

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry Of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج

Univercity Of Mohamed El Bachir El Ibrahimi BBA

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty Of Law Political Scientific



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر
أكاديمي في الحقوق ~ تخصص: قانون التهيئة والتعمير

الموسومة

الحماية الجزائية في مجال العمران

تحت إشراف الأستاذ:

• الدكتور خليفة سمير

إعداد الطالبان :

• معاطة عبد الرشيد

• شاكري عائشة

الصفة	الرتبة	اسم الأستاذ
• رئيسا	• أستاذ التعليم العالي	• الدكتور : ميهوب يزيد
• مشرفا ومقررا	• أستاذ محاضر - أ -	• الدكتور: خليفة سمير
• ممتحنا	• أستاذ محاضر - ب -	• الدكتور: رمضاني مريم

السنة الجامعية: 2023/2022

وشكر و عرفان

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما
بعد الحمد لله الذي وفقنا لتتمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا
هذه نظير الجهد والنجاح بفضلته تعالى مهداة إلى والدينا حفظهم الله
وأدامهم.

ولكل العائلة كل باسمه ولكل الزملاء

ومن لا يشكر الناس لا يشكر الله، كل الشكر والتقدير للأستاذ
المشرف:

الدكتور خلفه سمير

كما نتقدم بالشكر للأساتذة الأفاضل لجنة المناقشة الموقرة

دون أن ننسى أساتذتنا الكرام بجامعة محمد البشير الإبراهيمي قسم قانون
التهيئة والتعمير كل طلبة إلى كل من كان لهم أثر بليغ في حياتنا ولو
بالكلمة الطيبة

قال العماد الاصفهاني:

«إني رأيت أنه لا يكتب إنسان كتابا في يومه إلا قال في غده، لو غير هذا لكان أحسن، ولو زيد هذا لكان سيتحسن، ولو قدم هذا لكان أفضل، ولو ترك هذا لكان أجمل، وهذا أعظم العبر وهو دليل على استياء النقص على جملة البشر».

قائمة المختصرات

الجريدة الرسمية	: ج. ر
الصفة	: ص
الطبعة	: ط
قانون الإجراءات الجزائية	: ق.إ.ج
جزء	: ج
بدون طبعة	: د. ط

مقدمة

مقدمة:

يعتبر العمران من اهم مقومات الحضارة عبر مختلف الازمنة، والجزائر واحدة من البلدان التي تواجه تحديات عديدة في مجال التهيئة والتعمير. تأتي هذه التحديات من توسع السكان الحضريين، وتزايد الطلب على الاسكان والبناء، وتأثير العوامل الاقتصادية والبيئية والتنمية المستدامة.

ويعتبر العمران من اهم مقومات الحضارة عبر مختلف الازمة ومحط اهتمام مختلف الشعوب والمجتمعات مما دفع الى ضرورة اعتماد سياسات عمرانية هدفها تهيئة المدن والتمدن في مختلف جوانبها

وبشكل عام يعتبر مصطلح "عمران" جزءا من مصطلحات العلوم الاجتماعية والهندسة المدنية والتخطيط العمراني ويستخدم لوصف ودراسة العمليات المختلفة المرتبطة بتنمية المدن وتحسين جودة الحياة في المجتمعات الحضرية وقد استعمل ابن خلدون مصطلح العمران لأول مرة في كتابه المقدمة، تناول الباحثون على مر الازمنة موضوع التعمير والبيئة كعلم يهدف الى تحقيق التوازن بينهما ثم امتدت حاجة الانسان للعمران من وظيفة السكن فحسب الى وظيفة صناعية وثقافية وغيرها الامر الذي أدى الى ازمة السكن بسبب الهجرة الواسعة من الارياف والتوسع الصناعي في المدن وتنامي هذه الازمة بفعل تركز رؤوس الاموال فيها واسهمت العشرية السوداء التي مرت بها الجزائر وتضخم المدن الساحلية خاصة وشل يد السلطة في التحكم في التسيير بسبب الازمات الراهنة انذاك مما ادى الى تعمير الساحل بطريقة غير مدروسة وظهور توسع عمراني عشوائي لا يحترم قواعد البناء والتعمير وعلى مواقع معرضة للمخاطر مما أدى الى خروق للمجال العمراني وانتشار كبير للمخالفات بانتشار الابنية غير الشرعية مخالفة الشروط التقنية في ظل ضعف الرقابة العمراني بالاضافة الى استهلاك الاراضي الفلاحية

والبناء عليها وبمحاذاة الاودية والمناطق المعرضة للاخطار او على حساب المساحات الخضراء ناهيك عن بناء منشآت ذات تأثير سلبي على البيئة والمحيط او قرب مناطق مأهولة بالسكان الامر الذي استدعى ايجاد اليات قانونية وتقنيات صارمة تحمي المصلحة العامة ضمن فكرة خفض النظام العام ومن اجل الحد من هذه المظاهر سعت الدولة الجزائرية الى ايجاد وسائل كفيلة لمحاربتها من خلال تسيير وتنظيم حركة البناء والتعمير طبقا لقواعد وتنظيمات قانونية تضمن سلامتها وصلاحياتها من الناحية الفنية والصحية وكذلك من الناحية الهندسية والتقنية ولعل افضل ما اهتدى اليه المشرع الجزائري للحد من مظاهر العشوائية والحفاظ على جمالية العمران هو الزامية التقيد بقواعد التهيئة والتعمير فقد سن ترسانة من النصوص التنظيمية تضمن اخضاع الاشغال الواقعة على المجال العمراني لرقابة قبلية واخرى بعدية من اجل خلف موازنة بين حقل بناء وحقل ملكية بالاعتماد على وسيلة الضبط الاداري في حدود ضمان تكافئ المصالح من خلال تدخل الادارة بفرض رقابة سابقة مثل رخصة البناء ورقابة لاحقة مثل شهادة المطابقة على مختلف الاشغال المتعلقة بالتهيئة والتعمير باستخدام الرخصة والشهادات ومن خلال التعديلات التي قام بها المشرع الجزائري في جانب التشريع العمراني نجده قد ركز على الرقابة القبلية والبعدية في ما يتعلق بالضبط العمراني والعقاري كما ضبط المشرع الجزائري مضمون القواعد العامة للتهيئة والتعمير التي جاءت مجملة في القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 ثم فصلها المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

ونظرا لعدم كفاية القانون 29/90 السالف الذكر في الحد من ازمت البناءات غير المشروعة فقد اصدر المشرع الجزائري القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 55/22 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، وقد اعترفت المواثيق الدولية

والاقليمية بحق الانسان في استعمال ملكه من خلال استعماله لملكيته بممارسة النشاط العمراني المتمثل في العمليات المرتبطة باشغال البناء في الاساس وهو ما جاء المادة 17 من الاعلان العالمي لحقوق الانسان كذلك نصت المادة 21 من الاتفاقية الامريكية لحقوق الانسان التي جاء فيها: "لكل انسان الحاق في استعمال ملكه والتمتع به"، غير ان حق الملكية المكفول دستوريا حسب المادة 52 منه بقولها : "الملكية الخاصة مضمونة"، مقيدا اما بالمصلحة الخاصة او من اجل المصلحة العامة والنظام العام. ولقد فرض المشرع الجزائري عقوبات ووضع قواعد ردية سواء في قانون العقوبات او في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير لكل من تسول له نفسه مخالفة ما جاءت به هذه الاخيرة من التزامات وقواعد امرة على النحو الذي يؤدي الى ارتكاب مخالفات وجرائم تعرض ارواح الناس الى الخطر سواء عمدا او اهمالا، وبالتالي صارت اشغال البناء تخضع للقانون الجزائري وفي حالت مخالفة قواعد التهيئة والتعمير، ينشأ نزاعا جزائيا باعتبار ان قواعد التهيئة والتعمير قواعد امرة من النظام العام وتعد من قبيل الاحكام التي تجرم وتقمع السلوكيات التي من طبيعتها احداث اضطراب في المجتمع، وزعزعت المصلحة العامة ومن اهم النزاعات التي تثار امام القضاء الجزائري هي النزاعات الجزائية المتعلقة بالعمران وسبب قيامها هو ارتكاب جريمة العمران ويعرف الفقه الجريمة بانها كل نشاط خارجي للانسان يفرض له القانون عقابا، في الجزائر تعتبر جرائم العمران مخالفات جنائية تتعلق بالبناء غير المشروع او غير المرخص به تعتبر هذه الجرائم خرقا للوانين واللوائح المتعلقة بالتخطيط العمراني والبناء.

تشمل جرائم التعمير العديد من التصرفات غير القانونية مثل بناء بدون ترخيص وكذا جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء جريمة انشاء تجزئة او مجموعة سكنية دون الحصول المسبق على رخصة التجزئة، او شهادة التقسيم او جريمة عدم انجاز البناء في الاجال المحددة في رخصة البناء، كذلك التغيير في استعمال الاراضي والذي يتضمن

تغيير استخدام الاراضي من الاغراض المعتمدة في التراخيص الى استعمالات غير قانونية او غير مصرح بها ايضا يعتبر البناء في المناطق المحمية مثل المحميات الطبيعية او المناطق الاثرية جريمة. بالاضافة الى جريمة تدمير المرافق العامة مثل تدمير الطرق والجسور او اعاقة الاشغال العامة تعاقب هذه الجرائم وفقا للقوانين التي سنها المشرع الجزائري ويتم تحديد العقوبات المتناسبة وفقا للظروف والتفاصيل الخاصة بكل حالة قد تشمل عقوبات قانونية الغرامات المالية والسجن وازالة المباني غير القانونية.

تندرج آليات الحماية الجزائرية في مجال العمران ضمن الاجراءات القانونية التي تتخذ للحفاظ على النظام العمراني وتنظيم التعاملات والأنشطة المرتبطة بالعمران وضمان تنمية مستدامة للمدن والمجتمعات وضمان سلامة المباني والبنى التحتية. وتعد كذلك ادوات قانونية تساهم في تنظيم الأنشطة العمراني وتشمل هذه الاليات مجموعة من التشريعات والقوانين والاجراءات التي تنص على الالتزام بمعايير البنائية والتصميمية وتحديد المسؤوليات والواجبات للأفراد والجهات المعنية بالعمليات العمراني .

وتتمثل اهمية دراسة هذا الموضوع في تحقيق التوازن العمراني نظرا لابعاده الهامة التي تتعكس على مختلف المجالات.

تهدف هذه الدراسة الى تبيان اهمية اليات الحماية الجزائرية في مجال العمران كأداة هامة لمكافحة التجاوزات والمخالفات في مجال البناء والتعمير وتعزيز سلامة المباني والهياكل العمراني. ذلك هذه الاليات تعمل على تطبيق العقوبات القانوني على المخالفين والمنتهكين للقوانين العمراني، مما يحقق الردع القانوني ويحمي المجتمع من المخاطر عن البناء غير القانوني وغير المرخص به كما تشمل اجراءات التفتيش والمراقبة المشددة على الاعمال البنائية والتصاريح اللازمة للبناء والتعمير وبناء على ما سبق بيانه.

هل يمكن القول بان النصوص القانونية التي تبناها المشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير كفيلة بتحقيق حماية جزائية فعالة لجرائم العمران ؟

ولقد اعتمدنا في دراستنا هذه على المنهج الوصفي لانه الانسب لهذا الموضوع.

للتعامل مع هذا الموضوع سنقوم بتنظيمه في خطة تتكون من فصلين. سيتم تخصيص الفصل الاول لبحث الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران، من خلال مبحثين : المبحث الاول يتعلق بالجرائم المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، نتاول فيه مطلبين المطلب الاول: يتضمن الجرائم المتعلقة بالرخص، والمطلب الثاني: يتضمن الجرائم المتعلقة بالشهادات. اما المبحث الثاني : تناولنا فيه المسؤولية الجزائية لمرتكبي جرائم العمران، في المطلب الاول: النطاق الشخصي للمسؤولية الجزائية للمخالف والمطلب الثاني: اسناد المسؤولية الجزائية للاشخاص المعنويين. بينما سنتناول في الفصل الثاني: التسوية القانونية. في المبحث الاول: التسوية القانونية لجرائم العمران من خلال مطلبين: المطلب الاول: تسوية البناءات وفقا للقانون 15/08. اما المطلب الثاني: يتضمن تسوية البناءات وفقا للمرسوم 55/22 ونتناول في المبحث الثاني :نتناول في المطلب الاول معاينة جرائم العمران وحجية المحاضر و في المطلب الثاني الفصل في الدعوى العمومية والجزاءات المقررة.

لهذا سنقوم بدراسة كيفية التنسيق بين تطبيق القوانين العامة للقانون الجزائي وقانون الاجراءات الجزائية من جانب والتشريعات الخاصة بمجال العمران من جانب اخر ستكون هذه الدراسة ذات اهمية كبيرة للحفاظ على خصوصية وفرادة التشريعات المتعلقة بمجال العمران.

الفصل الأول

الاطار التجريبي للمخالفات

الماسة بمجال العمران

الفصل الأول: الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

تمهيد:

كرس المشرع الجزائري في إطار المخالفات العمرانية نصوص مختلفة ومتعددة تهدف إلى الحد من هذه التجاوزات والمحافظة على النظام العام، ومن بين أهم النصوص القانونية التي وضعتها الدولة الجزائرية لضمان السير الحسن للمجال العمراني هي القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما تقوم مؤسسات مؤهلة بتطبيق عدة اجراءات قانونية على مرتكبي هذه المخالفات، إذا ما اجتمعت اركان الجريمة العمرانية تكون معها الإدانة وإقرار المسؤولية الجزائية على إثر ذلك.

وبما ان المشرع الجزائري لم يبين صراحة ماهي الطبيعة القانونية لجرائم المجال العمراني وعليه فإنه يمكن تحديدها من خلال استقراء مختلف الآراء الفقهية والاجتهادات القضائية¹، وسنحاول من خلال فصلنا هذا تبيان مختلف الممارسات غير المشروعة في مجال التهيئة والتعمير في (المبحث الأول) والمسؤولية المترتبة على ذلك من خلال (المبحث الثاني).

¹ بزغيش بوبكر، منازعات العمران، اطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2017، ص 194.

المبحث الأول :

الجرائم المخالفة لقواعد التهيئة و التعمير

يؤثر خرق ومخالفة القوانين والتنظيمات الخاصة بقطاع التعمير والبناء سلبا على المجال العمراني الجزائري، من خلال مختلف انواع الجرائم المتعلقة بالرخص والشهادات التي حصرها المشرع ضمن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، لكنه تناولها بصفة عامة غير مفصلة، ثم قام باستحداث قوانين جديدة من بينها القانون رقم 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها²، وعليه سنتطرق في (المطلب الأول) الى تبيان اهم الجرائم العمرانية المتعلقة بالرخص وفي (المطلب الثاني) الجرائم المتعلقة بالشهادات.

المطلب الأول: الجرائم المتعلقة بالرخص

عدم احترام قوانين التعمير أدى بالمشرع الجزائري إلى تقييد حق الملكية العقارية من خلال الزامه على الشخص المعني الحصول على الرخص من الجهة الإدارية المختصة، وتتمثل في رخصة البناء، رخصة الهدم، ورخصة التجزئة، وقد نظم المشرع الجزائري هذه الرخص من خلال القانون 90-29 السالف الذكر والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير³، والقانون رقم 08-15 السالف الذكر، وسن لها قوانين وقواعد تنظمها وأي مخالفة للالتزام المفروض أو للقواعد المنظمة لهذه الرخص يعرض صاحبها

¹ القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر 52 بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.

² القانون 08-15 يتعلق بقواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها، مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، ج.ر. عدد 44 مؤرخ في 03 غشت 2008 معدل ومتمم.

³ مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحديد عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية، عدد 07 مؤرخ في 12 فيفري 2015، معدل ومتمم

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

للمسائلة الجزائية وتتمثل في جرائم رخصة البناء (فرع أول)، جرائم رخصة الهدم (فرع ثان)، وجرائم رخصة التجزئة (فرع ثالث).

الفرع الأول: الجرائم المتعلقة برخصة البناء

التشوه الذي نراه في بعض المدن من أحياء قصديرية وبنائات غير موافقة للمعايير المعمول بها، والذي أفسد المظهر الجمالي للمجال الحضري والمحيط العمراني للسكان هو نتيجة للخروج على القوانين التنظيمية للتعمير، لذلك نجد أن القانون 90-29 السالف الذكر¹ حسم ماجاء في مضمون نص المادة 52 منه فقد اشترط لأجل تشييد البنائات الجديدة رخصة البناء، كما نصت وعددت المادة 76 منه على أنواع جريمة رخصة البناء، سنتطرق إلى تبيان أركان جريمة البناء وإن كان الفقهاء يختلفون حول تقسيم الأركان العامة للجريمة، فمنهم من يرى ان للجريمة ركنان مادي ومعنوي فقط، وهناك من يضيف الركن الشرعي للركنين المادي والمعنوي²، وعليه سنتناول أولاً: الركن الشرعي، وثانياً: الركن المادي وثالثاً: الركن المعنوي.

أولاً - الركن الشرعي لجريمة البناء بدون ترخيص:

عملاً بمبدأ الشرعية فإنه لا بد من نص قانوني يجرم فعل البناء بدون رخصة، ويبين مواصفات الفعل الذي يعتبر جريمة ويحدد كذلك العقاب الذي يقع على مرتكبيها، وعليه جاء نص المادة الأولى من قانون العقوبات كما يلي: "لاجرمة ولا عقوبة ولا تدبير أمن بغير قانون"³.

¹ قانون 90-29 مرجع سابق.

² عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، الجزء الأول، الجريمة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2002، ص 66.

³ الأمر 66 - 156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ج. ر رقم 49 مؤرخ في 09 جوان 1966.

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

وتتمتاز جريمة البناء بدون رخصة أنها تخضع الى أكثر من نص قانوني ومن هذه النصوص نجد :

أ- جريمة البناء بدون رخصة طبقا للقانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05

بالرجوع الى مختلف التعريفات الفقهية لجريمة البناء بدون رخصة، نجدها كما يلي: "هي قيام المخالف بانشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة"¹، وبالنظر إلى أحكام المادتين 52 و76 من قانون العمران نجد أنها حددت مواصفات الفعل الذي يعتبر غياب رخصة البناء فيه جريمة والعقوبة المقررة لذلك، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 52 على أنه: "تتشرط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج"، أما المادة 76 من نفس القانون المعدلة بموجب المادة 07 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 فنصت على أنه "يمنع الشروع...على رخصة البناء".

وبالرجوع إلى نص المادة 77 معدلة بالمادة 105 من قانون المالية 17-11 من القانون 90-29 نجدها تقتصر فقط على عنصر العقاب على كل مخالفة للالتزامات التي يفرضها هذا القانون وبالتالي فإن المادتين 52 و77 تشكلان الركن الشرعي للبناء بدون رخصة على كل الأملاك العقارية، سواء كانت مبنية أو غير مبنية أو مهما كان نوعها أو تصنيفها القانوني.

ب- جريمة البناء بدون رخصة طبقا للقانون 08/15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

¹ الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 100.

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

تضمن القانون 08-15 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات¹، مجموعة من الجرائم المتعلقة برخصة البناء كجريمة تشييد بناية دون رخصة وفقا لنص المادة 06 منه الفقرة الأولى²، والملاحظ عليها هو أنها نفس الجريمة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، إلا أن الفرق بينها يكمن في أن القانون رقم 08-15 قد عاقب على مجرد محاولة تشييد بناء بدون رخصة وهو الأمر الذي لا يوجد ضمن احكام القانون رقم 90-29 حيث نجد أن المادة 88 من القانون رقم 08-15 تنص على جريمة الربط غير القانون للبناء بشبكات الانتفاع العمومي ودون الحصول على رخصة البناء كذلك نصت المادة 07 من القانون رقم 08-15 على جريمة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

بل يجب على السلطة الإدارية المختصة بإشراف مهندس معماري وآخر مدني، ومرد ذلك أن الإدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري ما كانت لتسلمه الترخيص بالبناء إلا بعد التأكد من إستيفاء الشروط المقررة في قانون البناء بإقامة البناءات بمختلف أغراضها³، لا يكفي مجرد استخراج التصريح والموافقة عليه يلتزم قانونيا الشخص الباني الحائز على رخصة البناء باحترام قرار الترخيص بالبناء وتنفيذ مشروع البناء بالموصفات التقنية والمادية والجمالية المحددة في رخصة البناء المسلمة له من السلطة الإدارية المختصة بإشراف مهندس معماري وآخر مدني، والملاحظ من خلال الأحكام والقرارات القضائية أنه لا توجد متابعات بتهمة البناء بدون رخصة على أساس أحكام المادة 79 من القانون رقم 08-15 منذ صدوره.

¹ القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الصادر في ج.ر عدد 44 المؤرخ في 03/08/2008.

² تجدر الإشارة إلى أن هذا القانون 08-15 قد تم تمديده إلى غاية 31/12/2023 وباعتبار أن الاجراءات الواردة ضمن هذا القانون مؤقتة ينتهي العمل بإنهاء الوقت المخصص له على غرار أن أحكام القانون 90/29 تبقى سارية المفعول فإنه يتوجب على المحكمة إجراء المتابعة الجزائية على أساس المادتين 52 و77 من قانون التهيئة والتعمير.

³ المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير ج ر عدد 7 مؤرخ في 12 فبراير 2015 .

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

ثانيا - الركن المادي لجريمة البناء دون رخصة

تقع جريمة البناء دون رخصة حال توفر ركنها المادي الذي يتمثل في النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه متمثلا في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير دون الحصول على ترخيص من الجهات الادارية المختصة، وعليه فإن الركن المادي لجريمة البناء دون رخصة يتكون من فعل البناء اللامشروع مع غياب رخصة البناء وتوافرها معا¹، يعني قيام الركن المادي لجريمة البناء دون رخصة.

أ- فعل البناء :

تقوم جريمة البناء بدون رخصة عند القيام بفعل البناء مخالفة لنص المادة 52-01 من القانون 90-29 التي تشترط الحصول على رخصة البناء قبل تشييد البنايات سواء كانت تمديد أو تغيير بمس الحيطان الضخمة للبناء أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، كما أكدت ذلك المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي تشترط حيازة رخصة البناء بالنسبة لتشييد بناية جديدة او كل تحويل لبناء تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الارضية والمقاييس والواجهة والاستعمال أو الوجة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة، وعليه فهي جريمة ايجابية تتطلب القيام بالفعل المجرم لتوفر ركنها المادي لذا وجب تحديد البناء المجرم.

¹ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، رسالة دكتوراة في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2015/2016، ص 169.

01- إنشاء المباني:

ويقصد بالإنشاء، الاحداث والايجاد فإنشاء المباني يعني استحداثها وايجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة¹، وقد عرف الفقه البناء بانه كل شئ متماسك من صنع الإنسان واتصل بالأرض²، وبالرجوع إلى المادة 03 من القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجئة قد حددت الأماكن التي يشترط فيها رخصة البناء وذكرت مثل مراكز البلديات المركزية الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 20000 نسمة والمناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.

02- جريمة تمديد البنايات الموجودة وتغييرها:

عبر المشرع الجزائري في المادة 01/52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن هذا المظهر للبناء للتعبير "تمديد البنايات الموجودة" ولعل ما يوحي بأن المعني ينصرف إلى تمديد البنايات أفقيا أي توسعها هو اشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان، ومن ذلك تعبيتها وهذا ما يدعو إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها³، أما تغيير البناء حسب المادة 52 يقصد به أنه يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى التي تفضي الى الساحات العمومية.

03- إقامة جدار للتدعيم أو للتسييح:

يعتبر بناء جدار صلب من صميم أشغال تشييد بناية جديدة، وقد يكون هذا الجدار من أجل التدعيم أو التسييح وتكمن خطورة تدعيم المباني إلى أن هذه الأخيرة تستوجب مراعات مواصفات تقنية دقيقة أثناء عملية البناء، لأنه إذا قام صاحب البناء بهدم جزء من الجدران المتصدعة بغرض تدعيمها فإن ذلك يؤدي إلى خلل في توازن أساسات البناء

¹ عزري الزين، النظام القانون لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، مجلة محمد خيضر بسكرة، عدد 08 ص 07.

² Remand léost droit penql de l'urbanisme lactualité juridique, le moniteur, paris 2001, p127,129 .

³ عزري الزين مرجع سابق

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

ويمكن أن يؤدي إلى انهيار المبني كليا أو جزئيا¹، بهذا استلزم القانون ضرورة الحصول على ترخيص قبل القيام بعملية التدعيم أم تسييج المباني فمن مبدأ التفسير الضيق لنص التجريم فإن بناء جدار صلب بغرض التسييج بدون رخصة يعتبر جريمة في مجال العمران.

ب- غياب رخصة البناء:

كما سبقت الإشارة أنه لا تكون جريمة بدون رخصة إلا في وجود ركنها المادي المركب من فعل البناء الذي تطرقنا إليه وغياب رخصة البناء وقت القيام بأشغال البناء اللامشروعة، بما ان المشرع الجزائري يشترط الرخصة السابقة للبناء وليس اللاحقة²، كونها آلية رقابية على مدى احترام قواعد البناء.

تتباين أسباب الترخيص للبناء كمايلي :

1- غياب رخصة البناء لعدم طلبها من المعني :

غالبا ما نجد وقوع جريمة البناء بدون رخصة لعدم طلب المعني بالأمر لرخصة البناء وبهذا يكون مخالفا للالتزام القانوني الذي يشترط استصدار الباني لرخصة البناء قبل الشروع في البناء، والاجراءات اللازمة للحصول على رخصة البناء محددة وفق المواد 61 إلى 69 من القانون رقم 29-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إضافة إلى المواد 61 إلى 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير.

02- غياب رخصة البناء رغم طلبها :

يمكن أن يكون البناء بدون رخصة لعدم حصول المعني على الترخيص بسبب

الإدارة

¹ عمراوي فطيمة الزهراء، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، 2001/2000، ص 17.

² Dalloz, Pier sole rcouteau, droie de lurbanisme, 3eme edition paris, 2010 p6.

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

02-01-الرفض الضمني للترخيص بالبناء :

سكوت الإدارة في الآجال القانونية على طلب الترخيص للبناء يعد رفضا ضمنيا ولا يمكن للمعني بالأمر مباشرة أشغال البناء بدون رخصة اطلاقا وإلا يعد هذا جريمة، ولكن عليه إتباع إجراءات اخرى نصت عليها المادة 63 من القانون 90-29 بقولها : "يمكن طالب رخصة البناء ... غير مقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالت سكوت السلطة السلمية أو رفضها له"، كذلك أضافت المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 ما يلي : "يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالت عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الاجال المطلوبة أن يودع طعنا " وعليه فإن القضاء الاداري يفسر سكوت الادارة على طلب الترخيص للبناء رفضا ضمنيا والدليل على ذلك قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2021/02/19، حيث جاء فيه "أن عدم رد الادارة على ملف رخصة البناء في الاجال القانونية يعتبر رفض ضمني طبقا لنص المادة 63 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير"¹.

02-02-غياب رخصة البناء بسبب تصرفات الإدارة :

يمكن للإدارة وقف أشغال البناء القائمة بموجب ترخيص عن طريق سحب قرار منح رخصة البناء بمعنى انتهاء الاثار القانونية المترتبة عنه شريطة ان يكون هذا السحب الإداري قانوني وذلك أن يكون قرار منح رخصة البناء غير مشروع² على أن تجري عملية السحب خلال المدة الزمنية القانونية المقررة، ومن قبل السلطة الادارية المختصة والأصل في النظرية العامة للقرارات الإدارية أن يكون السحب بأثر رجعي، إلا أنه في حالت رخصة البناء لا يسري هذا الأثر بالنسبة للمستقبل إذ يعتبر البناء الذي تم في ظل

¹ قرار مجلس الدولة رقم 001688 المؤرخ في 2021/02/19، قرار غير منشور اشار إليه باشة عمر "القضاء العقاري".

² جاء في قرار الغرفة الإدارية ارجع جريمة البناء بدون رخصة، ص 15 .

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

الرخصة المسحوبة قانونا، إلا في حالت سوء نية الطالب، كأن يكون مثلا قدم تصريحات كاذبة قدمت له على اساسها الرخصة¹، كما يمكن للادارة تجميد قرار منح رخصة البناء مؤقتا ويكون ذلك في حالت خروج الباني عن المواصفات المطلوبة في رخصة البناء وتتم معاينة هذه الافعال بموجب محضر يحرره الاعوان المؤهلين لذلك قانونا ويستمر التجميد إلى غاية تعديل المخالفة المرتكبة والعودة للبناء وفقا لمواصفات البناء المحددة في الرخصة²، وعلى العموم فإن مجمل حالات عدم الحصول على رخصة البناء هي تقاعس الجهات الإدارية في دراسة الملف وعدم منح الرخصة في الآجال القانونية، وكذا كثرة الوثائق المكونة لملف منح الرخصة مما يدفع الأفراد إلى ارتكاب هذه الجريمة³.

02-03- غياب رخصة البناء بسبب احكام القضاء :

في حالة تحريك الدعوة العمومية على أساس جريمة البناء بدون رخصة، أي البناء برخصة غير شرعية منحت على أساس تصريحات كاذبة من المتهم، ففي هذه الحالة يصبح على القاضي الجزائي مسألة أولية تتمثل في الفصل في مدى شرعية قرار منح رخصة البناء، فيتم وقف الفصل في الدعوى الجزائية إلى حين الفصل في دعوى الالغاء⁴، ويترتب على القرار القضائي الملغى لرخصة البناء إعادة المستفيد إلى وضعيته السابقة⁵، وعليه متى واصل هذا الأخير كيف فعله بأنه جريمة بناء بدون رخصة.

¹ قراتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء دون رخصة بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دارة هوما، الجزائر 2016، ص 59.

² عزري الزين، دور القاضي الإداري في المنازعات تراخيص البناء والهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان المنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل الجزائر، 2008، ص 50.

³ حسب تقرير مديرية التعمير ص 17 بوهدة .

⁴ قراتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 60.

⁵ نويري عبد العزيز "رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء" مجلة مجلس الدول عدد خاص بعنوان "المنازعات المتعلقة بالعمران" منشورات الساحل الجزائر 2008 ص 84

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

ثالثا - الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة :

جرائم العمران من الجرائم المادية التي يتوفر فيها الركن المادي ولا يجوز الاحتجاج بحسن النية، ويعتبر القصد الجنائي فيها مفترض بمعنى انصراف إرادة الجاني إلى القيام بنشاط يدخل ضمن مجموعة اشغال البناء التي تستوجب ضرورة الحصول على ترخيص من أجل القيام بها، فهي تعتبر جريمة عمدية يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المتهم ويتحقق الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة عند مباشرة البناء عند وجود ترخيص وهنا المتهم ليس له أن يحتج بحسن النية في عدم علمه بضرورة الحصول على رخصة.

فإذا نسب إلى الإدارة وقوع خطأ يتمثل في ردها على طالب الرخصة بأنه لا يلزم صدور ترخيص للقيام بأعمال البناء بالخطأ الإداري لا يستبعد الركن المعنوي لدى المتهم بجريمة البناء بدون رخصة¹.

الفرع الثاني: جرائم تتعلق برخصة الهدم

تختلف رخصة الهدم عن باقي الرخص العمرانية باعتبار انها اداة للرقابة عن العقار المبني خاصة المحمي منه²، فلا يمكن القيام بأية عملية هدم كلي أو جزئي لبناية دون الحصول على رخصة الهدم مسبقا³ فقد نظمت المواد من 60 و36 وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 من المادة 70 إلى المادة 85 رخصة الهدم بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير كما أكد عليها المرسوم التنفيذي 91-176 وبهذا يصبح الزامية استصدار

¹ غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (المقاول، مهندس البناء، صاحب البناء) القسم الأول، مجلة الحقوق، مجلة فصلية محكمة تعنى بالدراسات القانونية والشرعية تصدر عن مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت، العدد 03 سبتمبر، ص 133.

² لاسيما مع الاحكام التي جاء بها القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/07/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية عدد 10 سنة 1998 ص 54.

³ منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر 2010، ص 122 .

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

الرخصة قبل أية عملية للبناء والاخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة يعاقب عليها في المادة 77 من قانون التعمير .

أولا - جريمة الهدم بدون رخصة لبنائية قائمة :

إن الشروع في أشغال الهدم دون الحصول على رخصة مسبقة وعدم أخذ الاحتياطات اللازمة لما قد يسببه من اضرار للمارة أو للأماكن المجاورة¹، إن جريمة الهدم بدون رخصة في ركنها المادي تتمثل في كل الأعمال التي تؤدي مباشرة الى هدم جزئي أو كلي لبنائية قائمة دون رخصة مسلمة مسبقا قبل البدء في هذه الاشغال²، وفاعلها سواء كان مالك البناية أو صاحب المشروع أو المهندس المعماري أو المقاول أو أي شخص له صفة قانونية يكون عرضة للعقوب المنصوص عليها قانونا³ حتى وإن تحصل عليها بعد أشغال الهدم.

ثانيا - موقع البناء :

من خلال المادة 60 من قانون التعمير والمادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نستنتج أنه حتى تقوم المخالفة لابد من توفر شروط تتعلق بموقع البناء وقل حدد المشرع الجزائري النطاق الموضوع لرخصة الهدم لصنفين من البنائيات وهي كالتالي :

¹ معايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، عدد 39 سبتمبر 2014 كلية الحقوق باتنة، ص 156.

² سعد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر شعبة الحقوق تخصص قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2014/2013

³ عمراوي فطيمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء، المهندس المعماري، المصمم، المشرف على التنفيذ والمقاول) "رسالة الماجستير مع هذه الحقوق بن عكنون الجزائر 2001، ص 82.

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

أ- البنايات الواقعة في اماكن خاصة:

نصت المادة من القانون 90-29 : "يخص كل هدم كلي او جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار اليها في المادة 46¹، أو كل ما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية"، وما يزيد من أهمية رخصة الهدم كوسيلة قانونية للرقابة القبلية على أشغال الهدم أثناء دراسة الطلب، مساهمة الشخصيات العمومية والمصالح والهيئات البيئية المعنية من خلال رأيها الاستشاري وهو ما يجعل من رخصة الهدم الوسيلة القانونية التي يمكن من خلالها ان تساهم مختلف المصالح والمجتمع المدني بطريقة وقائية على الحفاظ على البيئة وذلك بإصدار الرخصة بطريقة صائبة لا تعكس أي آثار سلبية بعد مباشرة عملية الهدم².

ب- ان تكون البناية الآيلة للهدم سند لبناية مجاورة:

إذا تم الشروع في أشغال الهدم دون رخصة لبناية أو عدة بنايات مجاورة للبناء محل الهدم وكان هذا الأخير ساندا وداعما للبناء المجاور اعتبر هذه الأشغال غير مشروعة، وتكفي محاضر المعاينة المادية لاثبات قيام جريمة الهدم بدون رخصة على رغم من أن هذه المسألة تقنية، كما اضافت المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي نصت: "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهاية البناية" وذلك تجنباً لمضار الجوار، نظراً لما تشكله هذه البنايات من سند لبنايات مجاورة ولاحتمال حدوث خطر، لما قد يترتب على الهدم العشوائي غير المرخص به.

ثالثا- عدم وجود نص خاص :

وهو شرط يتعلق بتطبيق المادة 77 من قانون التعمير، باعتبار أن المشرع الجزائري حمى بعض الأقاليم والمناطق بنصوص خاصة حتى ولو تعلق الأمر بمجال

¹ تفرض رخصة الهدم على مناطق خاصة حددها المشرع في نص المادة 46 من القانون 90-29 والتي تتوفر على مجموعة من الميزات الطبيعية والخلابة والتاريخية والثقافية، واما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي المناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها.

² براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون العام تخصص القانون الإداري المعمق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2016/2017 ص 173.

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

التهيئة والتعمير، وعليه متى وجد نص خاص يتعلق بالهدم دون رخصة وكان اشد طبق هذا النص وتم استبعاد المادة 77. ومثال ذلك المادة 79 من القانون 99-01 المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة¹، والعكس صحيح طبقا للقواعد العامة اين انه يعمل بالمادة 79 ويستبعد النص الخاص متى كان هذا الأخير أخف كما هو شأن نص المادة 99 من قانون رقم 98-04².

الفرع الثالث: جرائم تتعلق برخصة التجزئة

لضمان احترام قواعد قانون التهيئة والتعمير سعى المشرع الجزائري الى تنظيم عملية التعمير بعدد الاليات القانونية ومنها رخصة التجزئة، وقد حصر المشرع الجزائري الجرائم المتعلقة بالتجزئة في إنشاء تجزئة دون رخصة من خلال نص المادة 74³، وحدد لها عقوبة إضافة إلى تشييد بناية داخل تجزئة، تهدف رخصة التجزئة إلى التقسيم العقلائي للأراضي بطريقة قانونية ومشروعة، لذا تناولها المشرع الجزائري في القانون 90-29 من خلال المواد 57 و58 منه ولقد حصر أنواع جرائم رخصة التجزئة في القانون 08-15 في المواد 3 و4 و74 منه.

أولا- جريمة تجزئة أراضي بدون رخصة :

حرص المشرع الجزائري على الزامية الحصول على رخصة التجزئة قبل الشروع في أعمال التجزئة فقد نصت المادة 57 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 على أنه: "تشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"، كما اضافت مؤكدة على الزامية استصدار رخصة التجزئة

¹ القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06 ييناير 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر عدد 02 المؤرخ في 10 ييناير 1999.

² القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ج.ر عدد 44 بتاريخ 17 يونيو 1998.

³ انظر الى المادة 74 من القانون 08-15.

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

قبل البدء في الاشغال المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-176، وعليه فكل اخلال بهذا الالتزام وعدم مراعاته في أعمال التجزئة يعرض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في المادة 74 من القانون 08-15.

ثانيا- جريمة تجزئة أرض غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء

كل أشغال التجزئة لا تكون فيها رخصة التجزئة مطابقة للمخطط ودفتر الشروط المقدمة عند طلبها يعتبر جريمة. وذلك باعتبارها تجاهل للالتزامات المفروضة لها¹، ونصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 : " لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأرض موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليها، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك"²، أي أن رخصة التجزئة واجبة في تقسيم لقطعة أو عدة قطع ارضية غير مبنية إلى أجزاء بهدف اقامة بنايات عليها وذلك حماية للمصلحة العامة فإذا كانت الأرض المجزئة غير موافقة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك فنكون أمام جريمة مخالفة رخصة التجزئة.

كما يمكن رفض منح رخصة التجزئة في البلديات إذا كانت الأرض المجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما أورد المشرع استثناء للتجزئة التي لا تتطلب معها رخصة التجزئة والمحددة في نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-09 كما يلي: "الهيكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الاولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات او الوزارات".

¹ بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 175.

² مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مرجع سابق.

المطلب الثاني : الجرائم الخاصة بالشهادات

خصص المشرع الجزائري اليات للرقابة في مجال العمران بنوعين سواء كانت سابقة أو لاحقة وذلك من أجل ضبط الحركة العمرانية أكثر فأكثر ومنع التجاوزات، ومن بين تلك الآليات نجد الشهادات العمرانية وقد نظم المشرع الجزائري الجرائم المتعلقة بها في المواد 56 و 59 و 75 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، ثم بعد ذلك نظمها من الناحية الإجرائية المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها².

الفرع الأول: جريمة شهادة التقسيم

اشترط المشرع الجزائري عند تقسيم ملكية عقارية مبنية شهادة التقسيم وذلك بهدف اخضاع أشغال تقسيم الملكية العقارية المبنية للرقابة من طرف الجهة الادارية المختصة، وتعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية تخص فقط العقارات الحضرية ولا يمكن ان تقع على العقارات غير المبنية³.

أولاً-جريمة تقسيم ملكية عقارية بدون شهادة التقسيم :

شهادة التقسيم من الادوات الرقابية التي نص عليها المرسوم التنفيذي 90-29 المذكور والمرسوم التنفيذي 15-19.

¹ ارجع الى القانون 29/90 مرجع سابق.

² مرسوم تنفيذي رقم 19/15 مرجع سابق.

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، ط 02، دار هوما للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2000، ص 93.

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

أ- جريمة تقسيم ملكية عقارية وفق المرسوم 19/15:

من خلال نص المادة 34 من المرسوم 15-19¹، نستنتج أنه على المالك أو مولكه الراغب في تقسيم ملكية عقارية مبنية، التقدم بطلب شهادة التقسيم، وأي أشغال في غياب هذه الشهادة تعتبر جريمة في إطار أحكام المادة 59 من القانون 90-29 سالف الذكر كما أن كل أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية وفق شهادة التقسيم منتهية الصلاحية وفق المادة 39 من المرسوم 15-19، ولذلك فبعد مرور ثلاث سنوات من تبليغ القرار المتضمن شهادة التقسيم يعتبر لاغيا ولا يجوز التقسيم على أساسها وفي حالة مباشرة أعمال التقسيم تعد مخالفة لقواعد التعمير.

ب- جريمة تقسيم ملكية عقارية وفق القانون 90-29:

من خلال نص المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، نجد ان المشرع اوجب شهادة التقسيم عند الشروع في تقسيم العقار وعليه فإن اشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول المسبق على شهادة التقسيم³، تعتبر جريمة مخالفة لما جاءت به أحكام هذه المادة.

ج- أركان جريمة التقسيم بدون شهادة ملكية عقارية :

نصت المادة 77 من القانون رقم 90-29 الخاص بالتهيئة والتعمير⁴، على العقوبات المقررة لمالك العقار المبني الذي يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام دون الحصول على شهادة التقسيم متجاهلا بذلك الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، وعليه تقوم جريمة بقيام ركنها الشرعي، أما القيام بتقسيم ملكية عقارية

¹ ارجع إلى المادة 34 من القانون 19/15 مرجع سابق.

² قانون 29/90 مرجع سابق.

³ انظر الى المادة 59 من القانون 29/90 مرجع سابق.

⁴ القانون 219/90 مرجع سابق.

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم أو بوجود شهادة منتهية الصلاحية فهو يعتبر الركن المادي لجريمة تقيم ملكية عقارية مبنية، أما الركن المعنوي فهو واضح لأن الشخص المعني قام قاصدا تقسيم الملكية العقارية دون الحصول المسبق على شهادة التقسيم.

ثانيا- جريمة عدم مطابقة اشغال التقسيم لشهادة التقسيم :

عندما تكون أشغال التقسيم قائمة لا تتطرق مع التصاميم والمخططات التي منحت له بموجبها الشهادة تقع التزامات على عاتق مالك العقار المبني المراد تقسيمه وتعرضه لعقوبات قانونية منصوص عليها في المادة 77 من قانون التعمير¹.

الفرع الثاني: جرائم تتعلق بشهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة أداة من أدوات الرقابة البعدية على أشغال البناء التي يجب أن تتوافق مع رخصة البناء، ومن خلال القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وانتهاءها²، نجد أن المشرع فرض التزامات قانونية على الشخص المعني تتعلق بشهادة المطابقة ومخالفتها يعد جريمة حدد لها عقوبات تطبق على مرتكبها، نصت المادة 75 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ضرورة اثبات مطابقة أشغال البناء مع رخصة البناء شهادة مطابقة، وأكدت المادة 56 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على المالك أو صاحب المشروع بضرورة اشعار المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء من أجل حصوله على شهادة المطابقة، كما جاء في مضمون

¹ سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، شعبة حقوق، تخصص قانون الاعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2013/2014، ص 56.

² قانون رقم 08-15 مرجع سابق.

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

نص المادة 65 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن...¹.

من خلال هذه النصوص السالفة الذكر يتضح لنا جليا أن شهادة المطابقة قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة تشهد فيه الإدارة بموجب سلطتها الرقابة بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء الصادرة بشأنها²، وخلافا لذلك تقع جريمة شهادة المطابقة، وهي وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع مطابقة الأشغال مع رخصة البناء³.

أولا- جريمة عدم مطابقة البناء لشهادة المطابقة :

بعد تحقق المصالح التقنية المختصة من طبيعة البناء وأرضيته، وتحديد الشروط الواجب احترامها ليكون مشروعا وغير مخالف لأحكام وقواعد التعمير⁴، ومنه فإن أي اشغال بناء مخالفة لأحكام رخصة البناء تكون جريمة تؤدي إلى مساءلة القائم بالأشغال وما يثبت ذلك عدم حصوله على شهادة المطابقة وفق نص المادة 75 من القانون رقم 90-29⁵، وحددت المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 هذه المخالفات بنصها: "في حالت التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة " نستنتج من نص المادة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء يعد تجاوزا وجريمة وعليه هناك 03 انواع من المخالفات.

¹ ارجع الى المادة 65 من المرسوم 15-19 المتعلق بكيفية تسليم عقود التعمير.

² حمدي باشا عمر منازعات التعمير، دار هوما للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2018، ص 131.

³ ديريم عابدة، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط 01، داره قانة، سنة 2011، ص 107.

⁴ عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قرار التهيئة الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم والحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2015/2014.

⁵ انظر المادة 75 من القانون 29/90.

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

أ- عدم إيداع طلب شهادة المطابقة:

حسب نص المادة 66 من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واطمام انجازها¹، أنه يجب على المستفيد من رخصة البناء ان يعلم رئيس البلدية بالانتهاء من أشغال البناء في الميعاد المحدد، وعليه فإن هذه المخالفة تتمثل في عدم تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة خلال الآجال القانونية المحددة² خلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال.

ب- أركان جريمة عدم إيداع طلب شهادة المطابقة:

في الركن الشرعي فقد الزم المشرع المستفيد من رخصة البناء بضرورة تقديم الطلب للحصول على شهادة المطابقة للأشغال المنجزة وفي حالت الاخلال بهذا الالتزام تقع العقوبة على المخالف حسب ما نصت عليه المادة 78 من القانون 90-29، أما الركن المادي لهذه الجريمة بعد القيام بأشغال البناء وفق الرخصة والانتهاء من هذه الأشغال يمتنع المخالف عن تقديم طلب شهادة المطابقة في الموعد القانوني المحدد، أما ركنها المعنوي فيكون بمجرد امتناع المخالف لمطابقة البناء بشهادة المطابقة فهي بذلك جريمة عمدية.

ثانيا- مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة :

يعتبر هذا النوع من المخالفات الأخف ضرارا بالنظر لما سبق وأن تطرقنا إليه، وتتمثل في ما يلي :

¹ قانون 15/08 مرجع سابق.

² ديرم عايدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، اطروحة الدكتوراه جامعة، باتنة 2014/2015، ص

أ- عدم وضع لافتة توضيحية:

إن عدم وضع لافتة في مشروع البناء لمطابقة ما هو موجود مع المواصفات لا يسمح للهيئات الإدارية المختلفة بالمراقبة وفي هذه الحالة فإن المخالف يتعرض لعقوبة تتمثل في غرامة مالية، وعليه فإن وضع لافتة في مكان ظاهر من الخارج تتضمن مراجع رخصة والبناء الممنوحة نوع البناء، تاريخ افتتاح الورشة، تاريخ توقع انتهاء الأشغال، اسم صاحب المشروع إن اقتضى الأمر، مكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز¹، هذه اللافتة محددة بنموذج بموجب قرار من الوزير المكلف.

طبقا لنص المادة 07 الفقرة 02 من القانون رقم 08-15 فإن: "شهادة المطابقة هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها لتسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"²، نستنتج من هذه المادة أن مطابقة البناءات عمليا يتم بموجب شهادة المطابقة التي تسلم وفق أحكام القانون 90-29 وتقضي المادة 10 من نفس القانون بمنع استغلال أو شغل اية بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، طبقا لنص المادة 75 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر، يتعين على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء بعد انتهاء أشغال البناء أن يعلم الإدارة المعنية بذلك، وهذا لغرض إجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع مراعاة أحكام رخصة البناء³، وهو ما أكدت عليه المادة 56 من القانون 90-29 على أنه: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

¹ مزوي كهيبة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري وادارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012/2011.

² اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 183.

³ اقلولي ولد رابح، مرجع نفسه، ص 184.

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

تعتبر شهادة المطابقة من رخص الضبط وأداة من أدوات الرقابة البعدية للإدارة على عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء والتجزئة¹.

ب- عدم التصريح بفتح الورشة او اتمام الأشغال:

أوجب القانون على المستفيد أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا للنموذج المحدد من الوزير المكلف بالعمران، كما فرضت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على الأعوان المؤهلين بالمراقبة بطلب التصريح بفتح الورشة من المالك أو موكله أو من يمثل صاحب المشروع عند اجراء عمليات المراقبة²، كما ألزمت المادة 56 من القانون 90-29 المالك أو صاحب المشروع، اشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء وكل اخلال واهمال لهذه الالتزامات أو احدها يعد مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير يعاقب عليه طبقا لأحكام المادة 77 من القانون رقم 90-29 المذكور سابقا³.

الفرع الثالث: مخالفات اخرى متعلقة بالعمران

نص المشرع الجزائري على التزامات تتعلق برخص المطابقة

أولا-المخالفات المتعلقة بالتسييج:⁴

تطرق إليها المشرع الجزائري في المواد 70، 71 و72 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ضمن الفصل السادس ويمكن تحديد مخالفة التسييج كما يلي:

¹ الضبط في مجال العمران: هو فرض قواعد احترام ووضع أحكام الرقابة في عمليات البناء وذلك لضمان صلاحياتها.
² لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، اطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015/2016.
³ انظر المادة 56 من القانون 90-29، مرجع سابق.
⁴ سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، شعبة حقوق، تخصص قانون الاعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014.

أ- اقامة سياج بدون رخصة:

نصت المادة 70 من القانون 90-29 على أنه: "تخضع قيامة سياج في المناطق المشار اليها في المواد 44-46-48-49 برخصة الأشغال" لرخصة بالأشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

01- الساحل :

حسب المادة 44 و45 من القانون 90-29 فهو كافة الجزر وكذلك شريط من الارض عرضه الأدنى 800 م على طول البحر ويشمل :

- كافة الاراضي والمنحدرات والتلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.
- السهول الساحلية التي لا يقل عرضها على 03 كلم.
- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل.
- كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض 300 م بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل.

كما أقر المشرع حماية خاصة لمثل هذه المناطق الساحلية من خلال سنه للقانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته¹ حيث نصت المادة 15 منه على ما يلي: "يمنع اقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل...".

02- الأقاليم المصنفة:

حسب المادة 46 و47 من القانون 90-29 هي تلك الأقاليم المحددة التي تتوفر على مجموعة مميزات طبيعية خلابة وتاريخية وثقافية، أولها مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية كما نص القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية من خلال نص المادة 06 منه

¹ قانون رقم 02/02 مؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل وتنميته جريدة رسمية عدد 10 مؤرخة في 12 فيفري 2002

الفصل الأول الاطار التجريמי للمخالفات الماسة بمجال العمران

على مجموعة الجرائم التي تتعلق بهذه المناطق، ومن بينها القيام بأشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع السياحي، والمواقع السياحية بطريقة مخالفة لمخطط التهيئة السياحية المذكورة في هذا القانون¹.

اولى المشرع الجزائري في ظل القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة²، اهمية بالغة للأقاليم ذات الميزة الطبيعية أو الثقافية أو التاريخية وأهم هذه الأقاليم هي المناطق الغابية أو ذات الواجهة الغابية، والتي أدرجها المشرع تحت حماية خاصة، ونص عليها في المادة 27 من القانون 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات³، كما نصت المادة 99 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁴ على جرائم تتعلق بالمعالم الثقافية والتاريخية العقارية.

03- الأراضي الفلاحية:

جاء ضمن نص المادة 48 و49 من القانون 90-29 وهي الاراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، سواء وجد مخطط شغل الأراضي أو لم يوجد فإن حقوق البناء بها منحصرة بهذه المناطق ويحددها التشريع الساري المفعول أو بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة.

ب- عدم انجاز حواجز مادية حول اشغال البناء أو الهدم:

تنص المادة 72 على وجوب انجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا في حالت اجراء أشغال البناء أو الهدم على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات

¹ انظر المادة 06 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الجريدة الرسمية رقم 11 مؤرخ في 19 فيفري 2003.

² قانون رقم 10/03 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة مؤرخ في 19 يوليو 2003 ج.ر. عدد 43 مؤرخ في 20 يوليو 2003.

³ انظر نص المادة 27 من قانون رقم 12/84 مؤرخ في 23 يوليو 1984 يتعلق بالنظام العام للغابات ج.ر. عدد 26 مؤرخ في 26 يونيو 1984 معدل ومتمم.

⁴ انظر المادة 99 من قانون رقم 12/84 المرجع نفسه.

الفصل الأول الاطار التجريמי للمخالفات الماسة بمجال العمران

توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة¹، ويجب أن يكون هذا الحاجز مصاناً باستمرار والمراد بهذا الاجراء حماية الممتلكات والأرواح.

المبحث الثاني

المسؤولية الجزائية لمرتكبي جرائم العمران

تعتبر المسؤولية أمر لاحق لقيام جريمة بكافة أركانها ويقصد بالمسؤولية هو التزام الفاعل بتحمل النتائج القانونية المترتبة على أفعاله وقت صدورها منه، وتقوم المصالح المكلفة بالتعمير بعدة إجراءات أمنية تتمثل في العقوبات العمرانية ضد مرتكبي المخالفات، أي الجزاء المفروض من السلطة العمومية على الساكن نتيجة مخالفة ما، سواء كانت عمومية أو خاصة وذلك لعدم موافقة الرخص القانونية وقد قام المشرع الجزائري بإدراج المخالفات العمرانية وتحديد عقوباتها ضمن المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994، يترتب على الجرائم المتعلقة بالتهيئة والتعمير مثل بقية الجرائم مسؤوليتين وهما المسؤولية الجزائية والمدنية وهو الأمر الذي سنوضحه خلال المطلب الأول والثاني من خلال تبيان الأشخاص الخاضعين للجزاء عن هذه المخالفة.

المطلب الأول: النطاق الشخصي للمسؤولية الجزائية لمرتكبي جرائم العمران

يتجلى من خلال نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير أن المسؤولية الجزائية في جرائم التعمير (جرائم رخص البناء) تقع على عاتق الشخص الذي يخل بالتنظيمات المعمول بها في مجال التعمير ويخالف الالتزامات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير 90-29 والرخص الممنوحة له بموجب أحكامه، وعليه وعملاً بمبدأ شخصية المسؤولية أو فردية العقاب يجب تعيين وتحديد الأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام، لكي

¹ انظر المادة 72 من القانون 29/90 .

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

يتسنى تحديد المسؤولية واسناد جرائم مخالفة رخص البناء لهم، وهو ما ستناوله على فرعين الاول يشمل الاشخاص الطبيعيين والثاني يخص الاشخاص المعنويين.

الفرع الأول: إسناد المسؤولية الجزائية للأشخاص الطبيعيين

تسند المسؤولية الجزائية في مجال جرائم العمران الى المخالف الذي قام بإنجاز الأعمال غير المشروعة.

نصت المادة 77 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي¹: "يعاقب بغرامة ... عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتانظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة".

من خلال هذا النص نجد ان المشرع الجزائري وسع من نطاق المسؤولية الجزائية لتشمل كذلك المستفيدين من الأشغال علاوة على الأشخاص القائمين بتنفيذ الأشغال.

أولا-الأشخاص منفذ الأشغال :

يعتبر منفذ الأشغال هو ذلك الشخص الذي يقوم بالفعل المادي اللامشروع المكون للجريمة، وذلك بان يباشر بنفسه الأشغال، فتتوفر فيه صفتي المنتفذ والمستفيد معا².

¹ القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

² قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، رسالة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1-2013، ص79.

الفصل الأول الاطار التجريמי للمخالفات الماسة بمجال العمران

أ- تنفيذ الاشغال من طرف حائزيه:

أقرت النصوص القانونية حق ممارسة الأشغال المتعلقة بالعمران للأشخاص الحائزين على حق بذلك، بصفة الاستفادة من الرخص أو الشهادات العمرانية.

01- المالك :

نجد غالبية الاحكام التنظيمية والنصوص القانونية في قانون التعمير تخاطب بالدرجة الاولى اصحاب الملكية (الأرض، البناء)، وهو حق مقرر للمالك أصلا، وللغير استثناءا، وهذا الحق يجب ممارسته في ضل الاحترام الصارم لأحكام نصوص التعمير¹.

يعتبر ملك الرض أو البناية الذي يحوز على عقد أو شهادة ملكية الارض أو البناية المسؤول الاول جزائيا عن الأشغال المقامة بصفة غير مشروعة²، ما لم يتخلص من صفة المسؤولية الجزائية أي في حالة ظهور متدخلين آخرين.

يخول للمالك حق الملكية العقارية لوحده وفي حدود القانون، ويستعمل العقار في كل ما أعد له وله حق جامع ومانع، ودائم يشمل الأرض علوا وعمقا³، شريطة أن لا يتجاوز القواعد العامة والأحكام التنظيمية المعمول بها في مجال التعمير.

2- أشخاص في حكم المالك⁴ :

اجاز قانون التعمير للمالك أن يسمح لغيره بممارسة بعض الحقوق نيابة عنه فيما يتعلق بأشغال البناء والهدم.

¹ قزاتي ياسمين، نفس المرجع، ص 79.

² بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 200.

³ تومي مريم، النظام القانوني الحق الملكية العقارية مجلة العلوم القانونية، العدد 11، 2019 جامعة خنشلة، ص 178.

⁴ المواد 589، 571 عن الامر رقم 58، 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني.

يحق للمالك ان يوكل الغير بوكالة نص عليها المشرع الجزائري في المادة 571 من القانون المدني¹، أي أنه بموجب عقد الوكالة تحل ارادة النائب محل ارادة الأصيل للقيام بعمل قانوني، فيتولى النائب بإرادته إنشاء التصرف ويكتسب الأصيل بإرادته ما ينشئ عن عقد الوكالة من حقوق فيتحمل ما يترتب عنه من واجبات²، تخضع الوكالة لأحكام النظرية العامة للعقد، إلا ان الوكالة تتعقد بين الموكل والوكيل ليقوم هذا الأخير بتنفيذ الوكالة المسندة إليه كما هي مرسومة³.

تنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴ على أنه: "يجب على المالك أو موكله أو المستاجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه..." وبالتالي وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير فان للوكيل الحق في طلب رخصة

¹ كما تنص المادة 571 من الأمر رقم 75-58 مرجع سابق على أنه: "الوكالة او الانابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا اخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه".

² حرمة عبد الله، وكيال عبد الرحمان، المسؤولية القانونية للوكيل في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة ادرا، 2018-2019، ص 14.

³ هبة بوزراع، النظام القانوني للعقد، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة ام البواقي، 2015، ص 97.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

الفصل الأول الاطار التجريמי للمخالفات الماسة بمجال العمران

البناء، حسب ما جاء في المادة السالفة الذكر، شهادة التعمير¹، رخصة التجزئة²، شهادة التقسيم³، رخصة الهدم⁴.

وعليه نستخلص أن المشرع سمح للوكيل بطلب الرخص والشهادات التي جاء بها المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات منح عقود التعمير، باستثناء شهادة المطابقة فلم يخصها بنص، لكن بالرجوع للأحكام العام المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري نجد أن المادة 571 من الامر 75-58⁵، نستنتج أنه وبموجب عقد الوكالة الصحيح يمكن للوكيل طلب شهادة المطابقة وتسلم له في حدو ما يسمح به القانون.

02-02- المستأجر :

ذكرت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المستأجر وأعطته امكانية طلب رخصة البناء متى سمح له المالك بذلك وفق القانون، مما يجعله يتحمل المسؤولية الجزائئية في حالة ارتكابه مخالفة في مجال التعمير بمناسبة البناء، ونصت المادة 42 من المرسوم 15-19 المتعلق بعقود التعمير على ذكر المستأجر لديه وإضافة له عبارة المرخص له⁶، أي بمعنى أن المؤجر يرخص للمستأجر بامكانية الاستفادة من رخصة

¹ تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرجع سابق على ما يلي: "في اطار ... فان شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها القطعة الارضية المعنية...".

² تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 مرجع سابق على ما يلي: "يجب ان يتقدم صاحب الملكية او موكله لطلب شهادة التجزئة الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم ويوقع عليه...".

³ تنص المادة 34 من المرسوم 15-19 مرجع سابق على أنه: "ينبغي ان يتقدم المالك او موكله لطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه في هذا المرسوم".

⁴ تنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرجع سابق على ما يلي: "ينبغي ان يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الايلة للهدم او موكله او الهيئة العمومية المخصصة التي عليها ان تقدم عند الاقتضاء الوثائق التالية".

⁵ الامر 58/75 المعدل والتمم والمتضمن القانون المدني مرجع سابق

⁶ انظر المادة 42 من المرسوم 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

الفصل الأول الاطار التجريמי للمخالفات الماسة بمجال العمران

البناء بموجب عقد الايجار الذي يحدد حقوق وواجبات كل من المؤجر والمستأجر وسبل المحافظة على الأملاك العقارية محل الايجار وفق احكام خاصة ويعتبر عقد الايجار الاكثر شيوعا وتداولاً بين الاشخاص والوسيلة المحبذة في استغلال الاموال العقارية مهما كانت طبيعتها القانونية.

ب- الاشخاص المقرر لهم حق البناء:

هناك أشخاص آخريين غير المالك ومن هم في حكم المالك كالحائز طبقاً للمادة 43 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري¹، والمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 واصحاب حق الانتفاع والموقوف لهم مما يجعل هؤلاء يتحمل المسؤولية الجزائية عند ارتكاب مخالفات التهيئة والتعمير.

01- الحائز لأراضي ملكية خاصة صاحب شهادة الحيازة:

يمكن لصاحب شهادة الحيازة الاستفادة من شهادة التعمير²، رخصة البناء³، شهادة المطابقة⁴، رخصة الهدم⁵.

02- الحائز الفعلي لأراضي ملكية خاصة بدون شهادة:

نظم المشرع الجزائري كيفية الحصول على شهادته الحيازة بالنسبة للمواطنين الذين يحوزون الاراضي بالمناطق التي لم تشملها عملية المسح العقاري وذلك سعياً منه لتطهير الملكية العقارية منه عن طريق القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري⁶، كما

¹ القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 جريدة رسمية العدد 49 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990.

² انظر المادة 02 من المرسوم 19/15 المتعلق بعقود التعمير مرجع سابق.

³ انظر للمادة 42 من المرسوم 19/15 المتعلق بعقود التعمير مرجع نفسه.

⁴ انظر للمادة 63 من المرسوم 19/15 المتعلق بعقود التعمير مرجع نفسه.

⁵ انظر للمادة 72 من المرسوم 19/15 المتعلق بعقود التعمير مرجع نفسه.

⁶ القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري مرجع سابق.

الفصل الأول الاطار التجريמי للمخالفات الماسة بمجال العمران

نص المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على كفي اعداد شهادة الحيازة وتسليمها¹، والمحدثة بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري².

ثانيا-المكلفون بتنفيذ الاشغال :

في الغالب تنسب المسؤولية الجزائية في البناءات الفردية إلى مرتكبيها مباشرة وكذلك في أشغال البناء والتعمير البسيطة لكن في حالة المشاريع المعمارية نجد العديد من المتدخلين، كما هو موضح في المرسوم 94-07 المتضمن شروط المهندس المعماري مثل صاحب المشروع المنتدب وصاحب العمل كما ذكرت المادة 02/77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير متدخلين اخرين بقولها: "... يمكن الحكم ايضا بالعقوبات ... ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الاشغال أو المهندسين المعماري أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة"، وهذا العدد المعتبر للمتدخلين في استعمال الأرض وتنفيذ الأشغال المتعلقة بالتعمير وفي حالة تجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون أو غياب الرخص المسلمة وفق الأحكام التنظيمية يخلق مشكلة في تحديد المسؤولين جزائيا مما استلزم التطرق لهم فيما يلي :

01- صاحب المشروع المنتدب حسب المادة 08 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانونا للقيام بإنجاز بناء أو تحويله".

02- المقاول ويقصد به كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء أو منشآت أخرى في مقابل أجر دون أن يخضع في عمله لاشراف او ادارة³.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91/254 يحدد كفييات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها مؤرخ في 27 يوليو 1991 ج.ر عدد 36 مؤرخ في 31 يوليو 1991.

² انظر المادة 39 من القانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

³ محمد شنب شرح احكام المقالة في ضوء الفقه والقضاء منشأة المعارف الاسكندرية طبعة 2004 مصر ص 109

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

03- المهندس المعماري وفق المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 94-07¹: " كل مهندس معماري معتمد يتولى تطوير انجاز البناء ومتابعته" ويقوم بالأساس بعمل فكري أو ذهني يتجلى في تصميم البناء ووضع مشروعات تنفيذية²، كذلك يقصد منه الشخص المكلف من قبل رب العمل بإعداد الرسوم والتصميمات اللازمة لإقامة المباني أو المنشآت الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة مقاول³، وبالتالي فإن صاحب العمل يرتبط بصاحب المشروع بعلاقة عقدية تتم حسب الاشكال التي يوجبها القانون⁴، وما يمكن قوله عن المهندس المعماري يقال عن المهندس المدني لكن بشكل أقل وذلك أن دوره يقتصر على التنفيذ لأنه وفق قانون التهيئة والتعمير يشارك المهندس المدني في إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء في إطار عقد ادارة المشروع، وعليه ما وقعت جريمة التعمير في حدود مهامه المحددة له بموجب عقد وقعت عليه المسؤولية الجزائية، ويمكن ادخاله في فئة المشمولين بظروف التشييد على اعتبار أنه مسؤول عن تنفيذ الأشغال وعليه يواجه القاضي أمام تعدد المتدخلين في أعمال الهندسة المعمارية اشكالا في تحديد المسؤول جزائيا خاصة أمام شمولية نص المادة 77 من قانون التعمير وهو ما يستوجب اجتهاد القضاء.

LA MULTIBPLICATION DES PERSONNES PENNALEMENT RESPONSABLES PEUT CEPENDANT AVOIRE DES CONSEQUENCES HOUANT LORSQUE LUNE DALLES SE SUIVRE ET SANCTIONNEE ⁵.

¹ المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتضمن شروط المهندس المعماري مرجع سابق

² محمد شوقي سرور مسؤول مهندي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الاخرى دراسة مقارنة بين القانون المدني

المصري والقانون المدني الفرنسي دار الفكر العربي 1985 ص1

³ محمد شنب شرح احكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء مرجع سابق ص 101

⁴ المادة 10 من المرسوم التشريعي 07/94 مرجع سابق

⁵ RENE CRISTINE DROIT DE LURBANISME P555

ثالثا- المستفيدون من الأشغال :

نصت المادة 51 مكرر من قانون العقوبات الجزائية¹ على أنه: "باستثناء الدولة والجماعات المحلية والشخصيات المعنوية الخاضعة للقانون العام، يكون مسؤولا جزائيا عن الجرائم التي ترتكب لحسابه من طرف اجهزة او ممثليه الشرعيين عندما ينص القانون على ذلك" من هنا نستنتج أنه عندما تتم اشغال العمران يستفاد منها وقد يكون المستفيدون من الاشغال شخصا اخر غير المالك كالمستأجر أو مستعمل الارض² او بصفة عامة كل من آلت إليه المنفعة في أشغال العمران شريطة علمه أن الأشغال المنتفع بها تمت بطريقة غير مشروعة³.

الفرع الثاني: اسناد المسؤولية الجزائية للأشخاص المعنويين

يتمتع الشخص المعنوي بنفس الحقوق والواجبات التي يتمتع بها الشخص الطبيعي وذلك اسنادا لما جاء ضمن نصوص مواد قانون التعمير والاحكام والقواعد التنظيمية المعمول بها في مجال العمران، وباعتبار أن الشخص المعنوي كيان قانوني فله الحق في الملكية ويمكن له الحيازة مثل تخصيص قطعة أرضية أو بناء لهيئة عمومية فيقرر لها القيام باشغال البناء وطلب عقود التعمير من رخص وشهادات ومن ثم تلتزم بالأحكام التنظيمية بقواعد التهيئة والتعمير اثناء استغلال هذه الاملاك، ويحق للشخص المعنوي كذلك التدخل في اعمال الهندسة المعمارية لصاحب مشروع او صاحب مشروع منتدب كالمقاولات بمختلف أو صاحب عمل كشركات المهندسين⁴، وإذا ما خالف الشخص المعنوي قواعد التعمير فهل يتحمل المسؤولية الجزائية؟ من خلال نص المادة 51 مكرر

¹ المادة 51 من قانون العقوبات، مرجع سابق.

² بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 200.

³ غزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 94.

⁴ عبد اللاوي جواد، الحماية الجنائية للبيئة دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة تلمسان، 2005/2004، ص66.

الفصل الأول الاطار التجريמי للمخالفات الماسة بمجال العمران

من قانون العقوبات والتي تنص: "... يكون الشخص المعنوي مسؤولاً جزائياً ... عندما ينص القانون على ذلك" نجد أن المشرع الجزائري اجاز مسائلة الشخص المعنوي جزائياً في حالة وجود نص قانوني خاص ينص صراحة على عقاب الشخص المعنوي على المخالفات التي يرتكبها في مجال التعمير وعليه يمكن الجزم ان الشخص المعنوي لا يتعرض للمساءلة الجزائية عن جرائم التعمير في الجزائر، وبالتالي تعود المسؤولية على المسيرين والممثلين الشرعيين لهم فقط¹

أولاً-الهيئة صاحبة التخصيص للأمالك الوطنية العامة :

يتسنى للهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة ارض أو بناية أو تخضع لها القطعة الأرضية حق الاستفادة من الشهادات والرخص المنصوص عليها في المواد 02² و42³ و63⁴ و72⁵ من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير ويكون ذلك عن طريق قرار التخصيص وهو قرار اداري يصدر عن هيئة ادارية تمنح بموجبه للهيئة الادارية صاحبة التخصيص للاملاك الوطنية العامة حق الاستعمال فقط ولا يمكنها التصرف فيها وذلك لأن الاملاك الوطنية العامة غير قابلة للتصرف فيها ويكون هذا التخصيص إما داخلي يمنح للمصالح التابعة للمالك مثل مديرية املاك الدولة، وإما خارجياً فيمنح للمصالح الخارجية للدول مثل الوزارات. كما أن الماد 51 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية على ما يلي: "تعديل المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-17 ... يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية"، نصت

¹ ناصر لباد، الاساسي في القانون الإداري، ط 1، دار المجد للنشر والتوزيع، سطيف 2011، ص 54.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير، مرجع سابق.

³ المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير، مرجع نفسه.

⁴ المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير، مرجع نفسه.

⁵ المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير، مرجع نفسه.

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

على حق الامتياز الذي يرد عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة ويمنح لغرض انجاز مشاريع استثمارية، وهو يعد بمثابة ايجار طويل المدة¹، وبالنظر لما جاء في نصوص المواد 08² و34³ و72⁴ من المرسوم 15-19 السالف الذكر فإن الهيئة صاحبة التخصيص للأملاك الوطنية العمومية ليس لها الحق في الاستفادة من رخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.

ثانيا-الأشخاص المسؤولون طبقا للقانون 08-15 :

بالنظر إلى مواد القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها فإن المشرع الجزائري لم يحدد بصفة دقيقة الأشخاص المسائلين جزائيا عن الجرائم المرتكبة في مجال العمران إنما إكتفى بعبارات ردعية تفيد الالتزامات تعاقب كل من يقوم بمخالفتها أو القيام بها على نحو غير مشروع وعليه فنجد حسب المواد التي جاء بها القانون 08-15 سالف الذكر في مجملها أن الأشخاص المسؤولين هم كل من ارتكب عمل غير مشروع ومخالف لقواعد العمران⁵ إلا أن المواد 76⁶ و80⁷ نصت على تطبيق العقوبات على المقاول والمهندس المعماري وكذا المهندس والطبوغرافي وصاحب الدراسة الذي اعطى اوامر تسببت في المخالفة وكذا المالك وصاحب المشروع الذين لم يتمموا اشغال الانجاز.

¹ غزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 89.

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير، مرجع سابق.

³ المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير، مرجع نفسه.

⁴ المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير، مرجع نفسه.

⁵ ديرم عايدة، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر 2011، ص 162.

⁶ تنص المادة 76 من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها على مايلي: "تطبق العقوبات ... على المقاول الذي انجز الاشغال والمهندس المعماري والمهندس والطبوغرافي أو كل صاحب دراسة اعطى اوامر تسببت في المخالفة".

⁷ ارجع للمادة 80 من القانون 08-15 سالف الذكر.

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

المطلب الثاني: الافلات من المسؤولية الجزائية في جرائم العمران

تعتبر الجرائم العمراني من الجرائم المادية العمدية، التي لا تتطلب الركن المعنوي كمال لا يقبل فيها الاحتجاج بحسن النية إذ يعتبر القصد الجزائي مفترضا¹، هذه الطبيعة القانون الجرائم تجعل من مجال تطبيق حالات انتفاء المسؤولية الجزائية فيها ضيقا جدا وذلك بمنح بعض اسباب الاباحة في بعض جرائم العمران فتنتفي الصفة الاجرامية عن الفعل ليغدو مباحا مما يؤدي الى وقوع المسؤولية الجزائية عن الفاعل وبالتالي امتناع القاضي عن توقيع العقاب.

الفرع الأول: سقوط المسؤولية الجزائية بقوة القانون

تنص المادة 39 من قانون العقوبات على أنه: "لا جريمة ... إذا كان الفعل قد أمر أو أذن به القانون..."² وكذلك جاء نص المادة 53 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير: "لا تخضع لرخصة البناء البنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء".

أيضا نصت المادة 13 من القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البنائات و اتمام انجازها³، على أنه: "لا تخضع لأحكام هذا القانون شروط انجاز وتهيئة واستغلال البنائات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها"، من خلال هذه النصوص القانوني يتبين أنه تنتفي الصفة الاجرامية عن الفعل متى أمر به القانون أو اذن بذلك فلا تقوم المسؤولية الجزائية على فاعله ولا يعاقب عليه كذلك، كما أن نص المادة 53 من القانون 29-29 والمادة 13 من القانون 08-15 قد جاء النص فيهما واضح على الاعفاء

¹ بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 207.

² امر رقم 66-156، مرجع سابق.

³ القانون 08-15، مرجع سابق.

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

من الحصول على رخصة البناء للقيام باعمال البناء بالتالي لا تكون هناك رقابة قبلية للإدارة في البناءات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني كأن تكون منشأة عسكرية أو بناءة تشييدها وزارة الدفاع الوطني فيكون هنا فعل البناء دون رخصة إدارية مسبقة لهذه البناءات العسكرية فعل مشروع بإذن وأمر من القانون ولا يتعرض فاعله للمتابعة الجزائية ولا العقوبة المترتبة على ذلك.

الفرع الثاني: انتفاء المسؤولية في جريمة عدم التوقيع على التصميمات من قبل مهندسين معماري وآخر مدني

تكون البناءة او المباني التي يتم انجازها وفق رخصة بناء صادرة عن هيئة إدارية مختصة وفي المدة المحددة في رخصة البناء، إلا انه وبالرغم من ذلك تكون هذه المباني موضوع جرائم اخرى كأن تكون الرسومات الانشائية والتنفيذية التي سلمت بموجبها رخصة البناء لم يتم التوقيع عليها من طرف المهندس اطلاقا أو وقع عليها مهندس غير متخصص او مهندس غير معتمد¹ في هذا الصدد نجد أن النصوص القانونية تؤكد على الزامية هذا الاجراء دون أن تجرمه إذ أن المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري نصت على ضرورة إعداد الرسومات الانشائية والتصاميم من قبل المهندس المعماري المعتمد مع التأشير عليها.

كما نصت المادة 55 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ضرورة اعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع، كذلك نصت المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر²، على وجوب اعداد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسات

¹ اشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه وتنظيم اعمال البناء، 1996.

² القانون رقم 15/19 المتعلق بعقود التعمير، مرجع سابق.

الفصل الأول الاطار التجريמי للمخالفات الماسة بمجال العمران

الهندسة المدنية المرفقة بطلب البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المعمارية ... تؤشر من طرفهما كل فيما يخصه.

من خلال لما سبق يمكننا القول أن هذه الجريمة تعرف بأنها تلك التي تكون الرسومات المعمارية والدراسات التقنية بما فيها دراسات الهندسة المعمارية والدراسات التقنية بما فيها دراسات الهندسة المدنية أو ايت تعديلات عليها، غير مؤشر وغير موقع عليها من قبل المهندسين المعتمدين الأول في الهندسة المعمارية والآخر في الهندسة المدنية، ويقصد بالدراسة التقنية هي الدراسة التي تبين في الأصل أساسات المبنى والهيكل الإنشائي له إضافة إلى حجمه وتقسيماته أو مكوناته كما تبين إضافة إلى ذلك المواد والألوان المناسبة¹، هذه الجريمة على قدر من الخطورة تكيف على أنها جنحة فينفذ المخالفون فيها من المسؤولية الجزائية ومن العقوبة الردية التي تؤدي للحد من هذه المخالفات.

الفرع الثالث: انتفاء المسؤولية في عدم مراعات الأصول الفنية في التصميم او التنفيذ او الإشراف

تعتبر جريمة عدم مراعات الاصول الفنية في التصميم او التنفيذ او الاشراف على تنفيذ بأنها تلك الجريمة التي لا يؤخذ فيها بعين الاعتبار المهندس المصمم او المصمم المشرف على التنفيذ او المقاول المسند اليه التنفيذ كل في نطاق اختصاصه الهندسي او الفني الاصول الفنية التي يجب مراعاتها عند القيام باعمال التصميم او التنفيذ او الاشراف على التنفيذ² فمثلا عند اغفال او تغافل المهندس عند وضعه للتصميم للهدف او الغرض الذي حدده له رب العمل بوضوح من اقامته للبناء ولا يراعي ظروف الراحة والسهولة في المبني مثلا كأن يصمم الادراج بمقاييس غير مضبوطة وغير مدروسة مما يجعلها

¹ محمد شكري سرور، مرجع سابق، ص36.

² محمد المنجي، جرائم المباني 24 جريمة تنص عليها قانون المباني، منشأة المعارف، مصر 1995، ص 527.

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

شاقة الارتقاء او لا تصلح للانزال أو الصعود بالأثاث¹، كذلك نجد مخالفة الأصول والمواصفات الفنية في التنفيذ عند اقامة الأعمدة والمحاور الأساسية على نحو يخالف المقاييس المطلوبة واللازمة لضمان متانة البناء²، وبالتالي فإن صفة الجاني المسؤول جنائياً في جرائم العمران لا تقتصر فقط على صاحب المشروع فحسب بل تمتد إلى أشخاص آخرين وذلك بحكم المهام المسندة إليهم في إطار عملية البناء انطلاقاً من أشغال عمل الأساسات إلى غاية الإشراف على التنفيذ.

من خلال التعريف السابق لجريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ فإن كل من المهندس المعماري والمدني وكذا المقاولين يقع عليهم الواجب والالتزام في حالة التقصير والاخلال بالمهام المنوطة بهم ويكون بذلك قد ارتكبوا جريمة حيث يقع على عاتق المهندس مخالفة عدم مراعات الاصول الفنية في التصميم والاشراف على التنفيذ. أما المقاول فيقع على عاتقه مخالفة عدم مراعات الاصول الفنية في التنفيذ رغم خطورة هذا النوع من الجرائم فهي معاقب عليها بغرامة مالية بسيطة ليفلت بذلك فاعلها من المسؤولية الجزائية.

الفرع الرابع: انتفاء المسؤولية في جريمة الغش في استخدام مواد البناء او في تصنيعها

تأخذ جريمة الغش في استخدام مواد البناء او تصنيعها عدة صور يمكن الحديث عنها في مايلي قد يتمثل الغش في اضافة مواد اخرى غريبة على طبيعة المادة المستخدمة فتخبر من خواصها وتؤثر على صلابة البناء مثل خلط الاسمنت بمواد اخرى او خلطه بالتراب وذلك من اجل تقليل النفقات، وقد يتمثل في سوء استعمال الكايبيل المناسبة من هذه المواد مثل التقليل من كمية الحديد او نوعيته في عمل الخرسانة أو الاكثار من الرمل

¹ محمد شكري سرور، المرجع سابق، ص 52 و53.

² محمد شكري سرور، نفس المرجع، ص 115.

الفصل الأول الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

على حساب مادة الاسمنت مما يجعل الخرسانة ضعيفة وبدون فائدة كما قد يكون الغش باستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات، بحيث تكون غير مواتية للبناء من حيث تكوينها، فلا تؤدي الوظيفة المنوطة بها، مع علم مستخدمها بذلك مثل استخدام مادة الاسمنت في البناء وتكون فاسدة او انتهت مدة صلاحيتها او استخدام نوع من الحديد تختلف مواصفاته وحجم قطرة عن الحديد الواجب استخدامه في البناء هذه الجريمة لا يمكن انتكار خطورتها على الارواح والممتلكات لأن الغش في مواد البناء باستعمال الفاسد منها او غير المناسب يؤدي بالضرورة الى انهيار المباني في وقت. إن عدم تجريم هذه التصرفات والتلاعبات والغش وتوقيع العقوبة على فاعلها يعد فراغا قانونيا يفلت به الجاني من مسؤوليته الجزائية.

الفرع الخامس: انتفاء المسؤولية الجزائية لتقادم الدعوى العمومية

تخضع الدعوى العمومية لقواعد التقادم المنصوص عليها في القانون وفقا للمادة 87 من قانون الاجراءات الجزائية رقم 05-07 المؤرخ في: 27 نوفمبر 2005 يتم تحديد فترات التقادم علي النحو التالي :

جرائم جنح : تتقادم الدعوة بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ ارتكاب الجريمة وحسب قوانين العمران فإن الأعمال غير المشروعة في مجال العمران تكيف جنح، وعليه فإن الدعوة العمومية تتقادم بمرور ثلاث سنوات من يوم اقتراف الجريمة¹.

في ختام هذا الفصل نأكد على ضرورة أن تقوم السلطات القضائية والتنفيذية باتخاذ الاجراءات المنصوص عليها قانونا لاحتواء جرائم العمران بدون رخصة، يتطلب ذلك توفر العناصر المؤكدة للجريمة ووجود المسؤولية الجزائية وبالإضافة الي ذلك يجب علي السلطات المختصة القيام بالإجراءات المناسبة لقمع جرائم البناء بدون رخصة.

¹ قرأتي ياسمين، مرجع سابق، ص 104.

الفصل الثاني

جزاء الإخلال

بالقواعد المنظمة

الفصل الثاني: جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

تمهيد:

لقد تناولنا في الفصل الأول الجرائم المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير، وكذا الجرائم المنصوص عليها في القوانين التي لها علاقة بمجال العمران، أما من الجانب التطبيقي فقد فتح المشرع الجزائري المجال لإمكانية التسوية القانونية لبعض البنائات، (المبحث الأول) كما حرص المشرع على المتابعة القضائية للمتسببين في مختلف جرائم العمران بدءا بتحريك الدعوى العمومية إلى غاية الفصل فيها وتسليط العقوبات على المخالفين (المبحث الثاني).

المبحث الأول

التسوية القانونية لجرائم العمران

نتطرق في هذا المبحث الى البنائيات الغير شرعية التي تشملها التسوية القانونية لتصبح بعد ذلك بنايات شرعية حيث نتناول تسوية البنائيات وفقا للقانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها (المطلب الاول) ثم تسوية البنائيات وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 يحدد شروط تسوية البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة (المطلب الثاني)

المطلب الأول: تسوية البنائيات وفقا للقانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها

لقد جاء المشرع الجزائري بالقانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها¹، قصد معالجة البناءات الفوضوية غير المنتهية من الاشغال لانتهاء آجال رخص البناء وكذلك تحقيق مطابقة البنائيات وحسب القانون المذكور اعلاه فان هذه التسوية تشمل البنائيات المشيدة قبل سنة 2008 كما تنص عليه المادة 14 من هذا القانون التي جاءت على النحو التالي: "يمكن تحقيق مطابقة البنائيات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون" كما ان عملية التسوية يجب ان تكون وفق قواعد مخطط شغل الأراضي ذات الطبيعة الملزمة، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفي غيابهما القواعد العامة للتهيئة والتعمير وفق ما ورد في المادة 02 من نفس القانون التي نصت على أن تحقيق المطابقة يتمثل الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الاراضي وقواعد التعمير.

¹ قانون 08-15، مرجع سابق.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

لقد استثنى المشرع البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع وهذا حسب نص المادة 13 من القانون 08-15 التي جاءت على النحو التالي: "لا تخضع لأحكام هذا القانون شروط انجاز وتهيئة واستغلال البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها".

يترتب على عملية التسوية منح السندات التي تنتقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون¹، كما نص القانون 08-15 على مجموعة من البنايات التي تقبل وضعيتها التسوية (الفرع الأول)، والبنايات التي لا تقبل التسوية (الفرع الثاني)، وإجراءات وآثار البت في تحقيق المطابقة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: البنايات القابلة للتسوية

تنص المادة 18 من القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها على ما يلي²: "يتم تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، حسب وضعية حالة كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري من حيث كونه ملك خاص ام ملك للدولة .
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء، من حيث مدى مراعاة قواعد البناء وادوات التهيئة والتعمير.
- تخصيص البناية واستعمالها، هل هي مخصصة للسكن، أو للنشاط التجاري، أو السياحي، أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو للنشاط الفلاحي، او مخصص للخدمات.

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

² قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

- موقع تواجد البناية، والمساحة المبنية، والارتفاعات المحيطة بالبناء، وكذا عملية الربط بالشبكات المختلفة¹.

أما البنائيات التي تشملها التسوية حسب المواد 14، و15، و36، و40، من القانون 15-08، الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها²، فقد حصرها المشرع فيما يلي:

01- البنائيات المشيدة قبل 03 أوت 2008 :

حسب المادة 14 من القانون 15-08، الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها³، والتي تنص على ما يلي: "يمكن تحقيق مطابقة البنائيات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون" أي إن البنائيات محل التسوية هي البنائيات التي أنجزت فقط قبل 03 أوت 2008 .

02- البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء:

وهي البنائيات التي تحصل أصحابها على رخصة بناء أي أنها بنائيات شرعية لكنها غير متممة نظرا لنفاد المدة القانونية لإتمام إنجازها كون صاحب الرخصة لم يلتزم بالآجال المحددة قانونا مما يجعل الرخصة لاغية.

يمكن في هذه الحالة للمعني بالأمر أن يطلب تجديد آجال الرخصة، ولكن في بعض الأحيان ولاعتبارات تتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، فإنه لا يمكن له طلب التجديد، ومن

¹ بزغوش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2017، ص212 .

² قانون رقم 15-08، مرجع سابق.

³ قانون رقم 15-08، مرجع نفسه.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

هنا كان البناء في أوله مشروع ثم يتحول إلى بناء غير مشروع، أين تعتبر الرخصة لاغية¹، منه فإن اصحاب هذه البناءات معنيين بالتسوية وفق المادة 19 القانون 08-15.

03-البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:

تتمثل في البناءات الحائز اصحابها على رخصة البناء وتم الانتهاء من عملية بنائها، لكنها غير مطابقة للرخصة المسلمة من أجلها حسب ما جاءت به نص المادة 20 من القانون 08-15² التي تنص على: "دون الاخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في اول ديسمبر 1990 المعدل والمتمم والمذكور اعلاه، يمكن ان يستفيد صاحب البناء المتتمة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الاخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون".

04- البناءات المتتمة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

هي البناءات التي انتهت بها اشغال البناء دون الحصول على رخصة مسبقة صادرة عن السلطة المختصة بالمنح، حيث منح المشرع اصحاب هذه البناءات الحق في طلب الاستفادة من رخصة البناء على سبيل التسوية وهذا ما نصت عليه المادة 21 من القانون 08-15³ سالف الذكر، أضافت التعلية الوزارية المشتركة رقم 4، مؤرخة في 6 سبتمبر 2012، المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها نوعا آخر غير منصوص عليه في التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال التهيئة والتعمير، وهي البناءات المتتمة التي لم يتحصل أصحابها على رخصة التجزئة⁴.

¹ بزغوش بوبكر، مرجع سابق، ص 213 .

² قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

³ قانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

⁴ بزغوش بوبكر، مرجع سابق، ص 214.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

05-البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

وهي البنائيات التي لم يتحصل اصحابها على رخصة بناء مسبقة مسلمة من المصالح المعنية وأنها كذلك غير متممة وقد نص المشرع على هذه الحالة في نص المادة 22 من القانون 08-15 سالف الذكر حيث يمكن لأصحاب هذه البنائيات ان يستفيدوا من رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية.

06- البنائيات المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة:

حسب ما جاء به القانون 08-15 في المادة 36 منه انه عندما يكون صاحب المشروع أو البناية حائز على وثيقة إدارية أو رخصة للبناء فانه يتم اجراء تحقيق عقاري من طرف مصالح الاملاك الوطنية بأمر من لجنة الدائرة لتحديد الطبيعة القانونية للعقار وفي حالة لم تكن هذه البنائيات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 من القانون السالف الذكر تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وبعدها يمكن لصاحب البناية مواصلة باقي اجراءات التسوية للبناية وفق هذا القانون، أما إذا شيدت هذه البنائيات مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية يمكن للجنة الدائرة أن تقرر مع السلطات المعنية تسوية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفق التشريع الساري والمعمول به وهذا ما أقرت به المادة 40 من القانون 08-115 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام انجازها¹.

الفرع الثاني: البنائيات الغير قابلة للتسوية

استثنى المشرع الجزائري في القانون 08-15²، بعض البنائيات وجعلها غير معنية بعملية التسوية ولا يمكن تحقيق مطابقتها وهو ما ورد في نص المادتان 16، و37 من هذا القانون وتتمثل هذه البنائيات في :

¹ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

² قانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

الفصل الثاني جزء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

01- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها:

وهي البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات نظرا لموقعها فلا يمكن مثلا البناء تحت الاسلاك الكهربائية¹، أو على حواف الوديان وهذا للخطورة الكبيرة التي تحدثها هذه البنايات سواء على صاحب البناية أو على الارتفاقات بحد ذاتها فمن غير المعقول تسوية هذه البنايات.

02- البنايات المتواجدة بالمناطق المحمية:

هي المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريعات المتعلقة بمناطق التوسع السياحي، المواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها².

03- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية والأراضي الغابية:

تفاديا لزحف الاسمنت على حساب الأراضي الفلاحية والغابية استثنى المشرع البنايات المشيدة على هذه الاراضي من عملية التسوية وجعلها محصورة فقط في البنايات المشيدة على الاراضي التي يمكن ادماجها في المحيط العمراني³.

04- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه البيئة والمنظر العام للموقع:

هي المنشآت الصناعية التي تشكل خطر على البيئة والماء والصحة كالمنشآت المفترزة للسوائل الكيميائية الخطيرة المتواجدة بالقرب من ينابيع المياه المعدنية، او البنايات التي تكون مواد بنائها اقرب ما يمكن للبناءات الفوضوية القصديرية وتكون مصدر للتلوث البصري⁴.

¹ بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 216 .

² قانون رقم 15-08، مرجع سابق.

³ قانون رقم 15-08، مرجع نفسه..

⁴ سوامية سمية، بسكري ابتسام، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 15-08، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالم، 2013-2014، ص 37 .

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

05- البنايات المشيدة التي تعيق أو تضر بتشييد المنشآت العمومية:

كالبنايات التي تتواجد فوق خط ومسار الطريق الوطني السريع شرق غرب أو فوق خطوط قنوات نقل الغاز الطبيعي بين المدن والأحياء¹.

06- البنايات المشيدة على الأملاك الوطنية العامة:

نصت عليها المادة 37 من القانون 08-15²، سالف الذكر وهي البنايات المشيدة على الاملاك الوطنية العمومية لأنها املاك غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز ومنه لا يمكن تسويتها.

الفرع الثالث: البت في طلبات التسوية

لقيام بتسوية وضعية البنايات غير المشروعة لابد من اتخاذ عدة اجراءات وتتمثل في:

1. تقديم طلب الى السلطات المعنية:

وهو ما نصت عليه المادة 23 من القانون 08-15³، السالف الذكر حيث يلزم مالكو وأصحاب المشاريع بتقديم طلب إلى السلطة المختصة، وهذا بإرفاق تصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا بتحقيق مطابقة بنايتهم وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154⁴، الذي يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، حيث يسحب المصرح استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان البناية ويعد التصريح في خمس نسخ وفق النموذج المرفق في المرسوم سالف الذكر، ويرفق التصريح بمجموعة من المعلومات منصوص عليها في المادة 25 من القانون 08-15 بالإضافة الى ف يحتوي على وثائق بيانية ومخططات ومناظر فوتوغرافية وهذا حسب كل حالة⁵.

¹ سوامية سمية، بسكري ابتسام، مرجع نفسه ص 38.

² قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

³ قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق.

⁵ انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق.

2. دراسة الطلب:

تعتمد دراسة طلب التسوية على التحقيق في هذا الطلب، حيث ألزمت أحكام المادة 27 من القانون 15-08 أعوان البلدية المكلفين بالتحقيق بزيارة الأماكن ومعاينة البناءات والتحقق من صحة التصريحات التي ادلى بها المصريح كما بين هذا القانون الجهات المختصة بدراسة الطلب وتتمثل في مصالح التعمير التابعة للبلدية ومديرية التعمير والهندسة والبناء التابعة للولاية واخيرا لجنة الدائرة¹، ويترتب على معاينة عدم المطابقة تحرير محضر عدم المطابقة².

3. البت في طلب تحقيق المطابقة :

بعد دراسة طلب التسوية من طرف السلطات المختصة يتم البت في هذا الطلب اما بقرار بالموافقة او قرار بالموافقة بتحفظات او بقرار رفض تحقيق المطابقة³، وتكون هذه القرارات بناء على الشروط الواردة في القانون 15-08 سالف الذكر.

المطلب الثاني: تسوية البناءات، وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة

أمام أهمية مسألة تسوية البناءات غير القانونية في ترقية الإطار المبني والارتقاء بالمظهر الجمالي للمدن، وفي ظل التحركات القانونية لتعزيز الأطر التشريعية والتنظيمية لعملية التسوية، خاصة تلك الواردة في القانون 15-08، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، جاء المشرع بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55⁴، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، وهذا تطبيقا لأحكام المادة 113 من القانون رقم 14-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 والمتضمن قانون المالية لسنة 2017 المعدلة بالمادة 151 من القانون 16-21 المؤرخ في 30 ديسمبر 2021 المتضمن قانون المالية لسنة 2022⁵، وتطبق

¹ بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 222 و 223.

² انظر المادة 08 المرسوم التنفيذي رقم 154-09، مرجع سابق.

³ بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص من 225 الى 229 .

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 22-55 مؤرخ في 02 فبراير 2022 يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

⁵ انظر المادة 01 من المرسوم 55-22 مرجع نفسه.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

احكام هذا المرسوم على كل البنائات المنجزة او التي هي في طور الانجاز والتي تحوز على رخصة بناء وغير مطابقة لهذه الاخيرة قبل نشر هذا المرسوم¹.

الفرع الاول : شروط التسوية

يجب ان تحترم البنائات المراد تسويتها الشروط التالية :

1- القواعد العامة للتعمير: فيما يخص التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية، ترك فتحات غير مرخص بها في رخصة البناء على الواجهات، تعلية المستويات او الطوابق دون ترخيص، تجاوز مساحة شغل الاراضي².

2 - معايير البناء والامن لاسيما في المناطق الزلزالية: وتمثل هذه المعايير مجموع الحقوق والالتزامات القانونية والتقنية التي تسمح بضمان احترام قواعد البناء، في مجال استقرار وأمن المشروع ضد كل الأخطار المحتملة³.

3 -احترام آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة أو آجال رفع التحفظات: هذا الشرط لم يتضمنه المرسوم التنفيذي رقم 22-55 صراحة، لكن المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 التي كرس هذا الشرط، كما نص عليه منشور وزارة السكن رقم 01 مؤرخ في 18 مارس 2022 المتعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55، والموجه للإدارة، حيث أدرج فيه هذا الشرط⁴.

الفرع الثاني : اجراءات التسوية

للقيام بعملية التسوية لابد من اتباع عدة اجراءات قانونية تتمثل في ايداع ملف طلب تسوية البناء غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة ثم دراسة ملف طلب التسوية .

¹ انظر المادة 03 من المرسوم 22-55 مرجع نفسه.

² انظر المادة 04 من المرسوم 22-55 مرجع سابق.

³ العيفاوي كريمة، تسوية البنائات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55، مجلة الفكر القانوني والسياسي المجلد السادس العدد الثاني (2022)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، ص 580 .

⁴ العيفاوي كريمة، مرجع نفسه، ص 580.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

1- إيداع ملف طلب تسوية البناية غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة:

يعتبر إيداع ملف طلب تسوية البناية هو أول خطوة في مسار عملية التسوية القانونية للبنىات غير المطابقة لرخص البناء حيث يتم إيداع ملف طلب رخصة البناء على سبيل التسوية لدى مصالح التعمير بالبلدية التي تقع فيها البناية، مقابل وصل إيداع يتسلمه صاحب الطلب بعد التحقق من الوثائق والمعلومات الضرورية للوثائق المشكلة للملف، والذي يجب أن يتضمّن حسب الحالة الوثائق التالية:

- نسخة من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة.
- الوثائق المكتوبة والمخططات المحددة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- تقرير موضح بالصور مع مذكرة تتضمّن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة والتي هي في طور الإنجاز مع تحديد قيمة الجزء المضاف أو المعدل وأجل إتمام الأشغال يقدره المهندس المعماري إذا كانت البناية غير منتهية.
- تقرير خبرة يعدّه مهندس مدني معتمد، في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل، يؤكد فيه المهندس ما إذا كان هيكل البناية لم يتأثر ويمكنه تحمّل التعديلات التي تمّ القيام بها، وأنّ استقرار البناية قد تم معاينته تحت مسؤوليته.
- يتمّ تكملة الملف بتقرير خبرة تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء عندما يتعلق الأمر بالبنىات التي تستقبل الجمهور، والمشاريع الاستثمارية، وكذا السكنات الجماعية¹.

2- دراسة ملف طلب التسوية:

أ- تشكيل اللجنة: حسب المادة 05 من المرسوم 22-55 تنشأ بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي، حسب الحالة، لجنة مكلفة بمعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة، على سبيل التسوية²، تتشكل اللجنة

¹ انظر العيفاوي كريمة، مرجع سابق، ص 584-585.

² انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

المكلفة بمعالجة الطلبات من ممثلي: مصالح الدولة المكلفة بالتعمير رئيساً، مصلحة التعمير للبلدية عضواً الحماية المدنية عضواً .

يمكن توسيع تشكيلة اللجنة إلى ممثلين آخرين عندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو البنايات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بمشاريع استثمارية، ويتعلق الأمر بمصالح شركة سونلغاز، الأشغال العمومية، الموارد المائية، الصناعة، البيئة¹، يتم تحضير الملفات على مستوى الشبائيك الوحيدة حسب الاختصاص واستعمال البناية، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المعدل والمتمم².

ب- معالجة الطلب: ترسل مصلحة التعمير للبلدية الملف الكامل، بعد التحقق منه، وذلك في أجل لا يتعدى ثماناً وأربعين (48) ساعة من تاريخ إيداعه، إلى الشبائك الوحيد المختص الذي يقوم بتقديمه إلى رئيس اللجنة قصد المعالجة خلال الثماني والأربعين (48) ساعة الموالية³، للجنة أجل أقصاه ثلاثون (30) يوماً، ابتداءً من تاريخ استلام الملف، لإنهاء معالجة الطلب وإرسال بطاقة التحضير مرفقة بالملف إلى الشبائك الوحيد المختص الذي يجب أن يحضر الطلب في الآجال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، عندما يكون الملف موضوع استكمال بوثائق أو معلومات، تبلغ اللجنة صاحب الطلب عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب الاستكمال، وفي هذه الحالة يتوقف الأجل المحدد أعلاه، ويستأنف ابتداءً من تاريخ استلام هذه الوثائق والمعلومات من طرف اللجنة⁴.

¹ انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

² انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع نفسه.

³ انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع نفسه.

⁴ انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع نفسه.

الفرع الثالث: البت في طلبات التسوية

يمكن أن يتضمن القرار الذي يتخذه الشباك الوحيد المختص رأياً بالموافقة أو رأياً بالموافقة بتحفظات أو رأياً بالرفض، ويبلغ صاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، في أجل أقصاه ثمانية 08 أيام، تحسب ابتداء من تاريخ تبليغ القرار من طرف الشباك الوحيد¹.

1. حالة الراي بالموافقة: تعد رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة، على سبيل التسوية، وتبلغ لأصحاب الطلب من طرف السلطة المختصة، في الآجال التي تحددها اللجنة وهذا بعد دفع غرامة تتراوح بين 10 % و 25 % تحسب على أساس نسبة مئوية من القيمة المحددة في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المذكور اعلاه للأجزاء المضافة من البناء، وذلك حسب استعمال البناء، وتحدد كما يأتي :

- السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية (الجنوب والهضاب العليا)، المدعمة من طرف الدولة 10 % .
- السكنات الفردية والسكنات الجماعية 15 % .
- البناءات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية والبناءات المستقبلية للجمهور 20 %²، وتكون قابلة للتسوية المخالفات المتمثلة في التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية، المخالفات المتعلقة بالفتحات على الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة التي لا تمس بالجوار، المخالفات المتعلقة بطوابق مضافة غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة ولا تخلّ بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن، المخالفات المتعلقة بتجاوز مساحة شغل الأراضي التي لا تخلّ بالقواعد العامة للتعمير، لا سيما الجوار ومعايير البناء والأمن وفي كل الحالات يتم تقدير قيمة الغرامة المستحقة

¹ انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع نفسه.

² انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

وتدفع في خزينة البلدية¹، وبعد ذلك يعد قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو قرار يتضمن شهادة المطابقة، على سبيل التسوية، طبقاً للنموذجين الملحقين بهذا المرسوم².

2. حالة الراي بالموافقة بتحفظات: في حالة إبداء الراي بالموافقة بتحفظات وبعد معاينة رفع التحفظات في الآجال المحددة من طرف اللجنة، وبعد دفع الغرامة المستحقة طبقاً للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 22-55 السالف الذكر، لدى خزينة البلدية، يسلم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو قرار يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية، ضمن الأشكال نفسها المحددة في المادة 19 أعلاه³.

الملاحظ هنا أن المرسوم لم يتضمن آجالاً محددة لرفع التحفظات، وترك حرية تقديرها للجنة التسوية، والأمر في اعتقادنا يرجع إلى طبيعة وعدد المخالفات التي يمكن تسجيلها حسب نوع البناية المعنية، فلا يمكن تحديد الآجال قانونياً أو توحيدها لوجود تفاوت في عدد ونوعية المخالفات، بالتالي ترك المنظم مسألة تحديد وتقدير الآجال للجنة التسوية التي تقوم بالمعاينة الميدانية⁴.

3. حالة الرفض: تكون طلبات رخصة البناء المعدلة، أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية محل رفض عندما تتعلق المخالفة بالتعدي على المساحة الخارجية التابعة للغير، عمومي كان أم خاص، وكذا عندما تتعلق بالفتحات على الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة، والتي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة، ضف إلى ذلك عندما تتعلق المخالفة بطوابق مضافة، غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة وتخلّ بالقواعد العامة للتعمير، لا سيما الجوار، ومعايير البناء والأمن، وأخيراً عندما تتعلق المخالفة بتجاوز مساحة شغل الأراضي، التي تخلّ بالقواعد العامة للتعمير، لا سيما الجوار، ومعايير البناء والأمن⁵، وتكون المخالفة في هذه الحالات إمّا

¹ انظر أكثر الفقرات الأولى من المواد 14، و15، و16، و17، من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع نفسه.

² انظر المادة 19 مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مرجع نفسه.

³ انظر المادة 20 مرسوم تنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

⁴ انظر العيفاوي كريمة، مرجع سابق، ص 589.

⁵ انظر أكثر الفقرات الأولى من المواد 14، و15، و16، و17، من المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مرجع سابق.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

موضوع الهدم، أو موضوع الغلق حسب نوع كل مخالفة وتكون عملية الهدم على عاتق المخالف، يمكن لصاحب الطلب المرفوض إيداع طعن عند الجهات المعنية ضمن نفس الأشكال المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها كما يمكن لصاحب الطلب اللجوء الى الجهات القضائية المختصة¹.

المبحث الثاني

المتابعة القضائية

تعتبر المتابعة القضائية من اهم الاجراءات التي انتهجها المشرع لمكافحة جرائم العمران وتبدا هذه العملية بمعاينة جرائم العمران (مطلب اول) الى غاية رفع الدعوى العمومية والفصل فيها وتوقيع الجزاءات على المخالفين (مطلب ثاني)

المطلب الأول: معاينة جرائم العمران وحجية المحاضر

إن معاينة ورقابة جرائم العمران تتم من طرف أعوان مؤهلون قانونا للقيام بتلك المهام المنوطة بهم، ويقومون بتحرير محاضر عند المعاينة والمراقبة، ذلك في قالب يحتوي على شكلية معينة¹، بالتالي نتطرق إلى هذا العنصر، من خلال التعريف بشرطة العمران (فرع أول) وتبيان الاشخاص المؤهلة قانونا لمعاينة جرائم العمران (فرع ثاني)، ونطاق الاختصاص (فرع ثالث)، ثم تحرير محاضر اثبات هذه الجرائم (فرع رابع).

الفرع الأول: شرطة العمران

أولاً- مفهوم شرطة العمران:

1. تعريف شرطة العمران: هي آلية استحدثها المشرع الجزائري مكونة من أعوان لهم خبرة واختصاص في مكافحة الجرائم ومعاينة المخالفات التي تمس بالجانب العمراني

¹ انظر العيفاوي كريمة مرجع سابق ص 589-590.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

وإعداد محاضر يتم إرسالها إلى السلطات المعنية من أجل ردع المخالفين وتسليط العقوبات التي يقرها القانون، بهدف تحقيق النظام العام العمراني وحماية البيئة¹، يتمركز نشاطها على مستوى كل ولاية، وتعتبر هيئة تنفيذية لأنها تتلقى أوامر من طرف الوالي، أو الوالي المنتدب أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

2. نبذة عن استحداث جهاز شرطة العمران في الجزائر: استحدث هذا الجهاز بعد صدور التنظيم المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لسنة 1982 وأسس فعليا بقرار من المديرية العامة للأمن الوطني سنة 1983 لكن جمد نشاطه لأسباب أمنية عاشتها الجزائر في فترة التسعينيات وذلك سنة 1991، وبعد استتباب الأمن في البلاد أعيد تفعيل نشاط شرطة العمران سنة 1997 بالجزائر العاصمة ليتوسع فيما بعد إلى مختلف ولايات الوطن بتاريخ 2000/08/14².

ثانيا- خصائص جهاز شرطة العمران:

- جهاز إداري: أي ان شرطة العمران تعتبر شرطة إدارية تختص بالعمل على منع وقوع مخالفات العمران ومراقبة سير اشغال الورشات عن طريق مجموعة من الإجراءات والتدابير الإدارية تحت وصاية الجماعات المحلية المتمثلة في البلدية والولاية.
- جهاز رقابي: من خلال دوريات المراقبة للورشات قبل واثناء وبعد الانتهاء من الاشغال وكذا ضبط وتسجيل المخالفات العمرانية ان وجدت.
- جهاز ميداني: أي أن أفراد شرطة العمران يقومون بزيارات ميدانية لورشات البناء وفي حالة وجود مخالفات يتم تحرير محاضر بشأنها.

¹ انظر القرار رقم 5078 المؤرخ في 1983/08/09 الصادر عن المديرية العامة للأمن الوطني.

² راجع أكثر عبد الحليم بن بادة مجلة تشريعات التعمير والبناء مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم والمتابعة الجزائية" أستاذ محاضر ب، جامعة غرداية العدد السابع سبتمبر 2018 ص 28.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

- جهاز يملك صلاحيات الضبطية القضائية في المحاضر: لأن الأعدان الإداريين المؤهلين لمراقبة أشغال البناء هم موظفون محلفون مما يعطي لأعمالهم القانونية صيغة ذات حجية لا يمكن دحضها الا بالتزوير فقط¹.

ثالثا- مهام جهاز شرطة العمران:

تتمثل مهام شرطة العمران في السهر على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران بالتنسيق مع المصالح التقنية والعمرانية للبلديات والدوائر وفقا للقانون واللوائح التنظيمية نلخصها فيما يلي:

- القيام بمراقبة جميع التغيرات التي تقع في النسيج العمراني بالأخص البنايات التي يجري تشييدها.
- مراقبة عملية الحفر والهدم والاعمال التي تسيء إلى الصحة والسكن أو تؤثر سلبا على نظافة المحيط.
- إجراء التحقيقات ومراقبة المستندات الإدارية والتأكد ميدانيا من الأشغال الجارية ومدى تطابقها تقنيا مع المواصفات وشروط الترخيص.
- إيقاف الأشغال اللامشروعة في الورشات أي غير المرخص بها إداريا مع استعمال القوة العمومية إذا تطلب الأمر، ذلك مع إحالة المنتهكين لقوانين العمران إلى العدالة.
- ضبط التوسع العمراني المنظم بالمواصفات والمقاييس المرخص بها من طرف إدارة البلدية المحلية.
- محاربة التوسع العمراني غير القانوني بأي شكل كان للحد من فوضى العمران.
- إيقاف الأشغال في حال ارتكاب مخالفات عمرانية والتصدي لزحف البناءات الفوضوية التي تشوه المحيط.

¹ بركات فهميم، بن ورخو فوضيل، صلاحيات جهاز شرطة العمران في التشريع الجزائري-ولاية برج بوعريبيج نموذجا، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السوسياسية، جامعة برج بوعريبيج، 2019-2020، ص 07 .

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال العمران وحماية البيئة والسهر على تجسيد وحماية الطابع الجمالي للمدن والتجمعات والأحياء.
- منع كل أشكال البناء الفوضوي الذي تصدر منه كل أشكال التلوث من نفايات والمياه القذرة ومحاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة والنظافة والصحة العمومية¹.

الفرع الثاني: الأشخاص المؤهلة قانونا لمعاينة جرائم العمران

نتطرق إلى هذا العنصر من خلال تبيان الأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم العمران في قانون الاجراءات الجزائية (أولا)، والقوانين المتعلقة بالتعمير (ثانيا)، والأعوان المؤهلون المشار اليهم في القوانين التي تتعلق بحماية المناطق الخاصة (ثالثا).

أولا- أعوان المؤهلون طبقا لقانون الاجراءات الجزائية: وهم ضباط الشرطة القضائية وأعوان الضبط القضائي حسب نص المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، وكذلك مؤكّد عليهم في القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها³، وحددهم قانون الاجراءات الجزائية ويتعلق الأمر بـ:

1. ضباط الشرطة القضائية:

المنصوص عليهم بمقتضى أحكام المادة 15 المعدلة على النحو التالي: يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية:

✓ رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

✓ ضباط الدرك الوطني.

¹ بركات فهيم، بن ورخو فوضيل، مرجع سابق، ص 07 و 08 .

² قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

³ انظر نص المادة 62 من القانون 08-15، مرجع سابق.

الفصل الثاني جزء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

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

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

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

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

2. أعوان الضبط القضائي:

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

3. الموظفون والأعوان المكلفون ببعض مهام الضبطية القضائية:

نصت المادة 21 من ق.إ.ج على ما يلي: "يقوم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها بالبحث والتحري ومعاينة جناح ومخالفات قانون الغابات وتشريع الصيد ونظام السير وجميع الأنظمة التي عينوا فيها بصفة خاصة وإثباتها في محاضر ضمن الشروط المحددة في النصوص الخاصة".

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

ثانياً-الأعوان المؤهلون بنقصي جرائم العمران طبقاً للقوانين المتعلقة بالتعمير:

إضافة إلى الأعوان المذكورين في ق.إ.ج، نجد فئة أخرى منح لها القانون مهمة

البحث ومعاينة المخالفات المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير، وذلك:

1 - في المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المعدل بالمرسوم التنفيذي 97-36: الذي حدد

شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في

ميدان الهندسة المعمارية والتعمير حيث ذكرتهم المادة 02 على النحو الآتي:

مفتشي التعمير، مهندسي الدولة والمهندسين المعماريين الذين لهم خبرة سنتين على

الأقل في ميدان التعمير، مهندسي التطبيق الذين لهم خبرة ثلاث سنوات في ميدان التعمير،

المتصرفين الإداريين الذين لهم خبرة أربع سنوات على الأقل في ميدان التعمير، التقنيين

السامين والتقنيين الذين لهم خبرة أربعة أو خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير¹.

2 - في القانون 04-05 الذي يعدل القانون 90-29: حيث وسع في تشكيلة القائمة

وأدرجت المادة 08 منه والمادة 76 مكرر والتي نصت فقرتها الأولى على ما يلي: "علاوة

على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول

للبحث ومعاينة مخالفات احكام هذا القانون كل من : مفتشي التعمير، أعوان البلدية

المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية"².

3 - في المرسوم التنفيذي رقم 09-343: قام المشرع بتحديد اخر للأعوان المؤهلين

وذلك في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ليتم تعديل هذه المادة بالمادة 02

من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 والتي جاء مضمونها أنه: زيادة على ضباط واعوان

الشرطة القضائية :

✓ مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانوناً طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225

المؤرخ في 14 يوليو سنة 1991.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المعدل بالمرسوم التنفيذي 97-36.

² قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت سنة 2004 مرجع سابق

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

✓ المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين السامين في البناء الذين يحوزون خبرة ثلاث سنوات (03) على الأقل في ميدان التعمير.

على أن الأعوان المذكورين أعلاه يعينون على قائمة إسمية بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من مدير التعمير والبناء للولاية بالنسبة للمستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة للأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية¹.

4- في القانون 08-15: وذلك في المادة 68 والتي تنص على انشاء فرق أعوان لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية مكلفة بالمتابعة والتحري حول انشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البناءات²، كما صدر المرسوم التنفيذي 09-156 يحدد شروط وكيفيات تعيين هذه الفرق، والتي يمكن أن تتشكل من 3 الى 4 اعوان حسب اقليم كل بلدية وحضيرة سكنية ولكل فرقة مسؤول يسهر على برمجة الخرجات الميدانية، ويتم تعيين اعوان الفرق حسب المادة 07 من هذا المرسوم من بين

¹ انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343.

² انظر المادة 68 من القانون 08-15 مرجع سابق.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

المستخدمين التابعين للأسلاك التالية: مفتشي التعمير، المهندسين المعماريين، المهندسين المدنيين، مهندسي التطبيق في البناء، التقنيين السامين في البناء، المتصرفين الإداريين¹.

ثالثا- الأعوان المؤهلون طبقا للنصوص التنظيمية الأخرى:

إضافة إلى ق.إ.ج و كذا القوانين المتعلقة بالتعمير، هناك نصوص قانونية أخرى تم النص من خلالها، على الأعوان المكلفون بالمعاينة.

طبقا للقوانين الخاصة ببعض القطاعات، نتطرق إلى هذه النصوص كالتالي:

1. القانون رقم 84-12، المتضمن النظام العام للغابات:

حدد القانون 84-12² المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20³، أعوان الضبط الغابي وذلك في احكام المادة 62 مكرر حيث منح صفة الضبطية القضائية للضباط المرسمون التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات ومنح صفة أعوان الضبط القضائي لضباط الصف التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات في لمادة 62 مكرر 1، ويقوم الضباط وضباط الصف التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات بالبحث والتحري في الجرح والمخالفات لقانون النظام العام للغابات وهذا ما تناولته المادة 62 مكرر 2 من نفس القانون بالإضافة لضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الاجراءات الجزائية وفق نص المادة 66 من القانون المذكور اعلاه والتي تنص على: "تكون مخالفات هذا القانون موضوع بحث ومعاينة وتحقيق من قبل الضباط واعوان الشرطة القضائية طبقا لقانون الاجراءات الجزائية وكذلك من قبل الضباط واعوان الشرطة القضائية التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات ..."⁴.

¹ انظر المادة 03 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

² قانون رقم 84-12، يتضمن النظام العام للغابات، مؤرخ في 23 يونيو 1984، ج.ر. عدد 26، مؤرخ في 26 يونيو 1984، معدل ومتمم.

³ قانون رقم 91-20 مؤرخ في 02 ديسمبر 1991، يعدل ويتمم القانون 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات.

⁴ انظر المادة 05 من القانون 91-20 مرجع نفسه.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

2. القانون رقم 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي:

تناولت المادة 92 منه على الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات احكام هذا القانون ومعاينتها، حيث ورد فيها على أنه: "يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام القانون ومعاينتها، فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وأعاونها، الأشخاص الآتي بيانهم:

✓ رجال الفن رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في

التنظيم المعمول به،

✓ المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي،

✓ أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة¹.

كما يتيح القانون للجمعيات ممارسة حق حماية الممتلكات الثقافية حسب ما ورد في احكام المادة 91 والتي تنص: "يمكن كل جمعية تأسست قانونا وتنص في قانونها الأساسي على السعي إلى حماية الممتلكات الثقافية أن تنصب نفسها خصما مدعيا بالحق المدني فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون .

3. القانون رقم 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، وتسيير الكوارث في

إطار التنمية المستدامة²:

نص هذا القانون وبالضبط في المادة 69 منه على الأعوان المؤهلين للقيام والبحث ومعاينة مخالفات هذا القانون حيث اسند هذه المهمة للأشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة بموجب هذا القانون بالإضافة لضباط الشرطة القضائية وأعاونها³.

¹ نص المادة 92 من القانون رقم 98-04، يتعلق بحماية التراث الثقافي، مؤرخ في 15 يولي و1998، ج.ر عدد 44، مؤرخ في 27 يولي و1998 .

² قانون رقم 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، مؤرخ في 25

ديسمبر 2004، ج.ر عدد 84، مؤرخ في 29 ديسمبر 2004 .

³ تنص المادة 69 من القانون 04-20، مرجع نفسه" علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعاونها، يؤهل للقيام بالبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه الأشخاص وأجهزه الرقابة المؤهلة بموجب القانون، ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاعات والنشاطات المعنية".

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

4. الاعوان المحددين في القوانين المتعلقة بالسياحية:

حيث نص عليهم القانون 02-03 الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ¹، وتم ذكرهم في المادة 39 منه ويتمثلون في ضباط واعوان الشرطة القضائية، مفتشو السياحة، مفتشو الأسعار والتحقيقات الاقتصادية، مفتشو مراقبة النوعية وقمع الغش، مفتشو البيئة، أما القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية²، فقد نص على الاعوان المؤهلين للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون في المادة 33 وذكرت ضباط واعوان الشرطة القضائية، مفتشي السياحة، مفتشي التعمير، مفتشي البيئة".

5. الاعوان المحددين في القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة³:

اسند المشرع مهمة المعاينة وتحرير المحاضر المتعلقة بالمخالفات لضباط الشرطة القضائية ومفتشو البيئة وهذا ما ورد في نص المادة 101 من هذا القانون.

6. الاعوان المحددين في القانون 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة⁴:

طبقا لنص المادة 69 "يخول البحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها كل من: مفتشي السياحة، أعوان المراقبة الاقتصادية، ضباط وأعوان الشرطة القضائية".

¹ القانون رقم 02 - 03 مؤرخ في 16 ذي القعدة عام 1423 هـ الموافق 17 فبراير سنة 2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج.ر عدد 11 مؤرخة في 17 فبراير سنة 2003 .

² القانون رقم 03 - 03 مؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 هـ الموافق 17 فبراير سنة 2003 ، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11 مؤرخة في 18 ذو الحجة عام 1423 هـ الموافق 19 فبراير سنة 2003.

³ القانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 هـ الموافق 19 يوليو سنة 2003، يتعلق الامر بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43 مؤرخة في 20 يوليو سنة 2003.

⁴ القانون رقم 01-99 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 هـ الموافق 06 يناير سنة 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر عدد 02 المؤرخة في 23 رمضان 1419 هـ الموافق 10 يناير سنة 1999 .

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

يقوم هؤلاء الأعوان في إطار مهامهم بتقصي المخالفات المرتكبة عند بناء المشاريع الفندقية¹.

الفرع الثالث: نطاق اختصاص الأشخاص المؤهلون للمراقبة والمعاقبة

أولاً-الاختصاص الإقليمي: حصر المشرع صفة شرطة العمران في ضباط وأعوان الشرطة القضائية، كأصحاب اختصاص عام، مما يستدعي تبيان الاختصاص المحلي لكل صنف على حدى، إذ يتحدد اختصاص ضابط الشرطة القضائية بالدائرة الإقليمية التي يباشر في إطارها عمله المعتاد بغض النظر عن مكان وقوع المخالفة، أي في حدود البلدية أو البلديات التي تتبع إقليم فرقتة، ومخالفة قواعد الاختصاص تجعل الاجراء باطلا لأنه من النظام العام، فالاختصاص المحلي لضباط الشرطة القضائية مرتبط بالتقسيم القضائي وليس للتنظيم الداخلي لإدارة، فضباط الشرطة القضائية ذوي اختصاص نوعي عام يباشر أفرادها الاختصاص في نطاق إقليمي محدود، أو في الإقليم كله حسب الحالات الخاصة، أما الأعوان فذو اختصاص نوعي محدود، يمنحون هذه الصفة بالنسبة للجرائم الواقعة في دائرة اختصاصهم والمتعلقة بوظائفهم.

يتحدد الاختصاص الإقليمي للضبطية القضائية للدرك الوطني في جزء من تراب البلدية خارج المحيط العمراني، والذي يشمل كل من أراضي الريف والغابات، أي كل ما هو ليس داخل المحيط العمراني للمدينة، بهدف حماية الأراضي الفلاحية من ظاهرة البناء الريفي، وحماية الأماكن ذات الميزة البارزة طبقا لسياسة الدولة المعتمدة في مجال التهيئة الاقليمية والتعمير، ويتم هذا بالتعاون والتنسيق مع كل من: مصالح الفلاحة، مصالح السياحة، مصالح الغابات².

¹ بركات فهيم، بن ورخو فوضيل، مرجع سابق، ص 24.

² عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016-2017، ص 331 .

الفصل الثاني جزء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

ثانياً-مضمون الاختصاصات والإطار الزمني لممارستها:

تتمثل هذه الاختصاصات في مجموعة من الصلاحيات المتمثلة في: تلقي الشكاوي والبلاغات وجمع الاستدلالات وإجراء التحقيقات الابتدائية، ومن بين الأشخاص المختصون بهذه الصلاحية نجد أنهم محددون في المادتين 16 و 17 من ق.إ.ج¹، والمادة 62 مكرر من القانون رقم 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات²، أيضا هناك صلاحية أخرى تتمثل في الدخول إلى المنازل والمباني والأفنية والأماكن المسورة، ونجد المادتين 22 و 64 من ق.إ.ج، قد حددتا الأشخاص المختصون بالمعاينة أما الزمان الذي تتم فيه المراقبة والمعاينة فهو الفترة الممتدة من الخامسة صباحا إلى الثامنة مساء، حيث نصت عليها المادة 22 من ق.إ.ج، اي في النهار فقط وأثناء أيام العمل وأيام الراحة والعطل حسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 الذي يحدد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها³، وهناك نوع من المراقبة والمعاينة، التي تتم في أي وقت حسب نص المادتين 73 و 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وبالنسبة لزيارة الورشات فيمكن ان تكون بشكل منتظم أو فجائي حسب الفقرة الثانية من نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55⁴.

الفرع الرابع: تحرير محاضر جرائم العمران

تمثل المحاضر المحررة من طرف شرطة العمران أداة ردع للمخالفين في مجال البيئة والعمران كما أنها تمثل كذلك معيارا لدور وفاعلية هذا الجهاز في محاربة ظاهرة انتشار البناء الفوضوي والإخلال بالنظام العام لاسيما الصحة العامة والنظافة المحيط.

¹ أمر رقم 66-155، مرجع سابق.

² قانون رقم 84-12، مرجع سابق.

³ انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، مرجع سابق.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مرجع سابق.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

1-التعريف بمحاضر إثبات مخالفات التعمير:

هي محررات رسمية تثبت وقائع قانونية ومادية يحررها أعوان مؤهلين، يتطلب فيها التقييد ببعض الأركان والشروط الشكلية والموضوعية تمنحها قوة الإثبات والحجية أمام الجهات المكلفة بتنفيذها ومن أهم هذه الشروط: أن تحرر أثناء مباشرة الوظيفة أي خلال المعاينة ويتم تحريرها من طرف عون مؤهل وأن يكون موضوع المحضر يدخل في نطاق اختصاصاته وصلاحياته أما إجراءات تنفيذها فهي تخضع لإجراءات شكلية نص عليها التشريع والتنظيم المتعلق بالبناء و التعمير¹.

2-كيفية تحرير محاضر مخالفات التعمير:

تحرر في هذه المحاضر اي مخالفة تتعلق بمخالفة قواعد التعمير بعد معاينة المخالفة ويجب ان تتضمن ما يلي :

أ-معلومات عن المخالفة: وذلك بذكر نوع المخالفة، مكانها، تاريخ القيام بها، اسم المسؤول عنها، لقبه وعنوانه.

ب-التصريحات التي تلقاها العون من طرف المخالف²: طبقا لما نصت عليه المادة 76 مكرر2 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 في أن: "عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر، في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس"، ونصت كذلك المادة 65 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008

¹ محمد لعمرى، مجلة تشريعات التعمير والبناء، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول، باحث دكتوراه، جامعة تلمسان، عدد 07، سبتمبر 2018، ص 31.

² الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 172-173.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

على أن: "يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها".

ج- معلومات عن المخالف: ترفق المحاضر بتقرير مكمل يوضح طبيعة مخالفة البناء الفوضوي المرتكبة وإعطاء معلومات أكثر عن هوية المخالف وعنوانه وذلك حسب ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 في أن: "يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه، وترسل نسخة من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما..."¹.

3- أنواع محاضر معاينة مخالفات التعمير:

أ- محضر معاينة اشغال شرع فيها بدون رخصة بناء:

تنص المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 09-29 التي تم إدراجها بموجب المادة 12 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم² على أن: "عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر اثبات المخالفة وارساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثني وسبعين ساعة.

ب- محضر معاينة اشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء:

تنص المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90/29 والتي تم ادراجها بموجب المادة 13 من القانون 04-05 المعدل والمتمم السالف الذكر " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل اثني وسبعين ساعة.

في هذه الحالة، تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء اليها للبت في الدعوى العمومية، أما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

¹ المادة 19 من المرسوم التنفيذي 55/06، مرجع سابق.

² أنظر المادة 12 من القانون 04-05، مرجع سابق.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف¹.

وفي نفس السياق نجد المادة 18 من المرسوم رقم 06-55 تنص على: "... يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة. ترسل نسخة منه، في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والى الوالي، المختصين إقليميا".

ج- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم:

نصت عليها الفقرة الثالثة من المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المعدل والمتمم المذكور أعلاه²، أما القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فقد أكدت المادة 60 منه على ان أي عملية هدم جزئي او كلي لبناء مشار اليه في المادة 46 من هذا القانون لابد ان يخضع لرخصة الهدم³.

د- المحاضر المحررة طبقا للقوانين الخاصة بالمناطق المحمية:

بالنسبة للمناطق الساحلية نصت الفقرة الثانية من المادة 88 من القانون رقم 02-02 المتعلق بالمناطق الساحلية⁴، على أنه: "... يجب أن يرسل العون الذي عاين المخالفة المحاضر...، في أجل خمسة أيام..."، حيث لم تفصل في شكل المحضر وإنما ألزمت العون الذي عاين المخالفة، إرساله إلى وكيل الجمهورية في أجل لا يتعدى خمسة (5) أيام تحت طائلة البطلان، اما بالنسبة للمناطق والمواقع السياحية⁵، نصت المادة 35 من القانون

¹ أنظر المادة 13 من القانون 05-04، مرجع نفسه.

² أنظر المادة 16 من المرسوم 06-55، مرجع سابق.

³ أنظر المادة 60 من القانون 90-29، مرجع سابق.

⁴ قانون رقم 02-02، مرجع سابق.

⁵ قانون رقم 03-03، مرجع سابق.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

رقم 03-03، المتعلق بالمناطق والمواقع السياحية على" يرسل المحضر إلى الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى (15) يوما ابتداء من يوم إجراء المعاينة"، ونستنتج من خلال أحكام هذه المادة على ضرورة احتواء محضر معاينة المخالفة، بذكر الوقائع التي عاينها بدقة، ويجب أن يوقع على المحضر من طرف المعاین، والمخالف، ثم يتم إرساله إلى وكيل الجمهورية المختص في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوما، يبدأ حساب هذه المدة ابتداء من يوم معاينة المخالفة.

أما بالنسبة للمناطق المعرضة للأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة¹، نصت المادة 69 من قانون 04-20 على ما يلي: "علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعاونها، يؤهل للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون...، ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاعات والنشاطات المعينة" نستنتج من خلال نص هذه المادة أنه في حالة مخالفة أحكام هذا القانون تتم معاينتها وفقاً للشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاع أو النشاطات المعينة، وبالتالي حسب ما ورد في المادتين 70 و 71 منه²، فإن المخالفات المنصوص عليها، تدخل في مجال التهيئة والتعمير، بالرغم من الخطر الكبير الذي تدخل في إطاره، ومنه فإن المحاضر تحرر على أساس الأحكام المنصوص عليها في قانون التهيئة³، وبالنسبة للقواعد المتعلقة بالفندقة⁴، فإن المادة 71 من القانون رقم 99-01 تنص على أن العون المؤهل قانوناً القيام بتحرير محضر المعاينة، الذي يجب أن يحتوي على الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها بدقة تامة والتوقيع عليه منه وكذا مرتكب المخالفة،

¹ قانون 04-20، مرجع سابق.

² قانون رقم 04-20، مرجع نفسه.

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

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

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

وفي حالة عدم توقيع المخالف على المحضر فلا يؤثر على المحضر مع وجوب إرساله إلى الجهة المختصة خلال أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوما من تاريخ المعاينة¹.

4. حجية محاضر مخالفات التعمير: تعتبر محاضر إثبات مخالفات التعمير ذات حجية إلى أن يطعن فيها بالتزوير أو يثبت ضدها العكس كونها تتضمن مخالفات وجنح تعاقب عليها قوانين خاصة زيادة على قانون العقوبات².

حجية المحاضر التي يحررها الأعوان المؤهلين اثناء معاينتهم للمخالفات العمرانية تعني انتفاءها من أي شبهة أو لبس وهو ما يفسر قوتها القانونية التي تجعل القاضي يعتمد عليها كوسيلة تساعده في اصدار الحكم بناء على ما يستخلصه من أدلة اثبات، وتصنف المحاضر من حيث حجيتها إلى ثلاث أنواع تتمثل فيما يلي: محاضر تؤخذ على سبيل الاستدلال، ومحاضر لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد بها ومحاضر لها حجية إلى حين الطعن بتزويرها وثبوته .

أ-محاضر تؤخذ على سبيل الاستدلال:

حسب ق. إ. ج تنص المادة 215 من الأمر رقم 66-155 على ما يلي: "لا تعتبر المحاضر والتقارير المثبتة للجنايات والجنح إلا مجرد استدلالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"³.

ب-محاضر لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد بها:

تنص المادة 76 مكرر 2 من القانون 90-29، مرجع سابق، على ما يلي: "...في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس"⁴، كما تنص المادة 35 من القانون رقم 03-03 مرجع سابق، على أن المحضر يوقع كل من طرف العون المعين ومرتكب المخالفة وفي حالة رفض المخالف للتوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات

¹ بن عنابة منال، مرجع سابق، ص48 .

² محمد لعمرى مرجع سابق ص 32.

³ نص المادة 215 من الأمر رقم 66-155، مرجع سابق.

⁴ نص المادة 76 مكرر 2 من القانون 90-29، مرجع سابق.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

العكس، وتكون لهذه المحاضر حجيتها مالم يدحضها دليل عكسي بالكتابة او شهادة الشهود¹.

ج- محاضر لها حجية إلى حين الطعن بتزويرها وثبوته :

هي محاضر لها حجية إلى حين الطعن بتزويرها وثبوت هذا التزوير، وعند عدم وجود نصوص صريحة تتخذ اجراءات الطعن بالتزوير وفق ما هو منصوص عليه في هذا القانون².

طبقا لنص المادة 38 الفقرة 1 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه والتي جاء فيها ما يلي: "تثبت مخالفات أحكام القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه بمحاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يثبت خلاف ذلك..."³.

وعليه فإن المحاضر التي يحررها الأعوان المؤهلين تبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير، كونها مثبتة لوقائع مادية وتقنية، باستثناء المحاضر التي يحررها ضباط الشرطة القضائية أصحاب الاختصاص العام المحددين في قانون الإجراءات الجزائية فإن لها حجية نسبية ويؤخذ بها على سبيل الاستدلال⁴.

المطلب الثاني: الفصل في الدعوى العمومية والجزاءات المقررة في جرائم العمران

نتطرق في هذا المطلب الى تحريك الدعوى العمومية (الفرع الاول) ثم اجراءات سير المحاكمة (الفرع الثاني) الفصل في هذه الدعوى والعقوبات المقررة لمخالفة قواعد العمران(المطلب الثاني)

¹ انظر نص المادة 216 من الأمر رقم 66-155، مرجع سابق.

² انظر نص المادة 218 من الأمر رقم 66-155، مرجع نفسه.

³ المادة 38 من القانون رقم 02-02، مرجع سابق.

⁴ عليوة كريمة النظام القانوني لشرطة العمران في التشريع الجزائري مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي التبسي تبسة 2019-2020، ص 81.

الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية في مجال العمران

تحريك الدعوى العمومية تعتبر أول مرحلة قضائية يتم من خلالها قمع الجريمة لانتهاء بعد ذلك من تطبيق العقوبة¹، وباعتبار أن المخالفة في قانون التهيئة والتعمير تحمل وصفا جزائيا فإن طرق متابعتها لا تخرج عن إطار الطرق المعروفة في قانون الإجراءات الجزائية، وتحريك الدعوى العمومية هي أول مرحلة أمام الجهة القضائية، ويتم تحريك الدعوى العمومية عن طريق النيابة العامة (أولا)، كما يتم تحريك الدعوى المدنية عن طريق الادعاء المدني (ثانيا).

أولا- تحريك الدعوى العمومية عن طريق النيابة العامة:

تختص النيابة العامة بإقامة الدعوى العمومية عن طريق تحريكها، باتخاذ أول إجراء فيها بتقديم طلب فتح تحقيق تقدمه لقاضي التحقيق أو برفع دعوى مباشرة أمام جهة الحكم وفقا الأشكال المحددة قانونا أي أن النيابة العامة تختص أصلا في المتابعة والادعاء، فتقوم بدور الادعاء العام أصالة عن الجماعة².

نصت المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائية: " يقوم وكيل الجمهورية بتلقي المحاضر والشكاوي والبلاغات ويقرر ما يتخذ بشأنها"، وقد عدلت هذه المادة بنص المادة 6 من الأمر رقم 02-15 المؤرخ في 23 يونيو 2015 حيث نصت على يقوم وكيل الجمهورية بما يلي :

إدارة نشاط ضباط وأعوان الشرطة القضائية في دائرة اختصاص المحكمة، وله جميع السلطات والصلاحيات المرتبطة بصفة ضباط الشرطة القضائية، مراقبة تدابير التوقيف للنظر، تلقي المحاضر والشكاوي والبلاغات³.

¹ قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 147.

² عليوة كريمة، مرجع سابق، ص 75.

³ نص المادة 6 من الأمر رقم 02-15 المؤرخ في 23 يونيو 2015 المعدل والمتمم لقانون الإجراءات الجزائية.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

في هذا الصدد يتصل وكيل الجمهورية بالقضايا المتعلقة بمخالفات التهيئة و التعمير من خلال معاينة هذه المخالفات حيث حدد المرسوم التنفيذي رقم 06-55 في المادتان 17 و 18 مدة اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير بأجل لا يتعدى 72 ساعة فيما يخص المخالفات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 أما بالنسبة للمخالفات المنصوص عليها في القوانين الخاصة ذات الصلة بقانون التهيئة والتعمير، فقد نصت المادة 88 ف 2 من القانون رقم 02-02 « يجب أن يرسل العون الذي عاين المخالفة المحاضر تحت طائلة البطلان في أجل 5 أيام إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً¹»، يجب أن لا تتعدى المهلة الجمهورية 15 يوماً ابتداء من إجراء المعاينة، وخمسة عشرة (15) يوماً حسب ما نص عليه في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وبعد الاتصال بوكيل الجمهورية ومعاينة المخالفات يقوم باختيار الإجراء المناسب وغالبا ما يتم استدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح، كون هذه القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي بل هي عبارة عن معاينات مادية².

ثانيا- تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المدني:

يتم تحريك الدعوى العمومية من طرف المتضرر من الجريمة ويسمى المدعي المدني إذ تنص المادة 2 الفقرة الأولى من الإجراءات الجزائية: يتعلق الحق في للمطالبة الدعوى المدنية بتعويض الضرر الناجم عن جناية أو جنحة أو مخالفة، كل من أصابهم شخصا ضرر تسبب عن جريمة وعليه فكل شخص مضرور أن يدعى أمام القضاء الجزائي مطالبا بتعويض الضرر الذي لحق به³.

¹ نص المادة 88 من القانون رقم 02-02، مرجع سابق.

² عليوة كريمة، مرجع سابق، ص 76.

³ انظر نص المادة 2 من ق. ا. ج، مرجع سابق.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

اذن يحق للشخص المتضرر من أشغال البناء غير المطابق لرخص البناء أو البناء بدون رخصة أن يتأسس كطرف مدني أمام القاضي الجزائي للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت له من جراء تلك الجنحة عملاً بالأحكام العامة الواردة في قانون الإجراءات الجزائية فضلاً على أنه يمكنه رفع دعوى مدنية مستقلة¹.

المشرع الجزائري اعطى الحق كذلك للجمعيات بالتأسيس كطرف امام القضاء الجزائي من خلال نص المادة 74 من القانون رقم 90-29 عندما يكون قانونها الأساسي ينص على العمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، حيث نصت على ما يلي: " يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلّق بالمخالفات لأحكام التشريع السارية المفعول في مجال التهيئة والتعمير"².

كما نصت المادة 65 من القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات على "تمارس الشرطة الغابية كل الأعمال المتعلقة بدعوى التعويض عن المخالفات في المجال الغابي طبقاً لقانون الإجراءات الجزائية"³، وعليه فان كل متضرر من مخالفات العمران ويملك صفة ومصلحة له الحق في المطالبة بالتعويض جبراً للضرر الذي لحق به.

¹ عبد العزيز نويري، "رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان "المنازعات المتعلقة بالعمران"، منشورات الساحل الجزائر، 2008، ص 66.

² انظر نص المادة 74 من القانون 12/84 مرجع سابق.

³ انظر نص المادة 65 من القانون 12/84 مرجع نفسه.

الفرع الثاني: التكييف

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر الى جسامتها الى جنایات وجنح ومخالفات وفيما يخص الجرائم المتعلقة برخصة البناء فمن خلال النصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة والتعمير فإننا نميز بين حالتين¹:

أولاً-الجنح: الأصل في مخالفة قواعد التهيئة والتعمير فان تكليفها هو جنح لان عقوبتها تتراوح بين 30000 دج و300000 دج ويمكن الحبس لمدة ستة (06) اشهر وهذا حسب التكييف الوارد في قانون الإجراءات الجزائية حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 328 من الامر 155/66 "... وتعد جنحا تلك الجرائم التي يعاقب عليها القانون بالحبس من مدة تزيد على شهرين الى خمس سنوات او بغرامة اكثر من 2000 الف دينار وذلك فيما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في قوانين خاصة ..."².

ثانيا : الجنح المشددة : وهذا في حالة ارتكاب المخالفات المتعلقة بالعمران في المواقع الخاصة والمتعلقة بالمناطق المحمية المنصوص عليها في المادة 22 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والمواد 43-49 من القانون 90-29 التعلق بالتهيئة والتعمير والتي صدرت من اجل حمايتها وتهيئتها وترقيتها وتسييرها القوانين الخاصة بها كالقانون 03-03 المتعلق بالمناطق والمواقع السياحية والقانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه والقانون 99-01 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة³.

¹ راجع اكثر بن نجاعي نوال ريمة مجلة الحقوق والحريات المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائي (مخالفات التعمير) أستاذة مساعدة صنف" ب"، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، عدد تجريبي، ص 409.

² احسن بوسقيعة، قانون الإجراءات الجزائية في ضوء الممارسة القضائية برتي للنشر، الجزائر، 2019، الطبعة 15، ص167.

³ بن نجاعي نوال ريمة، مرجع سابق، ص 410 .

الفرع الثالث: إجراءات سير المحاكمة وسلطة القاضي الجزائي

أولاً: -إجراءات سير المحاكمة في جرائم العمران:

يترتب على انتهاك القواعد المتعلقة برخص وشهادات التعمير تعريض المخالف للمساءلة الجزائية، ويخضع سير المحاكمة في جرائم العمران للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية، من مناقشة للأدلة المقدمة من طرف الخصوم، والشخص المضروب ان وجد والنيابة العامة، والى المداولة السرية بين قضاة المحكمة، وبالتالي بعدها يتم صدور الحكم من قبل الجهة المعنية، مستنديين في حكمهم الى القانون، والذي يكون حكماً بالبراءة وهذا لسبب عدم توفر الأدلة اللازمة لإدانة المخالف، أو يصدر الحكم بالإدانة للمخالف في حالة ما اذا تم اثبات بأنه قد خالف احكام التعمير¹.

ثانياً-سلطة القاضي الجزائي في توقيع الإدانة على مرتكبي جرائم العمران:

بعد الانتهاء من التحقيق في الدعوى وتصبح القضية جاهزة للبت فيها تعرض للمداولة والبت فيها من طرف القاضي الجزائي الذي يصدر قراره بإدانة المتهم بارتكابه جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء²، إن القاضي في هذه الحالة يبني حكمه على حجج عرضت أثناء الإجراءات ونوقشت شفهيًا وحضورياً أمامه بحضور المتهم ومواجهته بالتهمة المنسوبة إليه ومن أدلة الإثبات الجزائي حددتهم المواد من المادة 212 إلى المادة 235 من قانون الإجراءات الجزائية³، والقاضي يستند على أي منها طبقاً لقاعدة حرية الإثبات فلا يلتزم فقط بمحاضر المعاينة سواء كانت استدلالية أو ذات حجية نسبية

¹ حموش حفيظة، شوكر سلى، الحماية الجزائية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق،

تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2021-2022، ص 71.

² كلثوم حجوج، مجلة الدراسات القانونية المقارنة النزاع القضائي الجزائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام

رخصة البناء أستاذة محاضرة ب، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، المجلد 06، العدد 02، ص

1212.

³ احسن بوسقيعة مرجع سابق ص 119-124 .

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

حيث يمكن استبعاد هذه الأخيرة والاعتماد على دليل آخر فالقاضي يصدر حكمه طبقا لاقتناعه الشخصي ويعتمد على الأدلة المقدمة والتي تمت مناقشتها حضوريا أمامه.

ينظر القاضي الجزائي في التهمة المنسوبة إلى المخالف بتكليف الوثائق والنظر إلى مدى توافر كافة عناصر الجريمة وأركانها المادي والمعنوي والقول بمسؤولية المخالف جزائيا من عدمه فهو ملزم بذكر الأسباب الواقعية والقانونية التي بني عليها حكمه فإذا أخذ بعين الاعتبار القوة القانونية لمحضر المعاينة وتفحص وثائق الملف وثبتت مخالفة المتهم لأحكام رخصة البناء فهنا يصدر حكم بإدانة المتهم على ارتكابه جريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة وعادة ما يستعين القاضي الجزائي في اصدار حكمه بناء على محاضر المعاينة التي حررت من قبل الأعوان المؤهلين قانونا .

ثالثا-سلطة القاضي الجزائي في تقدير عقوبة جرائم العمران¹:

من الناحية العملية فان معظم الأحكام الصادرة في قسم الجرح يعتمد القاضي الجزائي لتوقيع العقاب على مخالفة أحكام رخصة البناء على نص المادة 77 من قانون 90-29 المعدل والمتمم والذي يعتبر نص عام، فإن القاضي الجزائي في حالة ارتكاب جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة يفرض غرامة مالية وفي حالة العود يحكم بالحبس، إن اعتماد القاضي على نص هذه المادة في جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة يخفي منها صفة الردعية وبالتالي فغياب الطابع الردعي لهذه الجريمة يساعد على تدهور النسيج العمراني الناتج عن البناءات الفوضوية.

¹ راجع اكثر كلثوم حجوج، مرجع سابق، ص 1213 .

الفرع الرابع: الجزاءات المقررة لمرتكبي جرائم العمران

أولاً-العقوبات الجزائية المنصوص عليها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

جاء القانون 90-29 بالمادة 77 التي نصت على العقوبات لكل من يخالف الالتزامات التي تفرضها قوانين التعمير فإن للقاضي أن يحكم بعقوبات تتمثل في:

1.الغرامات: للقاضي ان يحكم بغرامات تتراوح ما بين 3000 دج و300000 دج عن جريمة البناء بدون ترخيص وجريمة البناء غير المطابق للرخصة كما تشمل ايضا الجرائم التي لم ينص عليها المشرع صراحة كالجرائم المتعلقة بشهادة التقسيم وشهادة المطابقة أو جرائم رخصة التجزئة ورخصة الهدم وجريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والاشهار أو جريمة تشييد بناء بدون رخصة على ارض تابعة للأملك العمومية الوطنية او تابعة للأملك الخاصة الوطنية او جريمة تشييد بناية في ممتلك ثقافي عقاري أو يعيق مجال رؤية هذا الممتلك.

2.الحبس : كما يمكن للقاضي ان يحكم بالحبس لمدة شهر الى ستة اشهر في حالة العودة الى المخالفة ويمكن الحكم بهاتين العقوبتين على المهندسين المعماريين او الاشخاص المسؤولين عن تنفيذ الأشغال¹.

3.المطابقة أو الهدم: كما ان للجهة القضائية المختصة في إطار احكام المادتين 76 و77 من نفس القانون ان تامر اما بمطابقة المواقع او المنشآت مع رخصة البناء واما بهدم المنشآت او بإعادة تخصيص الاراضي بقصد اعادة المواقع الى ما كانت عليه من قبل وهذا ورد في نص المادة 78 من هذا القانون².

¹ أنظر نص المادة 77 من القانون 90-29، مرجع سابق.

² انظر نص المادة 78 من القانون 90-29، مرجع نفسه.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

ثانيا-العقوبات الجزائية المنصوص عليها في القانون رقم 08-15:

جاء القانون 08-15 من اجل تحديد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها من جهة ومن جهة اخرى من اجل خلق تدابير ردعية للمخالفين المعتدين على قواعد العمران وهذا ما أقره المشرع في المادة الأولى من هذا القانون وتتمثل هذه العقوبات في:

1.الغرامة¹:

- نصت المادة 75 من هذا القانون انه يعاقب بغرامة من مائة الف دينار(100.000 دج) الى مليون دينار(1.000.000 دج) كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة، وفي حالة العود تضاعف الغرامة ، كما تطبق هذه العقوبة على المقاول الذي انجز الاشغال والمهندس المعماري والمهندس والطوبوغرافي او كل صاحب دراسة اعطى اوامر تسببت في المخالفة وهذا حسب المادة 76 من هذا القانون.
- يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار(50.000 دج) إلى مائة ألف دينار(100.000 دج) كل من لا ينجز البناية في الاجل المحدد في رخصة البناء وهذا ما نصت عليه المادة 78 من هذا القانون.
- يتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة اتمام الانجاز الى تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار(50.000 دج) نصت عليه المادة 80 .
- يعاقب بغرامة من خمسة الاف دينار (5000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الاجل المحدد المادة 81.
- يعاقب بغرامة من خمسين ألف (50.000 دج) الى مائة ألف دينار (100.000 دج) كل من يستأنف اشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها وفي حالة العود تضاعف الغرامة المادة 85.

¹ انظر المواد 81، 80، 78، 76، 75، 87، 85، 91، 90، 89، 92 من القانون 08-15 مرجع سابق.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

- يعاقب بغرامة من خمسين ألف (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) كل مصرح تمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب اتمام الاشغال او طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الاجل المحدد المادة 87.

- يعاقب بغرامة من خمسة الاف دينار (5000 دج) إلى عشرة الاف دينار (10.000 دج) كل من يقوم بفتح ورشة اتمام الانجاز دون ترخيص مسبق او كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة او لافتة تدل على اشغال اتمام الانجاز، وفي حالة العود تضاعف الغرامة نصت عليه المادة 89 من هذا القانون.

- يعاقب بغرامة من عشرة الاف (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج) كل من لم يشرع في اشغال البناء في الاجل المحدد في رخصة اتمام الانجاز وهذا وفق نص المادة 90 من هذا القانون.

- يعاقب بغرامة من خمسة الاف دينار (5000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) كل من يضع مواد البناء او الحصى او الفضلات على الطريق العمومي وفي حالة العود تضاعف الغرامة وهذا ما جاءت به المادة 91 من هذا القانون.

- يعاقب بغرامة من عشرة الاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) كل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد اتمام الاشغال في الاجل الذي يحدده هذا القانون وفي حالة العود تضاعف الغرامة حسب نص المادة 92 من هذا القانون.

2. الغرامة والحبس¹:

- نصت المادة 74 من نفس القانون انه يعاقب من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) كل من ينشئ تجزئة او مجموعة سكنية دون رخصة وتضاعف العقوبة في حالة العود، كما تطبق هذه العقوبة على المقاول الذي انجز الاشغال والمهندس المعماري والمهندس

¹ انظر المواد 79، 77، 76، 74 من القانون 08-15، مرجع سابق.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

والطوبوغرافي او كل صاحب دراسة اعطى اوامر تسببت في المخالفة وهذا حسب المادة 76 من هذا القانون.

- نصت المادة 77 من نفس القانون انه يعاقب من ستة (6) أشهر الى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين كل من يبيع قطعا ارضية من تجزئة او مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة او لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع وفي حالة العود يمكن ان يحكم عليه بالحبس من سنة الى خمس سنوات وتضاعف الغرامة.

- يعاقب بغرامة من خمسين ألف (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) كل من يشيد او يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة (1) وتضاعف الغرامة نصت عليها المادة 79.

3. الغرامة والهدم¹:

يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) كل من لا يصرح ببناية غير متممة او تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون، وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن الامر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف نص المادة 83.

4. الغرامة والاحلاء والحبس:

- يعاقب بغرامة من عشرين ألف (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) كل من يشغل او يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة، يمكن للجهة القضائية أن تامر بالإخلاء فورا، في حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) اشهر الى اثنا عشر (12) شهرا وتضاعف الغرامة نصت عليها المادة 82².

¹ انظر المادة 83 من القانون 08-15، مرجع نفسه.

² انظر المادة 82 من القانون 08-15، مرجع سابق.

5. الغرامة وإعادة الاماكن الى حالتها الاصلية¹:

- يعاقب بغرامة من خمسين ألف (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) كل من يقوم بالربط المؤقت او النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، وتطبق نفس العقوبة على المقاول الذي قام بأشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك، وفي حالة العود تضاعف الغرامة، ويمكن ان تصدر الجهة القضائية امرا للمخالف بإعادة الاماكن الى حالتها الاصلية مع تحميله المصاريف وهذا ما نصت عليه المادة 88 من هذا القانون.

6. الغرامة وغلق الورشة²:

- يعاقب بغرامة من خمسة آلاف (5000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) وبغلق الورشة كل من لم يوقف فورا الاشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون وهذا وفق نص المادة 86.

ثالثا- الجزاءات المقررة في القوانين الخاصة:

1. الجزاءات المقررة في القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتتميته:

نص المشرع الجزائري في المادة 30 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتتميته³، على انه تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للترفيه في هذه المناطق المهددة⁴، و في حالة مخالفة أحكام هذه المادة فإن المشرع اعتبرها جريمة يعاقب عليها حسب المادة 43 منه، وتتمثل العقوبة بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة تقدر ب 100000 إلى 500000 دج، أو بإحدى هاتين العقوبتين، أما في حالة العود تضاعف العقوبة.

¹ انظر المادة 88 من القانون 08-15، مرجع نفسه.

² انظر المادة 86 ظ من القانون 08-15 مرجع نفسه.

³ القانون 02-02، مرجع سابق.

⁴ حموش حفیظة، شىكر سىاىة، مرجع سابق، ص 75.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

2. الجزاءات المقررة في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية:

- نصت المادة 44 من هذا القانون انه يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح بين مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 التي نصت على أنه تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية وللقواعد المنصوص عليها في هذا القانون¹.

3. الجزاءات المقررة لجرائم البناء في القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات:

- تطرق المشرع الجزائري لجرائم البناء داخل الاملاك الغابية الوطنية او بالقرب منها في الفصل الخامس من القانون 84-12 وبالضبط في المواد 31، 30، 29، 28، 27 ورتب جزاءات على مخالفات البناء داخل الاملاك الغابية او بالقرب منها في المادة 77 من هذا القانون والتي تعاقب على هذا الفعل بغرامة من 1000 دج إلى 50000 دج وفي حالة العود يمكن الحكم بالحبس من شهر الى ستة أشهر مع اعادة الاماكن الى حالتها الاصلي².

4. الجزاءات المقررة في القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى:

- نصت المادة 70 من القانون رقم 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة³، أنه يعاقب كل من قام بالبناء في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى في إطار التنمية المستدامة، انه يعاقب كل من قام بالبناء في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى بعقوبة تقدر بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبغرامة مالية من 300000 دج إلى 600000 دج، أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

¹ قانون رقم 03-03، مرجع سابق.

² انظر المواد 77، 31، 30، 29، 28، 27، مرجع سابق.

³ انظر المادة 70 القانون رقم 04-20، مرجع سابق.

الفصل الثاني جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

الفرع الخامس : الطعن في الحكم الجزائي الصادر في جرائم العمران

يمكن الطعن في الاحكام الصادرة في جرائم العمران سواء من طرف النيابة العامة او من الطرف المدني المتضرر من هذه الجرائم ويمكن الطعن كذلك من طرف المخالف لقواعد العمران، ذلك في غضون الميعاد المنصوص عليه في القانون، بالتالى فان في جرائم العمران، يكون الحكم الصادر من طرف الجهة القضائية في أول درجة قابل للاستئناف أمام الجهة القضائية المختصة بذلك، وهذا حسب مبدا التقاضي على درجتين كما يمكن الطعن بالنقض أمام المحكمة العليا في الغرفة المختصة بذلك، وهذا لغرض مراقبة مدى تطبيق المحكمة الابتدائية والمجلس القضائي الصحيح للقانون في غضون أجل 08 أيام ابتداء من يوم تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه

خاتمة

خاتمة

يسعى المشرع الجزائري الى الوصول الى نظام عمراني خال من أي تجاوزات، من خلال المنظومة القانونية المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير، وتنظيم عملية البناء، وشروط الحصول على الرخص والشهادات المتعلقة بها سواء رخصة البناء أو رخصة الهدم أو شهادة التعمير أو شهادة التقسيم أو شهادة المطابقة.

لاحظنا من خلال دراستنا لموضوع الحماية الجزائرية في مجال العمران من خلال القوانين أو المراسيم المتعلقة بميدان التهيئة والتعمير، الى جانب الميادين الاخرى ذات العلاقة بالموضوع و المتعلقة بميادين البيئة والسياحة والثقافة والفلاحة والغابات وغيرها حيث ان القضاء العادي هو المخول بالحماية الجزائرية والقاضي الجزائري يجد نفسه امام نصوص قانونية اغلبها ان لم نقل كلها عبارة عن غرامات مالية ذات قيمة زهيدة لا تواكب التطور الحاصل في الجرائم المتعلقة بالعمران ودرجة خطورة هذه الجرائم، وهذا في غياب الجانب الوقائي الذي تعتبر الإدارة هي المسؤولة عنه والمتمثل في غياب مختلف الاجراءات الرقابية قبل منح الرخص والشهادات واثناء اعدادها وبعد عملية المنح لهذه الرخص والشهادات وفي غياب الحماية الادارية وعدم ادراكها لهذه المسؤولية، وبالتالي تحميل القاضي الجزائري عبئ كبير من الملفات الناتجة عن تراكمات تقاعس بعض المسؤولين المحليين في القيام بدورهم في تنظيم العمران وتحديد من المسؤول عن كل هذه الخروقات وأن الواقع العملي يؤكد عدم احترام قواعد العمران من جانب السلطة الادارية المختصة وذلك بعدم انتهاج السياسة العمرانية الرشيدة وعدم وجود نضرة استشرافية ويتجلى ذلك من خلال ما نلاحظه من تدهور للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية إلى جانب النمو الديمغرافي والنزوح الريفي وما نتج عنه من انعكاسات على الجانب العمراني من خلال الفوضى التي يشهدها هذا المجال وضهور احياء قصديرية وخلق فوضى عمرانية متجلية في البناء الفوضوي و القضاء على المساحات الخضراء والمساحات الزراعية والغابات، وعدم احترام أدنى شروط البناء وقواعد التهيئة والتعمير، وبالتالي الحماية الجزائرية لا تكفي وحدها لردع مخالفات العمران، وبعبارة ادق نقول ان تنظيم العمران ليس من اختصاص القضاء بصفة

عامة القاضي الجزائري بصفة خاصة كما يراه بعض المسؤولين المحليون فالحماية الجزائرية تأتي في المرحلة الأخيرة، أما دور الإدارة يكون كمرحلة مسبقة أو كخطوة استباقية للحد من مخالفات العمران والقضاء عليها قبل وقوعها، لذا لا بد للمسؤولين المحليين من تفعيل دورهم كسلطات ذات اختصاص مع تضافر الجهود من طرف الكل سواء ادارة أو مجتمع مدني لمراقبة ومراقبة المستفيدين من الرخص والشهادات لغلق المجال أمام كل من يحاول التعدي عل قواعد العمران سواء ما تعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي أو ما تعلق بالرخص والشهادات، والتصدي لهم بإصدار قرارات الهدم وتنفيذها، فوجود النص القانوني وحده لا يكفي ولا يعدو إلا حبرا على ورق ما لم يطبق وبصارمة، فلا بد من تفعيله على أرض الواقع، مع القيام بالحملات التحسيسية ونشر الوعي بين أفراد المجتمع حول ضرورة التقيد بقواعد العمران كوسيلة وقائية.

أما بالنسبة لجهاز شرطة العمران فقد " أكد رئيس الجمهورية عبد المجيد تبون بتاريخ 16 أفريل 2023 خلال ترأسه لاجتماع مجلس الوزراء على أن شرطة العمران ضرورة تحمل مسؤولية أمام ما يعرفه مجال العمران من فوضى، وخلال الاجتماع الذي خصص لمراجعة عروض مشتركة بين قطاعات وزارية أمر رئيس الجمهورية بتعجيل إنشاء لجنة مشتركة، بين قطاعي الداخلية والسكن والعمران، من أجل الخروج بنسخة نهائية لقانون ينظم عمل ومهام شرطة العمران، كما أكد الرئيس تبون أن شرطة العمران ضرورة ملحة أمام ما يعرفه مجال العمران من فوضى وغياب صارم للمراقبة والمتابعة، خاصة ما تعلق بعمليات الاستيلاء على أراضي الدولة، وستكون المهام الأساسية لشرطة العمران ضمن القانون، الرقابة الصارمة للوثائق والمستندات ومطابقتها، سواء المتعلقة بالبناءات الجديدة عبر أحياء البلديات أو التوسعات العمرانية، وتكون تحت وصاية وزارية ولأفرادها إمكانية الاستعانة بالمديرية العامة للأمن الوطني، والدرك الوطني " ¹.

¹ التعجيل بالنسخة النهائية لقانون ينظم عمل ومهام شرطة العمران موقع <https://www.ennaharonline> تاريخ التصفح 2023/05/23 على الساعة 12:10.

- ومن خلال دراستنا لهذا البحث توصلنا الى النتائج التي تتلخص فيما يلي :
- تطرق المشرع الى مختلف المخالفات الماسة بالمجال العمراني وميز بين المخالفات المتعلقة بالرخص والمخالفات المتعلقة بالشهادات.
 - رتب المشرع وقوع المسؤولية الجزائية لمخالفة قواعد العمران وحدد الاشخاص المسندة اليهم هذه المسؤولية .
 - حدد المشرع بعض الحالات تسقط فيها المسؤولية الجزائية لمخالفة قواعد العمران
 - فتح المشرع المجال لتسوية بعض البنائيات التي تتوفر فيها شروط محددة في القانون 15-08 والمرسوم التنفيذي 22-55 .
 - خول المشرع مهمة معاينة جرائم العمران الى جهاز شرطة العمران .
 - تحريك الدعوى العمومية في مجال العمران يكون عن طريق النيابة العامة وكذلك عن طريق الادعاء المدني .
 - رتب المشرع جزاءات للمخالفين في مجال العمران تختلف من مخالفة لأخرى حسب درجة خطورة كل مخالفة .
 - يمكن الطعن في الاحكام الصادرة في مخالفات العمران .

الاقتراحات:

لتحقيق حماية أكثر في مجال العمران ارتأينا ان نضيف بعض الاقتراحات أهمها:

- ✓ جعل القوانين المتعلقة بالعمران أكثر فاعلية وتعديلها دوريا.
- ✓ تشديد العقوبات ضد المخالفين وجعلها تتناسب مع خطورة مخالفات العمران.
- ✓ التحسيس بخطورة جرائم العمران عبر جميع وسائل التواصل سواء وسائل التواصل الاجتماعي او الصحافة المرئية والمكتوبة او جمعيات المجتمع المدني ووضع برنامج فعال لعملية التحسيس طوال أيام السنة.

- ✓ تفعيل دور رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المتمثل في اصدار قرارات الهدم للبنىات الغير قانونية.
- ✓ إعادة تنظيم وهيكله شرطة العمران.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

النصوص القانونية :

أ النصوص التشريعية :

- القانون رقم 84-12، يتضمن النظام العام للغابات، مؤرخ في 23 يونيو 1984 ، ج.ر.ج.ج، عدد 26 ، مؤرخ في 26 يونيو 1984 ، معدل ومتمم .
- القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر 52 بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.
- القانون رقم 91-20 مؤرخ في 02 ديسمبر 1991، يعدل ويتم القانون 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات.
- القانون رقم 98-04، يتعلق بحماية التراث الثقافي، مؤرخ في 15 يونيو 1998 ، ج.ر.ج.ج، عدد 44، مؤرخ في 27 يوليو 1998 .
- القانون رقم 99-01، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، مؤرخ في 06 يناير 1999 ، ج.ر.ج.ج، عدد 02 ، مؤرخ في 10 يناير 1999 .
- القانون رقم 01 - 99 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 هـ الموافق 06 يناير سنة 1999 م، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 23 رمضان 1419 هـ الموافق 10 يناير سنة 1999 م.
- القانون رقم 03 - 02 مؤرخ في 16 ذي القعدة عام 1423 هـ الموافق 17 فبراير سنة 2003 م، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية العدد 11 مؤرخة في 18 ذو الحجة عام 1423 هـ الموافق 17 فبراير سنة 2003 .

قائمة المصادر والمراجع:.....

- القانون رقم 03 - 03 مؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 هـ الموافق 17 فبراير سنة 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11 مؤرخة في 18 ذو الحجة عام 1423 هـ الموافق 19 فبراير سنة 2003 .
- القانون رقم 03 - 10 مؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 هـ الموافق 19 يوليو سنة 2003، يتعلق الأمر بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43 مؤرخة في 20 يوليو سنة 2003 .
- قانون رقم 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، مؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ، ج.ر.ج.ج، عدد 84 ، مؤرخ في 29 ديسمبر 2004 .
- الأمر رقم 02 / 15 المؤرخ في 23 يونيو 2015 المعدل و المتمم لقانون الإجراءات الجزائية .
- ب النصوص التنظيمية:
- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 مايو 2009 ج ر عدد 27 مورخة في 6 ماي 2009 الذي يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-343 مؤرخ في 22 اكتوبر 2009 ج ر عدد 61 صادرة في 25 اكتوبر 2009 .
- المرسوم التنفيذي رقم 15/19، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير ج ر عدد 7 مؤرخ في 12 فبراير 2015 .
- المرسوم تنفيذي رقم 22-55 مؤرخ في 02 فبراير 2022 ج ر عدد 09 مؤرخة في 03 ماي 2022 يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.
- القرار رقم 5078 المؤرخ في 09/08/1983 الصادر عن المديرية العامة للأمن الوطني.

قائمة المصادر والمراجع:.....

ج- الاجتهادات القضائية :

- قرار مجلس الدولة رقم 001688 المؤرخ في 19/02/2021، قرار غير منشور اشار إليه باشة عمر "القضاء العقاري".

- قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

1 الكتب :

- أحسن بوسقيعة، قانون الإجراءات الجزائية في ضوء الممارسة القضائية برتي للنشر، الجزائر، 2019، الطبعة 15 .

- اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2015.

- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2010.

- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، ط 02، دار هوما للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2000، .

- عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، الجزء الاول، الجريمة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2002 .

- قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة (بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومه، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.

- محمد المنجي، جرائم المباني 24 جريمة تنص عليها قانون المباني، منشأة المعارف، مصر 1995.

- محمد شنب شرح احكام المقاوله في ضوء الفقه والقضاء منشأة المعارف الاسكندرية طبعة 2004 مصر .

قائمة المصادر والمراجع:.....

- محمد شوقي سرور مسؤول مهني ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الاخرى دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي دار الفكر العربي 1985 .
- منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر 2010
- ناصر لباد، الاساسى فى القانون الإدارى، ط 1، دار المجد للنشر والتوزيع، سطيف 2011.
- هونكاز غريد، شمس الله تسطع على الغرب، دار الحداثة، بيروت لبنان 1976.
- 2 الرسائل العلمية :**
- أ أطروحات الدكتوراه :**
- بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه فى العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2017 .
- ديرم عايدة، تسوية البنايات غير المطابقة فى التشريع الجزائرى، اطروحة دكتوراه جامعة، باتنة 2015/2014 .
- عبد الله لعويجى، التعمير غير القانونى ودور الإدارة فى الحد منه، أطروحة دكتوراه فى القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبى بكر بلقايد، تلمسان، 2016-2017 .
- عربى باى يزيد، استراتيجىة البناء على ضوء قرار التهيئة الجزائرى، اطروحة دكتوراه فى العلوم والحقوق، تخصص قانون عقارى، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2015/2014.
- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائى فى مادة التعمير والبناء، اطروحة دكتوراه فى القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2015/2016.

قائمة المصادر والمراجع:.....

- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، اطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015/2016.

ب رسائل الماجستير :

- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012 .

- براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، رسالة ماجستير في القانون العام تخصص القانون الإداري المعمق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2016/2017.

- بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، جامعة البليدة، الجزائر، 2011-2012 .

- عبد اللاوي جواد، الحماية الجنائية للبيئة دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة تلمسان، 2004/2005، ص66.

- عمراوي فطيمة الزهراء، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، 2000/2001.

- مزوي كهينة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري وادارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011/2012.

قائمة المصادر والمراجع:.....

ج مذكرات الماجستير :

- بركات فهميم، بن ورخو فوضيل صلاحيات جهاز شرطة العمران في التشريع الجزائري ولاية برج بوعريريج نموذجاً-مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة برج بوعريريج، 2019-2020 .
- بن عنيبة منال، الحماية القانونية والقضائية للمجال العمراني في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تهيئة وتعمير جامعة برج بوعريريج، 2019-2020 .
- حرمة عبد الله، وكيال عبد الرحمان، المسؤولية القانونية للوكيل في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة ادرار، 2018-2019.
- حموش حفيظة شيكر سيلية الحماية الجزائرية في مجال العمران مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق تخصص قانون خاص كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2021-2022 .
- سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير شعبة الحقوق تخصص قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2013/2014
- سوامية سمية، بسكري ابتسام، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 08-15، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، 2013-2014.
- عليوة كريمة النظام القانوني لشرطة العمران في التشريع الجزائري مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي التبسي تبسة 2019-2020 .
- هبة بوزراع، النظام القانوني للعقد، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة ام البواقي، 2015.

3 المقالات :

- العيفاوي كريمة، تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55، مجلة الفكر القانوني والسياسي المجلد السادس العدد الثاني (2022)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية .
- بن نجاعي نوال ريمة مجلة الحقوق والحريات المنازعات العادية في مجال العمران القضاء الكامل (أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير) أستاذة مساعدة صنف "ب"، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الحاج لخضر – باتنة عدد تجريبي.
- تومي مريم، النظام القانوني الحق الملكية العقارية مجلة العلوم القانونية، العدد 11، 2019 جامعة خنشلة.
- ديرم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، عدد 39 سبتمبر 2014 كلية الحقوق باتنة.
- عبد الحليم بن بادة مجلة تشريعات التعمير والبناء مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم والمتابعة الجزائية" أستاذ محاضر ب، جامعة غرداية العدد السابع سبتمبر 2018.
- عبد العزيز نويري " رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية" ، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان "المنازعات المتعلقة بالعمران" ، منشورات الساحل الجزائري، 2008 .
- عزري الزين، النظام القانون لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، مجلة محمد خيضر بسكرة، عدد 08.
- غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (المقاول، مهندس البناء، صاحب البناء) القسم الأول، مجلة الحقوق، مجلة فصلية محكمة تعنى بالدراسات القانونية والشرعية تصدر عن مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت، العدد 03 سبتمبر.

قائمة المصادر والمراجع:.....

- كلثوم حجوج مجلة الدراسات القانونية المقارنة النزاع القضائي الجزائري الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء أستاذة محاضرة ب، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02 المجلد 06 العدد 02 .
- محمد لعمرى مجلة تشريعات التعمير والبناء دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول باحث دكتور اه، جامعة تلمسان العدد السابع سبتمبر 2018.
- نويرة عبد العزيز "رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء" مجلة مجلس الدول عدد خاص بعنوان "المنازعات المتعلقة بالعمران" منشورات الساحل الجزائر 2008 .

4 المواقع الإلكترونية :

- ✓ موقع جريدة النهار اونلاين <https://www.ennaharonline> تاريخ التصفح 2023/05/23 على الساعة 12:10 .

المراجع باللغة الأجنبية :

- Adja djillali et dro benko bernard droit de l'urbanisme berti alger 2007 p73
- Couteaux pier soler draoi de l'urbanisme edition paris 2000 p23
- Dalloz, paris, 200 p610 Pier sole rcouteau, droie de l'urbanisme, 3eme edition.
- Jac quoth let prietf, droi de l'urbanisme, dalloz, paris , 1998 p12
- Remand léost droit penql de l'urbanisme lactualité juridique, le moniteur, paris 2001 .
- RENE CRISTINE DROIT DE LURBANISME P555

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

1..... مقدمة:

الفصل الأول: الاطار التجريمي للمخالفات الماسة بمجال العمران

7..... تمهيد:

8..... المبحث الأول : الجرائم المخالفة لقواعد التهيئة و التعمير

8..... المطلب الاول: الجرائم المتعلقة بالرخص

9..... الفرع الأول: الجرائم المتعلقة برخصة البناء

17..... الفرع الثاني : جرائم تتعلق برخصة الهدم

20..... الفرع الثالث: جرائم تتعلق برخصة التجزئة

22..... المطلب الثاني : الجرائم الخاصة بالشهادات

22..... الفرع الأول: جريمة شهادة التقسيم

24..... الفرع الثاني: جرائم تتعلق بشهادة المطابقة

28..... الفرع الثالث: مخالفات اخرى متعلقة بالعمران

31..... المبحث الثاني: المسؤولية الجزائية لمرتكبي جرائم العمران

31..... المطلب الأول: النطاق الشخصي للمسؤولية الجزائية لمرتكبي جرائم العمران

- 32..... الفرع الأول: إسناد المسؤولية الجزائية للأشخاص الطبيعيين
- 39..... الفرع الثاني: اسناد المسؤولية الجزائية للأشخاص المعنويين
- 42..... المطلب الثاني: الافلات من المسؤولية الجزائية في جرائم العمران
- 42..... الفرع الأول: سقوط المسؤولية الجزائية بقوة القانون
- الفرع الثاني: انتفاء المسؤولية في جريمة عدم التوقيع على التصميمات من قبل مهندسين معماري وآخر مدني.....
- 43.....
- الفرع الثالث: انتفاء المسؤولية في عدم مراعات الأصول الفنية في التصميم او التنفيذ او الإشراف.....
- 44.....
- الفرع الرابع: انتفاء المسؤولية في جريمة الغش في استخدام مواد البناء او في تصنيعها
- 45.....
- 46..... الفرع الخامس: انتفاء المسؤولية الجزائية لتقادم الدعوى العمومية

الفصل الثاني: جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة لمجال العمران

- تمهيد:.....48
- المبحث الأول: التسوية القانونية لجرائم العمران.....49
- المطلب الأول: تسوية البناءات وفقا للقانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات
واتمام إنجازها.....49
- الفرع الأول: البناءات القابلة للتسوية.....50
- الفرع الثاني: البناءات الغير قابلة للتسوية.....53
- الفرع الثالث: البت في طلبات التسوية.....55
- المطلب الثاني: تسوية البناءات، وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 يحدد شروط تسوية
البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.....56
- الفرع الاول : شروط التسوية.....57
- الفرع الثاني : اجراءات التسوية.....57
- الفرع الثالث: البت في طلبات التسوية.....60
- المبحث الثاني.....62
- المتابعة القضائية.....62
- المطلب الأول: معاينة جرائم العمران وحجية المحاضر.....62

62.....	الفرع الأول: شرطة العمران
65.....	الفرع الثاني: الأشخاص المؤهلة قانونا لمعاينة جرائم العمران
72.....	الفرع الثالث: نطاق اختصاص الأشخاص المؤهلون للمراقبة والمعاينة
73.....	الفرع الرابع: تحرير محاضر جرائم العمران
79.....	المطلب الثاني: الفصل في الدعوى العمومية والجزاءات المقررة في جرائم العمران....
80.....	الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية في مجال العمران
83.....	الفرع الثاني: التكييف
84.....	الفرع الثالث: إجراءات سير المحاكمة وسلطة القاضي الجزائي
86.....	الفرع الرابع: الجزاءات المقررة لمرتكبي جرائم العمران
94.....	خاتمة
99.....	قائمة المصادر والمراجع
108.....	فهرس المحتويات

المخلص:

نضرا لاهمية العمران في الجزائر اولى له المشرع اهمية بالغة من خلال اصدار القوانين المنضمة له كما جرم الافعال المخالفة لهذه القوانين ،حيث وضع بدايتا القواعد العامة للتهيئة والتعمير ثم الادوات التنظيمية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي ثم فصل الادوات الفردية المتمثلة في الرخص والشهادات واجبر الاشخاص سواء كانوا طبيعيين او معنويين باحترام كل هذه القواعد ورتب جزاءات على كل من يخالفها ،حيث ان كل الافراد او الاشخاص ملزمون باستصدار الرخص والشهادات المتعلقة بالمجال العمراني فلا يمكن القيام باي نشاط او عمل يتعلق بالعمران دون رخصة او شهادة منصوص عليه في القوانين المتعلقة به ،فكل شخص مهما كانت طبيعته او مركزه القانوني مسؤول عن كل الاعمال التي يقوم بها في مجال العمران ، كما ان المشرع ونظرا لما مرت به البلاد من ظروف امنية صعبة في تسعينات القرن الماضي ظهرت انعكاساتها السلبية على الجانب العمراني بظهور البناءات الفوضوية في مختلف ربوع الوطن قام بسن قوانين لفتح مجال لتسوية بعض البناءات التي تتوفر فيها شروط التسوية فأصدر القانون 08-15 سنة 2008 والمرسوم التنفيذي 55-22 سنة 2022 وذلك لجعل هذه البناءات ذات طبيعة قانونية ،اما بالنسبة لاحترام قوانين العمران انشا المشرع الجزائري جهاز للسهر على التطبيق الصارم لهذه القواعد يتمثل في شرطة العمران وحدد الاشخاص المؤهلون لمعاينة جرائم العمران والمهام المخولة لهم بدايتا من المعاينة الميدانية للمخالفة الى غاية تحرير محاضر المخالفات وإرسالها الى السلطات المختصة قصد اتمام الاجراءات القانونية اللازمة ، فيتم تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة وتكيف مخالفات التعمير حسب التكيف القانوني المناسب ثم تتم محاكمة المخالفين لقواعد العمران وتسلب العقوبات المناسبة حسب كل مخالفة كما هو منصوص عليه في القوانين المتعلقة بالعمران او القوانين ذات الصلة بذلك وذلك بصدور حكم قضائي يدين المخالفين ويمكن لهذه الاحكام ان تكون محل طعن سواء من طرف المدعي او المدعي عليه ، كما ان المشرع اعطى للسلطات المحلية المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي سلطة اصدار قرارات هدم للبناءات الغير شرعية.