

جامعة عبد الرحمان ميرة \_بجاية\_

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

## جريمة البناء دون رخصة في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

شعبة: القانون الخاص

تخصص: القانون الجنائي والعلوم الجنائية

تحت إشراف:  
د. بزغيش بوبكر

من إعداد الطالبة:  
عزوز نسماء

لجنة المناقشة:

- أ. مدوري زايدي ----- رئيسا.  
د. بزغيش بوبكر ----- مشرفا ومقررا.  
د. بن سليمان محمد الأمين ----- ممتحنا.

السنة الجامعية: 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## إهداء

إلى والدي العزيز الذي انتقل إلى رحمة الله ( نسال الله أن يتغمده برحمته الواسعة )

إلى والدتي الغالية حفظها الله وأطال في عمرها

إلى سندي في الحياة إخوتي الأعزاء

إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا العمل

نساء

## كلمة شكر وتقدير

بعد حمد الله وشكره على ما أوصلني إليه؛

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف الدكتور بزغيش بوبكر على تفضله الإشراف

على هذا العمل وعلى كل توجيهاته ونصائحه القيّمة.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذا

العمل وتصويبه

نساء

## قائمة أهم المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ق. م. ج: القانون المدني الجزائري

ق. إ. ج: قانون الإجراءات الجزائية الجزائري

ج. ر. ج. ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ص.: صفحة

ص. ص.: من الصفحة إلى الصفحة

ج: جزء

ط: طبعة

ثانياً: باللغة الفرنسية

**Op. cit** : Ouvrage précédemment cité.

**P.** : Page.

**P.P** : de la page à la page.

مقدمة

يقتضي حق الملكية الخاصة<sup>1</sup> أن يكون الإنسان حر في ملكيته، وله أن يمارس عليها ما شاء من تصرفات التي يراها مناسبة لسد حاجياته، فله أن يبني على ملكيته أو يدخل تعديلات على البناء القائمة.

مع ذلك تعتبر الكوارث التي يشهدها العالم بسبب انهيار المباني والخسائر في الأرواح، والتوسع على المساحات الخضراء والبناء في الأماكن المحظورة، من الأسباب التي أدت إلى وضع قيود على حق الملكية عن طريق نصوص قانونية متعلقة بمجال التعمير، الأمر الذي انتهجه المشرع الجزائري بسننه لمجموعة من القوانين أولها الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء<sup>2</sup>، ثم إلغاه بموجب القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء<sup>3</sup>، الذي جاءت تفاصيله واردة في المرسوم رقم 82-304 المحدد لكيفيات تطبيقه<sup>4</sup>.

عرفت سنة 1985 صدور الأمر رقم 85-01 الذي يحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها<sup>5</sup> المصادق عليه بمقتضى القانون رقم 85-08<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> المادة 60 من دستور 28 نوفمبر 1996 المنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج. ر. ج. ج. عدد 76، صادر في 08 ديسمبر 1996 معدل ومنتتم بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج. ر. ج. ج. عدد 25، صادر في 14 أبريل 2002، المعدل بموجب القانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج. ر. ج. ج. عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008، والمعدل بموجب القانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، ج. ر. ج. ج. عدد 14، صادر في 07 مارس 2016 (استدراك في ج. ر. ج. ج. عدد 46 صادر في 03 أوت 2016)، والمعدل بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، ج. ر. ج. ج. عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

<sup>2</sup> أمر رقم 75-67، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء عليها، ج. ر. ج. ج. عدد 83، صادر بتاريخ 17 أكتوبر 1975، (ملغى).

<sup>3</sup> قانون رقم 82-02، مؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج. ر. ج. ج. عدد 06، صادر في 09 فيفري 1982، (ملغى).

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 82-304 مؤرخ في 09 أكتوبر 1982، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج. ر. ج. ج. عدد 41، صادر في 12 أكتوبر 1982، (ملغى).

<sup>5</sup> أمر رقم 85-01، مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج. ر. ج. ج. عدد 34، صادر في 14 أوت 1985، (ملغى).

<sup>6</sup> قانون رقم 85-08، مؤرخ في 12 نوفمبر 1985، يتضمن المصادقة على الأمر رقم 85-01، المحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج. ر. ج. ج. عدد 74، صادر في 13 نوفمبر 1985، (ملغى).

الجدير بالإشارة؛ أن القانون رقم 85-01 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي والقانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة المذكورين آنفا، بقيت أحكامهم سارية المفعول مع صدور القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>1</sup>.

نظرا لتفشي ظاهرة البناء بدون رخصة خلال هذه الفترة، بسبب عدم تناسق النصوص القانونية المذكورة سالفا، فإنّ هذا الأمر أدى بالمشروع الجزائري إلى إصدار القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>2</sup>، وألغى بموجبه جميع الأحكام المخالفة له، ويعتبر هذا القانون النص التشريعي الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير، وتم تفصيل أحكامه في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير رخص التعمير<sup>3</sup>، ليتم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير<sup>4</sup>.

يعتبر الحصول على ترخيص إداري مسبق، أمر إلزامي لا غنى عنه قبل البدء في أشغال البناء أو إنجاز أشغال فوق مباني قائمة، ومن دونه يكون الفاعل قد ارتكب جريمة البناء بدون رخصة التي وضع المشروع الجزائري قواعد قانونية من أجل السيطرة عليها، تخويل بعض الأجهزة المختصة لمهمة متابعة هذه الجرائم<sup>5</sup>، وإقرار الجزاءات المناسبة على مرتكبيها سواء كانت عقوبات جزائية، مدنية وإدارية، وفق ما أكدّه المشروع في التعديل الأخير لقانون التهيئة والتعمير.

بالنظر إلى صعوبة السيطرة على الجرائم المرتكبة في المجال العمراني، وعدم فاعلية المواد الموضوعية في قوانين التعمير في ردع المجرمين خاصة وأنّ ظاهرة البناء بدون رخصة لازالت

<sup>1</sup> قانون رقم 87-03، مؤرخ في 27 جانفي 1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 05، صادر في 28 جانفي 1987 (ملغى).

<sup>2</sup> قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج. ر. ج. ج. عدد 51، صادر في 15 أوت 2004 (استدراك في ج. ر. ج. ج. عدد 71، صادر في 10 نوفمبر 2004).

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 26، صادر في 01 جوان 1991، (ملغى).

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر. ج. ج. عدد 07، صادر في 22 فيفري 2015.

<sup>5</sup> عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر -باتنة-، 2014-2015، ص. 269.



منتشرة بكثرة عبر ربوع الوطن، فإنّ المشرع الجزائري تدخل مرّة أخرى واستحدث آلية جديدة للقضاء على هذه الظاهرة من خلال إجراء التسوية المستحدث بموجب القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها<sup>1</sup>.

### أهمية الموضوع:

يعتبر موضوع البناء بدون رخصة من أهم مواضيع الساعة، فهي محل اهتمام التشريع والقضاء والإدارة، وكل أفراد المجتمع سواء من أهل الاختصاص أو من المواطن، ويزداد الموضوع أهمية كون أن عملية البناء جد حساسة وتنتشر بسرعة مما يسهل الوقوع في جريمة البناء بدون رخصة.

### أهداف الموضوع:

يهدف البحث في هذا الموضوع إلى إثراء المكتبة القانونية بموضوع يتسم بالجدّة والخطورة في نفس الوقت، بشكل يساعد القضاة والمحامين والطلاب على الإطلاع بسرعة على الموضوع والإحاطة بكل جوانبه دون عناء أو مشقة.

### دوافع اختيار الموضوع:

إن الذي دفعنا إلى أن تكون مسألة البناء بدون رخصة موضوعا للمذكرة، مرجعه في الأساس إلى كونه موضوع حديث ويدخل ضمن نطاق تخصصنا، مما ولد لدينا الرغبة في البحث والتقصي عن الأسباب التي أدت إلى انتشار هذه الظاهرة، وصولا إلى معرفة الدور الذي لعبه المشرع في الحد من هذه الظاهرة.

من دوافع اختيار هذا الموضوع أيضا، كونه متعلق بمجال جد حساس لذا يجب المساهمة ولو بنسبة قليلة في تقديم اقتراحات تساعد على التقليل من حدّة وخطورة هذه الظاهرة.

### الصعوبات التي تعترض الموضوع:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع اعترضتنا بعض الصعوبات والتي يمكن حصرها في قلة المراجع المتخصصة، وإن وجدت فإنّها لا تتناول هذا الموضوع إلا بصورة سطحية وهذا

<sup>1</sup> قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج. ر. ج. ج. ، عدد 44، صادرة سنة 2008، معدل ومتم بموجب المادة 67 من قانون رقم 22-24 مؤرخ في 25 ديسمبر 2022، يتضمن قانون المالية لسنة 2023، ج. ر. ج. ج. ، عدد 89، صادر بتاريخ 29 ديسمبر 2022.

راجع إلى حداثتها، أضف إلى كثرة النصوص القانونية التي لها علاقة بمجال التعمير وكثرة تعديلاتها، الأمر الذي صعب علينا عملية جمعها.

تأسيسا على ما سبق؛ يمكن طرح الإشكالية التالية: **إلى أي مدى وُفق المشرع الجزائري في وضع حد لجريمة البناء بدون رخصة؟**

قصد الإحاطة والإلمام بموضوع البحث تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي وكذلك المنهج الاستقرائي، باعتبارها تركز على تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع، واستقراء أحكامها وكذلك التعريفات الفقهية والقانونية.

للإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه؛ سوف نقوم بدراسة ماهية البناء بدون رخصة (الفصل الأول) وندرس الجزاءات المترتبة على البناء بدون رخصة وإمكانية تسويته على ضوء القانون رقم 08-15 (الفصل الثاني).

# الفصل الأول

## الفصل الأول

### ماهية البناء بدون رخصة

يعد البناء حق يقوم به المالك أو من له حق قانوني في ذلك، بالقيام بتشديد بناية أو مجموعة بنايات باستخدام مواد معينة، سواء تم البناء على الأرض أو في باطنه<sup>1</sup>.

على الرغم من كون الفقه صاحب الاختصاص الأصيل في وضع التعاريف، إلا أن المشرع الجزائري قد تفتّن إلى تعريف البناء بموجب جملة من القوانين أهمّها القانون رقم 08-15 وذلك في المادة 02 منه التي تنص على أن: "البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات"<sup>2</sup>، فضلا عن القانون رقم 04-11 أين عرّف فيه مصطلح البناء بأكثر دقة من خلال المادة 03 كما يلي: "البناء كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"<sup>3</sup>.

تأسيسا على ما سبق؛ فكل بناء يتم تشييده تحكمه ضوابط وأحكام قانونية تتمثل في الحصول على رخصة البناء (المبحث الأول)، ويرتب الإخلال بهذه الضوابط جريمة البناء بدون رخصة (المبحث الثاني).

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 2، مجلد 2، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص.24.

<sup>2</sup> - قانون رقم 08-15، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - قانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 أبريل 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر. ج. عدد 14، صادر بتاريخ 06 مارس 2011.

## المبحث الأول

### مفهوم رخصة البناء

تعد رخصة البناء آلية لتجسيد الرقابة القبلية على أشغال البناء، فمن خلالها يتم التوازن بين المصلحة الخاصة وهي الحق في البناء وبين المصلحة العامة العمرانية، ونظرا للأهمية البالغة التي تكتسبها رخصة البناء في تنظيم مجال التعمير، وأمام تعدد النصوص القانونية المنظمة لها؛ لذا ارتأينا في هذا المبحث التعريف برخصة البناء (المطلب الأول) وتحديد شروطها (المطلب الثاني) وكذلك إجراءات الحصول عليها (المطلب الثالث).

### المطلب الأول

#### تعريف رخصة البناء

بما أنّ البناء حسب ما تناولناه سابقا، هو كل بناية أو منشأة يتم تشييدها فوق سطح الأرض أو في باطنه، أيا كان مجال استعمالها، فإنّ تشييد هذه الأخيرة يقتضي ضرورة الحصول على ترخيص من الجهة المختصة.

نظرا لأهمية هذه الرخصة في الحفاظ على الجمال العمراني من التشوه، وفي الحد من البناءات الفوضوية، لذا يستدعي منا الأمر تحديد المقصود بهذه الرخصة (الفرع الأول) واستنباط خصائصها وطبيعتها القانونية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### المقصود برخصة البناء

تعددت التعريفات المقدمة لرخصة البناء في الفقه القانوني، حيث عرفها أحدهم بأنّها: "قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا تمنح للشخص الحق في البناء طبقا لقانون العمران"<sup>1</sup>، ومنهم من عرفها على كونها: "ترخيص إداري متعلق بمجال البناء أو أنها قرار إداري فردي بموجبه ترخص الهيئات الإدارية للقيام بأشغال بناء بما يتطابق مع قواعد العمران المطبقة في

<sup>1</sup> بعلي محند الصغير، "تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، كلية الحقوق، المركز الجامعي الشيخ العربي تيسي-تبسة، العدد 01، 2007، ص.18.

مكان الأشغال"<sup>1</sup>، كما تم تعريفها بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعياً أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران"<sup>2</sup>.

أما من الناحية القانونية؛ فإنّ الأمر رقم 75-67<sup>3</sup> وما تلاه من نصوص قانونية وصولاً إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>4</sup>، تعد أهم التشريعات التي نظمت رخصة البناء.

إلا أنه بالعودة إلى هذه الأخيرة، وبالأخص القانون رقم 90-29 والمراسيم التنفيذية المتعلقة به<sup>5</sup>؛ نجد أنّ المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء، واكتفى بسرد العمليات التي تستوجب الحصول عليها.

من هذه التعريفات، تعتبر رخصة البناء إجراءً إجباري مسبق، يكون في صورة قرار إداري يتعين الحصول عليه من طرف السلطة الإدارية المختصة بما يتوافق مع كل القوانين والتنظيمات المتعلقة بمجال العمران لانجاز أشغال البناء.

## الفرع الثاني

### خصائص رخصة البناء وطبيعتها القانونية

سنتناول في هذا الصدد خصائص رخصة البناء (أولاً) وطبيعتها القانونية (ثانياً).

#### أولاً: خصائص رخصة البناء

من خلال التعريفات المذكورة أعلاه، استنتجنا عدّة خصائص تمتاز بها رخصة البناء وهي

كالتالي:

<sup>1</sup> DROBENKO Bernard, Droit De L'urbanisme, 8<sup>ème</sup> Edition, Gualino, Paris, 2013, p.209.

<sup>2</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص.12.

<sup>3</sup> أمر رقم 75-67، المرجع السابق.

<sup>4</sup> قانون رقم 90-29 معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05، المرجع السابق.

<sup>5</sup> راجع المادة 52، المرجع نفسه. وكذا المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

**1- رخصة البناء قرار إداري**

تعتبر رخصة البناء قرار إداري، وهذا بالنظر إلى الجهات الإدارية التي تصدرها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه<sup>1</sup>.

**2- رخصة البناء من رخص الضبط**

تعد رخصة البناء من رخص الضبط<sup>2</sup>، حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها، الرقابة المسبقة والقبلية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا لقواعد مرسومة لها، والعمل على خضوعها للمقاييس الفنية والتقنية، ولمقتضيات الأمن والقواعد الصحية وعدم تركها لأهواء الأفراد.

**3- رخصة البناء ذو طابع تقريري**

تمتاز رخصة البناء بطابع تقريري<sup>3</sup>، كونها تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب الرخصة إلى الإبقاء والتأكيد على الأوضاع القانونية والمركز القانوني للشخص المعني بها، وتكريس حقه في البناء، أما في حالة الرفض فإن هذا الرفض لا يغير أي شيء في الأوضاع والمراكز القانونية القائمة، لأن طالب الرخصة ليس باستطاعته قبل صدور قرار الرفض أن يمارس الأشغال موضوع الطلب، كما ليس له القيام بها بعد منحه الرفض.

**4- رخصة البناء ذو اختصاص مقيد**

من السمات الإيجابية لرخصة البناء طابعها المقيد، بحيث لا يمكن للجهة الإدارية المختصة أن تمنح هذه الرخصة أو ترفض منحها بصفة تقديرية<sup>4</sup>، إلا استنادا للأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها، كما ينبغي عليها في حالة الرفض تسبب قرارها تسببا كافيا.

<sup>1</sup> راجع؛ المواد 48، 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص.40.

<sup>3</sup> أحمد بن زادي، رخصة البناء، نشرة القضاة، العدد 1، الجزائر، سنة 1989، ص.47.

<sup>4</sup> محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001، ص.15.

يمكن لمن يهمله الأمر أن يطعن في قرار الرفض أمام القضاء المختص، الذي له أن يطلع على مدى جدية ومشروعية الأسباب التي تستند إليها الإدارة في رفضها، والأسباب المتعلقة بعدم احترام شكلية معينة من طرف طالب الرخصة<sup>1</sup>.

## 5- رخصة البناء ذو طابع وقائي

تلعب رخصة البناء دورا وقائيا في إطار الرقابة القبلية<sup>2</sup>، وذلك من خلال وضع الضوابط والمقاييس، وإحكام الرقابة على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء.

### ثانيا: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

تحدد طبيعة رخصة البناء استنادا إلى الخصائص المذكورة سابقا، في كونه قرار إداري مسبق، وهذا بالنظر إلى الجهات التي تصدرها، والممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه<sup>3</sup>.

فرخصة البناء إذن عبارة عن تصرف قانوني يتخذ شكل قرار صادر بالإرادة المنفردة لجهة إدارية منح لها القانون صلاحية الإصدار طبقا لشروط وإجراءات قانونية محددة<sup>4</sup>، ويترتب على اعتبار هذه الرخصة قرار إداريا، أن للشخص المتضرر من هذا القرار له حق الطعن<sup>5</sup>.

## المطلب الثاني

### شروط رخصة البناء

نص المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19: **"يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة ارض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه"**.

<sup>1</sup> سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، سنة 2000، ص. 218.

<sup>2</sup> محمد سبتي، المرجع السابق، ص. 15.

<sup>3</sup> بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 09/04/2007، ص. 14.

<sup>4</sup> شريفة يوسف الزين، "رخصة البناء كأداة قانونية لحماية البيئة في التشريع الجزائري"، مجلة البحث القانوني والسياسي، جامعة 20 أوت 1955-سكيكدة، المجلد 6، العدد 2، 2021، ص. 41.

<sup>5</sup> بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، المرجع السابق، ص. 14.



من خلال هذا النص يمكن تحديد الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء في ثلاث فئات متمثلة في: المالك، الوكيل والمستأجر لديه المرخص له قانونا (الفرع الأول)، الهيئة المخصصة لها القطعة الأرضية أو البناية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### المالك والوكيل والمستأجر لديه المرخص له قانونا

##### أولاً : مالك العقار

بمفهوم الفقرة الأولى من المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن صفة مالك العقار لا تقتصر فقط على من يحوز سند ملكية<sup>1</sup> بل تمتد إلى حائز العقار، فتقديم عقد ملكية أو شهادة حيازة<sup>2</sup> كفيل لإثبات صفة المالك.

##### ثانياً: الوكيل

الوكيل عبارة عن شخص يوكله شخص آخر يكون ذو صفة ومصلحة في الحصول على رخصة للبناء، إذ يفوضه بموجب عقد وكالة خاصة مهمة القيام باسمه ولحسابه بطلب هذه رخصة من الجهة المخول لها قانونا صلاحية إصدارها<sup>3</sup>، وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

##### ثالثاً: المستأجر لديه

يحق لمستأجر العقار قانونا طلب رخصة البناء، إذا تعلق الأمر بالأشغال الضرورية للعين المؤجرة كإصلاح الجدران المهتدة بالسقوط، أو ترميم الأسقف<sup>4</sup>، وفي حالة ما إذا لم يرد المؤجر

<sup>1</sup> عقد الملكية هو عقد محرر في شكل رسمي طبقاً لنص المادة 324 من أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر. ج. ج. عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> تم استحداث شهادة الحيازة بموجب المادة 39 من قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج. ر. ج. ج. عدد 49، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج. ر. ج. ج. عدد 55، صادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995. وتم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254، مؤرخ في 27 جويلية 1991، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج. ر. ج. ج. عدد 36، صادر بتاريخ 31 جويلية 1991.

<sup>3</sup> راجع المادة 571 من ق. م. ج. المرجع السابق.

<sup>4</sup> بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية الرقابة في مجال التعمير، المرجع السابق، ص.16.

على المستأجر بعد إعداره كتابيا من طرف هذا الأخير، يجوز للمستأجر الحصول على ترخيص من المحكمة يسمح له بالقيام بهذه الإصلاحات وعلى نفقة المؤجر<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### الهيئة المخصص لها القطعة الأرضية أو البنائية

بالرجوع إلى نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فإنّ للهيئة أو للمصلحة المخصص لها قطعة أرض أو بنائية الحق والصفة في طلب رخصة البناء، وهذا معناه وضع أحد الأملاك التابعة للدولة تحت تصرف شخص عام أو مصلحة عامة بغرض قيامه بمهامه وتشديد بنائية على هذه الأملاك<sup>2</sup>.

وعلى ذلك يجب استظهار العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض، أو البنائية، والتخصيص هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة<sup>3</sup>، لذا نجد القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية قد عرفه في المادة 82 بأنه " يعين التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها."

## المطلب الثالث

### إجراءات منح رخصة البناء

تشرط جميع التشريعات العالمية المتعلقة بالعمران، إتباع جملة من الإجراءات قصد الحصول على رخصة البناء، وتتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب إلى الجهة المعنية للحصول على رخصة البناء (الفرع الأول)، وهذه الأخيرة بدورها تقوم بدراسة ملف الطلب لكي تقرر إما منح الرخصة أو رفضها (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> أنظر؛ المادة 480 من ق. م. ج، المرجع السابق.

<sup>2</sup> بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية الرقابة في مجال التعمير، المرجع السابق، ص.16.

<sup>3</sup> محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2017، ص.37.

## الفرع الأول

### طلب الحصول على رخصة البناء

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

بخصوص طلب رخصة البناء، فإنه بالنظر لما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثارا خطيرة، تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون، وبمقتضيات الأمن، والقواعد الصحية، ولتحديد شخص المسؤول، مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء، وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها، وهذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء، مهما كان نوعها، إنشاء أو تغطية أو تدعيم أو توسيع، ولأجل كل ذلك لا بد من توافر الوثائق والبيانات التالية في الطلب:

أولاً: تشكيل ملف الطلب وإجراءات إيداعه

#### 1- الوثائق

يحتوي ملف رخصة البناء على ثلاثة أنواع من الوثائق وهي:

##### أ- وثائق إدارية تثبت صفة الطالب

يُطلب في رخصة البناء، نسخة من المستند الذي يبين صفة طالب الرخصة، وتقويم كفي ونوعي لمشروع البناء.

##### ب- وثائق تقنية تبين انسجام المشروع مع قواعد العمران

يجب أن تتضمن أي منطقة من المناطق الخاصة، بعض الوثائق والمخططات المتعلقة بموقع أو مكان إنجاز البناء وكذا طبيعة النشاط<sup>1</sup>، وهي نفس الوثائق الموجودة بملف الترخيص المنظم بموجب المواد من 41 إلى 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وبالأخص أحكام المادة 43 منه، كتصميم مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع، مخطط الكتلة

<sup>1</sup> عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، غير منشورة، 2007، ص 19.

على السلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م<sup>2</sup>، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م<sup>2</sup> وتتعدى 500 م<sup>2</sup> وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م<sup>2</sup>، يتضمن جميع البيانات المتعلقة بحدود الأرض والطوابق وارتفاعها والمساحة الإجمالية المبنية، وكذا الوثائق التقنية المتعلقة باحترام المساحة<sup>1</sup>.

### ت- وثائق تثبت مدى انسجام المشروع مع قواعد حماية البيئة

هي عبارة عن مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية، يبين فيها نوع المواد السائلة الصلبة والغازية وكمياتها المضرّة بالصحة العمومية والمحيط، وأساليب المعالجة وتصنيفها، ومستوى الضجيج المنبعث منها، وكذا قرار الوالي بإنشاء المؤسسات الخطيرة غير الصحيحة أو المزعجة<sup>2</sup>.

### 2- تأشيرة المهندس المعماري

إن الوثائق المطلوبة في ملف رخصة البناء هي وثائق تقنية تتطلب دقة متناهية، لذا وجب إعدادها وإصدارها من ذوي الاختصاص والخبرة وهو ما نصت عليه المادة 5 من القانون رقم 04-05 المعدلة لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه: "يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء، من طرف مهندس معماري ومهندسين معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع.

ويحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري.

تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> لمزيد من التفاصيل راجع المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> الجدير بالإشارة أن؛ القانون رقم 83-03، مؤرخ في 5 فبراير 1983، يتعلق بحماية البيئة، ج. ر.ج. ج، عدد 6، صادر في 8 فبراير 1983. والمرسوم التنفيذي رقم 90-78، مؤرخ في 27 فيفري 1990، يتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة، ج. ر.ج. ج، عدد 10، صادر في سنة 1990، استحدثا أداة جديدة لدراسة مدى تأثير المباني الصناعية على البيئة.

<sup>3</sup> قانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون 90-29، مؤرخ في 10 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر. ج. ج، عدد 51، صادر بتاريخ 27 سبتمبر 2004.

كما نصت المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: "يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما، كل فيما يخصه، طبقاً لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه..."

#### ثانياً: إجراءات إيداع الطلب

طبقاً لأحكام المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به، ترسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها، وذلك في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية. يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، وذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه، ويكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحتها، ويثبت كذلك تاريخ الإيداع، والذي يكون بمثابة ميعاد لانطلاق الأجل القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### إصدار قرار بمنح رخصة البناء

الأصل أن تسلم رخصة البناء وفقاً للتشريع الجزائري من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أنه يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بمنحها في حالات حددها القانون<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> راجع الفقرة الثانية من المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عزري الزين، "دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير"، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر - بسكرة، العدد 6، 2009، ص.33.

أولاً: الجهة المؤهلة بمنح رخصة البناء

### 1- رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بمنح الرخصة

جعلت المادة 65 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء، وذلك بصفته ممثل للبلدية من جهة (أ) وممثل للدولة من جهة أخرى (ب).

#### أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للبلدية

منح المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي عدّة صلاحيات، كسلطة ضبط في إطار النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير أو قانون البلدية، وذلك لكي تتم الأنشطة العمرانية وفقاً للشروط القانونية والتقنية المنصوص عليها<sup>1</sup>.

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار رخصة البناء، في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي طبقاً لنص المادة 34 من القانون رقم 90-29، وهذا بعد التأكد من مدى مطابقة الأشغال للمخطط ومن عدمها، وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما أن ارتباط رخصة البناء بعدة مجالات، جعل تحضيرها يخضع في غالب الأحيان إلى استشارة عدة مصالح من أجل إبداء رأيها طبقاً لأحكام المادتين 47 و48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته الممثلة أعلاه، نسخة من الملف المتعلق بطلب الرخصة إلى المصالح المستشارة المتمثلة حسب المادة 47 في الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وتكلف هذه الأخيرة بمهمة الإطلاع على الملف موضوع الطلب وإعطاء رأيها حول المطابقة<sup>2</sup> في غضون نفس المدة.

<sup>1</sup> عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر-بسكرة، العدد 3، فيفري 2008، ص.16.

<sup>2</sup> رمزي حوجو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر-بسكرة، العدد 4، 2009، ص.224.

الجدير بالذكر؛ أنّ عدم إبداء الهيئات المستشارة المذكورة أعلاه، لرأيهم بخصوص الطلب موضوع الاستشارة في غضون المدّة الممنوحة لهم قانوناً، يعتبر وكأنهم أصدروا رأياً بالموافقة، وذلك بعد تذكيرهم خلال ثمانية وأربعين (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور، والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى أثناء معالجة الملفات<sup>1</sup>.

### ب- رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للدولة

يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء المتعلقة بمشاريع البناء بصفته ممثلاً للدولة، إذا كانت البلدية لا تتوفر على مخطط شغل الأراضي طبقاً للمادة 65 من القانون رقم 90-29، تتم الدراسة في هذه الحالة بالرجوع إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير، التي تبين الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء، والاستناد إلى بعض القوانين منها: قانون حماية البيئة، حماية التراث الثقافي، الوقاية من الزلازل والكوارث الكبرى<sup>2</sup>.

تتولى مصالح البلدية عند تلقي طلبات رخص البناء، الفصل فيها من طرف ممثليها في الشباك الوحيد في أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ استلام الطلب أو إيداعه من طرف المعني بالأمر، وإرساله إلى مصالح التعمير والبناء بالولاية لمعالجته وإبداء رأيها، وذلك في أجل ثمانية (8) أيام تسري من تاريخ إيداع ملف الطلب كما تنص عليه المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وتمنح لهذه المصالح كما أشرنا سابقاً مدة ثمانية (8) أيام لإعادة الملف مرفقاً برأيها، ويبلغ المقرر المتضمن رخصة البناء في هذه الحالة إلى صاحب طلب الرخصة بصفة إلزامية، في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>3</sup>.

### 2- الوالي المختص بمنح الرخصة

يختص الوالي بمنح رخصة البناء طبقاً لنص المادة 66 من القانون رقم 90-29، في

الحالات الآتية:

<sup>1</sup> أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> منصور نور، المرجع السابق، ص.44.

<sup>3</sup> راجع المواد: 47 و48 و51 من المرسوم التنفيذي رقم 5-19، المرجع السابق.

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة، وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

كما تعتبر عملية تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي وفقا لأحكام المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تنص: "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره

بموجب أحكام المادة 59 من هذا المرسوم".

تخول نفس المادة في فقراتها الأخيرة، لممثلي الشباك الوحيد للولاية، الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، بالفصل في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وإرسال نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة.

### 3- الوزير المكلف بقطاع التعمير المختص بمنح رخصة البناء

يختص الوزير المكلف بقطاع التعمير، بمنح رخصة البناء إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية والجهوية، وذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين وذلك طبقا لأحكام المادة 67 من القانون رقم 90-29، ومن هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، والوزير المكلف بقطاع التعمير، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية وأعمال البناء<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص.17.



## ثانياً: صور القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الانتهاء من الدراسة والتحقيق في الملف الخاص برخصة البناء من قبل المصالح المعنية، والتأكد من مدى المطابقة تصدر الجهات الإدارية المختصة المذكورة آنفاً، قرار إداري لا يكاد يخرج عن المظاهر الآتية: إما قبول طلب رخصة البناء (1)، أو الرفض أو تأجيل البت فيه (2)، وهذا ما سوف نبينه فيما يلي:

## 1- القبول الصريح لطلب رخصة البناء

يعتبر طلب رخصة البناء مستوفياً للشروط المنصوص عليها قانوناً، إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي استنفذ جميع مراحل التحقيق العمومي بشأنه، أو مطابقاً لوثيقة تحل محل ذلك، بالتالي يخول للجهة الإدارية المُسند لها سلطة إصدار القرار المتعلق بمنح هذه الرخصة، الترخيص لصاحب الطلب بالبناء، وتبليغه بذلك في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوماً التالية لتاريخ الإيداع وفقاً لما نصت عليه المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بأنه: "يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب".

يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف المصالح المنصوص عليها في المادة 55 من ذات المرسوم، وتحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتحفظ السلطة المُسلِّمة لرخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار<sup>1</sup>.

يتم إعلام الجمهور بعدها من خلال لصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي، من أجل تمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب الذي يدوم نشره مدة سنة (1) وشهر (1) حسب مقتضيات المادة 56 من المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> أنظر المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

رقم 15-19، بالتالي متى كان طلب الرخصة مستوفيا لكافة البيانات اللازمة وكانت الأعمال المراد استصدار رخصة البناء بشأنها مطابقة للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير، وتوجيهات أدوات التعمير، قامت الجهة الإدارية المختصة بالموافقة على الطلب وقبوله، وتمنح بذلك رخصة البناء لكي يقوم بمقتضاها المستفيد بمباشرة الأشغال.<sup>1</sup>

يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الشخص المرخص له بالبناء أن يحترمها، وذلك عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة.<sup>2</sup>

## 2- رفض منح رخصة البناء

إن قرار رفض منح رخصة البناء، يشكل تحديدا وتقييدا خطيرا لحق البناء باعتباره أحد أوجه استغلال الملكية، إلا أن القانون رقم 90-29 قد أحال مسألة تحديد حالات رفض منح رخصة البناء إلى التنظيم، وعليه لا بد أن نميز في هذا الصدد بين حالتين: حالة وجود أو عدم وجود مخطط شغل الأراضي (أ) حالة الرفض الإلزامي والرفض الاختياري من قبل الإدارة (ب).

### أ- حالة وجود أو عدم وجود مخطط شغلراضي

#### • حالة وجود مخطط شغلراضي

تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: "لا يمكن بأن يرخص بالبناء، إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك".

<sup>1</sup> عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص. 20.

<sup>2</sup> راجع؛ المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

### • حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي

وفقا لأحكام المادة 52 المذكورة أعلاه؛ فإنه في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>، يمكن رفض منح رخصة البناء إذا كان مشروع البناء غير مطابق للقواعد العامة للتهيئة والتعمير كحد أدنى من القواعد والشروط الواجب احترامها وتوافرها في أية بناية والتي نص عليها القانون وضبطها في المادة 46 من نفس المرسوم من خلال نصّها على أنّه: "يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو، في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو لتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ولهذا الغرض، ينبغي أن يراعى التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاعات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يراعى التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي".

### ب- حالة الرفض الإلزامي أو الرفض الاختياري من قبل الإدارة

الأصل أنه لا يمكن منح رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من أحكام هذا القانون، ويبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته الإدارة والذي لا بد أن يكون معطلا قانونا، ويكون لطالب الرخصة الحق في تقديم تظلم سلمي أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمواد 62

<sup>1</sup> مخطط شغل الأراضي "هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحدد والمنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويبين هذا الأخير الشكل الحضري وكذا حقوق البناء واستعمال الأراضي لكل قطاع من القطاعات المحددة بالإضافة إلى الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به وكذلك القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات..."، لمزيد من التفاصيل، راجع: عبد العزيز أمال، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، ط 1، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2019، ص.60.

و63 من القانون رقم 90-29، بمقتضى هذا النص فعلى الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأرض.

تجدر الإشارة إلى أن إلزام القانون السلطة المختصة بتعليق قرارها في الرفض عملا بأحكام المادة 50 والفقرة الأخيرة من المادة 52 من نفس المرسوم، معناه إلزامها بوضع الدوافع والأسباب التي دفعتها إلى إصدار قرار الرفض، مع إخضاع كل ذلك إلى رقابة القضاء المختص بالنظر في مدى مشروعية تصرف الإدارة وقانونيته.

### ث- تأجيل البت في طلب رخصة البناء

نصت المادة 64 من القانون رقم 90-29 على أنه: "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد"، وهو ما نصت عليه كذلك المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وعليه فلا يمكن تأجيل البت في طلب رخصة البناء إلا باحترام شرطين أساسيين هما: أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز وأن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة.

يعتبر تأجيل البت في طلب رخصة البناء إجراء وقائياً<sup>1</sup>، وعليه فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة، ينبغي أن يكون معللاً، كأن يكون سبب التأجيل مثلاً، لكون قطعة الأرضية المعنية بالبناء، داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة.<sup>2</sup>

أما في حالة عدم رد السلطة المختصة بمنح رخص البناء في الآجال المقررة قانوناً، أو عدم اقتناع صاحب الطلب بالرد الذي تم تبليغه به، يمكنه إيداع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المعلن خمسة عشر (15) يوماً، كما يمكن له أيضاً أن يودع طعناً ثانياً، لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وفي هذا الشأن تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، ضرورة الرد على صاحب الطلب إما بالإيجاب أو الرفض المسبب، وذلك

<sup>1</sup> عزري الزين، "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير"، المرجع السابق، ص. 34.

<sup>2</sup> عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص. 21، 22.

في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ لإيداع الطعن، ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة<sup>1</sup>.

تجدر الإشارة ؛ إلى أنّ عدم رد الإدارة على طالب الرخصة في الآجال القانونية للرد، لا يفسر رفضا ضمنيا وإنما قرار ضمني بمنح الرخصة، الأمر الذي نراه مناسبا لإرغام الإدارة بالنظر في مختلف طلبات رخصة البناء، وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية، وعلى المشرع الجزائري أن ينص على هذه الحالة في تعديلات لاحقة لقانون التهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 1/62، 2، 3، 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص. 22.

## المبحث الثاني

### مفهوم جريمة البناء بدون رخصة

يعتبر الترخيص بالبناء إجراء ضروري لأسباب تتعلق بالتخطيط العمراني، وكذلك لاعتبارات بيئية من أجل المحافظة على حياة الأفراد وسلامتهم، وكذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء والتعمير للمحافظة على رونق المدينة، وهو ما جعل المشرع الجزائري يعتبر البناء دون رخصة جريمة يعاقب عليها القانون وذلك من أجل القضاء على ظاهرة البناءات الفوضوية<sup>1</sup>. من هذا المنطلق؛ يقتضي علينا الأمر في هذا المبحث دراسة تعريف البناء بدون رخصة باعتبارها جريمة في (المطلب الأول)، وأركان قيامها (المطلب الثاني) وكذا الآثار المترتبة عنها (المطلب الثالث).

### المطلب الأول

#### تعريف البناء بدون رخصة

البناء بدون رخصة ظاهرة منتشرة بصورة جد واسعة في بلادنا مما يستلزم دراستها وتحليلها من الناحية القانونية، ولتعريف البناء بدون رخصة سنتطرق إلى المقصود به في (الفرع الأول) وتحديد طبيعته القانونية في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### المقصود بالبناء بدون رخصة

يعرف البناء بدون رخصة بأنه القيام بإنشاء مباني أو منشآت أو إقامة أعمال وتوسيعها أو تعليتها أو ترميمها، أو إجراء تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بربيع محي الدين، "جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون- تيارت، العدد 3، 2017، ص. 285.

<sup>2</sup> المنجي محمد، موسوعة المساكن والإيجارات، المجلد الرابع: جرائم المباني، ط 3، منشأة المعارف، مصر، 2010، ص. 42.

يعرف البناء بدون رخصة استنادا إلى المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "يعد جريمة البناء بدون رخصة كل تشييد لبنانية جديدة مهما كان استعمالها أو تمديد البناءات الموجودة وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو المفضية على ساحات عمومية، وكذا انجاز جدار صلب للتدعيم أو للتسييج".

## الفرع الثاني

### الطبيعة القانونية للبناء بدون رخصة

أشرنا في التعريف أعلاه إلى أن البناء بدون رخصة يكون نتيجة انتهاك قواعد التهيئة والتعمير، وعلى ذلك يكيف على أنه جريمة يعاقب عليها القانون<sup>1</sup>.

تنقسم الجرائم بالنظر إلى جسامتها إلى جنايات، جنح ومخالفات، وفيما يخص جريمة البناء بدون رخصة تكيف على أنها جنحة<sup>2</sup> تتراوح عقوبتها بين عقوبات مالية من 3.000 دج إلى 300.000 دج وعقوبات سالبة للحرية (الحبس) من شهر إلى ستة أشهر في حالة العود<sup>3</sup>، وهذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع المتعلقة بالأراضي العامرة والقابلة للتعمير التي عرفها المشرع الجزائري في القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>4</sup>.

كما يمكن أن تشدد العقوبة في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية، حيث نصت المادة 47 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والموافق السياحية على ما يلي: "يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2.000.000 دج)

<sup>1</sup> راجع المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014-2015، ص.67.

<sup>3</sup> راجع المادة 77 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>4</sup> تنص المادة 20 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق، على أنه: "الأرض العامرة، في مفهوم هذا القانون، هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات". كما نصت المادة 21 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق، على أن: "الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير".

أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية خلافاً لأحكام هذا القانون.

في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني

#### أركان جريمة البناء بدون رخصة

تعرف الجريمة على أنها: "نشاط أو امتناع يجرمه القانون ويعاقب عليه". أو هي "فعل غير مشروع صادر من إرادة جرمية، يقرر له القانون عقوبة أو تدبيراً احترازياً"<sup>2</sup>.  
تنقسم الأركان العامة للجريمة عند الاتجاه الغالب في الفقه إلى ثلاثة أركان وهي: الركن الشرعي (الفرع الأول) الركن المادي (الفرع الثاني) والركن المعنوي (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول

##### الركن الشرعي

تنص المادة الأولى من ق. ع. ج على أنه: "لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون"<sup>3</sup>، فطبقاً لمبدأ الشرعية لابد من نص قانوني يجرم فعل البناء بدون رخصة، مبيّناً مواصفات الفعل الذي يعتبر جريمة، ومُحدداً كذلك العقاب الذي يفرض على مرتكبها، وتتميز جريمة البناء بدون رخصة بالنظر إلى ركنها الشرعي، بأنها من الجرائم المنصوص عليها بموجب نص خاص.

نظراً لكثرة النصوص القانونية التي تناولت البناء بدون رخصة، ونظراً لجسامة جريمة هذا الفعل، أصدر المشرع الجزائري عدّة قوانين تتضمن أحكاماً تجريبية، من بينها تجريم البناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير (أولاً)، وكذلك بموجب القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها (ثانياً).

<sup>1</sup> قانون رقم 03-03، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج. ر. ج. ج. عدد 11، صادر بتاريخ 19 فيفري 2003.

<sup>2</sup> عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، ج 1: الجريمة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص. 5.

<sup>3</sup> أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج. ر. ج. ج. عدد 49، صادر بتاريخ 11 جوان 1966، معدل وتمم.



أولاً: تجريم البناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

إن إنجاز أشغال بناء بصفة تنتهك الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في مجال التعمير، تعتبر من المخالفات التي تسمح للسلطة الإدارية بأن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال<sup>1</sup>، وتوقع إثر ذلك العقوبات التي نصت عليها المادة 77 من هذا القانون وعي كما يلي: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضاً 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".

ثانياً: تجريم البناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها

نصت المادة 79 من هذا القانون على ما يلي: " يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار 1.000 دج إلى مائة ألف دينار 100.000 دج كل من يثيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة".

## الفرع الثاني

### الركن المادي

يعرف الفقه الركن المادي للجريمة بأنه الفعل الذي يصدر عن الجاني ويتخذ مظهراً خارجياً، يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب<sup>2</sup>، يعتبر الركن المادي لهذه الجريمة في مخالفة القائم بالأشغال لما ورد في رخصة البناء.

<sup>1</sup> أنظر المادة 76 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المنجي محمد، المرجع السابق، ص.45.

من خلال التعريف البسيط للركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة، نستخلص أنه يقوم على ثلاثة عناصر وهم: قيام الجاني بأشغال البناء تخضع لإلزامية الحصول على رخصة البناء (أولاً) والتأكد من غياب رخصة البناء (ثانياً) والاستمرارية (ثالثاً).

**أولاً: قيام الجاني بأشغال البناء تخضع لإلزامية الحصول على رخصة البناء**

تعاقب المادة 77 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر على تنفيذ الأشغال تجاهلاً للالتزامات التي يفرضها القانون، ولقد حددت المادة 52 من ذات القانون في فقرتها الأولى مضمون تلك الأشغال التي يشترط للقيام بها، الالتزام بالحصول على رخصة بناء مسبقة وذلك بنصها على ما يلي: "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الفخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

### 1- تشييد بنايات جديدة

يقصد بالتشييد إنشاء وإقامة المبنى لأول مرة بداية بوضع الأساسات<sup>1</sup>، كما نكون بصدد تشييد بناية جديدة في حالة الهدم وإعادة البناء.

على الرغم مما ينتج عن ذلك من مشكلات عملية راجعة لصعوبة التمييز بين أعمال إعادة البناء والأعمال الأخرى التي ربما لا يشترط الحصول فيها على رخصة البناء، إلا أن المشرع الجزائري قد أغفل وضع تعريف للبناء الجديد المقام لأول مرة رغم الأهمية الكبيرة التي يحققها التعريف من تحديد مفهومه بدقة، كما لم يقدم تفسيراً أو تعريفاً للمصطلحات التقنية التي جاء بها، وبالتالي يمكن وصف البناء بأنه كل بناء معد للسكن أو لإيداع أشياء في الحائط المقام بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما إليها بناء من تماثيل مبنية، وكذلك الخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض<sup>2</sup>، أو هو "الإنشاء الأحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العلمية لجريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1994، ص.35.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص.29.

<sup>3</sup> عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص.20.

لكي نكون أمام مبنى بالمعنى الذي يريده المشرع العمراني، يجب أن يتكون هذا البناء من مواد متماسكة، وأن تدخل يد الإنسان في إقامته، وأن يكون بناءً مستقراً وثابتاً بالأرض.

## 2- الأشغال التي تتعلق بالمباني القائمة

ينبغي استصدار رخصة البناء طبقاً للمادة 52 من القانون رقم 90-29 في الحالات

الآتية:

- تمديد البناءات الموجودة، وذلك بالزيادة في حجمها، وتشمل التمديد الأفقي لتوسيع البناء وزيادته عرضاً وكذا التمديد العلوي، وهو الأمر الذي أشار إليه مشروع تعديل قانون التهيئة والتعمير لدى عرضه للأسباب بالقول: ومن هذا المنطلق يبدو من الضروري التكفل بالشروط التقنية المرتبطة بمتانة البناءات إما من حيث هندستها المدنية أو مدى قابلية الأرضيات للبناء، ومن أجل ضمان متانتها في مواجهة الظواهر الطبيعية.
- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، وذلك بتعديل معالم البناء القائم بشكل مغاير ومخالف لما كان عليه، لأنّ المساس بالحيطان الضخمة للبناء هو مساس بهيكلها، الشيء الذي يفقدها توازنها ومتانتها وتدعيمها لكل البناء.
- تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية، وهي الواجهات الخارجية المطلة على الطريق العام دون الداخلية، لما في ذلك من أثر على تناسق وجمال البناء والمنظر العمراني العام للمدينة، كفتح النوافذ أو الأبواب أو التكسيات بالأحجار أو الرخام.
- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، هو تقوية للمباني القائمة وإزالة ما بها من خلل، ولذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها لرقابة إدارية فنية خاصة من سلطات الضبط.<sup>1</sup>

## 3- تغيير البناء القائم

يشترط كذلك استصدار رخصة البناء قبل إجراء أي تعديل على البنية القائمة، وقد حددت المادة 52 من القانون رقم 90-29 نوعين من التغييرات، الأول يتعلق بالحيطان الضخمة من البنية، ذلك أن المساس بالحيطان الضخمة هو مساس بهيكل

<sup>1</sup> عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص. 18.

البنائية، الأمر الذي قد يفقدها توازنها<sup>1</sup>، أما النوع الثاني فيتعلق بالتغيير الذي يمس الواجهات المطلة على الساحات العمومية، كفتح نافذة أو باب أو تغطية واجهة<sup>2</sup>.

#### 4- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج

يقصد بإنجاز جدار للتدعيم، إقامة تدعيمات بحيطان ضخمة لتقوية البناء القائم لإزالة العيوب التي تتخلل البناية، بينما يقصد بالتسييج بمفهوم المادة 52 من القانون رقم 90-29 هو إقامة جدار صلب يحيط بالبناء الخارجي للمبنى<sup>3</sup>.

#### ثانيا: غياب رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء وسيلة لرقابة مدى احترام قواعد البناء والتعمير على نحو لا يمس بأمن وسلامة الأشخاص والأموال، ولا يؤثر على تناسق النسيج العمراني، ونظرا لخطورة آثار غياب هذه الرقابة، جرّم المشرع الجزائري البناء بدون رخصة، وجعل غيابها من عناصر قيام الركن المادي للجريمة، وهو الأمر الذي نص عليه المشرع صراحة في المادة 52 المذكورة آنفا، ما دام المشرع يشترط الرخصة السابقة على البناء، بالتالي نكون أمام غياب لهذه الرخصة عند القيام بأفعال البناء المحظورة<sup>4</sup>، أو عند عدم طلبها من طرف المعني بالأمر (1) أو بسبب الإدارة (2) أو بسبب القضاء (3).

#### 1- عدم طلب المعني بالأمر لرخصة البناء

يعتبر عدم طلب رخصة البناء الحالة الأكثر شيوعا في البناء بدون رخصة، وهذا لامتناع القائم بالبناء بالقيام بفعل قد أمر به القانون، وقد حدد المشرع الجزائري إجراءات الحصول على

<sup>1</sup> ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011، ص.67.

<sup>2</sup> بن لطرش منى، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة قسنطينة، 1998، ص.17.

<sup>3</sup> بن مشرن خير الدين، رخصة البناء: الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تسمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، الجزائر، 2014، ص.3.

<sup>4</sup> عدة بوهدة محمد الأمين، جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة وهران 2، المجلد 09، العدد 02، 2021، ص.12.

رخصة البناء في المواد 61 إلى 69 من القانون رقم 90-29 وكذلك المواد 41 إلى 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>1</sup>.

## 2- غياب رخص البناء بسبب الإدارة

الأصل أنه إذا ما تمت إجراءات طلب رخصة البناء صحيحة وكانت مستندة على أسس قانونية سليمة، تصدر الإدارة المختصة بشأن الطلب قرارا بمنح رخصة البناء، إلا أن سلطة الإدارة عند النظر في الطلب - وإن كانت مقيدة قانونا - قد تجعل مباشرة إجراءاته تحول دون الحصول على رخصة البناء.

يمكن للجهة المختصة أن تصدر قرار بتأجيل البت في طلب منح رخصة البناء<sup>2</sup>، وهذا في حالة ما إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير في طور الإنجاز، وتكمن الحكمة من هذا التأجيل في تقادي تعارض رخصة البناء مع أدوات التهيئة والتعمير، ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز التأجيل مدة السنة، وقد يعود سبب غياب هذه الرخصة لسكوت الإدارة، علما أن السكوت وعدم الرد على طلب رخصة البناء من طرف الإدارة في الآجال المحددة قانونا يعتبر رفضا ضمنيا<sup>3</sup>، ويعود السبب أيضا في حالة قيام الإدارة بمهامها وبتصرفات قانونية معينة من أجل وضع حد لرخصة البناء الممنوحة كسحب قرار منح رخصة البناء الذي يقصد به إنهاء وإعدام أثره القانونية ويشترط في السحب الإداري حتى يكون قانوني أن يكون قرار منح رخصة البناء غير مشروع<sup>4</sup>.

## 3- غياب رخصة البناء بسبب القضاء

يحق لكل ذي صفة ومصصلحة رفع دعوى إلغاء ضد قرار منح رخصة البناء، وتلجأ الإدارة للإلغاء في حالة فوات آجال الإلغاء الإداري، كما أنه يمكن اللجوء إليه في حالة تحريك الدعوى العمومية على أساس جريمة البناء بدون رخصة بوجود رخصة بناء غير مشروعة، منحت على أساس تصريحات كاذبة من المتهم، وعليه تطرح على القاضي الجزائي مسألة أولية تتمثل في

<sup>1</sup> عدة بوهدة محمد الأمين، المرجع السابق، ص.13.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص.15.

<sup>3</sup> تنص المادة 63 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق، على أن: "يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

<sup>4</sup> عدة بوهدة محمد الأمين، المرجع السابق، ص.15.

الفصل في مدى شرعية قرار منح رخصة البناء، فيتم وقف الفصل في الدعوى الجزائية إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء<sup>1</sup>.

كما أنه في حالة وقف تنفيذ رخصة البناء، يتعين على الشخص المستفيد منه أن يتوقف عن عملية البناء من يوم تبليغه به طبقاً للقانون، وإلا يعد بمثابة من يقوم بأشغال البناء بدون رخصة، ولكي نكون أمام وقف تنفيذ رخصة البناء يجب أن تكون هنالك دعوى إلغاء مسبقة مرفوعة ضد قرار المنح<sup>2</sup>.

### ثالثاً: جريمة البناء بدون رخصة جريمة مستمرة

بينما يشكل البناء فعل واحد له توقيت محدد ينتهي بانتهاء أشغال البناء، فإن غياب رخصة البناء يستمر في الزمن، ولهذا أثارت طبيعة جريمة البناء بدون رخصة بالنظر إلى ركنها المادي اختلاف فقهي فهناك من اعتبرها جريمة وقتية وهناك من اعتبرها جريمة مستمرة.

إن ضابط التفرقة بين الجرائم الوقتية والجرائم المستمرة هو توقيت أو استمرار نشاط الجاني، فإذا ما كان يتكون من فعل واحد يحدث في وقت محدود وينتهي بمجرد ارتكابه فالجريمة وقتية، وإذا كان نشاط الجاني يتكون من فعل متجدد ويمكن التجديد في الاستمرار الذي يتطلب تدخل إرادة الجاني تدخلاً متجدداً<sup>3</sup>.

يحتج الفريق الذي يرى أن جريمة البناء بدون رخصة جريمة وقتية بأن الجريمة تنتهي بانتهاء أعمال البناء غير المرخص بها، وأن امتدادها في الزمن لا يؤثر في طبيعتها لأن أشغال البناء تشكل عدة جرائم متتابعة ومستقلة عن بعضها فيصح أن يكون كل فعل من أفعال البناء جريمة مستقلة<sup>4</sup>.

بينما يحتج الفريق الذي يرى أن جريمة البناء بدون رخصة جريمة مستمرة، وهو الرأي الغالب، أن الجريمة تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية التي تشكل الركن المادي للجريمة، ويربط هذه

<sup>1</sup> HENRI JACQUOT ET FRANÇOIS PRIET, Droit De L'urbanisme, 3<sup>ème</sup> Edition, Précis, Dalloz, DELTA, Paris, 1998, p77.

<sup>2</sup> راجع المادة 834 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. ج. عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.

<sup>3</sup> قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014، ص. 142.

<sup>4</sup> محمد سبتي، المرجع السابق، ص. 90.

الأفعال وحدة الغرض بأنها تقع تنفيذا لمشروع إجرامي واحد بناء على قصد جنائي واحد، كما أن المخالفة القانونية الناتجة عنها وقت الالتزام قانوني واحد، ويؤكد هذا الفريق على ضرورة تقارب الأفعال المشكلة للركن المادي لرخصة البناء من حيث زمن ارتكابها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون، أما إذا كان الأمر يتعلق بعدة مباني فإن وحدة الجريمة تنتفي ويسأل الفاعل عن عدّة جرائم<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### الركن المعنوي

انقسم الفقه والقضاء في القانون المقارن فيما يخص الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة إلى قسمين: يرى الأول أن الجريمة غير عمدية فلا تحتاج إلى القصد الجنائي (أولاً)، في حين أن الثاني يزعم أن الجريمة عمدية ولا بد من توفر القصد الجنائي (ثانياً).

#### أولاً: البناء بدون رخصة جريمة غير عمدية

يرى أصحاب هذا الاتجاه أن جريمة البناء بدون رخصة، تقوم بمجرد مباشرة أعمال البناء المادية التي تكون خاضعة لرخصة البناء، دون الالتزام بأحكام القانون التي تفرض الحصول على رخصة بناء مسبقة بغض النظر عن سبب غياب رخصة البناء ودخل إرادة الجاني فيه.

يبرر هذا الاتجاه موقفه بأن القصد الجنائي مفترض، فبمجرد معاينة الوجود المادي لأشغال البناء بدون رخصة فإن هذا يعني أن الجاني على علم بأنه خالف الالتزامات التي تفرضها النصوص القانونية والتنظيمية للبناء والتعمير حيث أنه لا يمكن التمسك بجهل القانون للإعفاء من المسؤولية الجزائية، مما يدل على أن إرادة الجاني اتجهت إلى ارتكاب السلوك المجرم وإلى إحداث النتيجة الإجرامية المتمثلة في إنشاء بناء غير قانوني أو فوضوي. ويضيف هذا الاتجاه أن ما يؤكد على اعتبار البناء بدون رخصة جريمة مادية، هو أن السلطة التقديرية لقضاة الموضوع جد مقيدة فيما يخص البحث عن القصد الجنائي، إذ يمكن الإدانة بمجرد وجود محضر معاينة لأشغال البناء بدون رخصة ولو تمسك المتهم بحسن نيته<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> قرأتي ياسمين، المرجع السابق، ص.143.

<sup>2</sup> JEAN-PAUL Gilli, HUBERT Charles Et JAQUE De Lanversin, Les Grands Arrêts Du Droit De L'urbanisme, 4<sup>ème</sup> Edition, Dalloz, Paris, 1996, P.394.

## ثانياً: البناء بدون رخصة جريمة عمدية

يرى جانب من الفقه أن البناء بدون رخصة جريمة عمدية باعتبار أن ركنها المادي يقوم على فعل إيجابي، لا يمكننا تصور إتيانه بدون قصد جنائي أو عن طريق الخطأ غير العمدي، خاصة وأن البناء بدون رخصة جنحة وأن أغلب الجناح جرائم عمدية<sup>1</sup>.

يتمثل القصد الجنائي في النية الداخلية للجاني والتي تشكل الرابطة بين العمل المادي للجريمة والفاعل، ونرى أن جريمة البناء بدون رخصة تقوم من حيث ركنها المعنوي على القصد العام، يتمثل في علم الجاني بأنه يوجد التزام قانوني يفرض عليه الحصول على رخصة بناء مسبقة لمباشرة أشغال البناء، ومع ذلك تتجه إرادته إلى القيام بهذه الأشغال وذلك في غياب الرخصة المشترطة قانوناً، والقصد الخاص<sup>2</sup> المتمثل في اتجاه إرادة الجاني نحو إحداث النتيجة الإجرامية؛ وهي إنشاء بناء غير قانوني أو فوضوي غير مطابق لمقاييس البناء الأمني، لعدم إخضاعه للرقابة التي تمارسها الدولة من أجل ضمان سلامة وأمن الأشخاص والممتلكات عن طريق رخصة البناء.

## المطلب الثالث

## الآثار المترتبة عن البناء بدون رخصة

إذا توفرت أركان جريمة البناء بدون رخصة تترتب المسؤولية الجزائية التي من خلالها يتحمل الجاني نتائج فعله الإجرامي، فيشترط لقيام المسؤولية الجزائية وجود علاقة سببية بين الجريمة والشخص المتهم بها وإسناد المسؤولية الجزائية إليه (الفرع الأول)، وقد تخضع جريمة البناء بدون رخصة إلى سبب من أسباب الإباحة وهذا ما يؤدي إلى انعدام المسؤولية (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

## إسناد المسؤولية الجزائية للجاني

يتم إسناد المسؤولية الجزائية إلى الشخص الذي حصل على النتيجة الإجرامية إثر فعله وإرادته، وقد حدد المشرع الجزائري الأشخاص المسائلون عن ارتكاب فعل البناء بدون رخصة في

<sup>1</sup> محمد المنجي، المرجع السابق، ص. 23.

<sup>2</sup> محمد أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، ط 6، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص. 109، 112.



المادة 77 من القانون رقم 90-29 التي تنص: "يعاقب بغرامة ... عن تنفيذ أشغال ... 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 من هذا النص، أن المشرع وسع من نطاق المسؤولية الجزائية بأن أسندها إلى جانب الفاعل الحقيقي المتمثل في منفذ الأشغال، إلى عدة فئات من الأشخاص وتتمثل في: مستعمل الأرض، المستفيد من الأشغال، المهندس المعماري، المقاول، كل مسؤول عن تنفيذ الأشغال، وبالرجوع إلى القانون رقم 08-15 السابق الذكر، نجد أن المشرع قصر المسؤولية الجزائية في البناء بدون رخصة على منفيدي أشغال البناء فقط<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### موانع المسؤولية في البناء بدون رخصة

قد تخضع جريمة البناء بدون رخصة إلى سبب من أسباب الإباحة وهذا ما يؤدي إلى انعدام المسؤولية، كما أن وجود مانع من موانع المسؤولية يؤدي إلى امتناع القاضي عن توقيع العقاب، وقد يبالغ البعض في تكييف بعض أحكام قوانين البناء والتعمير على أنها أضرار معفية، ومن حالات الإفلات من المسؤولية الجزائية نجد إباحة البناء بدون رخصة بإذن من القانون (أولا) وامتناع العقاب لتوفر مانع من موانع المسؤولية (ثانيا).

### أولا: إباحة البناء بدون رخصة بإذن من القانون

تعتبر أسباب الإباحة من الأسباب الموضوعية لانعدام المسؤولية، حيث أن المادة 39 من ق.ع. ج تنص على أنه: "لا جريمة إذا كان الفعل قد أمر أو أذن به القانون"، وبالرجوع إلى المادة 53 من القانون رقم 90-29 ونص المادة 13 من القانون رقم 08-15 نجد أن المشرع قد أعفى البنائيات التي تختص 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

<sup>1</sup> راجع المادة 79 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

البناء، وهذا ما يكيف على أنه إذن من القانون يجعل من البناء بدون رخصة فعل مباح بالنسبة للبنىات المذكورة أعلاه.

### ثانيا: امتناع العقاب لتوفر مانع من موانع المسؤولية

يقصد بموانع المسؤولية تخلف أحد أركانها، ويتجسد هذا إما بانعدام الوعي لدى الجاني سواء لصغر سنه أو لجنونه المعاصر لجرمه والتام، وإما في انعدام إرادة الجاني بالإكراه عليه ويستوي أن يكون الإكراه ماديا أو معنويا.

ومنه فإنه بانعدام وعي الجاني تتم المتابعة الجزائية، إلا أنه يتعين على القاضي الحكم ببراءة المتهم لعدم الإسناد، بينما إذا انعدمت الإرادة فإنه تتم المتابعة الجزائية، وعلى القاضي الحكم ببراءة المتهم لانعدام القصد الجنائي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> محمد أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص.181.

# الفصل الثاني

## الفصل الثاني

### الجزاء المترتبة على البناء بدون رخصة وإمكانية تسويته

وضعت التشريعات العديد من الآليات القانونية للتصدي لجريمة البناء بدون رخصة، حيث سخرت لمكافحة هذه الظاهرة العديد من الأعوان المخول لهم صلاحية معاينة هذه جرائم وإثبات ذلك عن طريق محاضر تحال إلى الجهات المختصة للفصل فيها، وقد ذكر المشرع الجزائري هؤلاء الأعوان على سبيل الحصر في كل من قانون الإجراءات الجزائية، وقانون التهيئة والتعمير، والقوانين الأخرى ذات الصلة بهذه الأخيرة.

نظرا لطبيعة المخالفات الماسة بالبناء والعمران، فقد توزعت الجزاءات بين القضاء والإدارة وهذا بغية الوصول إلى فعالية أكثر في قمع هذه الجريمة، ومع ذلك فإنّ الواقع العمراني جعل المشرع يتدخل مرّة أخرى من خلال إعادة النظر في هذا المجال واستحداث طريقة رديعة جديدة من أجل القضاء على البناء بدون رخصة.

تأسيسا على ما سبق؛ تتمحور دراستنا في هذا الفصل حول قمع جريمة البناء بدون رخصة (المبحث الأول)، وإمكانية القيام بتسوية البناء رغم تشييده بدون رخصة وذلك على ضوء القانون 15-08 (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### قمع جريمة البناء بدون رخصة البناء

بغية التصدي لجريمة البناء بدون رخصة، وضع المشرع الجزائري جملة من الآليات القانونية، تتمثل في تحويل بعض الأعوان صلاحية معاينة هذه الجرائم والكشف عنها وإعداد محاضر إثبات بشأنها (المطلب الأول)، فضلا عن متابعة مرتكبيها إداريا (المطلب الثاني) وقضائيا للوصول إلى فعالية أكبر في قمع هذه الجريمة (المطلب الثالث).

### المطلب الأول

#### معاينة جريمة البناء بدون رخصة

حددت النصوص التشريعية المتعلقة بالبناء، الأشخاص المؤهلين لمعاينة مخالفات قواعد العمران (الفرع الأول)، وكيفية إثباتها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الأشخاص المؤهلين قانونا لمعاينة جريمة البناء بدون رخصة

تخضع جريمة البناء بدون رخصة للقواعد العامة التي تحكم البحث والتحري عن الجرائم، والتي يختص بها الأشخاص المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية (أولا)، كما تخضع هذه الأخيرة باعتبارها من الجرائم التي تمس بالعمران إلى قوانين البناء والتعمير، التي حددت بدورها الأشخاص المؤهلين قانونا للقيام بالمعاينة (ثانيا)، فضلا عن إسناد هذه المهمة أي المعاينة، لأعوان محددين تحديدا دقيقا، وذلك لتولي معاينة الجرائم التي ترتكب على مناطق أو بنايات تحظى بحماية متميزة (ثالثا).

#### أولا: الأشخاص المحددين في قانون الإجراءات الجزائية

نصت المادة 15 من ق.إ. ج على الأعوان المؤهلين قانونا بمعاينة مخالفات رخصة البناء، والمحددين حصرا في أعضاء الضبط ذوي الاختصاص العام وهم كالاتي:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.
- ضباط الدرك الوطني.
- محافظو الشرطة.

- ضباط الشرطة ذوي الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاثة سنوات على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار وزاري مشترك بين كل من وزير العدل ووزير الدفاع، بعد موافقة لجنة خاصة.

- مفتشو الأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث سنوات في الخدمة، والذين عينوا بموجب قرار مشترك بين وزير العدل والداخلية.

- ضباط الصف التابعين للأمن العسكري الذين عينوا بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الدفاع والعدل<sup>1</sup>.

أضف إلى ذلك أعوان الضبط الغابي ذوي الاختصاص والمؤهلون بمعاينة المخالفات الواقعة على الأراضي الغابية وفقا لما نصت عليه المادة 21 من ق. إ. ج على أنه: " يقوم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها بالبحث والتحري ومعاينة جنح ومخالفات قانون الغابات والصيد ونظام السير وجميع الأنظمة التي عينوا فيها بصفة خاصة وإثباتها في محاضر ضمن الشروط المحددة في النصوص الخاصة".

### ثانيا: الأشخاص المحددين في قوانين البناء والتعمير

تتمثل في مجموعة من الأشخاص وهم كالاتي:

#### 1- رئيس المجلس الشعبي البلدي

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي أول شخص له صلاحية معاينة جريمة البناء بدون رخصة، وهذا ما جاء به القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وبمقتضاه يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزما بمرافقة الأعوان المؤهلين قانونا

<sup>1</sup> أمر رقم 02-11، مؤرخ في 23 فبراير 2011 يتم الأمر رقم 66-155 مؤرخ في 08 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج. ر. ج. عدد 12، صادر بتاريخ 23 فبراير 2011.

أثناء عملية المراقبة وطلب كل الوثائق المتعلقة بالبناء<sup>1</sup>، علماً أنّ هذا القانون أعفى الوالي من مهام المراقبة والمعاينة الميدانية أثناء تقصي جرائم البناء بدون رخصة<sup>2</sup>.

زيادة على ما سبق؛ نصّ المشرع الجزائري في قانون البلدية صراحة على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير<sup>3</sup>.

## 2- أعوان البحث والتقصي

علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، أضاف المشرع الجزائري في القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير أعوان مؤهلين بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون وهم:

- مفتشي التعمير

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية<sup>4</sup>.

يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة، كما أن المادة 76 مكرر 1 من نفس القانون خوّلت للأعوان المذكورين أعلاه، إمكانية الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.

<sup>1</sup> راجع المادة 73 من القانون رقم 04-05، المرجع السابق.

<sup>2</sup> بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، نوقشت بتاريخ 30 أكتوبر 2017، ص.231.

<sup>3</sup> تنص المادة 5/94 من القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ج. ر. ج. ج. عدد 37، صادر بتاريخ 3 يوليو 2011، على أنه: "في إطار احترام حقوق وحريات المواطنين، يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي على الخصوص بما يأتي:....-السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري...".

<sup>4</sup> أنظر المادة 76 مكرر من القانون رقم 04-05، المرجع السابق.

ولقد نص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 06-55<sup>1</sup>، على كيفية وشروط تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات هذا التشريع<sup>2</sup> وحددهم على سبيل الحصر. كما نصت المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، على أنه يؤهل زيادة على ضباط الشرطة القضائية المنصوص عليهم في ق.إ. ح مفتشو التعمير والمهندسون المعماريون والمهندسون والمتصرفون الإداريون والتقنيون السامون والتقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير أو مصالح الهندسة المعمارية والتعمير على مستوى الولاية<sup>3</sup>.

### ثالثا: الأعران المحددين في القوانين ذات الصلة

سنّ المشرع الجزائري العديد من القوانين الخاصة، وحدد فيها أعران مؤهلين لمعاينة مخالفات قواعد البناء في بعض المناطق المتميزة كما يلي:

#### 1- بالنسبة للمخالفات المرتكبة ضمن مناطق التوسع السياحي

حسب المادة 33 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، يخول لكل من ضباط وأعران الشرطة القضائية وكذا مفتشية السياحة والتعمير والبيئة، معاينة مخالفات رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي، وإثباتها في محاضر ترسل حسب الحالة إما إلى الوالي المختص أو إلى الجهة القضائية المختصة، وذلك في خلال مهلة لا تتعدى خمسة عشر (15) يوما يوما تسري ابتداء من يوم إجراء المعاينة<sup>4</sup>.

#### 2- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند بناء المشاريع الفندقية

نصت المادة 69 من القانون رقم 99-01 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، على أعران آخرين يكون لهم الاختصاص بمعاينة وإثبات المخالفات المرتكبة عند بناء مشروع فندقي، وحددتهم

<sup>1</sup> راجع المادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج. ر. ج. ج، عدد 06، صادر في 05 فيفري 2006، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هوم، الجزائر، 2019، ص.133.

<sup>3</sup> المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج. ر. ج. ج، عدد 32، صادر سنة 1994، معدل ومتمم.

<sup>4</sup> أنظر المادة 33 من القانون رقم 03-03، المرجع السابق.





المخالفات، ويجب أن تتضمن هذه المحاضر بالتدقيق وقائع المخالفة المرتكبة، وكذا التصريحات التي يدلي بها المخالف، أضيف إلى توقيع كل من العون المؤهل والمخالف على المحضر، وكذلك رفض الصادر من المخالف في حال تعنته ورفضه التوقيع وفقا لنص المادة 76 مكرر 2 فقرة 2 من القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

علاوة على ما سبق؛ يتعين على المكلف قانونا بالتعيين إرسال المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة<sup>1</sup>. وما يلاحظ على هذه المحاضر أن المشرع لم يجعلها منتهية المفعول تبعا لاستمرارية فرق المتابعة والتحري، وتستمر إجراءات تنفيذ المحضر إلى غاية تسوية المخالف للبناء الذي شيده بدون ترخيص مسبق<sup>2</sup>.

المبدأ أنه لا يشترط في جريمة البناء بدون رخصة تحرير محاضر معاينة من طرف مديرية التعمير، إذ يكفي معاينتها من طرف الضبطية القضائية، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 28 أبريل 2016، حيث عللت قرارها إنه بالإطلاع على النصوص المنظمة للتعمير وخاصة إلى الأمر 08 - 15 والقانون 04 - 05 فإنها لا تشترط إجراءات خاصة للمتابعة، بل أن هذه المخالفات يسري عليها القانون العام، ويمكن معاينتها من طرف الضبطية القضائية وأن قضاة المجلس لما ذهبوا إلى استبعاد المتابعة على أساس عدم وجود محضر معاينة يكونوا قد قصروا في تعليل قرارهم<sup>3</sup>.

### ثانيا: الاستعانة بالقوة العمومية

يتمتع الأشخاص المؤهلين قانونا بمعاينة جرائم البناء بدون رخصة بحماية خاصة، تتمثل في إمكانية الاستعانة بالقوة العمومية كلما اقتضى الأمر ذلك، كما في حالة عرقلة مهامهم، وهذه الحماية أدرجها القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>4</sup>، وأيضا المرسوم التنفيذي رقم 06-

<sup>1</sup> بزغيش بويكر، منازعان العمران، المرجع السابق، ص.235.

<sup>2</sup> قندوز فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص.142.

<sup>3</sup> قرار المحكمة العليا، الغرفة الجزائية، رقم 0927855، مؤرخ في 28 أبريل 2016، متوفر على الموقع:

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

<sup>4</sup> بزغيش بويكر، منازعان العمران، المرجع السابق، ص.236.

55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، حيث تنص المادة 13 منه على أنه: " تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهنتهم، من أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم، أو تسبب ضررا لنزاهتهم".

### المطلب الثاني

#### المتابعة الإدارية لجريمة البناء بدون رخصة

يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي بسلطة قمع جريمة البناء بدون رخصة من خلال بإصدار أوامر بالهدم للبنىات التي أنشأت بدون رخصة (الفرع الأول)، وذلك بإتباع جملة من الإجراءات حددها القانون (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### هدم البناء المشيد بدون رخصة

أهم ما جاء به تعديل قانون التهيئة والتعمير، هو سن المادة 76 مكرر 4 التي تنص على إلزام الإدارة بهدم البناء بدون رخصة<sup>1</sup>، وبهذا يكون المشرع قد نقل اختصاص كل من القاضي الجزائي والإداري إلى الإدارة.

يقصد بالهدم إزالة البناء المخالف للقانون وإعادة الحال إلى ما كان عليه<sup>2</sup>، وقد حدد المشرع الأشخاص المخول لهم إصدار قرارات الهدم وجعلت المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 04-05 السالف الذكر الصلاحية الكاملة للبلدية والولاية في هدم البنىات التي تقام بدون رخصة وذلك دون اللجوء إلى القضاء، في حين أن المادة 76 مكرر 5 من ذات القانون تضمنت اختصاص القاضي الجزائي بالنظر في جريمة عدم المطابقة في الأمر بالهدم الجزئي أو الكلي، كما أنها خيرت القاضي بين الهدم والأمر بالقيام بمطابقة البناء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> راجع المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 04-05، المرجع السابق.

<sup>2</sup> محمد السبتي، المرجع السابق، ص.102.

<sup>3</sup> راجع المادة 76 مكرر 2 و4 من القانون رقم 04-05، المرجع السابق.

إن قرار الهدم الذي يصدر عن الإدارة يتم تنفيذه على جريمة البناء بدون رخصة بغض النظر عن الشخص الذي صدر ضده القرار، فلا يمنع تغيير مالك البناء من الهدم، الأمر الذي نصت عليه المادة 76 مكرر 3 من نفس القانون بأنه: "يترتب عن المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه"، لتأتي المادة 76 مكرر 4 لتخول للإدارة القيام بإصدار أمر الهدم.

### الفرع الثاني

#### إجراءات هدم البناء بدون رخصة

جاءت المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 04-05 المشار إليها أعلاه، بمجموعة من الإجراءات يجب إتباعها فيما يخص هدم البناء بدون رخصة وهي كالاتي:

**أولاً:** بعد تلقي رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين محضر معاينة البناء بدون رخصة، يوجه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص للمخالف اعذرا بالكف عن البناء وبإعادة الحال إلى ما كان عليه؛

**ثانياً:** يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار الهدم في اجل ثمانية (8) أيام، تسري ابتداء من تاريخ استلام المحضر؛

**ثالثاً:** في حالة عدم إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم بعد انقضاء المهلة، يتولى الوالي إصداره في اجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوماً؛

**رابعاً:** ينفذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أشغال الهدم، ويجوز له تسخير القوة العمومية عند الحاجة وذلك بموجب قرار تسخير، كما له الاستعانة بالوسائل المادية اللازمة للهدم التي يتولى الوالي تسخيرها له؛

**خامساً:** تحصيل رئيس المجلس الشعبي البلدي لتكاليف الهدم من ذمة المخالف عن طريق الضرائب المباشرة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص. 138، 139.

### المطلب الثالث

#### المتابعة القضائية لجريمة البناء بدون رخصة

بعد استكمال مرحلة معاينة جرائم البناء بدون رخصة وإثباتها في محاضر رسمية، تأتي مرحلة المتابعة القضائية التي تنحصر في المتابعة الجزائية (الفرع الأول) وتمكين الطرف المتضرر باللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به وهو ما يسمى بالدعوى المدنية (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### المتابعة الجزائية لجريمة البناء بدون رخصة

تنص المادة الأولى من ق. إ. ج على أن: "الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها و يباشرها رجال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بها بمقتضى القانون. كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون".

باستقراء نص هذه المادة؛ نجد أنّ أول إجراء لقمع جريمة البناء بدون رخصة أمام القاضي الجزائي يتمثل في تحريك الدعوى العمومية (أولا) قبل صدور العقوبات الجزائية (ثانيا).

##### أولا: تحريك الدعوى العمومية

يعرف تحريك الدعوى العمومية بأنه اتخاذ أول إجراء من إجراءات السير فيها<sup>1</sup>، وعملا بأحكام المادة الأولى أعلاه؛ فإنّ اختصاص تحريك الدعوى العمومية يكون إما من طرف النيابة العامة (1) أو من طرف المضرور (2).

##### 1- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

يتصل وكيل الجمهورية بملف الدعوى في مجال الجرائم المتعلقة بالبناء بدون رخصة عن طريق محضر المعاينة السابق الذكر، الذي يعده مؤهلين قانونا بإعداده في حالة التأكد من قيام

<sup>1</sup> عمر خوري، شرح قانون الإجراءات الجزائية، طبعة مدعمة بالاجتهاد القضائي للمحكمة العليا، محاضرات مطبوعة، أقيمت على طلبة الليسانس بجامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، بن عكنون، السنة الجامعية 2008/2009، ص.16.

جريمة البناء بدون رخصة، يتولى العون المكلف بتحضير المحضر بإرساله إلى وكيل الجمهورية<sup>1</sup>، الذي بدوره يقوم بتحريك الدعوى العمومية بمجرد علمه بهذه الجريمة<sup>2</sup>. وهو ما أكدت عليه المادة من 112 فقرة 2 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة<sup>3</sup>.

## 2- تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المدني

طبقا للفقرة الثانية من المادة الأولى من ق. إ. ج يمكن للطرف المتضرر تحريك الدعوى العمومية<sup>4</sup>، ومع ذلك فإن هذا الحق يعتبر استثناء على القاعدة العامة وغير متوسع فيه، بحيث أن المتضرر من جريمة البناء بدون رخصة لا يملك سوى وسيلة تقديم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني أمام قاضي التحقيق طبقا لأحكام المادة 72 من نفس القانون<sup>5</sup>.

بالرجوع إلى القضاء الفرنسي نجد أنه يعترف بالتأسيس كطرف مدني لتحريك الدعوى العمومية في الجرائم المتعلقة بالبناء والعمران، مبررا ذلك كون جرائم العمران تهدف إلى حماية المصالح العامة وليس الخاصة، لكن منذ أن أصدرت الغرفة الجنائية لمحكمة النقض قرارا بتاريخ 17 جانفي 1984 في قضية HENNETON، أصبح بإمكان التأسيس كطرف مدني فيما يخص جرائم التعمير، إذ ما توفر عنصر الضرر المباشر والشخص<sup>6</sup>.

<sup>1</sup>ADJA Djillali Et DROBENKO Bernard, Droit De L'urbanisme, Les Conditions De L'occupation Du Sol Et De L'espace, BERTI, Algérie, 2007, p. 284.

<sup>2</sup> بزغيش بوبكر، منازل العمران، المرجع السابق، ص. 236 و 237.

<sup>3</sup> تنص المادة 112 من القانون رقم 03-10، مؤرخ في 19 يوليو 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج. ر. ج. ج. عدد 43، صادر بتاريخ 20 جويلية 2003. على أنه: " تثبت في كل مخالفة لأحكام هذا القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه بموجب محاضر لها قوة الإثبات.

ترسل المحاضر تحت طائلة البطلان، في أجل خمسة عشر (15) يوما من تحريرها إلى وكيل الجمهورية وكذلك إلى المعني بالأمر".

<sup>4</sup> تنص المادة 2/1 من ق. إ. ج، المرجع السابق، على أنه: "كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون".

<sup>5</sup> تنص المادة 72 من المرجع نفسه، على أنه: " يجوز لكل شخص متضرر من جنائية أو جنحة أن يدعي مدنيا بأن يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص".

<sup>6</sup> Cass.crim, 17 janvier 1984, bull crim 24, p.64, note PECHEUL Armel, Droit De L'urbanisme, ELLIPSES, Paris, 2003, p.165.

أما عن موقف التشريع الجزائري فنجد أنه قد اعترف بالتأسيس كطرف مدني بموجب المادة 74 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر التي تنص: "يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية، تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير".

يتبين من خلال هذه المادة، أن المشرع الجزائري أجاز للجمعيات التي تنشط من أجل تهيئة إطار الحياة والمحيط، أن تتأسس كطرف مدني، لكن الأمر يبقى ضيق مقارنة بالتشريع الفرنسي الذي أجاز هذا الأمر لكل الأفراد، الجمعيات والمؤسسات العمومية<sup>1</sup>.

### 3- انقضاء وتقدم الدعوى العمومية

يحكم انقضاء الدعوى العمومية المواد 6 و8 من ق. إ. ج، حيث نصت على كون جريمة البناء بدون رخصة تعتبر جنحة، وتضمنت الأسباب العامة لانقضاء الدعوى العمومية، وكذلك مدة تقدم هذه الدعوى والمحددة بمرور ثلاث سنوات كاملة.

ترجع مميزات جريمة البناء بدون رخصة المتعلقة بأحكام تقدم الدعوى العمومية، إلى طبيعة الجريمة من حيث ركنها المادي الذي يجعلها جريمة مستمرة مما يؤثر على سريان مدة التقدم، بحيث يبدأ حساب هذه المدة من يوم ارتكاب آخر فعل من أفعال التنفيذ، أي من يوم القيام بأخر عمل من أعمال البناء المتكررة المكونة لجريمة البناء بدون رخصة.

### ثانيا: العقوبات المقررة لجريمة البناء بدون رخصة

يتمتع القاضي أثناء فصله في الدعوى الجزائية بالحكم بالعقوبات الجزائية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير (1) والعقوبات الجزائية المنصوص عليها في القانون رقم 08-15 (2).

<sup>1</sup> شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008، ص.122.

**1- العقوبات الجزائية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير**

أقر المشرع العقوبة الأصلية المقررة لجريمة البناء بدون رخصة بموجب المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

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".

**2- العقوبات الجزائية المنصوص عليها في القانون 08-15**

أقر المشرع العقوبة الأصلية المقررة لجريمة البناء بدون رخصة بموجب المادة 79 من القانون رقم 08-15 التي تنص: "يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى مائة ألف دينار 100.000 دج كل من يشيّد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة".

من خلال المادتين أعلاه يتضح لنا أن القاضي يمكن أن يحكم على المحكوم عليه بغرامة مالية، كما يمكن أن يحكم بعقوبات سالبة للحرية (الحبس)، وفي حالة العود يمكن أن تشدد العقوبة.

**الفرع الثاني****الجزاء المدنية لجريمة البناء بدون رخصة**

يقصد بالجزاء المدني كل جزء يكون ذات طبيعة مدنية، يطالب المتضرر بتوقيعه أمام القضاء مهما كانت طبيعته والجهة القضائية المختصة، ومنه سوف نتطرق إلى المسؤولية المدنية (أولا) والآثار التي قد تنتج عنها (ثانيا).



أولاً: المسؤولية المدنية التقصيرية المترتبة عن البناء بدون رخصة

حسب نص المادة 124 من ق. م. ج التي تنص: " كل عمل أيا كان، يرتكبه المرء ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"، فإنه تترتب المسؤولية المدنية التقصيرية بتوافر الأركان الآتية:

### 1- الخطأ

يتمثل الخطأ في جريمة البناء بدون رخصة في الخطأ الجزائي، وذلك في حالة الإدانة بارتكاب هذه الجريمة، أو بمجرد مخالفة قواعد البناء والتعمير، ويمكن إثبات هذا الخطأ بالحكم أو القرار الجزائي النهائي، أو بمحضر معاينة تثبت قيام البناء بدون رخصة<sup>1</sup>.

### 2- الضرر

بالإضافة إلى وجود الخطأ وإثباته، فإن المسؤولية المدنية لا تترتب إلا إذا توفر ركن الضرر، ويشترط فيه أن يكون محققا وليس محتملا، وأن يكون شخصي ومباشر يمس بمصلحة مشروعة، ويستوي أن يكون الضرر مادي يمس حق قائم أو أن يكون معنوي في حالة المساس بالإطار العام للحياة<sup>2</sup>، كالأضرار المضرة بالجيران<sup>3</sup>، وفي هذا الخصوص صدر قرار عن المحكمة العليا يقضي بـ: " لما كان ثابتا-في قضية الحال- أن قضاة الاستئناف حصروا النزاع في تحديد الضرر ومصدره وقضوا بالإنذار الطاعن بتحويل مدخل البناية بعيدا عن مسكن المطعون ضده بسبب الضرر الذي لحقه من جراء ذلك، مؤسسين قرارهم على المعاينة المنجز محضرا عنها، فإنهم بذلك قد أحسنوا تطبيق القانون، مما يستوجب رفض الطعن الحالي"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص.143.

<sup>2</sup> ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, Op.Cit, P.P 192-294.

<sup>3</sup> تنص المادة 1/691 من ق. م. ج، المرجع السابق، على أنه: " يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار".

<sup>4</sup> المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 90943، بتاريخ 16 جوان 1995، المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 1995، ص.102.

## 3-العلاقة السببية

للتعويض عن الأضرار الناجمة عن البناء بدون رخصة، يتعين على القاضي المدني، أن يبحث على وجود علاقة سببية بين الجريمة والضرر اللاحق بالغير المطالب بالتعويض<sup>1</sup>، وهي تلك العلاقة المباشرة بين الجريمة والضرر، إذ لولا المخالفة لما حدث الضرر.

## ثانياً: التعويض

إن جزاء المسؤولية المدنية هو التعويض، وعليه يحق للمتضرر من جريمة البناء بدون رخصة رفع دعوى يطالب فيها بالتعويض النقدي أو العيني عن الضرر الذي لحق به، وتختلف هذه الدعوى بحسب اختلاف الطريق الإجرائي الذي يتم اختياره.

## 1- طرق التعويض

الأصل أن يتم طلب التعويض عن الضرر الناتج عن جريمة البناء بدون رخصة، عن طريق الدعوى المدنية التبعية التي يعود اختصاص النظر فيها للقاضي الجزائي، بشرط أن يكون الضرر مبدئياً ناتج مباشرة عن ارتكاب الجريمة طبقاً لأحكام المادتين 02 و03 و72 من ق. إ. ج، إلا أنه للطرف المتضرر الخيار بين تأسيسه كطرف مدني في الدعوى العمومية، أو رفعه لدعوى مدنية مستقلة أمام القاضي المدني طبقاً لأحكام المادة 4 من ذات القانون<sup>2</sup>.

قيد المشرع الجزائي حق المتضرر في المطالبة بحقه بالاختيار بين الطريق الجزائي أو المدني، حيث أنه لا يسمح لمن رفع دعواه أمام القاضي المدني وصدر فيها حكم في الموضوع، أن يعيد رفعها أمام القاضي الجزائي طبقاً لأحكام المادة 5 من ق. إ. ج، وعلى العكس من ذلك فإنه إذا تم رفع الدعوى المدنية بصفة تبعية للدعوى الجزائية، يمكن للمضرور اللجوء للقاضي المدني بعد سلوكه الطريق الجزائي طبقاً لأحكام المادة 247 من ذات القانون<sup>3</sup>.

## 2- صور التعويض

التعويض هو جزاء للضرر الذي رتبته البناء بدون رخصة، فقد يكون التعويض نقدي أو

عيني.

<sup>1</sup> شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص.125.

<sup>2</sup> أنظر المواد 02 و03 و04 و72 من ق. إ. ج، المرجع السابق.

<sup>3</sup> راجع المواد 5 و247، المرجع نفسه.

الأصل في التعويض أن يكون نقداً يتحدد بحسب الضرر وفقاً للسلطة التقديرية للقاضي المدني أو جزائي، إلا أنه لا يوجد ما يمنع أن يكون التعويض عن جريمة البناء بدون رخصة عينا وذلك بإعادة الحال إلى ما كان عليه عن طريق الهدم<sup>1</sup>.

يختلف الهدم الذي يأمر به القاضي المدني أو الجزائي باعتباره تعويضاً عينياً عن الهدم الإداري الذي يعتبر جزءاً إدارياً، فبينما يكون الهدم في الحالة الأولى جزءاً على الاعتداء على مصلحة محمية قانوناً رفعا لضرر محقق سواءً إن كان المتضرر شخصاً خاصاً أو عاماً، فإن الهدم في الحالة الثانية يكون جزءاً على مخالفة قواعد البناء والتعمير بغض النظر عن وجود ضرر أو متضرر، ولعلنا نجد مجالاً لتطبيق الأمر بالهدم كجزاء مدني في حالة امتناع الإدارة عن القيام بالهدم الإداري، مما يجعل الطرف المتضرر مجبراً على طلبه طبقاً للقواعد العامة للمسؤولية المدنية، فمثلاً المادة 784 من ق.م. ج. أقرت لمالك العقار الذي تم الاعتداء على ملكيته بالبناء عليها، الحق في طلب هدم ذلك البناء زيادة على التعويض عن الضرر<sup>2</sup>، الأمر الذي يؤكد القرار الآتي ذكره: " من المقرر قانوناً أنه إذا أقام شخص المنشأة بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضاه صاحبها، فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشأة إزالتها.

وأن القضاء بإزالة المنشآت التي أقامها الطاعن على أرض المطعون ضدهم بناء على الخبرة التي أثبتت أن الحائط تم بناؤه على أرض الغير فإنه قضاء صائب طبقاً للمادة 784 من القانون المدني لأن دعوى إزالة المنشآت ترفع خلال السنة الموالية للعلم بإقامة تلك المنشآت وليس من تاريخ إنشائها"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> قرزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص. 146.

<sup>2</sup> تنص المادة 784 من ق.م. ج.، المرجع السابق، على أنه: " إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضاه صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها. ويجوز لم أقام المنشآت أن يطل نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً، إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقاءها طبقاً لأحكام الفقرة السابقة".

<sup>3</sup> المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 207261، بتاريخ القرار 28 مارس 2001، المجلة القضائية، العدد الثاني، لسنة 2001، ص. 269.

## المبحث الثاني

### تسوية البناء بدون رخصة على ضوء القانون رقم 15-08

استحدث المشرع الجزائري مجموعة من القوانين لتسوية البناءات المشيدة بدون رخصة، أهمها نجد القانون رقم 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الذي يسمح للمواطنين بتسوية وضعية بناياتهم، والقضاء على المظاهر التي تشوه البعد الجمالي للنسيج العمراني. وفي هذا الإطار؛ ارتأينا أن نتناول في هذا المبحث التعريف بالتسوية في المجال العمراني (المطلب الأول)، وتحديد البناءات القابلة وغير القابلة للتسوية (المطلب الثاني)، وكذلك الإجراءات التي تحكم هذه الأخيرة (المطلب الثالث).

#### المطلب الأول

##### المقصود بالتسوية

التسوية في مجال التهيئة والتعمير آلية وضعها المشرع لتخفيف الطابع القمعي في مجال البناء، ويعتبر مرتكب جريمة البناء بدون رخصة المستفيد الأساسي من هذه التسوية، ومن هذا المنطلق أضحى من الضروري تحديد المقصود بهذه التسوية (الفرع الأول) والخصائص التي تتميز بها (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### تعريف التسوية

بالرجوع إلى قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر لسنوات ما قبل 2008، نجدها خالية من أي إشارة لتعريف التسوية، لكن بعد صدور القانون رقم 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، فقد جاء بنصوص تتضمن تسوية وضعية البناءات غير المشروعة، أهمها المادة 2 التي تنص على أن: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

يتّضح من هذه المادة؛ أنّ المشرع الجزائري لم يعرّف التّسوية في مجال التّعمير وإنّما حدد كيفية إعمالها، والتي تتم عن طريق إجراء تحقيق المطابقة وتحديد مجالها، وذلك من خلال منح سندات قانونية تجعل البناء مشروعاً ومطابقاً للقانون بعدما كان مخالفاً له<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### خصائص التسوية

تتميز التسوية على ضوء القانون رقم 08-15 السالف الذكر بمجموعة من الخصائص يمكن حصرها في الآتي:

#### أولاً: التسوية ذو طابع مؤقت

تتميز تسوية البناء في إطار القانون رقم 08-15 بطابع الأحكام المؤقتة، حيث سرت أحكامه ابتداءً من نشر القانون في الجريدة الرسمية بتاريخ 03 أوت 2008<sup>2</sup> (أي ثلاثة سنوات)، ليتم تمديد العمل بأحكامه طبقاً للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014<sup>3</sup>، ونظراً لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم، فقد تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول سنة 2016 تتضمن تمديد جديد وأخير للمعنيين لتسوية بناياتهم<sup>4</sup>.

والجدير بالإشارة أنّه تم تمديد آجال سريان العمل بأحكام القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها إلى 31 ديسمبر 2023 وفقاً لقانون المالية لسنة 2023<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> إدري رامي، إحدادن صونيا، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية-، 2014-2015، ص.28.

<sup>2</sup> أنظر المادة 94 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

<sup>3</sup> قانون رقم 08-13، مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج. ر. ج. ج. عدد 68، صادر سنة 2013.

<sup>4</sup> نصت التعليمة رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 الصادرة من الوزير الأول على أنّه: "فقد تقرر تعليق تطبيق أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، وذلك إلى إشعار آخر. وبهذا الشأن يكلف السيد وزير السكن والعمران والمدينة بنشر هذا القرار وتقديمه على أنّه تمديد جديد وأخير يمنح للمالكين المعنيين لإتمام إنجاز بناياتهم".

<sup>5</sup> المادة 67 من قانون رقم 22-24، المرجع السابق تعدل المادة 94 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق، تتضمن ما يأتي: "المادة 94: تمدد إجراءات تحقيق مطابقة البناء قصد إتمام إنجازها، كما نصت عليه أحكام المادة 94 (الفقرة الأولى) من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، إلى تاريخ 31 ديسمبر سنة 2023".

**ثانياً: التسوية ذو طابع إلزامي**

تتميز التسوية في مجال العمران بخاصية الإلزام، لذا فمن الإلزام تسوية البناءات المتممة والغير متممة وفقاً لنص المادة 23 فقرة 2 من القانون رقم 08-15 التي تنص: "من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية".

**ثالثاً: التسوية ذو طابع شامل ولا تمس بحقوق الغير**

لا تنحصر التسوية فقط على البناءات الغير مطابقة أو الغير متممة، بل تشمل تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناية والذي يعد جزءاً لا يتجزأ منها، ولا يمكن إغفاله لأن البناية ملتصقة بالأرض، وبالتالي فتسوية البناءات الغير مطابقة والغير متممة تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها<sup>1</sup>.

فضلاً عما سبق؛ عملية التسوية يجب أن لا تمس بحقوق الغير والارتفاقات المنصوص عليها في القانون رقم 08-15<sup>2</sup>.

**المطلب الثاني****البناءات القابلة وغير القابلة للتسوية على ضوء القانون رقم 08-15**

تناول القسم الأول من القانون رقم 08-15 المعنون بـ"تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها"، البناءات القابلة للتسوية وذلك بموجب المادة 15 (الفرع الأول)، كما حددت المادة 16 منه البناءات الغير قابلة للتسوية (الفرع الثاني).

**الفرع الأول****البناءات القابلة للتسوية**

يشترط في تسوية البناءات وفقاً للقانون رقم 08-15، ضرورة أن تكون هذه الأخيرة قد انتهت بها أشغال البناء أو في طور الإتمام قبل نشر القانون في الجريدة الرسمية أي قبل 03 أوت 2008، وهذا ما أكدته المادة 14 التي تنص: "يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها

<sup>1</sup> منصر نصر الدين، نعيمة ذيابية، "إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون-تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص.187.

<sup>2</sup> راجع المادة 16 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

**أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا فيها الشروط المحددة في هذا القانون."**

تنقسم البناءات القابلة للتسوية طبقاً لهذا القانون حسب درجة تعلقها برخصة البناء لتشمل البناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، أو تحصل صاحبها على رخصة البناء لكنها غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، وكذلك البناءات غير المتممة التي تحصل أو لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

بما أن موضوع مذكرتنا يتمحور حول جريمة البناء بدون رخصة، لذا سنحاول التركيز على البناءات المتممة وغير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، والإشارة بصفة سطحية إلى الأنواع الأخرى وذلك كالآتي:

#### **أولاً: البناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء**

يقصد بها البناءات التي يكون صاحبها قد أتم إنجازها دون الحصول على رخصة البناء، ويعود سبب عدم حصول المعني على رخصة البناء إلى غياب السند الرسمي للملكية أو عن قصد<sup>1</sup>، وتكون بذلك طبيعة الطلب المقدم في هذه الحالة هي رخصة بناء على سبيل التسوية طالما أن البناء قد انتهت عملية تشييده.

#### **ثانياً: البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء**

وهي البناءات التي لم ينته صاحبها من عملية إنجازها بدون رخصة البناء، ويرجع السبب في عدم الحصول على رخصة البناء في هذه الحالة عادة كما أشرنا أعلاه إلى غياب السند الرسمي للملكية<sup>2</sup>، وتكون بذلك طبيعة الطلب المقدم هي رخصة إتمام على سبيل التسوية<sup>3</sup>.

#### **ثالثاً: البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء**

أشرنا سابقاً إلى أن البناء غير المتمم هو البناء الذي لم ينته صاحبه من عملية الأشغال، ويشترط للشروع فيها ضرورة الحصول على رخصة بالبناء تكون مقيدة بمدة محددة، يجب مراعاتها

<sup>1</sup> بزغيش بوبكر، منازعات العمران، المرجع السابق، ص.214.

<sup>2</sup> منصر نصر الدين، نعيمة ذيابية، المرجع السابق، ص.179.

<sup>3</sup> للمزيد من التفاصيل أنظر الملحق رقم 02، يتضمن منح رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

سواء عند بدء الأشغال أو الانتهاء منها وإلا اعتبرت تلك الرخصة ملغاة<sup>1</sup>، ومثال عن هذا أن الشخص المتحصل على رخصة البناء، ولم يبدأ في الأشغال، فإنّ الرخصة الممنوحة له تعتبر لاغية بمجرد انتهاء المدّة المحددة لها.

#### رابعاً: البناءات المتممة غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

يفترض في هذه الحالة أن يكون البناء قد تم إنجازه، لكن بمواصفات غير مطابقة لرخصة البناء المتحصل عليها، مما يجعلها تشكل جريمة منظمة بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup>، بالتالي فكل البناءة مخالفة لرخصة البناء أو لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة، لا يسمح لها بالحصول على شهادة المطابقة إلا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني

#### البناءات غير القابلة للتسوية

حدد المشرع الجزائري في القانون رقم 08-15 بعض البناءات المستثناة من إجراء التسوية، وتتمثل في تلك التي هي بطبيعتها لا تقبل التسوية حسب المادة 16 التي تنص: "لا تكون قابلة لتحقيق للمطابقة في إطار أحكام هذا القانون، البناءات الآتية:

- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ومنع البناء عليها،
- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبجماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها،
- البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني،
- البناءات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع،

<sup>1</sup> راجع المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>3</sup> إدري رامي، إحدادن صونيا، المرجع السابق، ص. 37.



- **البنائيات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.**"

فضلا عما نص عليه القانون السالف الذكر، فإنه يستثنى من عملية التسوية تلك البنائيات المشيدة بالمواقع والمناطق المحمية المنظمة بموجب القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث

#### إجراءات تسوية البناء بدون رخصة على ضوء القانون رقم 08-15

أشار القانون رقم 08-15 إلى مجموعة من الإجراءات يجب إتباعها لتسوية البناء بدون رخصة، من بينها إيداع الطلب المتمثل في تسوية البناء غير الشرعي المرفق (الفرع الأول)، أمام الجهة الإدارية المختصة قانونا (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### طلب تسوية البناء بدون رخصة

ألزم القانون رقم 08-15 كل من المالك و صاحب المشروع أو المتدخل المؤهل<sup>2</sup>، الذين قاموا بتشييد البنائيات بدون رخصة باتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل التصريح بتسوية البنائيات (أولا) والتعريف بالبنائية موضوع التسوية (ثانيا)، وكذا تحديد وثيقة التسوية المطلوبة (ثالثا).

#### أولا: التصريح بتسوية البنائيات

يقدم التصريح في شكل طلب للتسوية يحزر على خمس نسخ ضمن محرر نموذجي يقدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وفق ما نصت عليه المادتين 24 و 25 من القانون رقم 08-15<sup>3</sup>، ووفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات

<sup>1</sup> أنظر المادة 2 من القانون رقم 03-03، المرجع السابق.

<sup>2</sup> تنص المادة 7 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق، على أنه: "يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بنائية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض".

<sup>3</sup> راجع المواد 24 و 25، المرجع نفسه.

تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات<sup>1</sup>، والتي تتعلق أساسا بالتعريف بالمصرح، من خلال ذكر المعلومات حول طالب شهادة المطابقة شخص طبيعي، أو معنوي.

### ثانيا: التعريف بالبنائة موضوع التسوية

يجب على المصرح الإشارة بصورة دقيقة للبنائة غير الشرعية محل التسوية التي تندرج في مجال البنائة التي حددها القانون رقم 08-15، تلك البنائة المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء، وكذلك البنائة غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء<sup>2</sup>.

### ثالثا: وثيقة التسوية المطلوبة

يتعلق بتحديد وثيقة تحقيق التسوية المطلوبة بحسب حالة البناء، سواء تعلق الأمر برخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة أو رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني

### الجهة الإدارية المختصة بتسوية البناء بدون رخصة

يُمر طلب تسوية البناء بدون رخصة وفقا للقانون رقم 08-15 على ثلاثة هيئات، على مستوى البلدية (أولا) ثم على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء (ثانيا) وفي الأخير يتم إصدار القرار على مستوى الدائرة، القابل للطعن في حالة ما كان بالرفض على مستوى الولاية (ثالثا).

<sup>1</sup> أنظر الملحق رقم 03، نموذج التصريح الملحق الأول في المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائة، ج. ر. ج. ج. عدد 27، صادر بتاريخ 6 ماي 2009.

<sup>2</sup> أنظر المادة 15 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

<sup>3</sup> بالجيلالي خالد، بالجيلالي محمد، "الآليات القانونية لتسوية البنائة غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم 08-15"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص. 260.

## أولاً: على مستوى البلدية

ألزم المشرع ملاك البناءات المتممة أو غير المتممة المتعلقة بالحالات المنصوص عليها في المادة 15 من القانون رقم 08-15 بتقديم ملف على مستوى البلدية حول البناءة<sup>1</sup>، يتضمن تصريح في خمس نسخ مرفق بباقي الوثائق المنصوص عليها بالمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، وهي:

1- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبنانية متممة وغير حائزة على رخصة بناء كما جاء في المادة 22 من القانون رقم 08-15 وهي:  
- وثائق مكتوبة و بيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

2- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبنانية غير متممة وغير حائزة لرخصة بناء كما جاء في المادة 22 من القانون رقم 08-15 وهي:  
- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة تبين الأجزاء الباقي إنجازها، معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء<sup>2</sup>.

يتم تدوين التصريح في سجل خاص على مستوى مصالح التعمير بالبلدية، مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليمياً، مقابل وصل استلام<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> تنص المادة 23 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق، على أنه: " يجب على ملاك البناءات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بنباياتهم ضمن الشروط والآجال المحددة في هذا الشأن.

من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية."

<sup>2</sup> أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 26 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

بعد إيداع التصريح المرفق بالملف على مستوى البلدية تقوم مصالح التعمير بالبلدية والمكونة من أعوان فرق المتابعة والتحقق<sup>1</sup>، المشكلة من أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة السكنات والتي تعين من طرف الوالي باقتراح من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، بالقيام بما يلي:

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.
  - معاينة حالة عدم مطابقة البناءات، وتحرير محضر عدم المطابقة.
  - البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15 ومعيّناتها.
  - طلب استكمال أي وثيقة إدارية أو تقنية خاصة بالبنائة من طرف صاحب البناائة.
  - كما يمكن لأعوان الفرقة قبل إعداد رأيهم إبلاغ المعني بالتحفظات المسجلة لرفعها والمتعلقة بالتصريح أو كافة الوثائق الأخرى قصد تصحيحها.
  - إبداء الرأي حول التصريح المقدم بالخانة المخصصة لهم بالتصريح<sup>2</sup>.
- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد ذلك في ظرف 15 يوما التي تلي إيداع التصريح، بإرسال أربعة (4) نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة الميدانية و رأي مصالح التعمير التابعة للبلدية إلى لجنة الدائرة<sup>3</sup>، دون المرور على مستوى مديرية التعمير والهندسة ، التي ترسل لها نسخة واحدة فقط لإعلامها.

#### ثانيا: على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء

بعدما كانت صلاحيات مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء تقتصر سابقا في إبداء رأيها وموافقة أرائها، أصبحت في الوقت الراهن وبعد صدور التعليمات الوزارية رقم 04 لسنة 2012 تتمتع بصلاحيات واسعة، من خلال إنشاء لجنة خاصة على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية مشكلة من ممثلي المصالح التالية: التعمير، الأملاك الوطنية، الفلاحة، الثقافة، السياحة، الطاقة والمناجم، الري، الحماية المدنية، كما يمكن للجنة أن تستدعي أي ممثل للهيئات المعنية الذي من

<sup>1</sup> أنظر المادة 68 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

<sup>2</sup> منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، المرجع السابق، ص. 181، 182.

<sup>3</sup> بزغيش بوبكر، منازل العمران، المرجع السابق، ص. 223.

شأنه مساعدتها في أشغالها على غرار ممثل الحفظ العقاري<sup>1</sup>، شركة توزيع الكهرباء والغاز، الموارد المائية والأشغال العمومية<sup>2</sup>.

يتمحور دور اللجنة إذن في دراسة الملفات بالبنائيات التي تعتبر رخصة البناء الخاصة بها من صلاحيات الوزير أو الوالي بالإضافة إلى البنائيات التي تحمل خصوصيات والمتمثلة في:

- البنائيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري وبصفة عامة البنائيات المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور.

- البنائيات الخاضعة لأحكام تشريعية وتنظيمية متعلقة بالسياحة والتراث الثقافي<sup>3</sup>.

قصد دراسة الملفات على مستوى هذه اللجنة، تقوم أمانة اللجنة بالحصول على جميع الآراء الخاصة بالإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة المنصوص عليها في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السالف الذكر، لتقوم بعدها هذه اللجنة بإعداد محضر وتقوم بإيداع الملف على مستوى اللجنة التقنية للدائرة مرفقا بمحضر اللجنة<sup>4</sup>.

### ثالثا: على مستوى الدائرة والولاية

يتم إيداع الملفات من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية والمصالح لمديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء على مستوى الأمانة التقنية للدائرة، لدراستها من طرف اللجنة المشكلة على مستوى الدائرة (1)، وفي حالة ما تم رفض الملف يمكن للمعني الطعن لدى لجنة الطعن على مستوى الولاية (2).

### 1- على مستوى الدائرة

تدرس الملفات على مستوى الدائرة من طرف لجنة الدائرة المكلفة في تحقيق مطابقة البنائيات، وتتشكل هذه اللجنة من: رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليميا، رئيس القسم

<sup>1</sup> أنظر البند 2.2 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها.

<sup>2</sup> منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبيبة، المرجع السابق، ص 182.

<sup>3</sup> البند 1.2.2 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04، المرجع السابق.

<sup>4</sup> منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبيبة، المرجع السابق، ص 183.



كما تقوم بدورها في دراسة مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي، ويراعى في حالة عدم وجوده مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويؤخذ بعين الاعتبار في هذا الشأن الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناية وانسجامها مع الأماكن، نظرا لقواعد التعمير وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة، وتراعي الدراسة احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية وكذلك فيما يخص حماية المحيط والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

وعند الانتهاء من دراسة الملف تصدر اللجنة قرارها إما بالموافقة في حالة عدم تسجيل تحفظات أو الموافقة الموقوفة على تحقيق شرط محدد أو تأجيل اتخاذ القرار لحين استكمال وثائق أو إجراء تحقيق حول البناية أو بالرفض<sup>1</sup>.

## 2- على مستوى الولاية

في حالة ما إذا تم رفض ملف التسوية من طرف لجنة الدائرة، يمكن لطالب التسوية الطعن أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية التي تتشكل حسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 من الوالي رئيسا، رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضوين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما، مدير التعمير والبناء، مدير الأملاك الوطنية، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير الأشغال العمومي، مدير الموارد المائية، مدير الطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير السياحة، مدير الثقافة، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية، بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك، ولا تعتبر مداوات لجنة الطعن صحيحة إلا بحضور ثلثي 3/2 من أعضائها على الأقل، وتتخذ قرارات لجنة الطعن بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من طرف المصريح<sup>2</sup>.

للجنة الطعن على مستوى الولاية، أمانة تقنية تتكفل حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي

رقم 09-155 بما يلي:

<sup>1</sup> منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، المرجع السابق، ص 185.

<sup>2</sup> أنظر المادتين 14 و15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المرجع السابق.

- استلام ملفات الطعون،
- تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها،
- تحضير اجتماعات لجنة الطعن،
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن،
- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى،
- تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون،
- إعداد التقارير الفصلية عن النشاط،

يحدد أجل الطعن في هذا الشأن بثلاثون (30) يوما يبدأ حسابه من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة، ينتهي باتخاذ قرار نهائي يفيد تأكيد أو تعديل قرار اللجنة وفق ما تحتويه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 التي تنص: **"يمكن للجنة الطعن أن تبادر بكل تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.**

**ترسل لجنة الطعن عند نهاية أشغال دراسة الطعون المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي اتخذتها إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلامها الطعن، والتي تبت نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب.**

**ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني، مقابل وصل استلام".**

تأكيدا على ما سبق ذكره؛ استندنا في هذا الصدد على سبيل الاستدلال بالإحصائيات المتعلقة بإمكانية تسوية البناءات وخاصة البناءات المشيدة بدون ترخيص، وقد أكد في هذا الإطار وزير السكن والعمران والمدينة، إلى غاية 1 أبريل 2023، أن العدد الإجمالي لطلبات تسوية البناءات على المستوى الوطني بلغ مليون وسبعة وثلاثون ألف وستمئة وسبعة عشر (1.037.617) ملف.

كما أوضح الوزير خلال الجلسة المخصصة للرد على الأسئلة الشفوية بالمجلس الشعبي الوطني، أن 825.140 ملف من مجمل الملفات الموضوعة على المستوى الوطني تم دراستها، أي تقريبا بنسبة 80 بالمائة من المجموع الكلي، مشيرا إلى أنه تم إحصاء 435.523 ملف مقبول، إصدار 226.096 من عقود التعمير، في حين بلغت عدد الملفات



المؤجلة 231.965 ملف وعدد الملفات المرفوضة 157.656 ملف، وبلغ عدد الملفات في طور الدراسة على المستوى الوطني 212.473 ملف، منها 155.518 ملف على مستوى البلديات و151.167 على مستوى الدوائر و 5.788 ملف على مستوى مديريات التعمير والبناء<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> أنظر الموقع الإلكتروني: [www.el-massa.com/dz/](http://www.el-massa.com/dz/)

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع جريمة البناء دون رخصة، نخلص إلى أنها منتشرة منذ زمن بعيد في كامل أرجاء البلاد، وذلك لأسباب متعددة، تأتي في مقدمتها أزمة السكن، إلى جانب طول إجراءات الحصول على رخصة البناء، والصعوبات التي تخلقها الجهات المعنية بتقديمها، مما يدفع بالأفراد إلى سهولة الوقوع في مثل هذه الجريمة.

بالرغم من أن المشرع الجزائري أصدر عدة قوانين متتالية في مجال العمران وذلك محاولة منه لتصدي لهذه الجريمة، إلا أنه بالنظر إلى الواقع المعاش نجد أن هذه الظاهرة لا زالت منتشرة بكثرة، مما أدى به إلى إصدار القانون رقم 08-15 سعيًا منه دائمًا لوضع حد لهذه الجريمة والذي حاول من خلاله تسوية البناءات المشيدة بدون رخصة.

بعد أن كانت سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر هي بناء مدينة وفقا لمقاييس ومعايير محددة في القانون رقم 90-29، إلا أن هذه السياسة أخذت منحى آخر حيث أنها أصبحت من أهدافها القضاء على البناء الفوضوي عامة والبناء بدون رخصة خاصة.

إن كثرة الوثائق الإدارية والتقنية المتعلقة بطلب رخصة البناء، يحول دون إتمام إجراءات المطالبة بها أو تماطل الإدارة وعدم البت في الطلبات، يؤدي إلى تشجيع المواطنين على البناء دون رخصة، أضف إلى أن تشتت النصوص القانونية التي عالجت المخالفات الخاصة بأعمال البناء دون رخصة وكذلك عدم وضوحها، أدت بالنتيجة إلى ازدياد انتشارها.

يتميز القانون الجزائري في مجال التعمير لاسيما في مجال البناء دون رخصة بخاصية تتأثر وعدم تجميع الركن الشرعي للجرائم، الأمر الذي قد يؤدي إلى عدم الوصول وتحديد النص الواجب التطبيق، فجريمة البناء بدون رخصة تخضع لعدة نصوص بنفس المخالفات وبعقوبات مغايرة، لعل أن هذه العمومية وعدم الدقة هي التي فتحت المجال للعبث بأحكام قانون التعمير، وعليه يمكن الجزم بأن التأطير الجزائري للمخالفات المتعلقة بالبناء بدون رخصة بهذا الشكل يفقد مغزاها ويثير ريب وعدم الثبات من حيث تحريك الدعوى العمومية، بل أنها تحد من سلطات وصلاحيات القاضي الجزائري.

وسع المشرع من دائرة الأشخاص المسؤولين جزائيا عن الجرائم المتعلقة بالبناء بدون رخصة، ذلك بتقرير مسؤولية كل المتدخلين بغض النظر عن صفتهم، وذلك رغبة من المشرع بفرض سلطان قانون التعمير والحد من التجاوزات، غير أن صياغة المادة 77 من القانون رقم

90-29 بالشكل الحالي أدى إلى نتائج عكسية، بل تعتبر العائق أمام تجسيد الهدف الردعي ذلك أنها تنص على معاقبة أشخاص بصفة وجوبية وآخرون بصفة اختيارية، فيعاقب منفذ الأشغال وجوبا، بينما تتم معاقبة باقي المتدخلين بالإستناد إلى سلطة القاضي التقديرية.

إنّ توسيع دائرة الأشخاص المكلفين بمعاينة جرائم البناء بدون رخصة، من شأنه أن يؤدي إلى صعوبة تحديد المسؤول أو المسؤولين عن عدم التصدي لهذه المخالفات.

نخلص أيضا من خلال تحليل كل نصوص التهيئة والتعمير في الجزائر والتعديلات التي طرأت عليها، أن المتابعة الإدارية تحقق أثرها، فهي أكثر نجاعة في تفادي البناء بدون رخصة مقارنة بالعقوبات الجزائية التي حددها المشرع بموجب نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم في الغرامة المالية أو العقوبة السالبة للحرية، وهي عقوبات قليلة مقارنة بجسامة جريمة البناء دون رخصة.

بالرجوع إلى القانون رقم 08-15 نجد أنه جاء كخطوة ايجابية لتسوية وضعية البناء المشيدة بدون رخصة، إلا أنه في الواقع العملي نجد أنه يخلق مشاكل كثيرة، وهذا يعود إلى صعوبة تطبيقه على أرض الواقع، فلا تزال عملية تسوية البناء تسير ببطء لدى المصالح المعنية كما سبق بيانه في الإحصائيات المقدمة من طرف وزير السكن، رغم مرور عدة سنوات من صدور هذا القانون، وهذا يعود إلى عدة أسباب منها عدم إقبال أصحاب البناء المشيدة بدون تراخيص لدى المصالح المعنية لتسوية بناياتهم وهذا راجع ربما نقص الوعي لدى مواطنين الذي لا يزال يجهل الثقافة العمرانية، والسبب يعود أيضا إلى نقص الكفاءة لدى المصالح المعنية بتطبيق القانون 08-15 والمراسيم التنفيذية المنظمة له، نقص الوعي في الجانب التشريعي العمراني، وغياب تحسيس المواطن الجزائري بأهمية هذا المجال، وعدم تلاؤم النصوص القانونية المنظمة لمجال العمران مع واقع المجتمع الجزائري، لأن هذه الأخيرة مقتبسة من القانون الفرنسي التي لا تتماشى مع ثقافة المواطن الجزائري.

ولا يفوتنا تبعا لذلك أن نعرض بعض الاقتراحات على ضوء ما عالجه في هذه المذكرة

وهي كالآتي:

- ينبغي على المشرع الجزائري تبسيط إجراءات الحصول على رخصة البناء، وذلك بخفضها إلى 15 يوم، وهذا لما لها من أهمية في التقليل من جريمة البناء دون رخصة.

- وضع مادة خاصة مستقلة تحدد نطاق جريمة البناء بدون رخصة والعقوبة المقررة لها، كما كان عليه سابقا بموجب المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 الملغاة.
- جمع النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير في قانون واحد، كما يمكن توحيد القوانين والقرارات الصادرة بأعمال البناء ومخالفاته والتجاوز في الحصول على تراخيص البناء ضمن باب أو فصل في قانون العقوبات ليشمل كافة الجرائم الخاصة بأعمال البناء، وتوحيد أحكامها من اجل تنظيم المسؤولية الجزائية للفائمين بتلك الأعمال.
- تجميع الأجهزة المخول لها معاينة جريمة البناء بدون رخصة في جهاز واحد، وتمكينه بالوسائل القانونية المادية والبشرية لممارسة المهام الرقابية على أحسن وجه، وهذا لعدم التنصل من المسؤولية.
- ضرورة تشديد العقوبة الأصلية المنصوص عليها في المادة 77 من القانون رقم 90-29 والمادة 79 من القانون رقم 08-15، مع ضرورة إصدار قرارات بهدم البنايات المشيدة دون رخصة بعد سنة 2008.
- تعديل القانون رقم 08-15 وإدراج جل التعديلات التي مسته بالتعليمات المختلفة وبقوانين المالية، وتوضيح النقاط المبهمة فيه بدقة، وتسهيل الإجراءات الخاصة بتسوية البناء بدون رخصة.
- إجراء دورات تكوينية وندوات لفرق المتابعة والتحقيق وأعضاء اللجان قصد طرح الانشغالات المطروحة، والتطرق إلى الحلول المناسبة لتوحيد الإجراءات الخاصة بالتسوية البناء بدون رخصة على مستوى كل الولايات.
- تشجيع الباحث العلمي والدراسات الجامعية في ميدان الحقوق، للبحث عن طرق لمواجهة مشكلة البناء بدون رخصة، واقتراح حلول من شأنها الحدّ من نموها.

الملاحق

ملحق رقم 01

ملحق رقم 02



ملحق رقم 03

# قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

1. الكتب:

- 1- بوسقيعة محمد أحسن، الوجيز في القانون الجزائري العام، ط 6، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 2- بن مشرنن خير الدين، رخصة البناء: الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تدمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 3- حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العلمية لجريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1994.
- 4- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011.
- 5- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 2، مجلد 2، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 6- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، سنة 2000.
- 7- عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، ج 1: الجريمة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002.
- 8- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- 9- عبد العزيز أمال، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، ط 1، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2019.
- 10- قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومه، الجزائر، 2019.
- 11- منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 12- المنجي محمد، موسوعة المساكن والإيجارات، المجلد الرابع: جرائم المباني، ط 3، منشأة المعارف، مصر، 2010.

13- محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2017.

II. الأطروحات والمذكرات

أ- أطروحات الدكتوراه:

- 1- بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، نوقشت بتاريخ 30 أكتوبر 2017.
- 2- عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، غير منشورة، 2007.
- 3- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة-، 2014-2015.

ب- المذكرات:

✓ مذكرات الماجستير

- 1- بن لطرش منى، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة قسنطينة، 1998.
- 2- بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 09/04/2007.
- 3- محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001.
- 4- شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008.
- 5- قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014.

✓ مذكرات الماستر

- 1- إدري رامي، إحدان صونيا، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية-، 2014-2015.
- 2- قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014-2015.

✓ مذكرات إجازة المدرسة العليا للقضاء

- 1- حديد وهيب، معاينة جرائم البيئة ومتابعتها، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدورة 16، سنة 2005، 2008.

III. المقالات

- 1- أحمد بن زادي، رخصة البناء، نشرة القضاة، العدد 1، الجزائر، سنة 1989.
- 2- بالجيلالي خالد، بالجيلالي محمد، "الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم 08-15"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت -الجزائر، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص ص. 253-272.
- 3- بربيع محي الدين، "جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون - تيارت، العدد 3، 2017، ص ص. 285-301.
- 4- بعلي محند الصغير، "تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، كلية الحقوق، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي-تبسة، العدد 01، 2007، ص ص. 16-43.
- 5- رمزي حوحو، " رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر-بسكرة، العدد 4، 2009، ص ص. 217-228.
- 6- شريفة يوسف الزين، "رخصة البناء كأداة قانونية لحماية البيئة في التشريع الجزائري"، مجلة البحث القانوني والسياسي، جامعة 20 أوت 1955-سكيكدة، المجلد 6، العدد 2، 2021، ص ص. 34-48.



- 2- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتم.
- 3- أمر رقم 75-67، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء عليها، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 83، صادر بتاريخ 17 أكتوبر 1975، (ملغى).
- 4- قانون رقم 82-02، مؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 06، صادر في 09 فيفري 1982، (ملغى). قانون رقم 83-03، مؤرخ في 5 فبراير 1983، يتعلق بحماية البيئة، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 6، صادر في 8 فبراير 1983.
- 5- أمر رقم 85-01، مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 34، صادر في 14 أوت 1985، (ملغى).
- 6- قانون رقم 85-08، مؤرخ في 12 نوفمبر 1985، يتضمن المصادقة على الأمر 85-01، المحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 74، صادر في 13 نوفمبر 1985 (ملغى).
- 7- قانون رقم 87-03، مؤرخ في 27 جانفي 1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 05، صادر في 28 جانفي 1987 (ملغى).
- 8- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 49، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، معدل ومتم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 55، صادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.
- 9- قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتم بموجب القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 51، صادر في 15 أوت 2004 (استدراك في ج. ر. ج. ج. عدد 71، صادر في 10 نوفمبر 2004).
- 10- قانون رقم 99-01، مؤرخ في 09 يناير 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 02، صادر بتاريخ 10 فيفري 1999.

- 11- قانون رقم 02-02، مؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج. ر. ج. ج، عدد 10، صادر سنة 2002.
- 12- قانون رقم 03-03، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج. ر. ج. ج، عدد 11، صادر بتاريخ 19 فيفري 2003.
- 13- القانون رقم 10-03، مؤرخ في 19 يوليو 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج. ر. ج. ج، عدد 43، صادر بتاريخ 20 جويلية 2003.
- 14- قانون رقم 05-04، مؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون 90-29 مؤرخ في 10 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر. ج. ج، عدد 51، صادر بتاريخ 27 سبتمبر 2004.
- 15- قانون رقم 09-08، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. ج. ج، عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.
- 16- قانون رقم 15-08، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، ج. ر. ج. ج، عدد 44، الصادرة سنة 2008، معدل ومتمم بموجب المادة 67 من قانون رقم 22-24 مؤرخ في 25 ديسمبر 2022، يتضمن قانون المالية لسنة 2023، ج. ر. ج. ج، عدد 89، صادر بتاريخ 29 ديسمبر 2022.
- 17- أمر رقم 02-11، مؤرخ في 23 فبراير 2011 يتم الأمر 66-155 مؤرخ في 08 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج. ر. ج. ج، عدد 12، صادر بتاريخ 23 فبراير 2011.
- 18- قانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 أبريل 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر. ج. ج، عدد 14 صادر بتاريخ 06 مارس 2011.
- 19- قانون رقم 10-11 مؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ج. ر. ج. ج، عدد 37، صادر بتاريخ 3 يوليو 2011.
- 20- قانون رقم 08-13، مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج. ر. ج. ج، عدد 68، الصادر سنة 2013.



ت - النصوص التنظيمية:

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 82-304، مؤرخ في 09 أكتوبر 1982، يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 82-02 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 41، صادر في 12 أكتوبر 1982، (ملغى).
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 90-78، مؤرخ في 27 فيفري 1990، يتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 10، صادر في سنة 1990.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 26، صادر في 01 جوان 1991، (ملغى).
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 91-254، مؤرخ في 27 جويلية 1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 36، صادر بتاريخ 31 جويلية 1991.
- 5- مرسوم تشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 32، صادر سنة 1994، معدل ومتمم.
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 06، صادر في 05 فيفري 2006، معدل ومتمم.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 09-154، مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 27، الصادر بتاريخ 6 ماي 2009.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 09-155، مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد تشكيلي لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكفاءات سيرهما، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 27، صادر في سنة 2009.
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر. ج. ج. ج. عدد 07، صادر في 22 فيفري 2015.

10- قرار وزاري صادر عن وزارة السكن والعمران، مؤرخ في 23 سبتمبر 2009، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات، ج. ر.ج. ج، عدد 55، لسنة 2009.

11- تعليمية وزارية مشتركة رقم 04، تتضمن تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها، مؤرخة في 06 سبتمبر 2012.

12- تعليمية الوزير الأول رقم 445، مؤرخة في 06 نوفمبر 2016.

#### V. الاجتهادات القضائية

1- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 90943، بتاريخ 16 جوان 1995، المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 1995.

2- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 207261، بتاريخ القرار 28 مارس 2001، المجلة القضائية، العدد الثاني، لسنة 2001.

#### VI. المحاضرات:

1- عمر خوري، شرح قانون الإجراءات الجزائية، طبعة مدعمة بالاجتهاد القضائي للمحكمة العليا، محاضرات مطبوعة، أقيمت على طلبة الليسانس بجامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، بن عكنون، السنة الجامعية 2008/2009.

#### VII. المواقع الإلكترونية

1- قرار المحكمة العليا، الغرفة الجزائية، رقم 0927855، مؤرخ في 28 أبريل 2016، متوفر

على الموقع: [www.coursupreme.dz](http://www.coursupreme.dz)

2- أنظر الموقع الإلكتروني: [www.el-massa.com/dz/](http://www.el-massa.com/dz/)

ثانيا: باللغة الفرنسية

#### I. Ouvrages

1- DROBENKO Bernard, Droit De L'urbanisme, 8<sup>ème</sup> Edition, Gualino, Paris, 2013.

- 2- **DJILLALI Adja Et DROBENKO Bernard**, Droit De L'urbanisme, Les Conditions De L'occupation Du Sol Et De L'espace, BERTI, Algérie, 2007.
- 3- **HENRI JACQUOT ET FRANÇOIS PRIET**, Droit De L'urbanisme, 3<sup>ème</sup> Edition, Précis, Dalloz, DELTA, Paris, 1998.
- 4- **JEAN-PAUL Gilli, HUBERT Charles Et JAQUE De Lanversin**, Les Grands Arrêts Du Droit De L'urbanisme, 4<sup>ème</sup> Edition, Dalloz, Paris, 1996 .
- 5- **PECHEUL Armel**, Droit De L'urbanisme, ELLIPSES, Paris, 2003.

# الفهرس

3	إهداء
4	كلمة شكر وتقدير
5	قائمة أهم المختصرات
7	مقدمة
12	الفصل الأول: ماهية البناء بدون رخصة
13	المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء
13	المطلب الأول: تعريف رخصة البناء
13	الفرع الأول: المقصود برخصة البناء
14	الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء وطبيعتها القانونية
14	أولاً: خصائص رخصة البناء
15	1- رخصة البناء قرار الإداري
15	2- رخصة البناء من رخص الضبط
15	3- رخصة البناء ذو طابع تقريري
15	4- رخصة البناء ذو اختصاص مقيد
16	5- رخصة البناء ذو طابع وقائي
16	ثانياً: الطبيعة القانونية لرخصة البناء
16	المطلب الثاني: شروط رخصة البناء
17	الفرع الأول: المالك والوكيل والمستأجر لديه المرخص له قانوناً
17	أولاً: مالك العقار
17	ثانياً: الوكيل
17	ثالثاً: المستأجر لديه
18	الفرع الثاني: الهيئة المخصص لها القطعة الأرضية أو البناية
18	المطلب الثالث: إجراءات منح رخصة البناء
19	الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء

19	أولاً: تشكيل ملف الطلب وإجراءات إيداعه
19	1- الوثائق
19	أ- وثائق إدارية تثبت صفة الطالب
19	ب- وثائق تقنية تبين انسجام المشروع مع قواعد العمران
20	ت- وثائق تثبت مدى انسجام المشروع مع قواعد حماية البيئة
20	2- تأشيرة المهندس المعماري
21	ثانياً: إجراءات إيداع الطلب
21	الفرع الثاني: إصدار قرار بمنح رخصة البناء
22	أولاً: الجهة المؤهلة بمنح رخصة البناء
22	1- رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بمنح الرخصة
22	أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للبلدية
23	ب- رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للدولة
23	2- الوالي المختص بمنح الرخصة
24	3- الوزير المكلف بقطاع التعمير المختص بمنح رخصة البناء
25	ثانياً: صور القرار المتعلق برخصة البناء
25	1- القبول الصريح لطلب رخصة البناء
26	2- رفض منح رخصة البناء
26	أ- حالة وجود أو عدم وجود مخطط شغل الراضي
27	ب- حالة الرفض الإلزامي أو الرفض الاختياري من قبل الإدارة
28	ث- تأجيل البت في طلب رخصة البناء
30	المبحث الثاني: مفهوم جريمة البناء بدون رخصة
30	المطلب الأول: تعريف البناء بدون رخصة
30	الفرع الأول: المقصود بالبناء بدون رخصة
31	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للبناء بدون رخصة

- 32 ----- **المطلب الثاني: أركان جريمة البناء بدون رخصة**
- 32----- الفرع الأول: الركن الشرعي
- 33- أولاً: تجريم البناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- ثانياً: تجريم البناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها
- 33----- الفرع الثاني: الركن المادي
- 33----- أولاً: قيام الجاني بأشغال البناء تخضع لإلزامية الحصول على رخصة البناء
- 34----- 1- تشييد بنايات جديدة
- 34----- 2- الأشغال التي تتعلق بالمباني القائمة
- 35----- 3- تغيير البناء القائم
- 36----- 4- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج
- 36----- ثانياً: غياب رخصة البناء
- 36----- 1 - عدم طلب المعنى بالأمر لرخصة البناء
- 37----- 2 - غياب رخص البناء بسبب الإدارة
- 37----- 3- غياب رخصة البناء بسبب القضاء
- 38----- ثالثاً: جريمة البناء بدون رخصة جريمة مستمرة
- 39----- الفرع الثالث: الركن المعنوي
- 39----- أولاً: البناء بدون رخصة جريمة غير عمدية
- 40----- ثانياً: البناء بدون رخصة جريمة عمدية
- 40----- **المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن البناء بدون رخصة**
- 41----- الفرع الأول: إسناد المسؤولية الجزائية للجاني
- 41----- الفرع الثاني: موانع المسؤولية في البناء بدون رخصة
- 41----- أولاً: إباحة البناء بدون رخصة بإذن من القانون

- 42 ----- ثانيا: امتناع العقاب لتوفر مانع من موانع المسؤولية
- 44 ----- الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة على البناء بدون رخصة وإمكانية تسويته
- 45 ----- المبحث الأول: قمع جريمة البناء بدون رخصة البناء
- 45 ----- المطلب الأول: معاينة جريمة البناء بدون رخصة
- 45 ----- الفرع الأول: الأشخاص المؤهلين قانونا لمعاينة جريمة البناء بدون رخصة
- 45 ----- أولا: الأشخاص المحددين في قانون الإجراءات الجزائية
- 46 ----- ثانيا: الأشخاص المحددين في قوانين البناء والتعمير
- 46 ----- 1- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- 47 ----- 2- أعوان البحث والتقصي
- 48 ----- ثالثا: الأعوان المحددين في القوانين ذات الصلة
- 48 ----- 1- بالنسبة للمخالفات المرتكبة ضمن مناطق التوسع السياحي
- 48 ----- 2- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند بناء المشاريع الفندقية
- 49 ----- 3- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء في المناطق الساحلية
- 49 ----- الفرع الثاني: إثبات جريمة البناء بدون رخصة بموجب محاضر
- 49 ----- أولا: تحرير محاضر المعاينة
- 50 ----- ثانيا: الاستعانة بالقوة العمومية
- 51 ----- المطلب الثاني: المتابعة الإدارية لجريمة البناء بدون رخصة
- 51 ----- الفرع الأول: هدم البناء المشيد بدون رخصة
- 52 ----- الفرع الثاني: إجراءات هدم البناء بدون رخصة
- 53 ----- المطلب الثالث: المتابعة القضائية لجريمة البناء بدون رخصة
- 53 ----- الفرع الأول: المتابعة الجزائية لجريمة البناء بدون رخصة
- 53 ----- أولا: تحريك الدعوى العمومية
- 53 ----- 1- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة
- 54 ----- 2- تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المدني



- 3 - انقضاء وتقادم الدعوى العمومية ----- 55
- ثانيا: العقوبات المقررة لجريمة البناء بدون رخصة ----- 55
- 1- العقوبات الجزائية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير ----- 56
- 2- العقوبات الجزائية المنصوص عليها في القانون 15-08 ----- 56
- الفرع الثاني: الجزاءات المدنية لجريمة البناء بدون رخصة ----- 56
- أولاً: المسؤولية المدنية التقصيرية المترتبة عن البناء بدون رخصة ----- 57
- 1 - الخطأ ----- 57
- 2 - الضرر ----- 57
- 3 - العلاقة السببية ----- 58
- ثانيا: التعويض ----- 58
- 1 - طرق التعويض ----- 58
- 2- صور التعويض ----- 58
- المبحث الثاني: تسوية البناء بدون رخصة على ضوء القانون رقم 15-08 ----- 60
- المطلب الأول: المقصود بالتسوية ----- 60
- الفرع الأول: تعريف التسوية ----- 60
- الفرع الثاني: خصائص التسوية ----- 61
- أولاً: التسوية ذو طابع مؤقت ----- 61
- ثانيا: التسوية ذو طابع إلزامي ----- 62
- ثالثاً: التسوية ذو طابع شامل ولا تمس بحقوق الغير ----- 62
- المطلب الثاني: البنائات القابلة وغير القابلة للتسوية على ضوء القانون رقم 15-08 ----- 62
- الفرع الأول: البنائات القابلة للتسوية ----- 62
- أولاً: البنائات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء ----- 63
- ثانيا: البنائات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء ----- 63
- ثالثاً: البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ----- 63

64	رابعاً: البنايات المتممة غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة
64	الفرع الثاني: البنايات غير القابلة للتسوية
65	المطلب الثالث: إجراءات تسوية البناء بدون رخصة على ضوء القانون رقم 15-08
65	الفرع الأول: طلب تسوية البناء بدون رخصة
65	أولاً: التصريح بتسوية البنايات
66	ثانياً: التعريف بالبناية موضوع التسوية
66	ثالثاً: وثيقة التسوية المطلوبة
66	الفرع الثاني: الجهة الإدارية المختصة بتسوية البناء بدون رخصة
67	أولاً: على مستوى البلدية
68	ثانياً: على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء
69	ثالثاً: على مستوى الدائرة والولاية
69	1- على مستوى الدائرة
71	2- على مستوى الولاية
75	خاتمة
78	الملاحق
80	ملحق رقم 01
82	ملحق رقم 02
85	ملحق رقم 03
89	قائمة المراجع
99	الفهرس

## الملخص

تعد جريمة البناء دون رخصة من أكثر الجرائم انتشارا في الجزائر، حيث أنه رغم صدور ترسانة من القوانين تنظم مجال التعمير، إلا أن الوضع الحالي للمدن الجزائرية سيء من ناحية تنظيم هذا المجال، الأمر الذي أدى إلى تشوّه المنظر الجمالي للمدن وذلك لعدة أسباب اجتماعية واقتصادية وإدارية.

تصدى المشرع الجزائري لظاهرة البناء دون رخصة، من خلال فرض متابعات إدارية وجزائية على مرتكبيها، ومع ذلك لم تكن لهذه الآليات الفاعلية المطلوبة، وهو ما نلاحظه من خلال استمرار هذه الظاهرة في الانتشار، ما دفع بالمشرع إلى استحداث إجراء التسوية بموجب القانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقات البناءات وإتمام إنجازها.

## Résumé

L'infraction de construire sans permis, l'un des infractions les plus répondues en Algérie, malgré la promulgation d'un arsenal de lois qui régleme le domaine de l'urbanisation, cependant la situation des villes algériennes est mauvaise en termes de l'organisation de se domaine, ce qui a conduit a une distorsion de la vue esthétique des villes pour des raisons sociales, économiques et administratives.

Le législateur algérien a lutté contre le phénomène de la construction sans permis en imposant des poursuites administratives et pénales aux auteurs, mais ces mécanismes n'étaient pas efficace constatons par la persistance de ce phénomène, ce qui incité le législateur à introduire une nouvelle stratégie "la régularisation" en vertu de la loi 08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.