



جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية

جامعة بجاية
Tasdawit n Bgayet
Université de Béjaïa



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

الحماية الجنائية في مجال العمارة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون خاص

تحت إشراف الدكتور:

د/بزغيش بوبكر

من إعداد الطالبين:

حموش حفيظة

شيكور سيلىة

لجنة المناقشة:

د/ بلول أعمار، أستاذ محاضر قسم أ، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية.....رئيسا

د/ بزغيش بوبكر، أستاذ محاضر قسم أ، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية..... مشرفا

أ/بن موهوب فوزي، أستاذ محاضر قسم ب جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية..... ممتحنا

السنة الجامعية 2021-2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

للأستاذ المشرف، د/بزغيش بوبكر، وكل أساتذتنا في المسار العلمي من الابتدائية إلى الثانوية مرورا بالمتوسطة، وختاما بالجامعة؛ وبدون أن ننسى جنود الخفايا كل الموظفين والعمال في كل المستويات.

إِهْدَاءٌ

الطالبة حموش حفيظة

أهدي هذه المذكرة إلى روح أبي وعمي الله يرحمهما، لأن الفضل يعود إلى الله ثم إليهما في كوني طالبة علم، وكذلك أُمي الغالية، وإخوتي وأخواتي، وزوجي الغالي الذي دائماً يشجعني ويتعاون معي كي أواصل مساري العلمي في الجامعة، وابني رسيم وابنتي إيما، وإلى خالتي العزيزة التي لطالما وقفت بجاني ودعمتني في مسيرتي الدراسية، وإلى كل أولادها، وكل عائلة حموش، وإلى زميلتي في هذا العمل سيّلية.

إِهْدَاء

الطالبة: شيكر سيلية

بعد سنوات من الجهد والتعب والدراسة ها أنا اليوم أقطف ثمار نجاحي، أهدي هذا العمل إلى تلك المرأة العظيمة أمي الغالية التي علمتني الصمود مهما تبدلت الظروف، ووقفت إلى جانبي في كل مراحل حياتي، وإلى قرّة عيني أبي سندي وذرعني الأيمن في مسيرتي الدراسية، حفظها الله لي وأطال في عمرهما.

إلى جدي رحمه الله الذي تمنيت أن يقاسمنا فرحت هذا النجاح، وجدتي أطال الله في عمرها.
إلى أختي الوحيدة ليديّة.

إلى إخوتي غيلاس، ماسينيسا، أمحمد.

إلى كل صديقاتي سعاد، آسيا، وسهيلة.

إلى زميلتي في هذا العمل حفيظة.

إلى كل من دعمني ولم يردني خائبة ووقف بجانبي وساهم في هذا العمل من قريب ومن بعيد، وإلى كل عائلة شيكر.

قائمة المنصرات

أولاً: باللغة العربية:

(ج): جزء.

(ج.ج.ج): الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

(ص): الصفحة.

(ط): الطبعة.

(و.إ.م.إ): قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(و.ع): قانون العقوبات.

(و.م): قانون مدني.

ثانياً: باللغة الفرنسية

(Ibid): Ibidem (au même endroit).

(N⁰): numéro.

(op.cit): Opere Citato (citè précédement).

(p): page.

مقدمة

مرت الملكية العقارية في الجزائر بثلاثة مراحل، تميزت في الفترة بين 1930 و1954 بحضور المستعمر الفرنسي الذي شجع نقلها لتسهيل السيطرة عليها، وبذلك فقدت العائلة الجزائرية جزءا كبيرا من أملاكها؛ كما سببت صعوبة النشاط الفلاحي وقيام الثورة الجزائرية ومواجهتها بالوحشية الفرنسية في الأرياف نزوحا للمدن وزادت من الطلب على العقار الحضري، خلال الفترة الممتدة بين 1954 و1970؛ لذا سعت الجزائر بعدها للتحضر بأي ثمن من خلال الصناعة الحديثة التي وضعتها في أول محطاتها التنموية، الأمر الذي عمق من استفزاز الظاهرة العمرانية بالمدن والأرياف.

وقد كانت هذه المراحل حاضنة جيدة لظروف متكاثفة أدت بجدارة لزيادة الضغط العمراني في المدن خاصة، بالتضافر مع الفرق الشاسع بينها وبين الريف بالنظر لشتى المجالات.

يعد العمران أحد مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور، والتي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن والتمدن في مختلف جوانبها¹، أخذا في الاعتبار مظاهرها السياسية، والاجتماعية، والاقتصادية، والإدارية؛ فالعمران يبقى مستمرا ما بقي الانسان يعمر الأرض وسيكشف خباياها².

يعتبر مصطلح العمران حديث نوعا ما، وأصل استعمال مصطلح « urban »، كان محلا للجدل بين اتجاهين، وإذا كان البعض قد أسند أصل وجوده للمهندس « il défonce cerdan » الذي ابتكره في 1867³، إذ ظهر في اللغة الفرنسية لأول مرة في مقال للأستاذ clerget paul في سنة 1910⁴؛ غير أنّ البعض الآخر يرى أصل استعمال مصطلح العمران، يعود لابن خلدون الذي استعمله لأول مرة في كتابه "المقدمة"⁵، ويحكم ذلك فإنّ البحث عن المواقع يصبح أمرا حتميا لتحقيق التوسّع الملائم بإنشاء مختلف المشاريع المطلوبة تلبية الحاجات المتزايدة؛ ويتدخل الأزمة

¹ JACQUOT H ET PRIET F, Droit de l'urbanisme, Dalloz, Paris, 1998, p 12.

² Ibid, p 13.

³ ADJA Dgillali et DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme, Berti, Alger, 2007, p 23

⁴ COUTEUX Pierre Soler, Droit de l'urbanisme, Dalloz, troisième édition, Paris, 2000, p 23.

⁵ هونكة زيغريد، شمس الله تسطع على الغرب، دار الحداثة، بيروت، لبنان، 1976، ص83.

الاقتصادية والاجتماعية بالجزائر تقلبت وصارت المدينة هي مركز تجمع التدفقات السكنية، التي تلبى متطلبات التنمية المستدامة.

وسّع ذلك من مشاكل العقار الحضري بسبب أزمة السكن، الذي أسهمت الهجرة الواسعة من الأرياف والتوسع الصناعي في المدن إلى نموها بفعل تمركز رؤوس الأموال والأسواق الاستهلاكية فيها، وزاد من حدة الأمر العشرية السوداء التي مرت بها الجزائر والتي تسببت في النزوح نتيجة المشاكل، وهذا ما أدى إلى تضخم المدن الساحلية خاصة وعجز السلطات عن التحكم في تسييرها بالطرق التقليدية.

حملت بذلك عملية التحضر بالجزائر في طياتها الكثير من المساوئ التي باتت تشكل إشكاليات بالنسبة للدراسات العمرانية، وحالت دون تحقيق تنمية دائمة في الأقاليم وأعدمت التوازن بينها، إضافة لاستهلاك العشوائى واللاعقلاني للمجال الفلاحي، وتشويه المنظر الحضري بظهور أنماط مختلفة من البناء العشوائى؛ لانعدام سياسة محكمة في تسيير المدن وتنظيم أشكال توسعها الداخلي.

شهد الساحل تعميرا غير مدروس لظهور توسع عمراني عشوائى على مواقع معرضة للأخطار، وعدم احترام قواعد البناء والتعمير، ممّا زاد من حدة الأزمة العمرانية، وانتشار المخالفات.

عدمت بذلك الجزائر لإعادة النظر في السياسة العقارية المنتهجة باعتماد سياسة التطهير العقاري، وتحرير السوق العقارية والاستثمار خاصة على المستوى العقار الحضري، الذي ازدهر بالفعل في الآونة الأخيرة باستخدام أحدث الوسائل، والذي ما فتئ الأشخاص أن يتدافعوا للخوض في غمارة وتحصيل الأرباح من خلاله، وهو ما استدعى بالضرورة تهّرب الأفراد خاصة ذوي الدخل المنخفض من تحقيق المطابقات على مستوى هذه الأشغال وانتشار البناء الفوضى والتقسيمات الفوضوية للعقار، من جهة ومن جهة أخرى تحايل بعض القائمين بها وعدم احترام للمقاييس والمواصفات القانونية؛ كل ذلك ساهم في انتشار الكم الهائل من التجاوزات والمخالفات التي تكاد نقول تظهر جليا نتائجها يوميا على الصعيد الوطني عموما وعلى الصعيد المحلي

مقدمة

خصوصاً، وذلك من خلال ما نستطلع من أحداث الانهيارات والتصدعات في المباني، والفوضى العارمة، وكذا الوفيات والاصابات التي اسفرت العديد من التحقيقات عن ظهورها نتيجة عدم احترام القائمين بالأشغال للقوانين والتنظيمات والشروط المحددة من قبلها، وكذا عدم التقيد بالإجراءات والقواعد المحددة في الرخص والشهادات المسلمة بهذا الشأن.

زاد من حدة الأمر الإجراءات الشكلية المعقدة لنقل الملكية ومماثلة الإدارة وعدم اتخاذها الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران، وموقفها السلبي تجاه المخالفات أحيانا نتيجة المحسوبية، وأخرى نتيجة ظاهرة البيروقراطية التي تعاني منها البلاد دون رادع، مما أدى لتهرب الأفراد من استخراج الرخص والشهادات وإقامة الأشغال في الخفاء وبالفوضى لتفادي طول الإجراءات والآجال التي يمكن أن تمتد لتتجاوز ما حددته وأقرته النصوص القانونية والتنظيمية.

لذا فقد سن المشرع والمنظم ترسانة من النصوص القانونية والتنظيمية لتفادي هذه الظواهر والمخالفات وحماية الأفراد والممتلكات من أي اعتداء قد يرد عليها نتيجة ذلك، تضمن إخضاع هذه الأشغال لعمليات رقابية سابقة ولاحقة، وتعمل على احداث التوازن بين حق الأفراد في البناء المتفرع عن حق الملكية والمصالح والحقوق الفردية والجماعية المكفولة بموجب الدساتير والقوانين؛ من خلال تقييد ممارسته في حدود تضمن تكافؤ المصالح وعدم تصادمها اعتمادا على وسيلة الضبط الإداري، بتدخل الإدارة لفرض رقابة سابقة على سبيل المثال رخصة البناء ولاحقة على سبيل المثال شهادة المطابقة، على مختلف الأشغال المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وكذا المعاصرة لها مستخدمة العديد من الرخص والشهادات لمتابعة وتجسيد الرقابة الميدانية عليها، إضافة لمخططات على سبيل المثال المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران تضمن تحديد أهم قواعد التعمير.

إلا أنّ كل ذلك لم يكن كافيا للحد من أزمة البناءات غير المشروعة (الفوضوية)، لذا فقد أصدر المشرع القانون 15/08، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹، وكذا كما صدرت مجموعة من النصوص التنظيمية لتسوية وضعية هذه البناءات إذا ما توفرت فيها الشروط القانونية،

¹ قانون رقم 08-15، يتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، ج.ر.ج.ج، عدد 44، مؤرخ في 03 غشت 2008، معدل ومتمم.

وأخرها المرسوم التنفيذي رقم 55/22، يحدد شروط تسوية البناء غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة¹.

تحقيقا للتوازن بين الملكية والحق في البناء ووظيفتيهما الاجتماعية، أكد المشرع الجزائري أنّ نوعية البناء وإدماجها في المحيط، واحترام المناظر الطبيعية والحضرية، وحماية التراث الحضري، والمحيط المبني، تعد من المنفعة العامة²، لهذا وضع الضوابط والمقاييس وأحكام الرقابة القبلية والبعديّة على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء وذلك عن طريق النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة برخص وشهادات التهيئة والتعمير³، التي من بينها رخصة البناء.

ولقد فرض المشرع عقوبات على مخالفة أحكام النصوص القانونية والتنظيمية باعتبارها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة، وسياسية، واجتماعية، واقتصادية، وثقافية، تعلق على المصالح الذاتية للأشخاص؛ وبالتالي أصبح البناء يخضع للقانون الجزائري ويشكل نزاعا جزائيا وذلك باعتبار أنّ قواعد التهيئة والتعمير⁴ قواعد آمرة من النظام العام وتعد من قبيل الأحكام التي تجرم وتقمع السلوكيات التي من طبيعتها إحداث اضطراب في المجتمع⁵ والمساس بالمصلحة العامة.

ويعد النزاع الجزائري لل عمران من أهم النزاعات التي تطرح أمام القضاء الجزائري، ونجد فيها النزاع الجزائري للبناء بدون رخصة، وكذا جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء، ضف إلى ذلك

¹ مرسوم تنفيذي رقم 22-55، يحدد شروط تسوية البناء غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، مؤرخ في 02 فبراير 2022، ج.ر.ج.ج، عدد09، مؤرخ في 03 فبراير 2022.

² انظر الفقرة الثانية من المادة الثانية من المرسوم التشريعي رقم94-07، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، مؤرخ في 18 مايو 1994، ج.ر.ج.ج، عدد 32، مؤرخة في 25 مايو 1994، معدل ومتمم.

³ تتمثل رخص التهيئة والتعمير في رخصة التجزئة، ورخصة البناء، ورخصة الهدم، أمّا شهادات التهيئة والتعمير فتتمثل في كل من شهادة التعمير، وشهادة التقسيم، وشهادة المطابقة.

⁴ نظمت هذه القواعد في قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، عدد 52، مؤرخ في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم، وجاءت بعدها نصوص تطبيقية له.

⁵ الدكتور أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، الطبعة السادسة، دار هوم، الجزائر، 2008، ص7.

جريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون الحصول المسبق على رخصة التجزئة¹، أو شهادة التقسيم كل على حدا، أو جريمة عدم إنجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء²... إلخ.

إنّ سبب قيام النزاع الجزائي للعمران هو ارتكاب جريمة العمران، ويعرّف الفقه الجريمة بأنّها كل نشاط خارجي للإنسان يفرض له القانون عقاباً³، ولا تقتصر معالجة النزاع الجزائي للعمران على أحكام القانوني الجزائي للتعجير وقانون العقوبات فقط؛ وإنما تمس بفروع القوانين الأخرى المتمثلة في القانون الإداري والقانون المدني بحيث أنّ النزاع الجزائي متكامل مع كل من النزاعين الإداري والمدني، الأمر الذي جعلها تنفرد ببعض الخصوصيات باعتبار ما من جرائم القانون الخاص مثلما هو الحال بالنسبة لجرائم الفساد والإرهاب؛ خاصة وأنّ القانون الجزائي للتهيئة والتعجير يختلف في خطورته وأهدافه عن الجرائم الأخرى المحدثة بموجب نصوص خاصة، مما يستوجب على القاضي الجزائي معرفتها.

على ضوء ما تمّ بيانه، تتجلى إشكالية بحثنا فيمايلي: هل الإطار القانوني الذي تبناه المشرع الجزائري للحماية الجزائية في مجال العمران كفيل للوصول إلى وضع سبل للوقاية من جرائم التهيئة والتعجير؟

يستوجب من أجل معالجة الموضوع أن نتناوله من خلال خطة تتكوّن من فصلين، نخصّص الأول لبيان تجريم الأعمال الماسة بمجال العمران (الفصل الأول)، ونخصّص الثاني لبيان جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران (الفصل الثاني).

لهذا ستكون دراستنا حول كيفية التنسيق بين تطبيق مجموعة الاحكام المتكاملة للقانون الجزائي العام وقانون الإجراءات الجزائية من جهة، ومختلف النصوص الخاصة بالعمران من جهة أخرى، وهذا للمحافظة على خصوصياتها.

¹ نصت على هاتين الجريمتين كلا من المادتين 74 و78 على الترتيب من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

² الدكتور محمد المنجي، جرائم المباني، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 1987، ص15.

³ مرايحية نسيم، رخصة البناء، مذكرة نهاية التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، 2005-

2008، ص.9.

الفصل الأول

تجريب الأعمال خير المشروحة

الماسية بمجال العمارة

يشكل ارتكاب جريمة العمران أول واقعة تؤدي إلى نشأة نزاع جزائي بشأنها؛ ليتم إقرار بموجب حكم جزائي مدى قيام الجريمة بكل أركانها، فتكون الإدانة إذا ما اجتمعت كل الأركان، وتكون البراءة إذا ما تخلف منها ركن واحد من أركان قيامها، مما يتعين معه البحث الدقيق في أركان قيام جريمة العمران، ويختلف الفقهاء حول تقسيم الأركان العامة للجريمة، فمنهم من يرى أنّ للجريمة ركنان (ركن مادي، وركن معنوي فحسب) وهناك من يضيف الركن الشرعي إلى جانب الركنين المادي والمعنوي¹.

باعتبار أنّ المشرع الجزائري لم يبيّن بصورة صريحة الطبيعة القانونية لجرائم العمران، فإنّه يمكن تحديدها من خلال استقراء مختلف الآراء الفقهية والاجتهادات القضائية²؛ وسف نتسهل دراسة هذا الفصل من خلال تبيان مختلف جرائم العمران (المبحث الأول)، والمسؤولية الجزائية المترتبة عنها (المبحث الثاني).

¹ عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، الجزء الأول: الجريمة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2002، ص.66.

² بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2017، ص.194.

المبحث الأول

الجرائم المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير

نجد أنّ المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، قد حصر أنواع جرائم العمران، حيث نجد نص المادة 76 منه، جاءت بصفة عامة غير دقيقة، بحيث نجد أحكامها طبقت على جميع الجرائم.

تدارك ذلك المشرع من خلال سن قوانين جديدة من بينها القانون رقم 08 - 15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها²، محاولا بذلك حصر أكبر قدر ممكن من الجرائم المرتكبة بغرض القضاء عليها، وتتمثل هذه الجرائم في الجرائم المتعلقة بالرخص (مطلب أول)، والجرائم المتعلقة بالشهادات (مطلب ثاني).

المطلب الأول

الجرائم المتعلقة بالرخص

نظم المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير³، ونصوصه التنظيمية، ومن بينهم المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴، والقانون رقم 08-15، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها⁵، ثلاث أنواع من رخص التعمير وهي: رخصة البناء، ورخصة التجزئة، ورخصة الهدم، ووضع لها قوانين و مراسيم تنظمها، وأي مخالفة للقواعد المنظمة لهذه الرخص، يخضع صاحبها إلى المسائلة الجزائية، وتتمثل هذه الجرائم: جرائم رخصة البناء (فرع أول)، جرائم رخصة الهدم (فرع ثاني)، جرائم رخصة التجزئة (فرع ثالث).

¹ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

² قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

³ قانون 90-29، مرجع سابق.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحديد عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج، عدد

7، مؤرخ في 12 فيفري 2015، معدل ومتمم.

الفرع الأول

جرائم رخصة البناء

حسب نص المادة 76 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير¹، نص المشرع الجزائري على أنواع جرائم رخصة البناء : جريمة البناء بدون رخصة (أولاً)، جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء(ثانياً)، جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار (ثالثاً)، جريمة عدم إنجاز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء(رابعاً)، جريمة الربط غير القانوني للبناية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء(خامساً)، جريمة عدم التصريح بانتهاء الأشغال(سادساً).

أولاً: جريمة البناء بدون رخصة:

تعتبر جريمة البناء بدون رخصة من أخطر الجرائم الواقعة على العقار²، كما تعتبر رخصة البناء أداة رقابة قبلية، تمارسها الإدارة في النشاط العمراني، تفرض على من يريد إنجاز بناية أو القيام بأشغال بناء.

أ: تعريف جريمة البناء بدون رخصة:

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف جريمة البناء بدون رخصة ، لكن بالعودة إلى مختلف التعريفات الفقهية يمكن تعريفها كما يلي : " قيام المخالف بإنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تغليتها أو تدعيمها أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة."³

ب: خصائص جريمة البناء بدون رخصة:

تتمثل خصائص جريمة البناء بدون رخصة فيما يلي:

¹ قانون 90-29، مرجع سابق.

² الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2010، ص. 100.

³ فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012-2013، ص.244.

1: خضوعها لأكثر من نص قانوني:

نجد الجريمة نصت عليها عدة قوانين و من بينها نجد القانون رقم 82-02، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء¹، (الملغية أحكامه) قد جرم هذا الفعل بموجب المادتين 02 و 52، منه²، وبصدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير³، فإن المشرع أبقى على نفس الأحكام الملغاة من خلال المادتين 52 و 77، سواء من حيث الصياغة أو تحديد التجريم و العقاب و ما أضافه هو قائمة الأشخاص الذين يمكن مسألتهم، كما نجد أيضا قد جرم هذا الفعل بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري من خلال تحديد أنواع المخالفات موضوع العقوبات المالية و الغرامات الجزافية⁴.

2: جريمة مستمرة:

أثارت جريمة البناء بدون رخصة اختلافا فقهيًا، فهناك من يعتبرها من الجرائم المستمرة، وهذا لاستمرارها في الزمن واستغراقها لوقت طويل وامتدادها في الزمن⁵، كما هناك من يعتبرها بأنها تعتبر جريمة وقتية، حيث أنها تنتهي من يوم انتهاء الفعل، كما كيفها الفقهاء بأنها من الجرائم المتتابعة⁶.

¹ قانون رقم 82 - 02، مؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر.ج.ج، عدد 06، مؤرخ في 09 فيفري 1982، (ملغى).

² انظر المادة 02 و 52 من القانون رقم 82-02، مرجع نفسه.

³ قانون 90-29، مرجع سابق.

⁴ كتاب مباركة، "تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57، العدد 05، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2020، ص.378.

⁵ عبد القادر القوهجي، شرح قانون العقوبات، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1997، ص.91.

⁶ AUBY Jean – Bernard, PERINET- MARQUET Hugues, Droit l'urbanisme et de la construction, 7^{ed}, Editions Montchrestien, Paris, 1998, p 493.

3: جريمة عمدية:

بالرغم إن كان نشاط المتهم عمديا أم لا، فإنه عندما يبدأ هذا الأخير في الأشغال بدون رخصة فإن الجريمة تقع ولا يمكن له أن يتحجج بحسن نيته من أجل عدم متابعته جزائيا ولا يجوز للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع.

ج: نطاق تطبيق جريمة البناء بدون رخصة:

حسب نص المادة 52 من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير¹، التي تنص على ما يلي: "....تشيد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها....."، فإنّ أشغال البناء التي تخضع لإلزامية الحصول على رخصة بناء مسبقة تتمثل في تشييد بنايات جديدة، و تمديد بنايات موجودة أو تغييرها أو تدعيمها.... الخ²، ومن بين صورّ جريمة البناء بدون رخصة نجد:

1: تشييد بناء جديد بدون رخصة:

نجد عمل التشييد مرادف لفعل البناء، ونجد أنّ المشرع الجزائري عرّف البناء في نص المادة 1/2 من القانون رقم 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها³، كالتالي: " كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الانتاج الصناعي التقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات تدخل البنايات والمنشأة و التجهيزات العمومية في اطار تعريف هذه المادة".

من خلال الفقرة الأولى من نص المادة الثانية من القانون السالف الذكر فإنّ مصطلح " انشاء مباني"، قصد به المشرع الأعمال الإنشائية للبناء، أو الاستحداث بمعنى البدء في إقامة المبنى لأول مرة، ولم يحدد طبيعة هذه البنايات والغرض منها⁴، وبالتالي كل تشييد بناء جديد بدون

¹قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

² بن فغول عبد القادر، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة التخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، 2006 - 2009، ص.12 و 13.

³قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁴ JACQUOT Henri, Certificat d'urbanisme, Dalloz, Paris, 1996, p.17.

رخصة¹ اعتبره المشرع الجزائري جريمة طبقا لنص المادة 76 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها².

1-1: غياب رخصة البناء لعدم طلبها:

إنّ عدم طلب رخصة البناء هو أغلب حالة من حالات غيابها انتشارا، وتتمثل هذه الحالة في امتناع المخالف عن القيام بفعل أمر به القانون ، وذلك بعدم مباشرة الإجراءات اللازمة المنصوص عليها في القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير³، وكذلك أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المعتمد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴.

1-2: غياب رخصه البناء رغم طلبها:

في حالة ما إذا تمت إجراءات طلب رخصة البناء صحيحة وكانت معتمدة على أسس قانونية سليمة، تقوم الإدارة بإصدار قرار بمنح رخصه البناء وهذا يعتبر الأصل، ولكن سلطة الإدارة في النظر في الطلب، وإن كانت مقيدة قانونا قد تجعل مباشرة إجراءاته تحول دون الحصول على رخصة البناء في حالات متعددة ومنها غياب رخصة البناء أثناء مرحلة الدراسة والتحقيق في الطلب وغياب رخصة البناء بعد حلول أجل الرد على الطلب وعند حلول أجل الرد عن الطلب، تلتزم الإدارة بتبليغ موقفها إلى طالب رخصة البناء، إلا أنه قد تسكت الإدارة على الرد، وقد ينتج عن كلتا الافتراضين حالات غياب رخصة البناء، كما أن هناك حالة غياب رخصة البناء الناتج عن أحكام القضاء⁵.

¹زواوي تيزيري، منزل ليلي، المنازعات الجزائرية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال لجامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012، ص. 11 و12.

²قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

³قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁴قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص. 36.

⁵ قزاتي ياسمين، مرجع نفسه، ص. 40.

1-3: غياب رخصة البناء لرفض منحها:

تعتبر رخصة البناء غائبة رغم الطعن القضائي في قرار الرفض وصدور بشأنه قرار يقضي بالإلغاء ، ولا يمكن للقرار أن يحل محل رخصة البناء ، كما أنه لا ينفي قيام الجريمة ولذلك لا يرتب على الإدارة المنح التلقائي للرخصة وإنما يتم تنفيذ القرار القضائي و القاضي يلزم الإدارة بمنح رخصة بناء على طلب جديد .¹

2: تدعيم البناء بدون رخصة:

منع المشرع الجزائري تدعيم البناء إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة، مما ينتج عن ذلك خطورة عدم إتمام عملية تدعيم البناء على أسس فنية سليمة.²

3: تعلية البناء وتوسيعه بدون رخصة:

يقصد بالتعلية الارتفاع بالمبنى القائم الى أكثر من الإرتفاع المرخص به أو زيادة في البناء على المبنى القائم أو زيادة عدد الطوابق في المبنى القائم إلى أكثر من العدد الوارد بالترخيص، ووجوب الحصول على ترخيص بالتعلية، ولو كانت تلك المباني قد تمت اقامتها بدون ترخيص من الجهة المتخصصة بذلك³؛ أما التوسيع يقصد به زيادة مساحة أو حجم البناء دون تعلية البناء، كما أيضا يقصد به زيادة مساحة أو حجم المبنى أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو حجم أكبر، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين شقتين وجعلهما شقة واحدة واسعة.⁴

¹ المستشار نوري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، منشورات الساحل، الجزائر، 2008، ص.42.

² محمود عبد الحكيم عبد الرسول، المرجع في شرح قانون المباني الجديد، ط1، دار النشر، القاهرة، مصر، 1989، ص. 214 و215.

³ محمد فتحي شحته إبراهيم دياب، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية 2015، ص.222.

⁴ محمد فتحي شحته إبراهيم دياب، مرجع نفسه، ص. 225.

4: تغيير البناء:

يقصد بتغيير البناء في فرنسا: أن يكون الغرض منه إعطاء المبنى استعمالاً غير الذي كان مخصصاً له في الأصل¹.

كما يعرف الترخيص على أنه الضمانة التي تؤمن لنا وضعية التعديل ، وكما أن الترخيص للتغيير يتطلب شروط تضمن لنا أن هذا التغيير لن يضر بالهيكل الخرساني أو أساسيات البناء ولن يضيف أو يزيد بأحمال قد تضر المبنى².

5: البناء على الأملاك الوطنية بدون رخصة:

تنص المادة 123 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية³، على ما يلي: "يعين الأعوان المؤهلون قانوناً، أنواع المماس بالأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية الإقليمية ويلاحقون من يشغل هذه الأملاك دون سند"؛ ومنه نقول كل مخالفة تتعلق بالتهيئة والتعمير، تقع على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية سواء عامة أو خاصة يمنعها قانون الأملاك الوطنية⁴.

6: البناء على أملاك الغير بدون رخصة:

جاء في قرار المحكمة العليا الصادر في تاريخ 28 فيفري 2001، ما يلي: "من المقرر قانوناً أنه إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره بدون رضاء صاحبها ، فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشآت لأجل إزالتها"⁵.

يتضح مما سبق أنه إذا قام بأعمال البناء مهما كان نوعه دون الحصول المسبق على رخصة يعد جريمة، ولكن هناك استثناء عن الأصل نص عليها المشرع الجزائري في المادة 53

¹ JACQUOT Henri ,OP- cit , p.65.

² الدكتور محمد فتحي شحته إبراهيم دياب، مرجع سابق، ص238.

³ قانون رقم 90-30، مرجع سابق.

⁴ قانون رقم 90-30، مرجع نفسه.

⁵ قرار الغرفة العقارية، المحكمة العليا، مؤرخ 28 فيفري 2001، ملف رقم 20761، المجلة القضائية، عدد 02، الصادر في سنة 2001، ص.264.

من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، البناءات التي لها طابع سري، وهي متعلقة بالدفاع الوطني، من الحصول على رخصة البناء².

ثانيا: جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء:

نحاول من خلال هذا العنصر التطرق إلى جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء:

أ: تعريف جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء:

تنص المادة 76 من قانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير³، على ما يلي : "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"⁴، من خلال نص المادة السالفة الذكر، نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف هذه الجريمة وإنما ذكرها فقط؛ ولكن بالرجوع الى نص المادة 52 من قانون 90-29 نستخلص تعريفا لهذه الجريمة على النحو التالي: "تشرط رخصة البناء من أجل تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البناءات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج. تُحضر رخصة البناء وتُسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم"⁵.

بالتالي فإنه يمكن تعريف هذه الجريمة على أنها: "قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة لأصول الفنية للرسومات والبيانات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص"⁶.

¹ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

² انظر المادة 53 من القانون رقم 90-29، مرجع نفسه.

³ قانون رقم 90-29، مرجع نفسه.

⁴ أنظر المادة 76 من القانون رقم 90-29، مرجع نفسه.

⁵ انظر المادة 52 من القانون رقم 90-29، مرجع نفسه.

⁶ حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، ط 2، دار المطبوعات الجامعية، مصر،

1994، ص.51.

ب: أركان جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء:

إنّ لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصه البناء ثلاث أركان وهي: الركن المادي الذي يتكون من عنصرين؛ وهما إقامة بناء الذي يعتبر العنصر الإيجابي، وهو قيام المالك بإقامة البناء وفقا لإحدى الصوّر الواردة في المادة 52 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، وعنصر آخر وهو مخالفة أحكام رخصة البناء؛ ويقصد به أنّه بالرغم من وجود رخصة البناء لكن تم مخالفة أحكامها، كقيام ببناء مخالف لمخططات البناية التي منحت الرخصة على أساسها²، كما لها أيضا ركن معنوي وهي تعبير جريمة عمدية ويشترط لقيامها توفير القصد الجنائي المخالف بالتالي يجب أن يتوافر لديه العلم والإرادة، كما أيضا لها ركن شرعي³.

ج: نطاق تطبيق جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصه البناء:

تكيف هذه المخالفة بأنها جريمة بسيطة لأن نشاط المخالف فيها يتكون من فعل واحد، وهو عدم مراعاة مواصفات رخصة البناء وكذلك أنّها جريمة وقتية لأن نشاط الجاني فيها يحدث في وقت محدد، وينتهي بمجرد ارتكابه بغير حاجة إلى تدخل متجدد من طرف الجاني، كما أنّ نشاط الجاني فيها يتكون من فعل سلبي⁴.

ثالثا: جريمة عدم القيام بإجراءات تصريح الأشهار:

نص المشرع الجزائري على هذه الجريمة لأول مرة في نص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94 - 07، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري⁵، غير أنّه بتعديل هذا المرسوم موجب القانون رقم 04 - 06، المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي

¹ انظر المادة 52 من القانون رقم 90 - 29، مرجع سابق.

² خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، الجزائر، 2009 - 2010، ص. 82.

³ انظر المادة 76 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁴ زاوي تيزيري، منزو ليلي، مرجع سابق، ص. 12.

⁵ مرسوم تشريعي رقم 94-07، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة مهندس المعماري، مؤرخ في 18 مايو 1994، ج.ر.ج.ج، عدد 32، مؤرخ في 25 مايو 1994.

رقم 94 -107¹؛ فقد تم إغفال هذه الجريمة، وبقيت بدون نص يجرمها صراحة، ونجد أنّ المشرع الجزائري في ظل القانون رقم 90 - 29، المتعلق بالتهيئة والتعمير²، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه، نص فيها فقط على مجموعة من الإجراءات اللازمة التي يقوم بها المالك أو من يقوم بالأشغال³.

أ: تعريف جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

إنّ نص المادة 50 الملغاة المذكور أعلاه لم تتطرق إلى تعريف هذه الجريمة بالتالي يمكن تعريفها على أنها: " الجريمة التي لا يقوم فيها الجاني بالتصريح بتاريخ فتح الورشة أو إتمام الأشغال لدى الجهات المختصة، مع وضع لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز، فجريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار، تتعلق بجميع الأشغال"⁴.

ب: نطاق تطبيق جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

تعد هذه الجريمة من الجرائم السلبية بسبب امتناع المخالف عن القيام بإجراءات المقررة قانونا من إشهار وتصريح⁵، وحسب نص المادة 50 من المرسوم التشريعي المذكور أعلاه، أُلزم المشرع الجزائري المستفيد من الأشغال أن يضع طيلة مدة عمل الورشة لافتة مرئية من الخارج ،

¹ قانون رقم 04-06، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 14 غشت 2004، ج.ر.ج.ج، عدد 3، مؤرخ في 11 يناير 2004.

² قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

³ لمين لعريط، "جرائم البناء والتعمير في ظل القانون رقم 90 - 29، بين حتمية التنظيم القانوني الفعالة لضرورة تعديل التشريع المعمول به"، دفتري البحوث العلمية، المجلد 09، عدد01، جامعة المدية، الجزائر 2021، ص. 334.

⁴ لمين لعريط، مرجع نفسه، ص. 344.

⁵ عيادة دروم، "مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باتنة، عدد 33 سبتمبر 2014، ص.153.

توضع فيها مراجع وتاريخ انطلاق الأشغال وتاريخ الانتهاء منها، كما أيضا تحتوي على اسم صاحب المشروع ومكتب دراسات المؤسسة المكلفة بالإنتاج وكما يحدد نموذج هذه اللافتة¹.

رابعاً: جريمة عدم إنجاز البناية في الأجل المحدودة في رخصة البناء:

لقد نص المشرع الجزائري عن جريمة عدم إنجاز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء في نص المادة 78 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها²، التي تنص على ما يلي: "يعاقب بغرامة ... كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء"، كما نصت الفقرة الثانية من المادة 6 منه على ما يلي: "تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداء من تاريخ تسليمها".

عُرفت جريمة عدم إنجاز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء في نص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها حيث تنص على ما يلي: "تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء...، وتعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء"³، بالتالي يمكن تعريف هذه الجريمة بأنها: "الجريمة التي لا يقوم فيها صاحب رخصة البناء بإنجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء، وبالتالي يعتبر مرتكباً لجريمة يعاقب عليها القانون".

خامساً: جريمة الربط غير القانوني للبناية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء:

نصت على هذه الجريمة الفقرة الأولى من نص المادة 88 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها⁴، وجاء فيها ما يلي: "يعاقب بغرامة ... ، كل من يقوم

¹ بيع إلهام، حماية الملكية العقارية الخاصة المدنية والجنائية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2006-2007، ص.194 و195.

² قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

³ مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

⁴ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق، على التوالي على رخصه البناء....".

كما نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 15-19، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹، على ما يلي : " لا توصل فروع البناء من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البناء...".

من خلال المواد السالفة الذكر نستنتج أن كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء، يعتبر مرتكبا للجريمة يعاقب عليها القانون.

سادسا: جريمة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

نص المشرع الجزائري على هذه الجريمة في النص المادة 07 وكذا نص المادة 92 من القانون 08 - 15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها²، بالتالي فإنه يعاقب كل من لم يقدم طلب الحصول على الرخصة بعد إتمام الأشغال، وفي الأجل الذي يحدده القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها³، وفي حالة العود تضاعف العقوبة⁴. كما نصت المادة 56 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁵، على ما يلي : " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء....".

¹ مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

³ قانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

⁴ عمراني سميرة، أمزال سلمي، مرجع سابق، ص 82.

⁵ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

الفرع الثاني

جرائم رخصة الهدم

نص المشرع الجزائري على هذه الجريمة في نص المادة 60 من القانون 90 -29، المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، بالتالي سوف ندرس هذه الجريمة من خلال أنواع جرائم رخصة الهدم كالتالي: جريمة الهدم دون رخصة (أولا)، وجريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم (ثانيا).

أولاً: جريمة الهدم بدون رخصة:

الأصل أن كل الأفراد لهم حرية في هدم بناياتهم كيف ومتى شاؤوا، إلا أن المشرع تدخل ليفرض شروطا خاصة بعملية الهدم².

تجدر الإشارة إلى أن رخصة الهدم لا تعتبر إلزامية في كل عملية هدم، وإنما هناك مناطق محددة يمنع هدم البنايات فيها إذا لم يتم على الحصول المسبق على رخصة الهدم وهذا حسب نص المادة 60 من القانون 90 - 29، المتعلق بالتهيئة والتعمير³.

أ: تعريف جريمة الهدم بدون رخصة:

تطبيقا لأحكام نص المادة 60 من القانون 90 - 29، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية للبنائية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، لهذا يتضح لنا أن الحصول على رخصة الهدم التزام يقع على عاتق كل شخص طبيعي أو معنوي، سواء كان مالك البنائية، أو صاحب المشروع، أو صاحب المشروع المنتدب، وكذلك المهندس المعماري، أو المقاول، وأي شخص ذو صفة قانونية للتدخل في إنجاز الأشغال المتعلقة بالهدم، وفي حالة قيام المعنى بالأمر بهدم بناءه كلياً أو جزئياً، أي تم الإخلال بهذا الالتزام يخضع صاحبه تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في نص المادة 77 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

¹ انظر المادة 60 من القانون 90 -29، مرجع سابق.

² عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، عدد09، جوان 2016، ص. 373.

³ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة، دون سنة، ص. 56.

⁴ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

ب: أركان جريمة الهدم بدون رخصة:

لهذه الجريمة ثلاثة أركان وهي كالتالي: الركن الشرعي: الذي يدخل تجريم أشغال الهدم دون رخصة ضمن الأحكام العامة الواردة في نص المادة 77 من قانون 90-29 وهذا لاعتبارها فعلا مخالفا للالتزامات هذا القانون، وأيضا لها الركن المادي الذي ينبغي لقيام هذا الركن توفر العناصر التالية:

الشرع في الهدم الكلي أو الجزئي للبنائية، وذلك قبل الحصول المسبق على رخصة الهدم، يعتبر ركن مادي للجريمة، كما لهذه الجريمة الركن المعنوي الذي نستنبطه بتوفر القصد الجنائي بعنصره العلم والإرادة.

ثانيا: جريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم:

تتميز هذه الجريمة بأن المرتكب لها يتحصل على رخصة الهدم، و في حالة عدم مراعاته للالتزامات المفروضة فيها، يعد مرتكبا لجريمة يعاقب عليها¹.

أ: تعريف جريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم:

إنّ مجرد الحصول على رخصة الهدم لا يكفي، فالمرشح ألزم صاحب الرخصة بالالتزام بأحكامها وتنفيذها طبقا للمواصفات التي جاءت في الرخصة، وفي حالة مخالفة هذا الالتزام وعدم تنفيذه يعرض صاحبه لجزاء جنائي.

¹ بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص. 189.

ب: أركان جريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم:

لهذه الجريمة ثلاثة أركان وهي الركن الشرعي الذي يتمثل في أحكام المادة 77 من القانون 90 - 29، المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، وأيضا الركن المادي الذي يستوجب توفر عنصرين وهما وجود رخصة الهدم وعدم مطابقة أشغال الهدم للمواصفات المقررة في رخصة الهدم وإضافة إلى الركن المعنوي حيث تعتبر هذه الجريمة عمدية.

الفرع الثالث:

جريمة التجزئة بدون رخص

إن المشرع الجزائري جرم هذا العمل من خلال النصوص: 03، و04، و74، من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها²، حيث يعود على قيام المخالف بإنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول على رخصة تجزئة³، وعلى هذا الأساس نتطرق إلى هذه الجريمة من خلال ما يلي: تعريف جريمة التجزئة بدون رخصة (أولا)، ثم أركان جريمة التجزئة بدون رخصة (ثانيا)، وأيضا نطاق تطبيق جريمة التجزئة بدون رخصة (ثالثا).

أولا: تعريف جريمة التجزئة بدون رخصة:

من خلال النصوص القانونية السالفة الذكر، يتضح تعريف هذه الجريمة على أنها: "تشبيد مشاريع بناء على أراضي بناء غير مخصصة للبناء والتعمير، أي البناء على أراضي صنفها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كإقامة بناء على أرض زراعية أو أرض لم يشملها التخطيط العمراني"⁴.

¹ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

² قانون 08-15، مرجع سابق.

³ انظر المواد 03، و04، و74، من القانون 08-15، مرجع نفسه.

⁴ عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء: مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ)، والمقاول مذكرة، لنيل شهادة الماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2000 - 2001 ص.02.

ثانيا: أركان جريمة التجزئة بدون رخصة:

تستوجب هذه الجريمة لقيامها توفّر أركانها المتمثلة في الركن الشرعي حسب نص المادة 03 و 04 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹، بنصها على ما يلي: "يمنع....."، وكذلك لقد نص على عقوبة هذه الجريمة في نص المادة 74 من نفس القانون²، كما يتحقق الركن المادي مباشرة بالتجزئة دون استخراج الرخصة، وكذلك الركن المعنوي الذي يتطلب فقط عن معاقبة الفاعل³.

ثالثا: نطاق تطبيق جريمة التجزئة بدون رخصة:

تعتبر هذه الجريمة من الجرائم المادية كما تكيف على أنها جريمة سلبية لأن المخالف فيها يتمتع عن مراعاة مواصفات رخصة التجزئة ويتمثل نطاقها في تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة تجزئة وأيضا تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة.

المطلب الثاني

الجرائم المتعلقة بالشهادات

نظّم المشرع الجزائري الجرائم المتعلقة بالشهادات في المواد 56، و59، و75، من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير⁴، كما نظم إجراءات تحضيرها وتسليمها في المرسوم التنفيذي 15-19، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁵، تتمثل شهادة التعمير في الوثيقة الإدارية التي تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية؛ حيث تبين أنظمة التهيئة والتعمير، كما أنها تحدد مساحة وحدود المبنى، نصت عليه نص المادة 51 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁶، التي أقرت بأنه: "يمكن لكل من شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات

¹ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

² قانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

³ بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص.175.

⁴ أنظر المواد 56، و59، و75، من القانون رقم 90 - 29، مرجع سابق.

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

⁶ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

التي تخضع لها الأرض المعنية... "، حيث أن شهادة التعمير ليست إجبارية، لذلك لم يرتب المشرع أي جزاء عند عدم الحصول عليها¹، كما أنها ليست تصريحاً أو رخصة بل هي مجرد وثيقة معلومات²، إلا أن الأمر يختلف بالنسبة لشهادة التقسيم و شهادة المطابقة اللتين يستوجب القانون الحصول عليهما، وفي حالة عدم الحصول على هذه الشهادات يترتب عنهما جرائم وتتمثل في جرائم المتعلقة بشهادة التقسيم (فرع أول)، وكذلك الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة (فرع ثاني).

الفرع الأول

الجرائم المتعلقة بشهادة التقسيم

تعد شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو عدة أقسام، وكما تعتبر أيضاً وثيقة إدارية تخص فقط العقارات الحضرية؛ ولا يمكن أن تقع على العقارات غير المبنية³.

نتناول بالتالي من خلال التطرق إلى جريمة تقسيم ملكية عقارية بدون شهادة التقسيم (أولاً)، وجريمة عدم مطابقة أشغال للتقسيم (ثانياً).

أولاً: جريمة تقسيم ملكية عقارية بدون شهادة التقسيم:

سوف نتطرق الى هذه الجريمة من خلال تعريفها (أ)، وذكر أركانها (ب).

أ: تعريف جريمة تقسيم ملكية عقارية بدون شهادة التقسيم:

نجد أنّ المشرع الجزائري نص على هذه الجريمة من خلال نص المادة 59 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴، والتي تنص على ما يلي : "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام...."، وبالتالي فإن هذه الجريمة تقوم عندما يبدأ الجاني بالشروع في أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول

¹ الزين عزري، مرجع سابق، ص.63.

² HOCREITERE Patrick, le certificat d'urbanisme, après la loi solidarité et renouvellement urbain, guide pratique, p.31.

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، ط 2 دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص. 93.

⁴ قانون 90-29، مرجع سابق.

المسبق على شهادة التقسيم¹، كما أن كل أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية بشهادة التقسيم، منتهية الصلاحية، ولذلك فبمجرد مرور سنة واحدة من تاريخ تبليغ القرار المتضمن بشهادة التقسيم، فيعتبر في هذه الحالة قرار شهادة التقسيم لاغيا، ومنه لا يمكن القيام بأشغال التقسيم على أساسها، وفي حالة القيام بأشغال التقسيم؛ تعتبر مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير².

ب: أركان جريمة تقسيم ملكية عقارية بدون شهادة التقسيم:

سوف نتطرق إلى أركان هذه الجريمة كالتالي:

- الركن الشرعي: حسب نص المادة 77 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير³، فإن هذه المادة نصت على العقوبات المقررة لكل من يقوم بأشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية بدون الحصول على شهادة التقسيم⁴.

- الركن المادي: يتمثل هذا الركن في عنصرين هما سواء القيام بأشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم، أو بوجود شهادة تقسيم منتهية الصلاحية.

- الركن المعنوي: تعد هذه الجريمة من الجرائم العمدية، بالتالي المخالف في هذه الجريمة يتعمد بتقسيم الملكية العقارية بدون الحصول المسبق على شهادة التقسيم.

ثانيا: جريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم للشهادة:

نتطرق إلى هذه الجريمة من خلال تعريفها(أ)، وذكر أركانها(ب).

¹ انظر المادة 59 من القانون 90 - 29، مرجع سابق.

² منتدى الجلفة، "المخافات التشريعية والتنظيمية للتهيئة والتعمير"، موقع <http://www.djelfa.info/logo>، تاريخ التصفح 2022/03/22، على الساعة 18:03.

³ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁴ غالبا ما تطلب هذه الشهادة من طرف الورثة من أجل تقسيم العقار المورث، فهذه الشهادة تسهل للورثة قسمة العقار المبنى، وتمكن البلدية مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبنى على المحيط العمراني، أنظر إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 199.

أ: تعريف جريمة عدم مطابقة أشغال تقسيم للشهادة:

تقع هذه الجريمة عندما يتم إنجاز أشغال التقسيم، حيث لا تتطابق مع التصاميم والمخططات التي منحت من أجلها هذه الشهادة، وتعتبر جريمة وقتية¹، لأن أشغال المخالف فيها تنتهي بمرور وقت معين، كما أنها تُكَيَّف على أساس أنها جريمة سلبية، لأن نشاط المخالف فيها يتمثل في عدم احترام مواصفات شهادة التقسيم².

ب: أركان جريمة عدم مطابقة أشغال تقسيم للشهادة:

سوف نتطرق إلى أركان هذه الجريمة كالتالي:

- الركن الشرعي: يعاقب مرتكب هذه الجريمة وفقا لما أقرته نص المادة 77 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير³.
- الركن المادي: بمجرد قيام المخالف بأشغال التقسيم غير المطابقة للتصاميم والمخططات الواردة في شهادة التقسيم، بالتالي يعتبر القائم بهذه الأشغال مخالفا لالتزام فرضه قانون التهيئة والتعمير.
- الركن المعنوي: تعتبر هذه الجريمة من الجرائم العمدية، ويتحقق الركن المعنوي فيها بمجرد لجوء المخالف إلى البدء في أشغال التقسيم دون الحصول المسبق على شهادة التقسيم.

الفرع الثاني

الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة

جرّم المشرع الجزائري الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة، من خلال القانون رقم 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁴، كما حدد لها عقوبات تطبق على مرتكب هذه الجريمة⁵، ومن بين هذه الجرائم نجد: جريمة عدم طلب شهادة المطابقة في الأجل المحددة

¹ الجرائم الوقتية: هي الجرائم التي تستلزم من الجاني فعلا ماديا يبدأ أو ينتهي في فترة زمنية محددة، فيحدد تاريخ ارتكاب هذه الجريمة بهذا الوقت، أنظر عابدة ديرم، مرجع سابق، ص.151.

² حنان عبودي، سهيلة بوسلبي، مرجع سابق، ص.36.

³ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁴ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁵ قانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

(أولاً)، وجريمة عدم التصريح بانتهاء الأشغال (ثانياً)، جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها (ثالثاً).

أولاً: جريمة عدم طلب شهادة المطابقة في الأجل المحددة:

نتطرق الى هذه الجريمة من خلال تعريفها (أ)، وذكر أركانها (ب).

أ: تعريف جريمة عدم طلب شهادة المطابقة في الأجل المحددة:

حسب نص المادة 60 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها¹، يجب على صاحب المشروع أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بأنه قد تم بإنهاء البناء في الميعاد القانوني المقرر، بالتالي هذه الجريمة تتمثل في عدم تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة خلال الميعاد القانوني المحدد²، كما نستخلص من خلال أحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير³، أنه يستوجب استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة وفق أحكام رخصة البناء المسلمة، من طرف المستفيد من رخصة البناء؛ ذلك عند انتهاء أشغال البناء، وعند انتهاء أشغال التهيئة حسب الحالة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر.

ب: أركان جريمة عدم طلب شهادة المطابقة في الأجل المحددة:

لقيام هذه الجريمة تستوجب توفر أركانها الثلاثة؛ نتطرق إليهم في الآتي:

-الركن الشرعي : حسب نص المادة 75 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴، كذا نص المادة 60 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها⁵، ضف إلى نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19، الذي يحدد كفايات تحضير عقود

¹ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

² عابدة دروم، تسوية البناء غير مطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2014-2015، ص.281.

³ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁴ انظر أكثر المادة 75 من القانون رقم 90-29، مرجع نفسه.

⁵ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

التعمير وتسليمها¹، فإن المشرع ألزم المستفيد من رخصة البناء على ضرورة تقديم الطلب للحصول على شهادة مطابقة الأشغال المنجزة؛ ذلك في أجل 30 يوم من تاريخ الانتهاء الأشغال.

وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام يعاقب المخالف على هذه الجريمة حسب ما ورد في نص المادة 92 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها².

- الركن المادي: لوقوع الركن المادي لهذه الجريمة، تتطلب توفر عنصرين؛ وهما وجود رخصة البناء، صف إلى الانتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة والتعمير، مع الامتناع عن تقديم طلب شهادة المطابقة في الميعاد القانوني.

- الركن المعنوي: تعتبر جريمة عدم مطابقة البناء بشهادة المطابقة من الجرائم العمدية.

ثانيا: جريمة عدم التصريح بإنهاء الأشغال:

سوف نتطرق إلى هذه الجريمة من خلال تعريفها (أ)، وذكر أركانها (ب).

أ: تعريف جريمة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

أوجب المشرع المالك أو صاحب المشروع بإشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بأنه قد تم إنهاء أشغال البناء لتسلم له شهادة المطابقة، وكما نجد أيضا المشرع ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، في حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال من المعني بالأمر بإجراء عملية المطابقة وجوبا، ويتم الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال، تبعا للأجل المشار في رخصة البناء³.

ب: أركان عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

لقيام هذه الجريمة تستوجب ثلاثة أركان سوف نتطرق إليها كالتالي.

¹ انظر أكثر المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² انظر أكثر المادة 92 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

³ عايدة دروم، مرجع سابق، ص.58.

- الركن الشرعي: نصت عليه نص المادة 77 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، عن معاقبة كل من يقوم بمخالفة الالتزام بإشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء أشغال البناء، هذا كي تسلم له شهادة المطابقة².

- الركن المادي: لتحقيق هذه الجريمة لا بد من توفره على رخصه البناء، وعدم إصدار شهادة المطابقة.

- الركن المعنوي: تعتبر جريمة عدم التصريح بإنهاء الأشغال من الجرائم العمدية.

ثالثا: جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها:

سوف ندرس هذه الجريمة من خلال تعريفها (أ)، ودراسة أركانها (ب).

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

لقد حددت المادة 02 من القانون 08-15 المقصود بالشغل والاستغلال³.

تحقق هذه الجريمة بمجرد استغلال أو شغل بناية، وغالبا ما تكون هذه الأفعال مخالفة لرخصة البناء قبل تحقيق مطابقتها، سواء تم التصريح بها أو لم يصرح بها، وفي حالة تم تقديم التصريح يتم اتخاذ إجراءات التسوية وتحقيق المطابقة⁴، وتعتبر هذه الجريمة من الجرائم الوقتية، كما يمكن أن تستغرق هذه الجريمة وقتا بسبب طول مدة الاستغلال⁵.

ب: أركان جريمة شغل أو استغلال بنايات قبل تحقيق مطابقتها:

لهذه الجريمة ثلاث أركان وهي كالتالي:

- الركن الشرعي : نصت المادة 10 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة

البنائيات وإتمام إنجازها على أنه: "يمنع شغل أو استغلال أية بناية إلا بعد الحصول على

¹ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

² انظر المادة 77 من القانون 90 - 29، مرجع نفسه.

³ انظر المادة 02 من القانون رقم 08 - 15، مرجع سابق.

⁴ عايدة دريم، مرجع سابق، ص.274.

⁵ عايدة دريم، مرجع نفسه، ص.274.

شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون"، كما أن نص المادة 82 من القانون نفسه على تحديد عقوبة هذه الجريمة¹.

- الركن المادي: يتمثل العنصر المادي على وجوب توفر ما يلي:

أن يكون هناك شغل أو استغلال البناء، مع ضرورة توفر شرط مخالفة النصوص القانونية وأحكام التعمير، ويكون ذلك قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة².

- الركن المعنوي على وجوب علم المالك صاحب البناء بالجريمة الاصلية وهي عدم تقديم طلب شهادة المطابقة، لأن حتما ما تكون البناء مخالفة لمواصفات رخصة البناء، أما بالنسبة لغير الشاغل أو المستغل بموجب ترخيص من المالك فهو لا يعتبر محل لهذه الجريمة.

الفرع الثالث

الجرائم المنصوص عليها في القوانين التي لها علاقة بمجال العمران

نتطرق في هذا الفرع من خلال تبيان بعض الجرائم المتعلقة بالمناطق المحمية، ومن بينها نذكر الجرائم المتعلقة بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية (أولاً)، والجرائم المتعلقة بالأقاليم ذات الميزة الطبيعية، أو الثقافية والتاريخية العقارية (ثانياً)، والجرائم المتعلقة بالمناطق المعرضة للأخطار الكبرى (ثالثاً).

أولاً: الجرائم المتعلقة بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية:

من خلال ما نص عليه المشرع في نص المادة 45 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير³، نستنتج أن المشرع أقر حماية خاصة لمثل هذه المناطق الساحلية وذلك من خلال سن قانون رقم 02-02، المتعلق بحماية الساحل وتنميته⁴، بحيث نصت المادة 15 منه على ما يلي: "يمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل...."

¹ انظر المادة 10 وكذا 82 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

² حنان عبودي، سهيلة بوسلبي، مرجع سابق، ص.40.

³ انظر المادة 45 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁴ قانون رقم 02-02، مؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج.ر.ج.ج، عدد 10، مؤرخ في 12 فبراير 2002.

كما نجد أيضا جريمة أخرى منصوص عليها في المادة 23 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية¹، كما أقر هذا القانون من خلال نص المادة 06 منه على مجموعة من الجرائم تتعلق بهذه المناطق ومن بينها نجد أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع السياحي، والمواقع السياحية مخالفة لمخطط التهيئة السياحية والقواعد المذكورة في هذا القانون².

ثانيا: الجرائم المتعلقة بالأقاليم ذات الميزة الطبيعية، أو الثقافية والتاريخية العقارية:

خص المشرع الجزائري في ظل القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة³، أهمية بالغة لهذه الأقاليم، وتنتقل إلى أهم هذه الأقاليم نجد المناطق الغابية أو ذات الوجهة الغابية والتي أدرجها المشرع تحت حماية خاصة، ونص عليها في المادة 27 من القانون رقم 84-12، المتعلق بالنظام العام للغابات⁴.

كما أن هناك جرائم تتعلق بالمعالم الثقافية والتاريخية العقارية، التي نصت عليها المادة 99 من القانون رقم 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي⁵.

¹ انظر المادة 23 من القانون رقم 03-03، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج.ر.ج.ج، عدد 11، مؤرخ في 19 فبراير 2003.

² انظر المادة 06 من القانون رقم 03-03، مرجع نفسه.

³ قانون رقم 03-10، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مؤرخ في 19 يوليو 2003، ج.ر.ج.ج، عدد 43، مؤرخ في 20 يوليو 2003.

⁴ انظر نص المادة 27 من قانون رقم 84-12، مؤرخ في 23 يوليو 1984، يتعلق بالنظام العام للغابات، ج.ر.ج.ج، عدد 26، مؤرخ في 26 يونيو 1984، معدل ومتمم.

⁵ أنظر المادة 99 من قانون رقم 84-12، مرجع نفسه.

المبحث الثاني

المسؤولية الجزائية

تعتبر المسؤولية الجزائية أحد أكثر المواضيع تأصيلا في تاريخ فلسفة القانون، وقد تطورت عبر التاريخ مروراً بفترات تاريخية متعدّدة؛ وهي تقوم على التمييز وحرية الاختيار، فبدونها، أو بدون أحدهما ترفع المسؤولية الجزائية، وينتج عن تخلفها أو انعدام أحدهما ظهور ما يسمى بموانع المسؤولية الجزائية.

يقصد بالمسؤولية الجزائية منها التزام الشخص بتحمل النتائج القانونية المترتبة على أفعاله وقت صدورها منه، وهو في تلك الحالة يتمتع بكامل أهليته القانونية؛ فيتحمل تبعه الجريمة بالخضوع لجزائها المقرر لها قانوناً؛ فالمسؤولية الجزائية بهذا الاعتبار ليست ركناً للجريمة، أو عنصراً من عناصر قيامها، إنّما هي أمر لاحق لقيام الجريمة بكافة أركانها على حسب درجتها القانونية، من جنائية، أو جنحة، أو مخالفة؛ ولكن قد يفقد الشخص قدرته على التمييز، أو الاختيار، أو كليهما معاً، فيصير غير أهل لتحمل تبعه أفعاله الصادرة عنه، فلا يكون محلاً لتوقيع العقوبة المقرر، أي غير أهل لتحمل المسؤولية الجزائية، وهذا ما يسمى بموانع المسؤولية الجزائية التي لا تمحو الصفة الجرمية عن الفعل، بل يبقى الفعل في نظر القانون جريمة، لكن تمتنع معاقبة الفاعل لسبب يقوم في شخصه، لاعتبارات قررها القانون، وعلى هذا الأساس نجد أنفسنا أما التساؤل التالي: من الذي يعدّ أهلاً لتحمل المسؤولية الجزائية في القانون الجزائري؟ للإجابة على هذا التساؤل نبين الشخص الذي تسند له المسؤولية الجزائية (المطلب الأول)، ثم نتطرق لحالات الإفلات من تلك المسؤولية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إسناد المسؤولية الجزائية للجاني

يتم إسناد المسؤولية الجزائية في الجرائم المتعلقة بالعمران، إلى الشخص الذي أنجز أو أشرف على الأشغال، أو الأعمال غير المشروعة، و/أو استفاد منها، وذلك إثر فعله وإرادته؛ حيث نجد أنّ القانون الجزائري وسع في دائرة الإسناد عند تحديده للأشخاص الذين يجوز مساءلتهم، فحسب للأشخاص المسؤولين طبقاً للقانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير (الفرع الأول)، وأما

للأشخاص المسؤولين طبقا للقانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات، وإتمام إنجازها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الأشخاص المسؤولون طبقا للقانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير

تنص المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹ على ما يلي: " يعاقب بغرامة تتراوح... عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

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

يظهر واضحا من هذا النص المذكور أعلاه أنّ المشرع الجزائري وسع من نطاق المسؤولية الجزائرية، أي علاوة على منفذ الأشغال إلى عدة فئات الأشخاص، وهم كالتالي:

- مستعمل الأرض؛
- المستفيد من الأشغال؛
- المهندس المعماري؛
- المقاول؛
- وأخيرا كل مسؤول عن تنفيذ الأشغال.

ولدراسة هذا الفرع نجد أنفسنا تحت التقسيم الثنائي؛ أين نقوم بدراسة الفئة الأولى منفذي الأشغال (أولا)؛ والفئة الثانية المتمثلة بالمستفيدين من الأشغال.

¹ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

أولاً: منفذ الأشغال:

إنّ منفذ الأشغال هو الشخص الذي يقول بمزاولة العمل المادي المكون للجريمة، أي إحدى صورّ أشغال العمران المشار إليه سابقاً، وهذا بأن يباشر بنفسه الأشغال؛ فتتوفر فيه صفتي المنفذ والمستفيد معاً¹.

باعتبار أنّ هذه الاشغال تتسم بالتقنية والفنية، فإنّه غالباً ما تعهد الأشغال المتعلقة بالعمران إلى أصحاب الاختصاص وهذا من أجل إنجازها.

أ: تنفيذ الأشغال شخصياً من طرف حائزيه:

تحدد الأشخاص حائزو حق ممارسة الأشغال المتعلقة بالعمران من خلال النصوص القانونية التي أقرت لهم صفة الاستفادة إمّا من الرخص أو من الشهادات، لكل حسب الأشغال المراد إنجازها، والملاحظ من النصوص المتعلقة بالعمران و/أو التي لها علاقة بالمجال العمراني لم تقتصر على المالك فقط، بل أقر هذا الحق لأشخاص أخرى علاوة على المالك.

1: المالك:

يعتبر مالك الأرض أو البناية الذي يحوز على عقد أو شهادة ملكية الأرض أو البناية، المسؤول الأول جزائياً عن الأشغال المقامة بصفة غير مشروعة².

تنص المادة 50 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير³، في الفصل الخامس تحت عنوان (رخصة التجزئة - رخصة البناء - رخصة الهدم) من القسم الأول (أحكام عامة): " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض. ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم."

¹ قزاتي يسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013، ص.79.

² بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص.200.

³ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

نجد علاوة على ما جاء به المشرع الجزائري في القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، المشار إليه أعلاه؛ فإنّ النصوص التنظيمية أضافت شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة كحق للمالك في مطالبها والاستفادة منها، وذلك أنّ المرسوم التنفيذي 15-19، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها².

يجدر بنا الإشارة أنّ المشرع الجزائري في القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير³، المشار إليه أعلاه قد جاء بصفة مالك الأرض لوحده فقط الحق في المطالبة والاستفادة بالرخص التي نصت عليها المادة 50 منه؛ وعلاوة على ما جاء به المشرع فإن المنظم بدوره أضاف للمالك الحق في المطالبة والاستفادة من الشهادات المتعلقة بعقود التعمير وذلك في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴؛ وكما أضاف علاوة على المالك أشخاص آخرين يمكن لهم مطالبة الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير.

يخول للمالك حق الملكية العقارية لوحده، وفي حدود القانون، ويستعمل العقار في كل ما أعدّ له وله إمكانية استغلاله والتصرف فيه بكل أنواع التصرف القانوني؛ فكان له حق جامع، ومانع، ودائم، يشمل الأرض علوا وعمقا⁵.

يخول لصاحب حق الملكية ميزتي التتبع، والأفضلية؛ أين يتتبع الشيء المملوك له في مواجهة أي حائز له؛ وهذا بشرط ألا تستمر حيازة العقار من الحائز غير المالك لمدة 15 سنة بدون انقطاع⁶.

¹ قانون 90-29، مرجع سابق.

² تنص المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق: " تلغى جميع الأحكام المخالفة لأحكام هذا المرسوم، لا سيما أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك".

³ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁴ مرسوم تنفيذي 15-19، مرجع سابق.

⁵ تومي مريم، النظام القانوني لحق الملكية العقارية، مجلة العلوم القانونية، العدد، 11، 2019، جامعة خنشلة، ص.178.

⁶ تنص المادة 827 من القانون المدني كما يلي: " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة بدون انقطاع." وهذا ما قررته =

نجد أنّ المشرع الجزائري تناول في نص المادة 674 من القانون المدني¹ شرحاً لحق الملكية؛ أين نجدها تنص كالتالي: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن يستعمل استعمالاً لا تحرمه القوانين والأنظمة." فركّز هذا التعريف على أنّ الملكية هي مجموعة حقوق التمتع والتصرف دون تحديد سلطات هذا الحق، كما أهمل النص أنّ هذا الحق مقصور على المالك دون سواه؛ وأنّه دائم لا يتأثر بمرور الزمن²، وهذه مسألة لم يحددها القانون المدني الجزائري³.

2: وكيل المالك:

يحق للمالك أن يوكل شخص ما، بوكالة خاصة للقيام بأعمال و/أو الأشغال المتعلقة بالعمران في الحدود التي يرسمها القانون؛ ونجد أنّ المشرع الجزائري عزّف الوكالة في المادة 571 من القانون المدني⁴؛ أين تقرّر أن الوكالة والنيابة هي حلول إرادة النائب محل إرادة الأصيل للقيام بعمل قانوني؛ أي يقوم بتصرف من التصرفات القانونية وهذا ما يميّزه عن العقود الأخرى كالمقاوله وعقد العمل و عقد الإيجار، أين نجد عقد العمل يكون محله عمل مادي يتصرف أثاره إلى الأصيل كما أن الوكيل هو الوحيد النائب الاتفاقي؛ لأن مصدر نيابته عقد الوكالة على غرار الولي، الوصي، القيم..... الخ فينشئ عن هذا العقد إرادتان، إرادة تلتزم فتتولى إنشاء التصرف وهي

=المحكمة العليا في قرارها رقم 180876 مؤرخ في 1998/09/30، غير منشور: "من المقرر قانوناً أنّه من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة بدون انقطاع.". ومن الثابت - في قضية الحال - أنّ قضاة المجلس جعلوا التقادم المكسب مرهون بإجراء عقد الشهرة والقانون لا يشترط ذلك، فهم بذلك أسأؤوا تطبيق القانون.

¹ أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج. عدد 78، مؤرخ في 30 سبتمبر سنة 1975، معدّل ومنتمّ.

² تومي مريم، مرجع سابق، ص.180.

³ أمر رقم 58-75، مرجع سابق.

⁴ تنص المادة 571 من الأمر رقم 58-75، مرجع نفسه، على أنّه: "الوكالة أو الانابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه".

ارادة النائب وإرادة تتصرف إليها أثر العقد فتكتسب ما ينشئ عنه من حقوق فتتحمل ما يترتب عنه من وجبات¹.

يعتبر عقد الوكالة من أهم العقود المسماة في القانون المدني الجزائري، والتي يعتمد عليها الإنسان نظرا لتنوع الأعمال القانونية التي ترد عليها، وهذا ما جعل عقد الوكالة بصورة واسعة في الواقع العملي من خلال المعاملات اليومية بين الناس، فهذا العقد يخضع إلى النظرية العامة للعقد من أحكام سيما فيما يتعلق بكيفية انعقاده وشروط ذلك، إلا أنّ الوكالة تتعدّد بين الموكل والوكيل ليقوم هذا الأخير بتنفيذ الوكالة المسندة إليه كما هي مرسومة².

تنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها³ على أنّه: " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه..."

نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴، المشار إليه أعلاه، على أحقية تقديم الطلبات وكذا تسليمها لوكيل المالك؛ أولها برخصة البناء، وفقا للمادة 42، ثانيها شهادة التعمير⁵، وثالثها رخصة التجزئة⁶، ورابعها شهادة التقسيم¹، وخامسها رخصة الهدم².

¹ حرمة عبد الله، وكيال عبد الرحمان، المسؤولية القانونية للوكيل في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة أدرار، 2018-2019، ص.14.

² هبة بوذراع، النظام القانوني للعقد، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة أم البواقي، 2015، ص.97.

³ مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه.

⁵ تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع نفسه، على ما يلي: " في إطار... فإنّ شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية..."

⁶ تنص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه، على ما يلي: " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجا بهذا المرسوم ويوقع عليه..."

يلاحظ أن المنظم الجزائري لم ينص صراحة فيما يتعلق بشهادة المطابقة كما نص على الشهادات والرخص المشار إليها أعلاه، وذلك في إمكانية الوكيل بتقديم الطلب وتسليمه له في المرسوم التنفيذي 15-19، وذلك في نص المادة 63 منه³، حيث اكتفى ذكر المستفيد فقط و **المستفيد هو المالك**؛ ومن هنا نجد أنفسنا أمام التساؤل التالي هل يمكن أن يقوم الوكيل بطلب شهادة التعمير وتسليمها له وفقا للوكالة الخاصة المنصوص عليها في القانون المدني؟، أم لا يمكن باعتبار امتناعه عن ذكره فيه سبب معين؟

يجدر بنا أن نبيّن أنه بمجرد انعقاد الوكالة تبدأ آثارها في السريان بالنسبة لكل من طرفيها، إذ يتعين على كل منهما أن ينفذ التزاماته، لأنّ هذه الأخيرة تنتهي لأسباب عديدة، قد يكون ذلك بصورة مألوفة ومعتادة، وتنتهي أيضا قبل تنفيذه وفقا للأسباب العامة، كما قد تنتهي بموت كل من الموكل والوكيل، العزل والعدول، وهذا وفقا لأسباب خاصة؛ ومن هنا نقول أنّ الوكيل يمكن له أن يقوم بطلب شهادة المطابقة وتسليم له مادام الوكالة صحيحة، وهذا بالرجوع للأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري⁴.

3: الحائز لأراضي الملكية الخاصة:

لا يمكن لصاحب شهادة الحياة الاستفادة من رخصة التجزئة وكذا شهادة التقسيم، وهذا يعود لكون أنّ المشرع والمنظم أقرّ هذا الحق فقط للمالك وموكله، وهذا عملا بالقانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁵، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كليات تحضير عقود

¹ تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق، على ما يلي: "ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم..."

² تنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه، على ما يلي: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم، عند الاقتضاء الوثائق الآتية..."

³ تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه، على ما يلي: "تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء."

⁴ أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

⁵ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

التعمير وتسليمها¹، وهذا خلافا لما جاء عن شهادة التعمير، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم؛ أين يمكن لصاحب شهادة الحيازة الاستفادة منها.

يمكن لصاحب شهادة الحيازة الاستفادة في كل من: شهادة التعمير²، ورخصة البناء³، وشهادة المطابقة⁴ وأخيرها رخصة الهدم⁵.

نلاحظ في هذه الترسانة من النصوص القانونية التي تنظم مجال العمران في الجزائر أنّها لم تقر **للحائز الفعلي** الذي تتعدم عنده شهادة الحيازة الحق في الأعمال و/أو الأشغال العمرانية، بل أقرها لصاحب **شهادة الحيازة**، فيا ترى كيف يمكن لنا أن نتحصل على شهادة الحيازة؟

نظرا لاتساع رقعة مساحة الأراضي التي لم تمسها عملية مسح الأراضي، وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية في بلادنا، لجأ المشرع الجزائري عن طريق القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري⁶ إلى دفع المواطنين الذين يحوزون بالمناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري؛ الحصول على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" certificat de possession، تسلم لهم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة اختصاصه العقار

¹ مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه على ما يلي: " في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29... فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية...".

³ تنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه، على ما يلي: " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البنائية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه...إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25...".

⁴ تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه، على ما يلي: " تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء...".

⁵ تنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه: " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم... نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة...".

⁶ قانون رقم 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، ج.ر.ج.ج، العدد 49، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990.

محل الطلب، وهذا للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية المزعم إنجازها في إطار مسح الأراضي العام المنصوص عليه بموجب أمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ والنصوص التي اتخذت لتطبيقه. فضلا على تشجيع المواطنين الحائزين على " شهادة الحيازة"، الحصول على رخص وشهادات التعمير كي يقوموا بإنشاء البنايات على الأراضي المعنية بتلك الشهادة، ومن ثمة المساهمة في التنمية الشاملة التي تسعى بلادنا إلى تحقيقها؛ ولقد المرسوم التنفيذي رقم 91-254، كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها²؛ وكما جاء في نص المادة 39 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري³ على أنه: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني⁴، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن تحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة"، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي؛ كما تعرضت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-245، المتضمن كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها⁵ بتفصيل أكثر لهذه الشروط بنصها: " مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25، والمذكور أعلاه، يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها⁶، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 منه".

¹ أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، ج.ر.ج.ج، عدد 92، مؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

² مرسوم تنفيذي رقم 91-254، يُحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، مؤرخ في 27 يوليو 1991، ج.ر.ج.ج، عدد 36، مؤرخ في 31 يوليو 1991.

³ قانون رقم 90-25، مرجع سابق.

⁴ أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 91-254، مرجع سابق.

⁶ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلقاً بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها. باستثناء هذين النصين، نستشف أنّ شهادة الحيازة تتطلب لإعدادها مجموعة من الشروط والإجراءات، منها ما يتعلق بالعقار المراد الحصول على سند حيازي بشأنه، وشروط خاصة بوضع اليد، وأخرى تخص مدة الحيازة الواجب توافرها.

4: حامل شهادة الترقيم العقاري المؤقت:

بعد انتهاء لجان مسح الأراضي من إتمام عملية المسح على مستوى إقليم كل بلدية، تودّع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية لقاء محضر يحرره المحافظ العقاري، يكون محل إشهار واسع لمدة أربعة أشهر قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية بتقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح؛ ويتضمن المرسوم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري² ثلاثة حالات في عملية ترقيم الأراضي الممسوحة في السجل العقاري، الترقيم النهائي(4-1)، الترقيم المؤقت (4-2).

4-1: الترقيم النهائي:

يعتبر مالكا، ويمكن له ممارسة كل الأعمال و/أو الأشغال المتعلقة بمجال العمران، الشخص الذي كان له سند قانوني ثابت لا يترك مجال للشك، في ملكية العقار المحقق فيه، عند الترقيم النهائي؛ ولكن متى يعتبر الترقيم نهائياً؟

¹ قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مؤرخ في 25 فبراير 2008، ج.ر.ج.ج، العدد 21، مؤرخ في 23 أبريل 2008.

² مرسوم رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مؤرخ في 25 مارس 1976، ج.ر.ج.ج، العدد 30، مؤرخ في 13 أبريل 1976.

للإجابة على هذا السؤال نقول: يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية أو عقود مقبولة قانوناً كالعقود غير المتنازل فيها والتي تبين بدقة بيانات العقار¹.

تجدر الإشارة هنا إلى أنّ بعض الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية، لا تحتوي على المعلومات المطلوبة التي قررها التنظيم مما أدى إلى معاملتها كالوثائق العرفية التي تقتضي إفراغها في قالب رسمي للأخذ بها، تحرر بيد الموثق².

إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإنّ هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي؛ ويسلم دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاصاً طبيعيين، أو أشخاصاً معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى)؛ وفي حالة الشيوخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية، والاحتفاظ به؛ كما ينقل المحافظ العقاري، عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم، إجبارياً، في السجل العقاري قيود الامتيازات، الرهون، وحقوق التخصيص غير المشطب عليها، والتي لم تقتض مدة صلاحيتها³.

4-2: الترقيم المؤقت:

ترتب شهادة الترقيم المؤقت، نفس الحقوق التي ترتبها شهادة الحيازة؛ ومن هنا يمارس الشخص المعني كل الأعمال و/أو الأشغال التي ترتبها شهادة الترقيم المؤقت كشهادة الحيازة في مجال العمران المشار إليه أعلاه⁴.

يسألنا شخص ما معنى شهادة الترقيم المؤقت، نجيب له على النحو التالي:

يكون الترقيم مؤقتاً في حالتين؛ نكون أمام الحالة الأولى (الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر)، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسونها حسب

¹ مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 4، دار هوم، الجزائر، 2014، ص.113.

² مجيد خلوفي، مرجع نفسه.

³ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 10، دار هوم، الجزائر، 2014، ص.61.

⁴ قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص.62.

المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة مستمرة، تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق النقاد المكسب طبقا للقانون؛ ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء هذه المهلة ما لم يحصل بشأنه أي اعتراض، ويجري سريان المهلة السابقة ابتداء من يوم الترقيم طبقا لنص المادة 12 من المرسوم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹.

تتمثل الحالة الثانية (الترقيم المؤقت لمدة سنتين)، بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية، وجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم؛ ويصبح هذا الترقيم، ترقيمًا نهائيا عند انقضائه، ويمنح حينئذ لأصحاب العقارات دفتر عقاري يثبت سند ملكيته.

5: المستأجر المرخص له قانونا:

لا يمكن للمستأجر المرخص له قانونا الحق من الاستفادة بالرخص والشهادات المتعلقة بمجال العمران إلا أنّ المنظم أقرّ له إمكانية الاستفادة برخصة وحيدة فقط؛ ألاّ وهي رخصة البناء؛ وهذا حسب نص المادة 42 من القانون 29-90، المتعلق بالتهيئة والتعمير²، والتي جاء نصها كالاتي: " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه...!"; ومن هنا نطرح التساؤل التالي من هو المستأجر المرخص له قانونا؟ ولماذا لم يكتف المشرع بعبارة المستأجر فقط؟

للإجابة على هذا التساؤل نجد أنفسنا أننا ندخل التزام أقره المنظم للمستأجر (المستأجر لديه المرخص له قانونا)، ألاّ وهو الالتزام بالترخيص، بمعناه يجب أن يرخص له المؤجر بذلك في عقد الإيجار، أي من أجل الاستفادة من رخصة البناء.

ويعتبر عقد الإيجار من أكثر العقود تداولًا وانتشارًا في المجتمع، وهو خير وسيلة وآلية لاستغلال الأموال العقارية مهما كانت طبيعتها القانونية؛ ونظرا لأهمية وكثرة تداوله، فإنّه من الضروري أن يكون للإيجار أحكام خاصة تبين العلاقة المستمرة بين المؤجر والمستأجر، وتحدد

¹ مرسوم رقم 63-76، مرجع سابق.

² قانون رقم 29-90، مرجع سابق.

حقوق وواجبات كل منهما وتوجد علاقة الموازنة بين الطرفين، لاسيما سبيل المحافظة على الأملاك العقارية محل الإيجار.

6: الهيئة أو المصلحة صاحبة حق تخصيص للأملاك الوطنية العامة:

يمكن للهيئة أو المصلحة المخصص لها الاستفادة من شهادة التعمير¹، ورخصة البناء² وشهادة المطابقة³، ورخصة الهدم⁴، كما ليس لها الحق من الاستفادة برخصة التجزئة⁵ وشهادة التقسيم⁶؛ ويتجسد هذا الحق بموجب قرار إداري يمنح بموجبه حق الاستعمال دون حق التصرف - لأنّ الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتصرف فيها - ويكون التخصيص إمّا داخليا بمنحه للمصالح التابعة للمالك مثل مديرية أملاك الدولة، وإمّا خارجيا بمنحه للمصالح الخارجية للدول مثل الوزارات؛ إمّا حق الامتياز الذي نصت عليه المادة 51 من القانون رقم 97-02، يتضمن

¹ تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق، على ما يلي: " في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29... فإنّ شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية..."

² تنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه، على ما يلي: " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه..."

³ تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه، على ما يلي: " تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء."

⁴ تنص المادة 72 منه: " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم... نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة..."

⁵ تنص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه، على ما يلي: " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه..."

⁶ تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه، على ما يلي: " ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم..."

قانون المالية¹؛ يرد على الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة ويمنح لغرض إنجاز مشاريع استثمارية، وهو يعد بمثابة إيجار طويل المدة².

ب: المكلفون بتنفيذ الأشغال:

تنفذ أشغال العمران بصفة عامة من طرف أشخاص مهنيين مثل: المقاول، والمرقي العقاري، و... إلخ، وهذا بعد أن يعهد لهم من أصحاب الحق في مجال العمران وحسب المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير³ على ما يلي: " يعاقب بغرامة تتراوح... عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة؛ يلتزم المقاول أو الشخص المسؤول عن تنفيذ الأشغال المتعلقة بالعمران الموكل لهم، فيتم تنفيذ أشغال العمران دون أي تبعية لرب العمل، عمليا من النادر مساءلة الأشخاص المشار إليه أعلاه جزائيا بعد اتمامهم لإنجاز الأشغال، وهذا لصعوبة التعرف على هويتها نظرا أنّ كل من العقود الواردة على هذه الأشغال هي عقود رضائية ولا تخضع للكتابة، مما يصعب قيام الاسناد وعليه فإنّه لا يتصور مساءلتهم إلاّ في حالة ضبطهم متلبسين بتنفيذ الأشغال غير المشروعة، وإلاّ فإنّه لا يكون على القضاء إلاّ متابعة المستفيدين من البناء غير المشروع⁴.

¹ تنص المادة 51 من القانون رقم 97-02، يتضمن قانون المالية، مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، ج.ر.ج.ج، العدد 89، مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، على ما يلي: " تعدّل المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18... المادة 117: يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية...".

² قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص.89.

³ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁴ قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص.102.

تتفد أشغال العمران أيضا من الذين يقومون بالإشراف والتسيير والرقابة مثل المهندس المعماري والذي تتحصر أخطائه في الخطأ المادي والخطأ الفني، أين نجد أن الخطأ المادي يتمثل في الإخلال بواجب الحيطة والحذر العام الذي يلتزم به جميع المكلفين، بما فيهم رجال الفن والمهنة، أما الخطأ الفني فيتمثل في الإخلال بالقواعد العلمية والفنية؛ وباعتبار مهنة المهندس المعماري من أهم المهن التي خصها القانون الجزائري بقواعد وقوانين خاصة، فإن الأخطاء التي يرتكبها المهندس المعماري قد تأخذ وصف جريمة، مما يجعله عرضة للمساءلة الجزائية¹.

ثانيا: المستفيدون من أشغال العمران:

ينتج عن إتمام أشغال العمران الاستفادة منها، قد يكون المستفيد من الأشغال شخصا آخر غير المالك، كالمستأجر أو مستعمل الأرض² أو بصفة أعم كل من آلت إليه المنفعة في أشغال العمران بشرط علمه أن الأشغال المنتفع بها تمت بطريقة غير مشروعة³؛ حيث تنص المادة 51 مكرر من قانون العقوبات الجزائري: "باستثناء الدولة والجماعات المحلية والشخصيات المعنوية الخاضعة للقانون العام، يكون مسؤولا جزائيا عن الجرائم التي ترتكب لحسابه من طرف أجهزة أو ممثليه الشرعيين عندما ينص القانون على ذلك."، من هنا طبقا للمادة المذكورة أعلاه فإنه يشترط لقيام المسؤولية الجزائية للشخص إلى كونه المستفيد من الجريمة بأن ترتكب الجريمة لحسابه.

الفرع الثاني

الأشخاص المسؤولون طبقا للقانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام

إنجازها

لم يحدد القانون 08-15، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الأشخاص الذين يمكن مساءلتهم جزائيا عن جريمة العمران بصفة دقيقة، وإنما أطلق المشرع هذا النطاق بنصه على أنه: " يعاقب...كل من ينشئ..."، و " كل من يشيد..."، و " كل من يبيع..."، و " كل من لا ينجز..."، و "...أو يحاول تشييد..."، و "... يتعرض المالك أو صاحب المشروع..."، و "...كل من

¹ بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص.200.

² بزغيش بوبكر، مرجع نفسه، ص.201.

³ قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص.94.

لا يقوم..."، و"...كل من يشغل أو يستغل..."، و "...كل من لا يصرح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون..."، و "...كل من يدلي بتصريح كاذب..."، و "...كل من يستأنف أشغال..."، و "...كل من لم يوقف فورا الأشغال..."، و "...كل مصرح..."، و "...كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبنائة غير القانوني..."، و "...كل من يقوم بفتح ورشة..."، و "...كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز..."، و "...كل من يضع مواد..."، و "...كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال...؛ وهذا ما يجعلنا نقول أنّ الأشخاص المسؤولين حسب المواد المشار إليها أعلاه هم كل من ارتكب عمل غير مشروع لقواعد العمران¹، إلاّ في المادتين 76 و 80 منه، حيث تنص المادة 76 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها² والتي جاء نصها كالآتي: " تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75 أعلاه، على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة."، وكذا في المادة 80 منه التي تنص على مالي: " يتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز...".

يسأل المقاول، والمهندس المعماري وكذا المهندس والطبوغرافي وصاحب الدراسة الذي أعطى أوامر تسببت في المخالفة، وكذا المالك، وصاحب المشروع الذين لم يتموا أشغال الإنجاز.

المطلب الثاني

حالات الإفلات من المسؤولية الجزائية

تخضع جرائم العمران إلى سبب من أسباب الإباحة، وهذا ما يؤدي إلى انعدام المسؤولية ما إن وجد مانع من موانع المسؤولية يؤدي إلى امتناع القاضي عن توقيع العقاب، وقد يبالغ البعض

¹ عايد دبرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص.162.

² قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

في تكييف بعض أحكام القوانين المتعلقة بالمجال العمراني على أنها أضرار معفية مما يتعين رفع اللبس¹.

تتعدّد وتتنوع حالات انتفاء المسؤولية الجزائية طبقاً للقواعد العامة، لكن مجال تطبيقها في ميدان العمران ضيق جداً؛ وما يميّز ذلك، هو الطبيعة القانونية لجرائم العمران، والتي تصنف ضمن الجرائم المادية العمدية، التي لا تحتاج إلى ركن معنوي، ولا يجوز الاحتجاج فيها بحسن النية، إذ يعتبر القصد الجزائي فيها مفترضاً².

الفرع الأول

الإباحة بإذن من القانون

تعتبر أسباب الإباحة من الأسباب الموضوعية لانعدام المسؤولية، حيث تنص المادة 39 من قانون العقوبات على أنه: " لا جريمة ... إذا كان الفعل قد أمر أو أذن به القانون..."³، وكذا بالرجوع إلى نص المادة 53 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴، وأيضاً نص المادة 13 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها⁵؛ نجد أنّ كلا المادتين أعفيتا البناءات التي تخضع بسرية الدفاع الوطني بأن تكون بناية عسكرية أو بناية تشييدها وزارة الدفاع الوطني أو يتم التشييد لصالحها، من الحصول على رخصة بناء مسبقة للقيام بأشغال البناء، والتي تعتبر من الرقابة القبلية للإدارة، وهذا ما يُكيّف على أنه إذن من القانون يجعل من البناء بدون رخصة فعل مباح بالنسبة للبناءات العسكرية المشار إليها أعلاه؛ وعليه فإنّ أعمال

¹ قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص.100.

² بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص.207.

³ أمر رقم 66-156، مرجع سابق.

⁴ تنص المادة 53، من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر على أنه: " لا تخضع لرخصة البناء البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء."

⁵ تنص المادة 13 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، السالف الذكر، على أنه: " لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البناءات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي يتم لحسابها."

البناء التي تقام على البنايات المعفاة من رخصة البناء لا تعرض أي شخص للمتابعة الجزائية، ولا لتوقيع العقاب عليه.

الفرع الثاني

امتناع العقاب لتوفر مانع من موانع المسؤولية

يفقد الشخص قدرته على التمييز، أو الاختيار، أو كليهما معاً، فتجعله غير أهل لتحمل المسؤولية الجزائية، وهذه الموانع لا تمحو الصفة الجرمية عن الفعل، بل يبقى في نظر القانون جريمة لكن تمتنع معاقبة الفاعل لسبب يقوم في شخصه لاعتبارات قررها القانون نفسه، وإنّ من موانع المسؤولية الجزائية تعتبر موانع شخصية، أي تقدر وتبحث في كل مجرم على انفراد، ولا يستفيد منها إلا من توافرت في جانبه؛ وقد نص القانون على هذه الموانع؛ ومنه فإنّه بانعدام وعي الجاني تتم المتابعة الجزائية إلاّ أنّه يتعين على القاضي الحكم ببراءة المتهم لعدم الإسناد، بينما إذا انعدمت الإرادة فإنّه تتم المتابعة الجزائية وعلى القاضي الحكم ببراءة المتهم لانعدام القصد الجنائي¹.

الفرع الثالث

تحقيق إنجاز الأعمال المطابقة لا يعد عذرا قانونيا

يمثل النظام العام الجمالي أحد أهم الأبعاد الحديثة للنظام العام، ويرجع الفصل في بلورته إلى الفقه الفرنسي الذي لم يقف عند العناصر الثلاثة التقليدية للنظام العام، بل اهتم ببحث تطور المفهوم التقليدي للنظام العام، لأنّ لهذا الأخير بعدا اجتماعيا قابلا للتطور بصفة مستمرة بل أنّه لازم التطور للمظهر الجمالي للمدينة ونظافتها في إطار برامج التخطيط العمراني والإعمار الإقليمي، ومنه بالنتيجة إيجاد محيط معيشي بيئي نظيف ملائم ومريح لحياة المواطن؛ فقد أقرّ معظم الفقه الفرنسي فكرة النظام العام الجمالي، منذ فترة ليست بالقصيرة واعتبر الحفاظ على جمال

¹ أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، ط 6، دار هومه، الجزائر، 2008، ص 181 و182.

الرونق والرواء من عناصر النظام العام؛ مما يبرر لسلطات الضبط الإداري اتخاذ إجراءات ضابطة وقاية للنظام العام¹.

اعتبر الفقه الفرنسي الإضرار بالفنون الجميلة مثله مثل الاضطرابات العامة، وحماية الجمال في الشارع مهمة من مهام الشرطة أو يجب أن تكون أحد مهام رجال الضبط الإداري وكذلك الأمر بالنسبة لتجميل المدن؛ واعتبر مفهوم الجمال جزءا من التراث الثقافي الفرنسي؛ ويؤسس هذا الاتجاه أيضا على أن الدولة لم تعد دولة بوليسية، وأن القانون أصبح يبغى أهدافا أسمى من الأمن، فالجمال يخلق نظاما وتوازنا وهو عامل للسلام الاجتماعي².

اعترف القضاء الإداري الفرنسي من جهة ثانية، ومن وراء المشرع بالجمال كهدف للقرارات الإدارية، من ذلك قراره الصادر سنة 1936، في قضية اتحاد نقابات مطابع باريس، تتخلص وقائعها في أن الجهة الإدارية المختصة سبق لها وأصدرت لائحة تحظر توزيع الإعلانات على المارة في الطرق العامة، نظرا لأن إلقاءها عقب الاطلاع عليها يسبب تشويها للمنظر الجمالي العام للمدينة الذي يجب الحفاظ عليه؛ فطعن اتحاد نقابات المطابع في هذه اللائحة مطالباً بإلغائها لخروج أهدافها عن الأهداف المرسومة لسلطات الضبط الإداري؛ وهي الحفاظ على النظام العام بمفهومه التقليدي، فرفض مجلس الدولة ذلك مؤكدا أن حماية جمال الرونق والرواء تعتبر أيضا من أغراض الضبط الإداري، بوصفها إحدى عناصر النظام العام الجديرة بالحماية؛ وبذلك استقر قضاء مجلس الدولة الفرنسي على مشروعية تدخل سلطات الضبط الإداري لتحقيق أغراض جمالية بحتة لا علاقة لها بالعناصر التقليدية للنظام العام (الامن العام، الصحة العامة، السكنينة العامة)³.

ويمثل الجانب الجمالي للمدينة أحد الأهداف التي يرمي إليها كلا من المشرع والمنظم، إذ يقوم على فكرة انجاز البنايات وإتمامها بمواصفات مطابقة للقواعد القانونية والفنية الهندسية المعمول بها؛ فحسب نص المادة 12 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البنايات

¹ عادل السعيد محمد أبو الخير، الضبط الإداري وحدوده، مطابع الطوبجي التجارية، القاهرة، مصر، 1993، ص.259.

² محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري دراسة مقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه دولة حقوق، جامعة عين الشمس، مصر، 1992، ص.105 و106.

³ عادل السعيد محمد أبو الخير، مرجع سابق، ص.260 و261.

وإتمام إنجازها¹، التي تنص على أنه: " يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته...؛" وعرّفت المادة الثانية من نفس القانون المشار إليه أعلاه المظهر الجمالي بأنه: "...المظهر الجمالي: انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناء بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية...".

عرفت كذلك المادة الثانية من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها²، تحقيق المطابقة بأنه: "...الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير...". ومنه فإنّ هذه الوثيقة الإدارية المساوية لوضعية البناية التي شيدت بدون رخصة بناء في منح رخصة بناء على سبيل التسوية طبقاً لأحكام المادة 43 من القانون المشار إليه أعلاه، بعد إتمام الجاني لإجراءات التصريح الذي تتم المطابقة على أساسه طبقاً لأحكام المادة 23 من القانون نفسه.

عرّفت المادة 52 من قانون العقوبات الاعذار على أنّها: " الاعذار هي حالات محددة في القانون على سبيل الحصر يترتب عليها مع قيام الجريمة والمسؤولية أما عدم عقاب المتهم إذا كانت أعذار مغفية وإما تخفيف العقوبات إذا كانت مخففة..."، وتتمثل الأعذار المغفية حصراً في عذر التوبة، أما الأعذار القانونية المخففة فهي تتمثل في صغر السن، والاستفزاز، والمبلغ عند انتهاء تنفيذ الجريمة أو الشروع فيها، والتوبة في جرائم محددة.

يقوم المخالف بالتصريح بعد ارتكابه الجريمة قصد الاستفادة من إجراءات تحقيق المطابقة، يدخل في مفهوم المبلغ بعد انتهاء تنفيذ الجريمة أو الشروع فيها، ممّا قد يدفع به إلى طلب تخفيف العقوبة باعتبار أنّ تبليغه عذر مخفف؛ كما أنّ إتمام تحقيق المطابقة وتسوية وضعية البناء بالنظر إلى قواعد التعمير يجسد توبة الجاني وانصرافه إلى محو آثار الجريمة، ممّا قد يدفع به على التمسك هو الآخر بتخفيف العقوبة باعتبار أنّ التوبة عذر مخفف³.

¹ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

² قانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

³ قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص.10.

لا يمكن في الحقيقة اعتبار تحقيق مطابقة البناء الذي تم بدون رخصة بناء عذرا قانونا يعني أو يخفف العقوبة، طالما أن القانون لم ينص على ذلك صراحة بموجب نص خاص، وعليه لا يؤدي تحقيق مطابقة البناء إلى محو آثار الجريمة¹؛ ولقد عمّد المشرع الجزائري على عدم إحداث هذا الأثر لأنّ ذلك كان سيؤدي إلى تشجيع البناء غير القانوني والفوضوي؛ بحيث يصبح الجناة يفرضون الأمر الواقع على الإدارة لتسوية وضعيتهم، وعلى القضاء لعدم توقيع العقاب، وهذا ما سيعدم الغاية من اشتراط رخصة بناء مسبقة التي تسمح بفحص مدى مطابقة مشاريع البناء لقواعد التهيئة والتعمير وبتأدية دور وقائي لحماية سلامة وأمن الأشخاص والأموال، فلا يمكن للجاني الاستفادة من ظروف التخفيف إلا في إطار سلطة القاضي في تقدير العقوبة طبقا لأحكام المادة 53 مكرر من قانون العقوبات، أو وقف تنفيذها طبقا لأحكام المادة 592 من قانون الإجراءات الجزائية.

الفرع الرابع

الدفع بتقادم الدعوى العمومية

تظهر أهمية تكييف وتصنيف جرائم العمران، ذلك في مسألة الدفع بتقادم الدعوى العمومية المحركة بشأنها، حيث تكون احتساب تقادم الجريمة من يوم وقوعها أي تمامها، وذلك هو تاريخ ارتكاب آخر عمل من أعمال غير المشروعة والتي كلفت أنها جريمة، وحسب القوانين المتعلقة بالعمران فإنها تكييف جنح، وعلى إثر ذلك فإنّ الدعوى العمومية تتقادم بمرور ثلاثة سنوات من يوم اقتراف الجريمة²، عملا بأحكام المادة الثامنة (08) من قانون الإجراءات الجزائية.

وفي ختام هذا الفصل نقول أنّه وبثبوت قيام الجريمة بتوافر أركانها المطلوبة إلى جانب قيام المسؤولية الجزائية بتوافر ركنيها يتعين على السلطتين القضائية والتنفيذية مباشرة الإجراءات المخولة لهما قانونا لقمع جريمة البناء بدون رخصة.

¹ قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص.104.

² راجع، بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص.208 و209.

الفصل الثاني

جاء الإخلاق بالقواعد

المنظمة لهجال العموان

لقد تطرقنا في الفصل الأول إلى تبيان الجرائم المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير، وكذا الجرائم المنصوص عليها في القانونين التي لها علاقة وطيدة بمجال العمران، وللقضاء على هذه الجرائم؛ ولقد أقرّ المشرع الجزائري المتابعة القضائية لهذه الجرائم ورتب لها جزاءات محددة (المبحث الأول)، كما كرّس إمكانية التسوية القانونية لهذه الجرائم (المبحث الثاني).

المبحث الأول

المتابعة القضائية

إن الجرائم المتعلقة بالتهيئة والتعمير؛ متعددة، ويتمثل سببها في انتهاك القواعد العامة للتهيئة والتعمير، مما يولد عن ذلك متابعة قضائية؛ بالتالي نتطرق الى هذا العنصر من خلال تباين معاينة ورقابة جرائم العمران (مطلب أول)، وأيضا الدعوى العمومية في مجال العمران (مطلب ثاني).

المطلب الأول

معاينة جرائم العمران

إن معاينة ورقابة جرائم العمران تتم من طرف أعوان مؤهلون قانونا للقيام بتلك المهام المنوطة إليهم، ويقومون بتحرير محاضر عند المعاينة والمراقبة، ذلك في قالب يحتوي على شكلية معينة¹، بالتالي نتطرق إلى هذا العنصر؛ من خلال تبيان المعاينة والرقابة حسب القضاء العادي (فرع أول)، والرقابة حسب القضاء الإداري (فرع ثاني)، وكذلك نتطرق إلى الأشخاص محل المتابعة في جرائم العمران (فرع ثالث).

الفرع الأول

الأشخاص المؤهلة قانونا لمعاينة جرائم العمران

نتطرق إلى هذا العنصر من خلال تبيان الأعوان المؤهلين للمعاينة جرائم العمران (أولا)، ومن ثمة دور شرطة العمران (ثانيا)، والأعوان المؤهلون قانونا (ثالثا).

¹ COUTEAUX Pierre – Soler, Droit de l'urbanisme , 3^{ed}, Dalloz, Paris, 2000, P.167.

أولاً: الأعدان المؤهلون لمعاينة جرائم العمران:

نجد أنّ المشرع أقر اختصاص البحث والتحري عن الجرائم المتعلقة بالتهيئة والتعمير للأعدان المؤهلين¹، طبقاً لقانون الإجراءات الجزائية².

أ: الموظفون والاعوان المكلفون ببعض مهام الضبطية القضائية:

تتم المراقبة في أي وقت سواء ليلاً أو نهاراً وأيام الراحة والعطل، حسب جدول زمني للزيارة يعده حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06، بالتالي فكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يختص الاعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، تبلغ نسخة منه للوالي ولمدير التعمير والبناء المختصين إقليمياً، كما نصت المادة 21 من ق.إ.ج³، التي تنص على ما يلي: "يقوم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعدان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها بالبحث والتحري ومعاينة جنح ومخالفات قانون الغابات وتشريع الصيد ونظام السير وجميع الأنظمة التي عينوا فيها بصفة خاصة وإثباتها في محاضر ضمن الشروط المحددة في النصوص الخاصة"⁴.

ب: ضباط الشرطة القضائية وأعدان الضبط القضائي:

حسب نص المادة 76 مكرر من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁵، التي جاء نصها كالتالي: "علاوة على ضباط وأعدان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون، كل من:

- مفتشي التعمير"

- أعدان البلدية المكلفين بالتعمير،

¹ مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة، 2011-2012، ص.111.

² أمر رقم 66-155، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، مؤرخ في 08 يونيو 1966، ج.ر.ج.ج، عدد 48، مؤرخ في 10 يونيو 1966، معدّل ومتمّم.

³ أمر رقم 66-155، مرجع نفسه.

⁴ انظر نص المادة 21 من أمر رقم 66-155، مرجع نفسه.

⁵ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية...".

وهذا ما أكدته المادة 62 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹.

وحسب نص المادة 15 من ق إ ج²، التي حددت من لهم صفة ضباط الشرطة القضائية نجد:

1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية³.

2- ضباط الدرك الوطني.

3- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين، ومحافظي وضباط الشرطة للأمن الوطني.

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

5- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين وحفاظ وأعاون الشرطة للأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث (3) سنوات على الأقل بهذه الصفة والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة.

6- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني ووزير العدل⁴.

¹ تنص المادة 62 من القانون 08-15، مرجع سابق على أنه: " علاوة على الضباط وأعاون الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29...يوهل الأعاون المذكورون في المادة 68 أدناه، للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون...".

² أمر رقم 66-155، مرجع سابق.

³ هذا ما أكدته نص المادة 92 من قانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مؤرخ في 22 يونيو 2011، ج.ر.ج.ج، عدد 37، مؤرخ في 03 يوليو 2011، التي تنص على ما يلي: "... لرئيس المجلس الشعبي البلدي صفة ضباط الشرطة القضائية...".

⁴ انظر نص المادة 15 من الأمر رقم 66 - 155، مرجع سابق.

كما نجد نص المادة 19 من ق إ ج¹، تنص على أنه: "يعد من أعوان الضبط القضائي موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية".

ثانيا: شرطة العمران:

عدم الاستجابة لقوانين التهيئة والتعمير، أدى إلى إعادة تنشيط شرطة العمران، وحماية البيئة، ذلك بموجب قرار صادر عن المديرية العامة للأمن الوطني بتاريخ 09 ماي 1983، جاء مراعيًا لأحكام نص المادة 73 من القانون رقم 90 - 29، المتعلق بالتهيئة والتعمير²، خاصة في المناطق الحضرية المتوسطة والصغيرة³.

أ: تعريف شرطة العمران:

الشرطة القضائية هي الشرطة التي أسندت لها مهمة الرقابة الميدانية للأشغال المرتبة بمجال التهيئة والتعمير⁴، حيث تعتبر شرطة العمران من بين موظفي مصالح الأمن الوطني. تم استحداث شرطة العمران وحماية البيئة، بموجب قرار صادر عن المديرية العامة للأمن الوطني بتاريخ 09 ماي 1983 بحيث تم تأسيس وحدات للعمران والبيئة على مستوى الجزائر العاصمة في مرحلة أولى؛ ليتم من بعد ذلك تعميم هذه الوحدات على مستوى المدن الكبرى⁵، حيث يتمركز نشاطها على مستوى كل ولاية؛ كما تعتبر هيئة تنفيذية لأنها تتلقى أوامر من طرف الوالي،

¹ أمر رقم 66-155، مرجع سابق.

² قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

³ انظر أكثر المادة 73 من القانون رقم 90 - 29، مرجع نفسه، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 95 - 318 مؤرخ في 14 أكتوبر 1995، يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، ج.ر.ج.ج، عدد 61، مؤرخ في 18 أكتوبر 1995.

⁴ عايدة دروم، مرجع سابق، ص. 118.

⁵ يهمي محمد، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، جامعة البلدة، الجزائر 2011، ص. 108.

أو الوالي المنتدب أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتقوم بإحصاء بعض المخالفات، وإعداد محاضر خاصة تعاد وترسل إلى السلطات المعنية¹.

ب: مهام شرطة العمران:

تتمثل مهام الشرطة العمرانية في تنظيم، وتنفيذ، وتطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير²، وتتمثل مهامها فيما يلي: إلزام الأشخاص المعنيون بإنجاز أشغال التهيئة والتعمير الحصول المسبق على الرخص أو الشهادات المنصوص عليها قانونا، وهي عملية وقائية، ومنع إنجاز البناءات غير المشروعة، كذلك تسهر على فرض احترام الإجراءات الخاصة بالإعلام والبناء وفتح ورشات والسهل على جمال المدن والتجمعات السكنية، منع الأشخاص من التعدي على الأراضي الفلاحية بدعاية البناء الفوضوي (غير مشروع)، أي بدون الحصول المسبق على رخصة البناء، ويتمثل هدفها الرئيسي، في الحد من ظاهرة انتشار البناءات الفوضوية، والسهل على جودة جمال المدينة، والأماكن الحضرية بصفة عامة³؛ ومن أجل تجسيد هذه المهام؛ يقوم أفراد شرطة العمران بمعاينة المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، ذلك بتحرير محاضر، ووقائع المخالفة والتصريحات التي يتلقونها من المخالف، كما يقوم بتوقيع على المحضر المحرر من طرفه.

ثالثا: الأعوان المؤهلون بتقصي جرائم العمران طبقا لقانون التهيئة والتعمير:

إضافة إلى الأعوان المذكورين في ق إ ج، نجد فئة أخرى منح لها القانون مهمة البحث ومعاينة مخالفات المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير، ذلك في نص المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴، ومن بين هذه الفئة نجد:

مفتشو التعمير، إضافة لضباط وأعوان الشرطة القضائية وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير، ضف على ذلك موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية، وكما نجد في نص المادة 76 مكرر 1 من القانون نفسه⁵، على إمكانية الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم¹.

¹ الشريف البقالي، شرطة العمران بين القانون والممارسة، دار القلم، المغرب، 2012، ص. 52.

² بهمي محمد، مرجع سابق، ص. 109.

³ الشريف البقالي، مرجع سابق، ص. 52 و 53.

⁴ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁵ قانون رقم 90-29، مرجع نفسه.

كما جاءت نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة²، بأشخاص زيادة عن ضباط، وأعدان الشرطة القضائية وهم: مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91 - 155، كذلك المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين: رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين، ضف إلى الأعدان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير والتابعة للبلدية؛ وتتولى الدولة حمايتهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها³.

رابعاً: الأعدان المكلفون بالبحث والمعاينة طبقاً للقوانين الخاصة بالمناطق المحمية:

إضافة إلى ق إ ج⁴، كذا وقانون التهيئة والتعمير⁵، هناك نصوص قانونية أخرى تم النص من خلالها، على الأعدان المكلفون بالمعاينة، طبقاً للقوانين الخاصة بالمناطق المحمية؛ نتطرق إلى هذه النصوص كالتالي:

أ: القانون رقم 84 - 12، المتضمن النظام العام للغابات:

حسب نص المادة 62 من قانون رقم 12-84، المتضمن النظام العام للغابات⁶، التي تنص على ما يلي: "يتولى الضبط الغابي ضباط وأعدان الشرطة القضائية وكذا الهيئة التنفيذية الغابية المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية"، كما نجد أيضاً أضافت المادة

¹ عايدة دروم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص. 277.

² مرسوم تنفيذي رقم 06-55، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، مؤرخ في 30 يناير 2006، ج.ر.ج.ج، عدد 06، مؤرخ في 05 فيفري 2006.

³ انظر أكثر نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مرجع نفسه.

⁴ أمر رقم 66-155، مرجع سابق.

⁵ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁶ قانون رقم 84-12، يتضمن النظام العام للغابات، مؤرخ في 23 يونيو 1984، ج.ر.ج.ج، عدد 26، مؤرخ في 26 يونيو 1984، معدل ومتمم.

62 مكرر من القانون نفسه¹، والتي جاء نصها كالتالي: "يتمتع كذلك بصفة ضابط الشرطة القضائية الضباط الرسميون التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات والمعينون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل المكلف بالغابات.

ب: القانون رقم 98 - 04، المتعلق بحماية التراث الثقافي:

عند وجود مخالفة تتعلق بالأشغال المباشر إنجازها أو المزمع القيام بها، ضمن حدود الموقع أو المنطقة المحمية بالترخيص المسبق من الوزارة المكلفة بالثقافة، نجد فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وأعاونها، رجال الفن المؤهلين بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به، والمفتشين المكلفين بحماية التراث الثقافي، و أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة².

ج: القانون رقم 04 - 20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة:

نجد فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وأعاونها، يؤهل للقيام بالبحث ومعاينة مخالفات أحكام القانون رقم 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة³، والنصوص المتخذة لتطبيقه، الأشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون⁴.

¹ قانون رقم 84-12، مرجع سابق.

² تنص المادة 92 من القانون رقم 04-98، يتعلق بحماية التراث الثقافي، مؤرخ في 15 يونيو 1998، ج.ر.ج.ج، عدد 44، مؤرخ في 27 يوليو 1998، على ما يلي: "يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام القانون ومعاينتها، فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وأعاونها، الأشخاص الآتي بيانهم: - رجال الفن رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به، - المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي، - أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة."

³ قانون رقم 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، ج.ر.ج.ج، عدد 84، مؤرخ في 29 ديسمبر 2004.

⁴ تنص المادة 69 من القانون 04 - 20، مرجع نفسه: "علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعاونها، يؤهل للقيام بالبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه الأشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون، ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاعات والنشاطات المعنية."

د: القوانين المتعلقة بالسياحة:

نجد فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وأعاونها، أسلاك المراقبة الخاضعة ل ق إ ج¹، وكذا مفتشو البيئة²؛ مفتشي السياحة، مفتشي التعمير³.

خامسا: نطاق اختصاص الأشخاص المؤهلون للمراقبة والمعينة:

ندرس نطاق اختصاص الأشخاص المؤهلون للمراقبة والمعينة من حيث مضمون الاختصاصات، والإطار الزمني لممارستها (أ)، ثم نتطرق إلى الضمانات القانونية في إطار ممارسة اختصاصات المراقبة والمعينة(ب).

أ: مضمون الاختصاصات والإطار الزمني لممارستها:

تتمثل هذه الاختصاصات في مجموعة من الصلاحيات المتمثلة في: تلقي الشكاوي والبلاغات وجمع الاستدلالات وإجراء التحقيقات الابتدائية، ومن بين الأشخاص المختصون بهذه الصلاحية نجد أنهم محددون في المادتين 16 و 17 من ق إ ج⁴، والمادة 62 مكرر من القانون رقم 84-12، المتعلق بالنظام العام للغابات⁵، أيضا هناك صلاحية أخرى تتمثل في الدخول إلى المنازل والمباني والأفنية والأماكن المسورة، ونجد المادتين 22 و 64 من ق إ ج⁶، قد حددتا الأشخاص المختصون بالمعينة⁷، أما نطاق الممارسة من حيث الزمان تتمثل في المراقبة والمعينة التي يجوز أن تتم في الفترة الممتدة من الخامسة صباحا إلى الثامنة مساء، حيث نصت عليها

¹ انظر نص المادة 15 من الأمر رقم 66-155، مرجع سابق.

² تنص المادة 37 من القانون رقم، 02-02، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، مؤرخ في 05 فبراير 2002، ج.ر.ج.ج، عدد 10، مؤرخ في 03 نوفمبر 2002، على أنه: "يوهل للبحث والمعينة، وإثبات مخالفة أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه: - ضباط الشرطة القضائية الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية، - مفتشو البيئة."

³ تنص المادة 33 من القانون رقم 03-03، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، مؤرخ في 17 فبراير 2003، ج.ر.ج.ج، عدد 11، مؤرخ في 19 فبراير 2003، على ما يلي: "يوهل لبحث ومعينة المخالفات لأحكام هذا القانون كل من: - ضباط وأعاون الشرطة القضائية، - مفتشي السياحة، - مفتشي التعمير، - مفتشي البيئة."

⁴ أمر رقم 66-155، مرجع سابق.

⁵ قانون رقم 84-12، مرجع سابق.

⁶ أمر رقم 66-155، مرجع سابق.

⁷ قراتي ياسمين، مرجع سابق، ص. 89.

المادة 22 من ق إ ج¹، ونجد أيضا المراقبة والمعاقبة التي يجوز أن تتم في النهار فقط وأثناء أيام العمل وأيام الراحة والعطل منصوص عليها في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 156، الذي يحدد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها²، وأيضا هناك المراقبة والمعاقبة، التي يجوز أن تتم في أي وقت نصت عليها المادتين 73 و76 مكرر من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير³.

ب: الضمانات القانونية الممنوحة في إطار ممارسة اختصاصات المراقبة والمعاقبة:

هناك نوعين من الضمانات وهي : الضمانة الممنوحة لحماية الأشخاص الخاضعين للمراقبة، وتتجسد هذه الضمانات في القيود الواردة على دخول المنازل، تحديد أوقات ممارسة الأعوان المؤهلون لاختصاصاتهم، إلزام البعض من الأشخاص المؤهلون باحترام رزمة زيادة معدة مسبقا، مسك سجلات لمتابعة الأشغال ومعاقبة المخالفات، وهناك نوع ثاني من الضمانات الممنوحة للأشخاص المؤهلين للمراقبة وتتمثل الضمانات الممنوحة للأشخاص المؤهلين للمراقبة في حق اللجوء إلى طلب مساعدة القوة العمومية في تنفيذ مهمتهم عند الحاجة، تسخير الدولة والجماعات الإقليمية لجميع الوسائل لتسهيل عملهم والحفاظ على كرامتهم والحماية من كل الضغوط، ومعاقبة كل من يعرقل عمل الأعوان وفقا لأحكام قانون العقوبات⁴.

سادسا: تحرير محاضر جرائم العمران:

يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر في حالة التأكد من انتهاك الأحكام المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير، ويتضمن هذا المحضر لوقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها من المخالف⁵.

¹ أمر رقم 66-155، مرجع سابق.

² انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 156، مرجع سابق.

³ انظر المادتين 73 و76 مكرر من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁴ قراني ياسمين، مرجع سابق، ص. 93.

⁵ مزبود بصيغي، دور شرطة العمران في حماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد 1، جامعة مستغانم، 2013، ص. 276.

نجد أنّ المشرع الجزائري اشترط أن يتم تحرير محضر المعاينة؛ وفقا لشكل معين ومضمون محدد، ويتخذ بشأنها إجراءات محددة لضمان صحة ما يرتبه من آثار، ذلك لإثبات جريمة العمران¹.

بالتالي نتطرق إلى تبيان أنواع المحاضر: محاضر تحرر لإثبات الجرائم (أ)، وتقدير محاضر المعاينة (ب).

أ: تحرير محاضر إثبات الجرائم:

نعالج هذا العنصر من خلال: المحاضر المحررة طبقا لقوانين التهيئة والتعمير (1)، والمحاضر المحررة طبقا للقوانين الخاصة بالمناطق المحمية (2).

1: المحاضر المحررة طبقا لقوانين التهيئة والتعمير:

يحرر الأعوان المؤهلون وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 06 - 55، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة فإن محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير²؛ محاضر المخالفة التي تتعلق بإنجاز أشغال دون الحصول المسبق على رخصة بناء، حيث وحسب نص المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير³.

نستنتج أنه في حالة الشروع في عملية إنجاز أشغال البناء بدون الحصول المسبق على الرخصة، يحزر العون المؤهل قانون محضر المخالفة، ويقوم بإرسال نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وهذا من أجل استصدار قرار هدم الذي يعتبر بناء فوضوي (غير مشروع)، من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ تسلمه لمحضر إثبات المخالفة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ قرار الهدم، خلال الأجل المحدد له قانونا، يصدر الوالي قرار بالهدم في غضون ثلاثون (30) يوما؛ كما لا يوقف الطعن القضائي ضد القرار المتخذ عملية الهدم

¹ ياسمين ستي قزاتي، النزاع الجزئي الناتج عن البناء بدون رخصة، بين آخر تعديلات القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2016، ص. 132.

² انظر المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مرجع سابق.

³ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

والتي تكون على نفقة المخالف¹؛ كما أن هناك محضر معاينة يتعلق بأشغال قام بإنجازها فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، نصت عليها المادة 76 مكرر 5 من القانون 90 - 29، المتعلق بالتهيئة والتعمير²، ومنه يتضح من خلال أحكام نص هذه المادة، فإنّ محاضر إثبات المخالفة، ترسل إلى الجهة القضائية المختصة، وكذا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي في غضون أجل 72 ساعة³، بالتالي نجد الجهة القضائية إما تصدر قرار يتعلق بالقيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده؛ وفي حالة تقاعس المخالف بتنفيذ الحكم القضائي، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين إقليميا بتنفيذ الأشغال المقررة على حساب المخالف⁴.

2: المحاضر المحررة طبقا للقوانين الخاصة بالمناطق المحمية:

يرسل العون المؤهل قانونا بعد معاينته للمخالفة، المحضر الذي أعدّه، إلى وكيل الجمهورية في أجل لا يتعدى خمسة (5) أيام، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من نص المادة 88 من القانون رقم 02-02، المتعلق بالمناطق الساحلية⁵، والتي جاء نصها كالتالي: "... يجب أن يرسل العون الذي عاين المخالفة المحاضر...، في أجل خمسة أيام..."، بالتالي فإن نص هذه المادة لم تفصل في شكل محضر معاينة المخالفة، ونجدها ألزمت العون الذي عاين المخالفة، إرساله إلى وكيل الجمهورية في أجل لا يتعدى خمسة (5) أيام تحت طائلة البطلان؛ وهذا ما أكدته أحكام نص المادة 35 من القانون رقم 03-03، المتعلق بالمناطق والمواقع السياحية⁶، والتي جاء نصها كالتالي: "يرسل المحضر إلى الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى (15) يوما ابتداء

¹ انظر المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90 - 29، مرجع سابق.

² قانون رقم 90-29، مرجع نفسه.

³ خلال شهر جانفي وفيفري من سنة 2016 سجلت شرطة العمران والبيئة على المستوى الوطني 8166 مخالفة منها 4917 تتعلق بالبيئة و3249 تتعلق بالعمران، مع تحرير 6421 محضر إثبات مخالفة وإرساله إلى المصالح المختصة، راجع: الدليل الإحصاء للمديرية العامة للأمن الوطني لسنة 2016، يتعلق بالعمران، [متوفر على الموقع الإلكتروني]:

www.alageriepolice.dz، تم الاطلاع عليه بتاريخ، 11 نوفمبر 2017.

⁴ انظر المادة 76 مكرر 5، من القانون رقم 90 - 29، مرجع سابق.

⁵ قانون رقم 02-02، مرجع سابق.

⁶ قانون رقم 03-03، مرجع سابق.

من يوم إجراء المعاينة"، ونستنتج من خلال أحكام هذه المادة على ضرورة احتواء محضر معاينة المخالفة، بذكر الوقائع التي عاينها بدقة، ويجب أن يوقع على المحضر من طرف المعاین، والمخالف؛ ثم يتم إرساله إلى وكيل الجمهورية المختص في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوماً، يبدأ حساب هذه المدة ابتداء من يوم معاينة المخالفة.

نجد علاوة على ذلك نص المادة 69 من قانون 04 - 20، المتعلق بالمناطق المعرضة للأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة¹، نصت على ما يلي: "علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعاونها، يؤهل للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون...، ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاعات والنشاطات المعينة".

نستنتج من خلال نص هذه المادة أن في حالة مخالفة أحكام هذا القانون تتم معاينتها وفقاً للشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاع أو النشاطات المعينة؛ وبالتالي حسب ما ورد في المادتين 70 و71 منه²، فإن المخالفات المنصوص عليه، تدخل في مجال التهيئة والتعمير، بالرغم من الخطر الكبير الذي تدخل في إطاره، ومنه فإن المحاضر، تحرر على أساس الأحكام المنصوص عليها في قانون التهيئة³؛ ضف إلى ذلك أن نص المادة 71 من القانون رقم 99 - 01، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة⁴، يتضح من خلال أحكام هذا النص، أنه على العون المؤهل قانوناً القيام بتحرير محضر المعاينة، الذي يجب أن يحتوي على الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها بدقة تامة، والتوقيع عليه منه وكذا مرتكب المخالفة، وفي حالة عدم توقيع المخالف على المحضر فلا يؤثر على المحضر مع وجوب إرساله إلى الجهة المختصة خلال أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ المعاينة⁵.

¹ قانون 04-20، مرجع سابق.

² قانون رقم 04-20، مرجع نفسه.

³ بن عنيبة منال، الحماية القانونية والقضائية للمجال العمراني في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص تهيئة وتعمير جامعة برج بوعرييج، 2019 - 2020، ص. 47.

⁴ قانون رقم 99-01، يحدد قواعد المتعلقة بالفندقة، مؤرخ في 06 يناير 1999، ج.ر.ج.ج، عدد 02، مؤرخ في 10 يناير 1999.

⁵ بن عنيبة منال، مرجع سابق، ص. 48.

ب: تقدير محاضر المعاينة:

الأصل في المحاضر أنها تُأخذ على سبيل الاستدلال، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك؛ وفيما يتعلق بمحاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير فإن حجيتها تختلف حسب القوانين المتعلقة بها سواء قانون التهيئة والتعمير أو التنظيمات المطبقة له، أو القوانين الخاصة ذات الصلة به؛ فمحاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير، هي محاضر صحيحة بقوة القانون، لها حجية خاصة فيما يتعلق بالمعاينات المادية، ونجد أن المشرع الجزائري أقر بأنه يكون الإثبات بجميع الوسائل المعدة للإثبات، وهذا ما أورده في ق إ ج¹.

بالتالي نتطرق إلى هذا العنصر من خلال تقدير محاضر المعاينة وهي محاضر تأخذ على سبيل الاستدلال (1)، ومحاضر لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد بها (2).

1: محاضر تأخذ على سبيل الاستدلال:

حسب ق إ ج وكذا القوانين الخاصة التي تحيلنا إلى هذا القانون، تعتبر المحاضر والتقارير المثبتة للجنايات والجنح، محاضر استدلال².

2: محاضر لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد بها:

نكون أمام محاضر لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد بها؛ عندما تحرر من طرف الأعدان المؤهلين قانونا، والمعنيين لهذه المهام حسب القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير³، وكذا المؤهلين قانونا حسب القانون 03-03، المتعلق بالمناطق والمواقع السياحية⁴، كما يجب أن يكون الأعدان مرفقين أثناء تأدية وظائفهم بالتكليف المهني⁵.

¹ تنص المادة 212 من الأمر رقم 66-155، مرجع سابق، على ما يلي: "يجوز إثبات الجرائم بأي طريق من طرق الإثبات ماعدا الأحوال التي ينص فيها القانون على غير ذلك، وللقاضي أن يصدر حكمه تبعا لاقتناعه الخاص...".

² تنص المادة 215 من الأمر رقم 66-155، مرجع نفسه، على ما يلي: "لا تعتبر المحاضر والتقارير المثبتة للجنايات والجنح إلا مجرد استدلالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

³ تنص المادة 76 مكرر 2 من القانون 90-29، مرجع سابق، على ما يلي: "...في كل الحالات يبقى المحاضر صحيحا إلى أن يثبت العكس...".

⁴ تنص المادة 35 من القانون رقم 03-03، مرجع سابق، على ما يلي: "يوقع كل من العون المعاین ومرتكب المخالفة المحاضر وفي حالة رفض المخالف للتوقيع يبقى هذا المحاضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس".

⁵ زواوي تيزيري، منزو ليلي، مرجع سابق، ص 37.

الفرع الثاني

الأشخاص محل المتابعة في جرائم العمران

نص المشرع الجزائري في المادة 77 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، عن الأشخاص الذين يكونون محل المساءلة الجزائية²، ضف إلى ذلك نص في المادة 76 من القانون رقم 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها³.

يتمثل الأشخاص محل المتابعة، من خلال المالك ومن في حكمه (أولاً)، والأشخاص القائمين بالأشغال (ثانياً).

أولاً: المالك ومن في حكمه:

يتعرض المالك للمساءلة الجزائية كلما تعدى على أحكام قانون التهيئة والتعمير، وللعلم فإن القيود الواردة على حق الملكية في هذا القانون يجب الرضوخ لها⁴؛ أمّا بخصوص الوكيل، فإنه طبقاً لأحكام القانون المدني يسأل عندما يتجاوز أحكام الوكالة⁵.

ثانياً: الأشخاص القائمين بالأشغال:

يكون محل المساءلة الجزائية المهندس المعماري، والمهندس المدني، والطبوغرافي وكل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة، وكذا المقاول⁶.

¹ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

² قارة تركي إلهام، أليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة تلمسان، 2012-2013، ص.125.

³ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁴ سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، 2013-2014، ص.31.

⁵ سعاد بوزيدي، مرجع نفسه، ص.32.

⁶ راجع أكثر قانون 90-29، مرجع سابق، وكذا القانون 08-15، مرجع سابق.

المطلب الثاني

الدعوى العمومية في مجال العمران

تتمثل الدعوى الجزائية في مجموع من الإجراءات المباشرة أمام القضاء، ونكون أما تسليط العقوبة في حالة إثبات الجريمة¹، ندرس في هذا المطلب تحريك الدعوى العمومية (الفرع الأول)، وإجراءات السير والفصل في الدعوى العمومية (الفرع الثالث)، والجزاءات المقررة لجرائم العمران (فرع الثالث).

الفرع الأول

تحريك الدعوى العمومية

إن تحريك الدعوى العمومية هي أول مرحلة قضائية يتم من خلالها ردع الجريمة²، بالتالي يتم تحريك الدعوى العمومية عن طريق النيابة العامة (أولاً)، كما يتم تحريك الدعوى المدنية عن طريق الادعاء المدني (ثانياً).

أولاً: تحريك الدعوى العمومية عن طريق النيابة العامة:

يتم تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة، ذلك من خلال اتصال وكيل الجمهورية بملف الدعوى في مجال التهيئة والتعمير، ذلك من خلال محاضر المعاينة المحررة من قبل الأعوان المؤهلين قانوناً³، كما نجد أنّ النيابة العامة مقيدة بمدة 72 ساعة لتفحص الملف⁴، وهذا بالنسبة للجرائم المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير⁵، وفي حالة تجاوز هذه المدة

¹ فتح الله هدى، الجهات المنظمة في الدعوى الجزائية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2003-2006، ص.03.

² ياسمين ستي قزاتي، مرجع سابق، ص.147.

³ بوطريكي الميلود، منازعات رخصه البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مجلة الفقه والقانون، عدد 05، 2015-2016، ص.15.

⁴ انظر أكثر المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مرجع سابق.

⁵ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

المحددة قانونا ولم يتفحص وكيل الجمهورية محاضر المعاينة؛ تبطل تلك المحاضر وتصبح عديمة القيمة¹.

يتلقى وكيل الجمهورية محاضر المعاينة المحررة من طرف الأعوان المؤهلين قانونا، ويبسط عليها رقابته من حيث استقاء هذه المحاضر للشروط المقررة قانونا ليقوم بالتصرف في الدعوى العمومية، حسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة²، وكذلك المادة 333 من ق.إ.ج³، التي تخول لوكيل الجمهورية صلاحية إحالة المتهم مباشرة للمحاكمة وفقا لإجراءات الاستدعاء المباشر، وهو الإجراء الغالب في الجرائم المتعلقة بالتهيئة والتعمير، كذلك حسب ما نصت عليه المادة 66 ق إ ج⁴، كما يمكن للنيابة العامة إحالة الملف إلى التحقيق بصفة اختيارية، ذلك حسب السلطة التقديرية الممنوحة لها، أما في حالة ما إذا كان المتهم حدثا يتعين عليها إحالة الملف إلى التحقيق وجوبا⁵.

أما بالنسبة للجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية، فإنّ العون المحرر لمحضر المخالفة يقوم بإرساله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى خمسة (5) أيام حسب ما نص عليه في القانون رقم 02-02، المتعلق بحماية الساحل وتتميته⁶، وخمسة عشرة (15) يوما حسب ما نص عليه في القانون رقم 03-03، المتعلق بالمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية⁷.

¹ انظر أكثر المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55، مرجع سابق.

² انظر أكثر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مرجع نفسه.

³ أمر رقم 66-155، مرجع سابق.

⁴ أمر رقم 66-155، مرجع نفسه.

⁵ انظر المادة 452 من الأمر رقم 66 - 155، مرجع نفسه.

⁶ انظر المادة الفقرة الثانية من المادة 88 من القانون رقم 02 - 02، مرجع سابق.

⁷ انظر المادة 35 من القانون رقم 03 - 03، مرجع سابق.

ثانيا: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المدني:

أقرّ القانون للنياحة العامة تحريك الدعوى العمومية كأصل عام، وكاستثناء خول للطرف المدني الحق في تحريك الدعوى العمومية، ذلك جراء الضرر الذي أصابه في الجرائم المتعلقة بالتهيئة والتعمير¹، كما يسمح للجمعيات²؛ رفع الشكاوى والمطالبة بالتعويض عن الاضرار الفردية والشخصية بمجرد تفويض كتابي من شخصين طبيعيين تعرضا للضرر على الأقل، وبالتالي تقوم الجمعية بتسجيل شكاواها أمام قاضي التحقيق باسمها³.

الفرع الثاني

إجراءات سير والفصل في الدعوى العمومية، وطرق الطعن في الحكم الصادر بشأنها
نتطرق من خلال هذا الفرع إلى تبيان إجراءات سير المحاكمة في جرائم العمران (أولا)، والطعن في الحكم الجزائي الصادر في جرائم العمران (ثانيا).

أولا: إجراءات سير المحاكمة في جرائم العمران:

يترتب على انتهاك القواعد المتعلقة برخص وشهادات التعمير تعريض المخالف للمساءلة الجزائية، ويخضع سير المحاكمة في جرائم العمران للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية، من مناقشة للدلة المقدمة من طرف الخصوم، والشخص المضرور ان وجد والنياحة العامة، والى المداولة السرية بين قضاة المحكمة، وبالتالي بعدها يتم صدور الحكم من قبل الجهة المعنية، مستنديين في حكمهم الى القانون، الذي سواء يكون حكما بالبراءة وهذا لسبب عدم توفر الأدلة للزمنة لادانة المخالف، أو يصدر الحكم بالادانة المخالف في حالة ما اذا تم اثبات بأنه قد خالف احكام العمير.

¹ إسحاق إبراهيم منصور، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993، ص.42.

² انظر أكثر القانون رقم 03-10، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مؤرخ في 19 يوليو 2003، ج.ر.ج.ج، عدد 43، مؤرخ في 20 يوليو 2003.

³ قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص.153.

ثانيا: الطعن في الحكم الجزائي الصادر في جرائم العمران:

أقرّ المشرع حق الطعن في الحكم، بالتالي يحق أيضا الطعن بالنقض أمام الجهة القضائية المختصة لمراقبة التطبيق الصحيح للقانون، ذلك في غضون الميعاد المنصوص عليه في القانون، بالتالي فان في جرائم العمران، يكون الحكم الصادر من طرف الجهة القضائية في أول درجة قابل للاستئناف أمام الجهة القضائية المختصة بذلك.

كما أيضا للمعني بالأمر له أن يقدم الطعن أمام المحكمة العليا في الغرفة المختصة بذلك، وهذا لغرض مراقبة ما مدى تطبيق المحكمة الابتدائية والمجلس القضائي الصحيح للقانون في غضون أجل 08 أيام ابتداء من يوم تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه.

الفرع الثالث

الجزاءات المقررة لجرائم العمران

نتطرق في هذا الفرع إلى تبيان الجزاءات المقرر في قانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير¹ (أولا)، كذا المقررة في القانون رقم 08 - 15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها² (ثانيا)، والجزاءات المقررة في القوانين الخاصة، القانون رقم 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة³، والقانون رقم 03-03، المتعلق

¹ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

² قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

³ قانون رقم 04-20، مرجع سابق، مع نصوصه التطبيقية: مرسوم تنفيذي رقم 05-127، يعلن منطقة حاسي مسعود منطقة ذات أخطار كبرى، مؤرخ في 24 أبريل 2005، ج.ر.ج.ج، عدد 29، مؤرخة في 24 أبريل 2005، والمرسوم التنفيذي رقم 06-256، يتضمن تعديل المشتملات والحدود الإقليمية لبلديتي حاسي مسعود وحاسي بن عبد الله بولاية ورقلة، مؤرخ في 30 يوليو 2006، ج.ر.ج.ج، عدد 46، مؤرخ في 02 غشت 2006، ضف إلى المرسوم التنفيذي رقم =11-441، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 05-127، مؤرخ في 24 أبريل 2005، والمتضمن إعلان حاسي مسعود منطقة ذات أخطار كبرى، مؤرخ في 14 ديسمبر 2011، ج.ر.ج.ج، عدد 68، مؤرخ في 14 ديسمبر 2011، علاوة على ذلك نجد المرسوم التنفيذي رقم 05-476، يعلن حاسي الرمل منطقة ذات مخاطر كبرى، مؤرخ في 20 ديسمبر 2005، ج.ر.ج.ج، عدد 82، مؤرخ في 21 ديسمبر 2005، كذلك المرسوم التنفيذي رقم 05-477، يعلن قطب بركين منطقة ذات أخطار كبرى، مؤرخ في 20 ديسمبر 2005، ج.ر.ج.ج، عدد 82، مؤرخ في 21 ديسمبر 2005

بمناطق التوسع والمواقع السياحية¹، كذلك القانون رقم 01-99، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة² (ثالثا).

أولاً: الجزاءات المقررة في القانون 29-90، المتعلق بالتهيئة والتعمير:

نص المشرع الجزائري على جزاءات لغرض احترام قواعد التهيئة والتعمير، ومتابعة المخالفين، بالتالي حوّل للإدارة حق فرض العقاب على المخالف والتي تصل إلى درجة هدم البناء، حسب القانون 29-90، المتعلق بالتهيئة والتعمير³، ومن بين هذه العقوبات نجد إلزام المخالف بتوقيف الأشغال، و/أو استصدار قرار هدم البناءات غير المشروعة، إذا تم البناء بدون الحصول المسبق على الرخصة، والتي نصت عليه المادة تنص الفقرة الثانية والثالثة من نص المادة 76 مكرر 4، من القانون 29-90، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴، على ما يلي: "...يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة. عند انقضاء المهلة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوماً". وكذا قرار هدم الأجزاء الزائدة⁵، التي لا تتماشى وأحكام رخصة البناء المسلمة، يتم إنذار المخالف بوقف الأشغال، وإحالة ملفه إلى القضاء، ويمكن أن تصل العقوبة المقررة إلى الحبس، ومع غرامة مالية.

¹ قانون رقم 03-03، مرجع سابق.

² قانون رقم 01-99، مرجع سابق.

³ قانون رقم 29-90، مرجع سابق.

⁴ قانون 29-90، مرجع نفسه.

⁵ تنص المادة 76 مكرر 5 من القانون 29-90، مرجع نفسه، على ما يلي: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة. في هذه الحالة، تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده. في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف".

ثانيا: العقوبات المقررة في القانون رقم 08 - 15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها:

تنص على جريمة البناء بدون رخصة نص المادة 79 من القانون 08 - 15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها¹، على ما يلي: "يعاقب بغرامة مالية من 50.000 دج إلى 100.000 دج، كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء. وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة"².

أما بالنسبة للعقوبات المقررة لجرائم رخصة التجزئة نصت عليها المادة 74 من القانون رقم 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها³، بحيث يعاقب كل من قام بإنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين، وبغرامة مالية تقدر بمئة ألف إلى مليون دينار جزائري، مع مضاعفتها في حالة العود⁴، أما بالنسبة لجريمة بيع قطع من التجزئة منصوص عليها في المادة 77 من القانون 08 - 15، بحيث يعاقب القائم بهذه المخالفة بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة و بغرامة مالية تقدر بمئة ألف إلى مليون، كما يمكن الحكم بإحدى العقوبتين، أما في حالة العود تضاعف الغرامة المالية والحكم بالحبس من سنة إلى خمس سنوات⁵.

أما بالنسبة للعقوبات المقررة لجرائم شهادة المطابقة، فنجد جريمة عدم القيام بطلب شهادة المطابقة في الأجل المحددة منصوص عليها في المادة 92 من القانون رقم 08 - 15 التي أقره على أن المخالف يعاقب بغرامة مالية تقدر ب 10000 دج إلى 50000 دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة⁶.

¹ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

² قانون رقم 08 - 15، مرجع نفسه.

³ قانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

⁴ انظر المادة 74 من القانون رقم 08 - 15، مرجع سابق.

⁵ انظر المادة 77 من القانون رقم 08 - 15، مرجع نفسه.

⁶ انظر المادة 92 من القانون رقم 08 - 15، مرجع نفسه.

كما أنه بالنسبة لجريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها منصوص عليها في المادة 82 من القانون رقم 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، على أنها يعاقب المخالف بغرامة مالية من 20000 دج إلى 50000 دج، ويعقوبة الحبس من ستة أشهر إلى 12 شهر وفي حالة العود تضاعف الغرامة¹.

ثالثاً: الجزاءات المقررة في القوانين الخاصة:

نتطرق إلى الجرائم المقررة في القوانين الخاصة كالتالي:

أ: بالنسبة للمناطق الساحلية والمواقع السياحية:

نجد المشرع الجزائري نص في المادة 30 من القانون رقم 02 - 02، المتعلق بحماية الساحل وتنميته²، على ما يلي: "...تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للترفيه في هذه المناطق المهددة"، بالتالي في حالة مخالفة أحكام هذه المادة فإن المشرع اعتبرها جريمة يعاقب عليها حسب المادة 43 منه، وتتمثل العقوبة بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة تقدر ب 100000 إلى 500000 دج، أو بإحدى هاتين العقوبتين، أما في حالة العود تضاعف العقوبة³.

أما بالنسبة للقانون رقم 03 - 03، المتعلق بالمناطق التوسع والمناطق السياحية⁴، نص عليها المشرع في المادة 44 من منه؛ يعاقب المخالف بعقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة، وبغرامة مالية تقدر ب 100000 دج إلى 300000 دج لكل من يقوم بأشغال التهيئة، أو يستغل مناطق التوسع والمناطق السياحية، المخالفة لمخطط التهيئة السياحية والقواعد المنصوص عليها في القانون⁵.

¹ انظر المادة 82 من القانون رقم 08 - 15، مرجع نفسه.

² قانون رقم 02-02، مرجع سابق.

³ انظر نص المادة 43 من القانون رقم 02 - 02، مرجع سابق.

⁴ قانون رقم 03-03، مرجع سابق.

⁵ انظر المادة 44 من القانون رقم 03-03، مرجع سابق.

ب: الجزاءات المقررة للجرائم المتعلقة بالأقاليم ذات الميزة الطبيعية:

في حالة البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها يعتبر جريمة يعاقب عليها بغرامة مالية تقدر ب 1000 دج ، إلى 50000 دج، أما في حالة العود تطبق عقوبات الحبس من شهر واحد إلا ستة أشهر¹.

كما نجد أيضا نص المادة 70 من القانون رقم 04 - 20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى والتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة²، بالتالي يعاقب كل من قام بالبناء في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى بعقوبة تقدر بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و بغرامة مالية تقدر ب 300000 إلى 6000000 دج ، أو بإحدى هاتين العقوبتين، أما في حالة العود تضاعف العقوبة³.

¹ خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص.145.

² قانون رقم 04-20، مرجع سابق.

³ انظر نص المادة 70 من القانون 04 - 20، مرجع نفسه.

المبحث الثاني

التسوية القانونية لجرائم العمران

جاء المشرع الجزائري في سنة 1985 بالأمر رقم 85-01، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها¹، والذي يعتبر أول نص كرس لتسوية أوضاع البناءات غير المشروعة، والمشيدة قبل 14 أوت 1985، والمخالفة للأمر رقم 74-26، الذي يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات²، وأحال كفيات تطبيق أحكامه للنصوص التنظيمية، وهذا ما تجسّد من خلال تدخل المنظم بالمرسوم رقم 85-212، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن³، وكذا التعلّمة الوزارية المشتركة، المؤرخة في 13 غشت 1985، المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع⁴؛ وإنّ الهدف من هذه القوانين هو إقامة النظام العمراني في المجتمع عن طريق وضع قواعد سلوك تتوجه إلى الأشخاص، ولما كانت مخالفة هذه القواعد أمر متصورا نظرا لما للأشخاص من إرادة حرة تمكنهم من سلوك طريق الطاعة أو المخالفة، تعيّن فرض جزاء يرصد على كفالة احترام هذه القواعد حتى يستقيم نظام الجماعة ويستقر حكم العدل فيها⁵.

¹ أمر رقم 85-01، يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، مؤرخ في 13 غشت 1985، ج.ر.ج.ج، عدد 34، مؤرخ في 14 غشت 1985، (ملغى).

² أمر رقم 74-26، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، مؤرخ في 20 فبراير 1974، ج.ر.ج.ج، عدد 19، مؤرخ في 05 مارس 1974.

³ مرسوم رقم 85-212، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، مؤرخ في 13 غشت 1985، ج.ر.ج.ج، عدد 34، مؤرخ في 14 غشت 1985.

⁴ تعلّمة وزارية مشتركة، تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع، مؤرخ في 13 غشت 1985، ج.ر.ج.ج، عدد 34، مؤرخة في 14 غشت 1985.

⁵ محمد سعيد جعفرور، مدخل للعلوم القانونية الوجيز في نظرية القانون، دار هومو، الجزائر، 2004، ص.27.

وثبت من الناحية العملية، فشل هذه الترسانة من النصوص القانونية في التصدي لظاهرة استمرار البناءات غير المشروعة¹، وهذا لكون الجزاء فيها هو تسديد مخالفة وهي مبلغ مالي رمزي وبقيت هذه الظاهرة على حالها، إلى غاية صدور القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي عدلت وتُمت أحكامه بالقانون 04-05².

شوهت البيئة السكنية، وأفقدت مدننا رونقها وجمالها، حيث برزت الحاجة إلى استحداث أدوات تعميم كفيلة بالحد من الفوضى العمرانية السائدة ويجعل هذه البناءات المنجزة أو قيد الإنجاز مطابقة للمعايير؛ أين تدخل المشرع الجزائري في سنة 2008 بالقانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها³، حيث سعى من ورائه إلى تبيان طرق علاجية للبناء غير المشروع، تتضمن تصحيح وضعية الملكية العقارية، وتصحيح وضعيته العمرانية، من خلال معالجة المخالفات العمرانية، ومنح صاحبه سندا يتطابق مع التشريع، وهذا ما نتناوله في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني والأخير نتناول فيه تدخل المنظم بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة⁴.

¹ بزغيش بوبكر، مرجع سابق.

² قانون رقم 04-05، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، مؤرخ في 14 غشت 2004، ج.ر.ج.ج، مؤرخ في 15 غشت 2004.

³ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

المطلب الأول

تسوية البناءات وفقا للقانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وضع المشرع الجزائري في القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹، مجموعة من القواعد التي يتم الاعتماد عليها لتحقيق المطابقة، وتتمثل في تحديد شروط التسوية، ومختلف الإجراءات الواجب اتباعها في عملية التسوية.

يجدر بنا أن نطرح تساؤل قبل الخوض في التسوية وفقا للقانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها²، ما هو محل البناءات التي شيدت بعد صدور القانون 04-05، الذي عدل وتم القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير³، وقبل صدور القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁴؟ لأن القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁵ جاء بأحكام جديدة لم تعرف من قبل في القوانين السالفة الذكر، المتمثلة في المادة 76 مكرر 04 والتي أقر فيها المشرع، ومراعات للمتابعات الجزائرية، كذلك هدم البناء غير المشروع أي البناء الذي لم يتوفر مسبقا على رخصة البناء حسب ما جاءت به المادة 52 من نفس القانون أي القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁶.

جننا بهذا التساؤل كي نبين نقطتين قد طرحت من قبل المجتمع؛ أولها امتناع الأشخاص المؤهلين في اصدار قرار هدم البناء، حسب ما جاءت به أحكام المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، والتي جاءت بقاعدة آمرة، ويتمثل الأشخاص المؤهلين في وضع قرار الهدم هما: رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي كل حسب الحالة، وقد أخلا بواجبهما القانوني لأن شرط وجود بناية لم تتوفر مسبقا على رخصة البناء موجود، ربما

¹ قانون 08-15، مرجع سابق.

² قانون 08-15، مرجع نفسه.

³ قانون 04-05، مرجع سابق.

⁴ قانون 08-15، مرجع سابق.

⁵ قانون 90-29، مرجع سابق.

⁶ تنص المادة 52 من القانون 90-29، مرجع نفسه، على أنه: "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها..."

لأنّ الشخص المخالف له نفوذ، وهذه الحالة حسب القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ومراعاة للشروط الواجب توافرها **يستفيد من تسوية وضعية البناءة** أي يتحصل على وثيقة تحقيق المطابقة؛ **ثانيها** يتمثل في نفس الوضعية المشار إليه أعلاه وفي نفس الإقليم نجد صدور قرار هدم البناء، وأين نجد إمّا قد نفذت أشغال الهدم مباشرة، أو لم يتم بعد تنفيذ أشغال الهدم، وقرار الهدم متخذ؛ هنا المخالف لا يستفيد من تسوية وضعية البناءة.

يظهر واضحا عدم مراعاة المشرع للحالتين المشار إليه أعلاه؛ لأنّه حبذا أن جاءت المادة 14 من قانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹، على النحو التالي: " يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، يعدل ويتم القانون 90-29، المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون."؛ إذ ليس من المعقول أن تكون قواعد القانون تخييرية، تخير المكلف بين أتباع ما تقتضيه وتحمل الجزاء على مخالفتها، وإلاّ لما كان من المتصور استخدام القوة لمنع المخالف من الاستمرار في المخالفة؛ وعليه فإنّ أي مجتمع تنعدم صفة الإلزام في قواعد قانونية لا يمكن أن يكون إلاّ مجتمعاً فوضوياً²؛ أو يطبق على فئة دون فئة أخرى.

تسوية البناءات غير المشروعة وفقا للقانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها³، هي عملية إدارية وتقنية مؤطرة بقواعد استعمال وشغل الأراضي ذات الطبيعة الملزمة، وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي وفي غيابهما القواعد العامة للتهيئة والتعمير، يترتب عليها منح سندات التسوية التي تنقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال

¹ النص الأصلي للمادة 14 من القانون 08-15، مرجع سابق، هو: " يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها الأشغال أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون."

² محمد سعيد جعفر، مرجع سابق، ص.20.

³ قانون 08-15، مرجع سابق.

الشرعي المطابق للقانون¹، ندرس من خلال هذا المطلب البنائيات التي تقبل وضعيتها التسوية (فرع أول)، والبنائيات التي لا تقبل وضعيتها التسوية (فرع ثاني)، وإجراءات وآثار البت في تحقيق المطابقة (فرع ثالث).

الفرع الأول

البنائيات التي تقبل وضعيتها التسوية

تنص المادة 18 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها² على ما يلي: " يتم تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، حسب وضعية حالة كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار:

- الطبيعة القانونية للوعاء،
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء،
- تخصيصها أو استعمالها،
- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات."

أقر المشرع في هذا القانون المشار إليه أعلاه، بتحقيق مطابقة البنائيات، وإتمام إنجازها³، لكنه ألزم بأن تؤخذ بعين الاعتبار النقاط المشار إليها أعلاه في نص المادة 18 من القانون 08-15، وهذه النقاط مأخوذة من روح القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴، وكذا المراسيم التنفيذية له، كي لا يعتمد فقط على المعيار الزمني، أي أنّ البناء المهم شُيد قبل 03 أوت 2008⁵؛ وهذا راجع لبعض البنائيات ورغم أنها شيدت قبل 03 أوت 2008، إلا أنها لم تتوفر على الحد الأدنى من شروط العمران، أو فيها تعدّ صارخ على شروط التهيئة والتعمير بصفة عامة، وهذا ما نصت عليه المادة 09 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام

¹ بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة البليدة، الجزائر، 2011-2012، ص. 79 و 80.

² قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

³ قانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

⁴ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁵ راجع أكثر بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص. 212.

إنجازها¹، والذي جاء نصها كآتي: " يثبت تحقيق مطابقة البناءات عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، ونصوصه التطبيقية."

تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة تتم طبقاً للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التهيئة والتعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وهذا استناداً لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات²، وترتب على ذلك أنّ دراسة ملف تسوية البناءات غير الشرعية والبت فيه إلى حد كبير دراسة طلب رخصة البناء في الحالة العادية؛ ويتميز تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة في القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها³، بأنّه أسلوب شامل للتسوية، إذ أنّه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي، فحق البناء متفرع عن الملكية، ولا يجوز أن تتم التسوية بخلاف ذلك، ولا تخلو هذه الميزة لإجراء تحقيق المطابقة من الإشكال والغموض عند معالجة طلب تسوية الوعاء، إذ أنّ وزارة السكن والعمران والمدينة؛ قد تقدمت بمشروع القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁴، لوحدها ولم تشترك فيه وزارة المالية بشكل تعذر معه صدور نصوص تطبيقية تبين كيفية تسوية وضعية الملكية العقارية لوعاء البناء غير المشروعة، واقتصر الأمر على النصوص التي تبين كيفية تسوية البناء⁵.

¹ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

² مرسوم تنفيذي رقم 09-154، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، مؤرخ في 2 مايو 2009، ج.ر.ج.ج، عدد 27، مؤرخ في 6 مايو 2009.

³ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁴ قانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

⁵ النصوص التي تبين كيفية تسوية البناء هي كالتالي:

- مرسوم تنفيذي رقم 09-154، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، مؤرخ في 2 مايو 2009، ج.ر.ج.ج، عدد 27، مؤرخ في 6 مايو 2009.

- مرسوم تنفيذي رقم 09-155، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطنع المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها، مؤرخ في 2 مايو 2009، ج.ر.ج.ج، عدد 27، مؤرخ في 6 مايو 2009.

وجاء حسب المواد 14، و15، و36، و40، من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹، أن التسوية تشمل ما يلي:

أولاً: البناءات المشيدة قبل 03 أوت 2008:

اعتمد المشرع في القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها²، على المعيار الزمني، وهذا حسب ما جاءت به المادة 14 من هذا القانون والتي تنص على ما يلي: " يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون.؛" وعلى هذا الأساس تكون محل التسوية البناءات التي أنجزت فقط قبل 03 أوت 2008.

أشرنا سابقا على تحفظنا على هذه المادة والتي لم تأت مراعاة لوضعية المجتمع من ناحية أولى، ومن ناحية ثانية إلى التعسف الذي قد يولد جراء تطبيق وعدم تطبيق المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير³، والتي حبذا جاءت كالتالي: " يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، يعدل ويتم القانون 90-29، المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون." ليتيم حينئذ تسوية البناءات فقط التي أنجزت قبل 15 غشت 2004.

- مرسوم تنفيذي رقم 09-156، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، مؤرخ في 2 مايو 2009، ج.ر.ج.ج، عدد 27 مؤرخ في 6 مايو 2009.
- قرار مؤرخ في 23 يوليو 2009، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبيت في تحقيق مطابقة البناءات، ج.ر.ج.ج، عدد 55، مؤرخ في 27 سبتمبر 2009.
- تعليمة وزارية المشتركة رقم 4، مؤرخ في 6 سبتمبر 2012، متضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، منشورة في موقع وزارة السكن والعمران والمدينة على الموقع: <https://www.mhuv.gov.dz>، تاريخ التصفح 29 ماي 2022.

¹ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

² قانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

³ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

ثانيا: البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء:

تُطرح هذه الحالة، في البنايات المشروعة أي حائزة على رخصة البناء، وفقا للقوانين التي تنظم التهيئة والتعمير، فقط نجد أنّ البند المتعلق بالآجال المحددة لم التقيد به، مما يجعل الرخصة لاغية.

يمكن في هذه الحالة للمعني بالأمر أن يطلب تجديد آجال الرخصة؛ ولكن في بعض الأحيان ولاعتبارات تتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، فإنه لا يمكن له طلب التجديد، ومن هنا كان البناء في أوله مشروع ثم يتحول إلى بناء غير مشروع، أين تعتبر الرخصة لاغية¹، وعلى هذا الأساس تتخذ ضده الأحكام المتعلقة بالبناء غير المشروع أي البناء الفوضوي.

ثالثا: البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:

كثرت هذه الحالة في بلادنا خاصة في ولايتنا ولاية بجاية، وتتمثل في البنايات الحائزة على رخصة البناء، وكذا التي قد تفرغت عن الإنجاز، ولكن للأسف غير مطابقة للتصاميم التي أصدرت الرخصة من أجله.

المشرع الجزائري في قانون المالية لسنة 2017 الذي كرس في المادة 113 منه²، إمكانية تسوية وضعية هذه الحالة المشار إليه أعلاه، وهذا بشروط، لكن المنظم الجزائري في سنة 2022، وبالمرسوم التنفيذي 22-55، يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة³، نظم هذه الحالة بدقة، نتناولها في المطالب الثاني من هذا المبحث.

¹ بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص.213.

² تنص المادة 113 من القانون رقم 16-14، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، ج.ر.ج.ج، عدد 77، مؤرخ في 29 ديسمبر 2016 على ما يلي: " يمكن تسوية وضعية البنايات المزودة برخصة البناء التي تم إنجازها أو التي هي قيد الإنجاز، غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، وذلك شريطة احترام: - حقوق الجوار، فيما يخص تحديد موقع البناء، والانفتاح. - معايير البناء والأمن. - أجال انتهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلة من أجل الفصل في طلبات التسوية. تتم التسوية مقابل دفع غرامة تتراوح ما بين 10 بالمائة و25 بالمائة من قيمة العقار وحسب طبيعة المخالفة. يسري مفعول هذا الحكم ابتداء من أول يناير سنة 2018. تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

³ مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

رابعاً: البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

نكون أمام هذه الوضعية عندما يتم إنجاز البنايات دون الحصول المسبق على قرار رخصة البناء، وتخص هذه الوضعية البنايات المنتهية الأشغال وغالبا ما يكون السبب غياب السند القانون للملكية، أو حيازة سند يسمح بحق البناء أو هو على دراية مسبقة على مخالفة مشروع البناء لقواعد التهيئة والتعمير؛ ولتسويتها تكون محل طلب رخصة البناء على سبيل التسوية.

أضافت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 4، مؤرخة في 6 سبتمبر 2012، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها¹، نوعا آخر غير منصوص عليه في التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال التهيئة والتعمير، وهي البنايات المتممة التي لم يتحصل أصحابها على رخصة التجزئة، وتتمثل هذه الحالة في البنايات السكنية الفردية المنجزة في إطار التعاونيات العقارية، والتي يمتلك أصحابها على رخصة البناء الجماعية، فقط نجدهم التشييد هو في وحدة عقارية غير مجزئة، وفي هذه الحالة وبعد إيداع طلب رخصة التجزئة من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التهيئة والتعمير للبلدية محل موطن البناية، وبعد تحقيق هذه الأخيرة تُسلم رخصة التجزئة على سبيل التسوية².

خامساً: البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

تتولد هذه الوضعية حين نكون أمام بناية لم يتم التفرغ من إنجازها الأشغال، وكذا لم يتم الحصول لفائدتها على قرار رخصة البناء مسبقا، ولتسويتها تكون محل طلب رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

¹ تعليمات وزارية المشتركة رقم 4، مرجع سابق.

² بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص. 214-215.

سادسا: البناءات المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة:

أجاز المشرع الجزائري في القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹، وذلك في المواد 36، و38، و40، تسوية الحالات المشيدة عليها عن طريق منح سند الملكية، أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل عنها بحسب الحالة²:

الحالة الأولى: تتعلق بالبناءات المشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة تنازلت عنها السلطة المختصة بسند غير مشهر، وهي الحالة المترتبة عن التنازل عن الأراضي الصالحة للبناء بموجب أمر رقم 74-26، المتعلق بالاحتياجات العقارية³، التي لم يتم تسويتها بموجب إجراءات، وأحكام تسوية الأراضي الناتجة عن تطبيق الاحتياطات العقارية⁴، وقد بينت المادة 36 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁵، كيفية التسوية لمثل هذه الحالة؛ حيث تتولى لجنة الدائرة تكليف مديرية أملاك الدولة بإجراء تحقيق عقاري من أجل تحديد الجهة المالكة وبحث إمكانية التنازل عن الوعاء على ضوء قانون 90-30، المتعلق بالأملاك الوطنية⁶، وكذا القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁷، وإثر تسلم نتائج التحقيق، تتولى لجنة الدائرة طبقا للمادة 38 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁸، إخطار الوالي الذي يأمر مديرية أملاك الدولة بإعداد سند الملكية وشهره على مستوى المحافظة العقارية وتسليمه للمستفيد.

¹ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

² تنص المادة 123 من القانون 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، ج.ر.ج.ج. عدد 52، مؤرخ في 2 ديسمبر 1990، على ما يلي: " يعين الأعوان المؤهلون قانونا أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية، والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والجماعات الإقليمية...."

³ أمر رقم 47-26، مرجع سابق.

⁴ بن دوحة عيسى، مرجع سابق، ص. 79 و80.

⁵ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁶ قانون رقم 90-30، مرجع سابق.

⁷ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁸ قانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

الحالة الثانية: تتعلق بالبنائية غير المشروعة المشيدة على أرض تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة دون أي سند، وهنا أجازت المادة 40 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹، بتسويتها.

وتوجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل، ويلتزم المستفيد من تسوية وضعيته العقارية تبعا لذلك بتسوية الوضعية العمرانية للبناء خلال ستة (6) أشهر الموالية لتاريخ إعداد العقد، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 87 منه القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها².

الفرع الثاني

البناءات التي لا تقبل وضعيتها التسوية

لقد أكدّ المشرع الجزائري في القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها³، على البناءات المستثناة من تحقيق المطابقة والتي لا تقبل التسوية من خلال نص المادتين 16، و37.

أولاً: البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها:

لا تقبل التسوية البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها، وهذا راجع إلى موقعها⁴، كالبناءات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية، وكذا شبكة الصرف الصحي⁵.

ثانياً: البناءات المتواجدة بالمناطق المحمية:

تنص المادة 16 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹، على ما يلي: "لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، ... البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع

¹ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

² قانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

³ قانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

⁴ راجع أكثر، بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص.216.

⁵ الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15، في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المركز الجامعي تمنراست، العدد 11، جوان 2014، ص.172.

والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها...².

ثالثاً: البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية والأراضي الغابية:

أورد المشرع استثناءً بالبنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية والغابية التي يمكن ادماجها في المحيط العمراني بموجب أدوات التهيئة والتعمير، ولكن كأصل يمنع أي بناء أو استلاء للأراضي الفلاحية، لأن ذلك يمس بالثروة الوطنية ويساهم في التقليل من الأراضي الخصبة وتسمى بأرض الأم.

رابعاً: البنايات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع:

يتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية الفوضوية، وتلك التي لم تتوفر فيها قواعد التهيئة والتعمير، والتي شيدت بطريقة تشوه بوجودها المنظر والبيئة بصفة عامة.

خامساً: البنايات المشيدة التي تعيق أو تضر بتشديد المنشآت العمومية:

يتعلق الأمر في البنايات التي تكون عائقاً لتشديد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها، والتي يستحيل نقلها؛ وعلى سبيل المثال: خط الطريق السيار، أحواض سفوح السدود، مواقع التنقيب على المحروقات، ومواقع توسيع الموانئ، والمطارات.

سادساً: البنايات المشيدة على الأملاك الوطنية العامة:

تنقسم الأراضي الوطنية إلى قسمين هما الأملاك الوطنية العامة، والأملاك الوطنية الخاصة، والمبدأ أنه يمنع كل شغل غير شرعي بالبناء أو غيره يقع على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العامة، ويترتب على كل شغل مخالف تم معاينته دفع التعويضات والأتاوى المقدره والطرده، ولا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، وهي غير قابلة للتصرف فيها ولا

¹ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

² راجع أكثر، بزغيش بوبكر مرجع سابق.

للتقادم ولا للحجز وطالما أنّ هذه الأراضي غير قابلة للتصرف فيها، فإنها بالنتيجة غير قابلة للتنازل ضمن إطار التسوية بفعل إجراء تحقيق المطابقة.

كما أضافت التعليمات رقم 1000/أ.خ.و/و.س.و/2009¹، التي تبين أحكام القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها²؛ حالات أخرى غير قابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في البناءات المقامة على: مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة، بما فيها الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة، والمساحات المصنفة غير القابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة؛ وكما لا تخضع للتسوية البناءات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناءة لحين إصدار حكم نهائي، بالإضافة إلى البناءات المشيدة بعد سنة 2008.

وتجدر الإشارة إلى أنّ البناءات المستثناة من تحقيق المطابقة المذكورة أعلاه، بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين، تكون موضوع الهدم.

الفرع الثالث

إجراءات وآثار البت في تحقيق المطابقة

يتم في هذا الفرع بيان الإجراءات الواجب اتباعها لتسوية وضعية البناءات غير المشروعة عن طريق إجراء تحقيق مطابقتها، بدء من التقدم بالطلب وصولاً إلى البت فيه وآثار ذلك.

أولاً: إجراء تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة:

تتمثل في مجموع التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناءات غير المشروعة، ويفترض في هذه المرحلة أن وضعية الوعاء العقاري قانوني أو أنّه قد تم تسويتها بمنح سند الملكية، وتتمثل الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة حسب القانون 08-15، الذي يحدد قواعد

¹ تعليمات رقم 1000 /أ.خ.و/و.س.و/2009، مؤرخة في 10/09/2009، تبين أحكام القانون 08-15، <https://www.facebook.com/SAUCALGERIE/posts/>، تاريخ التصفح 15 أبريل 2022.

² قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹؛ وكذا المراسيم التطبيقية له أولاً في تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات غير المشروعة، ثم دراسة طلب المطابقة، وأخيراً البت في إجراء تحقيق المطابقة.

ثانياً: آثار البت في تحقيق المطابقة:

تختلف هذه الآثار بحسب النتيجة التي تتوصل إليها لجنة الدائرة عند الفصل في طلب المصريح بتسوية وضعية البناءة،

أ: حالة قبول لجنة الدائرة لطلب تحقيق مطابقة البناءة غير المشروعة:

ترسل مقرر البت إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل تسليم المصريح بسندات المطابقة أو إخطار السلطة المختصة بتسليمها إذا كانت من اختصاصها، وهذا حسب نص المادة 43 من القانون 15-08، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها².

ب: حالة تحفظ لجنة الدائرة على طلب تسوية البناءة غير المشروعة:

تنص المادة 4 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران بتاريخ 2009/07/23، المتعلق بسير اجتماعات لجنة الدائرة أنه: " في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، الذي يبلغ بدوره المصريح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية؛ وهذه الحالة تعرضت لها المادة 44 من القانون 15-08، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها³، بوصف الموافقة المقيدة بشروط؛

ج: حالة رفض لجنة الدائرة لطلب التسوية:

ترسل لجنة الدائرة في هذه الحالة قرارها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهر من تاريخ البت، ليبلغ بدوره المصريح خلال 15 يوماً التالية، ويترتب على ذلك حق الطعن للمصريح في قرار لجنة الدائرة، وكذا إتباع إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية عن طريق الطعن بدعوى الإلغاء، كما تتعلق آثار أخرى تتعلق بمصير البناء الذي رفض تسويته.

¹ قانون رقم 15-08، مرجع سابق.

² قانون رقم 15-08، مرجع نفسه.

³ قانون رقم 15-08، مرجع نفسه.

رغم مساعي الدولة لتسوية وضعية البناءات غير المشروعة وتعطيل العمل بالأحكام الصارمة لقانون التهيئة والتعمير، تحديدا المادة 76 مكرر 4 التي تنص على إلزامية رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا باستصدار قرار الهدم وتنفيذه فوراً ومباشرة لمحتوى القرار، إلا أنه لوحظ عزوف الكثير من المواطنين، وعدم اكتراثهم بأحكام القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹، لأجل تسوية البناءات غير المشروعة، وذلك إما لجهلهم بها، وإما لتخوفهم منها، ونظرا لوجود آلاف الملفات العالقة لدى المصالح المعنية، والعدد الضئيل للطلبات المقدمة من طرف المواطنين مقارنة بالعدد الهائل للبناءات المعنية بالتسوية التي تم إحصاؤها، رأى المشرع ضرورة التريث، وهو ما ترجمه في تمديد آجال قانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها²، لثلاث سنوات أخرى لثلاث قوانين المالية لسنة 2014، و2018، و2020، لينتهي العمل به في 03 غشت 2022.

المطلب الثاني

تسوية البناءات، وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55، يحدد شروط تسوية البناءات غير

المطابقة لرخصة البناء المسلمة

ميّز واقع العمران في بلادنا تجاوزات في المجال العمراني على العموم والبناءات على الخصوص، أين شوّهت البيئة السكنية، وأفقدت مدننا رونقها، وجمالها؛ ومن هنا برزت الحاجة إلى استحداث أدوات تعميم كفيلة بالحد من الفوضى العمرانية السائدة، وبجعل هذه البناءات المنجزة أو قيد الإنجاز التي هي غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، وتمثلت تلك الأدوات فيما تضمنه القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها³، وكذا المرسوم التنفيذي 22-55، الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة⁴.

¹ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

² قانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

³ قانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

نجد أنّ المشرع الجزائري في القانون رقم 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹؛ نص على حالات ومن بينها حالتين يمكن أن تدرج ضمن المرسوم التنفيذي رقم 22-55، الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة²، وذلك في نص المادة 15 منه³؛ تتمثل الحالة الأولى في البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء أين نجدها تُطرح في البناءات المشروعة أي حائزة على رخصة البناء، وفقا للقوانين التي تنظم التهيئة والتعمير، فقط نجد أنّ البند المتعلق بالآجال المحددة لم يتقيد المعني به، مما يجعل الرخصة لاغية، وبحيث يمكن في هذه الحالة للمعني بالأمر أن يطلب تجديد آجال الرخصة؛ ولكن في بعض الأحيان ولاعتبارات تتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، فإنّه لا يمكن له طلب التجديد، ومن هنا كان البناء في أوله مشروع ثم يتحول إلى بناء غير مشروع، أين تعتبر الرخصة لاغية⁴، وعلى هذا الأساس تتخذ ضده الأحكام المتعلقة بالبناء غير المشروع أي البناء الفوضوي.

نجد في الحالة الثانية البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة، وتتمثل في البناءات الحائزة على رخصة البناء، وكذا التي قد تفرغت عن الإنجاز، ولكن للأسف غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة التي أصدرت الرخصة من أجله؛ ولهذا نجد أنّ المشرع الجزائري في قانون المالية لسنة 2017، كرس في المادة 113 منه⁵، إمكانية تسوية

¹ قانون 08-15، مرجع سابق.

² مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

³ تنص المادة 15 من القانون 08-15، مرجع سابق، على ما يلي: " يشمل تحقيق المطابقة ... - البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، - البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة..."

⁴ بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص. 213.

⁵ انظر أكثر للتدقيق نص المادة 113 من القانون رقم 16-14، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، ج.ر.ج.ج، عدد 77، مؤرخ في 29 ديسمبر 2016 التي تنص على ما يلي: " يمكن تسوية وضعية البناءات المزودة برخصة البناء التي تم إنجازها أو التي هي قيد الإنجاز، غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، وذلك شريطة احترام: - حقوق الجوار، فيما يخص تحديد موقع البناء، والانفتاح. - معايير البناء والأمن. - آجال انتهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلّة من أجل الفصل في طلبات التسوية. تتم التسوية مقابل دفع غرامة تتراوح ما بين 10 بالمائة و25 بالمائة من قيمة العقار

وضعية هذه الحالة المشار إليه أعلاه، وهذا بشروط، لكن المنظم الجزائري في سنة 2022، وبالمرسوم التنفيذي 22-55، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة¹، نظم هذه الحالة بدقة، ندرس في هذا المطلب مجال التسوية القانونية (فرع أول)، وإجراءات التسوية القانونية (فرع ثاني).

الفرع الأول

مجال التسوية القانونية

يشمل إجراء تحقيق المطابقة لجميع البناءات التي هي في طور الإنجاز وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، كذا المنتهية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، قبل تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 22-55، الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة² في الجريدة الرسمية الموافق ل 03 فبراير 2022، أما البناءات المنجزة بعد هذا التاريخ فهي غير معنية بالتسوية في إطار هذا المرسوم التنفيذي، وهذا حسب نص المادة الثالثة منه³. يجب أن تحترم البناءات التي يمكن تسويتها الشروط التي نص عليها المنظم في نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 22-55، الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة⁴، القواعد العامة للتعمير أين نجد فيها: التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية، والفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة، وتعلية المستويات أو الطوابق دون ترخيص، وتجاوز مساحة شغل الأراضي؛ وكذا معايير البناء، والأمن، لاسيما في المناطق الزلزالية.

وحسب طبيعة المخالفة. يسري مفعول هذا الحكم ابتداء من أول يناير سنة 2018. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

¹ مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

² مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مرجع نفسه.

³ تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 22-55، مرجع نفسه، على ما يلي: "تطبق أحكام هذا المرسوم على كل البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز التي تحوز رخصة بناء وغير مطابقة لهذه الأخيرة، قبل نشر هذا المرسوم."

⁴ تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع نفسه، على ما يلي: " يجب أن تحترم البناءات التي يمكن تسويتها الشروط الآتية..."

أولاً: البنايات التي هي في طور الإنجاز وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

نجد هذه الحالة في البناية التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، وهي في طور الإنجاز، وهي غير مطابقة لهذه الأخيرة؛ وعلى هذا الأساس فإنّ المنظم الجزائري ولاعتبارات اقتصادية، واجتماعية، وسياسية، قد أورد حل لتسوية لمثل هذه الحالة ولكن بتوفر شروط معينة، وتحت غرامة مالية كما هي مبيّنة في المرسوم 22-55، الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة¹.

ثانياً: البنايات المنتهية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

نص المنظم الجزائري عن هذه الحالة في نص المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي 22-55، الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة²، علاوة على الحالة الأولى المشار إليها أعلاه، في النقطة الثانية، وتشمل البناية التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، وهي منتهية الأشغال، وتأتي التسوية تحت شروط معينة مع دفع غرامة مالية كما هي مبيّنة في المرسوم المشار إليه أعلاه، وتختلف الغرامة باختلاف البناية المنجزة.

الفرع الثاني

إجراءات التسوية القانونية

يتم في هذا الفرع بيان إجراءات الواجب اتباعها لتسوية وضعية البنايات التي هي في طور الإنجاز، والمنتهية، وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، كما يجب أن يرفق الطلب الملحق نموذج في المرسوم التنفيذي 22-55، الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة³، على دعامة إلكترونية، وكذا بملف في ثلاثة (3) نسخ بالنسبة للبنايات الخاصة، وخمسة (5) نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى، مع تبيان جميع التعديلات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

² مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مرجع نفسه.

³ مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مرجع نفسه.

أولاً: تقديم طلب تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء:

يتقدم المالكين أو أصحاب المشاريع أو أصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل معني بإيداع ملف طلب رخصة البناء المعدلة، أو شهادة المطابقة، على سبيل التسوية لدى مصالح التعمير للبلدية التي تقع في دائرة اختصاصها البنائية، ذلك مقابل وصل استلام يُسلم من اليوم ذاته، وذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة للوثائق المشكّلة للملف¹.
ميّز المنظم الجزائري في الملف الذي يتم من ورائه تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء، التي هي في طور الإنجاز والمنتهية، وذلك في نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 22-55، الذي يحدد شروط تسوية البناءات المطابقة لرخصة البناء المسلمة².

أ: ملف تسوية البناءات التي هي في طور الإنجاز وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

تتمثل هذه الحالة في مجموع التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناءات التي هي في طور الإنجاز وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، وهذه الحالة فإنّ رخصة البناء متوفرة فهذا يعني توفر جميع الشروط المنصوص عليها قانوناً حسب القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير³، وكذا المرسوم التنفيذي 15-19، الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴.
يرفق الطلب بنسخة من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة، وتكون الوثائق المكتوبة والمخططات، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁵، والتي يعدها مهندس معماري، ومهندس مدني معتمدين، وتبين بصفة واضحة الأجزاء التي أُدرجت عليها التعديلات والأجزاء التي هي في طور الإنجاز، وتكون مرفقة بمذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة والتي هي في طور الإنجاز مع تحديد قيمة الجزء المعدّل أو المضاف، وكذا تقرير موضح بالصور، وكما يقدر

¹ انظر نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 22-55، مرجع سابق.

² مرسوم تنفيذي 22-55، مرجع نفسه.

³ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه.

المهندس المعماري أجل إتمام الأشغال، مع تقرير خبرة يعدّها المهندس المدني المعتمد، وهذا في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبنائية.

يتم هذا الملف بتقرير خبرة تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، عندما يتعلق الأمر بالبنائيات التي تستقبل الجمهور، وكذا المشاريع الاستثمارية، والسكنات الاجتماعية.

ب: ملف تسوية البنائيات المنتهية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

تتمثل كذلك هذه الحالة في مجموع التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبنائيات المنتهية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ففي هذه الحالة أيضا رخصة البناء متوفرة فهذا يعني توفر جميع الشروط المنصوص عليها قانونا حسب القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، وكذا المرسوم التنفيذي 15-19، الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها².

يرفق الطلب بنسخة من المخططات المؤشّر عليها في رخصة البناء المسلمة، وتكون الوثائق المكتوبة والمخططات، طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19، الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها³، التي تبين حالة البناية المنجزة، يعدّها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين؛ ويرفق بمذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة، تبين مبلغ الجزء المعدّل أو المضاف، مع تقرير موضح بالصور، وكذا تقرير خبرة يُعدّه مهندس مدني معتمد، في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبنائية⁴.

يتم هذا الملف بتقرير خبرة تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، عندما يتعلق الأمر بالبنائيات التي تستقبل الجمهور، وكذا المشاريع الاستثمارية، والسكنات الاجتماعية⁵.

¹ قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

² مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

³ مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه.

⁴ انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

⁵ انظر الفقرة الخامسة الأخيرة من المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع نفسه.

ثانيا: دراسة الطلب:

تنشأ بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي، حسب الحالة لجنة¹ مكلفة بمعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة، أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، وتتشكل اللجنة من ممثل، مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، الذي يعتبر رئيس اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات، وممثل من مصلحة التعمير للبلدية، عضواً؛ وممثل الحماية المدنية. يمكن توسيع تشكيلة اللجنة المشار إليها أعلاه، عندما يتعلق الأمر بالسكانات الجماعية، أو البنايات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بمشاريع استثمارية، ويتعلق الأمر بمصالح شركة سونغاز، والأشغال العمومية، والموارد المائية، والصناعة، والبيئة². ترسل مصلحة التعمير للبلدية، الملف الكامل بعد التحقق منه³؛ إلى الشباك الوحيد المختص، في أجل لا يتعدى ثماناً وأربعين (48) ساعة من تاريخ إيداعه من طرف المعني بالأمر، ومن ثمة يقوم هذا الأخير بتقديمه إلى رئيس اللجنة قصد معالجته، خلال الثماني والأربعين (48) ساعة الموالية⁴.

تعالج اللجنة الطلب وترسل بطاقة التحضير مرفقة بالملف إلى الشباك الوحيد المختص، في أجل أقصاه ثلاثين (30) يوماً⁵، من تاريخ استلام الملف.

¹ تُكلف اللجنة حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق؛ بالقيام بزيارات ميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات والتسوية والغرامات؛ وملء بطاقة دراسة الملفات التي يرفق نموذجها بالمرسوم التنفيذي 22-55، الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، بحيث يوقع عليه كل عضو مشارك، حسب الحالة؛ وأخيراً إبداء الرأي فيما يتعلق بتسوية البناية وقيمة الغرامة، حسب طبيعة المخالفة.

² انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع نفسه.

³ المعني بالأمر يقوم بإيداع الملف أمام مصلحة التعمير للبلدية، موطن البناية، وهذه الأخيرة ترسله إلى اللجنة، ذلك بعد التحقق من اكتمال الملف.

⁴ انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

⁵ يتوقف سريان الأجل عندما تبلغ اللجنة صاحب الطلب (المعني بالأمر) عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب استكمال الملف، ويستأنف الأجل من تاريخ استلام الوثائق أو المعلومات محل وقف سريان الأجل. انظر الفقرة الثانية من المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع نفسه.

ثالثاً: البت في طلبات رخصة البناء المعدلة، أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية:

إيداع الطلب لا يعني بالضرورة الموافقة فقط، بل يشمل أيضاً الرفض، الإدارة ترفض وتوافق حسب ما نص عليه المنظم في المواد 14، و15، و16، و17 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة¹. يمكن أن يتضمن القرار الذي يتخذه الشباك الوحيد المختص رأياً بالموافقة أو رأياً بالموافقة بتحفظات أو رأياً بالرفض، ويبلغ صاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام، تحسب ابتداء من تاريخ تبليغ القرار من طرف الشباك الوحيد².

أ: حالات الموافقة:

نكون أما حالات الموافقة على طلبات رخصة البناء المعدلة، أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية عندما تتعلق المخالفة بمساحة التراجع داخل الملكية، وكذا على الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة، والتي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة، ضف إلى ذلك مخالفة تتعلق بطوابق مضافة غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة ولا تخلّ بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن، وأخيراً عندما تتعلق المخالفة بتجاوز مساحة شغل الأراضي؛ التي لا تخلّ بالقواعد العامة للتعمير، لا سيما الجوار ومعايير البناء والأمن³. تكون المخالفة في هذه الحالات إما غرامة تقدر حسب المساحة التي تم التعدي عليها وحسب استعمال البناية، وإما كدفع لغرامة لكل واجهة معنية، وإما يتم تقديرها حسب المساحة المضافة، وهذا كعقوبة مفروضة؛ حسب نوع المخالفة.

عندما يُتخذ الرأي بالموافقة وبعد دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية، يعد قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو قرار يتضمن شهادة المطابقة، على سبيل التسوية، طبقاً للنموذجين الملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55، الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة⁴؛ ويبلغ القرار إلى صاحب الطلب في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام تحسب من تاريخ

¹ مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

² انظر أكثر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع نفسه.

³ انظر أكثر الفقرات الأولى من المواد 14، و15، و16، و17، من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع نفسه.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مرجع نفسه.

تسليم وصل دفع الغرامة للبلدية¹، وفي حالة إبداء الرأي بالموافقة بتحفظات وبعد معاينة رفع التحفظات في الآجال المحددة من طرف اللجنة، وهذا بعد دفع الغرامة المستحقة طبقاً للمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، التي جاء نصها كالتالي: " يتم تقدير قيمة البناء، موضوع المخالفة، المذكورة في المادة 3 أعلاه، كما يأتي:

نوع البناء	قيمة المتر المربع	القيمة الجرافية	النسبة
	(م2)	المطبقة على الواجهة	المئوية للغرامة
البناءات المتعلقة بمشاريع استثمارية غير السكن (مثل الفنادق، المراكز التجارية، العيادات ومنشآت أخرى)	15.000 دج	50.000 دج	20%
السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية، المدعمة من طرف الدولة	5.000 دج	10.000 دج	10%
السكنات الفردية والسكنات الجماعية	10.000 دج	30.000 دج	15%

يتم دفع الغرامة المالية لدى خزينة البلدية، ويسلم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو قرار يتضمن شهادة المطابقة، على سبيل التسوية، ضمن الأشكال نفسها المحدد في المادة 19 من

¹ انظر أكثر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

المرسوم التنفيذي رقم 22-55، الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة¹.

ب: حالات الرفض:

يمكن أن تكون المخالفة محل الموافقة، كما يمكن أن تكون محل الرفض على طلبات رخصة البناء المعدلة، أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، وهذا عندما تتعلق المخالفة بالتعدي على المساحة الخارجية التابعة للغير؛ عمومي كان أم خاص، وكذا عندما تتعلق بالفتحات على الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة، والتي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة، ضف إلى ذلك عندما تتعلق المخالفة بطوابق مضافة؛ غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة وتخلّ بالقواعد العامة للتعمير، لا سيما الجوار، ومعايير البناء والأمن، وأخير عندما تتعلق المخالفة بتجاوز مساحة شغل الأراضي؛ التي تخلّ بالقواعد العامة للتعمير، لا سيما الجوار، ومعايير البناء والأمن.

تكون المخالفة في هذه الحالات إما موضوع الهدم، أو موضوع الغلق، وهذا كعقوبة مفروضة؛ حسب نوع المخالفة.

عندما يُتخذ الرأي بالرفض، يمكن صاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها².

¹ مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

² مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

خاتمة

خاتمة

يسري تطور مجال التهيئة والتعمير على وتيرة التطور الاجتماعي والاقتصادي، لذا تسارع الأفراد للاستثمار فيه دون تردد، ودون ترو، خاصة إذا كان الضمير البشري قد غيب وراء ستار الغاية المادية؛ لذا انتشر خاصة على مستوى المدن.

وعلى نفس الوتيرة، ولتشديد الرقابة على هذه الأشغال وضع المشرع أدوات تهدف لتحقيق التوجهات العامة للتهيئة والتعمير؛ وتتجسد سياسة التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، ذلك لتحل محل الأدوات التي سبقها لتخطيط مجال التهيئة والتعمير في الجزائر، والتي لم تعد تتماشى مع الأوضاع المستجدة، نتيجة أسباب متضافرة، وخصّها بإجراءات متعددة بدءاً من مرحلة التحضير وصولاً للمصادقة عليها.

أنشئ جهاز الشرطة العمرانية من أجل تحقيق أهداف سياسة التهيئة والتعمير، والتوجهات العامة لها، ذلك من خلال الرقابة الميدانية المتجسدة في المعاينة، وتحرير محاضر يتم إحالتها للجهة القضائية المختصة، وإلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الوالي المختصين إقليمياً، حسب كل حالة؛ ودعم هذا الجهاز بلجنة ولائية تعمل على تقديم المساندة، سواء من خلال المعاينة، أو عند إعداد المخططات وتسليم الرخص والشهادات، إضافة للمجلس على المستوى الوطني، يقدم الاستشارات بهذا الشأن والاقتراحات.

كما وضع إجراءات حديثة صارمة لتقاضي مخاطر الكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات، من خلال اشتراط دراسة نوعية التربة، والمواد المستخدمة، أو التي تستخدم خاصة في البناء، مع إسناد الاختصاص بإعداد المشاريع، وطلبات الرخص والشهادات لمهندس معماري ومهندس مدني و... إلخ من رجال الاختصاص.

حدّ المشرع من خلال كل هذه الأدوات وفي إطار الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير، من حرية الأفراد في مباشرة هذه الأشغال، وقيدتها بقواعد آمرة، وإجراءات صارمة، ذلك حماية لحقوق الغير وسلامته، ودرءاً للمخاطر التي يمكن أن تتجر عنها، في إطار الضبط الإداري، وبهدف تنظيم الأشغال والموازنة بين الحقوق والحريات المختلفة.

بذل المشرع الجزائري جهوداً كبيرة لمكافحة الجرائم المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والقضاء عليها؛ مستحدثاً وسائل شتى، أهمها إجراء المعاينة، والجهاز البشري المجدد لتطبيق إجراءاتها، إذ

خاتمة

أن الرقابة على الأشغال المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وتضمينها لأحكام تؤطرها، وتحدد نطاقها، والقواعد التي تحكمها لا تكفي لوحدها، إذ لا يوجد ضمان يثبت مطابقة الأشغال لها.

لذلك توجب الأمر إيجاد وسيلة تقنية تمارس الرقابة الميدانية على هذه الأشغال، والمتعلقة بالتهيئة والتعمير، وتكشف التجاوزات التي تخلفها، وتتخذ التدابير اللازمة لردعها وإنهائها، وفق إجراءات محددة قانونا، وعند الضرورة تطبق العقوبات المقررة بشأنها من خلال قرارات وأحكام قضائية صادرة في الدعاوى المتعلقة بها، سواء الإدارية، أو الجزائية والمدنية، بواسطة شرطة العمران.

إلا أنه رغم ذلك وكأي تشريع وضعي فإنّ النصوص المنظمة لهذا النوع من الرقابة والمخالفات لا يخلو من نقائص، لذا نحاول حوصلة الملاحظات بهذا الشأن من خلال ما يلي:

أغفل المشرع تحديد مدة تبليغ المخالف بالمحاضر والآجال.

لم يحدد المشرع نوع المساعدات التي تقدمها لجنة الهندسة المعمارية للإدارات والجماعات المتدخلة في ميدان التهيئة والتعمير وكيفية ذلك.

الجرائم المقررة بمجال التهيئة والتعمير التي حصرها المشرع في نص المادة 77 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، لا تتناسب مع خطورتها، فكان الأولى تشديدها، وكما أهمل المشرع مخالفة عدم اتخاذ إجراءات التصريح والإشهار، بعد إلغاء نص المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 94-07، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وقلل من خطورتها، ولم يحدد بالمقابل إجراءات متابعة مخالفة الهدم دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، والتدابير، والعقوبات المقررة لها.

فقد ضخم المشرع من الغرامات والعقوبات المقررة لمخالفات التهيئة والتعمير، من خلال القانون رقم 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، إلا أنّ ذلك بنظرنا غير مجدّد، كونه قانون مؤقت ومحدود المدة، وبذلك بمجرد انتهاء مفعول هذا القانون سنتراكم المخالفات مجدداً.

لم يفصل المشرع بين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في تنفيذ القرار القضائي بالمطابقة أو الهدم، عند عدم امتثال المخالف للحكم الصادر، بعد معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء.

نقص عدد مفتشي التعمير، وعدم إمدادهم بالوسائل الضرورية لتسهيل مهامهم رغم نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، يحدد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، على وجوب تزويدهم بوسائل النقل والوسائل التقنية.

يعتبر مجال التهيئة والتعمير على سبيل المثال البنائيات، والمنشآت رمز الاستقرار في حياة الإنسان ونقطة الانطلاق في نشاطه اليومي، وأي إهمال أو خطأ، أو تعدد، أو خلل، أو قصور، يمس مجال التهيئة والتعمير؛ يؤدي إلى العديد من الحوادث التي تمس بسلامة الأفراد وتعرض أرواحهم وأموالهم للعديد من المخاطر، والأضرار، لذلك فإن تشريعات التهيئة والتعمير بدأت تحتل أهمية، خاصة في الأنظمة القانونية الحديثة، ذلك بوضعها لتشريعات تنظم كل تفاصيل وجزئيات، والرقابة على تنفيذها، وعلى مطابقتها للمواصفات وقواعد السلامة، والجمال العمراني، ورفي المدينة والمحافظة على التراث، تتعلق التهيئة والتعمير، لذا وضعت قواعد مشددة للمسؤولية، من شأنها حث القائمين بأعمال التهيئة والتعمير، وتصل إلى عقوبات جزائية.

يعتبر نظام العقوبات على مخالفة قواعد التهيئة والتعمير معروف منذ القدم، إذ لوحظت القوانين، والأنظمة الخاصة بها، منذ أقدم العصور عقوبات مميزة على من يخالف أصول التهيئة والتعمير المنصوص عليها، مما يعرض الناس للخطر، إذ أول مخطوطة مكتوبة هي قانون حمورابي الذي يعود للعام 1730-1685 قبل الميلاد، ووفقا لهذه المخطوطة أنه إذا تهدم البناء وقتل صاحب المنزل، فإن المتعهد يتعرض لعقوبة الموت، وإذا أدى التهدم إلى قتل ابن صاحب المنزل، فإن ابن المتعهد قد يتعرض لعقوبة الموت، وإذا أدى التهدم إلى فقدان الثروة العقارية، فيستوجب على المتعهد إعادة ترميمها على نفقته.

إذا كانت مثل هذه العقوبات معروفة أثناء هذه العصور الغابرة، رغم قلة مجال التهيئة والتعمير، وبساطتها، مقارنة بالعصر الحديث، فما القول بالنسبة للتضخم السكاني المستمر، الذي

خاتمة

يرافق التوسع العمراني، وأعمال التهيئة والتعمير بصفة عامة، وكذا التقدم العلمي والتقني، وأثره الواضح في ضخامة البناءات، وسرعة إنجازها، وتداخل تركيبها كثافتها في مختلف مناطق العالم، خاصة في الجزائر والذي يقابله انعدام قوانين خاصة تحتوي على عقوبات صارمة، أكثر مما هي حالياً، ذلك لمخالفة أصول التهيئة والتعمير سواء تعلق الأمر بالمهندس، أو المقاول، أو صاحب المشروع في حد ذاته، خاصة بعد كارثة بومرداس، لذلك نرجو من المشرع أن يتدارك هذه الثغرات، وينص على عقوبات.

في حالة انجاز أشغال التهيئة والتعمير تُنتهك فيها بصفة خطيرة الأحكام القانونية، والتنظيمية في المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير؛ يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى قضائية ضد المخالف أو ضد كل من حل محله، كما يمكن ان يتعرض المخالف للحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر، كما تصل العقوبة إلى سنتين في حالة إنشاء تجزئة، أو مجموعة سكنية؛ ذلك دون الحصول المسبق على رخصة التجزئة أو شهادة التعمير، حسب الحالة؛ وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

1 - الكتب:

- 1/ بوسقيعة أحسن، الوجيز في القانون الجزائري العام، ط 6، دار هومه، الجزائر، 2008.
- 2/ إسحاق إبراهيم منصور، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993.
- 3/ إقولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 4/ البقالي الشريف، شرطة العمران بين القانون والممارسة، دار القلم، المغرب، 2012.
- 5/ الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 6/ حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، ط 2، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994.
- 7/ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، ط 2 دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
- 8/ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 10، دار هومه، الجزائر، 2014.
- 9/ عادل السعيد محمد أبو الخير، الضبط الإداري وحدوده، مطابع الطوبجي التجارية، القاهرة، مصر، 1993.
- 10/ عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 11/ عبد القادر القوهجي، شرح قانون العقوبات، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1997.
- 12/ عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، الجزء الأول: الجريمة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2002.
- 13/ مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 4، دار هومه، الجزائر، 2014.
- 14/ محمد المنجي، جرائم المباني، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1987.

15/ محمد سعيد جعفرور، مدخل للعلوم القانونية الوجيز في نظرية القانون، دار هومه، الجزائر، 2004.

16/ محمد فتحي شحته إبراهيم دياب، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية 2015.

17/ محمود عبد الحكيم عبد الرسول، المرجع في شرح قانون المباني الجديد، ط1، دار النشر، القاهرة، مصر، 1989.

18/ هونكة زيغريد، شمس الله تسطع على الغرب، دار الحداثة، بيروت، لبنان، 1976.

2 - أطروحات الدكتوراه:

1/ بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2017.

2/ عابدة دروم، تسوية البناءات غير مطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، جامعة باتنة، 2014-2015.

3/ محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري دراسة مقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه دولة حقوق، جامعة عين الشمس، مصر، 2010.

3 - مذكرات الماجستير:

1/ بيع إلهام، حماية الملكية العقارية الخاصة المدنية والجنائية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2006-2007.

2/ بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة البليدة، الجزائر، 2011-2012.

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

4/ فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012-2013.

5/ قارة تركي إلهام، أليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2012-2013.

6/ قزاتي يسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012-2013.

7/ عماروي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء: مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ)، والمقاول، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000-2001.

8/ مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة، 2011-2012.

9/ يهمي محمد، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر 2011.

4- مذكرات الماستر

1/ بن عنيبة منال، الحماية القانونية والقضائية للمجال العمراني في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص تهيئة وتعمير جامعة برج بوعريبيج، 2019 - 2020.

2/ بن فغول عبد القادر، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة التخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، 2006 - 2009.

3/ حرمة عبد الله، وكيال عبد الرحمان، المسؤولية القانونية للوكيل في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة أدرار، 2019.

4/ زاوي تيزيري، منزو ليلي، المنازعات الجزائية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012.

5/ سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بأم البواقي، 2013-2014.

6/ فتح الله هدي، الجهات المنظمة في الدعوى الجزائية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2003-2006.

7/ مراحية نسيمة، رخصة البناء، مذكرة، نهاية التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، 2005-2008.

8/ هبة بوذراع، النظام القانوني للعقد، مذكرة الماستر، جامعة أم البواقي، 2015.

5- المقالات:

1/ الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15، في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المركز الجامعي تمنراست، العدد 11، جوان 2014.

2/ المستشار نوري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، منشورات الساحل، عين بنيان، الجزائر، 2008.

3/ تومي مريم، النظام القانوني حق الملكية العقارية، مجلة العلوم القانونية، جامعة خنشلة، العدد 11، 2019.

4/ عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجله الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، عدد 09، جوان 2016.

5/ عيادة دروم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باتنة، عدد 33 سبتمبر 2014.

6/ كباب مباركة، تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57، العدد 05، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2020.

7/ لمين لعريط، "جرائم البناء والتعمير في ظل القانون رقم 90 - 29، بين حتمية التنظيم القانوني الفعالة لضرورة تعديل التشريع المعمول به"، دفتري البحوث العلمية، المجلد 09، عدد 01، جامعة المدية، الجزائر 2021.

8/ مزبود بصيغي، دور شرطة العمران في حماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد الأول، جامعة مستغانم، 2013.

6 - النصوص القانونية:

أ - النصوص التشريعية:

1/أمر رقم 74-26، مؤرخ في 20 فبراير 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر.ج.ج، عدد 19، مؤرخة في 05 مارس 1974، (ملغى).

2/أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 92، مؤرخة في 18 نوفمبر 1975، معدل ومتمم.

3/أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج. عدد 78، مؤرخ في 30 سبتمبر سنة 1975، معدل ومتمم.

4/ قانون رقم 82 - 02، مؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر.ج.ج، عدد 06، مؤرخ في 09 فيفري 1982، (ملغى).

5/ قانون رقم 84 - 12، مؤرخ في 23 يوليو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج.ر.ج.ج، عدد 26، مؤرخ في 26 يونيو 1984، معدل ومتمم.

6/ أمر رقم 85-01، مؤرخ في 13 غشت 1985، يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج.ر.ج.ج، عدد 34، مؤرخة في 14 غشت 1985، (ملغى).

7/قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 49، مؤرخة في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم.

8/قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، عدد 52، مؤرخ في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.

قائمة المراجع

- 9/قانون 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج، عدد 52، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990، معدّل ومتمّم.
- 10/قانون رقم 98-04، مؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج.ج، عدد 44، مؤرخ في 27 يوليو 1998.
- 11/قانون رقم 99-01، مؤرخ في 06 يناير 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر.ج.ج، عدد 02، مؤرخ في 10 يناير 1999.
- 12/قانون رقم 02-02، مؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج.ر.ج.ج، عدد 10، مؤرخ في 12 فبراير 2002.
- 13/قانون رقم 03-03، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج.ر.ج.ج، عدد 11، مؤرخ في 19 فبراير 2003، معدّل ومتمّم.
- 14/قانون رقم 03-10، مؤرخ في 19 يوليو 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج.ج، عدد 43، مؤرخ في 20 يوليو 2003، معدّل ومتمّم.
- 15/قانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 غشت 2004، يعدّل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، مؤرخة في 15 غشت 2004.
- 16/قانون رقم 04-06، مؤرخ في 14 غشت 2004، يتعلق بإلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، ج.ر.ج.ج، عدد 3، مؤرخ في 11 يناير 2004.
- 17/قانون رقم 04-20، مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج.ج، عدد 84، مؤرخ في 29 ديسمبر 2004.
- 18/قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج، العدد 21، مؤرخة في 23 أبريل 2008.

قائمة المراجع

19/قانون 08-15، مؤرخ في 20 يوليو 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج، العدد 44، مؤرخة في 03 غشت، معدّل ومنتّم.

20/قانون 11-10، مؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ج، عدد 37، مؤرخ في 03 يوليو 2011، معدّل ومنتّم.

21/ مرسوم تشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر.ج.ج، عدد 32، مؤرخة في 25 مايو 1994.

ب - النصوص التنظيمية:

1/مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 30، مؤرخة في 13 أبريل 1976.

2/مرسوم رقم 85-212، مؤرخ في 13 غشت 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج.ر.ج.ج، عدد 34، مؤرخة في 14 غشت 1985.

3/ مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 مايو سنة 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج، عدد 26، مؤرخة في 01 يونيو 1991، (ملغى)

4/ مرسوم تنفيذي رقم 91-254، مؤرخ في 27 يوليو 1991، تحدد كفايات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، ج.ر.ج.ج، العدد 36، مؤرخة في 31 يوليو 1991.

5/ مرسوم تنفيذي رقم 95-318 مؤرخ في 14 أكتوبر 1995، يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، ج.ر.ج.ج، عدد 61، مؤرخ في 18 أكتوبر 1995، (ملغى).

قائمة المراجع

6/ مرسوم تنفيذي رقم 97-36، مؤرخ في 14 أكتوبر 1995، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 95-318، الذي يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لنقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، مؤرخ في 14 يناير 1997، ج.ر.ج.ج، عدد 04، مؤرخ في 15 يناير 1997.

7/ مرسوم تنفيذي 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.ج.ج، عدد 06، مؤرخ في 05 فيفري 2006.

8/ مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج، عدد 07، مؤرخ في 12 فبراير 2015.

9/ مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مؤرخ في 02 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج.ر.ج.ج، عدد 09، مؤرخة في 03 فبراير 2022.

ج - الأنظمة:

1/تعليمية وزارية مشتركة، تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع، مؤرخة في 13 غشت 1985، ج.ر.ج.ج، عدد 34، مؤرخة في 14 غشت 1985.

2/تعليمية رقم 1000/أ.خ.و.و.س.و/2009، مؤرخة في 10/09/2009، تبين أحكام القانون 08-15، <https://www.facebook.com/SAUCALGERIE/posts/>، تاريخ التصفح 15 أبريل 2022.

د - المواقع الإلكترونية:

منتدى الجلفة، "المخالفات التشريعية والتنظيمية للتهيئة والتعمير"، موقع <http://www.djelfa.info/logo>، تاريخ التصفح 22/03/2022، على الساعة 18:03. الدليل الإحصائي للمديرية العامة للأمن الوطني لسنة 2016، يتعلق بالعمران، [متوفر على الموقع الإلكتروني]: www.alageriepolice.dz، تم الاطلاع عليه بتاريخ، 11 نوفمبر 2017.

8 - الاجتهاد القضائي

1/قرار، الغرفة العقارية، المحكمة العليا مؤرخ 28 فيفري 2001، ملف رقم 20761، المجلة القضائية، عدد 02، الصادر في سنة 2001، ص.264.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

Ouvrage :

1/Jacquot H et priet f, Droit de l'urbanisme, Dalloz, Paris, 1998.

2/ADJA DGILLALI ET DROBENKO BERNARD, Droit de l'urbanisme, Berti, Alger, 2007.

3/ SPLER-Couteux pierre, Droit de l'urbanisme, toisième, Dalloz, édition, Paris, 2000.

4/AUBY Jean – Bernard, PERINET- MARQUET Hugues, Droit l'urbanisme et de la construction, 7^{ed}, Editions Montchrestien, Paris, 1998.

5/JACQUOT Henri, Certificat d'urbanisme, Dalloz, Paris,1996.

6 /HOCREITERE Patrick, le certificat d'urbanisme, après la loi solidarité et renouvellement urbain, guide pratique Dalloz, Paris,1995.

الفهرس

شكر و تقدير

اهداء

قائمة المختصرات

- 1 مقدمة
- 7 الفصل الأول: تجريم الأعمال غير المشروعة الماسة بمجال العمران
- 8 المبحث الأول: الجرائم المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير
- 8 المطلب الأول: الجرائم المتعلقة بالرخص
- 9 الفرع الأول: جرائم رخصة البناء
- 9 أولاً: جريمة البناء بدون رخصة:
- 9 أ: تعريف جريمة البناء بدون رخصة:
- 9 ب: خصائص جريمة البناء بدون رخصة:
- 10 1: خضوعها لأكثر من نص قانوني:
- 10 2: جريمة مستمرة:
- 11 3: جريمة عمدية:
- 11 ج: نطاق تطبيق جريمة البناء بدون رخصة:
- 11 1: تشييد بناء جديد بدون رخصة:
- 12 1-1: غياب رخصة البناء لعدم طلبها:
- 12 1-2: غياب رخصه البناء رغم طلبها:
- 13 1-3: غياب رخصة البناء لرفض منحها:
- 13 2: تدعيم البناء بدون رخصة:
- 13 3: تعليية البناء وتوسيعه بدون رخصة:

- 4: تغيير البناء:.....: 14
- 5: البناء على الأملاك الوطنية بدون رخصة:.....: 14
- 6: البناء على أملاك الغير بدون رخصة:.....: 14
- ثانيا: جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء:.....: 15
- أ: تعريف جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء:: 15
- ب: أركان جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء:.....: 16
- ج: نطاق تطبيق جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصه البناء:: 16
- ثالثا: جريمة عدم القيام بإجراءات تصريح الاشهار:.....: 16
- أ: تعريف جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والاشهار:: 17
- ب: نطاق تطبيق جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:.....: 17
- رابعا: جريمة عدم إنجاز البناية في الأجل المحدودة في رخصة البناء:.....: 18
- خامسا: جريمة الربط غير القانوني للبناية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء:: 18
- سادسا: جريمة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:.....: 19
- الفرع الثاني: جرائم رخصة الهدم.....: 20
- أولا: جريمة الهدم بدون رخصة:.....: 20
- أ: تعريف جريمة الهدم بدون رخصة:.....: 20
- ب: أركان جريمة الهدم بدون رخصة:.....: 21
- ثانيا: جريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم:.....: 21
- أ: تعريف جريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم:.....: 21
- ب: أركان جريمة الهدم غير المطابق لرخصة الهدم:.....: 22

22	الفرع الثالث: جريمة التجزئة بدون رخص
22	أولاً: تعريف جريمة التجزئة بدون رخصة:
23	ثانياً: أركان جريمة التجزئة بدون رخصة:
23	ثالثاً: نطاق تطبيق جريمة التجزئة بدون رخصة:
23	المطلب الثاني: الجرائم المتعلقة بالشهادات
24	الفرع الأول: الجرائم المتعلقة بشهادة التقسيم
24	أولاً: جريمة تقسيم ملكية عقارية بدون شهادة التقسيم:
24	أ: تعريف جريمة تقسيم ملكية عقارية بدون شهادة التقسيم:
25	ب: أركان جريمة تقسيم ملكية عقارية بدون شهادة التقسيم:
25	ثانياً: جريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم للشهادة:
26	أ: تعريف جريمة عدم مطابقة أشغال تقسيم للشهادة:
26	ب: أركان جريمة عدم مطابقة أشغال تقسيم للشهادة:
26	الفرع الثاني: الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة:
27	أولاً: جريمة عدم طلب شهادة المطابقة في الأجل المحددة:
27	أ: تعريف جريمة عدم طلب شهادة المطابقة في الأجل المحددة:
27	ب: أركان جريمة عدم طلب شهادة المطابقة في الأجل المحددة:
28	ثانياً: جريمة عدم التصريح بإنهاء الأشغال:
28	أ: تعريف جريمة عدم التصريح بإنهاء الأشغال:
28	ب: أركان عدم التصريح بإنهاء الأشغال:
29	ثالثاً: جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها:
29	أ: تعريف جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها:

29	ب: أركان جريمة شغل أو استغلال بنايات قبل تحقيق مطابقتها:.....
30	الفرع الثالث: الجرائم المنصوص عليها في القوانين التي لها علاقة بمجال العمران.....
30	أولا: الجرائم المتعلقة بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية:.....
31	ثانيا: الجرائم المتعلقة بالأقاليم ذات الميزة الطبيعية، أو الثقافية والتاريخية العقارية:.....
32	المبحث الثاني: المسؤولية الجزائية.....
32	المطلب الأول: إسناد المسؤولية الجزائية للجاني.....
33	الفرع الأول: الأشخاص المسؤولون طبقا للقانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير.....
34	أولا: منفذ الأشغال:.....
34	أ: تنفيذ الأشغال شخصيا من طرف حائزيه:.....
34	1: المالك:.....
36	2: وكيل المالك:.....
38	3: الحائز لأراضي الملكية الخاصة:.....
41	4: حامل شهادة الترقيم العقاري المؤقت:.....
41	1-4: الترقيم النهائي:.....
42	2-4: الترقيم المؤقت:.....
43	5: المستأجر المرخص له قانونا:.....
44	6: الهيئة أو المصلحة صاحبة حق تخصيص للأملك الوطنية العامة:.....
45	ب: المكفون بتنفيذ الأشغال:.....
46	ثانيا: المستفيدون من أشغال العمران:.....
	الفرع الثاني: الأشخاص المسؤولون طبقا للقانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام
46	إنجازها.....

47	المطلب الثاني: حالات الإفلات من المسؤولية الجزائية.....
48	الفرع الأول: الإباحة بإذن من القانون
49	الفرع الثاني: امتناع العقاب لتوفر مانع من موانع المسؤولية.....
49	الفرع الثالث: تحقيق إنجاز الأعمال المطابقة لا يعد عذرا قانونيا.....
52	الفرع الرابع: الدفع بتقادم الدعوى العمومية.....
54	الفصل الثاني: جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران
55	المبحث الأول: المتابعة القضائية
55	المطلب الأول: معاينة جرائم العمران
55	الفرع الأول، الأشخاص المؤهلة قانونا لمعاينة جرائم العمران.....
56	أولا: الأعدان المؤهلون لمعاينة جرائم العمران:.....
56	أ: الموظفون والاعوان المكلفون ببعض مهام الضبطية القضائية:.....
56	ب: ضباط الشرطة القضائية وأعدان الضبط القضائي:.....
58	ثانيا: شرطة العمران:
58	أ: تعريف شرطة العمران:
59	ثالثا: الأعدان المؤهلون بتقصي جرائم العمران طبقا لقانون التهيئة والتعمير:
60	رابعا: الأعدان المكلفون بالبحث والمعاينة طبقا للقوانين الخاصة بالمناطق المحمية:
60	أ: القانون رقم 84 - 12، المتضمن النظام العام للغابات:.....
61	ب: القانون رقم 98 - 04، المتعلق بحماية التراث الثقافي:.....
	ج: القانون رقم 04 - 20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، وتسيير الكوارث في إطار
61	التنمية المستدامة:
62	د: القوانين المتعلقة بالسياحة:

- خامسا: نطاق اختصاص الأشخاص المؤهلون للمراقبة والمعاينة: 62
- أ: مضمون الاختصاصات والإطار الزمني لممارستها: 62
- ب: الضمانات القانونية الممنوحة في إطار ممارسة اختصاصات المراقبة والمعاينة: 63
- سادسا: تحرير محاضر جرائم العمران: 63
- أ: تحرير محاضر إثبات الجرائم: 64
- 1: المحاضر المحررة طبقا لقوانين التهيئة والتعمير: 64
- 2: المحاضر المحررة طبقا للقوانين الخاصة بالمناطق المحمية: 65
- ب: تقدير محاضر المعاينة: 67
- 1: محاضر تأخذ على سبيل الاستدلال: 67
- 2: محاضر لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد بها: 67
- الفرع الثاني: الاشخاص محل المتابعة في جرائم العمران 68
- أولا: الماك ومن في حكمه: 68
- ثانيا: الأشخاص القائمين بالأشغال: 68
- المطلب الثاني: الدعوى العمومية في مجال العمران. 69
- الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية 69
- أولا: تحريك الدعوى العمومية عن طريق النيابة العامة: 69
- ثانيا: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المدني: 71
- الفرع الثاني: إجراءات سير والفصل في الدعوى العمومية، وطرق الطعن في الحكم الصادر بشأنها 71
- أولا: إجراءات سير المحاكمة في جرائم العمران: 71
- ثانيا: الطعن في الحكم الجزائي الصادر في جرائم العمران: 72

- 72 الفرع الثالث :العقوبات المقررة لجرائم العمران
- 73 أولاً: العقوبات المقررة في القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير:
- ثانياً: العقوبات المقررة في القانون رقم 08 - 15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها:..... 74
- 75 ثالثاً: العقوبات المقررة في القوانين الخاصة:
- 76 ب: العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بالأقاليم ذات الميزة الطبيعية:
- 77 المبحث الثاني: التسوية القانونية لجرائم العمران
- المطلب الأول: تسوية البناء وفقاً للقانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها 79
- 81 الفرع الأول: البناء التي تقبل وضعيتها التسوية
- 83 أولاً: البناء المشيدة قبل 03 أوت 2008:
- 84 ثانياً: البناء غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء:
- ثالثاً: البناء التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة: 84
- 85 رابعاً: البناء المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:
- 85 خامساً: البناء غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:
- 86 سادساً: البناء المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة:
- 87 الفرع الثاني: البناء التي لا تقبل وضعيتها التسوية
- 87 أولاً: البناء المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها:
- 87 ثانياً: البناء المتواجدة بالمناطق المحمية:
- 88 ثالثاً: البناء المشيدة على الأراضي الفلاحية والأراضي الغابية:

- رابعا: البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع: 88
- خامسا: البنايات المشيدة التي تعيق أو تضرر بتشبيد المنشآت العمومية: 88
- سادسا: البنايات المشيدة على الأملاك الوطنية العامة: 88
- الفرع الثالث: إجراءات وآثار البت في تحقيق المطابقة: 89
- أولا: إجراء تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة: 89
- ثانيا: آثار البت في تحقيق المطابقة: 90
- أ: حالة قبول لجنة الدائرة لطلب تحقيق مطابقة البناية غير المشروعة: 90
- ب: حالة تحفظ لجنة الدائرة على طلب تسوية البناية غير المشروعة: 90
- ج: حالة رفض لجنة الدائرة لطلب التسوية: 90
- المطلب الثاني: تسوية البنايات، وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55، يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة: 91
- الفرع الأول: مجال التسوية القانونية: 93
- أولا: البنايات التي هي في طور الإنجاز وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة: 94
- ثانيا: البنايات المنتهية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة: 94
- الفرع الثاني: إجراءات التسوية القانونية: 94
- أولا: تقديم طلب تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء: 95
- أ: ملف تسوية البنايات التي هي في طور الإنجاز وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة: .. 95
- ب: ملف تسوية البنايات المنتهية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة: 96
- ثانيا: دراسة الطلب: 97
- ثالثا: البت في طلبات رخصة البناء المعدلة، أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية: 98

98	أ: حالات الموافقة:
100	ب: حالات الرفض:
101	خاتمة
107	قائمة المراجع
117	الفهرس

الحماية الجزائية في مجال العمران

ملخص

تشمل دراسة الحماية الجزائية في مجال العمران، أحكام القانون الجزائي المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي تتمثل في جرائم الأعمال غير المشروعة الماسة بمجال العمران؛ وكذا جزاء الاخلال بالقواعد المنظمة له، إضافة إلى مجموعة الأحكام المتكاملة للقانون الجزائي العام وقانون الإجراءات الجزائية، مدعمة بمختلف تطبيقاتها، من طرف القضاء الجزائري، كما أنها تمتدّ لتمس فروع القوانين المتمثلة في القانون الإداري والقانون المدني، باعتبار أنّ النزاع الجزائي لمجال التهيئة والتعمير متكامل مع كلّ من النزاعين الإداري والمدني؛ الأمر الذي جعل هذا الموضوع يمتاز ببعض خصوصيات قانون التعمير، وأنّ القانون الجزائي للتهيئة والتعمير يختلف خطورة وأهدافا عن جرائم القانون العام والجرائم الأخرى المستحدثة بموجب نصوص خاص، مما يستوجب على كل رجل قانون معرفتها والتعرف على موقف القضاء منها.

La protection pénale en matière d'urbanisme

Résumé

L'étude de la protection pénale en matière d'urbanisme regroupe les dispositions ayant trait aux infractions et actes illégaux relatifs à l'aménagement et à l'urbanisme.

Elle regroupe en outre les dispositions édictées en code pénal et procédure pénale corroborées de différentes applications et de jurisprudence. L'étude concerne également quelques dispositions du droit civil et administratif.

De ce fait, les litiges en matière d'urbanisme vent être résolus en associant plusieurs disciplines juridiques ce qui nous permet de qualifier le droit de l'urbanisme de pluridisciplinaire.