

جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون العام

البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

شعبة القانون العام

تخصص قانون الجماعات الإقليمية

تحت إشراف الأستاذ:

- بزغيش بويكر

من إعداد الطلبة:

- عمروش حياة

- عماروش رزيقة

لجنة المناقشة:

-الأستاذ عيساوي عزالدين.....رئيسا.

- الأستاذ بزغيش بويكر.....مشرفا ومقرا.

-الأستاذ بن بركان أحمد.....ممتحنا.

السنة الجامعية: 2013/2012

شكر و تقدير

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم و المعرفة و أعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا في

إنجاز هذا العمل.

نتقدم بأسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير، إلى الذين حملوا

رسالة العلم والمعرفة.

ولا يسعنا في هذا المقام إلا أن نتوجه بالشكر الجزيل والامتنان الكبير إلى الأستاذ المشرف:

" بزغيش بوبكر " على قبوله الإشراف على هذه المذكرة وعلى ملاحظاته القيمة

وإلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد و أرشدنا وأسدى النصح و المعونة

التي مكنتنا من الوصول إلى مبتغانا في إنجاز هذا البحث و الاجتهاد

في موضوع الدراسة.

نسأل الله القدير أن يحفظهم و أن يجازيهم خيرا.

إهداء

أهدي هذا العمل إلى الوالدين الكريمين أطال الله

في عمرهما و أمدهما بالصحة و العافية

إلى الإخوة الأعزاء

إلى كل أقاربي الأعزاء

إلى كل الأصدقاء والزملاء

إلى كل من ساعدني في انجاز هذه المذكرة

إلى جميع أسرة كلية الحقوق والعلوم السياسية

بجامعة بجاية

إهداء

اهدي هذا العمل إلى الوالدين العزيزين أطال الله في عمرهما

إلى إخوتي وأقاربي الأعزاء

أصدقائي وزملائي

والى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد في انجاز هذه المذكرة

إلى جميع أسرة كلية الحقوق والعلوم السياسية

بجامعة بجاية

إهداء

أهدي هذا العمل إلى الوالدين الكريمين أطال الله

في عمرهما و أمدهما بالصحة و العافية

إلى الإخوة الأعزاء

إلى كل أقاربي الأعزاء

إلى كل الأصدقاء والزملاء

إلى كل من ساعدني في انجاز هذه المذكرة

إلى جميع أسرة كلية الحقوق والعلوم السياسية

بجامعة بجاية

إهداء

اهدي هذا العمل إلى الوالدين العزيزين أطال الله في عمرهما

إلى إخوتي وأقاربي الأعزاء

أصدقائي وزملائي

والى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد في انجاز هذه المذكرة

إلى جميع أسرة كلية الحقوق والعلوم السياسية

بجامعة بجاية

قائمة أهم المختصرات

أولاً: باللغة العربية

- ج ر: الجريدة الرسمية

- ص ص: من صفحة إلى صفحة

- ط: الطبعة

- د س ن: دون سنة النشر

- د د ن: دون دار النشر

ثانياً: باللغة الفرنسية

-N⁰ : Numéro.

-P : Page.

-P.P : de la page a la page.

-OP.CIT : Ouvrage Précédemment Cité .

إن إرتباط الإنسان بالعمران إرتباط طبيعي فطري بدافع حاجته إلى مأوى ومسكن يؤويه الذي يتطور من زمن إلى آخر، ومن منطقة إلى أخرى، ومن دولة إلى أخرى، ونظرا لحاجة الإنسان للعمران المتزايدة بسبب النمو السريع للسكان، لم يعد العمران يتعلق بالوظيفة السكنية فحسب كما كان الحال في العصور الأولى بل تعددت وظائفه لتشمل الوظيفة التجارية والصناعية والأثرية والثقافية وغيرها.

أهمية الموضوع

إن موضوع البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء من أهم مواضيع الساعة الموجودة في الواقع العملي التي هي محل إهتمام التشريع والإدارة، فحسن تنظيم مجال العمران يؤثر على تطور أي دولة في مختلف مجالاتها.

أسباب إختيار الموضوع

محاولة إعداد بحث قانوني في موضوع البناء المخالف لرخصة البناء كانت رغبة منا في إثراء مكتباتنا بمؤلفات في مجال التعمير، كون هذا المجال سريع التطور فقواعده لها جانب قانوني و جانب فني تقني.

و نظرا لندرة الدراسات السابقة في هذا الموضوع إذ لم نقل أنها منعدمة، إرتأينا إلى إختيار هذا الموضوع و التنقيب فيه دون غيره من المواضيع.

الصعوبات المعترضة

عدم وجود مراجع كافية متخصصة في موضوع البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مما أدى بنا إلى التنقل إلى عدة جامعات عبر التراب الوطني، كجامعة الجزائر، البليدة، تيزي وزو، قسنطينة، سطيف ، لجمع عدد معقول من المراجع بغرض إثراء هذا العمل.

إذا كان المبدأ السائد في كل التشريعات أن الإنسان حر في ملكيته يمارس عليها ما يشاء من تصرفات إشباعا لكل حاجاته، فحق الملكية الخاصة كرسته جميع الدساتير في العالم و منه

الدستور الجزائري، فقد نصت عليه المادة 49 من دستور 1989 و تؤكد أيضا المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996 التي تنص: «الملكية الخاصة مضمونة، حق الإرث مضمون، الأملاك الوقفية و أملاك الجمعيات الخيرية معترف بها، و يحمي القانون تخصيصها⁽¹⁾».

كما كرسته أيضا كل النصوص الخاصة أيضا أبرزها المادة 675 من القانون المدني التي نصت على أنه: «مالك الشيء كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير...⁽²⁾».

و المبدأ السائد في مختلف التشريعات المقارنة أن الفرد حر في التصرف في ملكيته العقارية إلا أن التسليم بهذا المبدأ قد يؤدي إلى التعسف في حقه بهدف إشباع حاجته، دون إعتبار لما يترتب عن هذه الأنشطة من أضرار تصيب الآخرين في نواحي كثيرة، خصوصا في مجال العمران مما يؤثر سلبا في شكل البناءات و موقعها، والتي تؤدي إلى تشويه المدينة عندما تخرج عن مقتضيات التنظيم العمراني التي أثارت الكثير من البناءات الفوضوية التي إكتسحت المدن على حساب المواطن و هذا ما يصعب على الدولة القيام بواجباتها.

و الضمان الأساسي لإحترام قواعد العمران هي أن تستند أعمال البناء و التغييرات التي تطرأ عليه إلى تراخيص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء محافظة في ذلك على البيئة و الإستغلال العقلاني للعقار.

و لما كانت تراخيص البناء تشكل عنصرا فعالا و بارزا في المجال العمراني، فإن رقابة أنشطة البناء كانت مفروضة على جميع مصالح الدولة عامة كانت أو خاصة، و بالتالي فالكل مجبر على إحترام كل الأحكام الواردة في رخصة البناء و هذا ما نصت عليه المادة 50 من

(1) - دستور الجزائر لسنة 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07-12-1996، يتضمن نشر التعديل الدستوري، ج ر عدد 76، لسنة 1996 (معدل و متمم) بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر عدد 25 الصادر في 14 أبريل 2002، المعدل بموجب القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر عدد 63، الصادر في 16 نوفمبر 2008.

(2) - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، (معدل و متمم) ج ر عدد 78، لسنة 1975.

قانون 90-29 « حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض...»⁽¹⁾

لذلك تعد قواعد التهيئة و التعمير إنطلاقة حقيقة لضبط النشاط العمراني في الجزائر لتحقيق الأهداف و الغايات التي تصبو كل التشريعات المقارنة بلوغها و التي تعتبر قواعد التعمير من النظام العام تهدف لحماية المصلحة العامة.⁽²⁾

هذا من الناحية القانونية لكن من الناحية الواقعية هناك إنتشار للبناءات غير المشروعة بمختلف أنواعها و هذا إنتهاك لقواعد التهيئة و التعمير، و من بينها مخالفة الأحكام الواردة في رخصة البناء و هذا ما دفع بالدولة الجزائرية إلى التدخل من أجل معالجة الوضع و القضاء على هذه الظاهرة التي لا تزال إلى غاية اليوم، حيث أصدرت عدة قوانين و مراسيم تنظم العقار بصفة عامة و التهيئة العمرانية بصفة خاصة، حيث أنه في سنة 1985 أصدرت تعليمة وزارية لمعالجة البناء غير المشروع الذي يشمل على البناء المخالف لرخصة البناء⁽³⁾، إلا أن ذلك لم يحد من الظاهرة و كان آخر قانون صدر لهذا الغرض هو قانون رقم 08-15⁽⁴⁾.

وهذا ما يدفعنا للتساؤل و البحث في عمق عن ظاهرة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ومختلف الأساليب التي كرسها المشرع من أجل معالجة هذه الظاهرة و الحد منها وتأسيسا على ذلك نجد الإشكالية التالية: ما هي الوسائل القانونية التي كرسها المشرع الجزائري للحد من ظاهرة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء؟

للبحث في جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء و التعمق في مختلف جوانبه إرتأينا إلى إتباع المنهج الوصفي التحليلي، و عليه سنتقصر دراستنا على الإجابة على هذه

(1) - المادة 50 من قانون رقم 90-29 مؤرخ في 31 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، (معدل و متمم)، ج ر عدد 52، لسنة 1990.

(2) - عزري الزين، " إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، عدد 03، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، (د س ن)، ص. 10.

(3) - تعليمة وزارية مشتركة مؤرخة في 13 اوت 1985، تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع، ج ر عدد 34، لسنة 1985.

(4) - قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر عدد 44، لسنة 2008.

الإشكالية بدراسة ماهية البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (الفصل الأول) و تسوية المنازعات المترتبة عن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (الفصل الثاني).

الفصل الأول

ماهية البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من أهم أدوات التهيئة و التعمير بإعتبارها من ميكانيزمات التنظيم الرقابة التي نظمها المشرع⁽¹⁾، كونها تنظم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء كحق مضمون و النظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والأمن العام و كذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء و المظهر الجمالي للمدينة، ولكن بإعتبارها الرخصة الأكثر طلبا فإن النزاعات بشأنها كثيرة، و لم يحددها المشرع الجزائري بالتفصيل في قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير حيث جاءت المادة 77 منه بصفة عامة و شاملة إذ تطبق أحكامها على جميع الجرائم.

و من بين هذه الجرائم التي تترتب عن رخصة البناء نجد البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء و قبل تحديد هذه الجريمة بشكل أوضح و أدق يجب التطرق إلى بعض النقاط الأساسية من بينها مفهوم رخصة البناء (المبحث الأول) و مفهوم البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم رخصة البناء

تحديد مفهوم رخصة البناء له أهمية كبيرة لأنها آلية مستمرة قادرة على التوفيق بين المصلحتين الخاصة و العامة⁽²⁾، لذا سوف نتعمق أكثر في إستظهار و تبيان هذه الأهمية من خلال تحديد المقصود برخصة البناء (المطلب الأول)، إجراءات الحصول على رخصة البناء (المطلب الثاني) و مضمون القرار المتعلق برخصة البناء (المطلب الثالث).

(1) - منصوري نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص. 22.

(2) - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008-2009، ص. 99.

المطلب الأول

المقصود برخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من أقدم أدوات مراقبة البناء و أهمها، إذ تعود جذورها إلى المرسوم الصادر في 26 مارس 1852 المتعلق بشوارع باريس الذي إشتراط رخصة إدارية قبل تشييد أي بناء، فهي تطرح ضرورة وضع مشاريع البناء في إطار إحترام تنظيمات العمران، كما أنها رخصة تمنح قبل الشروع في أعمال البناء، إذ أن كل تشييد لبناية دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع يمنح للإدارة سلطة هدمه، و لتعريف رخصة البناء و تحديد نطاقها يجب تصفح القوانين المنظمة للعمران و العودة إلى مختلف التعاريف الفقهية، لأن المشرع الجزائري لم يعطي لها تعريفا جامعا وهذا ما يظهر في مختلف القوانين المتعلقة بالتعمير، و لهذا يستوجب الأمر تعريف رخصة البناء (الفرع الأول) ثم تحديد نطاق تطبيقها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف رخصة البناء

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا جامعا لرخصة البناء في قانون التعمير و لا في القوانين الأخرى، مما يستوجب الرجوع إلى التعاريف الفقهية المختلفة للإيفاء بذلك.

أولا: التعريف القانوني لرخصة البناء

يشترط في كل تشييد لبناية الحصول على رخصة البناء، و عليه فبالرجوع إلى قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير في المادة 52 منه⁽¹⁾، نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء بل إكتفى بالنص على أنها تشترط في حالة تشييد بنايات جديدة مهما كان إستعمالها، و لتمديد البنائيات الموجودة، و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم و التسييج.

(1) - أنظر المادة 52 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

أما المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁽¹⁾، فإنه يشترط من أجل تشييد بناية أو تحويلها الحيازة على رخصة بناء و هو تقريبا نفس المعنى الذي ورد في قانون رقم 90-29.

ثانيا: التعريف الفقهي لرخصة البناء

هناك عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء، فهناك من يعرفها على أنها:

«ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدره بشأنه»⁽²⁾.

كما يعرفها البعض الآخر على أنها: «الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كانت عبارة عن جدار ساند أو حاجز على ساحة أو الطريق العمومي، أو تغطية أو توسيع بناء قائم»⁽³⁾.

«هو قرار انفرادي ترخص بموجبه سلطة إدارية أشغال أو بناء، يجب إحترام في المشروع مجموعة من القواعد و الإرتفاقات المطبقة في مكان انجازه»⁽⁴⁾.

كما يعرفها الفقه الفرنسي على أنها: «الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء»⁽⁵⁾.

و من خلال هذه التعاريف المتعددة يمكن أن نعرف رخصة البناء على أنها: «القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة التي تمنح الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة إحترام قواعد قانون العمران»، أي أنها إلترام سابق لإنجاز أي عمل

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفيات تحضير شهادات التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، (معدل و متمم)، ج رعد 26، لسنة 1991.

(2) - أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه و تنظيم أعمال البناء، دار الطبع، مصر 1996، ص.15.

(3) -ADJA Djilali, DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme, Berti éditions, Alger, 2007, p.190.

(4) -عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني، مطبعة السعادة، مصر، 1977، ص.8.

(5) - JACQUOT Henri, PRIET François, droit de l'urbanisme, 3^{ème} édition, Editions Dalloz et Dalta Paris, 1998, p.547.

يتعلق بالبناء، كما تعد التقنية للرقابة القبلية لإستعمال الأراضي و لتجسيد قواعد العمران ميدانيا، أما من الناحية القانونية يمكن تكييف رخصة البناء على أنها قرار إداري من قبيل الأعمال الإدارية حيث تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية.⁽¹⁾

الفرع الثاني

نطاق تطبيق رخصة البناء

إن تحديد نطاق تطبيق رخصة البناء يظهر من حيث الموضوع نحدد من خلاله أعمال البناء محل الترخيص (الفرع الأول)، كما يتحدد من حيث المكان نبين من خلاله المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء و الغاية منه (الفرع الثاني).

أولاً: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

إشترط المشرع الجزائري رخصة البناء في جميع الأعمال المتعلقة بالبناء، إلا أنه أعفى بعض البناءات من شرط الحصول على رخصة البناء نظرا لطبيعتها الخاصة.

1- الأعمال الخاضعة لرخصة البناء: تستلزم رخصة البناء في كل البناءات الجديدة، تمديد المباني الموجودة، تغيير البناء الذي يمس الحيطان، أو الواجهات المفضية إلى الساحة العمومية أو انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

أ- تشييد البناءات الجديدة: يقصد بها الشروع في إقامتها لأول مرة و بمعنى آخر هو خلق البناء و إبراز وجوده لأول مرة و تفترض هذه الصورة تحقق عنصرين هما الإنشاء و إنطباق وصف البناء⁽²⁾.

(1) - راجع في ذلك:

- عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة و القانون الإداري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2003.

(2) - محمود عبد الحكيم عبد الرسول، المرجع في شرح قانون المباني الجديد، دار الكريم للطباعة و النشر، مصر، 1989 ص.200.

المقصود بإنشاء المباني وضع الأساسات للمبنى لأول مرة، الذي يستوجب إستخراج ترخيص له من الجهة الإدارية المختصة.

ب- **تمديد المباني الموجودة:** يقصد بها توسيع المباني أي زيادة في الحجم أو المساحة أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع و أكبر حجما، و كذلك تعلية الحيطان⁽¹⁾.

ج- **تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة و الواجهات المفضية إلى الساحات العمومية:**

يقصد بتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة تعديل معالم البناء القائم بشكل مخالف لأحكام رخصة البناء و المشرع قد قصر التغيير على الحيطان الضخمة من البناء لأن المساس بهذه الحيطان الضخمة هو مساس بهيكلها و هذا يؤدي إلى فقدان توازنها لذلك ألزم المشرع الحصول على رخصة البناء في مثل هذه الأعمال⁽²⁾.

أما تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية هو التعديل الذي يطرأ في بعض معالم البناء القائم⁽³⁾، المطل على الساحة العمومية و الغرض من إلزام الشخص المعني بالحصول على ترخيص مسبق للقيام بتغيير الواجهة المطلة على الساحة العمومية هو الحفاظ على الجمال العمراني للبناء.

د- **إقامة جدار للتدعيم أو التسييح:** المقصود بالتدعيم هو تقوية المبنى و إزالة ما بها من خلل⁽⁴⁾، و لذلك إستلزم القانون الحصول على ترخيص قبل القيام به نظرا لخطورته البالغة⁽⁵⁾.

كما تستوجب عملية التدعيم رقابة دقيقة لتفادي أي حوادث مفاجئة، فإذا قام صاحب البناء بهدم

(1) - محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، مصر، 1997، ص.141.

(2) - سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص.16.

(3) - بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2006-2007، ص. 106-107.

(4) - و تجدر الإشارة إلى ضرورة التمييز بين أعمال التدعيم و الترميم، فالترميم لا يقصد به القيام بإنشاءات جديدة فهو إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى و ملحقاته، و يمكن أن يكون هذا العيب نتيجة خطأ في الإستعمال أو في الإنشاء و بسبب ما يتطلبه الإستعمال العادي، و هذه الأعمال لا تستلزم الحصول على رخصة.

(5) - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص.18.

جزء من الجدران لغرض التدعيم فإن ذلك يحدث خلل في توازن البناء مما يؤدي إلى إنهيار كلي أو جزئي للمبنى، القضاء الفرنسي أيضا يستلزم الحصول على ترخيص مسبق من أجل القيام بجدار التدعيم⁽¹⁾، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي للمبنى.⁽²⁾

2- الأعمال غير الخاضعة لرخصة البناء (الإستثناءات): لقد إستثنى المشرع الجزائري بعض الأعمال من شرط الحصول على رخصة البناء و هذا طبقا لنص المادة 53 من قانون رقم 90-29 والمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 و هي:

أ- البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني: و هي البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأنها تتعلق بأمن الدولة الجزائرية و سيادتها مثل مراكز المعلومات و مراكز التدريب⁽³⁾.

ب- الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى: و هي هياكل تابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات، إذ تم إقرار ذلك بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير التجهيز و الوزير المعني أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني أو يكتسي طابعا إستراتيجيا و هذا ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176: «...كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات»⁽⁴⁾.

الملاحظ أن المشرع الجزائري اتبع نهج المشرع الفرنسي الذي إستثنى البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من شرط الحصول على رخصة البناء.

(1)- Gilli Jean- Paul, Charles Huberet et de Lanversin Jacques, Les grands arrêts du droit de l'urbanisme 3^{ème} édition, Editions Dalloz, 1989, P. 209.

(2) - معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، ط2، دار الفكر العربي، مصر، 1989، ص. 35 .

(3) - المادة 53 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق، تنص: «لا تخضع لرخصة البناء، البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء».

(4) - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق.

ثانيا:النطاق المكاني لرخصة البناء

قد أكد المشرع الجزائري مثل نظيره الفرنسي، أن شرط الحصول على رخصة البناء يسري على كامل التراب الوطني فالرخصة واجبة، فالمشرع الجزائري كرس هذا المبدأ بصفة تدريجية فنجد في الأمر رقم 67-75 أن شرط الحصول على رخصة البناء لا يسري على البلديات التي لا يشملها مخطط العمران و التي يقل عدد سكانها عن 2000 ساكن⁽¹⁾، أما قانون رقم 02-82 ، قد أعفى البلديات التي يتراوح عدد سكانها بين 200 إلى 2500 ساكن من هذا الشرط⁽²⁾.

لكن بالرجوع إلى قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب المادة 53 منه التي إستثنت فقط البنايات التي تتعلق بسرية الدفاع الوطني، و التي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على إحترامها للأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال العمران⁽³⁾، بعكس المادة 02 من الأمر رقم 01-85 التي تنص بصريح العبارة على إمتداد إشتراط رخصة البناء على جميع المناطق: « لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي، لم يحصل مقدما على رخصة بناء سلمتها له السلطة المخولة قانونا أن يباشر أو يقيم أي بناء كيفما كان موقعه...»⁽⁴⁾

وعليه فإن رخصة البناء تمتاز بالطابع العام حيث أن هذا الإلتزام يفرض على كل شخص طبيعي و معنوي على كامل التراب الوطني و على كل العمليات المتعلقة بالبناء .⁽⁵⁾

(1) - أمر رقم 67-75 مؤرخ في 27 سبتمبر 1975، يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر عدد 83، لسنة 1975، (ملغى).

(2) - قانون رقم 02-82 مؤرخ في 6 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر عدد 6، لسنة 1982، (ملغى).

(3) - أنظر المادة 53 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

(4) - قانون رقم 01-85 مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها، ج ر عدد 34، سنة 1985، (ملغى).

(5) - ADJA Djilali, DROBENKO Bernard, op.cit .pp .190-191.

و الملاحظ أن المشرع الجزائري أحسن فعلا عندما قلص من الأعمال التي تستثنى فيها رخصة البناء حيث أصبحت إلزامية في جميع المناطق كلما توفرت فيها شروط البناء و هذا دليل على إرتباط أعمال البناء بالمصلحة العامة⁽¹⁾.

المطلب الثاني

إجراءات الحصول على رخصة البناء

تشتترط جميع التشريعات المتعلقة بالتعمير إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء و تتمثل في تقديم الطلب من ذوي الصفة (الفرع الأول) و تقوم الجهة المختصة بالتحقيق في هذا الطلب لتقرر مدى الأحقية في منح هذه الرخصة (الفرع الثاني) و هذه الإجراءات تفرض على الجميع و هذا وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

الفرع الأول

طلب الحصول على رخصة البناء

تقديم طلب الحصول على رخصة البناء أمام الجهة المختصة هو إجراء ضروري، لا يمكن الإستغناء عنه، بحيث لا تمنح رخصة البناء دون تقديم هذا الطلب، و يجب تبيان صفة طالب الرخصة وكذا مضمون الطلب و مكوناته.

(1) - الأمر الذي أكدته محكمة "تمالوس" في حكم صادر عن مجلس سكيكدة، القسم العقاري، رقم 9665 مؤرخ في 29 ديسمبر 1996، (غير منشور): حيث أن المدعي لم يقدم للمناقشة رخصة بناء للمنزل المزعوم بحجة أن مقر سكنه يقع بمنطقة ريفية لا يتطلب فيها الحصول على رخصة البناء لكن المادة 53 من القانون رقم 90-29 أكدت أن البنائات الوحيدة المعفاة من الحصول على رخصة البناء هي تلك التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأسباب تتعلق بأمن الدولة و سيادتها ويبقى إدعاء المدعي منعدم من حيث الأساس القانوني .

أولاً: صفة طالب الرخصة

يقصد بالصفة هنا طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء و العقار⁽¹⁾ و بالتالي يعد الحق في البناء كأصل عام أحد أوجه حق الملكية و ممارستها و هو ما نجده في المادة 50 من قانون رقم 90-29⁽²⁾، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط حيث نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.⁽³⁾

1- المالك: يعتبر مالكا كل من يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة أو عن طريق شهادة الحياة و هذا طبقاً لما ينص عليه القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري⁽⁴⁾.

2- المستأجر لديه المرخص له قانوناً: فعلى المستأجر الذي يريد القيام بأعمال البناء أن يتحصل على ترخيص مكتوب يرفقه في طلب الرخصة من مالك العين المؤجرة⁽⁵⁾.

3- الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية: لقد منح المشرع للهيئة أو المصلحة صاحبة الإختصاص حق الحصول على رخصة البناء التي يقصد بها الهيئات العمومية⁽⁶⁾.

(1) - شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008، ص. 38.

(2) - أنظر المادة 50 من قانون 90-29، مرجع سابق.

(3) - أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176، مرجع سابق.

(4) - قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 52، لسنة 1990.

(5) - عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 8، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، 2005، ص. 14.

(6) - حمدي باشا عمر: "رخصة البناء"، مجلة الوثائق، العدد 8، الجزائر، 2002، ص. 31.

أما بالنسبة لصفة طالب الرخصة لدى المشرع الفرنسي فبإمكان تقديم الطلب من طرف مالك الأرض، أو وكيله، أو المستأجر، و صاحب الامتياز على العقار وكذلك الأشخاص المستفيدون من حق نزع الملكية للمنفعة العامة⁽¹⁾.

ثانياً: مضمون الطلب و مكوناته

تم تحديد مضمون طلب رخصة البناء بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 في المادتين 34 و 35⁽²⁾، فمن محتوى هذا الملف يتم التأكد أن مشروع البناء لا يخالف قواعد العمران و قواعد حماية البيئة و يتضمن هذا الملف الوثائق التالية:

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 او 1/5000 يشتمل على الواجهة و شبكة الخدمة مع بيان طبيعتها و تسويتها و نقاط الإستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

- مخطط كتلة البناءات و التهيئة المحددة على سلم 1/200 او 1/500 و يبين حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجهها و رسم الأسيجة عند الإقتضاء.

- منحنيات المستوى أو مستوى التسطیح والمقاطع البيانية لقطعة الأرض.

- نوع طوابق البناءات الموجودة أو المبرمجة و عدد الطوابق، و تخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.

- المساحات الإجمالية للأرضية و المساحة المسموح بنائها بالنسبة لقطعة الأرض.

- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و نقاط وصل ورسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

(1) - الصرايرة مصلح، "النظام القانوني لرخصة البناء: دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي و القانون الأردني"، مجلة الحقوق الكويتية، عدد 04، الكويت، 2001، ص. 206.

(2) - أنظر المادة 34 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، مرجع سابق.

- تصاميم معدة للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المتمثلة في شبكة جر المياه الصالحة للشرب و صرف المياه القذرة و الكهرباء و التدفئة و الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيدية.
- مستندات رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر.
- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية و تضمن البيانات التالية:
- وسائل العمل و طاقة استقبال كل محل.
- طريقة بناء الهياكل و الأسقف و نوع المواد المستعملة.
- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و جر المياه الصالحة للشرب والتطهير و التهوية.
- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها.
- الوسائل الخاصة بالدفاع و محاربة الحرائق.
- قرار الوالي المرخص بإنشاء المؤسسات الخطيرة، غير الصحية و المزعجة و يشمل الملف أيضا على قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة.
- دراسة مدى التأثير في البيئة، بالنسبة للمشاريع التي من شأنها إحداث ضرر بالبيئة⁽¹⁾.

(1) - قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43، لسنة 2003.

الفرع الثاني

الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء

حدد قانون التهيئة و التعمير الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء، و ذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير، بحيث يختلف الإختصاص باختلاف طبيعة البناء.

أولاً: إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء

يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية وأحياناً بصفته ممثلاً للدولة.

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء للمعني بعد الحصول على الرأي بالموافقة للمصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير، و يتم تسليمها بناء على طلب مرفق بملف يتكون من عدد من الوثائق يقدمه المعني بالأمر إلى البلدية التي تقع في دائرة إختصاصها العقار المراد البناء عليه⁽¹⁾، وهذا عندما تكون البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، في هذه الحالة يبلغ المقرر المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى الطالب في غضون الثلاث أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب و يوافي الوالي بنسخة من الرخصة حسب المادة 1/43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁽²⁾، و كذا نص المادة 95 من القانون المتعلق بالبلدية التي تنص على: «يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء...»⁽³⁾.

(1) - بورويس زيدان، "شروط انعقاد بيع العقار و شروط انتقال ملكيته"، مجلة الموثق، عدد 10، الجزائر، 2000، ص. 10.

(2) - أنظر المادة 1/43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق.

(3) - قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، لسنة 2011.

و نفس الشيء نجده في القانون الفرنسي فلرؤساء البلديات إختصاص تسليم رخصة البناء في البلديات التي لها مخطط محلي للتعمير أو خريطة بلدية مصادق عليها⁽¹⁾ و هذا يعد كمبدأ عام أما الإستثناء هو إختصاص المحافظ أو الوزير المكلف بالتعمير .

2- رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة: و يكون ذلك عندما يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخص البناء المتعلقة بمشاريع البناء التي توجد في قطاع غير مغطى بمخطط شغل الأراضي .

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف طلب رخصة البناء في أربعة نسخ من الخمسة المودعة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير و البناء على مستوى الولاية لإبداء رأيها و ذلك في أجل الثمانية(08) أيام الموالية لتاريخ إيداع ملف الطلب، و تسليم الوصل إلى الطالب و هذا وفقاً لنص المادة41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁽²⁾، و يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي و يبلغ المقرر المتضمن رخصة البناء في هذه الحالة إلى صاحب الطلب في غضون الأربعة(04) أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

ثانياً: إختصاص الوالي في منح رخصة البناء

طبقاً لما ورد في نص المادة66 من قانون رقم90-29 يختص الوالي بمنح رخصة البناء في بعض المشاريع و البنايات التي براها القانون على درجة من الأهمية بحيث يجب سحبها من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، و ذلك بالنسبة:

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و هياكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية.

(1) - PATRICK Gérard, pratique du droit de l'urbanisme, urbanisme réglementaire, individuel et opérationnel, 3^{ème} édition, Editions Eyrolles, Paris, 2002, p.80.

(2)- أنظر المادة41 من المرسوم التنفيذي رقم91-176، مرجع سابق.

- البنايات الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة، الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي و الجيد⁽¹⁾.

ثالثا: إختصاص الوزير المكلف بالتعمير في منح رخصة البناء

إن الوزير المكلف بالتعمير و البناء، يكون مختصا حسب المادة 67 من قانون رقم 90-29 لإصدار قرار رخصة البناء بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، و ذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين دون أن يكون ملزما بأرائهم أي لديه الحرية بالأخذ أو عدم الأخذ بها⁽²⁾، و نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد بدقة المعايير المعتمدة لتوزيع الإختصاص بين الجهات المذكورة سابقا⁽³⁾.

المطلب الثالث

مضمون القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الإنتهاء من دراسة طلب رخصة البناء و التحقيق فيه فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على رخصة البناء، كما تأخذ بعين الإعتبار رأي كل من مديرية البناء و التعمير و الجهات الإدارية المختصة التي تمت إستشارتها في مرحلة إعداد ملف طلب رخصة البناء، و يختلف مضمون القرار بين الموافقة بمنح رخصة البناء (الفرع الأول) ورفض منحها (الفرع الثاني) و تأجيل البت في طلبها (الفرع الثالث).

(1) - أنظر المادة 66 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

(2) - سبتي محمد، مرجع سابق، ص. 42 .

(3) - إن قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير بالرغم من محاولته في توزيع الإختصاص بين الأطراف و الجهات الإدارية السابقة إلا أن المعايير المعتمدة في ذلك التوزيع تبقى غير محددة لإعتمادها على مصطلحات مرنة مثل الإستراتيجية، مما يترتب عنه تمتع الإدارة بسلطة تقديرية واسعة و هذا ما يؤدي إلى تنازع في الإختصاص من شأنه الإضرار بالمصلحة العامة و الخاصة، ما لم تحدد تلك المعايير بموجب التنظيم.

الفرع الأول

الموافقة بمنح رخصة البناء

بعد تأكد الإدارة من أن طلب رخصة البناء مستوفي لكل الشروط التي نص عليها القانون فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارا صريحا يتضمن منح رخصة البناء، إلا أنه قد تسكت الإدارة عن الرد خلال مدة معينة على طلب منح رخصة البناء، كما يمكن أن تمنح رخصة بتحفظ كما يمكن لها رفض منحها.

أولاً: القبول الصريح بمنح رخصة البناء

بعد تأكد الإدارة أن طلب رخصة البناء مستوفيا لكافة المستندات اللازمة، و كان المشروع المراد إنجازه مطابقا لتوجيهات أدوات التعمير، تقوم الجهات الإدارية المختصة بإصدار قرار بالموافقة الصريحة على الطلب و ذلك بمنح رخصة البناء لكي يقوم بمقتضاها المستفيد مباشرة الأشغال⁽¹⁾، حيث ألزم الجهة الإدارية المختصة⁽²⁾ حسب المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 بتبليغ القرار المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب و إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما توضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، حتى يتمكن كل شخص معني بالإطلاع على

(1) - شريدي ياسمين، مرجع سابق، ص. 44.

(2) - بالنسبة لإلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء فقد جاء في قرار مجلس الدولة، الغرفة العقارية، رقم 007736 الصادر بتاريخ 2003/03/11، المنشور بمجلة مجلس الدولة العدد 03، سنة 2003، ص. 143 : "حيث أن المستأنف عليها أقامت دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية معسكر من اجل إصدار قرار يلزمه بتسليم رخصة بناء لتهيئة محل لممارسة نشاط صيدلية حيث أن المستأنف عليها تمسكت في المرحلة الابتدائية بأنها تحصلت على الرأي الموافق لمديرية التعمير غير أن رئيس البلدية رفض تسليم الرخصة بموجب مراسلة و أن الرفض جاء غير معلل و بالتالي مخالف للتشريع المعمول به".

الوثائق البيانية لملف الطلب و ذلك إلى غاية إنقضاء أجل لسنة و شهر، و تحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء برخصة من المقرر⁽¹⁾.

ثانيا: سكوت الإدارة عن الرد

كقاعدة عامة سكوت الإدارة عن الرد على طلب الشخص يعادل الرفض، لكن الأمر مختلف في موضوع رخصة البناء فقد إعتبر الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة سكوت الإدارة عن الرد على الطلب خلال المدة المحددة في البت فيه بمثابة قبول ضمني لطلب رخصة البناء، وهذا ما نجده في قرار المحكمة العليا لسنة 1983: «السكوت الذي تلتزم به سلطات البلدية اتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرارا ضميا بالقبول، وإن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذه المقتضيات يعد خطأ في تطبيق القانون⁽²⁾».

إلا أن قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير لم يتطرق لهذه الحالة، و يبقى العمل بما إستقر عليه العمل الإداري أن سكوت الإدارة يعد رفضا.

ثالثا: منح الرخصة بتحفظ

إن منح رخصة البناء مع التحفظ هو قبول مبدئي لإنجاز مشروع بناء و لكن مع تعديل جزئي و كلي له من أجل مراعاة مقتضيات خاصة، حيث تنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175: «يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها، تمس بموقعها و حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم والمناظر الطبيعية أو الحضارية و كذا بالمحافظة على أفاق المعالم الأثرية».

(1) - حيث تنص المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق: «ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب و ذلك إلى غاية إنقضاء أجل سنة و شهر».

(2) - قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، رقم 52573 مؤرخ في 08 جانفي 1983، المجلة القضائية، عدد4، لسنة 1989، ص. 206.

يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الإقتصاد الصحيح في البناء و تماسك عام للمدينة و إنسجام المنظر...»⁽¹⁾

كما تنص المادة 03 من نفس المرسوم، إذا كان البناء أو التهيئة مقرر في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات و الإنجراف و إنخفاض التربة و الزلازل و الجرف يمكن رفض رخصة البناء أو منحها بشروط خاصة⁽²⁾، و كذلك نجد المادة 18 من المرسوم السالف الذكر أنه يمكن أن تتوقف رخصة بناء مؤسسات صناعية على فرض حتمية معالجة ملائمة معدة لتصفية كل أنواع الدخان أو التسريبات الغازية، من كل المواد الضارة بالصحة العمومية⁽³⁾.

الفرع الثاني

رفض منح رخصة البناء

هناك حالات تلزم فيها الإدارة برفض منح رخصة البناء، و هناك حالات أخرى أين يمكن لها أن ترفض منحها، و في جميع الحالات يجب أن يكون الرفض لأسباب مستخلصة من أحكام قانون التعمير⁽⁴⁾، و يجب على الإدارة أن تبلغ المعني بقرار الرفض و تسببيه.

أولاً: الحالات التي يجب على الإدارة أن ترفض منح رخصة البناء

من بين هذه الحالات نجد:

- المشاريع التي لا توافق أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه و الوثائق التي تحل محل المخطط.

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، (معدل ومتمم)، ج رعدد 26 لسنة 1991.

(2) - أنظر المادة 03، المرجع نفسه.

(3) - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق.

(4) - تنص المادة 62 من قانون رقم 90-29: « لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون.

و في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي إتخذته السلطة المختصة، على أن يكون مغللاً قانوناً».

- إذا كان مشروع البناء الذي سيشيد على أرض مجزأة مخالف لتوجيهات رخصة التجزئة⁽¹⁾.

- يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ و تقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه⁽²⁾.

ثانيا: الحالات التي يمكن فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء

نكتفي بذكر بعض الحالات منها:

- المساس بالسلم و الأمن العموميين من جراء موقع البناية أو حجمها أو إستعمالها.
 - إذا كانت الأرض المراد البناء عليها معرضة للأخطار الطبيعية مثلا الفيضانات و الزلازل.
 - إذا كان موقع البناء المراد تشييده معرض للضجيج.
 - إذا كان البناء المراد تشييده يفوق معدل البناءات المجاورة.
 - إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تؤكد أهمية أكيدة، و لم يتم ضمانها.
 - إذا كان المشروع المراد إنجازها، يترتب عنه هدم عدد كبير من الأشجار⁽³⁾.
 - إذا كانت البناءات بفعل أهميتها و موقعها و مآلها يمكن أن تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية.
- و يغلب على هذه الحالات عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا موضوعيا في رفض تسليم الرخصة⁽⁴⁾.

(1)- أنظر المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق.

(2)- أنظر المادة 45، المرجع نفسه.

(3)- أنظر المواد من 2 إلى 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق.

(4)- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للنظام العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص ص.

الفرع الثالث

تأجيل البت في طلب رخصة البناء

يمكن للإدارة أن تؤجل البت في طلب تحقيق المطابقة و هو إجراء إستثنائي لا يمكن تطبيقه إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون، و نجد أن المشرع الجزائري حدد حالة واحدة يمكن للإدارة أن تؤجل البت في طلب رخصة البناء و المتمثلة فيما إذا كانت أداة التعمير في طور الإعداد شريطة أن لا يتجاوز هذا التأجيل سنة واحدة، و هذا طبقا لما ورد في نص المادة 64 من قانون رقم 90-29 التي تنص: « يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد»⁽¹⁾.

نستنتج من كل ما تقدم ذكره أن رخصة البناء هي وسيلة إستحدثها المشرع لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني و أكثر الوسائل فعالية لتنظيم و مراقبة عملية البناء⁽²⁾، ذلك من خلال إلزام كل من يريد القيام بالبناء، تعليية أو توسعة لهذا البناء أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تبيح له ذلك بغرض مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه القانون.

(1) - المادة 64 من قانون 90-29، مرجع سابق.

(2) - عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، فرع القانون العام كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، سنة 2007، ص. 569.

المبحث الثاني

مفهوم البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

يعد البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء صورة من صور البناء غير القانوني في المجال العمراني، و يعتبر إنتهاك لإلتزام قانوني و المتمثل في رخصة البناء، و قد عرفت هذه الظاهرة إنتشارا واسعا في الآونة الأخيرة و هذا راجع لأسباب عديدة، و لتحديد مفهوم البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء يجب التوقف عند بعض النقاط الأساسية التي سوف نتناولها في هذا المبحث أهمها المقصود بالبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (المطلب الأول) كذلك أركان جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (المطلب الثاني) كما نبين أسباب وأثار البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (المطلب الثالث).

المطلب الأول

المقصود بالبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

بعد تحديد المقصود بالبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء سوف نتضح صورته أكثر و يكون ذلك من خلال تعريف البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (الفرع الأول) وصوره (الفرع الثاني) وتمييزه عن بعض المفاهيم المشابهة له (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

قبل الخوض في تعريف البناء المخالف لأحكام الرخصة يجب إعطاء فكرة عن عملية البناء الذي أغفل المشرع عن إعطاء تعريفا لها، حيث يقصد بالبناء حسب ما إستقر عليه الفقه: "كيان متماسك من صنع الإنسان متصل بالأرض إتصال قرار"

البناء هو إقامة مجموعة من الأشغال تتضمن الإسمنت، الحجارة أو الطوب الأحمر أو الخشب أو الحديد، يشيده الإنسان و يستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو إيواء حيوان أو إيداع أشياء كالمخازن و المستودعات...، و الإتصال بالأرض قد يكون مباشرة كالبناء على سطح الأرض أو يكون غير مباشر كالبناء فوق سطح بناء قائم⁽¹⁾.

المشرع الجزائري لم يعطي لنا تعريفا مفصلا لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء بل إكتفى بتكليفها على أنها جريمة من الجرائم المتعلقة برخصة البناء و من هذا المنطلق سوف نحاول إعطاء تعريف لها.

أولاً: التعريف التشريعي

تحدث جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء بوجود رخصة البناء لكن مع مخالفة أحكامها و مقتضياتها، لذلك وجب على المستفيد من رخصة البناء إحترام المواصفات التي تتضمنها رخصة البناء و هذا ما نصت عليه المادة 76 من قانون رقم 04-05 «يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو انجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء»⁽²⁾، بمعنى يمنع إقامة بناء على خلاف الرسوم البيانية التي منح على أساسها الترخيص⁽³⁾، أما المادة 76 مكرر 05 من القانون السالف الذكر تنص على أنه «في حالة التأكد من عدم مطابقة رخصة البناء المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة للمخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في اثنين و سبعين (72) ساعة.

(1) - محمود عبد الحكيم عبد الرسول، المرجع في شرح قانون المباني الجديد، مرجع سابق، ص.185، لمزيد من التفاصيل أنظر: - DUTHE Henri et MANTARZY Daniel, la technique du bâtiment, tout cors d'Etat, 3^{ème} édition, Editions le moniteur, Paris, 2000, pp.31-33.

(2) - قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 اوت 2004، يعدل و يتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، لسنة 2004 (إستدراك في ج ر عدد 71 لسنة 2004).

(3) - ROUJOU DE Boubee, le droit pénal de la construction et de l'urbanisme, Edition DALLOZ, Paris, 1992, p.195.

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بالمطابقة أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

في حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة و الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف⁽¹⁾، نلاحظ من خلال المادتين أن المشرع إكتفى بذكر الجريمة دون إعطاء تعريف مفصل لها.

لكن بالرجوع إلى المادة 52 من قانون رقم 90-29 يمكن أن نستخلص تعريف لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء على النحو الآتي: « جريمة القيام بأعمال البناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص، هي قيام الشخص بعمل من أعمال البناء، سواء تشييد المباني الجديدة، أو تمديد المباني القائمة، أو التغيير الذي يمس الحيطان أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة»، و بالرجوع إلى نص المادة 77 من القانون رقم 90-29، نجد أن الأشخاص المخاطبين بهذه الجريمة غير مقتصر فقط على مالكي الأرض، بل تمتد إلى كل من المقاول و المهندس المعماري⁽²⁾.

و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي على خلاف المشرع الجزائري، كان دقيقا في تحديد الأفعال المجرمة، إذ انه أورد جزءا لمختلف الجرائم المرتكبة في هذا الميدان الصعب مع تحديد تكييفها القانوني حيث جرم كل:

- العمليات التي يتم تنفيذها دون الحصول على مختلف التراخيص المتعلقة بها: كالبناء دون رخصة، إنشاء تجزئة دون رخصة، الهدم دون رخصة.

- العمليات التي يتم تنفيذها دون إحترام أحكام التراخيص و ما جاء فيها من تحفظات و إلتزامات.

(1) - المادة 76 مكرر 5 من قانون رقم 04-05، مرجع سابق.

(2) - بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص ص. 106-107.

- العمليات التي تتم دون إحترام ما جاء في أدوات التهيئة و التعمير .
- الأفعال التي من شأنها عرقلة حق زيارة البنايات و تفقدها من قبل أجهزة الرقابة المختصة⁽¹⁾.

ثانيا:التعريف الفقهي

حاول بعض الفقهاء تعريف جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء على أنها: «الجريمة التي لا يراعي فيها مالك البناء أو المهندس أو المقاول الأصول الفنية الواجب مراعاتها، فالمبنى يجب أن يكون مطابقا للمواصفات و الأصول الفنية في حالة إنشائه و تنفيذ أعمال البناء حسب النماذج و الرسومات الهندسية و إستخدام مواد البناء المطابقة للأصول الفنية و المواصفات العامة»⁽²⁾.

«هي الجريمة التي يتم فيها إدخال تغييرات جوهرية في الرسومات المعتمدة دون الحصول على تراخيص من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم»⁽³⁾.

من خلال هذين التعريفين نستخلص أن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء هو:

« قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة للأصول الفنية أو الرسومات و البيانات و المستندات التي منح على أساسها الترخيص»⁽⁴⁾.

(1) - AUBY Jean Bernard et Hugues Perimet : Droit de l'urbanisme et de la construction, 7^{ème} édition Editions Montchrestien, Paris, 2004, P.489.

(2) - السيد احمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم (بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحداث أحكام القضاء)، دار النهضة العربية، مصر، 2002، ص. 419.

(3) - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، 2006، مصر، ص. 23.

(4) - حامد عبد الحلیم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص ، ط2، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994 ص.51.

الفرع الثاني

صور جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

إن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء يكون بالإخلال أو التعدي على الأحكام و المواصفات الواردة في رخصة البناء و قد يشمل على تجاوز معامل شغل الأرضية يفوق أو يقل عن النسبة المقررة، عدم إحترام الإرتفاع المرخص به، الإستيلاء على ملكية الغير، تعديل الواجهة أو انجاز منفذ⁽¹⁾، في حين أن المشرع الجزائري أعطى أكثر تفصيل لهذه الجريمة في المادة 50 الملغاة من المرسوم التشريعي رقم 94-07⁽²⁾.

(1) - ديبح زهيرة، أزمة البناءات اللاشعرية و طرق معالجتها، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2000-2001، ص. 56.
(2) - بحيث قسمها إلى 7 أنواع و حدد لكل منها عقوبتها وهي كالآتي:

- تجاوز معامل شغل الأرضية يقل عن نسبة 10% المقررة: أربعمائة دينار (400دج).
- تجاوز معامل شغل الأرضية يفوق نسبة 10% المقررة: تسعمائة دينار (900دج).
- تجاوز معامل الطريق و ملحقاته يقل عن نسبة 10% المقررة: أربعمائة دينار (400دج).
- تجاوز معامل الطريق و ملحقاته يفوق عن نسبة 10% المقررة: تسعمائة دينار (900دج).
- عدم إحترام الارتفاع المرخص به: تسعمائة دينار (900دج).
- إضافة كل متر انطلاقا من الحد المرخص له الاستيلاء على ملكية الغير: ثمانمائة دينار (800دج).
- تعديل الواجهة: خمسمائة دينار (500دج).
- إنجاز منفذ: سبعمائة دينار (700دج).

أولاً: تجاوز معامل شغل الأرضية يقل أو يفوق النسبة المقررة

المقصود بمعامل شغل الأرضية هو حاصل نسبة مجموع المساحة المبنية إلى المساحة الكلية للقطعة الأرضية مما يبين كثافة المساكن في محيط معين، و تحدد تنظيمات خاصة الكثافة المقبولة في أجزاء البلدية (الأجزاء الحضرية، أو خارج الأجزاء الحضرية من البلدية).⁽¹⁾

إن هذا المعامل جد مهم، يتم تحديد نسبته في تقرير مخطط شغل الأراضي و دفتر شروط التجزئة اللذان يرفقان بملف رخصة البناء و ذلك بناء على معطيات ميدانية و متطلبات مستقبلية ويرتبط معامل شغل الأرض بمعامل الإستيلاء على الأرض و على البناء⁽²⁾، و بالتالي يعتبر تجاوز معامل شغل الأرضية صورة من صور البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء لأن محتوى رخصة البناء يبين معامل شغل الأرض.

ثانياً: عدم إحترام الإرتفاع المرخص به

يكون عدم إحترام الإرتفاع المرخص به بإضافة طابق أو أكثر حيث يكون مخالفا لمواصفات الرخصة الممنوحة و عادة ما يلجأ إلى هذا النوع من البناء غير القانوني من أجل إشباع حاجيات السكان علما أنه يكون علو البناء مقيد في أدوات التهيئة و التعمير في دفا تر الشروط للتجزئات و تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 أن إنجاز أي بناء على حافة الطريق العمومي يجب أن يكون علوها لا يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين جانبي الطريق لكن هناك بعض المباني أين يكون علو البناء غير مقيد نظرا لخصوصيتها و أهميتها في المجال الاقتصادي و الإداري⁽³⁾.

(1) - محمد سبتي، مرجع سابق، ص. 89.

(2) - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص. 36.

(3) - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق.

ثالثا: الإستيلاء على ملكية الغير

يقصد بالإستيلاء على ملكية الغير تغيير في الحدود المرسومة للمشروع بتواجد جزء من وعاء مشروع البناء على الرصيف أو على الملكية المجاورة للغير أو بقسمة القطعة الأرضية إلى أكثر من قطعة و ما يصاحبها من تشويه إداري وميداني لمشروع البناء⁽¹⁾.

كما تعود أسباب الإستيلاء على ملكية الغير إلى غياب سياسة عقارية ناجحة و نقص الرقابة وعدم إحترام القوانين و عدم تطبيقهما تطبيقا صارما⁽²⁾.

رابعا: تعديل الواجهة و إنجاز منافذ غير قانونية

المقصود بتعديل الواجهة وإنجاز منافذ غير قانونية بفتح أبواب أو منافذ إضافية مفضية على الساحة العمومية أو هدم جدار شقة أو شقتين و تحويل حيزها إلى محل تجاري، و تجدر الإشارة إلى أن للواجهة جانبيين، جانب داخلي في خدمة و مصلحة صاحب البناء، أما الجانب الخارجي فهو في خدمة مصلحة الجميع و ليس لصاحب البناء، أن يتصرف لوحده في مصير واجهة المبنى بالتغير دون إشراك الإدارة المعنية في ذلك⁽³⁾.

الفرع الثالث

تمييز البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عن بعض المفاهيم المشابهة له

نص المشرع الجزائري في قانون التهيئة و التعمير على الرخص بإعتبارها أدوات للرقابة على أعمال البناء من بنها رخصة التجزئة عندما يتعلق الأمر بتجزئة أرض إلى قسمين أو أكثر وكذلك رخصة الهدم المتطلبية في حالة الهدم الكلي أو الجزئي للبناء و يترتب مخالفة أحكام هذه الرخص جرائم يعاقب عليها القانون.

(1) - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص. 35 .

(2) - جرورو أسيا، المباني المقامة على ارض الغير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003-2004، ص. 3.

(3) - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص. 35.

أولاً: تمييزه عن تقسيم الملكية تقسيماً غير مطابق لرخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري من الجهة الإدارية المختصة⁽¹⁾، حيث ترخص لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم القطعة الأرضية إلى قطعتين أو أكثر من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية⁽²⁾.

حيث يشترط لتقسيم ملكية عقارية غير مبنية أن يكون تقسيماً موافقاً للأحكام الواردة في رخصة التجزئة⁽³⁾ و إلا تعتبر جريمة كل أشغال التجزئة غير مطابقة لمواصفات هذه الرخصة و ذلك بإعتباره تجاهل للإلتزامات التي تفرضها رخصة التجزئة.

كما حددت قواعد التهيئة و التعمير المراسيم المتعلقة بها عقوبات على كل من يخالف أحكام هذه الرخصة نظراً لأهميتها في مجال البناء⁽⁴⁾.

و تظهر نقطة الإختلاف بين جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء و جريمة تقسيم ملكيته تقسيماً غير مطابق لمواصفات رخصة التجزئة أن في الجريمة الأولى المخالف قد خالف المواصفات المحددة في رخصة البناء أما في الجريمة الثانية المخالف في هذه الحالة قد خالف أو تجاهل الإلتزامات المقيد لتقسيم الملكية العقارية الغير مبنية الواردة في رخصة التجزئة.

و نلاحظ أن المشرع الجزائري في كل من رخصة البناء و رخصة التجزئة، قد جرم كل الأفعال المخالفة لأحكام هذه الرخص و قرر لها عقوبات في إطار قواعد التهيئة و التعمير.

(1) - يظهر الفرق الجوهرى بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم، رخصة التجزئة تشترط في كل عملية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قطعتين أو عدة قطع أما شهادة التقسيم فهي تعتبر وثيقة إدارية تبين فيها شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

(2) - منصورى نورة، مرجع سابق، ص. 58.

(3) - تنص المادة 57 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق، على أنه: « تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، تحضر رخصة التجزئة و تسلم في الأشكال و بالشروط و الآجال التي يحددها التنظيم».

(4) - بالنسبة للعقوبات المقررة لتقسيم ملكية غير مطابق لرخصة التجزئة هي غرامة مالية تتراوح ما بين 3000 دينار جزائري إلى 300.000 دينار جزائري كما يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العود و هذا ما نصت عليه المادة 77 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

ثانيا: تمييزه عن أشغال الهدم غير المطابقة لرخصة الهدم

يشترط للقيام بعملية الهدم سواء الكلي أو الجزئي لبناية الحصول المسبق على رخصة الهدم⁽¹⁾ بإعتبارها من أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه، و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة⁽²⁾.

لذلك يجب مراعاة المواصفات و الالتزامات الواردة في الرخصة عن طريق مطابقة أشغال الهدم لهذه الرخصة و إلا تعتبر جريمة كل أشغال الهدم غير المطابقة للرخصة و يعاقب فاعلها وفقا للقانون الساري المفعول⁽³⁾.

و يظهر التمييز بين كل من جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء و جريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم، أن في هذه الأخيرة الشخص المخالف لم يحترم المواصفات الواردة في رخصة الهدم عند قيامه بتلك الأشغال.

أما في ما يتعلق بجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، فالمخالف في هذه الحالة لم يقم بمراعاة الأحكام الواردة في رخصة البناء و التي تشمل إحدى هذه الصور: تجاوز معامل شغل الأرضية، عدم إحترام الإرتفاع المرخص به الإستيلاء على ملكية الغير، تعديل الواجهة و إنجاز منفذ.

(1) - تنص المادة 60 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق على أنه « يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية.

تحضر رخصة الهدم و تسلم في الأشكال و الشروط التي يحددها التنظيم».

(2) - جعلاب رشيد، التهيئة الإقليمية و التخطيط العمراني في الجزائر (حالة تطبيقية، مدينة سطيف)، مذكرة تريس، الدفعة 33، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، 2000، صص 35-36.

(3) - نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يشر ضمن أحكام القوانين السارية المفعول في مجال التعمير صراحة لهذه الجريمة و عليه نطبق القواعد العامة الواردة في المادة 77 من قانون رقم 90-29 السالف الذكر.

المطلب الثاني

أركان جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

تعد جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء أخف وطأة عن جريمة البناء بدون رخصة⁽¹⁾، و تكيف على أنها جريمة سلبية لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل سلبي يتمثل في الإمتناع عن مراعاة المواصفات التي تفرضها رخصة البناء⁽²⁾، و هي جريمة وقتية لأن نشاط الجاني يحدث في وقت محدد و ينتهي بمجرد ارتكاب الجريمة⁽³⁾، و هذه الجريمة مثلها مثل جرائم العمران التي ترتكز على أركان تضي عليها سمة مخالفة للإلتزامات القانونية المقررة في رخصة البناء و هذه الأركان تتمثل في الركن المادي(الفرع الأول) و الركن المعنوي(الفرع الثاني).

الفرع الأول

الركن المادي

إن قوام جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء هو قيام مالك المشروع أو المقاول أو المهندس المعماري بمخالفة أحكام رخصة البناء الممنوعة من طرف الجهة الإدارية المختصة و نستنتج من ذلك أن الركن المادي لهذه الجريمة يتكون من عنصرين:

(1) - تجدر الإشارة أن جريمة البناء بدون رخصة أخطر الجرائم و أقصاها في مجال البناء حيث أن المخالف في هذه الحالة يلتفت عن القانون برمته و يضرب بأحكامه عرض الحائط حيث أنه يقدم بإنشاء مباني أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة، لمزيد من التفاصيل راجع: محمد المنجي، جرائم البناء، موسوعة المساكن و الإيجارات ط3، (د. د. ن) مصر، 2010.

(2) - بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص. 107.

(3) - إن الجريمة الوقتية هي تلك التي ترتكب و تستكمل جميع أركانها في زمن محدود، قصير نسبيا أما الجريمة المستمرة هي تلك التي يستغرق ارتكابها و إستكمال أركانها زمنا طويلا نسبيا، لمزيد من التفاصيل راجع: كمال علي سيد عبد الله، سلطات الضبط القضائي في مخالفات المباني و الطعن عليها أمام محاكم مجلس الدولة، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية حقوق، جامعة أسيوط، مصر، (د. س. ن)، ص. 125 .

أولاً: إقامة بناء

و يقصد بأعمال البناء قيام المالك بإقامة بناء وفقاً لإحدى الصور الواردة في المادة 52 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير⁽¹⁾.

ثانياً: مخالفة أحكام رخصة البناء

يقصد بمخالفة أحكام الرخصة أو المواصفات أن الشخص المخالف يقوم بتشيد بناء غير مطابق للقيود أو الالتزامات الواردة في الرخصة، بمعنى أنه رغم وجود رخصة البناء لكن تم مخالفة أحكامها كقيام بناء مخالف لمخططات البناية التي منحت الرخصة على أساسها⁽²⁾.

الفرع الثاني

الركن المعنوي

إن جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء هي جريمة عمدية يشترط لقيامها توفر القصد الجنائي لدى المخالف و من ثم فإنه يجب أن يتوافر لديه العلم و الإرادة.

أولاً: العلم بمخالفة مواصفات رخصة البناء

حسب الآراء الفقهية أنه يكفي لقيام الركن المعنوي أن تتصرف إرادة الجاني إلى الفعل، و أن يحاط علماً بالوقائع المتصلة به إتصالاً يحدد دلالاته الإجرامية، و أن يتوقع تحقق النتيجة الإجرامية المترتبة على سلوكه الإجرامي و بهذا تتحقق معرفة الفاعل أنه يرتكب فعلاً ممنوعاً و تتحقق بذلك إرادة مخالفة القانون.

و لقيام جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء لا بد أن يكون مالك المشروع أو المهندس أو المقاول على علم بماديات الجريمة و كل الوقائع التي تتعلق بها، أي يكون على علم

(1) - أنظر المادة 52 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

(2) - خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، جامعة يوسف بن خده الجزائر، 2009-2010، ص. 82.

بمخالفة الأحكام الواردة في رخصة البناء، فإذا إنتفى العلم في هذه الحالة ينتفي القصد بإعتباره من العناصر الأساسية المكونة للقصد الجنائي لذلك إشتراط المشرع توفر علم الفاعل لما هو مقبل على إرتكابه و مخالفته للقواعد القانونية.

ثانيا: إرادة إحداث النتيجة

يتطلب القصد الجنائي لتوفره إنصراف الإرادة إلى النتيجة الإجرامية فضلا عن إنصرافها إلى السلوك الإجرامي و على ذلك تعتبر النتيجة إرادية إذا كانت تمثل الغرض الذي يسعى الفاعل إلى تحقيق سلوكه الإجرامي، كما تعتبر هذه النتيجة إجرامية إذا كانت تتطابق مع النتيجة التي عينتها القاعدة الجنائية و بإرتباط الإرادة بالنتيجة يتكون القصد الجنائي⁽¹⁾.

يجب أن تتصرف إرادة المخالف إلى وضع عنصر الجريمة موضوع التنفيذ أي تكون له إرادة في إحداث النتيجة المجرمة، زيادة على توافر العلم بمخالفة مواصفات رخصة البناء لا بد أن تتجه إرادة الفاعل إلى تحقيق النتيجة الإجرامية من وراء قيامه بذلك السلوك.

المطلب الثالث

أسباب و آثار البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

للقضاء على أي ظاهرة مهما كان نوعها، لا بد من البحث عن أسبابها و العمل على علاجها للحد منها، فظاهرة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء بالرغم من تعدد القوانين و المراسيم المنظمة للبناء و السياسة المنتهجة في مجال التعمير، إلا أنها في تزايد مستمر و لعل ذلك يرجع لأسباب كثيرة و متنوعة (الفرع الأول)، كما يترتب عن هذه الظاهرة آثار سلبية تمس عدة ميادين (الفرع الثاني).

(1) - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، (مالك البناء، المهندس المعماري، والمقاول) ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون جنائي، جامعة الجزائر، بن عكنون، الجزائر، 2000- 2001، ص. 144.

الفرع الأول

أسباب البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

هناك أسباب قانونية بداية من عدم فعالية قوانين البناء و التعمير و أخرى عامة تتمثل في أسباب سياسية واجتماعية و ثقافية.

أولاً: الأسباب القانونية

لقد أشارت المادة 75 من قانون رقم 90-29 إلى شهادة المطابقة⁽¹⁾، و نظم أحكامها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 و هي أهم وسيلة من وسائل الرقابة البعدية، تمكن الإدارة من مراقبة مدى إحترام البناء عند إنجاز الرخصة الممنوحة بالبناء، حتى تمكن بواسطتها ترخيص بفتح أماكن للجمهور و السكن، و قد ألزم المشرع و الإدارة ممثلة في لجنة مراقبة المطابقة بالإنقال لمعاينة البناء المنجز و مدى إحترامه لحدود الرخصة الممنوحة، كما نصت على ذلك المادة 58 من المرسوم السابق الذكر⁽²⁾، و على الإدارة أن تمنح لطالب الشهادة موافقتها أو تبليغه بتحفظاتها في أجل 3 أشهر من تقديم الطلب و إلا فانه يرفع طعنا سلميا في حال السكوت و إذ لم ترد السلطة المختصة على طلبه في أجل شهر واحد، فإن سكوت الإدارة يعتبر بمثابة موافقة ضمنية على منح شهادة المطابقة، و بالتالي فإن إشكالية إعتبار السكوت الضمني يعتبر موافقة مازلت قائمة مع ما يمثله ذلك من خطورة، خاصة إذا كان عدم الرد نتيجة تهاون وإهمال حيث يصبح إستقبال الجمهور في مبنى لا يمنح له شهادة المطابقة أمر يقلل من أهمية هذه الشهادة و في نفس الوقت يشكل خطرا على الجمهور.

(1) - أنظر المادة 75 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

(2) - المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق.

كما أن المادة 73 من قانون رقم 90-29، خولت للوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي الانتقال دوريا لتفقد البناءات و معاينة كل الوثائق المتعلقة بالبناء و يكاد يكون هذا الحق شرفيا أكثر منه فعليا⁽¹⁾.

غير أن تقاعس الإدارة عن متابعة الأشغال بالإضافة لبطء إجراءات التقاضي كثيرا ما يجعل البناء يفرض كأمر واقع إذا رفعت الدعوى متأخرة للقضاء.

كما أن المشرع الجزائري بإلغائه المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 التي تبين نطاق جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء و العقوبة المقررة لها جرد الأعوان المؤهلين قانونا بالبحث عن المخالفات من سلطة الأمر بوقف الأشغال و الذي يعتبر إجراء ضروريا لتفادي تفاقم الجريمة و يقلل من الأخطار التي يمكن أن تحدث في حالة إستمرار البناء.

ثانيا: الأسباب العملية

يمكن حصر الأسباب العامة للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء في أسباب سياسية و إجتماعية و ثقافية و هي كما يلي:

1- الأسباب السياسية: تلعب السياسة العامة في الدولة دورا مهما يؤثر على مختلف الجوانب ومنها قطاع البناء و التعمير الذي أثرت عليه الظروف السياسية التي عاشتها الجزائر و خاصة في مرحلة العشرية السوداء ، و يعد أكبر حدث سياسي بعد الإستقلال الذي نتج عنه النزوح الريفي وتوجه السكان إلى المدن بسبب الأعمال الوحشية التي سلطها عليهم الخارجون عن القانون⁽²⁾.

و في هذه المرحلة عرف البناء في الجزائر تدهورا مستمرا، بسبب الظروف الأمنية المضطربة والمأساة الوطنية دفعت بالدولة الجزائرية إلى تسليط الضوء على البحث عن الأمن و السلم مما أدى إلى إهمال قطاعات أخرى من بينها قطاع التعمير.

(1) - أنظر المادة 73 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

(2) - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص. 39.

و أهملت الدولة إهتمامها بمسألة حصول الأفراد على رخصة البناء، أو حتى لو منحت لهم الرخصة فقد تكون غير مطابقة للمعايير المنصوص عليها في قانون التعمير 90-29، بل أكثر من ذلك إن منحت للأفراد رخصة بناء صحيحة و مطابقة لكل المعايير، فإن الأفراد بدورهم لا يراعون ما هو وارد في الرخصة مما يؤدي إلى إنتشار ظاهرة البناء الفوضوي و الذي يشمل البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.

2- الأسباب الاجتماعية: عرف المجتمع الجزائري نمو ديموغرافي سريع خاصة بعد الإستقلال مما أثر كثيرا في ظهور البناءات غير المشروعة، و هذا نتيجة حدة أزمة السكن أين أصبح شغل الشاغل للأفراد هو الحصول على السكنات مهما كانت كيفية بناءها و مواقع تواجدها مما أدى إلى الإستيلاء على المباني و العقارات غير المبنية التي تركها المعمرون و التي تحولت إلى تجمعات سكنية و أحياء قصديرية⁽¹⁾.

ليتأزم الوضع أكثر في فترة التسعينات بسبب الإضطراب الأمني أين إنتشرت ظاهرة النزوح الريفي و الهروب من بعض المناطق المضطربة أمنيا نحو المناطق الآمنة و عليه إنتشرت البناءات غير المطابقة لرخصة البناء، و هذا يدل أن الدولة الجزائرية رغم أزمة السكن التي انتشرت بصورة سريعة إلا أنها لم تجعلها من أولوياتها و من الطبيعي أن يسعى المواطن إلى توفير مسكنه و لو على حساب القوانين و الأنظمة.

3- الأسباب الثقافية: نتيجة لنقص الوعي الثقافي لدى الجزائريين خاصة الثقافة العمرانية أدى ذلك إلى تشييد المباني بصورة غير حضارية و مشوهة للمظهر الجمالي للمدن و نتيجة لعدم التوعية بقوانين البناء و التعمير، حتى و إن كان البعض على علم بها فإنه لا يلجئون إلى تسوية وضعية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء، تخوفا من مصير تلك المباني التي يشغلونها و هو فقدانها لهم أو هدمها إذا ما إتخذت الإجراءات القانونية لتسويتها.

(1) - جبري محمد، التأطير القانوني في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر، (د.س.ن)، ص ص. 35-36.

الفرع الثاني

أثار البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

كل ظاهرة مهما كانت طبيعتها، لها أثار سواء كانت ايجابية أو سلبية و ظاهرة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء حتى و إن كانت تلبى الحاجة لبعض الأفراد في حصولهم على سكن خاص و البناء بالطريقة التي يرغبون فيها إلا أن ذلك يكون بطريقة غير قانونية، لعدم إحترامهم الأحكام الواردة في رخصة البناء و هذا إن تقدموا بطلب الحصول عليها.

1- الآثار العمرانية و البيئية: إن حركة البناء غير القانونية بمختلف أنواعها لا تهتم بالمصلحة العمرانية العامة و ذلك بتغليب المصلحة الخاصة عن المصلحة العامة و فقدانها للمقومات الحضارية للمدينة، من جهة أخرى يترتب عنها ضرر مادي يمس بالنسيج العمراني و المتمثل في المساس بالجمال الطبيعي و الهندسي، إذ تتميز البنايات غير القانونية بخلوها لأي ذوق هندسي سليم، فهي تفتقد لجماليات الهندسة المعمارية و الإنسجام مع المحيط، فالمهم بالنسبة للقائمين بها زيادة طوابق و العلو بها دون الأخذ بعين الإعتبار الهندسة المعمارية ، مما قد يؤدي إلى سقوطها في حالة الكوارث الطبيعية⁽¹⁾.

2- الآثار الإجتماعية: للبناء غير القانوني أثار إجتماعية خاصة ما يتعلق بمجال التعليم و ظهور سلوكات منحرفة و التي تترتب عنها ارتكاب الجرائم بمختلف أنواعها.

أ- إنخفاض مستوى التعليم و إنتشار الأمية: يتأثر التعليم بصورة مباشرة بمستوى الدخل لأن مردود الفرد في أي نشاط يمارسه يتأثر بنسبة كبيرة بالبيئة الإجتماعية التي يعيش فيها، فالعيش في منطقة عمرانية حضارية أو في منطقة عمرانية فوضوية يؤثر على المردود العلمي والثقافي للفرد.

(1) - تكواشت كمال، مرجع سابق،ص. 52.

و بالنظر إلى مستوى الدخل الضعيف لغالبية هذه العائلات يؤدي إلى عدم إستطاعتها الإستمرار في الإنفاق على الأبناء من أجل الدراسة و إستكمالها و يفضلون توقيف أبنائهم عن الدراسة ودمجهم في ميدان العمل قصد مساعدتهم على إعالة العائلة⁽¹⁾.

ب- **إنحراف سلوك الأفراد:** يؤدي البناء غير القانوني إلى إنتشار الآفات الإجتماعية و لجوء الفرد إلى ممارسة العنف و إستخدام القوة ضد الآخرين ولجوءه إلى ارتكاب الجريمة نظرا للظروف الإجتماعية المزرية التي يعيشها في أجواء الأحياء الفوضوية، و يرى الدكتور عبد الحميد ديملي بأن «المحيط السكني الذي يكتظ بالبنائات غير القانونية فيها ينشأ الأطفال و تترعرع الصداقات و تنمو العلاقات و تزدهر، و تثور الخلافات و الصراعات و الضغائن، و ينمو الشعور بالإنتماء و الاندماج و تنمو كافة الأعراض المرضية من القلق و الإنطواء إلى الإنحراف و العداوة والإجرام»⁽²⁾.

يؤثر طبيعة المسكن الذي يشغله الفرد بشكل كبير في تكوين شخصيته، كما يعد عاملا أساسيا تتأثر به صحة الفرد النفسية و الجسدية و الإجتماعية⁽³⁾.

3- الآثار الثقافية: إن محيط الأشخاص النازحين من الريف إلى المدينة يشبه كثيرا المحيط الذي هاجروا منه و هذا لتقارب العادات و التقاليد و مختلف القيم الإجتماعية لأن هذا المحيط جزء لا يتجزأ من عالم الريف و هذا ما يجعلهم يتمسكون بالقواعد القروية و الريفية رغم القوانين التي تمنع أو تسمح بتطبيقها، كما هو الحال في إلزامية الحصول المسبق على رخصة البناء و ضرورة إحترام كل أحكامها ، إلا أنهم لا يهتمون إطلاقا بهذه القوانين بل أكثر من ذلك يتجاهلون وجودها و هذه

(1) - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص. 60 .

(2) - عيسى بن دوحه، تسوية البنائات غير الشرعية في القانون، 1 جانفي 2012.

<http://aissabendouha.blogspot.com/>

(3) - وناسي سهام ، النمو الحضري و مشكلة السكن و الإسكان: دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020 مسكن، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009، ص. 144.

الأنماط السلوكية التي تجعلهم لا يفهمون إلا في ضوءها والتي تعبر عن التخلف و تجعل الإنسان دائما يعود إلى الوراء⁽¹⁾.

نستنتج أن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء هو قيام المعني بأعمال بناء مخالفة للرسومات البيانية و التي منح على أساسها الترخيص و ذلك كعدم إحترام الإرتفاع المرخص به ،تعديل الواجهة المطلة على الساحة العمومية أو تمديد البناية و لا يراعي في ذلك الأحكام الواردة في الرخصة، و هي من الجرائم العمدية لأنها مؤسسة على الركن المادي والمتمثلة بالشرع في التشييد أو البناء المخالف للرخصة بالإضافة إلى العلم بذلك ما يعبر عن الركن المعنوي أو إرادة الجاني في ارتكاب أعمال مخالفة لأحكام الرخصة و هذا راجع لأسباب متعددة وما قد ينجر عن ذلك من أثار قد تشوه التنظيم و الجمال العمراني بالإضافة إلى التأثير البيئي هذا على الرغم من ترسانة النصوص القانونية الصادرة في مجال التهيئة و التعمير التي تسعى إلى الحفاظ على الطابع العمراني، إلا أن المشرع الجزائري يحاول دائما إيجاد حلول لهذه الأوضاع حيث إقترح إجراء التسوية للبناءات المشيدة قبل 2008 و ذلك في إطار قانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها و سنفصل أكثر في هذه النقطة في الفصل الثاني.

(1) - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص. 60 .

الفصل الثاني

تسوية المنازعات المترتبة عن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

إن رخصة البناء بإعتبارها القرار الإداري الذي يتضمن الترخيص بالقيام بأعمال البناء والتشييد و غيرها، فإنها تكون موضوع عدة مخالفات أهمها تجاوز حدود الرخصة، لذلك نجد أن المشرع الجزائري حاول إيجاد حلول لهذه المخالفات عن طريق وضع وسائل قانونية لتسوية وضعية البناءات غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء (المبحث الأول) كما قام بتشديد العقوبات بالنسبة لمرتكبي مخالفات تشييد بنايات غير قابلة للتسوية القانونية وهذا من خلال منح القاضي سلطات واسعة خاصة في حالة العود (المبحث الثاني).

المبحث الأول

التسوية القانونية للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عن طريق تحقيق

مطابقتها

لم يبق المشرع الجزائري عاجزا إزاء إنتشار البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء وإنما سعى إلى محاربة هذه الظاهرة و ذلك بإستدراك النقائص المحتملة في النصوص القانونية بالإضافة لسن قواعد قانونية جديدة تواكب المشكلة و آخرها هو قانون رقم 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، إذ تعد شهادة المطابقة الوسيلة التالية لرخصة البناء و هي علاجية فمن تحصل على رخصة بناء يجب التقيد بما جاء فيها⁽¹⁾، و يتضح دورها أكثر في إستظهار مجال تحقيق مطابقة البناءات (المطلب الأول) و إجراءات تحقيق مطابقة البناءات (المطلب الثاني) و الجهات المختصة بالفصل في طلب تحقيق المطابقة (المطلب الثالث).

(1) - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، 2006، ص.107.

المطلب الأول

مجال تحقيق المطابقة

عرف المشرع الجزائري إجراء تحقيق المطابقة في المادة 02 من قانون رقم 08-15: « هو الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم ، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير».

لتحديد مجال تحقيق مطابقة البناءات نص المشرع الجزائري في القانون السالف الذكر المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، على البناءات القابلة للتسوية⁽¹⁾، و البناءات غير القابلة للتسوية و ذلك بتحديد البناءات القابلة لتحقيق المطابقة (الفرع الأول) و البناءات غير القابلة لتحقيق المطابقة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

البناءات القابلة لتحقيق المطابقة

تتمثل البناءات القابلة لتحقيق المطابقة وفقا لقانون رقم 08-15 في جميع البناءات المشيدة قبل صدور هذا القانون سواء كانت متممة أو في طور الإنجاز و هذا ما تنص عليه المادة 14 من القانون السالف الذكر: « يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي إنتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون⁽²⁾».

(1) - تفيد التسوية إصطلاحا منح المستفيد سندا قانونيا لإثبات الوضع الشرعي أو الحق، و هذا ما أكده قرار مجلس الدولة، الغرفة الإدارية، ملف رقم 17359، مجلة مجلس الدولة، عدد 07، لسنة 2005، ص. 151.

(2) - المادة 14 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

أولاً: البنايات التي يحوز صاحبها على سند الملكية

الأصل أن البنايات القابلة لتحقيق المطابقة هي البنايات التي يحوز صاحبها على سند الملكية⁽¹⁾، و بإستقراء نص المادة 15 من نفس القانون⁽²⁾، تتمثل هذه البنايات في ما يلي:

1- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء: المقصود بها عدم الإنجاز التام للهيكل و الواجهات و الشبكات و التهيئات التابعة لها، و تمكين صاحبها من تسوية الوضعية الإجرائية لها بعد إنهاء إنجاز البنايات غير المتممة من أجل إعطاء مظهر جمالي⁽³⁾.

2- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة: أي أن المستفيد من رخصة البناء لم يقم بمراعاة الإلتزامات المقيدة للبناء الواردة في الرخصة، في هذه الحالة يمكن للمعني بالأمر إتباع إجراءات التسوية من أجل تحقيق مطابقتها.

3- البنايات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: المقصود بها هو الإنجاز التام للهيكل و الواجهات و الشبكات و التهيئات التابعة لها، و تسلم في هذه الحالة للمعني بالأمر رخصة بناء علي سبيل التسوية، لأن البناء قد تم تشييده، و يكون ذلك بعد تقديمه لطلب الحصول على رخصة البناء، هنا تكون التسوية على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير و قواعد البناء⁽⁴⁾.

(1) - يقصد بالملكية حق الإستغلال و التمتع في الأشياء، بشرط أن يكون إستعمالها وفقاً للقانون.

(2) - المادة 15 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

(3) - يقصد بالمظهر الجمالي للبيئة إنسجام الأشكال و نوعية واجهة البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.

(4) - جرورو أسيا ، مرجع سابق، ص.73.

ثانيا: البنايات التي لا يحوز صاحبها على سند الملكية

1- البنايات المشيدة على الأملاك الوطنية العمومية: الأصل فيها أنها غير قابلة لتحقيق المطابقة إلا في حالة إعادة تصنيفها⁽¹⁾، إلى أملاك وطنية خاصة⁽²⁾، عن طريق منح سند الملكية أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل عنها بحسب الحالة⁽³⁾، حيث تنص المادة 36 من قانون رقم 08-15: « عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، و رخصة للبناء و في حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية و ما لم تكن هذه البنايات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أدناه⁽⁴⁾».

2- البنايات المشيدة على ارض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية: تكون هذه البنايات قابلة للتسوية بعد موافقة مديرية الأملاك الوطنية على التنازل عن القطعة الأرضية المبنية مع إحترام أدوات التعمير و تسديد ثمنها الذي يكون على أساس القيمة التجارية للجزء المتنازل عنه من طرف الإدارة المكلفة بأملاك الدولة حيث ورد في نص المادة 40 من قانون رقم 08-15: « إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة لأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالإتفاق مع السلطات المعنية و مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه، تسوية وضعية

(1) - أنظر المادة 37 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

(2) - الأملاك الوطنية تنتفع إلى أملاك وطنية عامة و هي غير قابلة للتصرف و لا للتقادم و لا للحجز عليها، لذلك يمنع البناء عليها و إن حدث ذلك فيهدم البناء أما الأملاك الوطنية الخاصة هي التي تكون تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية فهي أيضا غير قابلة للتقادم و لا يمكن الحجز عليها، لكن يمكن التصرف فيها وفقا لقانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية.

(3) - الوعاء العقاري هو القاعدة العقارية أو الأرض التي تشيد عليها البناء و ذلك بالنظر إلى ملكية تلك الأرض إذا ما كانت تابعة للأملاك الدولة أو تابعة للأملاك الخاصة للأفراد.

(4) - المادة 36 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به. يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للمالك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأحكام الدولة⁽¹⁾».

الفرع الثاني

البنائات غير القابلة لتحقيق المطابقة

وفقا للمادة 16 من القانون المحدد لقواعد تحقيق مطابقة البنائات و إتمام إنجازها، فإنه لا يمكن تحقيق مطابقة أي بناء مخالف للقواعد العامة للتهيئة و التعمير حيث أنه: «لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار هذا القانون، البنائات الآتية:

- البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات و يمنع البناء عليها
- البنائات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية، و بحماية البيئة و الساحل بما فيها مواقع الموانئ و المطارات و كذا مناطق الإرتفاقات المرتبطة بها
- البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني
- البنائات التي تكون عائقا لتشييد البنائات ذات منفعة عامة أو مضررة لها و التي يستحيل نقلها⁽²⁾».

وفقا لنص هذه المادة يمكن تحديد بالتفصيل البنائات التي لا يجوز تسويتها و هي كالاتي:

أولا: البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات و يمنع البناء عليها

(1) - المادة 40 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

(2) - المادة 16، المرجع نفسه.

حسب نص المادة 867 من القانون المدني⁽¹⁾، الإرتفاق يعتبر حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، يمنع البناء على هذه الأراضي⁽²⁾، كونها غير مجهزة لإقامة أي بناء عليها إما يعود السبب إلى موقعها فقد تكون معرضة للأخطار مثلا، و هذه الإرتفاقات تتمثل في إرتفاقات التعمير، إرتفاقات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث، إرتفاقات عدم البناء بسبب إستعمال بعض الثروات و هذه الإرتفاقات منصوص عليها في الفقرة الأولى و الثانية من المادة 16 من قانون رقم 08-15 السالف الذكر.

ثانيا: البنايات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية

أعطى المشرع الجزائري إهتماما كبيرا في مجال حماية المناطق الساحلية و السياحية وحماية البيئة، بإعتبارها كنز ثمن لا يمكن الإستغناء عنها، لدورها الإقتصادي في مجالات مختلفة خاصة المجال السياحي لذلك تعتبر من القطاعات غير القابلة للتعمير⁽³⁾، و بالتالي غير قابلة لتسوية وضعيتها، حيث أصدر المشرع قانون يتعلق بحماية الساحل و تثمينه⁽⁴⁾، يفرض على الدولة و الجماعات الإقليمية احترام المواقع المحمية عند إعداد أدوات التهيئة و التعمير، و السهر على تصنيف المواقع ذات الطابع الايكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي، في وثائق تهيئة الساحل كمساحات مصنفة خاضعة لإرتفاقات منع البناء عليها، و منع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاثة كيلومترات

(1) - أنظر المادة 867 من القانون المدني، مرجع سابق.

(2) - أنظر المادة 870، المرجع نفسه.

(3) - القطاعات القابلة للتعمير هي التي تكون فيها حقوق البناء محددة بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق مما يعني أن هذه المناطق يشملها إرتفاق عدم البناء كقاعدة، لكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة و مبنية بدقة.

(4) - قانون رقم 02-02 مؤرخ في 5 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل و تثمينه، ج ر عدد 10، لسنة 2002.

من الشريط الساحلي⁽¹⁾، كما حرص المشرع الجزائري على حماية البيئة و ذلك من خلال إصداره عدة قوانين في هذا المجال و منها قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁽²⁾.

ثالثا: البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع أفلاحي أو الغابية أو ذات طابع غابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني

يمنع تشييد أي بناية غير مشروعة في هذه الأراضي، و ذلك باعتبار أن مواد البناء المستعملة على الأراضي الفلاحية هي مواد سامة،و إن تم البناء عليها يجب هدمها و إزالتها من فوق الأرض⁽³⁾، ووفقا للمادة 39 من قانون رقم 08-15، لا يمكن تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة المشيدة على مستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة ففي هذه الحالة يلزم صاحب البناء غير الشرعي إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في اجل محدد⁽⁴⁾.

رابعا: البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع

تعد هذه البنايات غير مشروعة لذلك لا تخضع لإجراء تحقيق المطابقة نظرا لعدم إحترامها للقواعد العامة للتهيئة و التعمير كما أنها تشكل خطرا على حياة الإنسان⁽⁵⁾.

(1) - أنظر المادة 04 من قانون رقم 02-02، مرجع سابق.

(2) - قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43، لسنة 2003.

(3) - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص. 176.

(4) - تنص المادة 39 من قانون رقم 08-15: « لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا لقانون لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول على قطعة ارض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة في هذه الحالة يجب على لجنة الدائرة أن تقدم اعذارا لصاحب البناء غير الشرعي لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده...».

(5) - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص. 176.

خامسا: البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها

هذه البنايات أيضا لا تستفيد من إجراء تحقيق المطابقة لأنها بنايات غير مشروعة و ذلك عندما تكون عائقا أمام السلطات المحلية في تحقيق مشاريعها التنموية خاصة عندما يتعلق الأمر بالمشاريع السكنية و الخدماتية.

المطلب الثاني

إجراءات تحقيق مطابقة البنايات

إن القانون المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام انجازها يرمي بالأساس إلى إعادة التأهيل الكامل لكل البنايات غير المشروعة، و تسوية وضعية هذه الأخيرة تستوجب على المعني بالأمر تقديم تصريح بالمباني غير المشروعة التي شيدها (الفرع الأول) ثم تقوم السلطات المختصة بالفصل في طلب تحقيق المطابق باتخاذ الإجراءات الضرورية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تكوين ملف طلب تحقيق المطابقة

إن ملف تحقيق مطابقة البنايات يجب أن يشمل على التصريح بمطابقة البنايات التي يقدمها سواء الملاك أو أصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بناياتهم في أحكام المادة 15 من قانون رقم 08-15، وعلى مجموعة من الوثائق و المستندات التي ترفق طلب تحقيق المطابقة.

أولاً: التصريح بمطابقة البناء غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء

يتمثل أول إجراء لتحقيق مطابقة البناء في إجراء التصريح بمطابقة البناء، حيث يتعين على الملاك و هم الأشخاص الذين يملكون تلك البناية ملكية قانونية أو أصحاب المشاريع كمؤسسات أشغال البناء و المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بناياتهم ضمن أحكام قانون رقم 08-15 أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتحقيق مطابقة بناياتهم و هذا وفقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154⁽¹⁾.

يقوم المصريح بسحب استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي بمكان وجود البناية و تحرر في خمسة نسخ، حيث حددت المادة 25 من القانون رقم 08-15، المعلومات التي يجب أن يحتويها نموذج التصريح و هي ستة أقسام⁽²⁾.

ثانياً: الوثائق المكونة لملف تحقيق المطابقة

وفقاً لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154⁽³⁾، تتمثل هذه الوثائق فيما يلي:

1- حالة طلب رخصة إتمام:

أ- فيما يخص البناية غير المتممة و المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية المسلمة مع رخصة البناء.

(1) - تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، ج ر عدد 27، لسنة 2009: « يتعين على الملاك و أصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بناياتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 08-15... أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتحقيق مطابقة بناياتهم »

(2) - القسم الأول: يتضمن التعريف بالمصريح و الذي يمكن أن يكون شخص طبيعى أو معنوي.

القسم الثاني: يتضمن التعريف بالبناية محل المطابقة و هي البناءات المحددة في المادة 15 من قانون رقم 08-15.

القسم الثالث: يتضمن تحديد وثيقة تحقيق المطابقة المطلوبة و هي حسب حالة البناء.

القسم الرابع و الخامس: يتضمنان الإشارة إلى التعهد المصريح بإحترام الالتزامات التي يقتضيها إجراء تحقيق المطابقة.

القسم السادس: يتضمن رأي مصالح التعمير في طلب التسوية.

(3) - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق.

- بيان وصفي يعده مهندس معماري معتمد حول الأشغال المزمع إنجازها.
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبناء.
 - أجل إتمام البناء يقيم من طرف مهندس معماري معتمد⁽¹⁾.
- ب- بالنسبة للبناءات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة :**
- الوثائق البيانية المرفقة لرخصة البناء المسلمة.
 - مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.
 - وثائق مكتوبة و بيانية تخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات تعد من طرف مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان.
 - تقييم اجل إتمام البناء من طرف مهندس معماري معتمد.
- 2 - حالة طلب شهادة المطابقة لبناية متممة و غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:**

- الوثائق البيانية المرفقة لرخصة البناء المسلمة.
- مخطط الكتلة للبناءة كما اكتملت بسلم 1/5000.
- مخططات لكل طابق و الواجهات كما إكتملت بسلم 1/50.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.

(1)- حسب المادة 29 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق، فإن أجل إتمام البناء ذات الإستعمال السكني هو 24 شهر، و البناءات ذات الإستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي هو 12 شهرا، و البناءات ذات الإستعمال المزدوج السكني و التجاري أو الخدماتي هو 24 شهر و البناءات الخاصة للتجهيز العمومي هو أيضا 24 شهر.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية الميكانيكية للأرض بعين الإعتبار.

الفرع الثاني

المصالح المكلفة لإجراء تحقيق المطابقة

في إطار ضمان السير الحسن لملف تحقيق المطابقة أو التسوية يجب أن يتم تعيين الجهات المختصة التي تقوم بدراسة طلب تحقيق المطابقة و يتم تعيين هذه الجهات تدريجيا حسب وضعية البناءات الواجب معالجتها، حيث تلعب هذه المصالح دورا كبيرا في تحقيق المطابقة و هي كالتالي:

أولا: المجلس الشعبي البلدي

يبدأ دور المجلس الشعبي البلدي بزيارة أعوان البلدية المكلفة بالتعمير للبناءية و ذلك خلال الثمانية أيام الموالية لإيداع التصريح، و يقومون بتحرير محضر عدم المطابقة يبين فيه مكان وجود البناءية و وضعيتها و ما يجاورها⁽¹⁾، كما يتم إنشاء سجل خاص على مستوى المجلس الشعبي البلدي و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا التي تقوم بتسيير مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي⁽²⁾.

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال أربعة نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة و الرأي المعلل من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية إلي مدير التعمير و البناء على مستوى الولاية و ذلك خلال 15 يوم من تاريخ إيداع التصريح⁽³⁾.

(1) - أنظر المادة 08 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

(2) - أنظر المادة 06، المرجع نفسه .

(3) - أنظر المادة 09، المرجع نفسه.

ثانيا: مديرية التعمير و البناء

تعتبر مديرية التعمير و البناء إحدى المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية حيث تقوم هذه الأخيرة بجمع كل الموافقات و الآراء من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية و هذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154⁽¹⁾، و هي كالتالي:

1- المصالح المكلفة بالأموال الوطنية: إن رأي المصالح المكلفة بالأموال الوطنية مهم جدا في التأكد من إمكانية قبول البناية للتسوية و ذلك في تبيان العقارات التي يحوز صاحبها على عقد الملكية أو شهادة الحيازة و العقارات التي لا يحوز صاحبها على عقد الملكية و شهادة الحيازة.

2- مصالح الحماية المدنية: يعتبر رأي هذه المصالح ذات أهمية و يظهر ذلك خاصة في البنايات التي تستقبل الجمهور مثل البنايات ذات الاستعمال السكني، الصناعي أو التجاري.

3- مصالح الآثار و المواقع المؤهلة و السياح: يأخذ برأي هذه المصالح فيما إذا كان البناء غير المشروع قابل للتسوية أولا، كون أن هذه المناطق مصنفة كمناطق سياحية محمية، و هي ذات طابع استراتيجي و اقتصادي واعتداء البناء عليها قد يؤثر سلبا على مصالح الدولة.

4- مصالح الفلاحة: نص المشرع الجزائري على عدم قابلية البنايات غير المشروعة الواقعة على أراضي فلاحية للتسوية، إلا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي للبلدية المعنية التي تتواجد فيها الأراضي الفلاحية، و يكون ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة، و هذا ما ورد في نص المادة 49 من قانون رقم 90-29⁽²⁾.

(1) - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق.

(2) - تنص المادة 49 من قانون رقم 90-29: « يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، و ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة، الترخيص ب:

- البنايات و المنشآت اللازمة للري و الإستغلال الفلاحي
 - البنايات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجامعية
 - التعديلات في البنايات الموجودة.
- يحدد التنظيم شروط و كفاءات تطبيق هذه المادة».

تقوم هذه المصالح السالفة الذكر التي تمت إستشارتها بصفة عامة بإرسال موافقتها و رأيها في غضون 15 يوم إبتداء من تاريخ إخطارها و تشكل مديرية التعمير و البناء ملفا لكل طلب تحقيق المطابقة الذي يدون في سجل خاص على مستوى مديرية التعمير و البناء و تودعه لدى الأمانة العامة التقنية للجنة الدائرة⁽¹⁾.

المطلب الثالث

الجهات المختصة بالفصل في طلب تحقيق المطابقة

بعد تدوين ملف طلب تحقيق المطابقة في سجل خاص لدى مديرية التعمير و البناء، تتولى هذه الأخيرة بإيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة التي خول لها المشرع صلاحية الفصل النهائي في طلبات تحقيق المطابقة من جهة (الفرع الأول)، و من جهة أخرى منح المشرع للمصرح بمفهوم قانون مطابقة البناءات حق الطعن ضد المقرر الصادر عن لجنة الدائرة وفق إجراءات منصوص عليها في القانون (الفرع الثاني).

الفرع الأول

لجنة الدائرة

تعتبر لجنة الدائرة الجهة التي خول لها المشرع دور الفصل النهائي في طلب تحقيق المطابقة، و هذا وفقا لما ورد في نص المادة 32 من القانون رقم 08-15 التي تنص: «تنشأ لجنة الدائرة، تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات، بمفهوم أحكام هذا القانون و تحدد تشكيلة هذه اللجنة و سيرها عن طريق التنظيم⁽²⁾».

(1) - أنظر المادة 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق.

(2) - المادة 32 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق .

أولاً: تشكيلة لجنة الدائرة

وفقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، تتشكل لجنة الدائرة مما يلي: رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيساً، رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليمياً، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية و ممثل مؤسسة سونالغاز⁽¹⁾، إضافة إلى هؤلاء الأعضاء المشكلة لجنة الدائرة المذكورة أعلاه، يمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص أو مصلحة، يمكن أن تقدم مساعدة لها في مهامها.

ثانياً: إجراءات الفصل في طلب تحقيق المطابقة على مستوى لجنة الدائرة

تتولى مديرية التهيئة و التعمير إرسال ملف طلب تحقيق المطابقة إلى الأمانة التقنية على مستوى لجنة الدائرة، و تتمثل مهامها حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 بما يلي:

إستلام إيداع ملفات طلب تحقيق المطابقة، تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعا لتاريخ وصولها، تحرير إجتماعات لجنة الدائرة، إرسال الإستدعاء إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الأعمال، تحرير محاضر الإجتماعات ومدونات أخرى...⁽²⁾

1- إجتماعات لجنة الدائرة: تعقد لجنة الدائرة إجتماعاتها مرة كل شهر في دورة عادية، كما يمكن أن تجتمع أكثر من مرة في الشهر في دورة غير عادية كل ما دعت الضرورة إلى ذلك، بعد أن

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في التحقيق مطابقة البناءات و كيفية تسييرهما، ج ر عدد 27، لسنة 2009 .

(2) - أنظر المادة 04، المرجع نفسه.

يقوم رئيس لجنة الدائرة بتبليغ الإستدعاءات مرفقة بجدول أعمال و ذلك قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ إنعقاد الإجتماع⁽¹⁾، و يمكن للجنة الدائرة أن تلجأ إلى طلب الخبرة في هذا الميدان في إطار دراستها لملف طلب تحقيق المطابقة⁽²⁾، أما بالنسبة لمداومات لجنة الدائرة تعقد بحضور 3/2 من الأعضاء على الأقل، و في حالة عدم إكمال النصاب القانوني يحدد إجتماع جديد في مدة لا تتجاوز ثمانية أيام الموالية للإجتماع المقرر سابقا⁽³⁾، ذلك عن طريق إعداد محضر بتأجيل الإجتماع لعدم إكمال النصاب و إرساله إلى أعضاء اللجنة مصحوبا بإستدعاء يحدد تاريخ الإجتماع الجديد⁽⁴⁾.

2 - قرارات لجنة الدائرة: تتخذ لجنة الدائرة قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها، و ذلك بعد النظر إلى الملف المقدم من طرف مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، و يكون قرارها إما بالموافقة أو الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض و ترسل قراراتها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا⁽⁵⁾.

أ- حالة إصدار قرار بالموافقة: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بتسليم صاحب التصريح رخصة البناء إما على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة حسب حالة البناية:

- الحالة الأولى: البناية التي يملك صاحبها رخصة البناء، إذا كانت البناية منتهية لكنها غير مطابقة لرخصة البناء فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة أما إذا كانت في طور الانجاز فيسلم رخصة إتمام الانجاز.

(1) - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، مرجع سابق.

(2) - أنظر المادة 06، المرجع نفسه.

(3) - أنظر المادة 07، المرجع نفسه.

(4) - قرار وزاري مؤرخ في 23 جويلية 2009، يحدد النظام الداخلي المسير لإجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات، ج رعدد 55، لسنة 2009.

(5) - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، مرجع سابق.

-الحالة الثانية: البناية التي لا يملك صاحبها رخصة بناء، إذا كانت البناية منتهية فصاحبها يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية، أما إذا كانت في طور الإنجاز تسلم له رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

ب- حالة الموافقة المقيدة بالشروط : يتم ذلك في الحالة التي تسجل فيها لجنة الدائرة تحفظات سواء على التصريح أو المحاضر الإدارية، التي تعدها مختلف المصالح التي تمت إستشارتها على لجنة الدائرة حسب الحالة أن تقوم بما يلي: طلب ملف إضافي من المصريح، تقديم موافقة مبدئية بشروط و أن يكون رفض الطلب لسبب معلل.

ج - حالة الرفض: في حالة رفض لجنة الدائرة طلب تحقيق المطابقة و بعد إستلامها لنتائج التحقيق و القرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في شكل مقرر في أجل شهر واحد من تاريخ البت في الطلب، و يجب على الرئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصريح بقرار رفض لجنة الدائرة⁽¹⁾.

و في الأخير تدون مداوات لجنة الدائرة في محضر يوقعها جميع أعضائها الحاضرين و يجب على لجنة الدائرة في جميع الحالات أن تفصل في كل طلب يقدم أمامها في غضون ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها⁽²⁾.

الفرع الثاني

لجنة الطعن

منح المشرع الجزائري للمصريح حق الطعن ضد المقرر الصادر من طرف لجنة الدائرة و ذلك في 30 يوم من تاريخ تبليغه بقرار الرفض من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽³⁾، أمام

(1) - أنظر المادة 45 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

(2) - أنظر المادة 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، مرجع سابق.

(3) - تنص المادة 46 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق: « يمكن للمصريح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47 أدناه، في أجل ثلاثين (30) يوما، ابتداء من تاريخ تبليغه».

لجنة الطعن الولائية المختصة، حيث يودع الطعن مرفق بتبريرات قرار لجنة الدائرة أمام لجنة الطعن و يسلم للطاعن وصل استلام عند إيداعه للطعن.

أولاً: تشكيلة لجنة الطعن

تتكون لجنة الطعن المكلفة بالبت في قرار موضوع الطعن حسب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 مما يلي: الوالي و هو الذي يتأرض لجنة الطعن، رئيس المجلس الشعبي الولائي و رئيس المجلس الشعبي البلدي، عضوين من المجلس الشعبي البلدي منتخبين من طرف زملائهما، مدير كل من التعمير و البناء، الأملاك الوطنية، المحافظة العقارية، المصالح العقارية الأشغال العمومية، الموارد المائية، الطاقة و المناجم، البيئة، السياحة، الثقافة⁽¹⁾، و كل من هؤلاء له دور في لجنة الطعن بحسب المجال الذي ينتمي إليه.

ثانياً: إجراءات البت في الطعون

تلتزم لجنة الطعن بإتباع إجراءات معينة و ذلك عندما تقوم بدراسة الطعون المقدمة أمامها من أجل إتخاذ قرار سليم و منصف.

1- إجتماعات لجنة الطعن: تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من طرف رئيسها و ذلك كلما استدعت الضرورة لذلك⁽²⁾، و هذا على خلاف لجنة الدائرة التي تجتمع بصفة دورية في كل شهر و بالنسبة لمداوات لجنة الطعن لا تصح إلا بحضور 3/2 من الأعضاء المكونة على الأقل⁽³⁾.

2- قرارات لجنة الطعن: تتخذ لجنة الطعن قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم لها و يمكن لهذه اللجنة اللجوء إلى إتباع إجراء تحقيق إذا ما رأته مفيداً لإتخاذ القرار النهائي في

(1) - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، مرجع سابق.

(2) - أنظر المادة 14، المرجع نفسه.

(3) - أنظر المادة 15، المرجع نفسه.

الطعن، حيث يكون القرار إما تأكيدا أو تدعيما للقرار الذي إتخذته لجنة الدائرة أو تعديلا لقرارها تقوم لجنة الطعن بإرسال كل المعلومات و الوثائق و القرارات التي إتخذتها إلى لجنة الدائرة خلال 30 يوما، إبتداء من تاريخ إستلامها الطعن، حتى تقوم لجنة الدائرة بالفصل النهائي في موضوع الطلب و تقوم الأمانة التقنية للجنة الطعن بإرسال نسخة من قرار لجنة الطعن إلى الشخص المعني، مقابل وصل إستلام⁽¹⁾، حيث تقوم بتحرير محاضر تدون فيها مداوالات لجنة الطعن و قراراتها بوقوعها أعضائها و تدون هذه المحاضر في سجل خاص يرقمه و يؤشر عليه ويوقعه رئيس اللجنة⁽²⁾.

نستنتج أن المشرع الجزائري قد عزز الرقابة في مجال التعمير و البناء سوءا كانت في طور الإنجاز أو بعد الإنجاز أي (الرقابة اللاحقة) حيث كرست هذه الأخيرة عن طريق تحقيق المطابقة كآلية قانونية و إدارية، تمنحها الجهة الإدارية المختصة بعد إشعارها من طرف المالك أو صاحب المشروع يصرح بإنهاء البناء، و ذلك من أجل إثبات أن أشغال البناء تمت وفقا لأحكام رخصة البناء و يتم من خلالها إكتشاف جميع الجرائم المتعلقة برخصة البناء، و لهذا يعد إلزاميا إتمام إنجاز أشغال أي بناية مشيدة و تحقيق مطابقتها، و تفرض على مالكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لإتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

(1) - أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، مرجع سابق.

(2) - أنظر المادة 20، المرجع نفسه.

المبحث الثاني

التسوية القضائية للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

إن هدف أي سياسة ناجحة هو التحكم بشكل فعلي في تأطير المجال العمراني وتوجيهه وذلك قصد إنجاز المشاريع العمرانية وتجاوز كل العقبات التي من شأنها أن تقف في وجه التنمية الإقتصادية والإجتماعية، ومن جملة الأمور التي تؤثر سلبا على ميدان التعمير نجد المخالفات التي تتخلل عمليات البناء أو غيرها من المخالفات، التي تستلزم التدخل المباشر من السلطات المختصة وإتخاذ الإجراءات اللازمة (المطلب الأول) بإثبات وتحديد المسؤولين عن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (المطلب الثاني) وكذا لا نغفل دور القضاء في بسط رقابته على الإدارة ذاتها وعلى الأفراد المخالفين لقواعد التهيئة والتعمير (المطلب الثالث).

المطلب الأول

معاقبة جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء شأنها شأن بقية الجرائم الأخرى المتعلقة بالعمران تتطلب المعاقبة والإثبات ومتابعة مرتكبيها⁽¹⁾، الأمر الذي يتطلب لأجل قيام دليل بشأنها معاقبة الجريمة معاقبة مادية وإثباتها، عن طريق هيئات إدارية تتولى مهمة المحافظة على النظام العام العمراني (الفرع الأول) وأعاون مؤهلون قانونا لتقصي مخالفات التعمير (الفرع الثاني) بالإضافة لدور الجمعيات بالرقابة في مجال التعمير (الفرع الثالث).

(1) - تنص المادة 73 من قانون رقم 90 - 29، مرجع سابق: «يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلون قانونا، زيارة كل البناءات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنوية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت».

الفرع الأول

الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالمعينة

هي أجهزة الضبط الإداري المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني بكل جوانبه والتأكد من مدى إحترام القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال العمران⁽¹⁾.

أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي

تتولى البلدية دور الرقابة من خلال التأكد من إحترام تخصيصات الأراضي و قواعد إستعمالها، و السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن و كذا السهر على احترام الأحكام غي مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية في حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها⁽²⁾.

و يتضح دور رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 55-06 على ما يلي: «...يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً و الأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية و البنايات الجارية إنجازها وكذلك الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة و طلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع و التنظيم المعمول بهما⁽³⁾».

كما نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 على وجوب مرافقة الأعوان المؤهلين قانوناً لرئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء عملية المراقبة⁽⁴⁾، و هذا ما يدل على ضعف قدرات معظم رؤساء البلديات في مجال التعمير خاصة أن اغلبهم مستواهم الثقافي محدود.

(1) - شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية) ، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص.216.

(2) - أنظر المادة 115 من قانون رقم 10-11، مرجع سابق.

(3) - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المؤرخ في 07 جانفي 2006، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين و للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06، لسنة 2006.

(4) - أنظر المادة 07، المرجع نفسه.

ثانياً: لجنة مراقبة قرارات التعمير

تنشأ لجنة مراقبة قرارات التعمير لدى الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل مراقبة عقود التعمير و هذا ما ورد في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-06 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-176⁽¹⁾، حيث تكلف هذه اللجنة بمهام عديدة و منها الإشراف على الأشغال طبقاً للرخصة المسلمة.

ثالثاً: اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء

أسست اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء بموجب المرسوم رقم 86-213 المتضمن لإحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء و هي من الأجهزة التابعة لوزارة السكن الموجودة على مستوى كل ولاية، و حسب المادة 02 من هذا المرسوم تكلف هذه اللجنة بالمصادقة على الوثائق التقنية التنظيمية للبناء و تسهر على إحترام القواعد التقنية للبناء و مراقبة الأعمال و مطابقتها على المخططات المصادق عليها⁽²⁾، حيث لا تقوم هذه اللجنة بدورها في المراقبة التقنية من تلقاء نفسها إلا عند إعلامها بذلك و ليس على جميع أنواع السكنات و إنما تقتصر رقابتها على البناءات و المنشآت العمومية فقط.

(1) - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-06 مؤرخ في 07 جانفي 2006، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير، و رخصة التجزئة، و شهادة التقسيم، و رخصة البناء، و شهادة المطابقة، و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر عدد 01، لسنة 2006.

(2) - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86-213 مؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن لإحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة التقنية للبناء، (معدل و متمم)، ج ر عدد 34، لسنة 1986.

رابعاً: المفتشية العامة للعمران و البناء و المفتشيات الجهوية

أسست المفتشية العامة للعمران و البناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيم عملها⁽¹⁾، في إطار التدعيم الرقابة في مجال العمران إستجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن و العمران.

تكلف المفتشية العامة للعمران و البناء بالسهر على تطبيق التشريع و التنظيم في مجال البناء و العمران و حماية الإطار المبني، و بهذه الصفة تتولى القيام بزيارات التقييم و التفتيش و المراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع و التنظيم المعمول بهما في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني⁽²⁾.

كما أنشئت مفتشيات جهوية للعمران و البناء على مستوى 9 ولايات تحت سلطتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و يحدد مهامها و عملها، تكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لإختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران و البناء، بالقيام بكل أعمال التفتيش و المراقبة في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني⁽³⁾.

الفرع الثاني

الأعوان المؤهلون قانوناً بالمعاينة

نصت المادة 76 مكرر من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 على الأعوان المؤهلين قانوناً للبحث و معاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير وهم مفتشي

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 08-388 مؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها، ج ر عدد 69، لسنة 2008.

(2) - أنظر المادة 02، المرجع نفسه.

(3) - مرسوم تنفيذي رقم 08-389 مؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية للعمران و البناء و تنظيمها و عملها، ج ر عدد 69، لسنة 2008.

التعمير، أعوان البلدية المكلفون بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية، ويؤدي هؤلاء الموظفين اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة⁽¹⁾.

جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-55 بأكثر تفاصيل بنصها على ما يلي⁽²⁾: « طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من قانون 90-29...، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية⁽³⁾».

أولا: مفتشو التعمير

يتم تعيينهم طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-255⁽⁴⁾، الذين يمثلون نوعا من الشرطة الهندسية و المعمارية بحيث يكون هذا الجهاز مصحوبا بسلطة مهياة لصالح الإدارة المختصة و من بين مهامها تكليف من يقوم على نفقة مرتكب المخالفات بالهدم دون اللجوء إلى إستصدار حكم من القضاء يقضي بذلك⁽⁵⁾.

(1) - أنظر المادة 76 مكرر من قانون رقم 04-05، مرجع سابق.

(2) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مرجع سابق.

(3) - حسب المادة 15 من أمر رقم 66-155 مؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، (معدل و متمم)، ج ر عدد 48، الصادرة سنة 1966، يتمتع بصفة ضباط الشرطة القضائية كل من: رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني محافظو الشرطة و ضباط الشرطة

- ذوي الرتب في الدرك الوطني و رجال الدرك الذين امضوا في سلك الدرك 3 سنوات على الأقل و الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك الصادر عن وزير العدل و وزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة

- مفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة 3 سنوات على الأقل و عينوا بموجب وزير الداخلية و الجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة

- ضباط و ضباط الصف التابعين للأمن العسكري و الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل. أما بالنسبة لأعوان الشرطة القضائية حسب المادة 19 من أمر رقم 66-155 يعد من أعوان الضبط القضائي كل من موظفو مصالح الشرطة و ذوي الرتب في الدرك الوطني و رجال الدرك و مستخدمو الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضابط الشرطة القضائية.

(4) - مرسوم تنفيذي رقم 91-255 مؤرخ في 14 جويلية 1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-241 مؤرخ في 22 جويلية 2009، ج ر عدد 43، لسنة 1991.

(5) - بزغيش بوبكر ، مرجع سابق، ص.109.

ثانيا:المستخدمون الذين يمارسون أعمالهم بإدارة وزارة السكن و العمران

يعينون من بين رؤساء المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين بالإضافة إلى المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير⁽¹⁾.

ثالثا: الأعوان الذين يمارسون مهامهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية

يعينون من بين رؤساء المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين و المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي الخبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.

نلاحظ أن المشرع الجزائري حذف فئة المتصرفين الإداريين من قائمة الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم الواردة في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 95-318⁽²⁾.

رابعا: فرق المتابعة والتحقق

بالإضافة إلى الأعوان المذكورين سابقا أضاف قانون رقم 08-15 فرق من الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحقق حول إنشاء تجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات التي نصت عليها المادة 68 من قانون رقم 08-15⁽³⁾، حيث يمكن أن تتشكل هذه الفرق من

(1)- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 06-55، ج ر عدد 61، لسنة 2009.

(2)- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95-318 مؤرخ في 14 أكتوبر 1995، يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم و معاينتها في ميدان الهندسة المعمارية و التنظيم و معاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، ج ر عدد 06، لسنة 1995 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 06-55.

(3)- المادة 68 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

ثلاث إلى أربع أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية و لكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية و يتم تنسيقها⁽¹⁾، وتكلف هذه الفرق للقيام بمهام البحث عن مخالفات القانون الواردة في قانون رقم 08-15 و معاينتها و معاينة حالة عدم مطابقة البناءات⁽²⁾.

كما يمكن للأعوان المؤهلين الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم عند أداء مهامهم في مراقبة المخالفات و معاينته⁽³⁾.

خامسا: شرطة العمران

نظرا لخصوصية مجال التعمير و التهيئة العمرانية كان من الضروري إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة، يكون أكثر تأهيلا للبحث و التحقيق في المخالفات في هذا المجال و هو ما يسمى بشرطة العمران، و تتمثل مهام وحدات شرطة العمران و حماية البيئة بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية في السهر على تطبيق القوانين و التنظيمات في مجال العمران و محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية و الاحتلال اللاشعري للأراضي و الطريق العمومي و ذلك بتبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي⁽⁴⁾، و تمارس شرطة العمران نشاطاتها في حالة تسجيل مخالفة في مجال العمران و يتعين على العون المؤهل تحضير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين و في حالة المخالفات التي تقتضي معارف تقنية خاصة، يجب على عناصر الشرطة الاستعانة بموظفين من ذوي الاختصاص⁽⁵⁾.

(1) - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها ج ر عدد 27، لسنة 2009.

(2) - أنظر المادة 04 و 05، المرجع نفسه.

(3) - أنظر المادة 67 و 69 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

(4) - أنظر التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة في 13 أوت 1985، مرجع سابق.

(5) - يهمني محمد، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البلدة، 2011، ص ص. 109-110.

و فيما يلي جدول حوصلة لعدد العمليات التي قامت بها شرطة العمران على كامل التراب الوطني

السنوات	البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
2006	13497
2007	15132
2008	16209
2009	16107
السداسي الأول 2010	9162

نلاحظ من خلال هذا الجدول أن عدد المخالفات المتعلقة بالبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء خلال سنة 2006 لا تزال في ازدياد مستمر، و هذا ما يدل على أن نسبة المخالفات لم تقل بالرغم من التشديد في الرقابة على أعمال البناء، حيث ارتفعت هذه الحصيلة خلال سنة 2008 إلى 16209 و السبب في ذلك هو الشروع في تطبيق الإجراءات الجديدة التي جاء بها قانون رقم 15-08 فهذا القانون وسع في تجريم بعض الأعمال المتعلقة بالبناء و شدد فيها⁽¹⁾.

غير أن الواقع الذي تعيشه البيئة العمرانية يدل على أن هذا الجهاز لا يمارس مهامه وفقا لما حددت له، ولا يقوم بالدور الرقابي الفعلي المرجو منه، فغالبا ما يكون هناك تسامح في متابعة الأشغال المتعلقة بالبناء.

(1) - يهومي محمد، مرجع سابق، ص. 112.

الفرع الثالث

الجمعيات كهيئات للرقابة

يعد قانون رقم 06-12 المرجع الأساسي لإنشاء و تنظيم الجمعيات التي تأخذ شكل اتفاقية تجمع أشخاص طبيعية أو معنوية من اجل تحقيق هدف غير مريح⁽¹⁾، إذ تنص المادة 74 من قانون رقم 29-90: « يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من اجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير⁽²⁾» حيث أجاز القانون للجمعيات التي اعتمدت ضمن أهدافها حماية البيئة و التعمير أن تتأسس كأطراف مدنية و ترفع دعاوي أمام القضاء المختص، لكن الملاحظ أن الجمعيات المتعلقة بالعمران قليلة فهي تنحصر في جمعيات حماية البيئة و جمعيات حماية الأحياء القديمة التي تخضع لأحكام قانون رقم 04-98⁽³⁾.

المطلب الثاني

إثبات جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

نظرا لخصوصية قواعد العمران و لطابع مخالفاتها المادي و التقني في معظم الأحيان فقد حرص المشرع أن يتم إثبات المخالفات أيا كانت طبيعتها في شكل محاضر، يتم تحديدها من قبل الأعوان المذكورين أعلاه كل حسب اختصاصه، و ذلك بتحضير محضر معاينة مخالفة التشريع و التنظيم وفقا للنماذج المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-55، كما حدد لنا الحجية القانونية لهذه المحاضر (الفرع الأول)، و يحدد المسؤول عن هذه المخالفات فقد يكون فاعل أصلي أو فاعل غير مباشر (الفرع الثاني).

(1) قانون رقم 06-12 مؤرخ في 12 جانفي 2012 ، يتعلق بالجمعيات ، ج ر عدد 02، لسنة 2012.

(2) المادة 74 من قانون رقم 29-90، مرجع سابق.

(3) قانون رقم 04-98 مؤرخ في 15 جويلية 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، لسنة 1998.

الفرع الأول

تحرير محاضر المعاينة

تنتهي الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناء بتحرير محاضر يثبت من خلالها مختلف أنواع مخالفات البناء غير القانوني و كل التجاوزات المخلة بقواعد التعمير و لهذه المحاضر حجية ووزن قانوني ، و يتم تحرير هذه المحاضر من طرف الموظفين المختصين وفقا للشروط و الأشكال التي حددها القانون لإثبات إرتكاب الجرائم و الإجراءات التي إتخذت بشأنها.

أولا: شكل المحاضر

المحاضر عبارة عن استمارات خاصة تحمل أرقاما تسلسلية تجد مرجعا لها في سجل معاينة الجرائم الممسوك لدى رئيس المجلس الشعبي و مدير التعمير و البناء المختصين إقليميا و المؤشر عليه لدى المحكمة المختصة⁽¹⁾، و قد نص المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على محاضر المخالفات لقواعد التهيئة و التعمير و كالتالي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

- محضر أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم .

بالنسبة لمحضر معاينة أشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة فالعون المؤهل قانونا بتحرير هذا المحضر يرسله للسيد وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة و ترسل نسخة منه في نفس الأجل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي

(1)- تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55: « تحرر المحاضر على استمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا»

والوالي المختصين إقليمياً⁽¹⁾، و في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية المختصة للبت في الدعوى العمومية، أما الأمر بمطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء المسلمة أو هدمه كلياً أو جزئياً في أجل تحدده و في حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف⁽²⁾.

و عليه يتضح لنا فيما يخص البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء أن المشرع الجزائري لم يمنح للجهة الإدارية المختصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر كما فعل بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة، و نلاحظ أيضاً أن المشرع لم يحرص على الفصل الكامل بين المجال الجنائي و المجال الإداري فهناك إشترك واضح بين القضاء و الإدارة فيما يخص مواجهة المخالفات المرتكبة في مجال التعمير و البناء.

ثانياً: مضمون المحاضر

عند قيام الأعوان المذكورين سابقاً بمعاينة المخالفات التي تدخل في نطاق إختصاصهم يقومون بتحرير محاضر يثبتون فيها هذه المخالفات و هي المحاضر التي يجب أن تتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة المرتكبة و كذا التصريحات التي يدلي بها المخالف وكذا توقيع كل من العون المؤهل قانوناً و المخالف على المحضر و هذا طبقاً لنص المادة 76 مكرر 2 من قانون رقم 04-05⁽³⁾، وفصلت المحاضر النموذجية في المضمون أكثر بإضافة نوع الأعمال المخالفة ومكانها، تاريخ القيام بهذه الأعمال، إسم المسؤول عنها و لقبه و مكان الإزدیاد، عنوانه، بالإضافة إلى ذكر تاريخ تحرير المحضر.

(1) - تنص المادة 18 من أمر رقم 66-155، مرجع سابق: «...بعد العون المؤهل قانوناً محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين (72) ساعة ترسل نسخة منه في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليمياً»

(2) - أنظر المادة 76 مكرر 5 من قانون رقم 04-05، مرجع سابق.

(3) - المادة 76 مكرر 2 ، مرجع نفسه.

ثالثاً: التصرف في المحاضر

بمجرد تحرير العون المؤهل قانوناً لمحضر معاينة الجريمة يرسله إلى وكيل الجمهورية وهذا ما نصت عليه المادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية: « يتعين على ضباط الشرطة القضائية أن يحرروا محاضر بأعمالهم و أن يبادروا بغير تمهل إلى أخطار وكيل الجمهورية بالجنايات و الجنح التي تصل إلى علمهم.

و عليهم بمجرد انجاز أعمالهم أن يوافوه مباشرة بأصول المحاضر التي يحررونها مصحوبة بنسخة منها مؤشر عليها بأنها مطابقة لأصول تلك المحاضر التي حرروها و كذا بجميع المستندات و الوثائق بها و كذلك الأشياء المضبوطة.

وترسل المحاضر الخاصة بالمخالفات و الأوراق المرفقة بها إلى وكيل الجمهورية لدى المحكمة المختصة و يجب ان ينوه في تلك المحاضر عن صفة الضبط القضائي الخاصة بمحريها⁽¹⁾.

ويكون ذلك في أجل لا يتعدى 72 ساعة و هذا بالنسبة لجريمة عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة و هو الأجل المنصوص عليه في المادة 76 مكرر 5 من قانون 04-05⁽²⁾.

رابعاً: الحجية القانونية للمحاضر

تنص المادة 36 من أمر رقم 75-76: « يمكن لأي ضابط أو عون مصلحة شرطة أو موظف أو عون دولة أو مجموعة عمومية محلف أو مكلف لهذا الغرض... أن يحرر محاضر المخالفات، و هذه المحاضر تكون بمثابة حجة ما لم يثبت العكس».

حسب هذه المادة فإن المحاضر المحررة لغرض إثبات معاينة مخالفات البناء تعد كمحاضر ذات حجية بقوة القانون ما لم يثبت عكس ذلك⁽³⁾، فحجية المحاضر من ناحية قوة الإثبات مرتبطة بمدى

(1) - المادة 18 من أمر رقم 66-155، مرجع سابق.

(2) - أنظر المادة 76 مكرر 5 من قانون 04-05، مرجع سابق.

(3) - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص. 131.

صحته من ناحية الشكل و المضمون و هو ما نصت عليه المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية⁽¹⁾، و هناك نصوص قانونية تؤكد أن المحاضر المحررة من قبل أعوان محلفون بعيدة عن كل الشبهات و هذا طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55⁽²⁾، كما حرص المشرع على حالة التناهي من خلال استبعاد المحاضر المعدة من قبل العون المحلف لأفراد عائلته من الدرجة الأولى إلى الدرجة الرابعة⁽³⁾.

الفرع الثاني

المسؤولون عن جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

مبدئيا واجب الحصول على رخصة البناء يقع على مالك الأرض (صاحب المشروع) أو من في حكمه و ليس على المقاول أو المهندس المعماري، و عليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الأرض أما المهندس أو المقاول فإنهما يقومان بعملية البناء والتشييد في إطار عقد معين.

فالمقاول و المهندس ليسوا فاعلين أصليين لهذه الجريمة إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي على تحقيق الركن المادي للجريمة أي التشييد يكون مخالفا للأحكام و الالتزامات الواردة في الرخصة وبدونهما قد لا يمكن للمعني القيام بها.

مع ذلك نلاحظ أن المادة 77 من قانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، تنص على أنه: «و يمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين

(1) - تنص المادة 214 من أمر رقم 66-155، مرجع سابق: «لا يكون للمحضر أو التقرير قوة الثبات إلا إذا كان صحيحا في الشكل و يكون قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعمال وظيفته و وارد فيه عن الموضوع داخل في نطاق اختصاصه ما قد رآه أو سمعه أو عاينه بنفسه».

(2) - تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مرجع سابق: «الأعوان المنصوص عليهم أعلاه ليسو مؤهلين لدراسة ملفات البناء و التهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم و والديهم و ذريتهم و أفراد عائلتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى».

(3) - أنظر المادة 72 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو لأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال»⁽¹⁾.

فالمسؤولية تشمل حتى المهندس المعماري و المقاول ذلك لكونهما شركاء و ذلك طبقا لنص المادة 41 من قانون العقوبات⁽²⁾.

نلاحظ أن المشرع الجزائري قد أغفل في قانون رقم 90-29 و المراسيم التطبيقية له التعرض للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي.

المطلب الثالث

المتابعة القضائية لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

إن إنتهاك قواعد التهيئة و التعمير يولد مسؤولية جزائية بإعتبارها جرائم يعاقب عليها نص خاص كونها قواعد قانونين من النظام العام و جوهرية مقترنة بجزاء و لا يجوز الإتفاق على مخالفتها لأنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة(الفرع الأول) و من جهة أخرى قد تولد مسؤولية مدنية بإعتبارها جرائم تنشأ بين أشخاص القانون الخاص على أساس تجوز أحدهم في البناء للحدود المقررة في الرخصة الممنوحة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المتابعة الجزائية

إن رفع الدعوى الجزائية في مجال التعمير يعتبر من الآليات الضامنة لإحترام قواعد التعمير و عدم مخالفتها لذلك يتدخل قاضي جزائي في منازعات رخصة البناء من أجل مراقبة و متابعة مرتكبي هذه الجرائم و ذلك لحماية المصلحة العامة بشكل عام على مستوى التخطيط

(1) - المادة 77 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

(2) - أنظر المادة 41 من أمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات،(معدل ومتمم) ،ج ر عدد 48 لسنة 1966.

العمراني و الجمال البيئي⁽¹⁾، و في مادة رخصة البناء نجد البناء المخالف لمواصفات رخصة البناء وفي هذا الإطار يتم تحريك الدعوة العمومية و إتخاذ التدابير و العقوبات المقررة لها.

أولاً: تحريك الدعوى العمومية

يتم تحريك الدعوى العمومية المتعلقة بجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء من طرف النيابة العامة أو عن طريق الإدعاء المدني الأصلي.

1- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة: للنيابة العامة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء بمجرد علمها بها، و تعتبر محاضر المعاينة المحررة من قبل الأعوان المؤهلين أهم وسيلة يمكنها الإعتماد عليها و هذا ما جاء في نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55⁽²⁾، في حالة التأكد من المخالفة يقوم العون المكلف بتحضير محضر المعاينة و يرسله لوكيل الجمهورية⁽³⁾، و هذا بمجرد علمه بالجريمة في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

يتضح لنا أن المشرع الجزائري اتبع نهج المشرع الفرنسي الذي يلزم الإدارة عند معاينتها للمخالفة بأن ترسل نسخة من محضر المعاينة إلى النيابة العامة، في حين أن المشرع الجزائري لم يلزمها بذلك إلا مؤخرا و ذلك طبقا لنص المادة 18 من المرسوم السالف الذكر⁽⁴⁾.

2- تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المدني الأصلي: يمكن تحريك الدعوى العمومية المتعلقة بجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عن طريق الإدعاء المدني الأصلي و هذا طبقا لنص المادة 74 من قانون رقم 90-29: « يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تتولى بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة و حتمية المحيط أن تطالب

(1) - جبري محمد، مرجع سابق، ص.146.

(2) - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مرجع سابق.

(3) - ADJA Djilali et DROBENKO Bernard, op.cit, p.284.

(4) - شريدي ياسمين، مرجع سابق، ص.126.

بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير⁽¹⁾».

نلاحظ أن المشرع الجزائري قد إعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري بالنسبة للجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة و حماية المحيط و ذلك بالمطالبة بالحقوق المعترف بها كطرف مدني إذا تعلق الأمر بمخالفة القواعد القانونية للتهيئة و التعمير. غير أن المشرع الجزائري في قانون رقم 90-29 لم يعترف بإمكانية التأسيس كطرف مدني بالنسبة للأطراف الأخرى لذلك من المستحسن تعميم هذه الخطوة أمام الأطراف الأخرى إذ لا يشكل أي خطر أو عرقلة في الإجراءات و إنما فيه مصلحة للجميع.

ثانيا: العقوبات و التدابير

تقوم الجهات القضائية التي تم اللجوء إليها بتوقيع عقوبات و اتخاذ تدابير و الهدف منه هو التصدي لجرائم البناء.

1- العقوبات : المخالفات الناجمة عن عدم إحترام قواعد البناء تعتبر جنح، حيث يتعرض كل من مستعملي الأراضي و المستفيدين من الرخصة و المهندسين المعماريين و المقاولين إلى عقوبات جزائية توقعها المحكمة الجزائرية بطلب من السلطة الإدارية و هذا ما جاءت به المادة 77 من قانون رقم 90-29 التي جاءت بصفة عامة و تطبق أحكامها على جميع الجرائم المتعلقة برخصة البناء⁽²⁾، فحسب هذه المادة فان للقاضي إلى جانب الحكم بالقيام بمطابقة البناء و هدمه له أن يحكم بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج و الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة و يمكن الحكم بهاتين العقوبتين على المهندسين المعماريين أو الأشخاص المسؤولين عن تنفيذ الأشغال.

(1) - المادة 74 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

(2) - أنظر المادة 77، المرجع نفسه.

و في حالة عدم قيام الشخص بتحقيق مطابقة البناية في الآجال المحددة يعاقب بغرامة مالية من 5000 دج إلى 20.000 دج وهذا طبقا لنص المادة 82 من قانون 08-15⁽¹⁾، كما يعاقب بغرامة مالية من 100.000 دج إلى 300.000 دج كل من لم يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة و في حالة عدم إمتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية على نفقة المخالف و هذا طبقا للمادة 83 من القانون السالف الذكر⁽²⁾.

2- التدابير: ينتهي كل نزاع جزائي بالنطق بالعقوبة الجزائية في حالة الإدانة، إلا أن المشرع لم يكتفي بهذه النتيجة بالنسبة للجرائم المتعلقة برخصة البناء حيث خول السلطة القضائية الحق في القيام بالأعمال التي تقدر أنها ضرورية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا و هذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 5 فقرة 2 من قانون رقم 04-05⁽³⁾، كما يمكن لها حسب المادة 82 من قانون رقم 08-15 الأمر بإخلاء الأماكن فوراً⁽⁴⁾.

يتضح لنا من خلال هاتين المادتين أن المشرع الجزائري منح سلطة إتخاذ تدابير للقاضي الجزائري و ذلك عن طريق إصدار حكم سواءا بإلزام الشخص بالقيام بمطابقة البناء للرخصة المسلمة⁽⁵⁾ أو إلزام الشخص نفسه بهدم البناء جزئيا أو كليا في أجل يحدده القاضي، غير أنه من الناحية العملية فالقاضي الجزائري لا يتعرض للهدم و إنما الجهات المدنية أو الإدارية هي التي لها سلطة الفصل بالهدم، و في حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف⁽⁶⁾.

(1) - أنظر المادة 82 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

(2) - أنظر المادة 83، المرجع نفسه.

(3) - أنظر الفقرة 2 من المادة 76 مكرر 5، قانون رقم 04-05، مرجع سابق.

(4) - أنظر المادة 82 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

(5) - أنظر الفقرة الأخيرة من المادة 76 مكرر 5، من قانون رقم 04-05، مرجع سابق.

(6) - مثال ذلك في حالة عدم إحترام الإرتفاع المرخص به أو إقامة طابق زيادة على عدد الطوابق في هذه الحالة فان مطابقة البناية لرخصة البناء يتم بإزالة الطابق.

الفرع الثاني

المتابعة المدنية

يختص القضاء المدني في المنازعات المتعلقة برخصة البناء التي يرتكبها الأشخاص أثناء تنفيذهم للرخصة تنفيذا مخالفا لما جاء في أحكامها، إذا ما سببت هذه المخالفة ضررا شخصيا ومباشرا للغير طبقا لقواعد القانون المدني⁽¹⁾، و لتأسيس الدعوى المدنية لابد من شروط يجب توفرها يترتب عنها نتائج إذ ما تحققت هذه الأخيرة.

أولا: شروط تأسيس الدعوى المدنية المتعلقة بجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

إن الدعاوي المرفوعة من طرف الغير المتضرر تكون على أساس مخالفة قواعد العمران إذ ما أدت هذه المخالفة إلى إحداث ضرر شخصي مع إثبات وجود علاقة سببية بين المخالفة والضرر.

1- مخالفة قواعد العمران: يعتبر الحصول على رخيص بالبناء من أهم قواعد العمران من اجل التحقق من مطابقة مشروع البناء مع هذه القواعد التي تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة التي تأتي تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير و عدم المساس بها فكل ضرر ينجم عن مخالفة هذه القواعد يمكن إصلاحه أمام القاضي المدني، و يمكن أن تأخذ مخالفة قواعد العمران المؤسسة للدعوى المدنية عدة صور من بينها:

أ- مخالفة المرخص له لأحكام الرخصة: يلزم المتحصل على رخصة البناء أن يقوم بتنفيذ الأشغال بطريقة متوافقة مع أحكام الرخصة و عليه فإقامة بناء مخالفا لمقتضيات هذه الرخصة

(1) - يشترط في هذه الحالة أن لا ينازع هؤلاء الأشخاص شرعية الرخصة.

يترتب قيام المسؤولية المدنية للمرخص له إتجاه هذا الغير مثل عدم مراعاة الإرتفاع القانوني بشكل يتنافى مع توجيهات مخطط شغل الأراضي، عدم مراعاة المسافات لفتح الفتحات⁽¹⁾.

ب- **مساس بناية بحقوق الغير:** بإمكان أي مالك يرى جاره قد تطاول في حق البناء و ذلك بإحترام قواعد البناء أن يرفع دعوى أمام رئيس المحكمة للفصل في القضايا الإستعجالية للمطالبة بوقف أشغال البناء في إنتظار الفصل في دعوى الموضوع و هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها (إن وقف الأشغال من طرف الجهة الإستعجالية لا يمس أصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في الموضوع)⁽²⁾.

2- **الضرر الشخصي:** بالإضافة إلى قرار وجود مخالفة متعلقة بقواعد العمران لتأسيس الدعوى المدنية يجب إثبات أن هذه المخالفة قد نتج عنها ضررا شخصيا للغير، فالطبيعة الشخصية للضرر تكمن في أن الضرر قد أصاب الغير في شكل يجعله في موضع خاص بالنسبة للأشخاص الآخرين كإقامة مطلات مباشرة على ملكية الغير فمن المقرر قانونا حسب المادة 124 من القانون المدني أن أي فعل أي كان يرتكبه الشخص و يسبب بخطئه ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض⁽³⁾.

3- **العلاقة السببية بين مخالفة قواعد العمران و الضرر:** يتعين على القاضي الذي ترفع أمامه القضية في هذا المجال أن يبحث عن وجود علاقة سببية بين المخالفة المرتكبة و الضرر الذي لحق المتضرر، فيطبق في هذا الشأن المبادئ العامة للمسؤولية المدنية التي تقضي بان الضرر

(1) في هذا الصدد قررت المحكمة العليا في قرار رقم 39909 مؤرخ في 29 ماي 1985، المجلة القضائية، عدد 04، لسنة 1992 ص ص. 22-24: من المقرر قانونا لا يجوز للجار أن يكون له على الجار مطل مواجهها يقل عن مترين ومن ثمة النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه.

ولما كان من الثابت- في قضية الحال- أن الخبير أثبت أن الطاعن فتح مطلات مواجهة على جاره تقل عن مترين فان قضاة الموضوع الذين منعو الطاعن من فتح النوافذ المطلة على جاره طبقوا القانون، و متى كان الأمر كذلك استوجب رفض الطعن".

(2) قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، رقم 15191 مؤرخ في 11 جوان 1991، نشرة القضاة، عدد 56، لسنة 1999 ص.102.

(3) أنظر المادة 124 من القانون المدني، مرجع سابق.

يجب أن يكون راجعا إلى المخالفة المرتكبة⁽¹⁾، وهي تلك العلاقة المنطقية و المباشرة بين مخالفة قواعد العمران و الضرر إذ لولا المخالفة لما حدث الضرر⁽²⁾.

ثانيا: العقوبات المدنية

إن هدف المتضرر من رفع الدعوى أمام القضاء المدني هو جبر الضرر الشخصي الذي لحق به من جراء مخالفة قواعد العمران و ذلك بالتعويض الذي ينطق به القاضي إما أن يكون ماديا كالأمر بالمطابقة أو هدم البناية مصدر الضرر في المخالفات المتعلقة برخصة البناء كما يمكن أن يكون تعويضا نقديا.

1- التعويض العيني: هو تعويض عن الضرر بإجبار المدعي عليه بالتنفيذ العيني على أساس الإخلال بالتزام قانوني، فالشخص الذي يبني حائطا يسبب بذلك ضررا لجاره ملزم بإزالته متى ثبت الخطأ، و كان التنفيذ العيني الذي طالبه المدعي أو الذي اقترحه المدعي عليه ممكنا⁽³⁾، و يجد التنفيذ العيني أساسه في عدة نصوص قانونية منها المادة 173 من الأمر رقم 75-58⁽⁴⁾، كما يمكن إسناد كذلك إلى نص المادة 132 من القانون السالف الذكر⁽⁵⁾.

فيما يتعلق بجبر الضرر الناجم عن البناء المخالف لرخصة البناء نجد الحكم الصادر عن القسم العقاري لمحكمة بجاية في تاريخ 20 مارس 2011، يقضي بتعويض قدره 30.000 دج مع هدم الطابق الرابع بإعتباره مخالف لرخصة البناء المقررة لثلاث طوابق⁽⁶⁾.

(1) - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص. 122.

(2) - ADJA Djilali et DROBENKO Bernard, op-cit, p.294.

(3) - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، مصادر الالتزام، منشورات حلب، لبنان، 2008، ص. 816.

(4) - تنص المادة 173 من القانون المدني، مرجع سابق على أنه: « إذا التزم المدين بالإمتناع عن عمل و أخل بهذا الإلتزام جاز للدائم أن يطالب ما وقع مخالفا للإلتزام و يمكنه أن يحصل من القضاء الترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين ». .

(5) - أنظر المادة 132، المرجع نفسه.

(6) - مجلس قضاء بجاية، محكمة بجاية، القسم العقاري، جدول رقم 10/0743، فهرس رقم 11/00836، الصادر بتاريخ 20 أكتوبر 2011، (غير منشور).

2- **التعويض النقدي:** هي الصورة التي يتخذها التعويض غالبا للمسؤولية التقصيرية بإعتبار أن كل الأضرار يمكن تقييمها نقدا فإستنادا إلى نص المادة 124 من القانون المدني فإنه يحق للمدعي في الدعوى المدنية الحصول على التعويض النقدي لأن مخالفة القواعد العمرانية هي خطأ من المدعي عليه تسبب فيه إضرار المدعي⁽¹⁾، و للقاضي المدني الحرية في تقدير مدى مسؤولية المدعي عليه إلا أنه في هذا المجال قد يكون مقيدا و ذلك في حالة إقتران الدعوى المدنية بأخرى جزائية، في حالة تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة و إختيار الطرف المضرور مباشرة الدعوى المدنية أمام القاضي المدني، و بالتالي لا يتم الفصل في الدعوى المدنية من قبل القاضي المدني إلى حين الفصل نهائيا في الدعوى الجزائية⁽²⁾، كما يفرض كذلك أن يتقيد القاضي المدني بالوقائع التي فصل فيها بالحكم الجزائي⁽³⁾.

نستنتج أنه من أجل ضمان إحترام قواعد التهيئة والتعمير حرص المشرع الجزائري على تعيين أعوان مختصين للبحث و التقصي في انتهاكات و مخالفات قواعد العمران و ذلك من خلال تدوينها في محاضر ذو حجية حتى تكون محل دليل في مواجهة مسؤوليها سواءا كان مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال و تؤدي إلى تعريضهم لجملة من العقوبات في جانبها الجزائي والمدني.

(1) - أنظر المادة 124 من أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

(2) - أنظر المادة 04 من أمر رقم 06-155، مرجع سابق.

(3) - فيلاي علي، الإلتزامات، الفعل المستحق للتعويض، ط3، موفم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010، صص.14-16.

خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يتبين لنا أنه بالرغم مما قرره المشرع الجزائري من قواعد قانونية تنظم مجال العمران بصفة عامة و رخصة البناء بصفة خاصة من خلال إصدار مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير التي تهدف إلى الحفاظ على النظام و الأمن العام في المجتمع و حماية أرواح المواطنين و أموالهم ومنع الكوارث الناجمة عن مخالفة الأنظمة المقررة، و على الرغم من أن القوانين و التنظيمات وضعت ضوابط و ميكانيزمات لضمان الشغل العقلاي للعقار لغرض إحترام أدوات التعمير و توقيع الجزاء على المخالفين، إلا أن التطبيق العملي قد كشف أن إرتكاب المخالفات للأسس المعمارية المطلوبة ما زال مستمرا و هذا ما أدى إلى عجز السلطات العمومية في مواجهة الظاهرة، وهذا ما دفع بها إلى إصدار قانون 08-15 لتسوية كل البنايات غير القانونية، و هذا يدل على فشل الدولة بالتكفل بمسألة التعمير و عدم فعالية السياسات العمرانية المتبعة منذ الإستقلال، مما يدفع بنا إلى القول بأن القانون المتعلق بالتعمير لا يزال يعاني من نقائص و تعثره ثغرات تجعله غير مستقر و عرضة لإنتهاكات خطيرة و من بين هذه النقائص نذكر ما يلي:

من المفروض أن قانون رقم 08-15 جاء لتسوية أكبر عدد ممكن من وضعية البنايات غير القانونية إلا أنه يخلق مشاكل كثيرة بداية من صعوبة تطبيقه على أرض الواقع فلا تزال عملية تسوية البنايات غير المكتملة و غير المطابقة لرخصة البناء تسير ببطء في بعض البلديات رغم مرور عدة سنوات من صدور هذا القانون، وذلك بسبب:

نقص الوعي في الجانب التشريعي العمراني لعدم تحسيس المجتمع بأهمية هذا المجال أو عدم تلاؤم النصوص القانونية لمجال العمران مع واقع المجتمع الجزائري لاسيما وأنها مقتبسة من القانون الفرنسي الذي وضع لبيئة مختلفة ومجتمع يختلف عن مجتمعنا ثقافة وحضارة.

أما بالنسبة للمواد التي تعالج موضوع جرائم رخصة البناء جاءت بصفة عامة بعكس المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 الملغاة التي بينت نطاق كل جريمة و العقوبة المقررة لكل

واحد منها والمشرع الجزائري من خلال إلغائه لهذه المادة فقد جرد الأعوان المؤهلين قانونا بالبحث عن المخالفات من سلطة الأمر بوقف الأشغال و الذي يعتبر إجراء ضروريا لتفادي تفاقم الجريمة ويقلل من الأخطار التي يمكن أن تحدث في حالة إستمرار أعمال البناء، و إستبقائه لنص المادة 77 من قانون رقم 90-29 التي جاءت بأحكام عامة ما يفتح مجال للتلاعب والتحايل على القوانين.

كما نلاحظ أن المشرع الجزائري منح للإدارة صلاحيات واسعة في مجال العمران من خلال تسخيرها بالوسائل القانونية والمادية وهذا ما تؤكدته النصوص القانونية الصادرة منذ 2004 بموجب قانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، لكن بالنظر إلى الكوارث التي عرفتها البلاد مؤخرا فإن دل على شيء إنما يدل على عدم إحترام الإدارة لمقتضيات المصلحة العامة العمرانية و عدم الإحترام الصارم للأحكام و التشريعات العمرانية فهي أول خارق للقانون حيث تمنح شهادة المطابقة دون التأكد من مطابقة البناء لأحكام رخصة البناء.

بناء على ما سبق التطرق إليه من نقائص يعرفها هذا المجال نقترح بعض الحلول على

النحو التالي:

- لا بد من إحترام ثقافة المواطن الجزائري و أخذها بعين الإعتبار في مختلف العمليات العمرانية لأن المواطن يعتبر العنصر المعني بالدرجة الأولى في مثل هذه العمليات و القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع.

- يجب تزويد البلديات بالوسائل المادية من خلال تخصيص الدولة لمساعدات مالية وتعيين الكفاءات المتخصصة لأن مسؤوليتها كبيرة في مجال التهيئة والتعمير لمكافحة التشوه العمراني.

- ضرورة قيام أعوان الرقابة بمعاينة المخالفات في وقتها و عدم التستر على أي شخص مخالف نظرا لإعتبارات معينة سواء كانت إجتماعية أو سياسية، و يتعين النص على معاقبتهم في حالة التقاعس عن أداء مهامهم و ثبوت تورطهم فيها طالما أن تطبيقها يتعلق بأعمال حفظ النظام العام و فرض القوانين في نطاق البلدية التي يقوم بها رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة و يخضع

بموجبها للرقابة التسلسلية التي يمارسها الوالي و الوزير، و تفعيل حلول السلطة الوصائية محل رئيس المجلس الشعبي البلدي المتقاعد عن أداء مهامه.

- منح سلطة أكثر لشرطة العمران التي تلعب دورا هاما في متابعة مخالفات العمران.

- إنشاء مدرسة وطنية للسكن و العمران لتدارك النقص في مجال المختص بالعمران لأن التكوين الدائم و المستمر لموظفي الإدارة العمومية و نقصد بذلك البلديات و المديريات الولائية و التهيئة والتعمير إحدى المطالب الأساسية لإستظهار النتائج الميدانية.

- ينبغي على الدولة التفكير في جميع كل النصوص التي لها علاقة بالعمران ووضعتها في تقنين خاص بالتهيئة والتعمير من أجل سهولة تسيير هذا المجال بطريقة منظمة.

يبقى التكفل بتخفيف من جرائم البناء بصفة خاصة وتسيير مجال العمران بصفة عامة مهمة صعبة تفترض إنتهاج سياسة واضحة ودقيقة بنشر الثقافة العمرانية في إطار مشروع حضري مع رقابة صارمة لتطبيق القوانين دون تساهل و تسامح و تعزيز دور القضاء من أجل رؤية أفضل لمستقبل التعمير في بلادنا.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

أ- باللغة العربية:

- 1- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، مصادر الإلتزام منشورات حلب لبنان، 2008.
- 2- السيد احمد مرجان ، تراخيص أعمال البناء و الهدم (بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحداث أحكام القضاء)، دار النهضة العربية، مصر، 2002.
- 3- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط2، دار هومة للنشر، الجزائر، 2006.
- 4- أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه و تنظيم أعمال البناء، (د.د.ن)، مصر، 1996.
- 5- حامد الشريف عبد الحلیم، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، ط2، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994.
- 6- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للنظام العقاري (دراسة وصفية و تحليلية)، دار هومة للنشر، الجزائر، 2003.
- 7- _____، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004.
- 8- فيلاي علي، الالتزامات (الفعل المستحق للتعويض)، ط3، موفم للنشر، الجزائر، 2010.
- 9- محمود عبد الحكيم عبد الرسول، المرجع في شرح قانون المباني الجديد، دار الكريم للطباعة و النشر، مصر، 1989.
- 10- معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، الطبعة الثانية، دار الفكر العربي مصر، 1989.

11- محمد احمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، مصر، 1989.

12- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعة، مصر، 2006.

13- منصوري نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.

14- عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني، مطبعة السعادة، مصر، 1977.

15- عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة و القانون الإداري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2003.

16- عزري الزين، قرارات العمران و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005.

ب- باللغة الفرنسية:

1-ADJA Djilali et DROBINKO Bernard, Droit de l'urbanisme, Berti Editions, Alger ,2007.

2-AUBY Jean Bernard et HUGUES Perimet, Droit de l'urbanisme et la construction ,7^{ème} édition, Editions Montchrestien, Paris, 2004.

3- ROUJOU DE Boubee, le droit pénal de construction de l'urbanisme Editions Dalloz, Paris ,1992.

4-DUTHE Henri et MANTARZY Daniel, la technique du bâtiment, tous cors d'Etat, 3^{ème} édition, Editions le moniteur, Paris, 2000.

5-GILLI Jean -Paul, CHARLES Huber et JACK DE Lanversin, les grand arrêts du droit de l'urbanisme, 3^{ème} édition, Editions Dalloz, Paris 1989.

6- **JACQUOT Henri, PRIET François**, droit de l'urbanisme, 3^{ème} édition Editions Dalloz et Dalta, Paris, 1998.

7- **PATRICK Gérard**, pratique du droit de l'urbanisme : l'urbanisme réglementaire, individuel et opérationnel, 3^{ème} édition, Editions Eyrolles Paris ,2002 .

ثانيا: الرسائل والمذكرات

ا- الرسائل:

1- **غزوي عبد الرحمان**، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2007.

2- **كمال علي سيد عبد الله**، سلطات الضبط القضائي في مخالفات المباني و الطعن عليها أمام محاكم مجلس الدولة، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، جامعة أسيوط، مصر، (د س ن).

ب- المذكرات:

1- **بزغيش بوبكر**، رخصة البناء: آلية الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2006-2007.

2- **شريدي ياسمين**، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008.

3- **تكواشت كمال**، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر 2008-2009.

4- **جرورو أسيا**، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2003-2004.

5- **جبري محمد**، التأطير القانوني في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع إدارة و مالية ، جامعة الجزائر، (د.س.ن).

6- **خضراوي أمال**، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2009-2010.

7- **دبيح زهيرة**، أزمة البناءات اللاشعرية و طرق معالجتها، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2000-2001.

8- **وناسي سهام**، النمو الحضاري و مشكلة السكن و الإسكان: دراسة ميدانية بمدينة باتنة، حي 1020 مسكن، مذكرة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

9- **سبتي محمد**، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة و مالية، جامعة الجزائر، 2001-2002.

10- **عراوي فاطمة**، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المهندس المعماري و المقاول، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون جنائي، جامعة الجزائر، بن عكنون، الجزائر 2000-2001.

11- **يهمي محمد**، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البلدية، 2011.

ثالثا - المقالات:

1- **الصرايرة مصلح**، " النظام القانوني لرخصة البناء: دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي و القانون الأردني"، مجلة الحقوق الكويتية، العدد 04، الكويت، 2001.

2- **بورويس زيدان**، " شروط إنعقاد بيع العقار و شروط إنتقال ملكيته"، مجلة الموثق، العدد 10، الجزائر، 2000.

- 3- حمدي باشا عمر، " رخصة البناء "، مجلة الموثق، العدد 08، الجزائر، 2002.
- 4- عزري الزين، " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري "، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2005.
- 5- _____، " إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري " مجلة المفكر، العدد 03، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، (د. س. ن).

رابعاً: النصوص القانونية

أ- الدستور:

- دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتضمن نشر التعديل الدستوري، ج ر العدد 76، لسنة 1996 (معدل ومتمم) بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر عدد 25 الصادر في 14 أبريل 2002، المعدل بموجب القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008.

ب- النصوص التشريعية:

- 1- أمر رقم 66-155 مؤرخ في 08 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، (معدل و متمم)، ج ر عدد 48، لسنة 1966.
- 2- أمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، (معدل ومتمم)، ج ر عدد 48، لسنة 1966.

- 3- أمر رقم 67-75 مؤرخ في 27 سبتمبر 1975 يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء ، ج ر عدد 83 ، لسنة 1975 ، (ملغى)
- 4- امر رقم 58-75 مؤرخ في 26 ديسمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، (معدل و متمم) ج ر عدد 78 ، لسنة 1975.
- 5- قانون رقم 02-82 مؤرخ في 06 فيفري 1982 ، يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الارض من اجل البناء ، ج ر عدد 06 ، لسنة 1982 ، (ملغى).
- 6- امر رقم 01-85 مؤرخ في 13 اوت 1985 ، يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها ، ج ر عدد 34 ، لسنة 1985 ، (ملغى)
- 7- قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 52 ، لسنة 1990.
- 8- قانون رقم 29-90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير، (معدل و متمم) ج ر عدد 52 ، لسنة 1990 .
- 9-مرسوم تشريعي رقم 07-94 مؤرخ في 18 ماي 1994 ، يتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، (معدل و متمم) ، ج ر عدد 32 ، لسنة 1994 .
- 10- قانون رقم 04-98 مؤرخ في 15 جويلية 1998 ، يتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر عدد 44 ، لسنة 1998 .
- 11- قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فيفري 2002 ، يتعلق بحماية الساحل و تثمينه ، ج ر عدد 10 ، لسنة 2002 .

12- قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003 ، يتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ، ج ر عدد 43 ، لسنة 2003.

13- قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 اوت 2004 ، (معدل و متمم) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر عدد 51 ، لسنة 2004 (استدرارك في ج ر عدد 71 ، لسنة 2004) .

14- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها ، ج ر عدد 44 لسنة 2008 .

15- قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011 ، يتعلق بالبلدية ، ج ر عدد 37 ، لسنة 2011.

16- قانون رقم 12-06 مؤرخ في 12 جانفي 2012 ، يتعلق بالجمعيات ، ج ر عدد 02 ، لسنة 2012.

ج- النصوص التنظيمية :

1- مرسوم تنفيذي رقم 86-213 مؤرخ في 19 أوت 1986 ، يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة التقنية للبناء ، ج ر عدد 34 ، لسنة 1986.

2- مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، (معدل و متمم)، ج ر عدد 26 ، لسنة 1991.

3- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة ، و شهادة التقسيم ، رخصة البناء ، وشهادة المطابقة ، و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، (معدل و متمم) ، ج ر عدد 26 ، لسنة 1991.

4-مرسوم تنفيذي رقم 91-255 مؤرخ في 14 جويلية 1991 ، يتضمن القانون الاساسي الخاص بالعمال المنتمين الى الاسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج ر عدد 34، لسنة 1991 (المعدل والمتمم) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-241 مؤرخ في 22 جويلية 2009 ، ج ر عدد 43 ، لسنة 2009.

5- مرسوم تنفيذي رقم 95-318 مؤرخ في 14 اكتوبر 1995 ، يحدد شروط تعيين الاعوان الموظفين المؤهلين لتقسي المخالفات التشريع و التنظيم و معاينتها في ميدان الهندسة المعمارية ، ج ر عدد 06 ، لسنة 1995 ، (ملغى) .

6-مرسوم تنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 07 جانفي 2006 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ، و شهادة التقسيم ، و رخصة البناء ، وشهادة المطابقة ، و رخصة الهدم وتسليم ذلك ، ج ر عدد 01 ، لسنة 2006

7-مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 07 جانفي 2006 ، يحدد شروط وكفايات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها وكذا اجراءات المراقبة ، ج ر عدد 06 ، لسنة 2006 .

8-مرسوم تنفيذي رقم 08-388 مؤرخ في 27 نوفمبر 2008 ، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها ، ج ر عدد 69 ، لسنة 2008 .

9- مرسوم تنفيذي رقم 08-389 مؤرخ في 27 نوفمبر 2008 ، يتضمن انشاء المفتشيات الجهوية للعمران و البناء و تنظيمها و عملها ، ج ر عدد 69 ، لسنة 2008.

- 10-** مرسوم تنفيذي رقم 154-09 مؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، ج ر عدد 27 ، لسنة 2009 .
- 11-** مرسوم تنفيذي رقم 155-09 مؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كيفية سيرهما ، ج ر عدد 27 ، لسنة 2009 .
- 12-** مرسوم تنفيذي رقم 156-09 مؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرهما ، ج ر عدد 27 ، لسنة 2003.
- 13-** مرسوم تنفيذي رقم 241-09 مؤرخ في 22 جويلية 2009 ، ج ر عدد 43 ، لسنة 2009 .
- 14-** مرسوم تنفيذي رقم 343-09 مؤرخ في 22 اكتوبر 2009 ، يتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 55-06 ، ج ر عدد 61 ، لسنة 2009.
- 15-** قرار وزاري مؤرخ في 15 ماي 1988 ، يتضمن كيفية ممارسة و مكافأة مهنة المهندس المعماري ، ج ر عدد 43 ، لسنة 1988.
- 16-** قرار وزاري مؤرخ في 23 جويلية 2009 ، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات ، ج ر عدد 55 ، لسنة 2009.
- 17-** تعليمة وزارية مشتركة مؤرخة في 13 اوت 1985 ، يتعلق بمعالجة البناء غير المشروع ، ج ر عدد 34 ، لسنة 1985.

خامسا: الاجتهاد القضائي:

- 1-** قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، رقم 52573 مؤرخ في 8 جانفي 1983، المجلة القضائية، عدد 4، لسنة 1989.
- 2-** قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 39909 مؤرخ في 29 ماي 1989، المجلة القضائية، عدد 04، لسنة 1999.

3- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، رقم 15191 مؤرخ في 11 جوان 1991، المجلة القضائية، عدد02، لسنة 1992.

4- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، رقم 167252 مؤرخ في 7 أبريل 1998، المجلة القضائية، عدد01، لسنة 1998.

5-قرار مجلس الدولة، الغرفة العقارية، رقم007736 مؤرخ في 11 مارس 2003، مجلة مجلس الدولة، العدد3، لسنة 2003.

سادسا: مواقع الانترنت:

-عيسى بن دوحة، تسوية البناءات غير الشرعية في القانون ، 1 جانفي 2012،

<http://aissabendouha.blogspot.com>

الفهرس

02.....	مقدمة
07.....	الفصل الأول: ماهية البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.
07.....	المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء.
08.....	المطلب الأول: المقصود برخصة البناء.
08.....	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.
08.....	أولاً: التعريف القانوني.
09	ثانياً: التعريف الفقهي.
10	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء.
10.....	أولاً: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.
10.....	1- الأعمال الخاضعة لرخصة البناء.
10.....	أ- تشييد البنايات الجديدة.
11.....	ب- تمديد المباني الموجودة.
11.....	ج- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة و الواجهات المفضية الى الساحات العمومية.
11.....	د- إقامة جدار للتدعيم أو التتسييج.
12.....	2- الأعمال غير الخاضعة لرخصة البناء (الاستثناءات).
12.....	أ- البنايات التي تحتسي بسرية الدفاع الوطني.
12.....	ب- الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى.
13.....	ثانياً: النطاق المكاني لرخصة البناء.
14.....	المطلب الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء.
14.....	الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء.
15.....	أولاً: صفة طالب رخصة البناء.
15.....	1- المالك.

- 2- المستأجر المرخص له قانونا.....15
- 3- الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناءة.....15
- ثانيا: مضمون الطلب ومكوناته.....16
- الفرع الثاني: الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء.....18
- أولا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء.....18
- 1- رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية.....18
- 2- رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة.....19
- ثانيا: اختصاص الوالي في منح رخصة البناء.....19
- ثالثا: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في منح رخصة البناء.....20
- المطلب الثالث: مضمون القرار المتعلق بالتعمير.....20**
- الفرع الأول: الموافقة بمنح رخصة البناء.....21
- أولا: القبول الصريح بمنح رخصة البناء.....21
- ثانيا: سكوت الإدارة عن الرد.....22
- ثالثا: منح الرخصة بتحفظ.....22
- الفرع الثاني: رفض منح رخصة البناء.....23
- أولا: الحالات التي يجب على الإدارة أن ترفض منح رخصة البناء.....23
- ثانيا: الحالات التي يمكن فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء.....24
- الفرع الثالث: تأجيل البت في طلب رخصة البناء.....25
- المبحث الثاني: مفهوم البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.....26**
- المطلب الأول: المقصود بالبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.....26**
- الفرع الأول: تعريف البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.....26
- أولا: التعريف التشريعي.....27
- ثانيا: التعريف الفقهي.....29
- الفرع الثاني: صور البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.....30
- أولا: تجاوز معامل شغل الأرضية يقل أو يفوق النسبة المقررة.....31
- ثانيا: عدم احترام الارتفاع المرخص به.....31

- 32..... ثالثا: الاستيلاء على ملكية الغير.
- 32..... رابعا: تعديل الواجهة وانجاز منافذ غير قانونية.
- الفرع الثالث: تمييز البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عن بعض المفاهيم المشابهة له..... 32.....
- أولا: تمييزه عن تقسيم الملكية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة..... 33.....
- ثانيا: تمييزه عن أشغال الهدم غير المطابقة لرخصة الهدم..... 34.....
- المطلب الثاني: أركان جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء..... 35.....**
- الفرع الأول: الركن المادي 35.....
- أولا: إقامة بناء..... 36.....
- ثانيا: مخالفة أحكام رخصة البناء..... 36.....
- الفرع الثاني: الركن المعنوي..... 36.....
- أولا: العلم بمخالفة مواصفات رخصة البناء..... 36.....
- ثانيا: إرادة إحداث النتيجة 37.....
- المطلب الثالث: أسباب وأثار البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء..... 37.....**
- الفرع الأول: أسباب البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء..... 38.....
- أولا: الأسباب القانونية..... 38.....
- ثانيا: الأسباب العامة 39.....
- 1- الأسباب السياسية 39.....
- 2- الأسباب الاجتماعية 40.....
- 3- الأسباب الثقافية 40.....
- الفرع الثاني: أثار البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء..... 41.....
- أولا: الآثار العمرانية و البيئية..... 41.....
- ثانيا: الآثار الاجتماعية..... 41.....
- ثالثا: الآثار الثقافية..... 42.....
- الفصل الثاني: تسوية المنازعات المترتبة عن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء..... 45.....**

المبحث الأول: التسوية القانونية للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عن طريق تحقيق مطابقتها.....	45
المطلب الأول: مجال تحقيق المطابقة.....	46
الفرع الأول: البنائيات القابلة لتحقيق المطابقة.....	46
أولا: البنائيات التي يحوز صاحبها على سند الملكية.....	47
1- البنائيات التي يحوز صاحبها على سند الملكية.....	47
2- البنائيات التي تحصل صاحبها على سند الملكية.....	47
3- البنائيات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.....	47
ثانيا: البنائيات التي لا يحوز صاحبها على سند الملكية.....	48
1- البنائيات المشيدة على الأملاك الوطنية العمومية.....	48
2- البنائيات المشيدة على ارض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية.....	48
الفرع الثاني: البنائيات غير القابلة لتحقيق المطابقة.....	49
أولا: البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.....	50
ثانيا: البنائيات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية.....	50
ثالثا: البنائيات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.....	51
رابعا: البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والنظام العام للموقع.....	51
خامسا: البنائيات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها.....	52
المطلب الثاني: إجراءات تحقيق المطابقة البنائيات.....	52
الفرع الأول: تكوين ملف تحقيق المطابقة.....	52
أولا: التصريح بمطابقة البنائيات.....	53
ثانيا: الوثائق المكونة لملف تحقيق المطابقة.....	53
1- حالة طلب رخصة إتمام.....	53
أ- فيما يخص البنائة غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة.....	53

- ب- بالنسبة للبنائيات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة 54
- 2- حالة طلب شهادة المطابقة..... 54
- الفرع الثاني: المصالح المكلفة لإجراء تحقيق المطابقة..... 55
- أولا : المجلس الشعبي البلدي..... 55
- ثانيا: مديرية التعمير و البناء..... 56
- 1- المصالح المكلفة بالأملك الوطنية 56
- 2- مصالح الحماية المدنية 56
- 3- مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة..... 56
- 4- مصالح الفلاحة 56
- المطلب الثالث: الجهات المختصة بالفصل في طلب تحقيق المطابقة..... 57**
- الفرع الأول: لجنة الدائرة..... 57
- أولا: تشكيلة لجنة الدائرة 58
- ثانيا: إجراءات الفصل في طلب تحقيق المطابقة على مستوى لجنة الدائرة..... 58
- 1- اجتماعات لجنة الدائرة 58
- 2- قرارات لجنة الدائرة..... 59
- أ- حالة إصدار قرار بالموافقة 59
- ب- حالة الموافقة المقيدة بشروط 60
- ج- حالة الرفض 60
- الفرع الثاني: لجنة الطعن 60
- أولا: تشكيلة لجنة الطعن 61
- ثانيا: إجراءات البت في الطعون..... 61
- 1- اجتماعات لجنة الطعن 61
- 2- قرارات لجنة الطعن 61
- المبحث الثاني: التسوية القضائية للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء..... 63**
- المطلب الأول: معاقبة جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء..... 63**
- الفرع الأول: الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالمعاقبة 64

- أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي.....64
- ثانياً: لجنة مراقبة قرارات التعمير 65
- ثالثاً: اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء.....65
- رابعاً: المفتشية العامة للعمران و البناء والمفتشيات الجهوية.....66
- الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا بالمعاينة.....66
- أولاً: مفتشو التعمير 67
- ثانياً: المستخدمون الذين يمارسون أعمالهم بإدارة وزارة السكن والعمران.....68
- ثالثاً: الأعوان الذين يمارسون مهامهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.....68
- رابعاً: فرق المتابعة و التحقيق 68
- خامساً: شرطة العمران 69
- الفرع الثالث: الجمعيات كهيئات للمراقبة 71
- المطلب الثاني: إثبات جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء 71**
- الفرع الأول: تحرير محاضر المعاينة 72
- أولاً: شكل المحاضر 72
- ثانياً: مضمون المحاضر 73
- ثالثاً: التصرف في المحاضر 74
- رابعاً: الحجية القانونية للمحاضر 74
- الفرع الثاني: المسؤولون قانونا عن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.....75
- المطلب الثالث: متابعة جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء 76**
- الفرع الأول: المتابعة الجزائية.....76
- أولاً: تحريك الدعوى العمومية.....77
- 1 - تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة.....77
- 2- تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المدني الأصلي.....77
- ثانياً: العقوبات و التدابير.....78
- 1- العقوبات 78
- 2-التدابير.....79

80.....	الفرع الثاني: المتابعة المدنية.....
80.....	أولاً: شروط تأسيس الدعوى المدنية
80.....	1- مخالفة قواعد العمران.....
80.....	أ- مخالفة المرخص له لأحكام الرخصة.....
81.....	ب- مساس البناءة بحقوق الغير.....
81.....	2-الضرر الشخصي.....
81.....	3-العلاقة السببية بين مخالفة قواعد العمران و الضرر.....
82.....	ثانياً: العقوبات المدنية.....
82.....	1- التعويض العيني.....
83.....	2- التعويض النقدي.....
85.....	خاتمة
89.....	قائمة المراجع.....
100.....	الفهرس.....

حققت

الفصل الأول

الفصل الثاني

خاتمة

قائمة المراجع

الفهرس