

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييرج -
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

جرائم البناء في التشريع الجزائري

تحت إشراف الدكتور:

خضري محمد

إعداد الطالبين:

- جندي عبد اللطيف

- وناس إلياس

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
ناهد بلقمرى	أستاذ محاضر "أ"	رئيسا
د خضري محمد	أستاذ محاضر "أ"	مشرفا ومقررا
بركات مولود	أستاذ محاضر "أ"	ممتحنا

السنة الجامعية 2025 /2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



ملحق بالقرار رقم 1082/2020... المؤرخ في 27 مايو 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا المعني أسفله.

السيد (د): **محمد بن عبد اللطيف** الصفة: طالب. أستاذ. باحث **طالب**
الحامل (د) لبطاقة التعريف الوطنية رقم **4182355** والصادرة بتاريخ **8-1-2024**
المسجل (د) بكلية / **عبد الحق والعلوم الماسية قسم الحقوق** - **قانون عام**
والمكلف (د) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج. مذكرة ماستر. مذكرة ماجستير. أطروحة دكتوراه).
عنوانها: **جرائم البناء في التشريع الجزائري**

أصح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

توقيع المعني (د)

CHP

التاريخ:
للسيد: **محمد بن عبد اللطيف**
بطاقة التعريف الوطنية رقم **4182355**
مستخرج بتاريخ: **2**
العناصر في: **2**

22 ماي 2025

رئيس المجلس الشعبي البلدي وبتفويض منه
صاحب الحالة المدنية
حروز زهم





ملحق بالقرار رقم المؤرخ في 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرطي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله.

السيد (ة) وناسي الياسي الصفة: طالب، أستاذ، باحث خالبا
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 1606036 والصادرة بتاريخ: 10/05/2018
المسجل (ة) بـ / بكية / معيد الحقوق والعلوم السياسية قسم المستوي القاسم العام
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: جرائم البناء بين الشريعة والجزائريين

أصح بشرطي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ:

توقيع المعني (ة)

(Handwritten signature)

شهود لأجل التصديق
السيد وناسي الياسي
بطاقة التعريف الوطنية رقم 1606036
مستخرج بتاريخ 10/05/2018
العناصر هي:

22 ماي 2025

رئيس المجلس العلمي والبيروقراطي
بمكتب الجامعة المدنية

حروني زهير



شكر وتقدير

قال الله تعالى * يرفع الله الذين امنوا منكم والذين اتوا العلم درجات *

الحمد لله الذي انشا وبرى وخلق الماء وثرى، الرحمن على العرش استوى
والصلاة والسلام على من بكى على امته المبعوث في ام القرى سيدنا محمد
صلى الله عليه وسلم

نحمد الله سبحانه عزوجل حمدا كثيرا ونشكره على منحنا الصحة والعافية والذي
بقدرته وفقنا الى إتمام هذا العمل
كما نتوجه بالشكر الخالص والتقدير الى كل من اعاننا في انجاز هذه المذكرة،
كما نخص بالشكر والعرفان

الاستاذ المشرف الدكتور: **خضري محمد** بأسما عبارات الائتمان والشكر
والتقدير لقبوله بالأشراف علينا في انجاز هذا العمل، واثرائه لنا بالتوجيهات
القيمة والمتواصلة

والى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم اجراء المناقشة ومجهودهم في قراءة
المذكرة

واثراء المناقشة بملاحظاتهم القيمة.

والى كامل الطاقم الجامعي من عمال وأساتذة وعلى رأسهم عميد كلية الحقوق
والعلوم السياسية برج بوعريريج

اهداء

الحمد لله وكفى والصلاة والسلام على النبي المصطفى

صلى الله عليه وسلم تسليماً كثيراً

اهدي عملي هذا إلى من غرسوا في نفسي حبّ التعلم وسهروا على راحتي،

إلى والديّ العزيزين، رمز العطاء والحنان،

إلى إخوتي وأفراد عائلتي الكرام، الذين كانوا لي خير سند في كل مراحل حياتي،

أهدي هذا العمل المتواضع عربون شكر وامتنان.

ولا ننسى أساتذتنا الأفاضل لكم مني كل الشكر والتقدير على ما قدمتموه لنا من علم،

وتوجيه، ودعم طيلة مسيرتي العلمية

لقد كنتم مثلاً يُحتذى في الإخلاص، والصبر، والاحتراف،

وكان لتقتكم وتشجيعكم الأثر الكبير في إنجاز هذا العمل.

أهدي إليكم هذه العمل ، عرفاناً وامتناناً لما بذلتموه من جهد لا يُقدّر بثمن.

مقدمة

مقدمة:

تعتبر التشريعات المقارنة من خلال مبدأها السائد، أن الفرد الحر لديه الحرية التامة في التصرف في ملكيته العقارية. إلا أن الإفراط في تسليم هذا المبدأ قد يؤدي بنا إلى التعسف في حق الغير من خلال ما يترتب عنه من افتزاز نصيب الآخرين، خاصة في مجال العمران، مما قد يؤثر سلبا على البناءات، سواء من خلال شكلها أو موقعها الجغرافي مما يؤدي غالبا إلى تشويه المدينة عندما تخرج عن التنظيم العمراني التي قد تثير الكثير من البيانات الفوضوية. لذلك وجب احترام قواعد العمران، الاسناد إلى تراخيص إدارية لضبط الفرد محترما البيئة، ولذلك الاستغلال العقلاني للعقار، خلفا لما كانت تراخيص البناء تشكل عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني، فالكل يجب عليه احترام الأحكام الواردة في رخصة البناء مثلا وهذا ما نصت عليه المادة 50 من القانون 90-29 على أنه: "مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم لأحكام القانونية والتنسيقية المتعلقة باستعمال الأرض".

فهذا من الناحية القانونية، لكن من الناحية الواقعية كإنتشار البيانات الغير المشروعة يعتبر انتهاك لقانون التهيئة والتعمير، مما أدى إلى تدخل الدولة الجزائرية للقضاء على هذه الظاهرة، حيث أصدرت عدة قوانين ومراسيم البيئة العمرانية ومنها القانون 15-08 على سبيل المثال.

1-أسباب اختيار الموضوع:

من الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع ، تنقسم إلى أسباب ذاتية ، وأسباب موضوعية:

أولاً: الأسباب الموضوعية

- الانتشار الواسع لمخالفات البناء: تزايد ظاهرة البناء العشوائي والتعدي على القوانين العمرانية، خاصة في المدن الكبرى والمناطق الحضرية، ما يشكل تحدياً حقيقياً لهيئات الرقابة.
- الآثار السلبية لجرائم البناء: لما لهذه الجرائم من آثار خطيرة على التخطيط العمراني، السلامة العامة، البيئة، والمظهر الجمالي للمدن.
- تطور النصوص القانونية: تميز التشريع الجزائري بتطور ملحوظ في قوانين التهيئة والتعمير، مما يفرض دراسة تحليلية مقارنة لفهم مدى فعالية المنظومة القانونية في مكافحة هذه الجرائم.
- ضعف الردع القانوني أحياناً: قصور بعض الآليات القانونية أو ضعف تطبيقها الفعلي على أرض الواقع، ما يبرر الحاجة لتسليط الضوء على هذه الثغرات واقتراح حلول.
- أهمية الموضوع في السياسة العامة للدولة: اهتمام الدولة الجزائرية بضبط وتنظيم العمران، ومكافحة الفوضى في البناء، يتطلب دراسات أكاديمية تدعم هذا التوجه.

ثانياً: الأسباب الذاتية

- الرغبة الشخصية في التخصص في القانون العقاري والعمراني: لما لهذا المجال من أهمية متزايدة في الواقع المهني والوظيفي.
- الاهتمام بالإشكالات القانونية ذات الطابع التطبيقي: مثل جرائم البناء التي تجمع بين الجوانب القانونية، الإدارية، والاجتماعية.
- رغبة في المساهمة في اقتراح حلول قانونية عملية: من خلال البحث الأكاديمي وتقديم توصيات قابلة للتطبيق تعزز من فعالية المنظومة القانونية.

▪ التجارب أو الملاحظات الشخصية: قد تكون لدى الطالب ملاحظات واقعية من محيطه الاجتماعي أو الجغرافي، مما عزز لديه الرغبة في فهم الظاهرة من زاوية قانونية.

2- أهمية اختيار الموضوع:

تكمن أهمية اختيار الموضوع من أن جرائم البناء له أهمية كبيرة من عدة نواح خاصة في السياقات القانونية والعمرائية والإقتصادية ولعل من أهمها حماية النظام العام والقانون فموضوع جرائم البناء بحد ذاته يعد انتهاكا للقوانين والأنظمة الخاصة بالتخطيط العمراني، وكنا أنه يحافظ على السلامة العامة، فنجد أن في جريمة الهدم مثلا القانون هنا أثنى على السلامة وأبرز قوانين تعاقب على كل من خالفها سواء بعقوبات مادية أو بالحبس، وكما أنه أيضا فرض الضرائب والرسومات التي أصبح البعض يتهربون منها. فيبدووا لي أن عالم الجرائم قد وضح كل المخالفات والعقوبات التي تضبط سلوك الشخص في مجال التعمير.

3- أهداف الدراسة:

يبرز الهدف من الدراسة لهذا الموضوع أنه من خلاله تم تسليط الضوء على القوانين منها القانون الخاص بالتهيئة والتعمير 90-29 و 15-19 وقانون العقوبات 66-156، وأنه تم تبيان كل الجرائم الواردة في هذه القوانين وكيف تم حماية العمران بسبب هذه المراسيم التنفيذية.

4- الإشكالية:

كيف عالج المشرع الجزائري الحماية الجزائية للبيانات الغير القانونية، وماهي الجرائم المترتبة عنها؟

هل هناك أشخاص مسؤولين جزئيا عن ذلك، وماهي طبيعتها القانونية؟

من ذلك؟

5- المنهج المتبع:

لقد اعتمدنا في دراستنا على كل من المنهج الوصفي والمنهج التحليلي وكذا المنهج المقارن، فكان المنهج الوصفي لتبيان المفاهيم وتوضيحها، والمنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص والمواد القانونية، بغية الوقوف على مواضع النقص والوهن، وأيضاً قمنا بالمقارنة مع بعض القوانين الأخرى.

6-الدراسات السابقة:

لقد وجدنا عدة دراسات سابقة لهذا الموضوع والتي اعتمدنا عليها بشكل كبير، ولكن كانت قليلة لدقة الموضوع.

7-صعوبات الدراسة:

لقد واجهتنا عدة صعوبات في دراستنا ولعل من أهمها: أنه لا يوجد موضوع سابق دقيق معتمد، أي أنه يوجد القليل من المعلومات التي قد تفيدني في هذا الموضوع، فمعظم المراجع لهم نفس الفكرة متكررة، أي أنه لا يوجد مراجع بنسبة كبيرة، مما دفع بنا إلى الاعتماد على المذكرات بكثرة أو المراسيم التنفيذية من أجل تحليها.

الفصل الأول

التنظيم القانوني العام لجرائم البناء

الفصل الأول: التنظيم القانوني العام لجرائم البناء:

لقد عمل المشرع الجزائري على تنظيم عمليات التهيئة والتعمير لذلك أصدر مجموعة من القوانين الهدف منها تسيير عمليات البناء بما يتماشى مع ضمان الأمن والسلامة وهذا تحقيقا للمصلحة العامة، متمثلة في ضرورة الحصول على الرخص العمرانية والتي هي وسيلة من وسائل القانون، ولعل من أهم هذه الرخص هي رخصة البناء، التي تضبط جميع جرائم البناء، فما هي رخصة البناء يا ترى؟ وما هذه الجرائم وما أنواعها؟

هذا ما سنتطرق إليه الآن خلال المبحث الأول والمبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم وخصائص رخصة البناء وبيان نطاق تطبيقها.

تعتبر رخصة البناء من الوثائق الإدارية التي تمنح من قبل سلطات مختصة، هذه الأخيرة تحتوي على عدة خصائص بالإضافة إلى أن لها نطاق قانوني تطبق. وهذا ما سنتطرق إليه في المطلبين الاتيين.

المطلب الأول: مفهوم وخصائص رخصة البناء.

إن رخصة البناء وسيلة قانونية تعمل على ضبط عملية البناء. ولقد تعددت مفاهيمها، فهناك من عرفها قانونيا وآخر فقهي وهناك قضائي. وهذه الرخصة تشمل خصائص متعددة.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء:

ونجد في تعريف رخصة البناء تعريفا قانونيا وفقهيا وقضائيا:

أولا: التعريف القانوني لرخصة البناء:

بالنظر إلى النصوص القانونية وذلك بما يتعلق بالقانون 29-90 يقدم المشرع الجزائري تعريفا خاصا برخصة البناء، حيث قام في المادة 52 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بذكر نطاق رخصة البناء فقط. حيث لم يأتي أي تعريف متعلق بهذه الرخصة في المواد 52-53-54-56 بل اكتفى بذكر شروط ونطاق رخصة البناء.¹

وقد عرفت المادة 06 من القانون 08-15 والذي جاء فيه: "يمنع القيام بتشديد أي بنايات مما تكون طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء، مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة".²

وأما فيما يخص القانون 15-19 المؤرخ سنة 2015 فقد جاء في المادة 41 أنه: "يجب الحيازة على رخصة البناء من أجل تشييد البنايات وذلك طبعا أن تكون الأرض ملكية للشخص الذي يريد البناء".³

فمن خلال هذه القوانين أو المراسيم التنفيذية يتبين لنا أن رخصة البناء هي وثيقة إدارية تسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي سوي من أجل إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم شرط الحصول المسبق لرخصة البناء من طرف السلطة المختصة.⁴

¹- القانون 29-90 المؤرخ سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

²- بهلالي رحاب، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، جامعة بسكرة، 2021/2020، ص 7.

³- المادة 42 من القانون 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المتعلق بتحديد إجراءات دراسة اصدار قوانين التنظيم الحضري.

⁴- بهلالي رحاب، نفس المرجع.

ويتضح لنا أن رخصة البناء من خلال طبيعتها القانونية هي عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة مختصة إدارية، طبقا لشروط وإجراءات محددة تصدر من رخصة البناء، ولا تحب عنها هذه الخاصية حتى لو كانت من المعني وبالسعي منه، وقد ترتب رخصة البناء أثرا قانونيا يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة القيام بأشغال البناء في العقار محب الرخصة.¹

ثانيا: التعريف الفقهي لرخصة البناء.

لقد عرف الفقه رخصة البناء بمجموعة من التعاريف ولعل من أهمها أن رخصة البناء هي قرار إداري صادر عن السلطة المختصة قانونا تمنح إقامة بناء جديد وتغيير وتنفيذ أعمال البناء.

وعرفت أيضا بأنها التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضروريات القانونية والتطبيقية في مجال العمران.

وما يلاحظ في هذين التعريفين أن الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء، مما يجب صفاته من احترام قواعد العمران إذ لم يكفي منح رخصة دون مراعات الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء، أما التعريف الثاني وإن كان ذكر ذلك إلا أنه وقع في عمومية التعبير في التصرف السابق أو عمال البناء، فهل كل تصرف سابق البناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصا به، لذا توجب تحديد شكل هذا التصرف، ويجب أن يكون قرارا إداريا متضمنا الترخيص بالبناء وإلا لم يعتبر رخصة البناء بالمفهوم القانوني كما ذكر عمال البناء، دون تحديد لما وقع للأفراد عمليا في الإشكاليات منها أي الأعمال تستوجب الرخصة.²

¹-افلول ولد رباح صافيه، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر، 2014، ص 145.

²- بهلالي رحاب، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، جامعة بسكرة، 2021/2020، ص 5.

وهناك من عرف رخصة البناء على أنها القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه للشخص بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه.¹

ثالثا: التعريف القضائي لرخصة البناء.

لقد وجدت عدة تعاريف قضائية لرخصة البناء، ولعل من بين أهمها القضاء الفرنسي، حيث عرف القضاء الفرنسي رخصة البناء على أنها ترخيص إداري أو إجراء من إجراءات الضبط الإداري وتعني الترخيص بعمل أي السماح بالقيام بعمل ليس لها علاقة بحق الملكية أي أنها لا تمنح حقا بالملكية، وليس لها أي أثر بما يتعلق بملكية الأرض.

وأما بما يخص القضاء المصري فقد عرفها على أنها ممارسة لسلطة تقديرية تضيف وتتمتع حسب ما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من القيود والاشتراطات.

فمن خلال هذين التعريفين نستنتج إن كان القضاء الفرنسي والقضاء المصري يعتبران رخصة البناء من تدابير الضبط الإداري، والذي يأخذ صفة الترخيص. ويقصد بالترخيص الإذن الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين ولا يجوز ممارسة هذا الإذن. فهي إذن تسمح لطالب الترخيص بإضافة المباني التي يرغب في تشييدها وأعمال البناء والتوسع أو التدعيم الأساسية التي يريد إدخالها على البناء.²

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء:

بعد تحديدنا لتعريف رخصة السياقة، واستنتاج ماهيتها القانونية وعلاقتها مع القانون الإداري يتسنى لنا الآن ذكر خصائصها، وهذا ما سنتطرق إليه الآن في هذا

¹- عمر حمدي باشا: رخصة البناء، مجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد الثاني، 2003، ص31.

²- عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري، مجلة الفقه والقانون، المغرب، العدد 03، 2013، ص 3.

المطلب. حيث سوف نتطرق في الفرع الأول إلى خاصية صدور قرا إداري بالبناء بين السلطة المختصة، أما الفرع الثاني فهي خاصة أن تكون الرخصة قرارا قنليا. والفرع الثالث أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغير بناء قائم.

أولا: صدور قرار إداري بالبناء من السلطة المختصة.

تعد رخصة البناء قرارا يصدر عن جهات إدارية محددة قانونيا بصورة انفرادية وعليه يعرف القرار الإداري بأنه عمل قانوني يصدر عن الإدارة بين سلطة عامة، فيحدث مركز قانوني جديد أو يؤثر في مركز قانوني سابق.¹

ويعرف أيضا أنه عمل قانوني نهائي يصدر من سلطة إدارية بإرادتها المنفردة، ويترتب عليه آثار قانونية معينة.²

ويصدر قرار رخصة البناء من قرارات العمران الفردية ويقصد بالقرار الفردي كل عمل قانوني يمس على مراكز قانونية ذاتية وفردية وليست عامة فيقرر حقا لفرد معين بذاتية أفراد معينين بذواتهم.³

وبذلك لا يعد رخصة البناء أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري، إذ كثيرا ما تثور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن البناء بسبب عدم احترام الإدارة الشكلية اللازمة في إصدار قراراتها مما يجعل مصلحة المستفيد مهددة بأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيصا بالبناء دون اتباع الإجراءات التي سيلتزمها القانون لمنح الرخصة لعدم وجود ملف في الرخصة أصلا.⁴

¹-شعيب محمد التوفيق، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر سنة 2020/2021، جامعة بسكرة، ص 9.

²-عبد الغني بسيوسي، القضاء الإداري، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1996، ص 438.

³-محمد فؤاد عبد الباسط، القرار الإداري، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2005، ص 77.

⁴- محمد فؤاد عبد الباسط، القرار الإداري، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2005، ص 77.

وتصدر رخصة البناء عن السلطة الإدارية سواء كانت مركزية أو لا مركزية ويشترط أن تكون هذه السلطة الإدارية المختصة بموجب القانون بإصدارها وما يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة. كما تعرضت للإلغاء بسبب عدم الاختصاص.¹

ونعني برخصة البناء من حيث صدورها بالإرادة المنفردة أنه ليس لإدارة المختص له أي دور في الموافقة مع الإدارة على منحه أي ترخيص، لأن هذه الأخيرة تتبع مظهرا لتقييد النشأة للنشاط الفردي والحريات لتسليح النظام العام بكل مكملاته وحفاظا على المصلحة العامة.²

ثانيا: أن يكون القرار قبليا:

تعتبر رخصة البناء قرارا إداريا أوليا بمعنى أنها إجراء ضروري يسلم لتشييد أي بناء، فبموجب هذا الإذن السابق يتزايد تقييد النشاط الفردي، فلا يستطيع ممارسة هذا النشاط قبل الحصول على إذن مسبق من السلطة المختصة.

وهو ما يعني أن رخصة البناء تستلزم صدورها سلطة إدارية مختصة محددة قانونا وقبل مباشرة موضوع الطلب، كما أن ميزتي الواقعية تفرضان أن لا يتم تسليمها لشخص مجهول، وأن يتم إنجاز مشروع البناء عمليا على قطعة الأرض وخلا فترى محددة.³

وهذا يعني أنها سابقة لكل بناء، ودون هذه الرخصة، فقد يكون صاحب البناء أنه قد ارتكب جنحة أي أنها ضرورية ولازم في كل عملية بناء.

وكما أن هذه الأخيرة تجبر صاحب البناء بإزالته فغرض الرخصة قبل البناء، من أجل ألا يفسح المجال للأفراد بإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام الواقع لإجبارها

¹-عزري الدين، مرجع سابق، ص 12.

²-شعيب محمد التوفيق، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، 2020/2021، ص 10.

³-خير الدين، مميزات رخصة البناء وأسس إصدارها في القانون الجزائري، العدد الرابع، ديسمبر 2017، جامعة تلمسان، ص 215.

على منح تراخيص بعد ذلك إذا ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنفيذية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته.¹

ثالثا: آلية قانونية تقنية وفنية تسمح بالضبط والمراقبة في مجال التعمير.

إن رخصة البناء تضمن احترام قانون التهيئة والتعمير وكل وثائقه الأساسية ذات القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ومن أهمها المخطط التريعي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، الذين يجب أن تتبعها رخصة البناء طبقا للمادة 10 من القانون 90-29 المتعلق للتهيئة والتعمير يشكلان أداتين أساسيتين للتهيئة والتعمير اللتين لا يجوز لأي استعمال إلى أراضي البناء أن يتناقض معها في شيء دون أن يتعرض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون. ورتب المشرع الجزائري لموجب هذا القانون أسس اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المواد من 16 إلى 30، وأوكل مهمة أداءه للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991 المتضمنين إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والصادرة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، والمرسوم التنفيذي رقم 317/5 المؤرخ سنة 2005. ويجب تخطيط كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم اعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحسن مسؤوليته كونه أداة توعية تنظيمية للتهيئة والتعمير في البلدية المعنية، وهو الذي يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير ويضبط الصيغ المرجعية ومساحات تدخل مخطط شغل الأراضي، ويعتبر مخطط شغل الأراضي هو الآخر الوسيلة الثانية والفنية الجمالية للبناء.²

¹-عزري الدين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 03، 2008، ص 12.

²-خير الدين، مميزات رخصة البناء وأسس إصدارها في القانون الجزائري، العدد الرابع، ديسمبر 2017، جامعة تلمسان، ص 215-216.

فيجب في تنفيذ كل عمليات البناء في الجزائر طبقا للقواعد التقنية القانونية المحكمة التي رسمها التشريع الجزائري المتعلق برخصة البناء والمرتبطة بالنظام العارضي في ظل قرار رخصة البناء كقرار أحادي الجانبى يستجيب لتشريع العام.¹

فهذا كله يقتضى مراعات الأساليب الفنية والتقنية الفعالة في تنظيم البناء وهو الأمر الذي يحتو تدخل رقابة الإدارة في الدولة بأجهزتها المعنية لتحقيق مطابقة أشغال البناء ولقمع كل مخالفة لهذه الأساليب وبواسطة هذه الوسيلة أي رخصة البناء يتم محاربة السكن الغير القانوني وحماية المنظر والطابع الجمالي للعمران.²

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء.

يعتبر نطاق تطبيق رخصة البناء الإطار القانوني الذي نصت عليه هذه الرخصة والمتمثلة في أعمال البناء التي يقوم بها طالب الرخصة.

ويمن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين يكون المستوى الأول موضوعي يحدد من خلال الأعمال البنائية محل الترخيص، أما المستوى الثاني فيكون مكاني أي يحدد من حيث المناطق التي تستلزم فيه الرخصة بغض النظر عن نوع البناء أو الغاية منه.

الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

لقد جاء في نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 والمتمم بموجبه القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير "تشتت رخصة البناء من أجل البناء الجديدة مهما

¹-المادة 62 من القانون 15-19 المعدل والمتمم سنة 2015، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

²-المادة 76 من القانون، مكرر من القانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير رقم 90-29.

كان استعمالها ولتهديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الفخمة منه أو الواجهة المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج...¹

وهنا نجد بأن المشرع الجزائري حدد في نص المادة السابقة الزامية الحصول على رخصة البناء في الأعمال التالية:

- تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها.
- تمديد البنايات الموجودة.
- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهة المفضية على الساحة العمومية.
- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

أولاً: إنشاء المباني الجديدة.

والإنشاء هو الأحداث. فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للنزاع ثم البدء في إقامتها لأول مرة.²

ولقد جاء تعريف البناء على أنه: "مجموعة من المواد أيما كان نوعها جيرا أو جديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا. شيدته يد إنسان لتصل بالأرض أنصال قرار ويستوي أن يكون البناء معدا لكن الإنسان أو الإبداع أشياء. فالحائط المقام بين حدين بناء العمود التذكاري وما إليها من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما يشيد في باطن الأرض بناء. ويتبين لنا من المفهوم من خلال التعريف المبنى الذي أراده

¹-المادة 52 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
²-بوعقال فيصل، منازل رخصة البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012، ص 28.

المشعر العمراني، فيجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناء ثابت بالأرض.¹

ثانيا: تغير بناء قائم:

وهذا ما حدده المشعر الجزائري في نص المادة 52 من نفس القانون إذ جاء فيها:

- تمديد البناءات الموجودة.
- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه.
- تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية.
- التدعيم أو التسييج.

أ-تمديد البناءات الموجودة:

من خلال المادة السابقة 52 التي جاء فيها "تمديد البناءات" فإنها تدل على عملية التوسع التي تطرأ على أي بناء قائم سواء بزيادة مساحة أو طابق أو إزالة حائط يفصل بين شقتين..."

ب-تعديل البناء:

المقصود به البناء الذي يمس الحيطان أو الجدران للمباني ومشمات الأرضية ومقاس البناية والواجهة واستعمال المبنى أو الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.²

¹-شعيب زهية، عبد الستار أمينة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، 2021/2020، ص 25.

²-عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثاني، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل.

ج-تدعيم المباني والتسييج:

يقصد بالتدعيم الأعمال التي تعزز استقرار البنايات وتقويها وإزالة أي خطر أو خلل فيها. أما التسييج فهو الحواجز التي تقام حول أرض أو عقار بغرض حمايتها أو منع الدخول إليها. إلا أن المشرع الجزائري في المادة 52 المذكورة سابقا قد حصر تدعيم المباني وتسييجها في إقامة جدار صلب بهدف تسييج المبنى.

الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء.

وهو الأماكن التي يشترط فيها الحصول على رخصة البناء قبل البدء في أشغال البناء. وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بهدف توضيح حدود الأرض وتنظيم حقوق استخدامها. ومن هنا يمكن تحديد النطاق المكاني لرخصة البناء قبل وبعد صدور القانون 90-29.

أولا: النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 90-29 وهذا الأخير سنتطرق إليه من خلال عدة قوانين والتمثلة في:

1: النطاق المكاني لرخصة البناء في الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي.

لم يحدد المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء وقصد تجزئة الأراضي لأجل البناء الملغي النطاق المكاني لرخصة البناء إلا أنه بالرجوع إلى المادة 02 منه نجد أنها لا تشترط رخصة البناء فيما يخص البلديات التي يقل سكانها عن 2000 ساكن. فرخصة البناء الزامية للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 ساكن. نجد

أن المشرع قد اعتمد على معيار على معيار الكثافة السكانية لتحديد النطاق المكاني لرخصة البناء. لكن جعل رخصة البناء الزامية بالنسبة لبعض الفئات.¹

2: النطاق المكاني رخصة البناء في القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى:

من خلال القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى فإنه حدد الأماكن التي تشترط وتستلزم فيهم الحصول على رخصة البناء ولعل أبرزها مايلي:

- المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة في المراكز الحضرية.
- المناطق ذات القبصة الفلاحية العالية في الريف.
- المناطق المهيأة ذات الطابع المميز.
- المناطق المصنعة من قبل الإدارات المطلوب حمايتها.
- المنشآت الصناعية والمنشآت المدنية.
- منشآت الأمن الوطني والجمارك.
- كل بناء يزيد عدد المساكن المجتمعة فيه على العشر.

ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور القانون رقم 90-29:

ويمكن حصر النطاق المكاني لرخصة البناء هنا في القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19.

1: النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور القانون رقم 90-29:

تقتضي المادة 04 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على: لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية:

¹ شعيب زهية، عبد الستار أمنية، نفس المرجع السابق، ص 28.

- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.
 - التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أرض فلاحية.
 - التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.¹
- وهنا نجد بأن المشرع الجزائري قد حدد القطع الأرضية القابلة للبناء.

2: النطاق المكاني لرخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19:

وسع المشرع الجزائري في الزامية الحصول على رخصة البناء في جميع المناطق وذلك قبل الشروع والقيام بأي أشغال التي فيها استثناء في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 التي تنص على: " لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تختص 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 الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات".²

من خلال المادة نجد بأن المشرع قد بين الأشغال والبيانات التي لا تخضع لرخصة البناء.

المبحث الثاني: بيان أنواع الجرائم وأركانها.

لقد شرع المشرع الجزائري مجموعة من المخالفات التي لا يجب فعلها في البناء، والتي لا تتطابق مع المرسوم التنفيذي المتعلق بعقود التعمير 15-19. فهي بدورها مجموعة من الجرائم التي يعاقب عليها القانون لأنها مخلة بعمران الدولة سواء من الناحية الجمالية أو من ناحية السلامة، فما هي هذه الجرائم يا ترى؟

¹-المادة 04 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
²-المادة 01 من الرسوم التنفيذية رقم 15-19.

المطلب الأول: أنواع جرائم البناء.

لقد قر القانون 90-29 المؤرخ سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير مجموعة من الجرائم والمخالفات والتي هي:

الفرع الأول: جرائم البناء التي صرح بها المشرع الجزائري.

فقد صرح المشرع الجزائري وفق القانون 90-29 إلى نوعين من الجرائم وهما البناء بدون ترخيص وأيضا عدم مطابقة المخططات البيانية في الترخيص حيث سوف تتفرق إليها الآن.

1- جريمة البناء بدون ترخيص:

لقد أكدت المادة 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أن يصنع المشرع في أشغال البناء بدون ترخيص.¹ أيضا أنه يقتصر على البيانات الجديدة من حيث الترخيص، ولكم نجد أن المادة 52 قد حددت أعمال البناء سواء فيما يتعلق بالمشروع في تشييد بنايات جديدة أو تعديل البنايات التي سبق تشييدها من قبل، وذلك فيما يخص التغيير أو التدعيم أو غيرها من الأعمال، وهذا يعني أن جرائم البناء دون ترخيصها لما تقتصر على البناء من أول مرة.²

الفرع الثاني: جريمة إنجاز أشغال البناء دون احترام المخططات البيانية:

لقد أقرت المادة 76 السابقة ذكرها من القانون 90-29 على أنه يمنع المشروع في أشغال البناء... أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".³

¹-الجريدة الرسمية، 1966، العدد 48.

²-لمين لعريط، جرائم البناء والتعمير في ظل القانون 90-29، المجلد 9، العدد 1، 2021، ص 328.

³-القانون رقم 90-29 المؤرخ سنة 1990، المادة 76.

فيمكننا تعريف هذه الجريمة على أنها تلك التي يقوم بها الجاني بأب عمل من أعمال البناء سواء تشييد المباني الجديدة أو تعديد المباني القائمة أو التغيير الذي يمس الواجهات على الساحات العمومية أو انجاز صلب للتدعيم أو التسييج، بشرط أن تكون هذه الأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء، لا سيما فيما يتعلق بالأصول الفنية أو تصميم المشروع وتنفيذه والإشراف عليه، وكذا القواعد المتعلقة بمظهر البنايات وحجمها وموقعها...فبالرجوع إلى نص المادة 55 فقرة 02 من القانون 90-29 حيث تنص على أنه يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد للبناء وغيرها.

هنا نستنتج أن المقصود بالتصاميم هي كل المخططات والوثائق التي تبين موقع المشروع وحجمه ونوع الواجهات وغيرها.¹

فقد أوجد المشرع من خلال المادة 76 على أنه في حالة انجاز أشغال البناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية سارية المفعول، فيمكن للسلطة الإدارية أن تلجأ للغرفة الإدارية الاستعجالية لإصدار أمر وقف الأشغال، وكذلك يمكن أن ترفع دعوى أمام الغرفة الإدارية وأن يأمر القاضي الفاصل في الموضوع، الواقع والمنشآت مع رخصة البناء، وإما هدم المنشآت وإعادة تخصيص الأراضي، ولكم القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 ألغى هذه الأحكام وأعطى السلطة الإدارية سلطة واسطة من خلال المادة 76 مكرر 04 التي تنص على "عندما ينجز البناء رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر اثبات المخالفة وارساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي...". وهنا رئيس المجلس الشعبي البلدي وضع المتابعة الجزائية للمخالفات، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بعدم البناء ابتداء من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة".

¹ -لمين لعريط، جرائم البناء والتعمير في ظل القانون 90-29، دار البحوث العلمية، المجلد 9، 2021، ص329.

وعند انقضاء المهلة أي في حالة تصور الرئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر
الوالي القرار بالهدم في أجل لا يتعدى ثلاثون يوما.¹

فتظهر لنا هنا صورة من جريمة البناء بدون ترخيص وهي جريمة تغيير البناءات
القائمة أو تسيبها بدون ترخيص بالطبع، فتعني هذه الجريمة التي يقوم بها الجاني بتفسير
جانب البناء أو معالجة بدون ترخيص، وهذا بتعديل الحيطان الضخمة أو غيرها.

الفرع الثاني: جرائم البناء التي أغفلها المشرع الجزائري:

لقد جاء في نص المادة 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير العديد
من الأعمال المخالفة للنظام القانوني الذي يحكم رخصة البناء، إلا أنها قد أغفلت الحديث
عن جرائم أخرى، بالإضافة إلى أن المادة 77 من نفس القانون تحدثت عن جرائم البناء
بصفة عامة. ومن هذا المنطق حق لنا التطرق إلى أهم هذه الجرائم:

1- جريمة الغش في استخدام مواد البناء أو في تصنيعها:

يكون هذا النوع من الغش من أجل تقليل النفقات وذلك عن طريق إضافة مواد
غريبة على المادة المستخدمة مثل إضافة التراب إلى الإسمنت، هذا وقد يكون بتقليل
الكمية المناسبة أو الإكثار من الرمل على حساب الإسمنت.

وقد يتحقق الغش باستخدام الإسمنت عن طريق استخدام مواد غير مطابقة
للمواصفات.

2- جريمة البناء خارج خط التنظيم:

يحظر إجراء أي عمل من الأعمال خارج الخطوط التنظيمية وأي شخص يقوم بهذه
الأعمال يعتبر مرتكب لجريمة البناء خارج خط التنظيم. ويقصد هنا جريمة البناء خارج

¹-ولد قاسي تيزيري، المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة مولود معمري -تيزي وزو-،
2020، ص10.

خط التنظيم هي الجريمة التي يقوم فيها الشخص بتشديد أو تهديد بناية قائمة أو تدعيمها أو تسببها في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم المبين لمعالم الطريق وحدود الأملاك العامة والأملاك الخاصة.

3- جريمة عدم تجديد الترخيص بعد انتهاء المدة:

وهي الجريمة التي يقوم فيها الجاني بالاستمرار في أشغال البناء بالرغم من انتهاء المدة المحددة في رخصة البناء دون تجديد هذه الرخصة. وهذا ما جاء في نص المادة 57 من المرسوم التنفيذي 1-19.

4- جريمة عدم التوقيع على التصميمات والدراسات من قبل مهندس معماري

مدني:

ويمكن تعريف هذه الجريمة بأنها تلك التصاميم المعمارية والدراسات التقنية والهندسية المدنية الغير موقع عليها من قبل مهندس معماري معتمد أو مهندس مدني معتمد.

5- جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف:

وهي الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس أو المشرف أو المصمم أو المقاول المسند إليه التنفيذ. الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ مثلا إغفال المهندس تبيان الغرض من إقامة البناء كتصميم الأدرج بشكل شاق ولا يصلح الصعود والنزول بالأثاث.

وقد يكون بمخالفة المحاور الأساسية على نحو يخالف المقاييس المطلوبة واللازمة لضمان البناء.

6- جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

الهدف من التصريح والإشهار هو أن يطمئن أصحاب الشأن إلى صدور وترخيص بالأشغال سواء بناء أو هدم.

ويمكن تعريف هذه الجريمة بأنها الإجراءات التي لا يقوم فيها الجاني بالتصريح بتاريخ فتح الورشة أو إتمام الأشغال لدى جهات مختصة أو عدم وضع لافتة رئيسية من الخارج توضح أدق التفاصيل من تاريخ فتح الورشة وتاريخ انتهائها. وصاحب المشروع ومكتب الدراسات المكلف بإنجازها.

ولقد أغفل المشرع الجزائري هذه الجريمة ولا ينص صراحة على التزام صاحب رخصة البناء بالتصريح بافتتاح الورشة بالنسبة لأشغال البناء. لافي القانون 90-29 ولا في المرسوم التنفيذي 15-19. حيث اكتفى هذا الأخير بالنص على ضرورة وضع لوحة مستطيلة الشكل لا تتجاوز 80سم توضع بها بعض البيانات بغرض الإشهار فقط ولإعلام المواطنين لا غير.

7- جريمة الهدم بدون ترخيص:

تقضي المادة 60 من القانون 90-29 السابق الذكر على ضرورة خضوع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم في المناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة. وكذا عندما تقتضي ذلك الشروط التقنية، غير أن المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور أعلاه بأنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون 98-04 المؤرخ في 15-6-1998 المتعلق بالتراث الثقافي.¹

من خلال نص المادتين السابقتين نجد بأن المشرع الجزائري يوضح موقفه اتجاه الزامية الحصول على رخصة الهدم. فتارة نجده يقصرها على المناطق ذات الميزة الثقافية،

¹-لمين لعريط، جرائم البناء والتعمير في ظل القانون 90-29 بين التنظيم القانوني الفعال وضرورة تعديل التشريع المعمول به، دقاتر البحوث العلمية، المجلد 9، العدد 1، 2021، ص 332-333.

وتارة أخرى يوسع نطاقها ليشمل المناطق التي تقتضي الشروط التقنية والأمنية. وهو ما يؤثر على مدى الزامية الحصول على رخصة الهدم، ومدى تجريم عدم الحصول عليها وذلك في ظل غياب نص صريح يجرم هذا الفعل بالرغم من الأضرار والخطورة التي يمكن أن يسببها على الأمن العام والسكينة العامة.

المطلب الثاني: أركان جرائم البناء:

إن البناء بدون رخصة جريمة يعاقب عليها القانون الجزائري يعتبرها جريمة تساهم في انتشار ظاهرة البناءات الفوضوية.

هذه الأخيرة (جريمة البناء) تقوم على ثلاث أركان أساسية وهي:

الفرع الأول: الركن الشرعي لجريمة البناء

تنص المادة الأولى من قانون العقوبات على أنه: "لا جريمة ولا عقوبة أو تدبير بغير قانون"¹ وطبقا لمبدأ الشرعية لا بد لنص قانوني يبين فعل البناء بدون رخصة مبينا مواصفات الفعل الذي يعتبر جريمة ويحدد أيضا العقاب الذي يجب أن يفرض على مرتكب هذه الجريمة. وتعد هذه الجريمة من الجرائم المنصوص عليها في القانون الخاص. وقد تناولتها نصوص كثيرة مما أدى إلى طرح الإشكالية حول اختيار النص المجرم والمعاقب الواجب تطبيقه. وسنحاول التطرق إلى أهم النصوص التي جرّمه البناء بدون رخصة بما في ذلك النصوص القانونية الملغات.

أولا: تجريم وعقاب البناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 90-29 المعدل

والمتمم بالقانون رقم 04-05.

¹-الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق لـ 8 يونية سنة 1966 الذي يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ص 1.

إن أهم تعديل جاء به القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/8/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير هو نصه الصريح بموجب المادة 76 مكرر 4 منه على الزامية الإدارة بهدم البناء المشيد دون رخصة، وبهذا يكون المشرع نقل اختصاص كل من القاضي الجزائي والإداري إلى الإدارة. بعدما كانت المادة 78 من نفس القانون قبل الغائها. تجيز للقاضي الجزائي في حالة الإدانة بجريمة البناء بدون رخصة أي يحكم أيضا بالهدم. ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 بشروط الإنجاز المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الذي ألغى المادة 78 السابقة ومكن الإدارة من اختصاص الهدم إلا أنها ألزمتها بموجب المادتين 52-53 من المرسوم اللجوء إلى القاضي الإداري الاستعجالي للنطق بتثبيت أمر توقيف الأشغال، وإن لم يحترم هذا التوقيف يتم الهدم. ولقد تم إلغاء هاتين المادتين. بدورها بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14-8-2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، وبذلك تقلص دور القاضي الجزائي في حالة البناء بدون رخصة لينحصر في الحكم بالعقوبة الجزائية دون التدابير والتي أرجعت إلى صلاحيات الإدارة دون اللجوء إلى القاضي.¹

وقد جاء في المادة 77 من القانون 90-29: "يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يعرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا بأحكامه" ويمكن القول بأن هذه المادة تتعلق بالمتبعة الجزائية. وهنا نجد أن المشرع الجزائي لم يجرم صراحة البناء بدون رخصة. فلقد هذه المادة عقاب مخالفة أحكام القانون 90-29

¹-بربيج محي الدين، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، جامعة وهران 2، 2017، ص 287.

وهو نفس ما جاءت به المادة 52 من القانون 82-02 الملغى المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.¹

هذا وقد حددت المادة 52 من قانون العمران الأحكام والأشغال في فقرتها الأولى الالتزام الذي يشكل مخالفة جريمة البناء دون رخصة بقولها: "تشتت رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي مس الحيطان الضخمة أو الواجهة المقضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج" وهنا نرى تعدد الأشغال التي يشترط فيها رخصة البناء إذ أن تنفيذ أي منها يشكل جريمة بناء دون رخصة. وأيضا المادة 76 من ذات القانون المستحدثة بموجب المادة 7 من قانون رقم 04-05 المعدل والمتمم القانون رقم 90-29 فنصت على حظر البناء بدون رخصة بقولها: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البنائية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء. وهنا نجد بأن المادة 76 المستحدثة بموجب المادة 70 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 أنها جريمة الشروع في البناء دون رخصة.

مما يجعلنا نعتقد أن المادة 2 هي وحدها التي تضمنت تجريم البناء بدون رخصة. وبالتالي قد تشكل إلى جانب المادة 77 من القانون 90-29 الركن الشرعي للجريمة. وعليه يتعين على نيابة الجمهورية التابعة على أساسها معا.²

ثانيا: تجريم البناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها:

¹- نصت المادة 52 من ق رقم 82-02 الملغى: "يعاقب على تنفيذ الأشغال واستعمال الأرض لأحكام هذا القانون والنصوص التنظيمية الصادرة لتطبيقه بغرامة من 3000 إلى 3000.000 دج.
²- بربيج محي الدين، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، جامعة وهران، 2017، ص 289.

لقد جاء في المادة 79 من القانون رقم 08-15: "يعاقب بغرامة مالية من خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى 100.000 دج كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة 06 أشهر إلى 01 سنة وتضاعف الغرامة.

وهنا المادة 79 نصت على تجريم البناء دون رخصة وعلى عقوبته في نفس النص كما أنها لم تبين عناصر الفعل المكون للتشييد فأتاحت بذلك باب الإجتهد والتفسير للفقهاء والقضاء، هذا وقد جرمت البناء دون رخصة بصفة مطلقة. مما يصعب علينا معرفة مصير المادتين 52-77 من القانون رقم 90-29.

وهنا نجد أنفسنا أمام نصوص قانونية مختلفة تجرد وتعاقب نفس الفعل وهذا ما يؤدي إلى عدم الاستقرار القضائي.

وعند العودة إلى المادة 02 في فقرتها الثانية من القانون المدني فإن إصدار قوانين تتعلق بمسألة واحدة يؤدي إلى إلغاء الأول منها. وبهذا فإن المادة 79 من القانون 08-1 هي المادة المعمول بها وبالتالي فإن المادتين 52-77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ألغيتا ضمناً.

تعتبر أحكام المادة 79 كم القانون 08-15 أركان انتقالية بدأ العمل بها بتاريخ 03/08/2008 لتنتهي في تاريخ 02/08/2016 بموجب أحكام المادة 94 من ذات القانون التي كانت تنص على سريان أحكامه لمدة 5 سنوات أي إلى غاية 03/08/2013 ثم مدد أجل سريانه لمدة 3 سنوات إضافية بموجب أحكام المادة 94 من القانون رقم 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 التي عدلت أحكام المادة 94 من قانون 08/15 السابق الذكر.

أن يكون المشرع على مصير المادتين 52-77 من القانون 90-29 بعد صدور المادة 79 من القانون 08-15 أدى إلى حدوث أخطاء قانونية.

لكن الملاحظ عمليا من خلال الأحكام والقرارات القضائية. أنه لا توجد متابعات بتهمة البناء بدون رخصة على أساس المادة 79 من القانون رقم 08-15 منذ صدوره بل على أساس المادتين 52 و 77 من القانون 90-29.¹

وبالإلغاء نص المادة 79 ق رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها فإن المادتين 52-77 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تشكلان الركن الشرعي لجريمة البناء بدون رخصة. وأنه لكل واحدة نطاق اختصاص في التطبيق من حيث الموضوع ومن حيث الزمان، وإن كانت تنطوي على نفس الفعل الذي يشكل ركن مادي واحد وهذا ما سنتعرض له في الفرع الثاني.²

الفرع الثاني: الركن المعنوي لجريمة البناء

المقصود هنا انصراف إدارة الجاني إلى القيام بنشاط أو أي عمل يدخل ضمن مجموعات أعمال البناء التي تستلزم ضرورة الحصول على ترخيص إداري للقيام بها، فهي جريمة عمدية يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المتهم، أي يلزم توافر عنصر العلم والإرادة.³

والدليل على أن جريمة البناء بدون رخصة جريمة عمدية لا مادية هو أن أصل الجرائم أنها عمدية تقوم على القصد الجنائي. وتجريم الشروع فيها أكبر دليل على أنها جريمة عمدية.

¹-قزاني ياسمين: النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هوما، الجزائر، 2016، ص 38.

²-بريج محي الدين، مرجع سابق، ص 292.

³-كمال محمد الأمين: الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2016/2015، ص 178.

ويتحقق الركن المعنوي لجريمة البناء بدون ترخيص عندها يبدأ المتهم البناء دون وجود ترخيص. وهنا ليس له الاحتجاج حسب نيته بعدم العلم بضرورة الحصول على رخصة. معتمداً في ذلك على تسامح الإدارة مع هذا النوع من الأعمال حتى ولو تصادف ذلك أن تسامحه الإدارة مع غيره من المتهمين. فإذا نسب إلى الإدارة وقوع خطأ يتمثل في ردها على طالب الرخصة بأنه لا يلزم صدور ترخيص للقيام بأعمال البناء. فالخطأ الإداري لا يستدعي توافر الركن المعنوي لدى المتهم.¹

ومن هنا نستخلص أنه لم يتم وضع أحكام خاصة من قبل المشرع الجزائري لجريمة البناء بدون رخصة بل اكتفى بنص قانون عام يعاقب كل مخالفات قانون البناء والتعمير. وقد تم إلغاء القانون رقم 08-15 وذلك باعتبار القاضي يوجد صعوبة في معرفة النص القانوني الواجب تطبيقه في حالة ارتكاب جريمة البناء بدون رخصة.

وبالنظر إلى عقوبة هذه الجريمة فإنها لا تبدو رادعة على خلاف العقوبة التي أقرها مثلاً المشرع المصري للبناء دون ترخيص في المادة 102 من قانون البناء رقم 119 لسنة 2008، إذ يمكن أن تصل العقوبة إلى الحبس بـ 5 سنوات إلى جانب الغرامة.²

الفرع الثالث: الركن المادي لجريمة البناء دون رخصة

ويعتبر النشاط أو الفعل الذي يصدره مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه إذ يقوم إحدى صور البناء المنصوص عليها في قانون البناء دون الحصول على ترخيص من الجهات المختصة.

¹-بربيج محي الدين: جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، جامعة وهران 2، سبتمبر 2017، ص 300.

²-بربيج محي الدين، نفس المرجع السابق.

ويتمثل الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص من عنصرين أساسيين فعل البناء وغياب رخصة البناء، ومن هنا نرى بأن الركن المادي مركب يقوم على هذين العنصرين فعدم توفر أحدهما لا يكفي للحصول على جريمة البناء.

أولاً: فعل البناء:

تعاقب المادة 77 من القانون 90-29 على تنفيذ الأشغال تجاهلاً للالتزامات التي يفرضها القانون. وجوهر الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص يتجسد في قيام المتهم بفعل البناء قبل الحصول على ترخيص. وبالرجوع إلى مضمون المادة 1/52 من نفس القانون فإنها اشترطت الحصول على ترخيص إداري مسبق للقيام بأعمال البناء. بحيث نصت على: "تشتت رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجود، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج.

ومن هنا نرى بأن جريمة البناء بدون رخصة جريمة وذلك حسب النصوص التي تطرقنا عليها سابقاً، حيث أنها تتطلب القيام بالفعل المجرم حتى يتوفر ركنها المادي.

ثانياً: غياب رخصة البناء:

ومن أجل اكتمال الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة يجب عدم الحصول على رخصة البناء وقت القيام بأفعال البناء المحضرة. وذلك لأنها وسيلة رقابية على مدى احترام قواعد البناء وهذا ما يعكس التطور الذي وصل إليه المشرع الجزائري في مجال العمران.

وغياب رخصة البناء راجع إلى عدة أسباب أهمها: عدم طلبها بسبب الإدارة، أحكام قضائية.

أ- غياب رخصة البناء لعدم طلبها:

وهي الأكثر شيوعاً لجريمة البناء دون رخصة حيث تتمثل هذه الحالة في الامتناع عن القيام بفعل أمر به القانون. وهذا ما حدده القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المواد 61 إلى 69.

ب- غياب رخصة البناء بسبب الإدارة:

وفي هذه الحالة نجد بأن الإدارة هي السبب الرئيسي لعدم حصول المعني بالأمر على رخصة البناء وذلك بسبب سكوتها على الرد أو بسبب تصرفاتها القانونية كسحب قرار منح رخصة البناء بشرط يكون السحب الإداري قانوني أو قرار المنح غير مشروع.

ج- غياب رخصة البناء بسبب أحكام قضائية:

يمكن لكل ذي صفة ومصلحة رفع دعوى إلغاء ضد قرار منح رخصة البناء بما فيه الإدارة التي تلجأ للإلغاء القضائي في حالة انتهاك أجل الإلغاء الإداري أو في حالة تحريك دعوى عمومية على أساس جريمة البناء بدون رخصة بناء ولكن غير شرعية منحت على أساس تصريحات كاذبة من المتهم.¹

وفي حالة وقف تنفيذ رخصة البناء يتوجب التوقف عن عملية البناء من يوم تبليغ الشخص المعني طبقاً للقانون وإلى بعد بمثابة من يقوم بأشغال البناء دون رخصة.

¹-بربيج محي الدين، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، جامعة وهران 2، سبتمبر 2017، ص 301

ملخص الفصل الأول:

وما نستخلصه من دراستنا للفصل الأول هو أن رخصة البناء في التشريع الجزائري وثيقة إدارية صادرة من سلطة مختصة بهدف البناء أو الهدم أو تعديل ما للبناء وذلك وفقا لقوانين التهيئة والتعمير. ومن أهم خصائصها أنها فردية مؤقتة، كما أنها تخضع للرقابة وهي أيضا محددة بالمكان والزمان أي تكون صالحة لفترة محددة مثلا (سنة). هذه الأخيرة كثيرا ما ارتكب فيها جرائم عديدة من بينها: إقامة أو تعديل أو هدم بناية من دون الحصول على ترخيص من جهة مختصة أو عدم احترام ما ينص عليه القانون المتعلق بالتخطيط العمراني. وتنقسم هذه الجرائم إلى نوعين منها ما نص عليه المشرع الجزائري كجريمة البناء دون ترخيص، جريمة انجاز أشغال البناء دون احترام المخططات البنائية. وهناك جرائم أغفلها المشرع المتمثلة في جريمة الغش في استخدام البناء أو في تصنيعها، جريمة البناء خارج خط التنظيم، جريمة عدم تجديد الترخيص بعد انتهاء المدة، جريمة عدم التوقيع على التصاميم والدراسات من قبل مهندس معماري ومهندس مدني، جريمة الهدم بدون ترخيص، جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف، جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

هذا ولهذه الجرائم أركان مهمة تقوم عليها، ولعل أبرزها الركن الشرعي والذي يوجد فيه نص قانوني يجرّد الفعل. ثم الركن المادي باعتباره الفعل أو النشاط الذي يقوم به الشخص دون الحصول على ترخيص.

وثالثا الركن المعنوي إذ يتوفر فيه القصد الجنائي أي (معرفة المخالفة وإرادة الجاني في الوقوع فيها).

الفصل الثاني

النظام القانوني الخاص بجرائم البناء

الفصل الثاني: النظام القانوني الخاص بجرائم البناء.

يعتبر النظام القانوني الخاص بجرائم البناء جزء لا يتجزأ من المنظومة التشريعية التي تهدف إلى تنظيم العمران وضمان احترام وحماية المصلحة العامة، وبالنظر إلى النمو السكاني الرهيب والتوسع العمراني المتسارع وجب فرض ضوابط قانونية صارمة وردعية على أعمال البناء خاصة التي تتجزأ دون رخصة أو البناءات المخالفة للنظام المعتمد، والمتمثل في النظام القانوني الخاص الذي يتميز بالاستقلال النسبي عند القواعد العامة في القانون الجنائي ويأخذ بعين الاعتبار الطابع الفني والإداري للمخالفات المرتكبة في البناء. وعلى هذا الأساس سيتم التعرف في هذا الفصل على الطبيعة القانونية لجرائم البناء والمسؤولين جزئياً عنها في المبحث الأول، أما المبحث الثاني فسننتقل إلى الجرائم الواردة في قانون العقوبات والقانون الخاص.

المبحث الأول: الطبيعة القانونية لجرائم البناء والمسؤولين جزئياً عنها.

وفي هذا المبحث سنتطرق إلى الطبيعة القانونية من وجهات مختلفة سواء من خلال أركانها أو عن طريق الحق المعنوي عليه في هذه الجرائم، هذا وسوف نتعرف أيضاً على المسؤولين جزئياً منها.

ومن هذا المنطلق سيتم عرض الطبيعة القانونية لجرائم البناء في المطلب الأول وفي المطلب الثاني سنتطرق إلى المسؤولين جزئياً عنها.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لجرائم البناء.

تعد الطبيعة القانونية لجرائم البناء من الموضوعات الدقيقة كونها جرائم ذات طابع خاص تجمع بين القواعد القانونية ذات الطابع الجنائي وأحكام القانون الإداري والتخطيط العمراني، فجرائم البناء أفعال تمس النظام العمراني كل هذا وذاك دفعنا إلى تحديد الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير، وذلك بالنظر إلى مساهمتها النسبية (الفرع الأول)

وركنها الشرعي الفرع الثاني، أما في الفرع الثالث فسننظر إليها بالنظر إلى ركنها المادي وركنها المعنوي في الفرع الرابع، وفي الأخير بالنظر إلى طبيعة الحق المعتدي عليه وذلك في الفرع الخامس.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لجرائم البناء بالنظر إلى جسامتها.

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى خطورتها وجسامتها إلى:

- جنايات والتي تعتبر أشد أنواع الجرائم خطورة مثل القتل العمد.
- جنح، وتعتبر جرائم أقل خطورة من الجنايات مثل الضرب البسيط أو البناء بدون رخصة.
- المخالفات، وهي الأفعال التي تمس النظام العام مثل مخالفة إشارة المرور أو تأخير في تقديم وثائق معينة... الخ

وتختلف العقوبات المقررة لهذه الجرائم، بحيث إذا كان العقاب المقرر في الجريمة هو الإعدام أو السجن المؤقت لمدة تتراوح بين 5 سنوات إلى 10 سنوات فإن هذه الجريمة هي جناية. وذلك حسب المادة 261 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق لـ 8 ماي 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم. والتي تنص على: "يعاقب بالإعدام كل من ارتكب جريمة القتل أو قتل الأصول أو التعميم".¹

وأيضاً حسب المادة 263 من نفس الأمر حيث تنص على "يعاقب بالسجن المؤقت من 5 سنوات إلى 10 سنوات وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج كل من يمارس أو يحرض أو يأمر بالتعذيب على شخص...".²

¹ المادة 261 من الأمر 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1886 الموافق لـ 8 ماي سنة 1966، المتضمن قانون

العقوبات المعدل والمتمم، ص 72.

² -المادة 263 من نفس المرجع، ص 72.

أما إذا كانت العقوبة هي الحبس لمدة لا تتجاوز الشهرين إلى 5 سنوات أو الغرامة التي مقدارها 20.00 دج فإن الجريمة هي جنحة.

أما في جريمة المخالفة فنجد أن العقوبة المقررة هي الحبس من 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر أو بغرامة مالية من 1000 دج إلى 20.000 دج وذلك حسب المادة 440 المعدلة والمتممة من الأمر 66-156.

ومن هنا نجد بأن المشرع الجزائري قد صنف جرائم البناء ضمن الجرح أو المخالفات، حيث أنه أخذ بالمخالفات في قانون العقوبات، أما في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير فقد قسم جرائم التهيئة والتعمير إلى مخالفات وجرح.

الفرع الثاني: طبيعة جرائم البناء بالنظر إلى ركنها الشرعي.

من منطلق لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص قانوني فإن الشخص لا يعاقب إلا إذا قام بجريمة وخالف القواعد القانونية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير 90-29 أو قانون العقوبات. ولهذا يعتبر الركن الشرعي من الأركان الأساسية لقيام أي جريمة. فهو لا يتحقق إلا بوجود نص قانوني يجرم الفعل. وهو موجود في قانون العقوبات والقوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير.

الفرع الثالث: طبيعة جرائم البناء بالنظر إلى ركنها المادي.

يعتبر الركن المادي لجرائم البناء الفعل المخالف للقانون أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون مثل: انجاز أشغال البناء دون ترخيص أي دون رخصة بناء، مخالفة شروط رخصة البناء والقيام بالبناء في مناطق مخصصة للملك العام أو الخاص بالدولة أي المناطق المحصورة.

ويمكن تقسيم الجرائم بالنظر إلى الركن المادي إلى جرائم إيجابية مثل القيام بأعمال ينهي عليها القانون وجرائم سلبية كالامتناع عن القيام بأعمال يأمر بها القانون. وبتطبيق ذلك على جرائم البناء، فإن هذه الأخيرة تعتبر جرائم إيجابية، وذلك باعتبار أن الجاني يقوم بنشاط ينهي عنه القانون كالقيام بأعمال البناء دون الحصول على رخصة أو ترخيص.

الفرع الرابع: طبيعة جرائم البناء بالنظر إلى ركنها المعنوي.

يعتبر الركن المعنوي أحد أهم الأركان التي تقوم عليها الجريمة. وهو الإرادة التي يقترن بها الفعل وقد يتخذ الركن المعنوي صورة القصد ومنها توصيف الجريمة بأنها جريمة قصدية، كما قد يتخذ الركن المعنوي صورة الخطأ وعندها توصف الجريمة بأنها غير مقصودة، والقصد والخطأ كلاهما يمثل صورة الركن المعنوي في الجريمة.¹

وبتطبيق هذا على جرائم البناء نجد أن جرائم البناء هي جرائم عمدية، وذلك لأن الجاني يقوم بفعل قصدي مثل إنشاء المبنى أو توسيعه أو التعديل... الخ دون ترخيص من جهة إدارية مختصة.

الفرع الخامس: طبيعة جريمة البناء بالنظر إلى حق المعتدى عليه.

إن جريمة البناء من النشاطات المضرة بالمصلحة العامة وذلك لأنها نشاط يقوم به الجاني وذلك عن طريق مخالفة قواعد القانون العمراني. مما يهدد صلاحية المباني من النواحي الفنية والصحية والهندسية وبالتالي يؤدي إلى المساس بحق الغير والتأثير على جمال المدينة ورونقها.

¹-سبيح زيان، سلمى المغني، صور وأركان الجريمة المنظمة، دراسة مقارنة في القانون الإجرائي والقانون الجزائي، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد الثالث عشر، ص 234.

المطلب الثاني: المسؤولون جزائيا عن جرائم البناء.

تكمن المسؤولية الجزائية في التزام شخص ارتكب فعل مخالف للقانون بتحمل النتائج القانونية المترتبة على مخالفته سواء كان هذا الفعل جنائية أو جنحة أو مخالفة.

من هنا فقد أثار تساؤل حول المسؤول جزائيا عند ارتكاب جريمة البناء هل هو المالك الذي له الحق في طلب رخصة البناء، أو المخالف لأحكامها أو المهندس المعماري أم المقاول الذي يعمد إليه عمل التشييد في إطار عقد المقاول؟

وللتعرف على هذا التساؤل سيتم التطرق إلى القاعدة العامة في تحديد المسؤولين جزائيا عن جرائم البناء في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني سنتطرق إلى الاستثناءات الواردة في هذا الشأن.

الفرع الأول: القاعدة العامة في تحديد المسؤولين جزائيا عن جرائم البناء والتعمير.

إن المبدأ هو أن واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض. أي صاحب المشروع أو من في حكمه، وليس على المقاول أو المهندس المعماري، وعليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الأرض، أما المهندس أو المقاول فإنهما يقومان بدور مادي في عمل البناء والتشييد في إطار عقد معين¹.

الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة بشأن تحديد المسؤولين جزائيا عن جرائم البناء والتعمير.

تقتضي المادة 77 من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير على: "يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن

¹-أ-قارة تركي إلهام، جرائم البناء بين قانون العقوبات والقوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، جامعة تلمسان.

الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة¹.

وبالنظر إلى هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد وسع دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم.

ويضاف إلى ذلك أن كلا من المقاول والمهندس المعماري ليسا مسؤولين كفاعلين أصليين لهذه الجرائم. إلا أنهما يسألان نفس المسؤولية الجزائية لمالك الأرض بوصفهما شركاء. ذلك أنهما يقومان بدور مادي في عمل البناء والتشييد إذ يساعدان الفاعل وهو صاحب البناء (الأرض على تحقيق الركن المادي للجريمة أي فعل البناء وبدونهما قد لا يمكن للمعني القيام بذلك².

المبحث الثاني: الجرائم الواردة في قانون العقوبات والقانون الخاص.

لقد تعددت فكرة الجرائم بالنسبة لشؤون التهيئة والتعمير فقام هذا الأخير إلى تقسيمها إلى نوعي: من حيث انتمائهما فمنها من تنتمي إلى قانون العقوبات 66-156 المتمثل في إصلاح أو هدم البناء بدون اتخاذ الاحتياطات ورفض أو عدم إضاعة الإنذار الصادر من السلطة الإدارية في حالة الخطر. أم القانون الخاص أي الخاص بالتهيئة التعمير 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 فقد أوجد عدة جرائم منها الجرح والمخالفات، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال المطلب الأول والمطلب الثاني.

¹ - المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

² - د. سبتي محمد، التدخل العقابي للقاضي الجزائري في ميدان رخصة البناء، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد

الأول، العدد 01، 2025، ص 153.

المطلب الأول: الجرائم الواردة في قانون العقوبات 66-156.

لقد أوجد قانون العقوبات 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات نوعين من الجرائم وهما.

الفرع الأول: اصلاح أو هدم بنايات دون اتخاذ الاحتياطات.

لقد قر القانون 66-156 من خلال المادة 141 على كم من أقام أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات بعقوبة مالية تقدر بين 100دج إلى 1.000دج كما يجوز أيضا أن يعاقبه بالحبس لمدة عشر أيام¹.

وهذا ما يؤكد لنا أنه يستلزم أخذ الاحتياطات العامة من أجل السلامة العامة والخاصة.

فالقيام بأعمال البناء يتطلب الحصول على تراخيص مسبقة من الإدارة، وذلك حتى تتمكن هذه الأخيرة من القيام بمهامها المتمثلة في الرقابة الإدارية بغرض احترام الإجراءات الوقائية من الحوادث التي قد تصاحب أحد العمليات المتعلقة إما بإقامة البناء أو إصلاحه أو هدمه.²

وكما ذكرت المادة 442 أيضا من قانون العقوبات الجزائري 66-16 على انه يعاقبه بغرامة مالية من 2.000 إلى 20.000دج وبالحبس من عشرة أيام إلى شهرين أو

¹-القانون 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن لقانون العقوبات المعدل والمتمم بموجب القانون 06-23 المؤرخ سنة 2006.

²-قارة تركي إلهام، جرائم البناء بين قانون العقوبات والقوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، ص 3.

بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل ما أمر بهدم أو اصلاح بناء دون اتخاذ الاحتياطات اللازمة التي تضمن عدم وقوع ضرر للأشخاص أو الأموال.¹

فيظهر لنا أيضا أن المشرع يعتبر الإهمال في أخذ الاحتياطات أثناء الأشغال خطرا جنائيا يستحق العقوبة حتى إن لم يقع ضرر فعلي مادامت الأفعال تمت دون احتياطات.

فيتمثل القيام بأشغال الهدم أو الإصلاح بناء في غياب الإجراءات الوقائية التي من شأنها تفادي الخطر على الأشخاص أو الممتلكات سواء الخاصة أو العامة كاستعمال الدعامات، أو الحواجز وإشارات التنبيه مثلا، وكذا بالنسبة إلى العاملين كارتداء الخوذة لحماية الرأس وغيرها. فالجريمة كما تشترط فيها نية الأضرار بل يعني الإهمال في اتخاذ التدابير الوقائية.

ف نجد أن هذا التجريم له أهمية كبيرة في ميدان التهيئة والتعمير، كحماية السلامة العامة والوقاية من الكوارث الناتجة عن سوء الأشغال أو اللامبالاة، ولذلك رددت الأشخاص الطبيعيين والمعنويين عن الاستشارة أثناء القيام بأشغال قد تمس بالصحة والأمان العام.

الفرع الثاني: رفض أو عدم إطاعة الإنذار الصادر من السلطة الإدارية في حالة الخطر.

لقد منح قانون العقوبات للسلطة الإدارية الحق في أن توجه للمعني بالأمر إنذارا بإصلاح أو هدم المباني للسقوط، فمن رفض المعني بالأمر ذلك واصل إطاعة ذلك

¹-المادة 442 من القانون 66-156 المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المعدل والمتمم 06-23

المؤرخ سنة 2003.

الإندار، فإن ذلك يشكل جريمة يعاقبه عليها القانون، طبقاً للمادة 462 بغرامة مالية من 30 إلى 100 دج كما يجوز أن يعاقبه بالحبس لمدة 9 أيام على الأكثر.¹

فهنا يمكننا تعريف هذه الجريمة على أنها إجراء قانوني يصدره المسؤولون عن السلطة الإدارية سواء على المستوى العالي أو الوطني لتوجيه تحذير للأفراد أو الكيانات حول الخطر المحتمل أو حالة طارئة تستدعي التدخل الفوري.

فالسلطة الإدارية مسؤولة عن إصدار الإنذارات والقرارات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، خاصة في الحالات التي تهدد فيها المشاريع العمرانية أو البناء غير القانوني السلامة العامة أو البيئة، وهذه السلطة تعمل على حماية المواطن والممتلكات من خلال مراقبة الوضع وإصدار أمر الوقوف أو التصحيح عندما يكون هناك خطر قائم.

فتضمن المادة 21 من القانون 66-16 على أن السلطات المحلية يمكنها إصدار إنذار في حالة الخطر المرتبط بمخالفة قواعد التعمير، يتعين على المعني بالأمر الامتثال لهذا الإنذار في أقرب وقت.

ولذلك المادة 23 تنص على أنه في حالة عدم الامتثال للإنذار في الوقت المحدد يمكن للسلطة اتخاذ التدابير اللازمة بما في ذلك اتخاذ قرار بالهدم أو إغلاق البناء، المادة 36 تحدد أيضاً الإجراءات التي تتبعها السلطات في حالة عدم الطاعة، وصولاً إلى اتخاذ إجراءات سريعة لتنفيذ القرارات.

المطلب الثاني: الجرائم الواردة في القانون الخاص.

لقد نص القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على مجموعة من الجرائم التي قد تخل بالتهيئة العمرانية داخل البناء، وذلك من أجل محاربتها والقضاء عليها.

¹- القانون 66-156، نفس المرجع السابق.

الفرع الأول: جريمة رخصة البناء.

إن رخص البناء أداة تابعة للإدارة على النشاط العمراني، تلزم كل من يريد إنجاز بناية أو القيام بأشغال بناء¹، بالإضافة لاعتبارات المحافظة على حياة الأفراد وسلامتهم، فالتخطيط العمراني يتطلب توافر المقاييس المعينة المتعلقة بعرض وطول الشوارع وشبكات الطرق، حيث يسأل جزئياً كل من يخالف الأحكام المنظمة لرخص البناء، لما يشكله من خرق قواعد النظام العام العمراني.

فالمشرع الجزائري لم يقد بتعداد جرائم رخص البناء ضمن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وذلك قبل تعديله، وإنما قد تم النص عليها بموجب القانون 04-05 المعدل المتمم للقانون 90-29 حيث تضمن هذا الأخير نص صريح على نوعين من الجرائم المتعلقة برخص البناء، وذلك وفق نص المادة 76 والتي تتمثل في:

- جريمة البناء بدون رخصة

- جريمة البناء الغير مطابقة لمواصفات رخصة البناء².

فمن خلال استقراء النصوص الخاصة بالتهيئة والتعمير نجد أن المشرع الجزائري قد نص في المادة 76 مكرر 04 على جريمة البناء بدون رخصة والمادة 76 مكرر 04 على جريمة البناء الغير المطابق لمواصفات رخصة البناء فإن إقامة بناء مخالفة لأحكام ومقتضيات الرخصة تعد جريمة بناء مخالفة لأحكام رخصة البناء، لأن رخصة البناء تتضمن الالتزامات التي لا بد من التقيد بها المتمثلة في احترام قواعد العمران واحترام آجال الإنجاز في البنايات للحفاظ على الطابع الجمالي والحضاري للبناء، وبالتالي فإن الغرض

¹-الفاضل عمار، جرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 100.
²-عبد الحليم بن عبادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائية، مجلة التشريعات

التعمير والبناء، العدد السابع، 2018، ص 4.

منه احترام مرخص له بالالتزامات المفروضة عليه في رخصة البناء هو المحافظة على سلامة المبنى والمباني المجاورة وكذلك إعطاء طابع جمالي للمباني.

فالقانون 90-29 المعدل والمتمم ذكر يمكن الشروع في أعمال البناء دون احترام المخططات البنائية كذلك مرسوم 06-55 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المسؤولين للبحث عن مخالفات التعمير، بتعريف لها في المادة 16 عن محضر معاينة الأشغال شرع فيها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة وبالتالي يمكن القول أنه لا يوجد تعريف قانوني لهذه الجريمة¹.

فقد منح القانون في هذا المجال رقابة واسعة حيث يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الجمعيات حق الرقابة على البناءات الجاري تشييدها، وفي حال المخالفة يمكن لهذه الجمعيات أن تتأسس كطرف مدني أمام القاضي الجزائي، وقد يخالف المستفيد من الرخصة قرار الترخيص بالبناء، فلا براعي المواصفات التقنية والمادية لمشروع البناء بعدم احترام الارتفاع المرخص به وكذا عدم وضع الإعلان القانوني (اللافتة) التي ألزمه القانون بها بموجب المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19.²

¹-القانون 90-29 المذكور سابقا.

²-خليف حسينة، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، جامعة زيان عاشور، الجلفة، قسم الحقوق سنة 2016/2017، ص 67.

أولاً: الطبيعة القانونية لجرائم رخصة البناء.

1- جرائم متعلقة برخصة البناء جرائم مادية عمدية.

وهي تنتج عن مجرد عدم الامتثال للقانون والتنظيمات دون الحاجة للبحث عن دافع أو قصة للقيام بها، حيث لا يمكن للمتهم الاحتجاج بحسن نية لإبعاد المسؤولية الجزائية عنه.¹

فجريمة البناء بدون رخصة تقع بقيام الشخص بأعمال ومنشآت بغير ترخيص، فتقوم هذه الجريمة القيام بأعمال البناء دون وجود رخصة إضافة إلى أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء.²

حيث نصت المادة 52 من القانون 90-29 أنه تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، وهذا يعني أنه لا بد من رخصة البناء وأنها شرط أساسي قانوني في كل عملية البناء القائمة.

2- جرائم رخصة البناء جرائم وقتية متتابعة.

فالجرائم الوقتية هي الجرائم التي يتضمن ركنها المادي نشاطا يقع في وقت معين ينتهي بارتكاب الفعل المجرم سواء كان ذلك إيجابيا أو سلبيا، حيث تدخل جرائم رخص

¹- كichel سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريعات الجزائرية، مذكرة لنيل الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015/2016، ص 99.

²- موساوي خديجة، مخالفة رخص البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادية، تخصص حقوق وعلوم سياسية، 2021، ص 18.

البناء ضمن الجرائم الوقتية مثل عدم مراعات المواصفات التي تفرضها رخصة البناء، فهي وقتية لأن نشاط الجاني فيها يحدث في وقت وينتهي بمجرد ارتكابه.¹

أما الجريمة المتتابعة فهي في حقيقتها ذات ارتباط بالجريمة الوقتية، حيث تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية لها، لهذا كيف الفقهاء جريمة البناء بدون رخصة بأنها جريمة وقتية متتابعة الأفعال تنتهي بانتهاء أعمال البناء.

فهي ليست من الجرائم المستمرة على الرغم من امتدادها في الزمن واستمرارها وهذا لما يؤثر على طبيعتها، حيث تعتبر جرائم متتابعة.²

ثالثا: جرائم رخصة البناء جرائم سلبية.

تكيف جرائم رخص البناء بأنها جرائم سلبية لأن نشاط الجاني فيها يتمثل في عدم تقديم طلب الحصول على شهادات أو رخص التعمير، وكذلك الحال في حالة الامتناع عن مراعات المواصفات التي تفرضها رخصة البناء.³

فجريمة رخصة البناء كجريمة سلبية تبرز من خلال الامتناع عن الإجراءات الإدارية المنصوص عليها في قانون التعمير، وهو ما يعد تهديدا مباشرا للنظام العمراني، ويظهر تدخل المشرع الجزائري من خلال المادة 40 حيث تنص على: "تمنع المشرع في أي بناء أو تعديل في البناء دون رخصة مسبقة" وكذلك في المادة 66 حيث أن تعطي

¹-بودوح ماجدة شهيناز، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري على تهم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد 05، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص 131.

²- عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائية، مجلة التشريعات والعمران، العدد السابع، 2018، جامعة غرداية، 2018، ص 9.

³-بطيش بوبكر، منازعات التعمير، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 197.

للسلطة المحلية صلاحية اصدار أمر بإيقاف الأشغال أو الهدم عند مخالفة أحكام الرخص¹.

رابعاً: نطاق المسؤولية الجزائية لجرائم رخص البناء.

ينص القانون الخاص بالتهيئة والتعمير 90-29 في المادة 77 عن الأشخاص المسؤولين جزائياً عن هذه الجرائم، يمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال او المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة².

نستنتج أنه من خلال المادة ماهية المسؤولين جزائياً والذين يتمثلون في:

1-مالك الأرض أو المبنى:

لقد ذهبت بعض الأنظمة القضائية إلى معاقبة من قام بارتكاب جرائم البناء على غرض البصر على مدى صلاحية صفة المالك، فالقاضي له الحق في البحث عن ماهية الشخص سواء في البناء دون رخصة أو لا.

2-الأشخاص الذين يكونون تحت حكم المالك:

وهم الأشخاص الذين حول لهم القانون بمنحهم حق ممارسة بعض الحقوق نيابة عن المالك فيما يتعلق بالبناء أو الهدم وهو الموكل والمستأجر. حيث نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176 التي تحدد كفايات تخضير شهادة التعمير سواء بناء أو هدم أو تجزئة بموجب وكالة خاصة طبقاً للقانون المدني³.

¹-القانون 90-29، المذكور سابقاً.

²-القانون 90-29، المذكور سابقاً.

³-الأمر 75-58 المؤرخ سنة 1975، يتضمن القانون المدني الصادر في الجريمة الرسمية، العدد 78 المؤرخ سنة

3-الأشخاص المكلفون بتنفيذ الأشغال:

يتم تحديد مسؤولية الأشخاص المكلفون بتنفيذ الأشغال في حال على عملية التنفيذ المادي للأشغال مع العلم بمخالفاتها وهؤلاء الأشخاص هو المهندس المعماري والمقاول.

الفرع الثاني: جريمة رخصة الهدم.

لقد أوجب المشرع الجزائري من خلال القانون الخاص بالتهيئة والتعمير رخصة الهدم من خلال المواد 36-60، حيث تعد من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير، كما أكد عليه المرسوم التنفيذي 90-179.

فرخصة الهدم مختلفة عن باقي الرخص العمرانية، فهي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه، فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول على رخصة الهدم مسبقا أي وجوب الرخصة المسبقة قبل أية عملية هدم لبناء، هو التزام فرضه القانون للتعمير والمرسوم التنفيذي 91-176 حيث نصت المادة 61 عن القانون 90-29 المؤرخ سنة 1990، أنه لا يمكن القيام بأية عملة هدم جزئية أو كلية للبناء دون الحصول مسبقا على رخص الهدم وذلك عندما تكون البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها عندما تكون البناية قابلة للهدم سندا للبنائيات المجاورة¹، فالمادة 77 من القانون 90-29 تخالف من يقوم بهذه الأعمال التي نذكرها الآن:

¹-المادة 61 من القانون 90-29 المذكور سابقا.

أولاً: أن يكون هناك بدء في عملية هدم البناء دون رخصة مسبقة.

وهو العنصر المادي لهذه المخالفة أو الجريمة ويقصد به كل الأعمال والأشغال التي تؤدي لا محالة مباشرة إلى هدم جزئي أو كلي لبناية قائمة دون رخصة مسلمة قبل البدء في هذه الأشغال.

كما أنه لا يعنى من المتابعة والعقاب والفاعل لا يمكن نصوره الكافي صاحب البناء، وهذا ما يفهم من نص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176¹.

ثانياً: موقع البناء.

لقد حددت المادة 40 من القانون 90-29 أنه طبقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 أنه لا يمكن القيام بأي هدم دون الحصول على رخصة مسبقة على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون 08-04 أي أنه لا بد من شروط تتعلق بموقع البناء، وهي:

1- أن يكون البناء في مواقع أماكن خاصة.

وهي تلك الأملاك التي تقع في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي كالمياه المعدنية أو الاستحمامية أو في طريق التصنيف لهذه الأملاك تحددها النصوص بالإشارة إلى أن طرف تصنيف أو اقتراح تصنيف التشريعية المطبقة على كل نوع من هذه الأملاك.

2- أن تكون البناية القابلة للهدم سندا لبناية أخرى.

والمقصود هنا وجود بناء أو بنايات مجاورة للبناء المراد هدمه أن يكون هذا الأخير سندا أو ركيزة دعم للبناء المجاور، وتم الشروع في أشغال الهدم دون رخصة اعتبرت

¹- شبيخي وفاء، المخالفات العمرانية وسبل الرقابة منها في ظل التشريع الجزائري، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020، ص 17.

المخالفة القائمة، رغم أن هذه المسألة تقنية لكن محاضر المعاينة المادية تكفي لإثبات قيام هذه الجريمة.

فالمشرع هنا يهدف من اشتراطه لرخصة الهدم حماية أملاك وأرواح المجاورين من خلال وجوب تقديم تصاميم وعرض أسباب الهدم والخبرة التقنية في ملف رخصة الهدم وعليه كل عملية هدم لبنانية تجاوزها بنائية أو بنايات أخرى دون رخصة هي مخالفة.

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 التهيئة والتعمير. وعليه من وجد نص خاص يتعلق بالهدم دون رخصة وكان طبق هذا النص واستبعدت المادة 77 ومثال ذلك المادة 79 من القانون 01-99 المتعلق بالفندقة والعكس صحيح، إذ يتوفر هذا العنصر تصبح الجريمة قائمة وهنا يجب الإشارة إلى استبعاد البنائيات القابلة للانهيان والتي تخضع لأحكام خاصة أوردها المشرع في الفصل الخامس من المرسوم 91-179 في المادة 75 وإلى المادة 78.¹

رابعا: الأشخاص المسؤولين جزائيا عن جريمة رخصة الهدم.

إن جريمة رخصة الهدم أثارت جرائم عدة مما أدى إلى محاولة إيقافها سواء من الناحية القضائية المدنية أو القضائية الإدارية، فنتمثل في:

1- اختصاص القضاء الإداري.

يختص القضاء الإداري بالنظر في الدعاوي الغاء القرارات الراضية لمنح الرخصة وكذا دعاوي التعويض في حالة الرفض بما يخص رخصة الهدم دون أن يكون القرار

¹- القانون رقم 01-99 المؤرخ سنة 1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة سنة 1999.

مسببا أو معللا. أما دعوى الإلغاء فتكون في حالة رفض منح الرخصة أو في حالة سكوتها عن الرد بعد النظام الإداري فيعتبر سكوتها كقرار إداري يكون محل دعوى الإلغاء كم طرف طالب الرخصة. وللالتجاء إلى القضاء الإداري لابد من احترام الإجراءات التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية فلرفع الدعوى لابد من توفير الشروط، وهما شرطان شكليان.

فيترتب عن تخلفهما الحكم بعدم القبول تطبيقا لنص المادة 67 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والأهلية يقصد بها أهلية التقاضي المحددة في بلوغ سن الرشد حسب المادة 40 من القانون المدني (1) سنة كاملة وهو شرط موضوعي، ففي حال تخلفه يحكم ببطلان الدعوى موضوعيا.

2- اختصاص القضاء المدني:

ينعقد الاختصاص لجهات القضاء المادي عندما يؤثر نزاع بين صاحب الرخصة وأشخاص تابعين للقانون الخاص. حيث يكونون قد تضرروا من أشغال الهدم فلم اللجوء إلى القضاء طالبين منه وقف الأشغال أو التعويض على حسب الحالة دون أن يناقشوا شرعية الرخصة من عدمها لأن ذلك راجع لاختصاص القضاء الإداري دون سواه¹.

الفرع الثالث: جريمة رخصة التجزئة.

تعتبر رخصة التجزئة التزام قانوني في عملية التعمير من خلال القانون 90-29 فلهذا فيها عدة مخالفات أو جرائم حاربها هذا الأخير.

¹-د. زهدور كوثر، المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم، جامعة مستغانم، 2017، ص.

1-تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة التجزئة.

لقد اشترط قانون التهيئة والتعمير خلال المادة 57 أنه خلال تجزئة قطعة أو عدة قطع أن تكون ملكية بطبيعة الحال مهما كان موقعها إلى قطعتين أو أكثر، وهذا التقسيم كان من شأنه أن يستغل في تشييد بناية، أي أن عملية التجزئة لا تحدث على موقع شاغر أي فارغ بل لا بد من أن يكون مبنيا أو على وشك البدء في عملية البناء فيه، فهذا الأخير التزام لا بد من عدم مخالفته، وكما أنه أيضا يتبين لنا هنا أن المشرع الجزائري بين لنا وجود ضرورة الرخصة أي أنه لا يجوز تجزئة قطعة أرضية بدون رخصة¹.

فقد حددت المادة 63 من القانون 90-29 الخاص بالتهيئة والتعمير، كل من يخالف رخصة التجزئة غرامة مالية تصل 100.000 درهم وعقوبات حبسية من شهر إلى سنة حسب الفعل.

2-تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيمها غير مطابق لرخصة البناء.

لقد أكدت المادة 77 من قانون التعمير كل من خالف التجزئة والغير المطابقة للمخططات والتصاميم دفتر الشروط التي من خلالها تمنح رخصة التجزئة وهذا راجع إلى عدم مطابقة رخصة التجزئة، فهو تجاهل لكل النزاعات التي فرضتها رخصة التجزئة.

3-جريمة بيع قطعة من التجزئة دون رخصة.

لقد عاقب القانون على بيع قطعة أرضية مجزئة دون رخصة وهذا من خلال المادة 77 حيث يعاقب القانون من 6 أشهر إلى سنة وغرامة مالية 100.000 إلى مليون دج أو بإحدى العقوبتين، ويمكن أن يحكم على المخالفات بالحبس من سنة إلى 5 سنوات وقد تضاعف الغرامة المالية.

¹-وفاء، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية في ظل التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2020، ص 21.

المطلب الثاني: بالنسبة للشهادات العمرانية:

الفرع الأول: جريمة شهادة التقسيم.

1- جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم أو بشهادة منتهية الصلاحية.

إن المخالفة العمرانية هي كل عملية تقسيم ملكية عقارية تكون مبنية بدون ورود شهادة التقسيم أو أن تكون لها شهادة منتهية الصلاحية، هذه الأخيرة تعتبر ملغية إذا لم يتم استعمالها خلال سنة وذلك من تبليغه لقرار الشهادة. ففي المادة 77 من القانون 90-29 عقوبة هذه الجريمة.

وقد اشترطت المادة 59 أيضا على حصول المالك لشهادة التقسيم قبل البدء بتقسيم ملكية عقارية مبنية دون أن تأمر بالتقسيم قبل الحصول على الشهادة تعتبر مخالفة يعاقب عليها القانون¹.

2- عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم.

إن شهادة التقسيم توقع التزامات على مالك العقار الذي يريد تقسيمه فلذلك يجب أن تكون مطابقة للتصاميم والمخططات التي قد تمنح بموجب شهادة التقسيم، لهذا عدم تطابق الأشغال المنجزة يعرض صاحبه إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من القانون 90-29².

الفرع الثاني: جريمة شهادة المطابقة.

لقد ظهرت عدة مخالفات في هذه الشهادة ولعل أهمها هي:

¹-نبيل، مخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة تيزي وزو، 2020، ص 17.

²-سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها، مذكرة لنيل الماستر، جامعة عبد الرحمان، بجاية، 2014،

أولاً: أنواع مخالفات شهادة المطابقة.

1- تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء.

لقد ألزم المشرع الجزائري عند تشييد بناء الأخذ بعين الاعتبار كل المواصفات المحددة وذلك بموجب رخصة البناء والتي تكون مسلمة بعد الدراسة من المصالح المختصة التي تمر من خلالها التحقق من طبيعة البناء وأرضيته وإضافة شروط الواجب احترامها وذلك ليكون مشروعاً وغير مخالف للقواعد القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير، فأبي مخالفة لقواعد التعمير في البناء يعد جريمة يخالف عليها القانون فقد يؤدي إلى مساءلة الشخص القائم بالبناء¹.

فهذه المخالفة هي عكس جريمة البناء دون ترخيص فهي لها صورتين هما:

- إقامة بناء مع عدم احترام الرسوم البنائية التي منح أساسها الترخيص كعدم احترام الارتفاع أو انجاز منفذ غير مقرر.

- عدم احترام قواعد التهيئة سواء المتعلقة بالصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب أو تجاوز معامل شغل الأراضي أو الاستلاء على ملكية الغير.

فهي تلك الجريمة من عدم مطابقة الأشغال التي يقوم بها المستلم للمشروع لرخصة البناء، سواء من حيث التصاميم أو المخططات.

فقد أقرت المادة 77 من القانون 90-29 على عقوبة هذه المخالفة والتي تتمثل في مبلغ مالي حدد ب: 3000 دج إلى 300.000 والحبس لمدة 6 أشهر إلى شهر واحد².

¹-أرواغ آسيا، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، المجلد 09، العدد السابع،

2019، ص 41-42.

²-القانون 90-29 السابق الذكر.

2- مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

إن الشيء الذي لا بد منه عند الانتهاء من أشغال البناء فعلى كل المتحصلين على رخصة البناء يجب إيداع تصريح نسختين لتضمنها اشهادا في أجل 30 يوم من تاريخ انتهاء من الأشغال ويكون ذلك في مقر المجلس الشعبي البلدي فترسل نسخة من هذا إلى مصلحة الدولة (الولاية أو الدائرة).

فيكمن الهدف هنا من تجريم عدم القيام بالتصريح والإشهار هو: عدم وضع لافتة التي تبين مراجع رخصة البناء وعدم التصريح بانطلاق الأشغال وانتهائها.

فهذه المخالفة لا يقوم بها الجاني بوضع لافتة مرئية من الخارج والتي توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة والتي تتمثل في نوع البناء وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع انتهاء الأشغال وغيرها.

ف نجد أن هذه الجرائم تعد من الجرائم السلبية وذلك بسبب امتناع الجاني بعدم القيام بالتصريح والإشهار، فنصت المادة 77 من القانون 90-29 على عقوبة هذه المخالفة والتي تتمثل في غرامة مالية تتراوح بين 3000 إلى 300.000 دج وذلك عند تنفيذ الأشغال بالإضافة إلى الحبس من شهر إلى 6 أشهر.

ثانيا: الاختصاص القضائي لهذه الجريمة.

إن معاينة الأشغال العمرانية من مهمات شرطة العمران والمتمثلة في اكتشاف مخالفات وذلك لأخذ التدابير الوقائية من هذه الجريمة سواء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الأعوان وهذا ما يؤدي إلى تبليغ وكيل الجمهورية وذلك من أجل تحريك الدعوى العمومية فتكون إما أمام القاضي الإداري وذلك في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة في أجل شهران من تبليغ القرار. أما القاضي الجزائي والذي يعطي المخالفات الجزائية عند مخالفة شهادة المطابقة والمذكور في المادة 77 من القانون 90-29

والقضاء المدني. فيجب أن يضع المشرع نصا قانونيا لهذا النوع من الدعاوى ففي نص المادة 124 من القانون المدني كفل لأي شخص الحماية القانونية من أي خطر خارجي قد يمس بمصلحته دون أن يحدد نوع الضرر.

ملخص الفصل الثاني:

لقد استنتجنا في هذا الفصل أن جرائم البناء طبيعة قانونية تتمثل في جسامتها أي تقاس بحسب حجم خطورتها، وكذلك أيضا بالنظر إلى ركنها الشرعي، فهذا يثبت الجريمة من حيث النصوص القانونية أي لا وجود لجريمة حتى تخالف النصوص القانونية للتهيئة والتعمير، وإما بالنظر إلى ركنها المادي وهي الطبيعة الثالثة هنا تثبت الجريمة من خلال مخالفة إجراء قانوني عمديا، ولكن بالنظر إلى الركن المعنوي نجد أن احداهم أركان الجرائم فهو النية الخاصة بالشخص أو الإرادة بالمفهوم الأوسع التي تدفعه إلى ممارسة نشاط ما، ويوجد أيضا طبيعة هذه الجريمة في حق المعتدي عليه أيضا، وهو الشخص الذي أقيمت عليه الجريمة من خلال مخالفة صلاحية المباني فتصبح قابلة للسقوط أي مضرة بأي شخص يسكنها. وهذا ما تعلق بالمطلب الأول خلال المبحث الثاني. أما المطلب الثاني فقد استنتجنا أن هناك أشخاص مسؤولين جزائيا عن جرائم البناء، من خلال ذكر أهم العقوبات وهذا ما تضمنته المادة 77 من القانون 90-29 الخاص بالتهيئة والتعمير.

وأما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه أهم المخالفات الموجودة في قانون العقوبات 66-156 والقانون الخاص أي قانون التهيئة والتعمير 90-29، فوجد في قانون العقوبات عدة جرائم قام بذكرها ألا وهي صلاح أو هدم البناءات دون أخذ التدابير، و أيضا الجرائم المتعلقة بإقامة البناء أو هدمه والعديد من الجرائم وهذا مدعما بالمواد 442 والمادة 21... الخ، أما القانون الخاص 90-29 وجدنا أن للرخص والشهادات العمرانية عدة جرائم مثل رخصة الهدم لها بحد ذاتها جريمة تخالف أي جريمة رخصة الهدم وجريمة رخصة البناء وجريمة شهادة التقييم، أي أن القانون 90-29 ذكر كل المخالفات والجرائم حتى في الرخص والشهادات فهم أساس العمران.

وهذا ما يدل على أنه قد حار هذه الجرائم بمجموعة من القوانين والعقوبات للحد منها والقضاء عليها ولتكوين عمران يتمتع بالسلامة والأمن للحفاظ على أمن العامة.

خاتمة

خاتمة:

تعتبر رخصة البناء خطوة أساسية لتنظيم عمليات البناء والتشييد، باعتبارها تحمي حقوق المالك وتساهم في الحفاظ على السلامة العامة وتحقق العمرانية المستدامة. إلا أن هذه الأخيرة كثيرا ما انتهكت سواء أثناء أو قبل أو بعد عملية البناء كالقيام بالبناء أو التشييد دون الحصول على تراخيص قانونية أو مخالفة شروط رخصة البناء أو التعدي على الأملاك العمومية أو الخاصة أو البناء في مناطق ممنوعة أو غير مخصصة للعمران.

ولهذا فإن المشرع الجزائري قد وسع دائرة الأشخاص المسؤولين جزئيا عن هذه الجرائم ليجعل كم من صاحب المشروع أو المالك والمقاول والمهندس المعماري أو من في المالك مسؤولا جزئيا عن الأفعال والأشغال التي تقام دون رخصة بناء وتشكل جرائم البناء. هذا وأصدر المشرع الجزائري عدة قوانين ومراسيم تنفيذية يجرم ويعاقب كل عملية بناء بدون رخصة ولعل أهمها وأبرزها القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير والأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-23.

النتائج:

ومن خلال ما تطرقنا إليه سابقا تم التوصل إلى مجموعة من النتائج التي تعكس واقع جرائم البناء في التشريع الجزائري، ولعل أهمها يتمثل في الإطار القانوني لجرائم البناء. حيث نجده يعاني من بعض التغيرات سواء من حيث وضوح الإجراءات المتبعة في تكيف المخالفات أو من حيث دقة مصطلحاته بالرغم من النصوص القانونية الصريحة التي يتضمنها. هذا وقصور الرقابة الإدارية وغياب التنسيق بين الجهات المعنية أصبح قبليا في الواقع العملي وساهم في نقشي البناء الغير قانوني بجميع أشكاله خاصة في المناطق الحضرية، ومن جهة أخرى نجد بأن العقوبات التي نص عليها المشرع سواء الإدارية أو الجزائية لا تحقق الردع المطلوب غالبا. سواء بسبب ضعف تنفيذها أو لسهولة تسويتها لاحقا من أجل حماية النظام العام العمراني.

التوصيات:

- وفي ضوء ما توصلنا إليه من نتائج يمكن اقتراح وتقديم بعض التوصيات التالية:
- مراجعة النصوص القانونية المنظمة للبناء والتعمير من أجل سد الثغرات القانونية.
 - تعزيز القدرات للهياكل المكلفة بالرقابة.
 - التنسيق المحكم بين مختلف الجهات القضائية الإدارية المعنية بمراقبة جرائم البناء من أجل التدخل السريع والردع.
 - فرض عقوبات مشددة على المخالفين، لاسيما في حالة البناء في الأراضي المحصورة مع ضمان هدم البناء.
 - إنشاء قواعد بيانات وطنية تشمل جميع الرخص والمخالفات من أجل اعتماد الرقمنة في مجال مراقبة البناءات.

- تكثيف حملات التوعية لدى المواطنين حول خطورة وأضرار البناء من دون ترخيص.
- توعية المواطنين بالآثار الجنائية للبناء غير القانوني سواء على التنمية المستدامة أو البيئة العمرانية.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

قائمة المراجع

أولا - باللغة العربية:

أ - الكتب

- 1- أرواغ آسيا، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، المجلد 09، العدد السابع، 2019
- 2- افلول ولد رابح صافيه، قانون العمراني الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر، 2014
- 3- بهلالي رحاب، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، جامعة بسكرة، 2021/2020
- 4- خليف حسينة، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، جامعة زيان عاشور، الجلفة، قسم الحقوق سنة 2017/2016
- 5- خير الدين، مميزات رخصة البناء وأسس إصدارها في القانون الجزائري، العدد الرابع، ديسمبر 2017، جامعة تلمسان
- 6- دلمين لعريط، جرائم البناء والتعمير في ظل القانون 90-29 بين التنظيم القانوني الفعال وضرورة تعديل التشريع المعمول به، دفاثر البحوث العلمية، المجلد 9، العدد 1، 2021
- 7- زهدور كوثر، المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم، جامعة مستغانم، 2017
- 8- سبتي محمد، التدخل العقابي للقاضي الجزائري في ميدان رخصة البناء، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد الأول، العدد 1، 2025، ص 153.

- 9- سبيع زيان، سلمى المغني، صور وأركان الجريمة المنظمة، دراسة مقارنة في القانون الإجرائي والقانون الجزائي، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد الثالث عشر
- 10- شيخي وفاء، المخالفات العمرانية وسيل الرقابة منها في ظل التشريع الجزائري، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020
- 11- عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثاني، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل.
- 12- عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائية، مجلة التشريعات والعمران، العدد السابع، 2018، جامعة غرداية، 2018
- 13- عبد الغني بسبوسي، القضاء الإداري، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1996
- 14- عزري الدين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 03، 2008
- 15- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، مجلة الفقه والقانون، المغرب، العدد 03، 2013
- 16- عمر حمدي باشا، رخصة البناء، مجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد الثاني، 2003
- 17- الفاضل عمار، جرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2010
- 18- قارة تركي إلهام، جرائم البناء بين قانون العقوبات والقوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، جامعة تلمسان

- 19- قزاني ياسمين: النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هوما، الجزائر، 2016
- 20- ماجدة شهيناز، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري على تهم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد 05، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013
- 21- محمد فؤاد عبد الباسط، القرار الإداري، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2005
- 22- وفاء، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية في ظل التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2020

ب - الرسائل الجامعية:

• أطاريح الدكتوراه :

- 1- بطيش بوبكر، منازعات التعمير، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017
- 2- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2016/2015
- 3- كيحل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريعات الجزائرية، مذكرة لنيل الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016/2015

• رسائل الماجستير:

- 1- بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012

• مذكرات الماستر:

- 2- سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها، مذكرة لنيل الماستر، جامعة عبد الرحمان، بجاية، 2014
- 3- شعيب زهية، عبد الستار أمينة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، 2021/2020
- 4- شعيب محمد التوفيق، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر سنة 2021/2020، جامعة بسكرة
- 5- موساوي خديجة، مخالفة رخص البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادية، تخصص حقوق وعلوم سياسية، 2021
- 6- نبيل، مخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة تيزي وزو، 2020
- 7- ولد قاسي تيزيري، المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة مولود معمري - تيزي وزو -، 2020

النصوص القانونية:

الأوامر:

- 1- الأمر 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1836 الموافق لـ 8 ماي سنة 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم
- 2- الأمر 75-58 المؤرخ سنة 1975، يتضمن القانون المدني الصادر في الجريمة الرسمية، العدد 78 المؤرخ سنة 1975.
- 3- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق لـ 8 يونيو سنة 1966 الذي يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم

الأنظمة القانونية:

- 1- القانون 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المتعلق بتحديد إجراءات دراسة اصدار قوانين التنظيم الحضري.
- 2- القانون 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن لقانون العقوبات المعدل والمتمم بموجب القانون 06-23 المؤرخ سنة 2006.
- 3- القانون 90-29 المؤرخ سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 4- القانون رقم 99-01 المؤرخ سنة 1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة سنة 1999.

فهرس

المحتويات

فهرس المحتويات	
الصفحة	العنوان
	شكر و عرفان
	إهداءات
01	مقدمة
06	الفصل الأول: التنظيم القانوني العام لجرائم البناء
06	المبحث الأول: مفهوم وخصائص رخصة البناء وبيان نطاق تطبيقها
06	المطلب الأول: مفهوم وخصائص رخصة البناء
06	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
09	الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء
13	المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
13	الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء
16	الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء
18	المبحث الثاني: بيان أنواع الجرائم وأركانها
19	المطلب الأول: أنواع جرائم البناء
19	الفرع الأول: جرائم البناء التي صرح بها المشرع الجزائري
19	الفرع الثاني: جريمة إنجاز أشغال البناء دون احترام المخططات البيانية
21	الفرع الثاني: جرائم البناء التي أغفلها المشرع الجزائري
24	المطلب الثاني: أركان جرائم البناء
24	الفرع الأول: الركن الشرعي لجريمة البناء
28	الفرع الثاني: الركن المعنوي لجريمة البناء
29	الفرع الثالث: الركن المادي لجريمة البناء دون رخصة
34	الفصل الثاني: النظام القانوني الخاص بجرائم البناء
34	المبحث الأول: الطبيعة القانونية لجرائم البناء والمسؤولين جزئيا عنها
34	المطلب الأول: الطبيعة القانونية لجرائم البناء
35	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لجرائم البناء بالنظر إلى جسامتها

36	الفرع الثاني: طبيعة جرائم البناء بالنظر إلى ركنها الشرعي
36	الفرع الثالث: طبيعة جرائم البناء بالنظر إلى ركنها المادي
37	الفرع الرابع: طبيعة جرائم البناء بالنظر إلى ركنها المعنوي
37	الفرع الخامس: طبيعة جريمة البناء بالنظر إلى حق المعتدى عليه
38	المطلب الثاني: المسؤولون جزائياً عن جرائم البناء
38	الفرع الأول: القاعدة العامة في تحديد المسؤولين جزائياً عن جرائم البناء والتعمير
38	الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة بشأن تحديد المسؤولين جزائياً عن جرائم البناء والتعمير
39	المبحث الثاني: الجرائم الواردة في قانون العقوبات والقانون الخاص
40	المطلب الأول: الجرائم الواردة في قانون العقوبات 66-156
40	الفرع الأول: اصلاح أو هدم البنايات دون اتخاذ الاحتياطات
41	الفرع الثاني: رفض أو عدم إطاعة الإنذار الصادر من السلطة الإدارية في حالة الخطر
42	المطلب الثاني: الجرائم الواردة في القانون الخاص
43	الفرع الأول: جريمة رخصة البناء
48	الفرع الثاني: جريمة رخصة الهدم
51	الفرع الثالث: جريمة رخصة التجزئة
53	المطلب الثاني: بالنسبة للشهادات العمرانية
53	الفرع الأول: جريمة شهادة التقسيم
53	الفرع الثاني: جريمة شهادة المطابقة
60	خاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	فهرس المحتويات

ملخص:

جرائم البناء في التشريع الجزائري تُعد من المخالفات الخطيرة التي تمس بتنظيم العمران وسلامة البيئة. ينظمها القانون لا سيما القانون رقم 08-15 المتعلق بالمطابقة وكذا المرسوم 15-19 المنظم لعقود التعمير ، حيث يُجرم كل بناء يتم دون رخصة أو خلافاً لما تنص عليه رخصة البناء أو التجزئة. تشمل هذه الجرائم التشييد في مناطق ممنوعة، وتجاوز العلو أو المساحة المحددة، أو استعمال مواد مخالفة للمعايير الفنية. يعاقب مرتكبو هذه الجرائم بغرامات مالية، وأحياناً بالهدم الإجباري للبناء المخالف. كما يتحمل المسؤولية القانونية كل من صاحب المشروع والمقاول والمهندس المشرف. تسعى الدولة من خلال هذه الأحكام إلى الحفاظ على الطابع العمراني والتنمية المستدامة. تطبق العقوبات أيضاً على الموظفين العموميين في حال تساهلهم أو تواطؤهم. تؤكد السلطات أهمية التقيد بالقوانين لضمان الأمن العمراني.

الكلمات المفتاحية: جرائم البناء، البناء دون رخصة، التنمية المستدامة، النظام العام العمراني.

ABSTRACT:

Construction crimes in Algerian legislation are serious violations that affect the organization of construction and the safety of the environment. It is regulated by law, in particular Law No. 08-15 on conformity and Decree No. 15-19 regulating construction contracts, criminalizing any construction carried out without a permit or contrary to what is stipulated in the building or retail permit. These offenses include construction in restricted areas, exceeding the specified height or area, or using materials that violate technical standards. Perpetrators of these crimes are punished with fines, and sometimes with the forced demolition of the violating structure. The project owner, the contractor and the supervising engineer are also legally responsible. Through these provisions, the State shall seek to preserve the urban character and sustainable development. Penalties shall also apply to public officials in the event of their leniency or complicity. The authorities stress the importance of adhering to laws to ensure urban security.

Keywords: Construction crimes, building without a permit, sustainable development, urban public order.