتمام بناياتهم في الأجل المحددة، ومعرفة المسؤولين عن حدوث الكوارث بسبب عدم تطابق الأعمال المنجزة مع رخصة البناء والمخططات الهندسية، فكل إخلال بالقواعد المنظمة لها جريمة يعاقب مرتكبها بجزئات مختلفة، وبالرجوع إلى القانون 90-29 ونصوصه التنظيمية، والقانون رقم 08-15 نجد أن المشرع أشار إلى جرائم عديدة- جاءت على سبيل المثال لا الحصر- وخصص لكل منها عقوبة .

وسنتعرض في بحثنا هذا إلى الجرائم التي تمس بشهادة المطابقة:

- جريمة عدم تقديم شهادة المطابقة في الآجال المحددة (الفرع الأول).
- وجريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها (الفرع الثاني).

¹ - محمد الصغير بعللي، تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، العدد الأول، مارس 2007، ص 25.

² - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 68.

³ - عصام البقالي، " القانون الجنائي للتعمير بين القوانين الحالية ومشروع مدونة التعمير"، مجلة القانون والأعمال، منشور في الموقع: www.doitenterprise.com تم الإطلاع عليه 25 أبريل 2018 على الساعة 23:45 .

الفرع الأول: جريمة عدم تقديم طلب شهادة المطابقة في الآجال المحددة:

وفقا لنص المادة 60 من القانون 08-15 يتعين على المالك أو صاحب المشروع، أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بإنهاء البناء في المهلة المقررة لذلك قانونا تحت طائلة المسائلة الجزائية ولتحديد نطاق هذه الجريمة سنعمد إلى تعريفها (أولا) ثم طبيعتها (ثانيا)، لنفسي إلى تحديد أركانها (ثالثا).

أولا: تعريف جريمة عدم تقديم طلب شهادة المطابقة في الآجال المحددة.

تتمثل هذه الجريمة في عدم تنفيذ صاحب البناية التي غالبا ما تكون غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء لإلتزاماته القانونية وذلك بعدم تقديمه لطلب استخراج شهادة المطابقة في الآجال المحددة قانونا¹.

ثانيا: الطبيعة القانونية لجريمة عدم تقديم طلب شهادة المطابقة في الآجال المحددة.

تعد جريمة عدم تقديم طلب شهادة المطابقة في الآجال المحددة جريمة سلبية لإمتناع مرتكبها عن تنفيذ التزامه المقرر قانونا بعد إتمام أشغال تحقيق المطابقة مع مواصفات رخصة البناء وذلك بعدم تقديمه لطلب شهادة المطابقة خلال الآجال القانونية، ومن جهة أخرى هي جريمة وقتية لإرتباطها بأجل محدد².

ثالثا: أركان جريمة عدم تقديم طلب شهادة المطابقة في الآجال المحددة.

للإحاطة بهذه الجريمة بهذه الجريمة أكثر سنيين ركنها الشرعي، ثم ركنها المادي، وأخيرا ركنها المعنوي.

1- الركن الشرعي: ألزم المشرع المستفيد من رخصة البناء بضرورة تقديم طلب شهادة مطابقة

الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء في أجل 30 يوم من تاريخ انتهاء الأشغال³.

¹ - عابدة ديرم، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 281.

² - المرجع نفسه، ص 281.

³ - راجع المواد: 75 من القانون 90-29.

- 60 من القانون 08-15.

- 54 من المرسوم التنفيذي 91-176.

وعليه فإن الإخلال بهذا الإلتزام يشكل جريمة يعاقب عليها وفقا لنص المادة من قانون 92 من قانون 08-15¹.

2- الركن المادي:

لقيام الركن المادي في هذه الجريمة لابد من توافر عنصرين:

- وجود رخصة البناء والإنتهاء من أشغال البناء.
- الإمتناع عن تنفيذ التزام قانوني يتمثل في عدم تقديم طلب شهادة المطابقة في الآجال المحددة قانونا.

3- الركن المعنوي:

إن جريمة عدم المطالبة بشهادة المطابقة جريمة عمدية يتطلب لقيامها توفر قصد جنائي عام (علم+ إرادة) فبمجرد حصول المعني على موافقة اللجنة المختصة ومنحه آجالا لإستخراج شهادة المطابقة كاف لعلمه بهذا الجرم.

الفرع الثاني: جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها:

وفقا لنص المادة 02 من القانون 08-15 فإنه يقصد ب:

الشغل: كل استعمال أو استغلال لبناية طبقا للوجهة المخصصة لها.

الإستغلال: ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعة التقليدية².

إن كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها يعد مخالفا للقانون ويخضع للمساءلة الجزائية، وقد قسمنا هذا الفرع إلى ثلاث عناصر تتمثل في تعريف الجريمة (أولا) ثم تحديد طبيعتها القانونية (ثانيا) وأخيرا تحديد أركانها.

أولا: تعريف جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها:

تتمثل هذه الجريمة في استغلال أو شغل بناية - والتي غالبا ما تكون مخالفة لرخصة البناء- قبل تحقيق مطابقتها سواء تم التصريح بها أولم يتم، ويستوي في ذلك تقديم التصريح من

¹ - المادة 92 من القانون 08-15، المرجع السابق.

² - المادة 02 من القانون 08-15، المرجع نفسه.

أجل إتخاذ إجراءات التسوية وتحقيق المطابقة أم لا، فالعبرة بإستغلال أو شغل البناية رغم عدم مطابقتها للنصوص القانونية¹.

ثانيا: الطبيعة القانونية لجريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها:

هي جريمة وقتية تنتهي بإنهاء الفعل المتمثل في الشغل أو الإستغلال، ولكنها تتكرر بوقوع عدة أفعال يصلح كل منها أن يكون جريمة مستقلة، وتعتبر جريمة واحدة نظرا لوحدة الفاعل ومحل الجريمة والمشروع الإجرامي، ذلك أن الجريمة قد تستغرق وقتا بسبب طول مدة الإستغلال².

وتعتبر سلبية لأن نشاط المعني فيها يتمثل في مخالفته لإلتزام قانوني وهو عدم تقديم طلب شهادة المطابقة

ثالثا: أركان جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها: تتمثل هذه الأركان في: الركن الشرعي، الركن المادي والركن المعنوي.

1- الركن الشرعي:

اعتبر المشرع الجزائري أن شغل أو استغلال أي بناية قبل تحقيق مطابقتها - التي تثبت أصلا بشهادة المطابقة- فعل مجرم قانونا حيث تنص المادة 10 من قانون 08-15 أنه: "يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون" وجاءت المادة 82 من نفس القانون لتحدد عقوبة هذه الجريمة، وهذا ما يمثل الركن الشرعي لها³.

2- الركن المادي:

يتمثل في شغل أو استغلال البناية، مع وجوب توفر شرط مخالفة النصوص القانونية وأحكام التعمير، أي قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة .

¹ - عايدة ديرم ، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص274.

² - عايدة ديرم ، المرجع نفسه، 274.

³ - راجع المادتين: 10، 82 من القانون 08-15، المرجع السابق.

3- الركن المعنوي:

بالنسبة للمالك صاحب البناية من المفترض علمه بالجريمة الأصلية المتمثلة في عدم تقديمه لطلب شهادة المطابقة لأنه غالبا ما تكون البناية في هذه الحالة مخالفة لمواصفات رخصة البناء، أما الغير الشاغل أو المستغل بموجب ترخيص من المالك فهو ليس محل لهذه الجريمة¹.

المطلب الثالث: جريمة الربط بشبكات الإنتفاع العمومي قبل الحصول على شهادة المطابقة:

لم يجرم المشرع الجزائري هذه المخالفة إلا بعد صدور القانون 08-15 بمقتضى المواد 61-88 منه، و بذلك فإن كل من يقوم بعملية ربط غير قانونية قبل الحصول على شهادة المطابقة التي تعتبر قرينة على شرعية البناء، يكون قد خالف أحكام قانون التعمير ويسأل جزائيا.

وفي هذا الصدد نعرض مفهوم جريمة الربط بشبكات الإنتفاع العمومي قبل الحصول على شهادة المطابقة (الفرع الأول) ثم نحدد أركانها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم جريمة الربط بشبكات الإنتفاع العمومي قبل الحصول على شهادة المطابقة:

سنتناول في هذا الفرع تعريف الجريمة (أولا)، ثم نحدد طبيعتها القانونية (ثانيا).

أولا: تعريف جريمة الربط بشبكات الإنتفاع العمومي قبل الحصول على شهادة المطابقة:

يقصد بشبكات الإنتفاع العمومي شبكات التزويد بالماء الشروب، شبكة إخماد النار، قنوات التطهير، وقنوات وتجهيزات الكهرباء، والغاز، والإتصالات، التي تزود البنايات². تتجسد هذه الجريمة في قيام مالك البناء أو المقاول أو القائم بالأشغال، بربط البناية بشبكات الإنتفاع العمومي دون حصوله على شهادة المطابقة سواء كان هذا الربط مؤقتا أو نهائيا.

ثانيا: الطبيعة القانونية لجريمة الربط بشبكات الإنتفاع العمومي قبل الحصول على شهادة المطابقة:

¹ - عابدة ديرم ، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 274.

² - المادة 2 من القانون 08-15، المرجع السابق. و

- زليخة دردوري ، النظام القانوني لشهادة المطابقة، مذكرة ماستر جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-

بما أن المخالف في هذه الجريمة يعمد إلى ربط البناية بشبكات الإنتفاع العمومي، دون استخراج شهادة المطابقة بعد إتمامه للأشغال فإن هذه الجريمة تعتبر سلبية لإمتناعه عن القيام بالتزام فرضه القانون يتمثل في الحصول على شهادة المطابقة، وتعد جريمة مستمرة طالما ظل الربط قائماً¹.

الفرع الثاني: أركان جريمة الربط بشبكات الإنتفاع العمومي قبل الحصول على شهادة المطابقة:

لقيام هذه الجريمة لابد من توافر ركنها الشرعي (أولاً) وركنها المادي (ثانياً) وأخيراً ركنها المعنوي.

أولاً: الركن الشرعي:

إن الإنتفاع بالعقار والإستفادة منه يتطلب ربطه بمختلف الشبكات الحيوية مثل: الماء، الغاز، الكهرباء... وغيرها، لذا فإنه بمجرد الحصول على شهادة المطابقة يمنح للمعني الحق في الربط بشبكات الإنتفاع العمومي وفقاً للمادة 61 من القانون 08-15، والتي يعاقب على مخالفة أحكامها نص المادة 88 من نفس القانون ما يشكل الركن الشرعي لهذه الجريمة².

ثانياً: الركن المادي

تعتبر الجريمة قائمة بمجرد قيام صاحب البناية أو المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص له بذلك بربط البناية بشبكات الإنتفاع العمومي دون استخراج شهادة المطابقة.

ثالثاً: الركن المعنوي:

هي جريمة عمدية كسابقيها من الجرائم التي درسناها تتطلب توافر القصد الجنائي العام المتمثل في العلم والإرادة.

¹ - عابدة ديرم ، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 267.

² - راجع المادتين: 61-88 من القانون 08-15، المرجع السابق.

خلاصة الفصل الأول:

نخلص مما تقدم إلى أن المشرع الجزائري لم يول جرائم العمران الإهتمام الكافي، فهي تفتقر لإطار قانوني موحد ينظمها، وموزعة بين أكثر من قانون، وغير محددة بدقة، معتبرا أن كل فعل يخالف أحكام قانون التعمير يعد جريمة ترتب المسؤولية الجزائية لمرتكبها، ومثل هذا التشنت من شأنه أن يخلق صعوبات قانونية للجهات القضائية المختصة بالفصل في هذه الجرائم.

وتبين أن جل جرائم العمران هي جرائم سلبية يمتنع فيها المخالف إتيان السلوك والنشاط المتطلب المقرر تشريعيا أو تنظيميا، كأن يمتنع عن تقديم طلب الحصول على الرخص وشهادات التعمير، وأنها من الجرائم العمدية المادية التي يكفي لقيامها توافر القصد الجنائي العام ولا يعتد فيها بحسن النية.

الفصل الثاني:

الحماية الإجرائية للعميران.

الفصل الثاني: الحماية الإجرائية للعمران:

جرم المشرع الجزائي كل فعل يخالف أحكام قانون التعمير وتنظيماته، وأقر جزاءات ردعية على المخالفين له، تتمثل في تدابير وعقوبات مالية وأخرى سالبة في حالة العود، كما عين أشخاص مؤهلون تتوفر فيهم بعض الصفات وحددهم على سبيل الحصر من أجل معاينة هذا النوع من الجرائم، نظرا للطابع التقني الذي يميزها عن غيرها، مخولا إياهم سلطات تمكنهم من مباشرة مهامهم على أكمل وجه، وهذا كله من أجل ردع المخالفين وقمع ظاهرة التعدي على المحيط العمراني.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: المتابعة القضائية لجرائم العمران.

المبحث الثاني: الإثبات والمحاكمة في جرائم العمران والجزاءات المقررة لها.

المبحث الأول: المتابعة القضائية لجرائم العمران:

من أجل التصدي لجرائم العمران، حاول المشرع الجزائري تحديد الأشخاص المؤهلين لمعاقبة هذه الجرائم، ووخول لهم سلطات تسمح لهم بإتخاذ الإجراءات اللازمة في حالة انتهاك قواعد ق.ت.ت (المطلب الأول).

أما تحريك الدعوى العمومية في هذه الجرائم، فإنه يتم مباشرتها من قبل النيابة العامة أو الإدعاء المدني (المطلب الثاني) ضد كل شخص يقوم بارتكاب جريمة تمس بالمجال العمراني (المطلب الثالث).

المطلب الأول: معاقبة جرائم العمران:

تسند مهمة البحث والتقصي عن جرائم العمران إلى مجموعة من الأشخاص يمارسون مهامهم بصفة خاصة، بموجب قوانين التعمير (الفرع الأول) ولهم صلاحيات واسعة حولها لهم المشرع من أجل تسهيل مهامهم وردع كل اعتداء على المحيط العمراني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأجهزة المختصة بالبحث والتقصي عن جرائم العمران :

نظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها مجال العمران، وسع المشرع في ق.إ.ج الجزائري من دائرة الأشخاص المؤهلين لمعاقبة¹ الجرائم الواقعة عليه حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمتها والتشريعات المتعلقة بها. هؤلاء الأشخاص يتمثلون في ضباط وأعاون الشرطة القضائية (أولا)، هيئات أخرى مكلفة بالبحث والتقصي عن جرائم التعمير (ثانيا)، شرطة العمران والبيئة (ثالثا)، فرق المتابعة والتحقيق (رابعا).

أولا: ضباط وأعاون الشرطة القضائية

بالرجوع إلى نصوص التنظيمية والتشريعية التي تعاقب على مخالفات العمران نجدها تمنح صلاحية البحث والتقصي عنها² ،

إلى أعضاء الضبط القضائي ذوو الإختصاص العام المبيينين في قانون الإجراءات الجزائية وهم:

¹ - ألزم القانون الأجهزة المكلفة بقمع جرائم العمران الإنتقال إلى مكان ارتكاب الجريمة للقيام بالمعاينات الميدانية، والتي تعني قيام المحقق بفحص دقيق لمكان له علاقة بالجريمة المرتكبة قصد إثبات حالة ذلك المكان وما يتوفر فيه من أدلة.

² - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثالثة، لباد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 155.

1- ضباط الشرطة القضائية:

أ- رؤساء المجالس الشعبية،

ب- ضباط الدرك الوطني

ج- محافظو الشرطة

د- ضباط الشرطة

هـ- ذوو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك 3 سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

و- مفتشوا الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة 3 سنوات على الأقل وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجامعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.

ذ- ضباط وضباط الصاف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل¹.

2- أعوان الضبط القضائي (أعوان الشرطة القضائية)

وهم موظفوا مصالح الشرطة والدرك الوطني ومستخدموا الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة الضباط، وفقا لما جاء في المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية².

3- الموظفون الذين لهم صفة الضبط القضائي الخاص:

المشار إليهم في المواد من 21 إلى 27، وهم:

- رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها³.

- يكلف أعوان الشرطة القضائية - وفقا لما جاء في قانون الإجراءات الجزائية بتلقي الشكاوي والبلاغات والقيام بالتحريات الأولية لمعرفة المشتبه في ارتكاب الجريمة محل

¹ - المادة 15 من الأمر رقم 66-155 مؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية عدد 48، بتاريخ 10 جوان 1966 (المعدل والمتمم).

² - المادة 19، ق.إ.ج، المرجع نفسه.

³ - راجع المواد: من 21 إلى 27، ق.إ.ج، المرجع نفسه.

التحريات، وتحرير المحاضر الخاصة بها وإرسال الملف في نهاية المطاف إلى وكيل الجمهورية ليتخذ ما يراه مناسباً.

تجدر الإشارة أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو أول شخص يحمل وصف ضابط شرطة قضائية، منحت له صلاحيات القيام بمعاينة البنايات وهذا من خلال نص المادة 73 من القانون 90-29 المعدلة بموجب المادة 6 من القانون 04-05¹ التي جاءت بصيغة الوجوب، ملزمة إياه بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز، والقيام بالمعاينات التي يراها ضرورية. وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء محل طلب رخصة البناء أو التصريح بإفتتاح الورشة الأمر الذي أكدته المادة 5 من المرسوم التنفيذي 06-55².

ونلاحظ أن المشرع أعفى الوالي من مهمة مراقبة البنايات والمعاينات الميدانية وهذا بالنظر إلى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الشخص الإداري الأقرب لمجال العمران. تنص المادة 68 من القانون البلدي رقم 90-08 أنه: " لرئيس المجلس الشعبي البلدي صفة ضابط الشرطة القضائية"³ إذن فيوصفه ضابط شرطة قضائية فهو مساعد لوكيل الجمهورية، وبياسر السلطات الاستثنائية المخولة لهذا الأخير في حالة وقوع جريمة متلبس بها⁴.

ويخضع لسلطته ومراقبته النائب العام وغرفة الإتهام كذلك، وله كامل اختصاصات الضبط القضائي لكن في دائرة بلديته، ولا يجوز له أن يباشر مهامه بالتحري في بلديات أخرى⁵. إلا أنه لوحده لا يستطيع القيام بالمهام المخولة له في مجال معاينة جرائم العمران ذلك

¹ - المادة 6 من القانون 04-05، المرجع السابق.

² - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة جريده رسمية عدد 06، لسنة 2006 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 09-343 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ج ر عدد 61 لسنة 2009.

³ - قانون البلدية رقم 90-08 المؤرخ في 12 رمضان 1410 الموافق ل 7 أفريل 1990، ج ر عدد 15، الصادرة سنة 1990.

⁴ - كمال دمدوم ، رؤساء المجالس الشعبية ضباطا للشرطة القضائية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 19.

⁵ - كمال دمدوم ، المرجع نفسه، ص 21.

أنها تتطلب أعوان مختصين، الأمر الذي أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي 55-06 التي تنص أنه: " يجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة"¹.

ثانيا: الهيئات الأخرى المكلفة بالبحث والتقصي عن جرائم العمران:

جاء في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 55-06 أنه: "زيادة على ضباط أو أعوان الشرطة القضائية...".

ومن هنا نستشف أن أعضاء الضبط الإداري السابق ذكرهم والمحدد في قانون الإجراءات الجزائية لهم الحق في معاينة جرائم العمران.

لكنه من الواضح أن هؤلاء الأعضاء غير متفرغين للقيام بالبحث والتحري عن جرائم العمران، لأن الدولة أنشأت فرق خاصة تقوم بهذه المهمة، لذا خولت المادة 76 مكرر ف1 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به للبحث ومعاينة جرائم العمران كل من:

- مفتشوا التعمير².

- أعوان البلدية المكلفون بالتعمير.

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

وبالرجوع إلى نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06³ الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، نجدها فصلت أكثر مما جاءت به المادة 76 مكرر السابق ذكرها، حيث جاء فيها أنه زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

¹ - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة العربي تيسي، تبسة، 2011، 2012، ص 155.

² - يمثل مفتشي التعمير نوعا من الشرطة الهندسية والمعمارية، بحيث أن هذا الجهاز يكون مصحوبا بسلطة مهينة لصالح الإدارة المختصة التي من بين صلاحياتها تكليف من يقوم بالهدم على نفقة مرتكب المخالفات دون اللجوء إلى استصدار حكم يقضي ذلك. بناجي شريف، " بعض الملاحظات حول التشريع الجديد المتعلق بالهندسة المعمارية"، مجلة الرسالة القانونية، عدد 10، الجزائر، 1994، ص 87.

³ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 55-06، المرجع السابق.

1- مفتشو التعمير: الذين تم تعيينهم بانتظام طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-229 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن. المعدل والمتمم.

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

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوو الخبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.
- المهندسين التطبيقيين في البناء (في الهندسة المدنية) ذوو الخبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين الساميين (في البناء) ذوو خبرة (5) خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

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

- رؤساء المهندسين المعماريين، ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدني)
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
 - المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة سنتين على الأقل¹.
- وحرصاً على الصرامة في تنفيذ عملهم على الوجه المطلوب ، فرض المشرع عليهم أداء اليمين حتى يكونوا محلفين وذلك لتحمل المسؤولية أثناء تقصيرهم أمام الله أولاً ثم أمام القانون ثانياً².

¹ - يكلف مفتشو التعمير تحت إشراف السلطة السلمية بالسهل على تطبيق التنظيم في مجال العمران الرئيسي والعمران المفصل، ويراقبون فضلاً عن ذلك تنفيذ الأحكام التي أرتها مخططات التعمير لاسيما فيما يخص دراسة المواقع المعتمدة لإنشاء المباني ورخص البناء. المادة 78 المرسوم التنفيذي 91-225 المؤرخ في 14 جويلية 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج ر عدد 34 لسنة 1991.

² - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 57.

حيث نصت المادة 51 من المرسوم التشريعي 94-07 وكذلك المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المعدل والمتمم موجب القانون رقم 04-05 في فقرتها الثانية أنه: "يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين الآتية أمام رئيس المحكمة المختصة:
أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي".

ويتم تعيين هؤلاء الأعوان عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفون بالجماعات المحلية والعدل والتعمير¹، ويزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي، ويقع عليهم الإلتزام بإظهاره أثناء ممارستهم لمهامهم الرقابية².

نلاحظ أن المشرع الجزائري وسع من دائرة الأعوان المؤهلين الذين يمارسون الرقابة في ميدان التعمير والبناء، وذلك من أجل الوصول إلى مراقبة فعالة، حيث أنه بعدما كان المرسوم التنفيذي 95-310 المؤرخ في 14-10-1995، والذي يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير يقتصر تعيين هؤلاء ضمن الأعوان التابعين لوزارة السكن والعمران سواء على مستواها، أو على مستوى مختلف المديرات المركزية المتواجدة بالولايات، بينما جاء المرسوم التنفيذي الجديد وهو توسيع هذه الدائرة وذلك بضم الموظفين المؤهلين التابعين لإدارة البلدية العاملين في مصلحة التعمير، حيث أن هؤلاء أكثر احتكاكا وقربا من المواطن وإمكانية تحسيسهم بأهمية البناء النظامي مضار البناء الفوضاوي تكون سهلة . ومادام أن المشرع أخذ بفكرة التوسيع من دائرة الأعوان المؤهلين بمعاينة جرائم العمران وإثباتها بغرض التضييق على ظاهرة البناء الفوضاوي، فيجب إتمام هذه الفكرة وعدم جعل آلية الإتصال بالقضاء تقتصر على رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي عموما لا يأخذ بفكرة المساواة³.

¹ - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 06-55، المرجع السابق.

² - المادة 70 من القانون 08-15، المرجع السابق.

³ - نادية سكاكني، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 41.

ثالثا: شرطة العمران والبيئة:

تتولى شرطة العمران القيام بعدة وظائف أساسية اكتسبتها من التطور التاريخي المرحلي الذي مرت به عبر العصور حتى عصرنا الحالي. وفيما يلي سنعرض تعريفها ثم نبين خصائصها.

1- تعريف شرطة العمران:

لشرطة العمران سلطة تقديرية واسعة في اتخاذ الإجراءات القانونية ، والسلطة التقديرية لرجل الشرطة هي سلطة هامة، سواء نص عليها القانون أو النظام أو لم ينص عليها، وهذه السلطة هي نتاج للحكمة المهنية الشرطية، حيث أنه كباقي العاملين في إدارة العدالة الجنائية، له مدى ومجال واسع للتحرك، للخيار بين عدة خيارات عمل ممكنة، لإتخاذ إجراءات قانونية عند وقوع مخالفة، إلى عدم اتخاذ أي إجراء والإكتفاء بإنذار، أو عدم إعطاء أي إنذار وترك الأمر، وهذا أي أيضا يدخل في مجال العلاقات العامة مع الجمهور¹.

تعمل شرطة العمران بصورة عامة، على إلزام المواطن بإحترام القواعد القانونية، سارية المفعول في مجال البناء والتعمير، ومحاربة كل أشكال البناءات اللاشريعة² وعلى مستوى مديرية الأمن الوطني، تأسست شرطة العمران بقرار من المديرية العامة للأمن الوطني يحمل رقم 5078 بتاريخ 09 ماي 1983 على مستوى 17 ولاية، من بينها الولايات الكبرى كالجزائر، وهران عنابة وغيرها من الولايات الكبرى في الجزائر³.

2- اختصاصات شرطة العمران:

تتمثل مهام شرطة العمران في السهر على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران، بالتنسيق مع المصالح التقنية والعمرانية للبلديات والدوائر تحت طائلة القانون واللوائح التنظيمية، كما تعمل على منع كل أشكال البناء الفوضوي، والسهر على محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية والإحتلال غير شرعي للأراضي، وكذلك الأمر ، بإجراء المطابقة أو توفيق الأشغال.

¹ - عباس أبو شامة ، شرطة المجتمع، الطبعة الأولى، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2014، ص 16.

² - كمال درارجية، محاضرة بعنوان القواعد العامة للعمران، أقيمت في إطار تربية لفائدة محققي الشرطة، مدرسة الهادي خديري، عنابة، سنة 2005، ص 08.

³ - كمال درارجية، المرجع نفسه، ص 9.

كما تقوم كذلك بإجراءات رديعة في إطار مهمة الشرطة القضائية التي تساهم في هذا المجال نتيجة للمخالفات المعاقب عليها قانوناً¹.

وبالرجوع للنصوص القانونية التي تشير إلى هذا الجانب، فإن جُلها تؤكد أن الزيارة الميدانية للأعوان المؤهلين تكون شاملة، سواء كان القطاع عاماً أو خاصاً، سواء كانت ذات استعمال سكن أو تجاري أو خدماتي².

وفي ما يخص أوقات الزيارات فيمكن أن تتم المراقبة ليلاً أو نهاراً أثناء أيام الراحة وأيام العطل، وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، ويمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي³.

الإنهاء من عملية الزيارات الميدانية، لمراقبة ورشات أشغال البناء أو الأراضي التابعة للدولة، وثبوت المخالفة فيها تحرر المحاضر⁴.

وتبلغ إلى رئيس المجلس البلدي والوالي وتبلغ إلى الجهة القضائية المختصة بالإضافة إلى تبليغ مدير البناء والتعمير.

رابعاً: فرق المتابعة والتحقيق:

أضاف قانون 08-15 فرق أعوان مكلفة بالمتابعة والتحقيق حول إنشاء تجزئات أو مجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنايات⁵ وفي إطار تأدية مهامهم، يمنح لهم تكليف مهني، يسلمه لهم حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليمياً، ويلزمون باستظهاره أثناء مهمة الرقابة⁶ وهو ما أقرته المادة 70 من القانون 08-15.

¹ - عبد الرحمان بريك، المسؤولية الإدارية دون خطأ وأهم تطبيقاتها في القضاء الإداري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2011، ص 167.

² - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 165.

³ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06-05، المرجع السابق.

⁴ - رمزي حوحو، المرجع السابق، ص 226.

⁵ - المادة 68 من القانون 08-15، المرجع السابق.

⁶ - المادة 70 من القانون 08-15، المرجع نفسه.

وتتمثل فرق المتابعة والتحقيق في مجموعات من الموظفين، التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية والذين يتم تعيينهم من ضمن المستخدمين التابعين للأسلاك التالية:

- مفتشو التعمير

- المهندسون المعماريون.¹

تسند إليهم مهمة القيام ب:

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائيات الفحص والتحقيقات.

- المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البنائيات.

- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها .

- غلق الورشات غير القانونية².

تتشكل هذه الفرق من 3 أو 4 أعوان حسب إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات، يعينون من بين المستخدمين التابعين لمفتشي التعمير أو المهندسين المعماريين والمدنيين، ومهندسي التطبيق والمهندسين الساميين في البناء كذا المتصرفين الإداريين بموجب نص المادة 7 من نفس المرسوم³.

نستنتج أن المشرع الجزائري من خلال الترسانة الكبيرة من النصوص القانونية والتنظيمية، وسع من دائرة الأعوان المكلفين بمراقبة وضبط مخالفات التعمير، وحدد كيفية تعيين وتنظيم هذا الجهاز الرقابي مما أدى إلى طرح إشكال في نطاق المسؤولية وذلك في حالة وجود مخالفة وامتتع المؤهلون جميعهم عن القيام بواجبهم نتيجة الإتكال واللامبالاة وعدم الجدية مما يصاحبها من انتشار للبناءات الفوضوية.

¹ - ياسمين ستي قزاتي ، النزاع الجزائري الناتج عن البناء دون رخصة، بين آخر تعديلات القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 114.

² - المادة 62 من القانون 08-15، المرجع السابق.

³ - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 2 مايو 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرهما، ج ر عدد 27 لسنة 2009.

فرغم تعدد الإطار القانوني والتنظيمي لضبط مجال التعمير، وبالرغم من وجود أجهزة إدارية مهنتها السهر على احترام قوانين التعمير إلا أنها تصطدم بواقع تتعدد فيه مظاهر الإختلالات والمخالفات التي يعرفها ميدان التعمير والبناء .

الفرع الثاني: السلطات التي يتمتع بها الأعوان المؤهلون لمعاينة جرائم العمران:

تظهر أهم السلطات التي يتمتع بها الأعوان المؤهلون لمعاينة جرائم العمران في المراقبة الدائمة لأشغال البناء أثناء الإنجاز وبعده، وتكمن هذه السلطات في الزيارات الميدانية لورشات الأشغال (أولاً)، وتحرير محاضر معاينة المخالفات (ثانياً)، وكذلك الإستعانة بالقوة العمومية (ثالثاً).

أولاً: الزيارات الميدانية لورشات الأشغال:

للأعوان المؤهلين قانوناً حق الزيارة الميدانية لتفقد أشغال البناء وإجراء المعاينات من أجل ضمان احترام قوانين البناء والتعمير، وحسب نص المادة 73 من القانون 90-29 المعدلة بموجب المادة من القانون 04-05 فإن هؤلاء الأعوان يقومون بزيارة البنايات التي هي في طور الإنجاز وبالتالي استبعاد البنايات المنجزة¹.

وأشارت كذلك المادة 90 من المرسوم التشريعي 94-07 إلى معاينة المخالفات أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها. وهذه الزيارات تكون لكافة البنايات سواء تعلق الأمر بالقطاع الخاص أو العام لأن المادة 73 ورد فيها لفظ " كل البنايات " ومهما كان الغرض منها.

وباستقراء المادة 08 من المرسوم 06-55 فإن الزيارات التي يقوم بها الأعوان المؤهلون قانوناً تكون بصفة منتظمة ومبرمجة مسبقاً أو بصفة فجائية وتتم في الليل، وأيام العطل، وخارج ساعات العمل. وهو ما تطرقت إليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-156.

ثانياً: تحرير المحاضر:

بعد الإنتهاء من الزيارات الميدانية، يقوم العون المؤهل قانوناً بتحرير محضر في حالة التأكد من انتهاك الأحكام المنصوص عليها في قوانين التعمير، ويتضمن المحضر تدقيقاً

¹ - المادة 73 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05، المرجع السابق.

لوقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف¹. ثم يوقع المحضر، وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر.

ولقد اشترط المشرع الجزائري أن يتم تحرير محضر المعاينة وفقا لشكل معين ومضمون محدد أن يتخذ بشأنه إجراءات محددة لضمان صحة ما يرتبه من آثار على إثبات جريمة العمران²، حيث أنه يبقى صحيحا إلى غاية إثبات عكسه.

في حالة إنجاز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا إرسال المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

أما في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لمواصفات بالرخصة المسلمة، يرسل العون المحضر إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي³ في أجل (72) ساعة⁴.

وتكمن أهمية المحضر في كونه عبارة عن دليل مادي يؤخذ بعين الاعتبار عند المحاكمة⁵.

حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 06-55 فإن محاضر المخالفات لقواعد

التهيئة والتعمير هي:

1- محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة بناء :

وفقا المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 المعدل بالقانون 04-05 يتعين على

العون المؤهل قانونا بمعاينة الجرائم المتعلقة بالعميران تحرير محضر بشأن مخالفة البناء المنجز دون رخصة.

¹ - مزبود بصيفي، " دور شرطة العمران في حماية البيئة"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، جامعة مستغانم، 2013، ص 216.

² - ياسمين ستي قزاتي، المرجع السابق، ص 132.

³ - يمنح القانون 04-05 للعون المؤهل سلطة الإتصال مباشرة بالقضاء دون وساطة الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، في حين كانت المادة 50 الملغاة من قانون 94-07 تطلب ضرورة تدخل الوالي أو رئيس المجلس الشعبي لإحضار الجهة القضائية المختصة.

⁴ - راجع المواد: من 9 إلى 13 من القانون 04-05 المرجع السابق، والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 06-55، المرجع السابق.

⁵ - عبد الله أوهابيبية، المرجع السابق، ص 289.

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

تنص المادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 أنه: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله...".

3- محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة هدم:

نصت عليه المادة 16 من المرسوم 06-55 بإعتبار أن رخصة الهدم إجراء رقابي وقائي غرضه تفادي الأضرار الناجمة عن عملية الهدم التي شرع فيها دون الحصول على رخصة الهدم.

4- محضر عدم المطابقة:

تضمنته المادة 14 من القانون 08-15، حيث جاء فيها أنه يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء إذا توافرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون. والبنائات المعنية بقانون المطابقة هي:

- بنايات غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- بنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.
- بنايات متممة دون الحصول على رخصة البناء.
- بنايات غير متممة دون الحصول على رخصة البناء.

وطبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي 95-318 (الملغى) فإنه كان للأعوان المؤهلين

تحرير محضر بالأعمال التي يقومون بها وتتمثل في :

- محضر الأمر بتحقيق المطابقة.
- محضر الأمر بتوقيف الأشغال.
- محضر معاينة استئناف الأشغال بعد الأمر بتوقيفها.
- محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم المعمول به في ميدان الهندسة المعمارية¹.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14-10-1995، المتعلق بشروط تعيين الأعوان المرهلين لتقصي مخالفات التعمير، ج ر عدد 06، لسنة 1995. (ملغى).

إن المحاضر التي يحررها الأعوان المؤهلون قانونا في مجال مخالفات قوانين التعمير لها حجية مطلقة في الإثبات خلافا للقاعدة المعمول بها في خضوع أدلة الإثبات للسلطة التقديرية لقاضي الحكم المنصوص عليها في المادة 216 ق.إ.ج، متى تمت بحضور المخالف ووقع عليها بمحض إرادته السليمة.

وأهم ما يميز هذه محاضر معاينة جرائم العمران هو أن العون المكلف أورد في موضوعها ما رآه وعاينه بنفسه.

ثالثا: الإستعانة بالقوة العمومية:

وضع المشرع الجزائري حماية خاصة للأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم العمران، لتدعيم مهامهم وفي حين أن القانون 90-29 والمرسم التشريعي رقم 07/94 لم ينصا على هذه الضمانة أكدت هذه الحماية المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المرجع السابق بنصها على أنه:

"تحمى الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهنتهم، من أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم، أو تسبب ضررا لنزاهتهم".

يتضح لنا جليا أن الرقابة التي يباشرها هؤلاء الأعوان على المباني، لا يمكن أن تتم إلا عن طريق أدوات الرقابة في مجال العمران، خاصة رخصة البناء فهي الآلية الوحيدة والناجعة التي تمكنهم من إثبات المخالفات التي يتقصونها.

المطلب الثاني: تحريك الدعوى العمومية في مجال العمران:

يتم تحريك الدعوى العمومية في جرائم العمران، من طرف النيابة العامة (الفرع الأول) كأصل، واستثناءا يمكن تحريكها من قبل الطرف المضرور (الفرع الثاني) جراء القيام بأحد العمليات المتعلقة بالبناء أو الهدم أو غيرها... والمخالفة لأحكام قانون التعمير.

الفرع الأول: النيابة العامة:

تحرك النيابة العامة الدعوى العمومية¹ وتباشرها ممثلة المجتمع بإعتبارها صاحبة الإختصاص كأصل عام² حيث يعتبر الأستاذ JEAN PRADEL أن وظيفة تحريك الدعوى العمومية ومباشرتها من أبرز المهام المسندة للنيابة العامة³.

فهي الوسيلة القانونية لحماية حقوق المجتمع من التصرفات غير المشروعة جزائيا، غايتها توقيع العقاب والردع العام والخاص، تنظمها قواعد جوهرية من الناظم العام يترتب على مخالفتها البطلان المطلق، والعقاب يشكل قصاصا للمجتمع عما لحقه من المتهم⁴.

يتم تحريك الدعوى العمومية المتعلقة بجرائم العمران من طرف النيابة العامة حيث يقوم وكيل الجمهورية بتحريكها بناء على محضر معاينة المخالفات الذي يتلقاه من العون المؤهل قانونا، وهذا ما جاء في نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55-06⁵ التي تنص على أنه: "... يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى (72) ساعة".

وعليه فإن للنيابة العامة أن تحرك الدعوى العمومية بناء على محاضر الأعوان التي يتم إرسالها إلى الجهة القضائية بمجرد علمها بهذه الجرائم، الأمر الذي أكدته بعض القوانين، حيث نصت المادة 112 ف2 من القانون رقم 10-03⁶ أنه: "ترسل المحاضر تحت طائلة

¹ - الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها ويباشرها رجال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بها بمقتضى القانون" المادة 1 من ق.إ.ج، المرجع السابق.

² - عبد الله أوهاببية، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 89.

³ - Jean pradel-droit pénal- editionCUJASTOME-2éme édition,1980-p115.

⁴ - عبد الرحمن بربارة، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2017، ص 150.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 55-06 مؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06، المؤرخ في 5 فيفري 2006.

⁶ - القانون 10-03 المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43، سنة 2003.

البطلان في أجل خمسة عشر (15) يوما من تحريرها إلى وكيل الجمهورية وكذلك إلى المعنى بالأمر".

وكذلك نصت المادة 88 ف2 من قانون 02-02¹ أنه: "يجب ان يرسل إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا...".

وبعد تلقي وكيل الجمهورية لمحضر المخالفة يقوم بمباشرة الدعوى الجزائية وذلك بإستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح، على أساس أن هذه القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي، كون معاينة هذه المخالفات هي معاينات مادية، وأغلب المحاضر التي تحتويها لها نماذج محددة قانونا وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها².

يتضح لنا أن المشرع الجزائري حذا حذو المشرع الفرنسي الذي يلزم الإدارة عند معاينتها للمخالفة بأن ترسل نسخة من محضر المعاينة إلى النيابة العامة.

الفرع الثاني: الإدعاء المدني:

يمكن تحريك الدعوى العمومية في مجال العمران عن طريق الإدعاء المدني المباشر حيث تنص المادة 2 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: "يتعلق الحق في الدعوة المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن جناية أو جنحة أو مخالفة بكل من أصابهم شخصيا ضرر مباشر تسبب عن جريمة".

وبالتالي يجوز لكل من يدعي أنه تضرر من مخالفات مرتكبة ضد قانون العمران أن يدعي مدني حيث جاء قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2007/06/13 في قضية (س. ط) ضد (ز. ل) أن الجدار الذي شيده الطاعن قد تسبب في إلحاق ضرر بالغ بجيرانه، إذ أدى إلى حجب النور والهواء عن مسكنهم، وجعله غير لائق للسكن، وإن كان ذلك طبقا لرخصة البناء والتصاميم، فهو يعد من مضار

¹ - القانون 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل وتتميته، جريدة رسمية عدد 10، لسنة 2002.

² - الميلود بوطريكي، "منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي"، مجلة الرقيب، العدد الثاني، المغرب، 2012، ص 35.

الجوار غير المألوفة طبقا لنص المادة 691 ف 1 من القانون المدني، علما بأن رخصة البناء تسلم بشرط مراعاة حقوق الغير¹.

وبالرجوع إلى قانون التهيئة والتعمير نجد أن المشرع نص في المادة 74 منه أنه: "يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تتوي بموجب قانونها أن تعمل من اجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لحكا التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير"².

وعليه، فإن المشرع الجزائري اعترف للجمعيات التي تعمل من اجل تهيئة إطار وحماية المحيط أن تقدم شكوى أمام قاضي التحقيق مصحوبة بالإدعاء المدني، ثم تتأسس أما القاضي الجزائي، للمطالبة بالحقوق المعترف بها للطرف المدني، إذا تعلق الأمر بجريمة من الجرائم الماسة بقانون التعمير.

المطلب الثالث: الأشخاص محل المتابعة في جرائم العمران:

من خلال نص المادة 77 من قانون 90-29 نجد أن المشرع الجزائري وسع في تحديد دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم حيث جاء فيها أنه: "... يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة"³.

كما أضاف كل من المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والطبوغرافي وكل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة⁴. من خلال القانون 08-15 فالمشرع لم يربط بين ملكية الأرض والمسؤولية الجزائية، ذلك أنه لم يسندها إلى المالك أو المستفيد فقط بل تعداه إلى أشخاص آخرين، وعليه فالتجريم في مادة التعمير قد يشمل كل من:

¹ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 17-06-2007، الطعن رقم 404069، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2008.

² - المادة 74 من القانون 90-29، المرجع السابق.

³ - المادة 77 القانون 90-29، المرجع نفسه.

⁴ - المادة 76 القانون 08-15، المرجع السابق.

الفرع الأول: المالك ومن في حكمه:

عند مخالفة أحكام قانون التعمير فانه يتعرض للمساءلة الجزائية كل من: المالك ومن في حكمه.

أولاً: المالك: إن حق البناء مقرر للمالك كأصل، وللآخرين كاستثناء، وصفه المالك تثبت طبقاً للقواعد العامة (القانون المدني)، لذلك فإننا نجد أغلب النصوص المتعلقة بالعمران تخاطب مالك البناء.

ثانياً: الوكيل الموكل من المالك: فكل مخالفة ترتكب في حدود وكالة خاصة طبقاً لأحكام القانون المدني¹ يسأل عنها المالك، وفي حالة تجاوز بنود الوكالة يسأل الموكل.

ثالثاً: المستأجر: يسأل مالك لعين المؤجرة عن المخالفة المرتكبة في حدود الترخيص الذي منحه له للمستأجر².

رابعاً: الحائز: حيازة قانونية طبقاً للمادة 43 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، يسأل جزائياً عند ارتكابه لإحدى الجرائم الماسة بالمجال العمراني.

الفرع الثاني: الأشخاص القائمين بالأشغال:

يقع تحت طائلة المساءلة الجزائية كل من يخالف الالتزامات المفروضة عليه في قانون التعمير، سواء كان المهندس المدني (أولاً)، أو المهندس المعماري (ثانياً)، أو المقاول (ثالثاً)، أو الشخص المعنوي (رابعاً).

أولاً: المهندس المدني:

تقوم ضده المسؤولية الجزائية، نظراً لمشاركته في إعداد مشاريع البناء في إطار عقد إدارة المشروع والإشراف على تنفيذه³.

¹ - راجع المواد: 571-589 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007. ج ر، عدد78 لسنة 1975، المعدل والمتمم رقم 05-10، في 20 جوان 2005.

² - المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176، المرجع السابق.

³ - المادة 43 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

ثانيا: المهندس المعماري:

لقد أوجد المشرع الجزائري تعريفا للمهندس المعماري وفقا لما ذهب إليه في المادة 09 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري المعدل والمتمم، واعتبره: "الشخص المحترف المكلف عادة بمهمة صاحب العمل الذي يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته"¹ في حين عرفه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المعدل والمتمم بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط والمؤهلات والكفاءات التقنية والوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل وذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب وأجل محدد ومقاييس نوعية، وذلك تحت مسؤوليته الكاملة وفي إطار الإلتزامات التعاقدية التي تربطه بصاحب المشروع"².

ولقد أوجب المشرع الجزائري اللجوء إليه في المشاريع الخاضعة لرخصة البناء وفقا لما نصت عليه المادة 55 من القانون 90-29 من أجل إنجاز البناءات وفقا للمعايير التقنية والأصول الفنية لتجنب وقوع الخلل.

وقد وردت التزاماته في عدة نصوص متفرقة يمكن إجمالها في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل والمتمم.

وعليه فإنه يفترض علمه بكافة اللوائح والقوانين المتعلقة بالتعمير وبالتالي في حالة الإخلال بها فهو مسؤول جزائيا سواء عن إدارة هذه الأعمال، أو عن الإهمال في الإشراف أو الرقابة على تنفيذها.

حيث قضت المحكمة العليا في قرار لها مؤرخ في 19 جانفي 2005 بان المسؤولية عن تهدم البناء وسلامته تشمل المهندس المعماري والمقاول لى سواء، ما لم يقتصر عمل المهندس على وضع التصميم فلا يكون مسؤولا إلا عن العيوب التي أتت منه³.

¹ - المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

² - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 ماي 1988، يتضمن كفاءات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 4 جويلية 2001، جريدة رسمية، رقم 45 سنة 2001.

³ - المحكمة العليا، قرار بتاريخ 19-01-2005، الطعن رقم 294119، مجلة المحكمة العليا لسنة 2005، العدد 01، ص 259.

ثالثاً: المقاول

هو الشخص الذي يتعهد (لرب العمل) المالك بإقامة بناء أو جزء منه في مقابل أجر¹. دون أن يخضع في عمله لإشرافه أو لإدارته ويكون مسؤولاً عن تنفيذ أشغال البناء وفقاً لأحكام المخططات والتصاميم الواردة في الرخصة.

رابعاً: الشخص المعنوي:

نجد أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي رغم أنه يتمتع بحقوق كالذمة المالية التي تخوله حق الملكية كالشخص الطبيعي وله أن يقوم بكل الأشغال المتعلقة بالبناء وطلب التراخيص والشهادات اللازمة لذلك، أو أن يقوم بأشغال البناء وتنفيذه. إلا أنه يكون مسؤولاً جزائياً عن الجرائم التي ترتكب لحسابه من طرف أجهزته أو ممثليه الشرعيين عندما ينص القانون صراحة عن ذلك، وهو ما أقرته المادة 51 مكرر من قانون العقوبات².

في حين نجد القانون العمراني الفرنسي يعترف بالمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي في مجال التعمير، وهو المسار الذي كان من المفروض أن يحذوه المشرع الجزائري حتى لا يكون الشخص المعنوي وسيلة لإرتكاب المخالفات ضد قواعد العمران التشريعية والتنظيمية المعمول بها³.

¹ - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003، ص 11.

- محمد شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون سنة نشر، ص 109.

² - المادة 51 مكرر، من قانون العقوبات، المرجع السابق.

³ - فارس خمان، المرجع السابق، ص 144.

المبحث الثاني: الإثبات والمحاكمة في جرائم العمران والجزاءات المقررة لها:

بعد تحريك الدعوى العمومية ضد مقترف إحدى جرائم العمران يتم إحالة ملفه للقضاء من اجل الفصل فيها، بالبراءة أو الإدانة، استنادا إلى الأدلة المعروضة عليه أثناء سير المحاكمة والتي له فيها السلطة بالأخذ بها أو رفضها حسب إقتناعه الشخصي، وإذا صدر حكم بالإدانة فإن القاضي سينطق بالتدابير والعقوبات المقررة لهذا السلوك الجرمي.

وفيما يلي سنتطرق إلى إثبات جرائم العمران (المطلب الأول)، ثم المحاكمة في جرائم العمران (المطلب الثاني) وأخيرا الجزاءات المقررة لجرائم العمران (المطلب الثالث).

المطلب الأول: إثبات جرائم العمران:

يمكن إثبات الجرائم بكافة طرق الإثبات المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية، (من اعتراف، معاينات، الشهادة، الكتابة...)

إلا أن القاضي الجزائي، أثناء فصله في القضايا المطروحة أمامه والمتعلقة بجرائم العمران قد يجد نفسه أمام مسألة ذات طابع فني لا يأنس من نفسه الكفاية العلمية والفنية بها،¹ ما يستدعي الإستعانة بخبراء ومهندسين معماريين لتتويره بشأنها نظرا لكون الجريمة وقعت في زمن الماضي.

الفرع الأول: القوة الثبوتية للخبرة:

تعتبر الخبرة وسيلة تستعين بها المحكمة من أجل إثبات المخالفة في مجال العمران، من خلال أشخاص خبراء لهم دراية بمسألة من المسائل الفنية، ومختصين مهنيا كالبناء، المهندس، والطوبوغرافي الذين يؤدون اليمين قبل أداء مهمتهم أمام قاضي التحقيق أو القاضي المعين من الجهة القضائية².

وبعد الإنتهاء من المهمة يقوم الخبير الكلف بإبداء رأيه بصفة استشارية، وللمحكمة أن تأخذ به أو تتركه حسب الإقتناع الشخصي للقاضي الجزائي.

¹ - المادة 143 من ق.إ.ج، المرجع السابق.

² - المادة 145 من ق.إ.ج، المرجع نفسه.

الفرع الثاني: حجية محاضر المعاينة:

تقر المادة 215 من قانون الإجراءات الجزائية حكما عاما في حجية المحاضر باعتبارها مجرد استدلالات منعومة الحجية، لا يحق للقاضي الأخذ بها لأنها ليست كافية وإلا كان الحكم معيبا. أما إذا خول القانون بموجب نص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم، أو للموظفين وأعوانهم سلطة إثبات الجرح في محاضر فتكون لهم حجية ما لم يدحضها دليل عكسي كالكتابة أو شهادة الشهود¹. ولا يعتد بإنكار أو نفي المتهم أو القرائن، فالمشرع حصر دحض هذه المحاضر في الكتابة وشهادة الشهود من اجل عدم تبذير مجهودات الأعوان المؤهلون وضمانا لفعالية سلطتهم في تحرير المحاضر لقمع الجرائم.

وبالرجوع إلى نص المادة 76 مكرر 2 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، ونص المادة 66 من القانون 08-15 فإن محضر المعاينة الذي يحرره العون المؤهل قانونا يبقى صحيحا إلى غاية إثبات عكسه².

وتعتبر هذه المحاضر ذات حجية نسبية من اجل حماية المخالف من تعسف الأعوان المؤهلون، من جهة، ومن جهة أخرى تسهيل الفصل في قضايا مخالفات قانون التعمير خاصة وأن عددها في تزايد مستمر³.

ومن الناحية العملية، نجد أن الأشخاص المؤهلين للمعاينة والمراقبة الذين تكون محاضرهم استدلالية يلجؤون إلى التنسيق مع الأعوان المؤهلين الذي يمكنهم تحرير محاضرات ذات حجية، وذلك بإعلامهم بمخالفة القوانين المنظمة للمجال العمراني، فيقومون بالانتقال وتحرير محضر معاينة بذلك وإرفاقه بملف الضبطية الذي يرسل إلى وكيل الجمهورية وللقاضي الجزائي الأخذ بها حتى لا يفلت الجاني من العقاب⁴.

¹ - راجع المواد: 215، 216 من ق.إ.ج، المرجع السابق.

² - المادة 76 مكرر 2 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، المرجع السابق، والمادة 06 من القانون 08-15، المرجع السابق.

³ - ياسمين ستي قزاتي، المرجع السابق، ص 139.

⁴ - ياسمين ستي قزاتي، المرجع نفسه، ص 142.

المطلب الثاني: المحاكمة في جرائم العمران:

بعد الإنتهاء من البحث والتحقيق تأتي مرحلة المحاكمة كمرحلة نهائية للدعوى العمومية، من خلالها يتم إدانة المتهم أو تبرئته فما هي إجراءات سيرها؟ (الفرع الأول) وهل يمكن الطعن في أحكامها؟ (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجراءات سير المحاكمة في جرائم العمران

إن جرائم العمران كغيرها من الجرائم الأخرى، يخضع سير المحاكمة فيها للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية، من مناقشة للأدلة المقدمة من طرف الخصوم، والنيابة العامة والشخص المتضرر- إن وجد- إلى المداولة السرية بين قضاة المحكمة، الذي يصدرون حكمهم مستندين إلى القانون، والذي قد يكون حكما بالبراءة في حاله عدم توفر الأدلة الكافية أو حكما بالإدانة إذا تم إثبات مخالفة أحكام قانون التعمير.

الفرع الثاني: الطعن في الحكم الجزائي الصادر في جرائم العمران:

منح المشرع لخصوم الدعوى العمومية الطعن في الحكم الصادر ضدهم لرفع الضرر الذي قد يلحقهم، وتفادي الأخطاء القضائية، وتكمن طرف الطعن في طرق عادية لإعادة النظر في القضية من جديد وهي المعارضة والإستئناف، وطرق غير عادية من أجل إعادة النظر في قانونية القرار الصادر من المجلس القضائي تتمثل في الطعن بالنقض وإلتماس إعادة النظر.

وفي جرائم العمران، فإن الحكم الصادر من محكمة أول درجة، أي المخالفات والجنح، قابل للإستئناف أمام غرفة المخالفات أو الجرح بالمجلس القضائي.

فإن للمعني أن يقدم طعنا بالنقض أمام الغرفة المختصة بالمحكمة العليا لمراقبة التطبيق الصحيح للقانون في أجل 8 أيام من تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه في حالة الحكم الحضورى، ومن يوم عدم قبول المعارضة في الأحكام الغيابية، وهذا الطعن يرفع بواسطة لدى كتابة الضبط مصدره القرار، وعن طريق محامي مقبول لدى المحكمة العليا وإلا كان غير مقبولا. ويكون هذا الطعن في حالة مخالفة قانون التعمير أو الخطأ في تطبيقه كمتابعة شخص عن واقعة لم يجرمها القانون، أو الحكم عليها بعقوبة غير مقررة في قانون التعمير.

المطلب الثالث: الجزاءات المقررة لجرائم العمران:

يلعب القاضي الجزائي دورا مهما في مهمة الردع، وقمع جرائم العمران، من أجل فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير لذلك شدد المشرع الجزائري في القانون رقم 04-05 المعدل

لقانون التهيئة والتعمير في الجزاءات التي توقع على مرتكبي جرائم العمران، وكرس جزاءات أخرى في القانون 08-15. وكما سبق وقلنا فإن القاضي الجزائي قد يصدر حكماً بالبراءة إذا ثبتت شرعية البناء المشيد، وهو أمر نادر لكنه وارد الحصول في حالات محددة، باعتبار أن الحكم بالإدانة هو مصير المخالف في الغالب بالنظر إلى الحجية القاطعة لمحاضر المعاينة التي يحررها الأعوان المؤهلون لذلك، والتي لا يمكن الطعن فيها بالتزوير، والفصل في الدعوى الجزائية في جرائم العمران له ميزة خاصة عن الجرائم الأخرى، ذلك أنه للقاضي الجزائي سلطة الحكم بالتدابير العينية (الفرع الأول) المتمثلة في الهدم أو إعادة الحال إلى ما كان عليه أو الحكم بعقوبات جزائية (الفرع الثاني) تكمن في الغرامات المالية والعقوبة السالبة للحرية.

الفرع الأول: التدابير العينية:

نص القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا القانون 08-15 على مجموعة من التدابير نعرضها وفقاً لما يلي:

أولاً: التدابير المنصوص عليها في القانون 90-29:

بالرجوع لأحكام المادة 75 مكرر 5 من القانون 90-29 المعجل والمتمم، فإنه يمكن للقاضي الجزائي بعد الحكم بإدانة المتهم بالجرم المنسوب إليه والمتمثل في جنحة عدم مطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء أن يأمر بأحد التدبيرين التاليين:

- إما لقيام بمطابقة البناء، وهذا في حالة عدم احترام الإرتفاع المرخص به مثلاً، أو في حالة إقامة طابق زائد عن عدد الطوابق الواردة بالرخصة، وفي هذه الأخيرة فإن مطابقة البناء يكون بإزالة الطابق المخالف للترخيص.
- أو الأمر بالهدم الكلي أو الجزئي، ويكون الهدم كلياً في حالة ما إذا تم تشييد بناية موافقة لأحكام الرخصة المسلمة، على أرض يمنع إقامة منشآت عليها أو في مكان آخر غير الوارد في رخصة البناء المسلمة.
- وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي المختصين، تلقائياً، بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف¹.

¹ - المادة 76 مكرر 5، القانون 90-29، المرجع السابق.

والأمر نفسه نجده في التشريع الفرنسي الذي منح للقاضي الجزائي سلطة الأمر بالهدم، وهو ما نستشفه من قرار المحكمة الإدارية الفرنسية لمرسيليا، التي قضت بأن القاضي الجنائي هو المختص فقط بالأمر بهدم المنشآت العمرانية، الذي يتحمل نفقته المخالف الذي صدر ضده قرار الهدم¹.

ثانيا: التدابير المنصوص عليها في القانون 08-15:

الأمر بإخلاء الأماكن فورا في حالة ثبوت شغل أو إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.

للجهة القضائية أن تصدر أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية مع تحمل كافة المصاريف، في حالة الربط غير القانوني سواء كان ربطا مؤقتا أو نهائيا بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة².

الفرع الثاني: العقوبات:

إلى جانب التدابير العينية، نص المشرع على عقوبات جزائية تختلف بحسب الجريمة المرتكبة في المجال العمراني وذلك في القانون 90-29 والقانون 08-15 الذي كرس فيه المشرع قسما كاملا للعقوبات والهدف من فرضها هو المحافظة على أرواح المواطنين وسلامتهم وأمنهم³ من جهة، وحماية المحيط العمراني والبيئي من كل انتهاك، لما بينهما من ترابط وثيق من جهة أخرى.

تقر المادة 77 من القانون 90-29 حكما عاما لجميع المخالفات التي تمس الإلتزامات المفروضة في هذا القانون وتنظيماته بما فيها جرائم رخصة البناء، التي تم النص عليها صراحة كجريمة البناء دون رخصة وجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء. وجرائم أخرى لم ينص عليها صراحة، كتلك المتعلقة برخصة التجزئة، ورخصة الهدم، وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة.

¹ - بويكر بزغيش، منازل العمران، المرجع السابق، ص 239.

² - المواد 82-88 من القانون 08-15، المرجع السابق.

³ - محمد خالد عبد الفتاح وسيد أحمد حسن محمود، المشكلات العملية للتراخيص في ضوء أحكام المحكمة الإدارية العليا وفتاوي الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع، دار الكتب القانونية، مصر، 2004، ص 50.

وقد جاء فيها أنه: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج إلى 3000.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

يمكن الحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العودة إلى المخالفة، ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة¹.

أولا: العقوبة المقررة لجريمة البناء دون رخصة:

بالمقارنة مع أحكام المادة 77 من القانون 90-29 التي سبق وذكرناها، نجد أن المشرع شدد من عقوبة جريمة البناء دون رخصة في نص المادة 79 من القانون 08-15 التي يعاقب عليها بغرامة من خمسين ألف دج (50.000) إلى مائة ألف (100.000) دج كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة² ومن هنا يتضح لنا أن العقوبة الأصلية في هذه الجريمة تتمثل في الغرامة، المالية التي يلزم المحكوم عليه بدفعها لخزينة الدولة، والتي تضاعف في حالة العود إلى ارتكاب الجريمة.

إلا أن هذه الغرامة اختلفت في تحديد مقدارها باعتبار أن هذه الجريمة تخضع كما سبق وبيننا في بحثنا هذا.

من حيث ركنها الشرعي إلى نصين، حيث أن الحد الأدنى للغرامة المنصوص عليها في نص المادة 77 السابقة هو ثلاثة آلاف 3000 دج في حين أن الحد الأدنى للغرامة المنصوص عليها في نص المادة 79 المشار إليها أعلاه هو خمسين ألف (50.000 دج)، أما بالنسبة لعقوبة الحبس فإن المشرع شدد فيها كذلك، حيث أصبحت تتراوح بين ستة (06) أشهر إلى سنة بعد أن كانت تتراوح من شهر إلى ستة (06) أشهر في القانون 90-29 وهذا في حالة العود إلى المخالفة.

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

² - المادة 79 من القانون 08-15، المرجع السابق.

ثانيا: العقوبة المقررة لجريمة تجزئة أرض دون رخصة تجزئة:

حدد المشرع عقوبة هذه الجريمة في نص المادة 74 من القانون 08-15 التي جاء فيها أنه: "يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة 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".

وتطبق هذه العقوبات على كل من المقاول، المهندس المعماري والمهندس والطبوغرافي أو كل صاحب دراسة تسبب في المخالفة¹.

ثالثا: العقوبات المقررة للجرائم الماسة بشهادة المطابقة: تم تحديدها في القانون 08-15 وهي كالتالي:

1- عقوبة جريمة عدم تقديم طلب شهادة المطابقة في الأجل المحدد: تم تحديدها في

نص المادة 92 من القانون 08-15، حيث يعاقب عليها بغرامة من عشرة آلاف (10.000 دج) إلى خمسين ألف دج (50.000) وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

2- عقوبة جريمة شغل أو استغلال بناية قبل الحصول على شهادة المطابقة: يعاقب المشرع على هذه الجريمة بغرامة تتراوح بين عشرين ألف دج (20.000) إلى خمسين ألف دج (50.000).

3- عقوبة جريمة الربط بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول على شهادة المطابقة:

حسب نص المادة 88 من القانون 08-15 فإنه يعاقب مرتكب هذه الجريمة بغرامة من خمسين ألف (50.000) إلى مائة ألف دينار (100.000)، وتسلط نفس العقوبة على كل من المقاول الذي أنجز أشغال الربط وعون المؤسسة الذي رخص بذلك².

من خلال العقوبات المقررة لجرائم العمران المنصوص عليها في القانون 90-29، والقانون 08-15 نلاحظ أنها جرائم تصنف على أساسها بأنها جنح. الأمر الذي كان على المشرع أن يتداركه، لأن هذه العقوبات لا تتلائم مع خطورة الجريمة ولا تحقق الردع الكافي ما أدى إلى

¹ - راجع المواد: 74، 76 من القانون 08-15، المرجع السابق.

² - المادة 88 من القانون 08-15، المرجع نفسه.

استفحال ظاهرة البناءات غير الشرعية.لذا كان من الفروض عليه اعادة النظر في الغقوبات
وتشديدها .

خلاصة الفصل الثاني:

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أن المتابعة القضائية لجرائم العمران تبدأ بتحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة أو عن طريق الإدعاء المدني الذي أجاز له القانون ذلك، وللقاضي الجزائي أثناء فصله في الدعوى المعروضة أمامه أن يقوم بتحديد الأشخاص المسؤولين جزائياً، ثم يصدر حكماً بالبراءة إذا ثبتت مشروعية البناء وهو أمر نادر لكنه وارد الحصول، أو حكماً بإدانة المخالف نظراً لحجية محاضر المعاينة التي لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير، كما له أن يحكم بالتدابير العينية بإلزام الشخص بمطابقة البناء للرخصة المسلمة، أو إلزامه بالهدم الكلي أو الجزئي للبناء في أجل يحدده هو.

الخصائمه

الخاتمة

في نهاية المطاف، يمكن القول بأن قطاع العمران يعد مجالا خصبا لاستقطاب الجرائم سواء تعلق بالرخص أو الشهادات العمرانية، نظرا لتعدد القواعد الموضوعية والإجرائية التي تحكمه، وتعدد الأشخاص المتدخلين فيه، هذه الجرائم لم يتمكن المشرع الجزائري من حصرها، واعتبر أن كل فعل مخالف لأحكام قانون التعمير جريمة تضع مرتكبها تحت طائلة المسائلة الجزائية، إلا أن القاضي يجد صعوبة في الفصل في النزاع المعروض أمامه بسبب انعدام وجود إطار قانوني موحد لجرائم العمران، ما يخلق إشكالا في تحديد النص القانوني الواجب التطبيق، خاصة إذا كانت الجريمة معاقب عليها بأكثر من نص قانوني مثل ما لاحظناه في جريمة البناء دون رخصة التي يعاقب عليها بموجب القانون 90-29 والقانون 08-15 بعقوبتين مختلفتين.

وبالنظر إلى الإرتفاع المتزايد والمستمر للجرائم العمرانية تبين لنا عدم فاعلية قواعد العمران من ناحية التطبيق، وقصورها من ناحية الردع، لأن العقوبة المقررة لا تتناسب مع الجريمة المرتكبة ضد المجال العمراني، ذلك أن العقوبة الأصلية فيها تتمثل فقط في غرامات مالية تعتبر رمزية بالنظر إلى حجم الجريمة.

أما العقوبات السالبة للحرية فهي غير مقررة إلا في حالة العود، وما يثبت هذا القصور هو عدم حضور المخالفين لجلسات المحاكمة مقارنة بالجرائم الأخرى، وعدم طعنهم في أحكام الإدانة الصادرة ضدهم، وعدم الفعالية هذه، دفعت بالمشرع إلى إعادة النظر في القانون 08-15، بحيث عرض في الآونة الأخيرة قانونا جديدا أعاد تنظيم المسألة بشكل كلي، آخذا بعين الاعتبار فشل القانون سابق الإشارة إليه في تأطير جميع جوانب مسألة العمران، وما قلناه يبقى محل نظر بانتظار صدور قانون جديد أكثر دقة وصرامة.

النتائج:

لقد توصلنا من خلال دراستنا إلى مجموعة من النتائج تتمثل بالأساس في:

حصر المشرع الركن الشرعي لجرائم التعمير في المادة 77 من القانون رقم 90-29 مكيفا الفعل على أنه جنحة بسيطة، ما دفع بالمخالفين إلى عدم احترام أحكامها، وإن كان المشرع بالمقابل لذلك منح للقاضي الجزائي السلطة التقديرية للحكم بالهدم أو الغرامة حسب درجة خطورة المخالفة.

الختامة

وعلى خلاف القانون 90-29 حدد القانون 08-15 الجرائم المتعلقة برخصة البناء بصورة مفصلة أكثر في المواد من 74 إلى 92 تجسيدا لمبدأ شرعية الجريمة والعقوبة.

العقوبات التي تضمنها القانون 90-29 وكذلك القانون 08-15 هي عقوبات مالية رمزية لا تحقق الردع العام.

عدم تعرض المشرع الجزائري للمساءلة الجزائية للشخص المعنوي في حالة إخلاله بالتزاماته، رغم نص المادة 52 من القانون 90-29 على إلزامية حصوله على الرخص والشهادات العمرانية.

عدم فعالية القوانين وانعدام الرقابة على مجال التعمير فتح الباب على مصراعيه أمام الإنتهازيين وعديمي الضمائر أدى إلى تفشي ظاهرة عدم مطابقة البناء للمواصفات رخصة البناء هذا إن وجدت الرخصة أصلا.

تعدد صور القوانين المنظمة للمجال العمراني وكثرة الثغرات الواردة فيه أدى إلى استفحال الجريمة.

أهمل المشرع الجزائري جريمة تجزئة أرض غير مطابقة لرخصة التجزئة، كذلك الجرائم الماسة بشهادة التقسيم رغم أهميتها، في حين أولاهها المشرع الفرنسي أهمية بالغة.

عدم مطابقة البناء لمواصفات الرخص والشهادات العمرانية أدى إلى تشوه فعلي للمدن الجزائرية.

التوسع العمراني اللامحدود وغير القانوني، وسعي الدولة لتلبية حاجيات الأفراد والقضاء على أزمة السكن الخانقة، دفع بها إلى إنشاء مدن وقرى جديدة على حساب الأراضي الزراعية ودون احترام معايير البناء، والإفراط في تنويع التصاميم أدى إلى تلاشي الطابع الحضاري للمدن الجزائرية وتشوهها.

أزمة السكن، الفقر، صعوبة إجراءات الحصول على الرخص والشهادات أهم أسباب انتهاك قانون التعمير وكثرة الإعتداء على المحيط العمراني.

إقتراحات:

توحيد القوانين التي تحكم المجال العمراني واستحداث قانون جنائي مستقل خاص بالجرائم العمرانية نظرا لخطورتها على الأفراد والنظام العام، والتخلي عن تحديد مدة سريان القوانين مثل ما هو الأمر بالنسبة للقانون 08-15 وجعل سريانها مفتوح ودائم وغير محدد بأجل.

ضرورة تخصيص لكل فعل جرمي الجزاء المناسب، بالنظر إلى خطورته على المحيط العمراني، وتشديد العقوبات السالبة للحرية وجعلها عقوبات أصلية، بالإضافة إلى الرفع من قيمة الغرامات المالية خاصة إذا كان المخالف هو المهندس المعماري والقضاء عليه بعقوبة تكميلية تصل إلى الشطب النهائي من قائمة المهندسين.

إستدراك النقائص والثغرات التي تضمنتها القوانين العمرانية، وتحسين الشروط اللازمة لبداية أي مشروع بناء أو هدم أو تغطية وإقرار عقوبات رادعة لاسيما في حالة البناء دون رخصة والبناء غير المطابق لمواصفات الرخصة. من أجل وضع حد للانتشار الرهيب لظاهرة البناء العشوائي.

تغيير عنوان الفصل السابع من القانون 90-29 بمصطلح جرائم بدلا من المخالفات، لأن العقوبات المنصوص عليها في هذا الفصل تصنف جرائم العمران بأنها جنح وليس مخالفات،

تكثيف الرقابة على مجال التعمير والإهتمام بالطبقات الفقيرة وإيجاد حلول فعالة لأزمة السكن التي تشهدها الجزائري، من خلال البحث عن وسائل الدعم، وتحقيق التوازن بين الريف والمدينة الحضرية بتوفير فرص للاستثمار ودعم المشروعات الإنتاجية الصغيرة والمتوسطة.

تدخل المشرع الجزائري من أجل تبسيط إجراءات الحصول على الرخص والشهادات في وقت قصير وإدراجها في قانون واحد.

وضع معايير ومواصفات لتشييد البناء تراعي قيم الحضارة الإسلامية والمجتمع الجزائري، والتقييد بمدة الإنجاز، والإسراع بتنفيذ المشاريع العمرانية حتى لا تتكدس ملفات طلب السكن على مكاتب المصالح المعنية وهو الواقع الذي شهده الجزائر منذ سنوات.

تحديد الأراضي القابلة للتعمير على مستوى كل بلدية، وإخضاع عمليات الهدم وترميم المباني لشروط صارمة لاسيما إذا كانت سندا للبنىات مجاورة.

الذاتمة

إذراج تدريس مادة قانون التهيئة والتعمير في التكوين القاعدي ولطلبة الحقوق، وكذا
القضاة على مستوى المحكمة العليا للقضاء، لأنها مادة تقنية يجب على رجال القانون الإلمام
بها.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً- المراجع

1- المراجع باللغة العربية

أ- المؤلفات:

- 1- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 2- إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 3- حامد الشريف، جنيات المباني، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995.
- 4- حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، مصر 1994.
- 5- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرف الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، القاهرة.
- 6- سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، 2000.
- 7- عباس أبو شامة، شرطة المجتمع، الطبعة الأولى، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2014.
- 8- عبد الرحمن بربارة، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2017.
- 9- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء 8، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
- 10- عبد القادر القهوجي، شرح قانون العقوبات، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1997.
- 11- عبد الله أوهابيه، شرح قانون الإجراءات الجزائرية الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004.

- 12- عبد الوهاب عرفة، التعليق على قوانين البناء والهدم والقوانين الأخرى المرتبطة بها في ضوء أحكام النقص، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، دون سنة نشر.
- 13- علاء ذكي، المسؤولية الجنائية لمهندسي البناء والمقاول، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، مصر 2014.
- 14- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003
- 15- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 16- كمال دمدوم، رؤساء المجالس الشعبية ضباطا للشرطة القضائية، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 17- كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية على تراخيص أعمال البناء والتعمير، الطبعة الأولى، دار الأيام، الأردن، 2017.
- 18- محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، 2000.
- 19- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، العدد الأول، مارس 2007.
- 20- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003.
- 21- محمد خالد عبد الفتاح وسيد أحمد حسن محمود، المشكلات العملية للتراخيص في ضوء أحكام المحكمة الإدارية العليا وفتاوي الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع، دار الكتب القانونية، مصر، 2004.
- 22- محمد شنب، شرح أحكام عقد المقاول في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون سنة نشر.
- 23- مصطفى أبو علم، المسؤولية عن تدهم البناء، دار النهضة العربية، القاهرة دون سنة نشر.
- 24- نادية سكاكني، دور القاضي الإداري بين المتقاضين والإدارة، دار هومة، الجزائر، 2006.

25- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثالثة، لباد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

26- ياسمين ستي قزاتي ، النزاع الجزائي الناتج عن البناء دون رخصة، بين آخر تعديلات القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2016.

ب- الرسائل الجامعية:

• الأطروحات الدكتوراة:

1- بوبكر بزغيش ، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.

2- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016.

3- عايذة ديرم ، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014، 2015.

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

• مذكرات الماجستير:

1- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2011، 2012.

2- عبد الرحمان بريك، المسؤولية الإدارية دون خطأ وأهم تطبيقاتها في القضاء الإداري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2011.

3- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

4- فاطمة عمرابي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء المهندس المعماري والمقاول، مذكرة ماجستير، جامعة السعيد حمدين، الجزائر، 2000، 2001.

5- فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012-2013.

• مذكرات الماستر:

1- زليخة دردوري، النظام القانوني لشهادة المطابقة، مذكرة ماستر جامعة قاصدي
مرياح، ورقلة، 2013-2014.

ج- المجلات:

1- رمزي ححو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر،
جامعة بسكرة، العدد الرابع، 2009.

2- الزين عزري، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم
الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005.

3- الزين عزري، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة
المفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث.

4- شريف بناجي، "بعض الملاحظات حول التشريع الجديد المتعلق بالهندسة المعمارية"،
مجلة الرسالة القانونية، عدد 10، الجزائر، 1994.

5- عايدة ديرم، "مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، مجلة التواصل في الإقتصاد
والإدارة والقانون، جامعة باتنة، عدد 29، سبتمبر 2014.

6- عبد الله لعويجي، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"،
مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، العدد التاسع جوان 2016.

7- كمال محمد الأمين، "التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء
والتعمير"، مجلة المفكر، جامعة تيارت، العدد الثالث عشر.

8- محمد شرابية: "مظاهر المساس بالأمن القانوني. في مادة القانون الجنائي
الاستهلاكي": مجلة التواصل، جامعة عنابة، العدد 42، جوان 2015.

9- مزبود بصيفي، "دور شرطة العمران في حماية البيئة"، مجلة القانون العقاري والبيئة،
العدد الأول، جامعة مستغانم، 2013.

10- الميلود بوطريكي، "منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء
العادي"، مجلة الرقيب، العدد الثاني، المغرب، 2012.

د- الموسوعات:

1- عمر عمتوت، موسوعة المصطلحات القانونية وقواعد الشريعة الإسلامية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

ه- محاضرات:

1- كمال درارجية، المحاضرة بعنوان القواعد العامة للعمران، أقيمت في إطار تريض لفائدة محققي الشرطة، مدرسة الهادي خديري، عنابة، سنة 2005.

و- الإجتهاادات القضائية:

1- مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار بتاريخ 17-06-2000، الطعن رقم 179545، غير منشور.

2- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 ماي 1988، يتضمن كيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 4 جويلية 2001، جريدة رسمية، رقم 45 سنة 2001.

3- المحكمة العليا، قرار بتاريخ 19-01-2005، الطعن رقم 294119، مجلة المحكمة العليا لسنة 2005، العدد 01.

4- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 17-06-2007، الطعن رقم 404069، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2008.

ز- مواقع الإلكترونية:

1- عصام البقالي، " القانون الجنائي للتعيمير بين القوانين الحالية ومشروع مدونة التعيمير"، مجلة القانون والأعمال، منشور في الموقع: www.doitenterprise.com تم الإطلاع عليه 25 أفريل 2018 على الساعة 23:45 .

2- www.hassa.com

3- www.almaony.com

4- www.apcbejaia.org

ط- النصوص القانونية.

• القوانين:

- 1- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982، التعلق برخصة البناء وتجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر عدد 83 الصادرة في 30 فيفري 1982.
- 2- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 ماي 1984، المتضمن النظام العام للغابات، ج ر عدد 26 الصادرة في 26 جوان 1984.
- 3- قانون البلدية رقم 90-08 المؤرخ في 12 رمضان 1410 الموافق ل 7 أبريل 1990، ج ر عدد 15، الصادرة سنة 1990.
- 4- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.
- 5- قانون 94-07 تطلب ضرورة تدخل الوالي أو رئيس المجلس الشعبي لإحضار الجهة القضائية المختصة.
- 6- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، الصادرة في 20 جوان 1998.
- 7- القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم، ج ر عدد 52 الصادرة في 2 ديسمبر 1999.
- 8- القانون 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، جريدة رسمية عدد 10، لسنة 2002.
- 9- القانون 04-05، المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، يعدل ويتم القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51 المؤرخة في 15 غشت 2004.
- 10- القانون 99-01 المؤرخ في 6 يناير 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر عدد 2 الصادرة في 8 يناير 2008.
- 11- القانون 04-05 للعون المؤهل سلطة الإتصال مباشرة بالقضاء دون وساطة الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي،

12- القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة
البنائيات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، الصادر في 3 أوت 2008.

• الأوامر:

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

2- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة
1975 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في
13 ماي 2007. ج ر، عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم رقم 05-10، في
20 جوان 2005.

3- الأمر رقم 66-155 مؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية،
جريدة رسمية عدد 48، بتاريخ 10 جوان 1966 (المعدل والمتمم).

ز - المراسم:

• مراسيم تشريعية:

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

• مراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة
للهيئة والبناء والتعمير، ج ر عدد 26 الصادرة في 1 جوان 1991.

2- المرسوم التنفيذي 91-225 المؤرخ في 14 جويلية 1991 والمتضمن القانون
الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز
والسكن، ج ر عدد 34 لسنة 1991.

3- المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14-10-1995، المتعلق بشروط
تعيين الأعدان المرهلين لتقصي مخالفات التعمير، ج ر عدد 06، لسنة
1995. (ملغى).

4- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06، المؤرخ في 5 فيفري 2006.

5- المرسوم التنفيذي 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة جريدة رسمية عدد 06، لسنة 2006 معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي 09-343 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ج.ر عدد 61 لسنة 2009.

6- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك. ج ر عدد 26 مؤرخة في 1 جوان 1991، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 7 يناير 2006، ج.ر عدد 1 مؤرخة في 2001، وبالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55، المؤرخة في 2009.

7- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 2 مايو 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرهما، ج ر عدد 27 لسنة 2009.

8- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7، الصادرة في 12 فيفري 2015.

المراجع باللغة الفرنسية:

• **Les ouvrage**

- 1- Daniel labetouhe, le permis de construire, eyrolles, paris, 1982.
- 2- Henri jacquot ,francois priet, doit de l'uebanisme 3eme édition. Dalloz-sirey, paris 1998.
- 3- Jean Mivhel Leniaud , chroniques patrimoniales, éd., norme, Paris, 2001.

- 4- Jean pradel-droit pénal- editionCUJASTOME-2éme édition,1980.
 - 5- Joël Van Ypersele et Bernard Louveaux , le droit de l'urbanisme en Belgique et dans les autres régions, 2^{ème} éd., Larcier, Bruxelles, 2006, n° 837.
 - 6- Morand Deviller jacqueline, droit de l'urbanisme, Dalloz ,paris,2014.
 - 7- Patrick gérard, pratique du droit de l'urbanisme, urbanisme réglementaire, individuel et opérationnel 4eme édition, eyrolles, paris,2004.
- Rapports
 - 8- Rapport public du Conseil d'État 2003, spécialement : « La complexité croissante des normes menace », La Documentation française, Paris 2006

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

| الصفحة | العنوان |
|--------|---|
| 01 | مقدمة |
| 06 | الفصل الأول: الحماية الموضوعية للعمران |
| 07 | المبحث الأول: الجرائم العمرانية المتعلقة بالرخص |
| 08 | المطلب الأول: جرائم رخصة البناء |
| 10 | الفرع الأول: جريمة البناء رخصة |
| 10 | أولاً: مفهوم جريمة البناء دون رخصة |
| 11 | ثانياً: الطبيعة القانونية لجريمة البناء دون رخصة |
| 12 | ثالثاً: أركان جريمة البناء دون رخصة |
| 19 | الفرع الثاني: جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء |
| 19 | أولاً: مفهوم جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء |
| 21 | ثانياً: الطبيعة القانونية لجريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء |
| 21 | ثالثاً: صور جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء |
| 22 | رابعاً: أركان جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء |
| 24 | المطلب الثاني: جرائم رخصة التجزئة |
| 25 | الفرع الأول: جريمة تجزئة أرض دون رخصة تجزئة |
| 25 | أولاً: تعريف جريمة تجزئة أرض دون رخصة تجزئة |
| 25 | ثانياً: الطبيعة القانونية لجريمة تجزئة أرض دون رخصة تجزئة |
| 26 | ثالثاً: أركان جريمة تجزئة أرض دون رخصة تجزئة |
| 26 | الفرع الثاني: جريمة تجزئة أرض غير مطابقة لرخصة التجزئة |
| 26 | أولاً: تعريف جريمة تجزئة أرض غير مطابقة لرخصة التجزئة |
| 27 | ثانياً: الطبيعة القانونية لجريمة تجزئة أرض غير مطابقة لرخصة التجزئة |
| 27 | ثالثاً: أركان جريمة تجزئة أرض غير مطابقة لرخصة التجزئة |
| 27 | المطلب الثالث: جرائم رخصة الهدم |

فهرس المحتويات

| | |
|----|--|
| 29 | الفرع الأول: جريمة الهدم دون رخصة |
| 29 | أولاً: تعريف جريمة الهدم دون رخصة |
| 30 | ثانياً: الطبيعة القانونية لجريمة الهدم دون رخصة |
| 30 | ثالثاً: أركان جريمة الهدم دون رخصة |
| 31 | الفرع الثاني: جريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم |
| 31 | أولاً: تعريف جريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم |
| 31 | ثانياً: الطبيعة القانونية لجريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم. |
| 31 | ثالثاً: أركان جريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم |
| 33 | المبحث الثاني: الجرائم العمرانية المتعلقة بالشهادات |
| 34 | المطلب الأول: الجرائم الماسة بشهادة التقسيم |
| 34 | الفرع الأول: جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم |
| 34 | أولاً: تعريف جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم |
| 35 | ثانياً: الطبيعة القانونية لجريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم |
| 35 | ثالثاً: أركان جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم: |
| 35 | الفرع الثاني: جريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم |
| 35 | أولاً: تعريف جريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم |
| 36 | ثانياً: الطبيعة القانونية لجريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم |
| 36 | ثالثاً: أركان الجريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم |
| 36 | المطلب الثاني: الجرائم الماسة بشهادة المطابقة |
| 38 | الفرع الأول: جريمة عدم تقديم طلب شهادة المطابقة في الآجال المحددة |
| 38 | أولاً: تعريف جريمة عدم تقديم طلب شهادة المطابقة في الآجال المحددة |
| 38 | ثانياً: الطبيعة القانونية لجريمة عدم تقديم طلب شهادة المطابقة في الآجال المحددة. |
| 38 | ثالثاً: أركان جريمة عدم تقديم طلب شهادة المطابقة في الآجال المحددة. |

فهرس المحتويات

| | |
|----|--|
| 39 | الفرع الثاني: جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها: |
| 39 | أولاً: تعريف جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها: |
| 40 | ثانياً: الطبيعة القانونية لجريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها |
| 40 | ثالثاً: أركان جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها |
| 41 | المطلب الثالث: جريمة الربط بشبكات الإنتفاع العمومي قبل الحصول على شهادة المطابقة |
| 41 | الفرع الأول: مفهوم جريمة الربط بشبكات الإنتفاع العمومي قبل الحصول على شهادة المطابقة |
| 41 | أولاً: تعريف جريمة الربط بشبكات الإنتفاع العمومي قبل الحصول على شهادة المطابقة |
| 42 | ثانياً: الطبيعة القانونية لجريمة الربط بشبكات الإنتفاع العمومي قبل الحصول على شهادة المطابقة |
| 42 | الفرع الثاني: أركان جريمة الربط بشبكات الإنتفاع العمومي قبل الحصول على شهادة المطابقة |
| 42 | أولاً: الركن الشرعي |
| 42 | ثانياً: الركن المادي |
| 42 | ثالثاً: الركن المعنوي |
| 43 | خلاصة الفصل الأول |
| 44 | الفصل الثاني: الحماية الإجرائية للعمران |
| 45 | المبحث الأول: المتابعة القضائية لجرائم العمران: |
| 45 | المطلب الأول: معاينة جرائم العمران |
| 45 | الفرع الأول: الأجهزة المختصة بالبحث والتقصي عن جرائم العمران |
| 45 | أولاً: ضباط وأعاون الشرطة القضائية |
| 48 | ثانياً: الهيئات الأخرى المكلفة بالبحث والتقصي عن جرائم العمران |
| 51 | ثالثاً: شرطة العمران والبيئة |

فهرس المحتويات

| | |
|----|---|
| 52 | رابعاً: فرق المتابعة والتحقق |
| 54 | الفرع الثاني: السلطات التي يتمتع بها الأعوان المؤهلون لمعاينة جرائم العمران |
| 54 | أولاً: الزيارات الميدانية لورشات الأشغال |
| 54 | ثانياً: تحرير المحاضر |
| 57 | ثالثاً: الإستعانة بالقوة العمومية |
| 57 | المطلب الثاني: تحريك الدعوى العمومية في مجال العمران |
| 58 | الفرع الأول: النيابة العامة |
| 59 | الفرع الثاني: الإدعاء المدني |
| 60 | المطلب الثالث: الأشخاص محل المتابعة في جرائم العمران |
| 61 | الفرع الأول: المالك ومن في حكمه: |
| 61 | أولاً: المالك |
| 61 | ثانياً: الوكيل الموكل من المالك |
| 61 | ثالثاً: المستأجر |
| 61 | رابعاً: الحائز. |
| 61 | الفرع الثاني: الأشخاص القائمين بالأشغال |
| 61 | أولاً: المهندس المدني |
| 62 | ثانياً: المهندس المعماري |
| 63 | ثالثاً: المقاول |
| 63 | رابعاً: الشخص المعنوي |
| 64 | المبحث الثاني: الإثبات والمحاكمة في جرائم العمران والجزاءات المقررة لها |
| 64 | المطلب الأول: إثبات جرائم العمران |
| 64 | الفرع الأول: القوة الثبوتية للخبرة |
| 65 | الفرع الثاني: حجية محاضر المعاينة |
| 66 | المطلب الثاني: المحاكمة في جرائم العمران |

فهرس المحتويات

| | |
|----|--|
| 66 | الفرع الأول: إجراءات سير المحاكمة في جرائم العمران |
| 66 | الفرع الثاني: الطعن في الحكم الجزائي الصادر في جرائم العمران |
| 66 | المطلب الثالث: الجزاءات المقررة لجرائم العمران |
| 67 | الفرع الأول: التدابير العينية |
| 67 | أولاً: التدابير المنصوص عليها في القانون 90-29 |
| 68 | ثانياً: التدابير المنصوص عليها في القانون 08-15 |
| 68 | الفرع الثاني: العقوبات |
| 69 | أولاً: العقوبة المقررة لجريمة البناء دون رخصة |
| 70 | ثانياً: العقوبة المقررة لجريمة تجزئة أرض دون رخصة تجزئة |
| 70 | ثالثاً: العقوبات المقررة للجرائم الماسة بشهادة المطابقة |
| 72 | خلاصة الفصل الثاني |
| 73 | الخاتمة |
| 77 | قائمة المصادر والمراجع |
| — | الملاحق |
| — | فهرس المحتويات |

ملخص

يعتبر العمران مرآة عاكسة للمجتمع وهو مقياس يحدد مدى انتظام البنايات وسكانها، ونظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها في حياة الأفراد جرم المشرع الجزائري كل اعتداء عليه. واعتبر أن كل فعل مخالف لأحكام القوانين التي تحكمه يضع صاحبه تحت طائلة المساءلة الجزائية. وجرائم العمران في مجملها جرائم سلبية تقوم عند امتناع المخالف لتنفيذ الإلتزامات المفروضة بموجب قانون التعمير على الرخص العمرانية من رخصة بناء، تجزئة، وهدم، والشهادات العمرانية المتمثلة في شهادتي التقسيم والمطابقة. وعند إثبات المخالفة من طرف الأعوان المؤهلين قانونا للبحث والتقصي عن جرائم التعمير، يتم متابعة المخالف قضائيا بتحريك الدعوى العمومية ضده وإيصالها إلى الجهات القضائية المختصة، ليفصل فيها القاضي الجزائري. وبما أن نصوص قانون التعمير يغلب عليها الصبغة الفنية والتقنية للقاضي أن يستند إلى الخبرة، التي له أن يأخذ بها أولا يأخذ حسب اقتناعه الشخصي. فيصدر حكما بالبراءة وهو أمر نادر الحدوث لكنه وارد. أو بالإدانة فينطق بالتدابير والعقوبات المقررة قانونا، والتي تصنف على أساسها جرائم العمران في مجملها على أنها جنح.