



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج

كلية: الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

الحماية القانونية و القضائية للمجال العمراني في الجزائر

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: تهيئة وتعمير

تحت إشراف الأستاذ:

هدفي العيد

من إعداد الطالبة:

بن عنيبة منال

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا	أستاذة محاضرة	- جميلة دوار
مشرفا	أستاذ محاضر	. هدفي العيد
ممتحن	أستاذة مساعد	. نسيمة طاجين

السنة الجامعية: 2020/2019



إهداء

أهدى ثمره هذا الجهد المتواضع إلي:

* أبي وأمي، حفظهما الله وبارك في عمرهما

* زوجي يوسف بن مقدر

* إلي كافة زملائي وزميلاتي في المولم الدراسية

بجامعة البشير الإبراهيمي وجميع الأساتذة

والإداريين الذين سهروا على توفير جميع

اللاذورات والإمكانات لتعلمنا للأ نجا من

ثمره جهدهم اليومي فألف تحية لهم

منال

الفهرس

3.2.1.....	مقدمة
4.....	الفصل الأول: الحماية القانوني للمجال العمراني في الجزائر
5.....	المبحث الأول: الرخصة كآلية للحماية القانونية لل عمران
5.....	المطلب الأول: رخصة البناء
6.5.....	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
7.6.....	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
8.7.....	الفرع الثالث: الجهات المختصة بمنح رخصة البناء
9	المطلب الثاني: رخصة التجزئة
9	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
10.....	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة
11.10.....	الفرع الثالث: الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة
12.....	المطلب الثالث: رخصة الهدم
12.....	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم
.13.12.....	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم
14.....	المبحث الثاني: الشهادات كآلية للحماية القانونية
14.....	المطلب الأول: شهادة المطابقة
14.....	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
15.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة
16.15.....	الفرع الثالث: إجراءات تسليم شهادة المطابقة
17.....	المطلب الثاني: شهادة التقسيم
17.....	الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم
17.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم
19.18.....	الفرع الثالث: إجراءات تسليم شهادة التقسيم
19.....	المطلب الثالث: الرقابة بواسطة شهادة التعمير
19.....	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

20.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير
21.20.....	الفرع الثالث: إجراءات تسليم شهادة التعمير
23.....	الفصل الثاني: الحماية القضائية للمجال العمراني في الجزائر
24.....	المبحث الأول: الهيئات الرقابية لمتابعة المخالفات العمرانية
24.....	المطلب الأول: مفهوم المخالفات العمرانية
24.....	الفرع الأول: تعريف المخالفات العمرانية
27.26.25.....	الفرع الثاني: طبيعة المخالفات العمرانية
28.27.....	الفرع الثالث: أسباب المخالفات العمرانية
29	المطلب الثاني: المؤسسات المؤهلة بمتابعة المخالفات العمرانية
31.30.29.....	الفرع الأول: الهيئات المكلفة بالرقابة المباشرة
32.31.....	الفرع الثاني: الهيئات المستشارة
33.....	المطلب الثالث: الإجراءات المتبعة في نظر منازعة المخالفات العمرانية
33.....	الفرع الأول: إجراءات متابعة البناء بدون رخصة
34.....	الفرع الثاني: عدم مطابقة البناية دون رخصة مسلمة
36.35.34.....	الفرع الثالث: الرقابة في ميدان التعمير
36.....	المبحث الثاني: الجزاءات المقررة عن المخالفات العمرانية
37.....	المطلب الأول: الإجراءات المتخذة لمتابعة جرائم العمران
39.38.37.....	الفرع الأول: طرق تحريك الدعوى في الجرائم العمرانية
44.43.42.41.40.....	الفرع الثاني: تحديد مسؤولية جرائم العمران
45.....	المطلب الثاني: طرق تقييد المحاضر لإثبات الجرائم العمرانية
46.45.....	الفرع الأول: محاضر المقررة طبقا للقواعد التشريعية
48.47.....	الفرع الثاني: المحاضر المحررة طبقا للنصوص الخاصة
49.....	المطلب الثالث: العقوبات الناجمة عن المخالفات العمرانية
51.50.49.....	الفرع الأول: الجزاءات المقررة في قانون التهيئة العمرانية
53.52.....	الفرع الثاني: الجزاءات المقررة في القوانين الخاصة
59.58.57.56.55.54.....	الخاتمة

مقدمة:

انتشرت في السنوات الأخيرة ظاهرة البناء العشوائي في المدن والأرياف الجزائرية ، حيث أصبحت تشكل انتهاكا خطيرا للمراسيم والقوانين الخاصة بتنظيم المدن، الأمر الذي أثر سلبا على البيئة العمرانية الجزائرية وحرمان حق المواطن في سكن صحي وجوار سكني تحترم فيه حاجته ورغباته الصحية والاجتماعية والبيئية.

ولا شك أن للتنظيم في المجال العمراني أهميته وضرورته نتيجة المتغيرات العديدة في التركيب الاجتماعي والزيادة الضخمة في عدد السكنات وتزايد الحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة كَمَا ونوعا، ومن ثمة متابعة سير المرافق العامة والخدمات المحلية بانتظام و اضطراد مع التنسيق بين الجهات المعنية على حل مشاكلها أو التطلع إلى تطويرها وتحديثها .

حيث تعتبر التهيئة العمرانية نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل الإنجاز والتنفيذ لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة سواء كان ذلك على المستوى المحلي أو الإقليمي أو الوطني .

إن عدم الامتثال للأحكام التي ينص عليها قانون التهيئة والتعمير ، أدى إلى ظهور عدة مخالفات عمرانية ، والتي تسبب بأضرار بالغة للنسيج و المظهر العمراني .

لذلك عمد المشرع على تبني نظامين أحدهما وقائي يتمثل في إخضاع النشاط العمراني للرقابة المسبقة مجسدا الوسائل تتم على أساسها هذه الرقابة ، أما النظام الثاني فيقوم على الجانب الردعي أو العقابي للمخالفات العمرانية .

إن أهمية أي موضوع تتبع أساسا من طبيعة المشكلة التي يعالجها ويسعى الباحث من خلال بحثه للإجابة عنها ، وأهمية هذا البحث تبرز من خلال جانبين :

ففي جانبها العلمي تتمثل أهمية هذا الموضوع في معرفة كيفية تطبيق النصوص القانونية ذات الصلة والبحث في مدى فعاليتها واستنباط الصعوبات والعوائق التي تحول

دون التطبيق الأمثل لها ، لا سيما وأن هذا الموضوع وإن كان من المواضيع القانونية إلا أنه لا يمكن إنكار أبعاده المختلفة التي تطبعه .

وفي جانبها العملي تبرز أهمية هذا الموضوع وبشكل جلي وواضح بالنظر إلى سعة امتداده وطبيعة قواعده.

ومن ثم فإن أهمية موضوع الحماية القانونية والقضائية للمجال العمراني في الجزائر تظهر على مستويين أحدهما نظري يتعلق بمدى توافر القدر اللازم من النصوص لحماية وصون المجال الحضري العمراني والآخر عملي مرتبط مباشرة بواقع تلك النصوص. وبالرجوع إلى أسباب الدراسة يمكن القول بأن الدافع الرئيسي لدراسة هذا الموضوع يتمثل في الجانب الحيوي والديناميكي فيه والذي يبعث في شخص الباحث الرغبة في البحث والتقصي .

إذا وفي خضم المعطيات سألنا الذكر سنحاول الخوض في غمار وتفرعات هذا الموضوع المتشعب المسالك والمتعدد الزوايا متوخين من خلال هذه الدراسة السعي الحثيث إلى بلوغ سلسلة من الأهداف والغايات يمكن إيرادها بإيجاز فيما يلي :

- ❖ معرفة التنظيم الإداري للمجال العمراني في الجزائر.
 - ❖ الكشف عن الرخص والشهادات كآلية قانونية .
 - ❖ البحث عن حقيقة المخالفات العمرانية والإطار المفاهيمي لها .
 - ❖ الوقوف عند العقوبات المقررة لها وفقا لما جاءت به القوانين ذات الصلة.
- هذا وبالرجوع إلى إشكالية الدراسة يمكن القول أنه وبالرغم من وجود إطار قانوني وتقني يضبط عمليات التعمير سواء بالنسبة للتخصيصات المنجزة من طرف الدولة أو الخواص ، وكذا تسخير كل الإمكانيات البشرية المؤهلة والمتمثلة في الأعوان التقنيين التابعين للمصلحة التقنية لمراقبة التعمير التابعة للبلدية ، وكذا شرطة العمران ومن هنا تتساءل :
- الى اي مدى يمكن اعتبار

الحماية القانونية و القضائية للمجال العمراني في الجزائر كافية ؟

ومن هذه الاشكالية الرئيسية تتفرع عدة اشكاليات يمكن حصرها فيما يلي :

- ❖ كيف تتم الحماية القانونية للمجال العمراني في الجزائر؟
 - ❖ ما هي الرخص والشهادات ونطاق تطبيقها ؟
 - ❖ فيما تتمثل آليات الحماية القضائية للمجال العمراني في الجزائر؟
 - ❖ فيما تتمثل الهيئات المعنية بمكافحة المخالفات العمرانية ؟
- أما عن المنهج المعتمد في الدراسة ، وطبقا للقاعدة شبه الراسخة في البحوث القانونية ، والتي مفادها أن طبيعة الموضوع هي التي تحدد طبيعة المنهج ، فقد اعتمدنا في بحثنا على المنهج الوصفي والتحليلي إذ قمنا بدراسة وصفية تحليلية للنصوص القانونية والآراء الفقهية المتصلة بالموضوع، أما فيما يتعلق بالدراسات السابقة فسجلنا قلتها حتى لا نقول انعدامها ، وهي إن وجدت غلب عليها الطابع القانوني . ويقصد الإلمام بحديثات ومتطلبات البحث تم إدراج مضامينه وعرض محتوياته في فصلين، وقد تم التمهيد والاستهلال بمقدمة عامة تم فيها طرح الإشكالية بروافدها المعروفة منهجيا، ثم قمنا بتجزئة هذه الدراسة على النحو التالي:
- الفصل الأول وهو تحت عنوان الحماية القانونية للمجال العمراني في الجزائر قمنا بتقسيمه إلى مبحثين، الأول خصصناه إلى الرخص كآلية للحماية القانونية والمبحث الثاني إلى الشهادات كآلية للحماية القانونية.
 - الفصل الثاني: تحت عنوان الحماية القضائية للمجال العمراني في الجزائر قمنا بتقسيمه إلى مبحثين الأول بعنوان إجراءات متابعة المخالفات العمرانية والمبحث الثاني إلى الجزاءات المقررة عن المخالفات العمرانية
 - وأخيرا التوصل إلى خلاصة شاملة كخاتمة عامة للموضوع .

الفصل الأول:

الحماية القانونية للمجال العمراني في الجزائر

الفصل الأول: الحماية القانونية للمجال العمراني في الجزائر

الفصل الأول: الحماية القانونية للمجال العمراني في الجزائر

إن الهدف من الضبط الإداري المحافظة على النظام العام بمختلف صورته القديمة منها والحديثة وذلك بمختلف الآليات ومنها الرخص الإدارية القانونية حيث القصد من ورائه الحفاظ على الطابع الجمالي للمدن والحفاظ على أمن وسلامة وصحة المواطنين ومن خلال منظومتها التشريعية تسعى للمحافظة وتطوير المجال العمراني في الجزائر، وذلك عن طريق مختلف الآليات والوسائل وسنحاول من خلال هذا الفصل الوقوف عند آليات ووسائل الحماية القانونية للمجال العمراني في الجزائر من خلال الخطة التالية :

مبحث الأول : الرخصة كآلية للحماية القانونية للمجال العمراني في الجزائر.

مبحث الثاني: الشهادات كآلية للحماية القانونية.

المبحث الأول: الرخص كآلية للحماية القانونية

يعد الميدان العمراني ميدان شائك وحساس حيث أنه يتطلب تنظيم ومراقبة دائمة للوصول إلى محيط عمراني لائق ومنه مدينة متطورة عمرانيا. وسوف نتطرق لها حسب أهميتها بالنسبة للجانب الرقابي حيث أولى المشرع أهمية بالغة لرخصة البناء إذ يصنف الرخصة التي على أساسها كل أعمال البناء والأشغال المتعلقة به ، ثم تأتي بعدها رخصة التجزئة وأخيرا رخصة الهدم .

المطلب الأول : رخصة البناء

تنص المادة 52 من دستور سنة 1996 المعدل بالقانون رقم 09/08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 "الملكية الخاصة مضمونة....." فانطلاقا من هذه المادة فغن للمالك الحرية في استعمال ملكيته الخاصة على الوجه الذي يراه مناسبا، وفقا لأحكام وضوابط تفرضها الدولة .

فرع الأول: مفهوم رخصة البناء

لم يتطرق القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى تعريف رخصة البناء ووردت عدة تعريفات مختلفة لمجموعة من القوانين نوردها كما يلي :

تعرف بأنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته ، حتى ولو كان عبارة عن جدار على ساحة أو طريق عمومي ، أو تعليق أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة من المصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير التحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية¹

¹سماعين شامة النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دراسة وضعية وتحليلية ، الجزائر دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع : 2003 ص 217

بوريس زيدان علاقة التوثيق بالنشاط العمراني ،مجلة الموثق العدد العاشر ،2000 ص 11

الفصل الأول: الحماية القانونية للمجال العمراني في الجزائر

تعريف آخر يعرفها بالقرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا بمقتضيات الحق للشخص (الطبيعي أو المعنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران¹.

وفي هذا التعريف الأخير جاء شاملا لكل خصائص الرخصة كما دل على طبيعتها والغاية من إصدارها ، والشروط التي يجب أن تأخذها عند تسليمها .

Il se définit comme un acte administratif par lequel une autorité au nom de l'Etat que l'exécution de travaux de constructions projets peut être autorisée au regard des règles de droit public qui les concernent.²

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

تتم دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص والثاني مكاني ، أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع ما سنتطرق له فيما يلي :

أولا : نطاق موضوعي لرخصة البناء :

حرص المشرع في تحديد النطاق الموضوعي لرخصة البناء في أول قانون صدر متعلق برخصة البناء وهو القانون رقم: 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 حيث حددت المادة التاسعة منه موضوع هذه الرخصة كما يلي : " لا يجوز لأي شخص كان عام أو خاص طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم ، دون رخصة البناء مسبقا تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أي كان تخصصه وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو والأشغال التي تنجز عنها تغيير التوزيع الخارجي " .

1 عزري الدين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، القاهرة ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، 2005

2 Louis Jacqui gnon. Le droit d'urbanisme. Édition eyrotte .Paris .sixième édition .1978 .p146

هذه المواضيع التي كانت موضوع ترخيص إداري ، وبما أن هذا القانون قد ألغى العمل به بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فقد حددت المادة 52 من هذا الأخير الأعمال التي تستلزم رخصة بناء وهذا نصها : "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي تمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج "

ثانيا : النطاق المكاني لرخصة البناء

بالرجوع إلى المادة 03 من القانون 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء حددت الأماكن التي يشترط فيها رخصة البناء وذكرت منها على سبيل المثال لا الحصر :

- مراكز البلديات المركزية الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة .
- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية .

الفرع الثالث : الجهات المختصة بمنح رخصة البناء

حدد المشرع الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي كاختصاص أصيل ، غير أنه يمكن للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أن يختص في حالات حددها القانون وسنحاول فيما يلي التطرق لكل منها :

1. اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء إما بصفته ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة ولقد حددت المادة 65 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

2. اختصاص الوالي في منح رخصة البناء: طبقا للمادة 66 من القانون 29/90 يعود الاختصاص للوالي بتسليم رخصة البناء في الحالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

الفصل الأول: الحماية القانونية للمجال العمراني في الجزائر

- اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45 و 46 و 48 و 49 من القانون رقم 29/90 التي تضم الساحل و الإقليم.

3. الوزير المكلف بالتعمير :

طبقا للمادة 67 من القانون 29/90 يعود الاختصاص للوزير بتسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعينين ، ويوزع الاختصاص في منح رخصة البناء على حسب كثافة الأنشطة العمرانية .

المطلب الثاني : رخصة التجزئة

رخصة التجزئة ليست أقل أهمية من رخصة البناء ، ولذا نجد المشرع قد وحد بين هاتين الرخصتين من حيث الإجراءات والكثير من الأحكام ، ورخصة التجزئة هي الأخرى تساهم في تنظيم حركة العمران ، وجاءت من أجل تمكين الأفراد من تجزئة ملكياتهم العقارية إلى عدة أجزاء ، وسنحاول فيما يلي التطرق إلى هذه الرخصة من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

نصت المادة 57 من القانون 29/90 على أن:

تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة ملكيات مهما كان موقعها .
تحضر رخص التجزئة وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم "
نجد أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع في ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، حيث تشترط هذه الرخصة لضمان تقسيم منظم وفق شروط وأحكام قانونية.

كما ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 اشتراط نقطة أساسية حتى تأخذ الرخصة معنى التجزئة أن تكون القطعة أو مجموعة القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.¹
وعرفت التجزئة في التشريع الجزائري كما يلي :

L'ôter c'est un partager une propriété en lots vue d'une
construction ²

- الصادق بن عزة : مذكرة محكمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية ن دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ،باتنة 2011-2012

- Patrick Gérard .pratique du droit d'urbanisme. Op.cit. p 2201

فرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة تجزئة

خلافا للنطاق المكاني والزماني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء، فإن رخصة التجزئة هي ضرورية في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كان موقعها، إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها.

ونصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 «لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأرض موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليها، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.»

فالهدف من منح رخصة التجزئة هو إقامة تقسيمات سكنية جديدة منشأة وفق مخطط شغل الأراضي تخضع لأحكامه ومضمونه.

فرع الثالث : الجهات المؤهلة قانونا بمنح رخصة التجزئة

إن الجهات المؤهلة بمنح رخصة التجزئة هي نفسها الجهات المؤهلة بمنح رخصة البناء، إذ ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي والوزير المكلف بالتعمير وسنتناوله فيما يلي :

1. اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي :

طبقا للمادة 65 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية وكذا بصفته ممثلا ، بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي في حالة الأخيرة وبنفس إجراءات رخصة البناء فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة تمثله للبلدية يقوم بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي في أجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف ليتم التحقيق فيه .

2. اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة:

يمنح الاختصاص الوالي في حالات محصورة منها :

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية
- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة وولاية والهيكل العمومية
- ارتفاعات الأرض والأماكن الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45،46،48 من قانون 90-29 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي .

3. حالات البت في طلب رخصة التجزئة :

عند تقديم طلب الرخصة من طرف صاحبها تأخذ الإدارة حالات معينة للرد على المعني، إما يوضح شروط منحها رخصة التجزئة أو رفض منحها تماما أو تأجيل البت فيها.

المطلب الثالث: رخصة الهدم كآلية قانونية

طبقا لأحكام المادة 60 من قانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو علمية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك لضمان إنجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة¹، وعلى خلاف رخصتي البناء والتجزئة، ذات الأهمية الكبيرة في التنظيم ومراقبة الحركة العمرانية، تعد رخصة الهدم من مستحقات قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ومرسومه التنفيذي 176/91

فرع الأول : مفهوم رخصة الهدم

لم يتطرق القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى تعريف رخصة الهدم، بل تناول الشروط والإجراءات المتعلقة بها، وتعرف بأنها: القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء سندا لبنايات مجاورة أو كان واقعا ضمن مكان مصنف أوفي طريق التصنيف.

فرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم :

نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على أنه «..لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة هدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو الثقافية، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطلقة عليه أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة².

1 . حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الطبعة التاسعة 2009

2. محمد أحمد فتح الباب ، النظام القانوني لأحكام البناء ، مصر ، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية: 1999-2000 ص207-220

الفصل الأول: الحماية القانونية للمجال العمراني في الجزائر

مما سبق يتبين أن المشرع قد حدد المناطق المعنية برخصة الهدم، ولم يترك الأمر على إطلاقه، فالأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم متى شاءوا، دون اللجوء إلى ترخيص وما يتطلبه من وقت ومن إجراءات معقدة يرى صاحب البناية أنه في غن عنها واستثنى تكون رخصة الهدم إلزامية إذا كان البناء واقع ضمن أملاك تاريخية أو سياسية أو معمارية، وذلك لأنه من شأن تهديم البناية أن يمس بهذه الأصناف التي يفرض على المشرع احترامها في إطار تنفيذ أي سياسة عمرانية، وبالتالي تتجر عنه آثار سلبية أو أضرار إذا تم ترخيص لأنه عملية هدم تمت دون دراسة.

كذلك الأمر في البناية الآيلة للسقوط والتي تعتبر سندا للبنىات المجاورة، فضرورة الحصول على رخصة الهدم هنا يمكن للإدارة الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات.

ومن خلال المادة يتبين أن رخصة الهدم هي عبارة عن إجراء رقابي وقائي الغرض منه تفادي أي أضرار قد تحدثها العملية، وهنا تتجسد الرقابة الإدارية في منح الرخصة بعد التأكد من توفر الشروط اللازمة منها.

المبحث الثاني: الشهادات كآلية للحماية القانونية

الرخص البعدية هي من الوسائل الرقابة البعدية وهي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من انجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها ، ذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة وفرض عدة التزامات وواجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة .

نص القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على وسائل الرقابة البعدية وهي شهادة المطابقة كوثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها وانسجامها مع التصميم المصادق عليها ، وكذا فرض الالتزامات وسنتطرق إلى شهادات الأخرى كشهادة التقسيم وشهادة التعمير .

المطلب الأول: شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية لذلك يتعين التعريف بها (أولاً) وطبيعتها القانونية (ثانياً) وبيان إجراءات تسليمها (ثالثاً).

فرع الأول : تعريف شهادة المطابقة

هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابة البعدية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تتضمنها قرار ترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعماً بالوثائق والمستندات التقنية اللازمة .

1بن حميدة فارس ،آليات الرقابة الادارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي ، جامعة

محمد بوضياف ،الجزائر ،2016-2017 ص 27

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

إن شهادة المطابقة تتوفر فيها شروط وخصائص القرار الإداري وذلك بصورها من سلطة إدارية مختصة بإرادتها المنفردة والملزمة، ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، كما أنها تحدث أثرا قانونيا متمثلا في تأكيد شرعية أشغال البناء وعدم وجود مخالفات بشأنها، وينتج عن ذلك أن النزاع المتعلق بها يفصل فيه القضاء الإداري المختص بالفصل في المنازعات الإدارية.

الفرع الثالث: إجراءات تسليم شهادة المطابقة:

للحصول على شهادة المطابقة يجب إتباع ثلاث مراحل التالية وهي:

أولا: التصريح بانتهاء الأشغال

بعد إنجاز أشغال البناء يلزم المستفيد من رخصة البناء وإعلام الإدارة ويكون ذلك بإيداع تصريح في مهلة 30 يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، وبمحضر تسليم الأشغال بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية، ويودع التصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي وترسل نسخة منه إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير أما إذا كان لم يصرح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة فإنه يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي المبادرة بإجراء عملية مطابقة الأشغال وجوبا¹

1. المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

ثانيا : جهة رقابة المطابقة

طبقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور فإنه للتحقيق في مدى المطابقة تتشكل لجنة تضم مؤهلين قانونا في مدى مطابقة الأشغال المنجزة من أحكام رخصة البناء عن :

- ❖ ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية
- ❖ ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية²
- ❖ مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري
- ❖ مصالح الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية .

وتجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع التصريح بانتهاء الأشغال ، وفقا لما نصت عليه المادة 67/01 من المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور ، وقبل إجراء المقابلة للمراقبة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بالمرور وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل وفقا لنص الفقرة 02 من المادة 67 سالفه الذكر

ثالثا: تسليم شهادة المطابقة :

وفقا لنص المادة 68 في فقرتها 2 و 3 فإنه بعد إجراء المراقبة تحرر اللجنة محضر تدون فيه جميع الملاحظات، يبرز فيه رأي اللجنة، فإذا كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة فإن على السلطة المختصة أن تعلم المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وأنه يجب عليه في هذه الحالة جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وتذكرته بالعقوبات المنصوص عليها بموجب القانون رقم 90-29 المذكور .

2. بن حميدة فارس ، مرجع سابق ،ص 28

3.المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

المطلب الثاني: شهادة التقسيم :

نحاول من خلال هذا الفرع تعريف شهادة التقسيم مع ذكر طبيعتها القانونية ثم الإجراءات المتعلقة بالحصول عليها .

فرع الأول : تعريف شهادة التقسيم :

عرفتها المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور على أنها : « وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام »
إذن شهادة التقسيم لا يمكن أن تقع على العقارات غير مبنية وإنما هي تخص فقط العقارات المبنية فهي ليست بشهادة تجزئة ، تخلق حقوق بناء جديدة ولا شهادة تعمير تبين حقوق البناء ووضع العقار اتجاه أدوات التعمير ، وهذه الشهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في ملكيته المبنية لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام موثق عمومي من أجل إنشاء حصص مبنية ، مما يظهر دورها في الرقابة على تحويل طبيعة الوحدة العقارية¹

فرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

لم يبين المشرع طبيعتها القانونية كأداة للرقابة السابقة على التقسيم ، لكن بالرجوع إلى أحكام المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور وباستقراء شروطها والجهة المختصة بتسليمها نجد شروط القرار الإداري تنطبق عليها ، وكذا إن شهادة التقسيم تصدر بإرادة منفردة من جهة إدارية مختصة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الوالي والوزير المكلف بالتعمير من أجل إحداث أثر قانوني وهو تقسيم وحدة قانونية متمثلة في العقار موضوع الطلب ، وبالتالي فإن شهادة التقسيم باعتبارها قرارا إداريا فإنها تخضع للفصل في منازعاتها إلى سلطة قاضي الإداري².

1. نورة منصور "قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع " ، طبعة الأولى ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 ، ص 69

2. بن حميدة فارس ، مرجع سابق ص 29 .

فرع الثالث: إجراءات تسليم شهادة التقسيم :

إن الحصول على شهادة التقسيم يتطلب تقديم الطلب إلى الجهة المختصة لتقوم بفحصه والتحقق فيه ثم تسليمه بعد ذلك

1 - تقديم طلب شهادة التقسيم :

حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر أصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم ، حيث يقدم الطلب من المالك ويبين هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية ، أو من الوكيل عن المالك الذي يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة ويرفق هذا الطلب حسب المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه بملف يشتمل على الوثائق التالية :

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع

- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود القطعة الأرضية حسب نص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور .

2.التحقيق في طلب شهادة التقسيم :

نصت المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المذكور على أن يتم طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وبنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء ، وعليه فإن تحضير وتسليم شهادة التقسيم يكون تبعا للخطوات المتبعة في كفيات إعداد وتسليم رخصة البناء .
وبالتالي يتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وترسل نسخة من ملف طلب إلى المصالح المستشارية المحددة بموجب المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15/19 من خلال ممثلها بالشباك الوحيد في أجل 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف وكل ذلك عندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي .

3. إصدار القرار المتعلق بشهادة التقسيم :

تتمثل الجهة المختصة في إصدار شهادة التقسيم في:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة أو البلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي .

- الوالي في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العامة والمشاريع السكنية التي يكون عدد سكانها بين 200 و 600 وحدة سكنية .

- الوزير المكلف بالتعمير في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة وفي المشاريع السكنية التي لا يتعدى عدد السكنات فيها 600 وحدة سكنية وكذا أشغال البنايات والمنشآت المتحررة لحساب الدول الأجنبية والمنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية .

المطلب الثالث : الرقابة بواسطة شهادات التعمير

فرع الأول: تعريف شهادة التعمير :

يعرف الفقه الغربي شهادة التعمير على أنها «الشهادة التي تحدد حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال ،وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنشائها¹» أما في النصوص القانونية الجزائرية فقد ورد تعريفها بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي عرفها على أنها «الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني «

1.الهام قارة تركي ، مذكرة ماجيستر آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2012-2013 ، ص 44

فرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير

يرى الدكتور عزري الدين «أن المشرع لم يعتبر شهادة التعمير رخصة إدارية بل مجرد وثيقة دون تحديد لطبيعتها القانونية إلا أنه على صعيد المنازعات يمكن أن تكون محل طعن أمام الجهات القضائية» كما يضيف الدكتور «ما دامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات وليست رارا إداريا تنفيذيا فلا مجال للطعن فيها ومخاصمة الإدارة لسبب واحد وهو أن قرار رخصة البناء يفسح المجال للمستفيد منه الطعن فيه وما دامت المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعون في كل مرحلة».

فرع الثالث : إجراءات تسليم شهادة التعمير :

يتقدم الشخص المعني بطلب أمام الجهة الإدارية المختصة ليتم دراسة والتحقيق فيه حتى تسلم هذه الرخصة في الآجال المحددة وذلك ما سنتناوله تباعا :

1. تقديم طلب شهادة التعمير :

يقدم طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور يجب أن يتضمن هذا الطلب البيانات التالية :

– طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب .

– اسم مالك الأرض

– تصميم حول الوضعية ، يسمح بتحديد القطعة الأرضية ويودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، حسب

نص نفس المادة 03

2. التحقيق في طلب شهادة التعمير :

إن التحقيق في طلب الحصول على شهادة التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء. واستنادا إلى ذلك تتم دراسة الملف بنفس أحكام رخصة البناء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية إذا كان تسليم شهادة التعمير من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وعلى مستوى الشباك الوحيد للولاية إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .

3. إصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير:

بعد التحقيق يتم تبليغ شهادة التعمير إلى المعني بالطلب خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب وقد خفض المشرع من مهلة التبليغ التي كانت محددة بشهرين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور مرتبطة بصلاحيات مخطط شغل الأراضي أو بصلاحيات المخطط التوجيهي في حالة غياب الأخيرة بعدما كانت محددة بسنة واحدة في المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى

وبما أن شهادة التعمير وثيقة توضيحية ومعلوماتية فيجب أن تبين مايلي :

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
- الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة .
- خدمة القطعة الأرضية بشبكة الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.

خلاصة الفصل :

من خلال النصوص القانونية التي تضمنها القانون 90-29 والمراسيم التنظيمية المتعلقة به وكذا كل التعديلات التي طرأت عليه أن المشرع الجزائري يسعى جاهدا لتنظيم المجال العمراني وذلك بتمكين الإدارة من كل الوسائل المتعلقة بهذا الميدان سواء كانت أدوات جماعية كالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير التي تعتبر أدوات رئيسية لرسم سياسة عمرانية وضبطها، وأدوات فردية من خلال الرخص والشهادات كآلية قانونية للمجال العمراني في الجزائر.

الفصل الثاني: الحماية القضائية للمجال العمراني في الجزائر

الإطار المفاهيمي للمخالفات العمرانية :

الانفجار الديمغرافي ظاهرة خطيرة من تبعاتها عدم قدرة الدول على استيعاب الحجم السكاني لأفرادها وعجزها عن تلبية حاجياتهم فيما يخص السكن ، ويضاف أن الدولة الجزائرية تواجه هذا النوع من الصعوبات في المجال العمراني ، مما نتج عنه عدة مخالفات عمرانية سببت عدة أضرار بالغة في المحيط العمراني ، لذا وضعت الدولة عدة إجراءات وجزاءات قانونية تطبقها مؤسسات مؤهلة على مرتكبي المخالفات العمرانية . وسنحاول من خلال هذا الفصل الوقوف عند مفهوم المخالفات العمرانية إضافة إلى القواعد الجزائرية الخاصة بمتابعة هذا النوع من المخالفات والعقوبات المقررة لها من خلال الخطة التالية :

- المبحث الأول: الهيئات الرقابية لمتابعة المخالفات العمرانية .
- المبحث الثاني : الجزاءات المقررة عن المخالفات العمرانية .

المبحث الأول : إجراءات متابعة المخالفات العمرانية

المطلب الأول : مفهوم المخالفات العمرانية

نتيجة لعدم احترام قوانين التعمير وكذا الخروق التي شهدها قطاع التهيئة والتعمير هذه الأخيرة التي مست المجال الحضري والمحيط العمراني للسكان ، نتج بما يعرف بالمخالفات العمرانية ،لذا سأطرق إلى ماهية هاته المخالفات وكذا الأسباب التي أدت إلى ظهورها .

الفرع الأول: تعريف المخالفة العمرانية

هناك العديد من التعريفات تحدد مفهوم المخالفات العمرانية لذا اعتمدنا على المفاهيم الآتية :

- هي تجاوزات التي تحدث على مستوى المجال المبني والتعدي على الحدود و المقاييس التي حددتها شروط التهيئة والتعمير كتجاوز معامل شغل الأراضي أو معامل استيلاء الأرض.
- هي التجاوز على القواعد والقوانين التشريعية في نطاق الهندسة المعمارية بما يعني المخالفات للتشريع والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية بما يعني المخالفات للتشريع والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير .
- كل عملية أشغال بناء مخالف أو غير مطابق لقواعد التعمير المنصوص عليها ضمن مختلف المراجع القانونية المتعلقة بإنتاج العمران .

– زروالي لينة ، المخالفات العمرانية وأثرها على تنظيم النسيج الحضري حالة مدينة عين البيضاء "تخصيص المستقل

1"، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر تهيئة حضرية تخصص : تهيئة ومشاريع المدن ، جامعة العربي بن مهيدي أم

البواقي ، الجزائر 2017-2018

الفرع الثاني : طبيعة المخالفات

لبيان طبيعة الجرائم المتعلقة برخصة البناء نتكلم في الفقرة الأولى عن طبيعة الجرائم بالنظر إلى جسامتها ثم بالنظر إلى ركنها المادي في الفقرة الثانية كما ننتهي بالطابع المادي لتلك الجرائم

الفقرة الأولى : الجرائم المتعلقة بالبناء من نوع الجرح

تنقسم الجرائم بالصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنایات وجرح ومخالفات، ولقد قرر المشرع عقوبة الغرامة كعقوبة أصلية لجريمة البناء بدون ترخيص وجريمة البناء المخالف لأحكام تراخيص والتي تتراوح ما بين 3.000 و 300.000 دج وبذلك تكيف على أنها جنحة يحكم بالحبس من شهر إلى ستة أشهر في حالة العود

الفقرة الثانية: الجرائم المتعلقة بالبناء جرائم مستمرة :

إن فعل البناء بدون ترخيص أو البناء المخالف لأحكام الترخيص يشكل جريمة مستمرة ذلك أن أعمال البناء قد تستغرق وقتا طويلا ويترتب على ذلك النتائج التالية :

– يبدأ احتساب مدة التقادم (الدعوى العمومية) لحظة تمام الجريمة عند انتهاء الأعمال المخالفة فتقتضي الدعوى الجنائية فيها بالتقادم بمضي ثلاث سنوات (جنحة)

– عدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها ، فإذا حكم على المتهم بالأدلة على أحد الأفعال التنفيذية للجريمة تدخل في التتابع واستمرت أعمال البناء قبل صدور الحكم بالإدانة ، فإن الحكم الصادر فيها يعد جزاء لكلا الأفعال التي وقعت في تلك الفترة .

أولاً: تعريف التشريعي

- وعرفت المادة 76 من القانون 90-29¹ على أنها : " كل حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقاً لإجراءات القضاء الإستعجالي التي ينص عليها الأمر 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966" وقد حددتها المواد من 74 إلى 92 من القانون 08-15² وهي :
- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة .
 - تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة .
 - بيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أولم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع .
 - عدم إنجاز البناية في الآجال المحدد في رخصة البناء .
 - تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء .

ثانياً : التعريف الفقهي

فيما يتعلق بالتعريفات الفقهية ، عرفت المخالفات العمرانية في المجال الحضري بأنها كل مخالفة لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمران ، نتيجة لعدم الحصول على رخصة البناء كما يمكن أن تحدث رغم وجودها³ ويمكن تعريف المخالفة العمرانية بأنها تجاوز الأحكام القانونية وتنظيمية الخاصة بقواعد البناء في مجال التهيئة العمرانية .

1.المادة 76 من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية ، العدد 52 سنة 1990 ، ص 1660

2.المواد من 74 إلى 92 من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها ، جريدة رسمية ، العدد 44 ، سنة 2008 ، ص 28 ، 29

3. الموقع الالكتروني ، مدونة العمران في الجزائر h 00:23 a 00-5-2014 .blogspot.com .diguirds

الفقرة الثالثة : الجرائم المتعلقة بالبناء جرائم مادية

عندما يبدأ المتهم بالبناء دون وجود الرخصة أو مخالفة لأحكام الرخصة تتحقق الجريمة سواء أكان نشاط المتهم عمديا أو لا وعلى ذلك فليس للمتهم أن يحتج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جنائيا ومن هنا فليس للقاضي أن يأخذ حسن النية أو سوء النية بعين الاعتبار

تطبيقا لذلك فإن جريمة البناء بدون ترخيص تقع إذا أقام الشخص ولو عن حسن النية أية أعمال أو منشآت بغير ترخيص وذلك بعد أن قدرت الجهة الإدارية المختصة خطأ أنه من غير ضروري سبق الحصول على ترخيص للأعمال التي يريد إنجازها ومن هنا يمكن أن يتابع جزائيا .

فرع الثالث : أسباب المخالفات العمرانية :

- إن أسباب المخالفات والتجاوزات العمرانية كثيرة ومتعددة فهي ناجمة عن تفاعل وتواجد ميكانيزمات عدة في أن واحد ، ويمكن حصرها فيما يلي ¹ :
- زيادة عدد السكان وقلة عدد السكنات المجهزة ، نتيجة النمو الديمغرافي الكبير وارتفاع الكثافة السكانية بالمراكز الحضرية .
- ضعف أجهزة المراقبة الإدارية على مستوى البلديات من جهة وإلى انعدام التوعية المعمارية عند الأفراد من جهة أخرى .
- عدم وضوح الرؤيا في بعض الأحيان في تحديد تدخل الجهات المعنية لمصالح التعمير في تسيير النمو الديمغرافي .
- معظم المخالفات تتم خارج أوقات العمل الإداري سواء ليلا أو خارج العطل الأسبوعية المدفوعة الأجر مما يصعب مراقبتها.

1.البشير التجاني، التهيئة والتحضير العمراني في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000 ص92

الفصل الثاني: الحماية القضائية للمجال العمراني في الجزائر

- انعدام التسيير العقلاني للمجال الحضري وقد تبين أن السبب الرئيسي في أكثر الحالات المسجلة في مجال التجاوزات في مخططات التوجيه العمراني في مختلف المدن الجزائرية هو عدم احترام اجراءات القانونية المتطلبة في تغيير النسيج العمراني واستخدامات الأرض بسبب قلة التوعية والتكوين بصفة عامة لدى المنتخبين المحليين¹

- القرارات الإدارية غالبا ما تطغى على القرارات التقنية وتضل هذه المخططات عبارة عن حبر على ورق.²

- التوجه الاقتصادي القائم على التصنيع مما أدى إلى استغلال العقار بطريقة غير قانونية وغير شرعية³ حيث بسبب النزوح الريفي بنسبة كبيرة إلى المدن فنجد أغلب السكان يفتقرون للوعي القانوني اللازم مما أدى إلى تقادم الظاهرة .

1.المخطط التوجيهي العمراني ، عرفته المادة 16 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة وتعمير معدل ومتمم جريدة رسمية ، العدد 52 سنة 2008 ص 1654 على أنه " هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل أراضي "

2.وزارة التجهيز ، الجزائر غدا ، ملفات التهيئة العمرانية ، الجزائر سنة 1991 ، ص 30

3. وزارة التجهيز ، الجزائر غدا ، مصدر نفسه

المطلب الثاني : المؤسسات المؤهلة بمتابعة المخالفات العمرانية :

تناط صلاحية البحث عن المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة والتعمير إلى المصالح التقنية للبناء زيادة عن الأعوان المؤهلين المحلفين إن الأعوان المؤهلين لمراقبة ومتابعة عملية التعمير – وعلى وجه الخصوص – مدى مطابقة عملية البناء لرخصة البناء هم الأعوان التابعين للمصالح التقنية للبلدية ، بالإضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية العمرانية المختصة في محاربة المخالفات العمرانية .

فرع الأول: الهيئات المكلفة بالرقابة المباشرة :

1.أولا : البلدية : هي الجماعات الإقليمية الأساسية تتمتع بالاستقلالية والشخصية المعنوية ويشرف على تسيير البلدية مجلس شعبي البلدي الذي هو بذاته له الصلاحية في حماية العمران عن طريق رسم النسيج العمراني مع مراعاة النصوص القانونية والتنظيمية و السارية المفعول وكذلك المراقبة الدائمة للتأكد من مطابق العمليات للبناء بالتشريعات العقارية وخضوع هذه العمليات لترخيص مسبق من المصلحة التقنية للبلدية عن طريق منح مختلف الرخص والشهادات .

2. ثانيا :مديرية التعمير والبناء

هي عبارة عن هيئة رقابية مباشرة تقوم بمتابعة وإعداد أدوات التعمير وكذلك تحديد المناطق المحمية لذلك كما تقوم بإصدار الرخص لتدخل على المجال وأيضا مراقبة حركة تعميم ونوعية البناءات ومراقبة مدى مطابقتها للتشريع المنصوص به .

. بوقزولة محمد ،بن عزيز محمد ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن المخالفات العمرانية في مدينة جيجل حالة حي أيوب سنة 2010 .

. زروالي لينة ، المخالفات العمرانية وأثرها على تنظيم النسيج الحضري حالة مدينة عين البيضاء " تخصيص المستقبل

1" ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر تهيئة حضرية ، تخصص تهيئة ومشايخ المدن ، جامعة العربي بن مهيدي ،الجزائر 2017- 2018 .

3.ثالثا: شرطة العمران وآليات عملها :

1.3.شرطة العمران:¹

مارست شرطة العمران نشاطاتها بالتنسيق مع مختلف المصالح المختصة (البلدية، الولاية) ودورها في مجال العمران هو تسجيل المخالفات المرتكبة ، ويتعين على العون المؤهل تحويل محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وكل هذا من أجل القضاء على انتشار السكن المخالف والفوضوي والذي يؤثر بصورة سلبية على مظهر البيئة .

2.3.مهامها:²

السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير وحماية البيئة للحد من المخالفات العمرانية .

- التواجد الدائم في الميدان ومراقبة عمليات البناء بتعيين دوريات مراقبة .
- معاينة المخالفات وتحرير محاضرة توجه للعدالة وكذا مساعدة المصالح التقنية في حالة الهدم.

- السهر على جمال المدن والتجمعات السكنية والمنشآت .
- السهر على تطبيق الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية .
- السهر على احترام وضع الألواح المبينة لمراجع البناء وفتح الورشة .
- التواجد الدائم في الميدان وهذا لمراقبة عملية البناء وذلك بتعيين دوريات مراقبة .
- توجيه إنذارات لتوقيف الأشغال .

- معاينة المخالفات وتحرير محاضر توجيه العدالة³
- السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية
- فرض استخراج رخص البناء لكل أشكال البناء .

1. زروالي لينة ، مرجع سابق

2. المادة 62 إلى 71 من القانون 08 - 15 ص 27 - 28

3. ساموني الطاهري ، الضبطية القضائية ،مقال منشور بنشرة القضاة الصادرة عن مديرية البحث ، وزارة العدل ، الجزائر عدد 53 سنة 1998 .

3.3. آليات عمل شرطة العمران :

تمارس وحدات الشرطة العمرانية وحماية البيئة نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة (البلدية) في حالة تسجيل مخالفة في مجال البناء، يتعين على العون المؤهل بتحرير محضر ثبوت المخالفة وإرساله إلى المجلس الشعبي البلدي والوالي المتخصصين. في حالة المخالفات التي تقتضي درجة عالية من التأهيل التقني يجب على عناصر الشرطة القضائية العمرانية الاستعانة بموظفين من ذوي الاختصاص وتقوم هذه الوحدات بمساعدة المصالح التقنية التابعة لمصالح الجماعات المحلية بوضع تشكيلات أمنية عند تنفيذ القرارات الإدارية والقضائية لعدم الامتثال لرخصة البناء .

الفرع الثاني : الهيئات المستشارة :

أولا : مديرية السياحة :

تتمتع مديرية السياحة بدور كبير في المحافظة على العمران ، حيث يتمثل دورها بصورة عامة في تصنيف مناطقها ذات الطابع السياحي أو أماكن التوسع السياحي للتنسيق مع البلدية من أجل حمايتها ومنع التوسع العمراني على مجالها الخاص حسب ما نص عليه القانون 20 - 02 المتعلق بتنظيم الساحل وحمايته .

. شرطة العمران وحماية البيئة لولاية أم البواقي

. سعاد بوزيدي - مرجع سابق - ص 28

. زروالي لينة - مرجع سابق . ص 34

. الجريدة الرسمية العدد 44 القانون 08 - 15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها

ثانيا :مديرية الفلاحة

يكن دور المديرية في تحديد وترسيم الأراضي ذات الطابع الفلاحي والمردودية الجيدة إرسالها إلى الهيئات المعنية لأخذ صورة عن هذه المناطق التي لا يمسهما التوسع العمراني أو يطالها بأي شكل ،وكل هذا يندرج تحت إطار القانون 25 - 90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضري .

ثالثا : مديرية الري :

تعمل مديرية الري كهيئة استشارية بالاشتراك مع المصلحة التقنية للبلدية على ربط المساكن بمختلف شبكات الصرف الصحي والمياه الصالحة للشرب بالقنوات الموجودة أو المقترحة وفق مخططات مدروسة مع الهيئات الاستشارية الأخرى .

رابعا : مديرية البيئة :

تعمل مديرية البيئة كهيئة مستشارة مع مديرية البناء والتعمير والمصالح التقنية للبلدية على أن كل الرخص المسلمة فيما يخص البناء تكون تتماشى مع قانون الساحل ولا تلحق الضرر بالمساحات الخضراء وكذلك ربط قنوات الصرف الصحي يكون غير مؤثر على البيئة.

. زروالي لينة ، مرجع سابق ص 34

. بوقزول محمد ، مرجع سابق

مطلب الثالث : الإجراءات المتبعة في نظر منازعات المخالفات العمرانية :

يمنع الشروع في أشغال البناء دون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء حيث تسند¹ مهمة معاينة المخالفات العمرانية إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية ، مفتشي التعمير ، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير ، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية المحلفين ، وذلك وفق إجراءات نسوقها كما يلي:

الفرع الأول : إجراءات متابعة البناء دون رخصة :

عندما ينجز البناء بدون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس شعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

تقوم البلدية بدور رقابي من خلال تحققها من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها ، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين وتنظيمات المعمول بها² .

في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائرية ، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في قرار هدم البناء في أجل 08 أيام من تاريخ استلام محضر المخالفة عند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس العبي بلدي المعني ، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوما .

إن معارضة المخالف قرار هدم المتخذ من طرف سلطة البلدية أمام الجهات القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية.

1. بوزيدي سعاد مرجع سابق

2. عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء ، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه تخصص الدولة والمؤسسات العمومية ، جامعة الجزائر 1 - بن يوسف بن خدة ، الجزائر 2015 - 2016

الفرع الثاني : عدم مطابقة البناية لرخصة البناء المسلمة¹

الفصل الثاني: الحماية القضائية للمجال العمراني في الجزائر

يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة للمخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين ، في أجل لا يتعدى 72 ساعة منه وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية أما القيام بالمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده هذه الأخيرة .

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس شعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائيا في تنفيذ الأشغال المقررة عن نفقة المخالف.

الفرع الثالث: الرقابة في ميدان التعمير:

بما أن الرقابة في ميدان التهيئة والتعمير تنصيب أساسا على الوثائق القانونية للأشغال فإن:

أولا : يتعين على رئيس المجلس شعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة ورشات والإنشاءات الأساسية والبنائات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة بطلب الوثائق التقنية الخاصة بها ،² ودور رئيس المجلس شعبي بلدي حيث تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06- 55 على ما يأتي : يتعين على رئيس المجلس شعبي بلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها " كما يكلف رئيس مجلس شعبي بلدي بما يأتي :³

– السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن (مادة 94/ف5 من قانون 10/11)

1. المادة 13 والمادة 76 مكرر من القانون 04-05 ص 06

2. المادة 45 من القانون 11- 10 المؤرخ في 06. 06 2011 المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية ، عدد 37

3. المادة 06 من مرسوم تنفيذي 06- 55 المؤرخ في 30/01/2006 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ، الجريدة الرسمية العدد 06 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 09 - 343 المؤرخ في 22/10/2009 المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 61

– تسليم الرخص العمرانية حسب الشروط و الكيفيات المحددة في تشريع والتنظيم (مادة 95 من قانون 10/11)

ثانيا: إضافة إلى ذلك يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي¹ والأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثله قانونا أو صاحب المشروع الوثائق التي يجب استظهارها للمصالح المختصة وهي :

1. التصريح بفتح ورشة

2. رخصة البناء

يجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا بأعوان مؤهلين أثناء عملية المراقبة غير أن الواقع فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمثلته النائب الأول المكلف بالتعمير في عملية الرقابة من الأعوان المؤهلين.

ثالثا: إجراءات الرقابة

تتم الرقابة ليلا ونهارا أو خلال التحقيق ميدانيا عبر زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائيات للقيام بالفحص والتحقق والإطلاع على الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها وبناءا على ذلك تتم معاينة المخالفات حسب درجة خطورتها والتي في بعض الأحيان تؤدي إلى خلق الورشات² الغير قانونية وذلك في إطار التشريع التنظيم المعمول بهما ، وهذا وفق الزيارات التي تعد من طرف :

1. رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية .

2. مدير التعمير والبناء بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين.

3. تمسك سجلات متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير

المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا

4. يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة

5. يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة وفي حالة رفض

المخالفة التوقيع عن المحضر يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس.

1.بوزيدي سعاد ، مرجع سابق ، ص 30

2.المادة 67 من القانون 08 - 15 ص 27

الفصل الثاني: الحماية القضائية للمجال العمراني في الجزائر

6. يمكن أن يستعين الأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات العمرانية في حالة عرقلة مهامهم بالقوة العمومية.

المبحث الثاني : الجزاءات المقررة عن المخالفات العمرانية

العقوبات العمرانية هي تلك الإجراءات الأمنية التي تقوم بها المصلحة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات أي هي جزاء الذي تفرضه السلطة العامة على الساكن نتيجة مخالفة ما سواء كانت عمومي أو ملكية وذلك لعدم التماشي مع الرخص المنصوص عليها في القانون ، رخص البناء بحيث تفرض على المرتكبين إجراءات أمنية منها سواء كان غرامة مالية أو هدم البناء المرتكب للمخالفات .

قام الإطار القانوني للتعمير بتحديد المخالفات العمرانية وعقوباتها وقد تم إدراجها في المرسوم التشريعي رقم 07/94 والمؤرخ في 18/05/1994 .

المطلب الأول : الإجراءات المتخذة لمتابعة جرائم العمران

يترتب عن معاناة مخالفات التهيئة والتعمير ، إحالة مرتكبيها على الجهة القضائية المختصة ومن ثم توقيع الجزاءات المقررة قانونا على من تقع عليه المسؤولية الجزائية وهو ما سنتناوله بدراسة نبيين من خلالها طرق متابعة مخالفات التهيئة والتعمير .

الفرع الأول : طرق تحريك الدعوى في الجرائم العمرانية

باعتبار أن مخالفات التهيئة والتعمير تحمل وصفا جزائيا ، فإن طرق متابعتها تخرج عن إطار الطرق المعروفة في قانون الإجراءات الجزائية وهي:

أولا : تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة :

تختص النيابة العامة نوعيا بإقامة الدعوى العمومية ، عن طريق تحريكها بالمبادرة باتخاذ أول إجراء فيها بتقديم طلب بفتح تحقيق تقدمه لقااضي التحقيق ، أو برفع دعوى مباشرة أمام جهة الحكم وفقا للأشكال المحددة قانونا،وبعبارة أخرى فإن النيابة العامة تختص بالمتابعة والاتهام ،فتقوم بدور الإدعاء العام أصالة عن الجماعة ، وقد نصت المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائية " يقوم وكيل الجمهورية بتلقي المحاضر والشكاوى والبلاغات ويقرر ما يتخذ بشأنها...." وتجدر الإشارة إلى أن هذه المادة قد عدلت بالمادة 06 من الأمر رقم 02/15 المؤرخ في 23 يونيو 20.15 حيث نصت على " يقوم وكيل الجمهورية بما يأتي :

- إدارة نشاط ضباط وأعوان الشرطة القضائية في دائرة الاختصاص المحكمة وله جميع السلطات والصلاحيات المرتبطة بصفة ضابط الشرطة القضائية
- مراقبة تدابير التوقيف للنظر.

. عزاوي عبد الرحمن الرخص الادارية في تشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ،مذكرة ماجستير في الحقوق ،جامعة الحاج لخضر ،باتنة ،2011- 2012 .

. محمود سمير عبد الفتاح النيابة العامة وسلطتها في إنهاء الدعوى العمومية بدون محاكمة منشأة المعارف 5893

الفصل الثاني: الحماية القضائية للمجال العمراني في الجزائر

وفي هذا الصدد يتصل وكيل الجمهورية بالقضايا المتعلقة بمخالفات التهيئة والتعمير من خلال محاضر معاينة هاته المخالفات حيث حدد المرسوم التنفيذي رقم 06-55 في المادتين 17 و18 مدة اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير بأجل لا يتعدى أثنى وسبعين ساعة، هذا 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 قانون رقم 02-02 السالف الذكر على "يجب أن يرسل العون الذي عاين مخالفة المحاضر، تحت طائلة البطلان، في أجل خمسة أيام إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا..." ويمكن استقراء المادة على أساس أنه في حالة عدم اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة في الأجل المذكور تبطل تلك المحاضر وتصبح عديمة القيمة .

وجاءت المادة 71 ف 3 من القانون رقم 01/90 السالف الذكر بأنه يرسل المحضر إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 08 أيام .

1. محمود سمير عبد الفتاح ، مرجع سابق

. نص المادة 06 من الأمر رقم 02/15 المؤرخ في 23 يونيو 2015 ، يعدل ويتمم قانون الإجراءات الجزائية

الفصل الثاني: الحماية القضائية للمجال العمراني في الجزائر

وبالنسبة للقانون رقم 03-03 السالف الذكر فقد نصت المادة 35 منه في فقرتها الثالثة "يرسل المحضر إلى الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى 15 يوم ابتداء من يوم إجراء المعاينة.

وبعد اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات، يقوم باختيار الإجراء المناسب وغالبا ما يقوم باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجناح على أساس أن هذه القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة هاته المخالفات هي معاينات مادية .

ثانيا: تحريك الدعوى العمومية بطريق الإدعاء المبني :

يتم تحريك الدعوى العمومية من طرف المتضرر من الجريمة¹ ويسمى المدعي المدني فتتص المادة 02 ف 1 من قانون إجراءات الجزائية

وعليه فإن لكل شخص تضرر من جريمة ما أن يدعي أمام القضاء الجزائي مطالبا إياه الحكم له بالتعويض عن الأضرار التي لحقت له من جراء ذلك ،وهذا ما نصت عليه المادة 60 من قانون الإجراءات الجزائية²

وعملا بأحكام المواد من 01 إلى 05 من قانون الإجراءات الجزائية التي تقرر حق المدعي في المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن الجريمة ،جاءت المادة 78 من قانون الإجراءات الجزائية (يجوز لكل شخص يدعي بأنه مضار بجريمة أن يدعي مدنيا ،أن يتقدم بشكوى أمام قاضي التحقيق المختص)³ ، وبذلك فيمكن لكل متضرر من المخالفات المتعلقة بالتهئية والتعمير أن يدعي مدنيا .

فيما عدا المتضررين من هاته المخالفات ،نصت بعض القوانين المتعلقة بالتعمير صراحة على إمكانية الإدعاء مدنيا من قبل الجمعيات ،التي يخول لها قانونا حق التمثيل أمام القضاء ، وممارسة حقوق الطرف المدني .

1. في هذه الحالة يجوز للنيابة المبادرة كذلك بتحريك الدعوى العمومية دون قيد

2.المادة 60 من قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم ، كما يجوز للطرف المتضرر أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون .

3.نصت المادة 76 من قانون الإجراءات الجزائية "يقوم قاض التحقيق خلال خمسة أيام بعرض شكوى المدعي المدني على وكيل الجمهورية لإبداء رأيه بشأنها خلال خمسة أيام من تبليغه من طرف قاضي التحقيق "

الفرع الثاني : تحديد مسؤولية جرائم العمران

ينجم عن جرائم التهيئة والتعمير مثل بقية الجرائم مسؤوليتان هما: المسؤولية الجزائية والمدنية وهو الأمر الذي سنوضحه من خلال ذكر الأشخاص الخاضعين للجزاء عن هذه المخالفة

أولاً: المسؤولية الجزائية: يتضح من خلال نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير أن مسؤولية الجزائية في جرائم التعمير ، تقع على من يخل بالالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون والتنظيمات المطبقة له والرخص المسلمة طبقاً لأحكامه وبالتالي من أجل تحديد المسؤولية بدقة وعملاً بمبدأ شخصية المسؤولية أو فردية العقوبة ، يجب تعيين الأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام ، حتى تسند لهم جرائم الإخلال لهذه الالتزامات وهم:

1. الأشخاص الطبيعيين:

أ. المالك: معظم أحكام الالتزام الواردة في قانون التعمير ، أو في النصوص المطبقة له تخاطب بالدرجة الأولى أصحاب الملكية (الأرض، البناء) لأن معظم الجرائم التعمير ، إن لم نقل كلها ترتبط بممارسة حق البناء وهو حق مقرر للمالك أصال ، ولأخريين استثناء ، وهذا الحق يجب ممارسته في ظل الاحترام الصارم لأحكام نصوص التعمير¹ ، باعتبارها قواعد من النظام العام وبالتالي كل إخلال من المالك بهذه الأحكام يترتب عنها قيام الجريمة ، ونسبتها مباشرة له ، كما هو الحال بالنسبة لأشغال البناء ، التقسيم ، التجزئة ، الهدم بدون رخصة عدم مطابقة البناء، ما لم يتخلص المالك من المسؤولية الجزائية أي حالة وجود متدخلين آخرين .

ب. أشخاص في حكم المالك:² رخص قانون التعمير للمالك أن يمنح لغيره ممارسة بعض الحقوق نيابة عنه ، فيما يتعلق بأشغال البناء والهدم وهم:

الموكل: كل الحقوق الممنوحة بموجب أحكام قانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له تجيز للمالك أن يقوم بتوكيل شخص آخر للقيام بأشغال التعمير بموجب وكالة خاصة طبقاً للقانون المدني.

1. المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير

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

المستأجر : ورد ذكر المستأجر في نص المادة 34 من المرسوم تنفيذي رقم 91-176 وأعطت له إمكانية طلب رخصة البناء متى رخص له المالك بذلك قانونا، الأمر الذي يترتب عنه في حال ارتكاب مخالفة تعميم بمناسبة هذا البناء أي في حدود ترخيص - مسؤولية المالك جزائيا.

ج.الأشخاص المقرر لهم حق البناء : حق البناء مقرر كذلك لأشخاص آخرين كالحائز طبقا للمادة 43 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-29 والمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 ، وأصحاب حق الانتفاع ، والموقوف لهم وبالتالي يسأل هؤلاء جزائيا عن ارتكابهم مخالفات التهيئة والتعمير .

د.المتدخلون في الهندسة المعمارية : إذا كانت البناءات الفردية وأشغال التعمير البسيطة عموما ، لا تطرح مشكلة في نسبة مخالفات التهيئة والتعمير إلى مرتكبيها، فإن الأمر مختلف بالنسبة للمشاريع المعمارية وهذا راجع لتعدد المتدخلين حيث أفردا المشرع في المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط ممارسة المهندس المعماري وهم صاحب المشروع المنتدب ،صاحب العمل .

كما ذكرت المادة 77 ف 2 من قانون التهيئة والتعمير ،أشخاص هم مستعملي الأراضي المستفيدون من الأشغال ، المهندسين المعماريين المقاولين الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال تحت طائلة تشييد الجزاء اعتبارا لصفاتهم هذه ،وهذا التعدد يخلق مشكلة في تحديد المسئولون جزائيا وهو ما استوجب التطرق لهم فيما يلي :

صاحب المشروع المنتدب : عرفته المادة 08 من المرسوم السابق ذكره على أنه (كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانونا للقيام بإنجاز بناء أو تحويله) المقاول: ويقصد به كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء أو منشآت ثانية في مقابل أخرى في مقابل أجر دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة.

1.قيديم عبد الجلال، دور شرطة العمران في حماية البيئة ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،جامعة الشهيد حمة ،الجزائر 2017-2018

2.محمد شنب ، شرح أحكام عقد المقاول في ضوء الفقه والقضاء ،منشأة المعارف الإسكندرية ط 2004 ،مصر ،ص 109 .

الفصل الثاني: الحماية القضائية للمجال العمراني في الجزائر

المهندس المعماري: يقصد به حسب المادة 09 من المرسوم التشريعي 94-07 كل مهندس معماري معتمد يتولى تطور إنجاز البناء ومتابعته " فالمهندس يقوم أساسا بعمل فكري أو ذهني هو تصميم البناء ووضع مشروعات تنفيذية¹، ويقصد به كذلك " الشخص المكلف من قبل رب العمل بإعداد الرسوم والتصميمات اللازمة لإقامة المباني أو المنشأة الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة مقاول²، وعليه فالعلاقة إذا تربط صاحب العمل بصاحب المشروع علاقة عقدية تتم حسب الأشكال التي يوجبها القانون³.

وما يقال عن المهندس المعماري يقال كذلك عن المهندس المدني بشكل أقل لأن هذا الأخير يقتصر دوره على التنفيذ، لهذا نجد أن المشرع الجزائري وإن لم يذكر لهذا الصفة في المادة 77 من قانون التعمير لأنه أوجب بموجب القانون 04-05 المعدل والمتمم لقانون تهيئة والتعمير، مشاركته في إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء في إطار عقد إدارة المشروع، وعليه متى وقعت جريمة التعمير في حدود مهامه المحددة بعقد الإدارة كان هو المسئول عنها جزئيا ويمكن إدخاله في حكم المشمولين بظروف التشييد باعتباره من الأشخاص المسئولين عن تنفيذ الأشغال، إذا نتيجة لتعدد المتدخلين في أعمال الهندسة المعمارية يواجه القاضي مشكلة لتحديد المسئولين جزائيا، خاصة أمام عمومية نص المادة 77 من قانون التعمير وهو ما يستوجب اجتهاد القضاء .

(la multiplication des personnes pénalement Responsables peut cependant avoir des conséquences houant lorsque l'une d'allés se suivre et sanctionnée).

1. محمد شكري سرور ، مسؤل مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى دراسة مقارنة بين القانون المدني

المصري والقانون المدني فرنسي ، دار الفكر العربي 1985 ، ص 11

2. محمد شنب ، شرح أحكام عقد المقاول في ضوء الفقه والقضاء ، مرجع سابق ص 101

3. المادة 10 من المرسوم التشريعي 94 - 07

4. René Cristini Droit de l'urbanisme ,p 555.

الأشخاص المعنوية :

من خلال استقرار نصوص قانون التهيئة والتعمير، والتنظيمات المطبقة له ، وأحكام قواعد الهندسة المعمارية، نجد أن الشخص المعنوي حظي بحقوق ، وفرضت عليه التزامات مثله مثل الشخص الطبيعي تماما فله حق الملكية باعتباره كائن قانوني وقد نجد حائزا كالهيئات العمومية تخصص لها قطعة أرض أو بناء ، وبالنتيجة يتقرر له الحق في البناء والقيام بكل الأشغال المرتبطة به، وبالتالي طلب عقود التعمير المختلفة (رخص ،شهادات) وعليه يقع الشخص المعنوي عبء الالتزام بأحكام قواعد التهيئة والتعمير عند استعمال أو استغلال هذه الأملاك ، كما يحق للشخص المعنوي أن يتدخل في أعمال الهندسة المعمارية لصاحب مشروع أو صاحب مشروع منتدب كالمقاولات مختلف أشغال البناء أو صاحب عمل كشركات مهندسين¹ وبالتالي يقع عليه عبء الالتزام بأحكام قوانين البناء، إذا الشخص المعنوي بهذه الصفات له وجود فعلي وقانوني في مجال البناء والتعمير.

تنص المادة 51 مكرر من قانون العقوبات والتي تنص "..... يكون الشخص معنوي مسؤولا جزائيا عندما ينص القانون على ذلك " نلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري قد اعتمد مبدأ عدم جواز مسائلة الشخص المعنوي جزائيا إلا إذا نص القانون الخاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني ، خالية من النص صراحة على عقاب الشخص المعنوي على مخالفات التعمير ، فإنه يمكن الجزم أنه لا مسائلة جزائية للشخص المعنوي عن جرائم التعمير في الجزائر ، وبالتالي يسأل مسيري هاته الأشخاص وممثليهم الشرعيين فقط².

1. عبد اللاوي جواد ،مذكرة ماجيستير " الحماية الجنائية للبيئة دراسة مقارنة " ، جامعة تلمسان 2004-2005 ص66
2. ناصر لياد ، الأساس في القانون الإداري ، الطبعة الأولى ، دار المجد للنشر والتوزيع سطيف 2011 ص 54 .

ثانيا : المسؤولية المدنية :

جرائم التعمير يترتب عليها أضرار تمس أساسا بالحق العام وعليه فالأشخاص العامة (البلدية ، الولاية ،الدولة الممثلة بالوزارة المكلفة بالتعمير)المتضرر من الجريمة لها الحق في المطالبة بالتعويض عن هذه الجرائم طبقا للقواعد العامة ، كما يحق للجمعيات المنشأة لغرض النشاط في مجال التعمير أن تطالب بالتعويض وتتأسس كطرف مدني .

بالرجوع إلى أحكام قانون إجراءات الجزائية فإنه يجوز إلى شخص تضرر من جريمة التعمير أن يحرك الدعوى ، وله الحق كذلك في المطالبة بتعويض عن الضرر الناجم عن الجريمة متى كان هذا الضرر شخسيا ومباشرا " ¹

(N'autorisait pas les tiers à se portée civile pour déclencher des poursuites ou pour demandes réparation du préjudice cause par une infraction pénale en matière d'urbanisme)²

هذا الاجتهاد بني على أساس أن قواعد التهيئة والتعمير موضوعها المصلحة العامة وليست المصلحة الخاصة للأفراد ، وبالتالي لا يمكن تصور وقوع شخص مباشر للغير في مخالفات التعمير، أما في الجزائر وفي انتظار ظهور اجتهاد قضائي وبالرجوع للقواعد العامة طبقا لأحكام قانون الإجراءات الجزائية يمكن لكل متضرر من جريمة تعميم أن يدعي مدنيا أو يتأسس كطرف مدني ³ .

1.ناصر لباد، مرجع سابق ص 56 .

Rêne Cristina Droit de l'urbanisme, p 555.2

3.سعاد بوزيدي ، مرجع سابق ، ص 37

المطلب الثاني : طرق تقييد المحاضر لإثبات الجرائم العمرانية

تنتهي الزيارة الميدانية لورش أشغال البناء بتحرير محاضر يثبت من خلالها مختلف أنواع مخالفات البناء وكل التجاوزات المخلة بقواعد التعمير يتم إثبات المخالفة العمرانية على محاضر خاصة طبقا للنموذج المرفق بمرسوم التنفيذي رقم 156-09 وهذه المحاضر عبارة عن استمارات خاصة تتضمن مراجع معينة تؤكد على أهميتها¹ حيث تم تحديد الأعوان المؤهلين² للبحث عن المخالفات التهيئة والتعمير ومعاينتها وإثباتها بموجب محاضر تحرر طبقا للقانون حيث تم تحديدهم بدقة في المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات²

وبالتالي يعمل الأعوان المؤهلين قانونا ، بالبحث والمعاينة لمخالفات التهيئة والتعمير على تحرير محاضر ذات مواصفات معينة وذلك في حالة ضبط حالات انجاز الأشخاص دون ترخيص من الجهة الإدارية المؤهلة قانونا أو إنجاز الأشغال غير مطابقة لرخصة البناء ولقد أحاط المشرع هذه المحاضر بمجموعة من الإجراءات القانونية وهو ما سنتطرق له خلال الفروع التالية:

الفرع الأول : محاضر المحررة طبقا للقواعد التشريعية :

تنص المادتين 111 و112 من القانون 1003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه يتعين على الشرطة حماية البيئة بإعداد محاضر معاينة جرائم البيئة في نسختين ترسل إحداهما إلى الولاية (مفتشية البيئة) بصفتها ممثلة الإدعاء المدني والثانية ترسل إلى وكيل الجمهورية في أجل لا يتعدى 15 يوما من تحريرها كما ترسل نسخة إلى المعني بالأمر³

وعليه فإن المشرع الجزائري حدد شكل وإجراءات المحاضر الذي تدون فيه المخالفة من

1. زروالي لينة ، مرجع سابق ، ص 37 .

2. المواد 14-15-21-22-23-28 من قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم ، والمواد من 76 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم ، والمادة 37 من القانون رقم 02-02 والأعوان وهم (شرطة، درك الوطني ، المهندس المعماري المصمم للبناء والتعير والمحيط المبني ، رئيس بلدية ، اللجنة تقنية للدائرة)

3. القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، المؤرخ في 19 يونيو 2003 الجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في 20 يونيو 2003 من صفحة 6 إلى 22 .

قبل العون المؤهل قانونا ، وكذلك طبقا لما جاءت به المادة 76 مكرر 2 من قانون 29/90 ونصها كالاتي : "عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بتدقيق وقائع التي تلقاها من المخالف سجل في المحضر ، في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس " وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 55/06 وعليه تصل إلى أن محاضر معاينة المخالفات تهيئة والتعمير تكون على النحو التالي :

أولا : الشكل:

1/ تحرر هذه المحاضر على شكل :

أ. استمارات تحمل أرقام تسلسلية تجد مرجعا لها في سجل المعاينة المخالفات الممسوك لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصين إقليميا المرقم والمؤشر لدى رئيس المحكمة المختصة

ب. محاضر نموذجية خاصة بمخالفات واردة على سبيل الحصر وهي :

. محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة .

. محاضر لمعاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.

. محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم .

هذه المحاضر هي الأخرى تحمل أرقام تسلسلية تجد مرجعا لها في سجل معاينة المخالفات الممسوك لهذا الغرض .

ثانيا: المضمون

بحسب ما جاء في نص المادة 67 مكرر 2 من قانون 29/90 فإن المشرع الجزائري وضح شكل المحضر، حيث نص من خلالها على مضمون محضر إثبات المخالفة في مجال تهيئة والتعمير وفصلت المحاضر النموذجية المضمون أكثر وأضافت التاريخ الكامل للمعاينة، السنة، الشهر، اليوم، الساعة، الدقيقة، الاسم، واللقب، وصفة العون المعين، مكان المخالفة وطبيعتها، اسم المخالف ولقبه وتاريخ ومكان ازدياده وعنوانه وتصريحاته .

الفرع الثاني: المحاضر المحررة طبقا للنصوص الخاصة

لقد وضعت العديد من الشروط الخاصة بتحرير محاضر معاينة المخالفات وذلك طبقا للنصوص الخاصة وهذه الشكليات والإجراءات تفرضها القوانين الآتية :

أولا : طبقا للقانون رقم 02-02 :

لم تفصل المادة 38 من القانون 02-02 مضمون إلى شكل محضر معاينة المخالفة وألزمت العون المعاین للمخالفة وإرساله إلى وكيل الجمهورية في أجل 05 خمسة أيام تحت طائلة البطلان¹

ثانيا: طبقا للقانون 01-99 :

نصت المادة 71 من القانون 01-99 أنه يترتب على المخالفة إعداد محضر يتضمن بدقة العون المعاین المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها وتوقيع كل من العون ومرتكب المخالفة على المحضر وفي حالة عدم توقيع المخالف يبقى المحضر ذا حجية ولا يقبل التأكد مع وجوب إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية في أجل لا يتجاوز ثمانية أيام 08

ثالثا: طبقا للقانون رقم 03-03 :

نصت المادة 35 من القانون 03-03 أن يتضمن محضر المعاينة المخالفة بدقة الوقائع التي عاينها العون المؤهل قانونا التصريحات التي تلقاها توقيع العون المعاین والمخالف، مع إرساله إلى الجهة القضائية المختصة ويقصد بها وكيل الجمهورية المختص خلال أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ معاينة.

رابعا: طبقا للقانون رقم 04-98 :

تتم معاينة المخالفات المتعلقة بالتراث الثقافي، بموجب محاضر تحرر طبقا لنص المادة 105 منه، من طرف الأعوان المؤهلين بناء على طلب من الوزير المكلف بالثقافة لأنها متعلقة بمنطقة محمية، وأيضا تطبيقا لقاعدة الخاص يقيد العام² ولكن العام يبقى يطبق بالرجوع إلى أحكام المادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية ، أنها تعاین من قبل ضبط

1. المادة 35 من القانون رقم 03-03

2. المواد 70 و71 من القانون رقم 20/04 يتعلق بالرقابة من الأخطار الكبرى ، وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، ج ر عدد 84 مؤرخة في 25 ديسمبر 2004 .

وأعوان الشرطة القضائية فإنه يجب أن يخطرها وكيل الجمهورية بغير تمهل. نصت المادة 60 من القانون رقم 04-20 ، على أن مخالفات أحكام هذا القانون تعين وفق أشكال معينة ، وعليه نرى أنه مادامت المخالفات المعاقب عليها بالمواد ،متعلقة بالتهيئة والتعمير وبغض النظر عن الخطر الكبير الذي تدخل في إطاره ، فإن تحرير المحاضر يكون طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له كما سبق بيانه . ولقد نص المشرع على تحرير المحاضر وإثبات المخالفات في نصوص عديدة متفرقة وذات صلة بميدان التهيئة والتعمير.¹

خامسا: طبقا للقانون 04-20

نصت المادة 69 من القانون 04-20 على أن مخالفات أحكام هذا القانون تعين ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاع أو النشاطات المعنية وعليه نرى أنه ما دامت المخالفات المعاقب عليها بالمواد 70 و 71 من هذا القانون تدخل في مجال التهيئة والتعمير وبغض النظر عن الخطر الكبير الذي تدخل في إطاره، فإن تحرير المحاضر يكون طبقا لقانون التهيئة والنصوص المطبقة له كما سبق له بيانه.

1. قيدوم عبد الجلال ، مرجع سابق ، ص 45

2. المادة 38 من قانون 02-02 السابق الذكر، والمادة 71 من القانون 01/99 السابق الذكر ، المادة 35 من القانون

03-03 سابق الذكر

المطلب الثالث : العقوبات الناجمة في المخالفات العمرانية :

لم يترك المشرع الجزائري أمر المخالفة لقواعد التعمير وأحكامه دون تشريع لكنه أثر مجموعة من الجزاءات الردعية الصارمة، وصولاً إلى حد العقوبة السالبة للحرية، حيث أن هذه الجزاءات تختلف باختلاف القوانين المتعلقة بقانون التعمير، وهذا ما سيتم التطرق إليه في الفروع التالية:¹

الفرع الأول : الجزاءات المقررة في القانون تهيئة والتعمير

يعاقب على مخالفات التعمير طبقاً للقانون 90-29 بموجب المواد 76 مكرر 3 و 76 مكرر 5 والمادة 77 منه، حيث تطبق هذه الأخيرة على كل المخالفات التي تجد مرجعاً لها في قانون التعمير والتنظيمات المطبقة له والرخص المسلمة وفقاً لأحكامه، وتضاف إليها العقوبات المنصوص عليها بالمواد 76 مكرر و 76 مكرر 5 في حالات محددة .

1.العقوبة المالية :

لقد اشتمل قانون التهيئة والتعمير 90/29 على العديد من المواد التي تنص مخالفة التي تتبع معاقبة المخالفين ومن بينها المادة رقم 77 " يعاقب بغرامة تتراوح بين (3.000.00) إلى (300.000.00 دج) عن تنفيذ أشغال واستعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها" وأيضاً العقوبات المقررة في القانون 08-15 مثلاً المادة 74 التي نصت (إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة : يعاقب عنها بغرامة مالية من 100.000 إلى 1.000.000 دج وتضاعف في حالة العود .

. سعاد بوزيدي ، مرجع سابق ، ص 37

. القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 03 أغسطس 2008

العدد 44 من ص 19 إلى 29

ثانيا : العقوبة السالبة للحرية :

ولقد نصت المادة 77 على أنه يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر أسته أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويقصد بالعودة إلى أي مخالفة من مخالفات التعمير المنصوص عليها بقانون التعمير أو النصوص المطبقة له أي ارتكاب جريمة جديدة بعد حكم نهائي عن جريمة سابقة خلال مدة 5 خمس سنوات وتطبيق العقوبة يبقى سلطة تقديرية للقاضي ونصت المادة 77 من القانون رقم 08-15 (يعاقب بالحبس من ستة 6 أشهر إلى سنة 1 واحدة وبغرامة من مائة ألف دينار 100.000 دج إلى مليون دينار 1.000.000 دج أو بإحدى العقوبتين كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع ، وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة إلى 5 سنوات وتضاعف الغرامة)

ثالثا: تشديد العقوبة بجمعها :

في حين نجد أن المادة 77 قد شددت من إجراءات العقاب على مخالفات التهيئة والتعمير لكن بصفة جواريه وذلك بالجمع بين الغرامة من (3.000.00) إلى (300.000.00 دج) والحبس من شهر إلى ستة أشهر إذا توافرت ظروف ذاتية تتصل بصفة شخصية للفاعلين وهم : مستعملي الأراضي ، المستفيدون من الأشغال المهندسين المعماريين ، المقاولين ، المسئول عن تنفيذ الأشغال ، حيث نصت المادة 77 الفقرة الأخيرة على (و يمكن الحكم أيضا بالعقوبات عليها في فقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي ، أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسئولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة¹) وتكون العقوبة بالحبس من 06 أشهر إلى عامين وغرامة مالية من 100 ألف دج إلى 1 مليون دج في حالة العودة تضاعف العقوبة .

. عمراوي فاطمة ، مرجع سابق ص 16

. قيودوم عبد الجلال ، مرجع سابق ص 49

رابعاً: مطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً:

وهي العقوبة الواردة في المادتين 76 مكرر 3 و76 مكرر 5 حيث نصت الأولى¹ (يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه) ونصت الثانية² (في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ، في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية ، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده)³ ومن خلال ما جاء في هذه المادة نستنتج عقوبة مطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً تطبق على مخالفة عدم المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، وبالتالي فإن القاضي يلجأ للخبرة ويطلب فيها من الخبير تحديد الأشغال التي يقوم المخالف لمطابقة البناء المنجز بهذه التصاميم أو تحديد ما يستلزم الهدم . وانتشرت تطبيق هذه العقوبة وتضاف إليها تطبيق عقوبة الغرامة الجزافية، المنصوص عليها بالمادة 77 تعتبر عقوبة أصلية.

ويمكن للقاضي الجزائري تقرير الهدم في حالة البناء بدون رخصة إذ لم تقم بذلك الإدارة، والأرجح أن القاضي الجزائري غير مختص بالهدم في حالة مخالفة البناء بدون رخصة وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قرار صادر عنه (فإن القضاء الإداري يصبح مختصاً للنظر في هذه النزاعات باعتبار أن قرارات الهدم في حالة البناءات المشيدة بدون رخصة أو في حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة تكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي في حالة عدم قيام الأول بعلية الهدم) ويكتفي فقط بالعقوبات الواردة في المادة 77 ، وللاإدارة بعد ذلك الحق في اللجوء للقضاء الإداري لاستصدار حكم بالهدم .

1. المادة 77 من القانون 29/90 ص 1660

2. بوزيدي سعاد ، مرجع سابق ، ص 38

3. القرار رقم 20217 الصادر بتاريخ: 2005/10/18 مجلة مجلس الدولة عدد 7 ص 123 .

الفرع الثاني: الجزاءات المقررة في القوانين الخاصة :

رغم كل القوانين التي وضعها المشرع الجزائري لمعاقبة مخالفات الإجراءات السلمية والتعمير إلا أنه واجه ميادين ومناطق خاصة ، وهي الأخرى لم.....حيث تطرق المشرع الجزائري لجزاءات وعقوبات خاصة بالمناطق الخاصة في ميدان التهيئة والتعمير وتتفاوت وتختلف العقوبة حسب كل منطقة وهي كالآتي :

أولاً: في المناطق الساحلية:

تعاقب المادة 43 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته¹ على مخالفة التعمير التي جاءت بها المادة 02/30 من نفس القانون حيث نصت (يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من مائة 1000.000 إلى خمسمائة ألف 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادة 30 الفقرة 2 من هذا القانون وفي حالة العودة تضاعف العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة .)

ثانياً : المناطق السياحية :

1.طبقاً للقانون المتعلق بالفندقة :

هي العقوبة المرصودة بموجب المادة 79 من القانون رقم 99-01 المتعلق بالفندقة ، لمخالفات التعمير بمناسبة بناء المؤسسات الفندقية² ، المتمثلة في (يعاقب كل من يبني أو يغير أو يهيبئ أو يهدم مؤسسة فندقية بدون موافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار 50.000 دج ومائة ألف دينار 100.000 دج وبالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين) كما تعاقب هذه المادة على المخالفة الواردة بالمادة 23 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية³.

1. القانون 02-02 المؤرخ في 12 فيفري المتعلق بحماية الساحل وتنميته الجريدة الرسمية ، عدد 10

2. القانون 99-01 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة

3. قانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، جريدة رسمية ، العدد 11

2. الجزاءات المقررة في القانون المتعلق بالمناطق التوسع والمواقع السياحية :
تتمثل عقوبات مخالفات التعمير بمناطق التوسع والمواقع السياحية في تلك النصوص
عليها في المواد :

– 44 من القانون رقم 03-0-0 التي نصت (يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة
واحدة وبغرامة تتراوح ما بين مائة دينار 100.000.00 دج إلى ثلاثة آلاف دينار جزائري
300.000.00 دج أو بإحدى هاتين كل من يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون في
حالة العودة تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه.

– وجاء في نص المادة 47 من القانون رقم 03-03 (يعاقب بالحبس من سنة إلى
سنتين وبغرامة تتراوح ما بين خمسمائة ألف دينار 500.000.00 دج إلى مليونين دينار
2.000.000.00 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو
استغلال مناطق التوسع العمراني ومناطق السياحة مخالفا لأحكام هذا القانون في حالة
العودة تضاعف العقوبة عليها في الفقرة أعلاه).

– تنص المادة 50 من القانون 03-03 (يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة
وبغرامة تتراوح ما بين مائة دينار 100.000.00 دج إلى مليون دينار جزائري
1.000.000.00 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام بنود 2-3-4
من المادة 38 من هذا القانون، في حالة العودة تضاعف العقوبات المنصوص عليها في
الفقرة أعلاه.

ثالثا: في الأقاليم ذات الميزة التاريخية والثقافية :

تتجسد عقوبات مخالفات التعمير في مجال التراث الثقافي في تلك المنصوص عليها
بالمادة 99 من قانون 98-04¹ (يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات
ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو
إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها بما
يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون بغرامة مالية من 2000 دج إلى
10.000 دج دون المساس بالتعويضات عن الضرر)

1. قانون 98-04 يتعلق بحماية التراث الثقافي

خلاصة الفصل الثاني :

نخلص من خلال دراستنا لهذا الفصل الثاني إلى القول أن الهيئات الفاعلة لمكافحة هاته الظاهرة والمتمثلة في الأعوان الإداريين والمتدخلين للحد منها وخاصة شرطة العمران لها دور كبير في ذلك وكذا العقوبات التي قررها المشرع الجزائري في كل من المواد 76 و77 مكرر السابقة الذكر

كما أن المخالفة العمرانية تجاوزت الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بقواعد البناء في مجال التهيئة العمرانية ، وترجع أسبابها إلى عوامل عديدة ومتنوعة تتوزع بين الاجتماعية والاقتصادية والقانونية ، وتتراوح العقوبات المقررة لها بحسب النصوص للمواد 77 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

الخاتمة:

إن المشرع الجزائري أعد ترسانة قانونية مهمة قائمة على ضبط وتنظيم المجال الحضري وذلك بتخصيص حزمة من الإجراءات على مخالفة أحكام هذه القوانين والتي تقوم على تنفيذها كل من السلطتين الإدارية والقضائية وعليه تأتي هذه القوانين كاستجابة لاهتمام ذو بعدين يتمثل الأول في حماية القانونية وذلك من خلال الرخص والشهادات كآلية للحماية وذلك ببيان المفاهيم ونطاق تطبيق هذه الآليات وتحديد مجال تدخل الأجهزة الإدارية لما لها من آليات في فرض احترام قانون التعمير وضمان تطبيقه تطبيقا سليما على أرض الواقع و الثاني من خلال الدور المتنامي للجهاز القضائي كسلطة فاعلة في ميدان التعمير وركيزة أساسية لحماية المجال العمراني من العشوائية.

ولعل التطبيق الأمثل لهذا القانون يهدف أساسا إلى إيجاد وعي مشترك ومتكامل بين كل الفقاء المتدخلين في العملية التعميرية وتجاوز الأمر إلى إيجاد سياسة متكاملة تستهدف الحفاظ على هذا النظام ، ومن أجل ذلك وجب على كل الفاعلين في عملية المراقبة والردع توفير نجاح القانون فلا يمكن إخراج أي قانون تعميمي إلى الواقع العملي بغير وجوب تدعيم جدي لمقتضياته والعمل على جعلها أكثر إلزامية .

ومن خلال بحثنا هذا خلصنا إلى جملة من النتائج نوجزها فيما يلي:

- باتت الحاجة ماسة جدا إلى الحماية القانونية وذلك من خلال قوانين البناء حيث تكون رادعة تضع القيود والمعايير والأسس الرادعة والملزمة عند أية عملية بناء .

- إن أي إخلال بالقوانين العمرانية تؤدي إلى عقوبات عمرانية وهي تلك الإجراءات الأمنية التي تقوم بها المصلحة المتكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات أي هي جزاء الذي تفرضه السلطة العامة على الساكن نتيجة لمخالفة ما سواء كانت عمومي أو ملكية وذلك لعدم التماسي مع الرخص المنصوص عليها في قانون رخص البناء بحيث تفرض على المرتكبين إجراءات أمنية منها سواء كانت مالية أو هدم البناء.

- تسهر شرطة العمران على تطبيق القوانين والتنظيمات في ميادين العمران بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية لكل بلدية ودائرة إدارية حيث يقف أعوانها على مجمل التجاوزات التي قد يقع فيها المواطنون أثناء قيامهم بأشغال البناء أو أعمال التخلص ، وهو ما يستلزم فطنة وسرعة في تدخل الوحدات .

هذا ويمكن في ختام بحثنا هذا أقترح جملة من التوصيات نوردتها فيما يلي:

- إن نظام الرقابة والردع في مجال التعمير والبناء يعد من أصعب العمليات بسبب ديناميكية الظاهرة ، والإمكانيات الضخمة التي تحتاجه أجهزة الرقابة وهيئاتها المكلفة بذلك بفعل المشاكل المتعددة التي تهدد الطابع العمراني للمدينة يوما بعد يوم ، مما يتطلب معه وجود أجهزة رقابية قوية واضحة المعالم من حيث الصلاحيات والمهام المكلفة بها على جميع المستويات .

- كما أن هناك حاجة في نفس الوقت إلى تفعيل المراقبة والردع من خلال المتابعة الصارمة أثناء إنجاز البناءات من طرف مختلف المصالح التقنية المختصة منذ بدايتها حتى إنهاء الأشغال ، وتزويد الهيئات المكلفة بالمتابعة والمراقبة بالوسائل المادية والبشرية اللازمة للمتابعة الحسنة للمشاريع واتخاذ الإجراءات الردعية في الوقت المناسب .

وأخيرا نخلص إلى القول بأن القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بمراقبة عمليات البناء من طرف الأعوان المؤهلين والإجراءات المتخذة في حالة تسجيل مخالفات ، وكذا القانون رقم 15-08 المؤرخ في : 20/01/2008 ومراسيمه التنفيذية 09-09 ، 154-154 ، 09-156 المؤرخة في 02/05/2009 المتضمنة تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، وأيضا العقوبات المترتبة على المخالفات المسجلة ، مبادرة تتبناها الدولة الجزائرية بوضع إستراتيجية حضرية تنموية تعتمد على ركائز قوية وصارمة الهدف منها تحسين المجال الحضري وإبراز النسيج العمراني في شكل موحد ومتجانس ، حيث أنها أشد ردعا.

_المراجعة المستمرة للقوانين من اجل تحسينها و تفعيلها لمواكبة التطور الذي يشهده النمو العمراني في مختلف المدن الجزائرية.

قائمة المراجع

أولا المراجع باللغة العربية :

أ. الكتب:

. ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري ، الطبعة الأولى ، دار المجد للنشر والتوزيع ، الجزائر 2011 .

1.البشير التجاني ، التهيئة والتحضير العمراني في الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2000

2.محمود سمير عبد الفتاح ، النيابة العامة ،وسلطتها في إنهاء الدعوى العمومية بدون محاكمة ،منشأة المعارف 5893

3. محمد شنب ، شرح أحكام عقد المقاوله في ضوء الفقه والقضاء منشأة المعارف ، الاسكندرية ، مصر 2004 .

4.محمد شكري سرور ، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء ، ومنشأة الثابتة الأخرى ، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي ،دار الفكر العربية 1985 .

5.محمد الأمين كمال ، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير ، تيارت، الجزائر.

6.عوايدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي جزائي ديوان المطبوعات الجامعية 1995.

ب.الرسائل والمذكرات الجامعية :

1.رسائل الدكتوراه :

. عزاوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ،أطروحة دكتوراه في القانون العام ،جامعة حاج لخضر ،باتنة ،2011- 2012 .

2.مذكرات ماجستير:

. بن عزة الصادق ،دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في الحقوق ،جامعة لحاج لخضر ،باتنة ،2011- 2012 .

. بوقزولة محمد ، بن عزيز محمد ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة الصادرة عن مديرية البحث ، وزارة العدل ، الجزائر ، عدد 53 سنة 1998 .

. بين حميدة فارس آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير مذكرة لنيل شهادة

ماستر أكاديمي ، جامعة محمد بوضياف ، الجزائر 2016-2017

. إلهام قارة تركي ، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة ماجستير ، جامعة

أبوبكر بلقايد ، تلمسان 2012-2013

. زروالي لينة ، المخالفات العمرانية وأثرها على تنظيم النسيج الحضري حالة مدينة عين

البيضاء "تخصيص المستقل 1"، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر تهيئة حضرية ، جامعة

العربي بن مهدي أم البواقي ، الجزائر 2017 -2018 .

. عبد اللاوي جواد ، الحماية الجنائية للبيئة ، مذكرة ماجستير ، جامعة تلمسان 2004

-2005

. سعاد بوزيدي ، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها، مذكرة ماستر حقوق ، تخصص

قانون أعمال ، جامعة العربي بن مهدي ، أم البواقي 2013-2014

. عزيزي مريم : النظام القانوني في مجال البناء ، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة

دكتوراه تخصص الدولة والمؤسسات العمومية ، جامعة الجزائر 1 ، بن يوسف بن خدة

الجزائر 2015-2016

. قيديم عبد الجلال دور الشرطة العمران في حماية البيئة ، مذكرة تخرج ماستر في

الحقوق جامعة الشهيد حمة ، الجزائر ، 2017-2018

ج. المقالات :

. ساموني الطاهر ، الضبطية القضائية ، مقال منشور بنشر القضاة الصادر عن مديرية

البحث ، وزارة العدل ، الجزائر ، عدد 53 سنة 1998

د.المجلات :

يوريس زيدان ، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني ، مجلة موثقة ، العدد العاشر 2000

ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية :
أ.الكتب:

.Patrick Gérard .pratique du droit d'urbanisme.

. Louis Jacqui gnon. Le droit d'urbanisme. Édition eyrotte ,Paris ,sixième édition .1978 .

Rêne Cristini, Droit de l'urbanisme .

ثالثا : النصوص القانونية :
أ.القوانين :

المادة 76 من القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية ، العدد52 سنة 1990 .

. القانون رقم 90- 29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 .

المواد من 74 إلى 92 من القانون 08 - 15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام

إنجازها ، جريدة رسمية ، العدد 44 ، سنة 2008

القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة المؤرخ في 19 يونيو

2003 الجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في 20 يونيو 2003

. القانون 08-10 مؤرخ في 20 يوليو 2008 الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخ في 03

أغسطس 2008 عدد 44

. قانون 98-04 يتعلق بحماية التراث الثقافي

مادة 67 من القانون 08-15

. المادة 50 من قانون رقم 90-29 متعلق بالتهيئة والتعمير

مراسيم تنفيذية :

مادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

. المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

القرارات :

. قرار رقم 20217 صادر بتاريخ:2005/05/18 مجلة مجلس الدولة عدد 07

. قرار رقم 984/115 مؤرخ في 1999/11/04 النشربة القضائفة عدد 51

ثالثا: المواقع الإلكترلفة

الموقع الإلكترلف، <http://diguirds.blogspot.com>

المطبوعات الخاصة:

وزارة التجهفز. الجزائر غدا. ملفات التهفئة العمرانفة سنة 1991. الجزائر

ملخص:

إن المشرع الجزائري أعد ترسانة قانونية مهمة قائمة من أجل ضبط وتنظيم المجال الحضري بتخصيص جملة من الاجراءات على مخالفة أحكام هذه القوانين، والتي تقوم على تنفيذها كل من السلطتين الادارية والقضائية وعليه تأتي هذه القوانين كاستجابة لاهتمام ذي بعدين، يتمثل في بلورة إطار تدخل قوانين التعمير في حماية هذا الميدان، وتبيان تدخل الأجهزة الإدارية لما لها من آليات فرض احترام قوانين التعمير وضمان تطبيقه سليما على أرض الواقع، إضافة إلى الدور المتنامي للجهاز القضائي كسلطة فاعلة في ميدان التعمير وركيزة أساسية لحماية المجال العمراني في الجزائر.

الكلمات المفتاحية:

التهيئة العمرانية، رخصة البناء، مخططات التهيئة العمرانية، السلطة الإدارية، السلطة القضائية، المخالفات العمرانية، شرطة العمران.

