



## العقوبات والتدابير المقررة لمواجهة مخالفات أحكام رخص البناء

### Penalties and measures prescribed to deal with violations of the provisions of building permits

د. عيشوبة عمار أستاذ مساعد قسم " ب " جامعة ابن خلدون تيارت

aichoubaammar1@gmail.com

تاريخ القبول: 2022/12/31

تاريخ الإرسال: 2022/12/26

#### ملخص

إن حرص المشرع الجزائري على حفظ النظام العام العمراني، وحل المشاكل المتعلقة بالبناء؛ المترتبة على المخالفات المرتكبة خلافا للقواعد القانونية والتنظيمية المنظمة لهذا المجال، دفع به إلى إقرار العديد من التدابير والعقوبات الإدارية على اعتبار تراخيص البناء قرارات إدارية محضة، صادرة عن سلطات إدارية خولها القانون ذلك، كما أتبعها بعقوبات وتدابير ذات طابع جزائي لتحقيق أكبر قدر من الردع في حال عدم كفالة الأولى في الحد من الانتهاكات الماسة بقواعد التهيئة والتعمير.

الكلمات المفتاحية: النظام العام، البناء، المخالفات، تراخيص، التدابير، العقوبات، العمران.

#### Abstract:

The Algerian legislator's keenness to preserve urban public order and solve construction-related problems; The consequences of violations committed in contravention of the legal and regulatory rules regulating this field, prompted him to adopt many measures and administrative penalties considering building permits as purely administrative decisions, issued by administrative authorities authorized by the law to do so, and followed them up with penalties and measures of a punitive nature to achieve the greatest measure of deterrence in the event of failure to guarantee the first in limiting violations of the rules of planning and reconstruction.

**Keywords:** public order, building, violations, permits, measures, penalties, urbanization.



## مقدمة:

الأصل أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها؛ وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة؛ ومن باب أولى الحق في البناء، في المقابل إن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع النظام العام العمراني، حيث أن حفظ هذا الأخير يمنع انتشار المخالفات والجرائم في هذا المجال، ويسعى إلى حماية الصحة العامة بمنع انتشار الأوبئة وقطع السبل أمام الأسباب المؤدية إلى ذلك، وإلى تحقيق السكنية العمومية بمنع انتشار الضوضاء والفوضى؛ ومنها فوضى البناء والأحياء العشوائية<sup>1</sup>

ولأجل ذلك بادر المشرع إلى إصدار عديد النصوص القانونية والتنظيمية، إلا أن الواقع أبان بأن الجزائر مازالت تعاني أزمة البناء، بل هي في تزايد مستمر بمرور الوقت، الأمر الذي يجعل تدخل الدولة في تقييد حق الملكية أمرا لازما، لأن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية مسبقة، لتحقيق بذلك نوعا من التوازن بين مصالح الخاصة للفرد من خلال ممارسة حقه في مباشرة مشاريع أعمال البناء، وبين الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية، غير أن احترام الأفراد لهذه القواعد مرهون باحتواء هذه النصوص القانونية على التدابير والعقوبات التي تجعل منها قواعد واجبة الإلتباع والانقياد. ومن هنا تكمن أهمية معرفة التدابير الوقائية والعقوبات الردعية التي أقرها المشرع الجزائري لضمان عدم مخالفة القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير والمرتبطة بتراخيص البناء.

وفي سبيل معالجة أفضل لموضوع الدراسة اتبعنا المنهج التحليلي من خلال العمل على تحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتضمنة للتدابير والعقوبات الإدارية منها، والجزائية المرصدة للمخالفين لهذه القواعد والإجراءات الضبطية ذات الصلة برخص البناء، والتي تهدف إلى حفظ النظام العام العمراني.

وعلى ضوء ما تقدم فما هي الإجراءات الوقائية والعقوبات التي أقرها المشرع الجزائري لفرض احترام قواعد التهيئة والتعمير؟

<sup>1</sup> - عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء وفق التعديلات القانونية والاجتهادات القضائية، الطبعة الأولى، دار الأيام عمان، الأردن، 2021، ص 09.



وقصد الإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه، قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى عنصرين رئيسيين حيث تضمن الأول التدابير الوقائية والعقوبات ذات الطابع الإداري (المحور الأول)، أما العنصر الثاني فسنخصصه للعقوبات ذات الطابع الجزائي والمقررة هي الأخرى لردع المخالفين إلى جانب اعتبارها أفعالا مجرمة من المنظور الجزائي والعقابي (المحور الثاني).

### المحور الأول: التدابير والعقوبات الإدارية

سننظر في هذه الجزئية إلى التدابير التي تتخذها السلطات الإدارية المختصة في مادة التعمير والبناء؛ ولاسيما تلك المتصلة برخصة البناء كإجراءات ذات طابع وقائي ضد المخالفين للأحكام التي تحددها القوانين والتنظيمات المنظمة لها (أولا)، ثم التطرق للعقوبات المتخذة من قبل الإدارة في ذات المجال (ثانيا).

وتجدر الإشارة في هذا الصدد أن اتخاذ هذه التدابير الوقائية أو العقوبات الإدارية لا تدخل في اختصاص القاضي الجزائي، وإنما تملك السلطة الإدارية اتخاذها بصفة منفردة ودون اللجوء إلى السلطة القضائية، ولكن من منظور أن كلا من العقوبات الإدارية أو الجزائية تتمتع بطابع عقابي آثرنا جمعها هنا في هذه الجزئية.

### أولا: التدابير الإدارية الوقائية

حدد المشرع الجزائري عديد التدابير الوقائية بشأن المخالفات المرتبطة برخصة البناء من خلال التوقيف الإداري للأعمال المخالفة لرخصة البناء (أ) أو بمطالبة المخالف بتصحيح ما وقع منه مخالفا لرخصة البناء الصادرة عن السلطة المختصة (ب).

### أ- التوقيف الإداري للأعمال المخالفة لرخصة البناء

يقتضي هذا التدبير وقف أعمال البناء المخالفة للقانون والتنظيم المعمول بهما؛ ولمضمون رخصة البناء المسلمة للباني، وحقيقة هذا النوع من الإجراءات والتدابير أنها تندرج في ذات الوقت في نظام الرقابة اللاحقة والمستمرة، إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق أشغال البناء وقبل انتهائها، بهدف وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل استفحالها، وتدارك ما لا يمكن تداركه



وتصحيحه بسهولة، وبنتيجة تقنية مقبولة فيما لو تم تنفيذ مشروع البناء بكامله، ومن ثم فهو إجراء وقائي احتياطي<sup>(2)</sup>.

الأمر الذي أوضحتها العبارة الأخيرة من المادة 02/50 من المرسوم التشريعي 94-07 الملغاة بموجب المادة 02 من القانون رقم 04-06، التي نصت على أنه: "... وكذلك الأمر بتوقيف الأشغال..."، مما يعني أن اتخاذ مثل هذا الإجراء من قبل السلطة الإدارية قد أصبح اختياريا، بحيث انتقل مباشرة إلى الإجراء الآخر وهو الأمر بتحقيق المطابقة، وكتحصيل حاصل أن يتضمن محضر معاينة المخالفة المرتكبة من قبل الباني أمرا صريحا أو ضمنيا بتوقيف الأشغال المخالفة، أو الجزء المخالف منها لقانون البناء ورخصة البناء، لإعادة النظر فيها من جديد وجعلها مطابقة للقانون والتنظيم المعمول بهما، ولمواصفات رخصة البناء الممنوحة، ليُتبع ذلك بإجراء ردي آخر هو قرار هدم البناء المخالف إداريا دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء<sup>(3)</sup>.

وهو ما يفهم من الأحكام الواردة في المادتين 76 مكرر 2، و 76 مكرر 3 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>4</sup> المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05<sup>5</sup> وبذلك يكون المشرع الجزائري قد تراجع عن إجراء وقف الأعمال المخالفة واستبداله مباشرة بإجراء المطابقة؟ أم أنه جعله اختياريا فقط. لما لذلك من دعم للعمل الوقائي الذي يعد أهم خصائص إجراءات الضبط الإداري؟

وبالرجوع إلى القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الذي جاء من أجل معالجة وضعية البناءات غير المرخص بها، أو فوات أجل إتمام إنجازها، وهو ما قرره

<sup>2</sup>- عبد الرحمن عزوي، الرّخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005/2006، ص 689.

<sup>3</sup>- المادة 02 من القانون 04-06، المؤرخ في 14/08/2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07، ج. ر العدد 51، لسنة 2004.

<sup>4</sup>- المادة 76 مكرر 3 من القانون 90-29، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر العدد 52 لسنة 1990.

<sup>5</sup>- القانون 04-05 يعدّل ويتم القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر العدد 51، لسنة 2004. المستدركة ب.ج. ر العدد 71، لسنة 2004.



المادة 03/24 بنصها أنه: " في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ... من أجل تحقيق المطابقة"<sup>(6)</sup>.

كما تضيف المادة 02-01/73 من القانون 08-15 بأنه: " يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي، أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بالأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية، أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول.

في هذه الحالة يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده"<sup>(7)</sup>، وبالتالي فإن المشرع لم يستغن عن إجراء توقيف الأشغال والأعمال المخالفة، بالرغم من أن قانون مطابقة البنايات وإتمام إنجازها جاء من أجل تسوية وضعيات غير مستقرة من البنايات المخالفة لقواعد قانون البناء والآجال الممنوحة للباني المرخص له"<sup>(8)</sup>.

#### ب- تصحيح ومطابقة الأعمال المخالفة لأحكام رخصة البناء

إن الأصل أن يلتزم الباني بالأحكام والبنود التي تتطلبها رخصة البناء، غير أنه إذا ما بدر من صاحب الرخصة خلاف ذلك؛ فهذا يعني أن البناء ستعثره عيوب فنية وتقنية، الأمر الذي يجعله محل مخالفة، ما يقتضي معه إجباره على العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة مع مضمون رخصة البناء وتصحيحها ما أمكن.

ويقصد بالتصحيح إبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ، وجعله مطابقاً لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هي الحال عند طلب شهادة المطابقة، وإنما بإيعاز من السلطة الإدارية

<sup>6</sup> - المادة 03/24 من القانون 08-15، المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج. ر العدد 44، لسنة 2008.

<sup>7</sup> - المادة 73 من القانون 08-15.

<sup>8</sup> - كمال محمد أمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير " رخصة البناء نموذجاً"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2011/2012، ص 218.



وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري، كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء<sup>(9)</sup>، وبخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة مع مضمون رخصة البناء كمستند قانوني ينظم حالة بعينها، وهي ممارسة حق البناء من قبل شخص معين على عقار معين، أو قطعة أرض معينة، وفي زمن وأجل معين أيضا، ويأتي هذا الأمر بالمطابقة على إثر ما تقرره أعمال المراقبة والمعايينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية الخاصة طبقا للإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانونا<sup>(10)</sup>.

ومثال ذلك: إقامة شرفة أو فتحة شباك، أو هدم شرفة غرفة بالمبنى بالدور الأرضي واستعمالها كمحل، ففي هذه الحالة يلتزم المخالف بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل المخالفة. وتطبيقا لذلك، نصت المادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدلة بموجب القانون رقم 04-05 بأنه: " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت "<sup>(11)</sup>. في حين أن المادة 73 مكرر 3 من ذات القانون كانت أكثر صرامة حينما أوجبت بأنه: " يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء أو القيام بهدمه ".

مما يعني مطابقة البناء وتصحيح العيوب الموجودة فيه تماشيا مع رخصة البناء المسلمة والتي تثبت بعد المعاينة التي قام بها الأعوان والهيئات المخول لها ذلك، كتدبير وقائي يقصد من ورائه وضع حد لاستفحال ظاهرة البناء العشوائي<sup>(12)</sup>، ودون المساس بجمال الرونق والرواء. وقد حرص المشرع الجزائري كذلك على إلزام نفس الهيئات بهذه الإجراءات الرقابية والمعاينات للمخالفات المرتكبة من خلال القانون 08-15 بموجب المادة 27 منه؛ إذ نصت على

<sup>9</sup> - مباركي ميلود، التدابير المقررة لأعمال المخالفة لرخص البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد الأول، العدد الأول، ص 107.

<sup>10</sup> - كمال محمد أمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 219.

<sup>11</sup> - المادة 06 من القانون 04-05.

<sup>12</sup> - كمال محمد الأمين، التدابير والاجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد الثالث عشر، فيفري 2016، ص 525.



أنه: " يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير القيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات... " (13).

وتجدر الإشارة بأن القاضي الجزائري يملك في هذا المجال صلاحيات واسعة، حيث مكّنه القانون من أن يتخذ التدابير والعقوبات اللازمة لحماية لجمال العمران والمدينة، وبناء على ذلك يمكنه أن يصدر حكما لمطابقة البناء للرخصة أو هدمه كلياً أو جزئياً، إذا رأى أن المخالفة المرتكبة من الجسامه بما لا يمكن معه الأمر بمطابقته وذلك في أجل يتم تحديده. وعليه نصت المادة 76 مكرر 5 من القانون 04-05 بأنه: " 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 " (14).

وفي هذا الصدد يقول الدكتور بوط سفيان " بأننا لا نجد في الواقع قاضياً جزائياً يحكم بهذه المادة مع صراحتها، وإنما ألتمس من القضاة المكلفين بالأقسام الجزائرية أن يصدرُوا أحكاماً تتعلق بالهدم الجزئي أو الكلي أو المطابقة للبناء المشيد بدون رخصة، لأن هذا من صلاحياتهم عملاً بنص المادة 76 مكرر 5 من القانون 04-05... " (15).

وعندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعاً لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي (16).

#### ثانياً: العقوبات الإدارية

<sup>13</sup> - المادة 27 من القانون 08-15.

<sup>14</sup> - المادة 76 مكرر 5 من القانون 04-05.

<sup>15</sup> - بوط سفيان، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، لونيبي علي، البليدة، الجزائر، العدد 11، 2017 ص 87.

<sup>16</sup> - المادة 03/66 من المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25/01/2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر العدد 07، لسنة 2015.





قد لا تكفي لوحدها التدابير المتخذة من قبل الإدارة في منع المخالفين المنتهكين للأحكام والتنظيمات المعمول بها في مجال رخص البناء، فمكّن القانون السلطة الإدارية من اتخاذ عقوبات إدارية رادعة تكفل احترام هذه القواعد؛ لا سيما وأنها شديدة الوقع على المخالف وبالأخص هدم وإزالة المباني المخالفة لرخصة البناء.

إن المقصود بهدم وإزالة المباني ذلك الإجراء الذي تتخذه السلطة الإدارية المختصة كإجراء ردعي في حق صاحب البناء المخالف، يلي الإجراءات السابقين (وقف الأشغال، والأمر بتحقيق المطابقة) وبعدها لا يمثل الباني المرخص له لمضمونها بعد القيام بعمليات التصحيح، واستكمال الأعمال المخالفة حتى تصبح مطابقة لأحكام قانون البناء، وكذا مضمون قرار الترخيص بالبناء؛ وذلك باستمرار الباني في تنفيذ أعمال البناء رغم صدور الأمر بتوقيفها، وتحرير محضر يثبت حالة المخالفة لقواعد البناء، مما يعني أنه إجراء يتم بموجبه إزالة البناء المخالف لأحكام قانون البناء إزالة كاملة.

والملاحظ أن المشرع الجزائري؛ ومن ورائه السلطة التنظيمية قد استعمل مصطلحا واحدا لمواجهة عدة حالات لأوضاع مختلفة من حيث السبب والطبيعة القانونية للتعبير عن إجراء تحطيم البناء وإزالته من الوجود، وهذه الحالات هي:

- حالة البناء بدون رخصة، حالة الاستمرار في إنجاز أعمال البناء المخالفة للقانون رغم توجيه أمر بتوقيفها وأمر بتحقيق مطابقتها للقانون، حالة قرار الترخيص بالهدم بناء على طلب مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه بغرض تهيئته، وإعادة تخصيصه وبنائه<sup>(17)</sup>. حالة هدم البناء المتداعي الآيل للسقوط لدواعي المحافظة على أمن وسلامة الأفراد حتى وإن لم يبادر مالك العقار بذلك.

إن ما تجب معرفته، أنه بالرغم من عدم اتحاد هذه الحالات في الطبيعة القانونية الوقائية أو الردعية العقابية، لقرار الهدم خاصة واحدة وهي أن البناء المعني بالهدم يوجد في وضع مخالف للقانون لأحد سببين: إما لنشأته الأولى غير المشروعة، أو لأنه أصبح كذلك لاحقا.

<sup>17</sup> - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر تصدر عن جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد الثالث، فيفري 2008، ص 22 وما بعدها.





أما عن الإطار القانوني، فقد تم النص على هذه الحالات في المواد من 60 إلى 69، ومن 76 مكرر 3 إلى 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 17 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والمواد من 61 إلى 78 المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى، والمادة 03/89 من القانون 11-10 المتضمن قانون البلدية.

فمصطلح " الهدم " يقتضي نقض البناء المخالف للقانون وتحطيمه، والذي ظل كذلك رغم توجيه الأمر بتصحيحه ومطابقته للقانون ولرخصة البناء. ونسجل هنا ملاحظة هامة وهي أننا سوف لن نتناول كل حالات الهدم مجتمعة بل نركز على الحالات التي يصدر فيها قرار الهدم باعتباره عقوبة إدارية (الإزالة الإدارية)، كإجراء ردي.

كما يستعمل المشرع كذلك مصطلح " الإزالة " الذي يعني: نقض المبنى أو البناء وإزالته ومحوه من النسيج العمراني كليا أو جزئيا كما هو الشأن بالنسبة للهدم، ولكن هذه المرة لأسباب قانونية ومادية أو موضوعية مختلفة تتمثل في إقامة المبنى وتشييده بالمخالفة لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، ويصدر قرار الإزالة هذا من حيث كونه قرارا إداريا تنفيذيا من الجهة الإدارية المختصة باعتباره إجراء رديا أو جزئيا يحمل في ثناياه طابع العقاب لا الوقاية، وهذا بعد استنفاد الإجراءات الوقائية الأخرى المتمثلة خاصة في أمر وقف تنفيذ الأعمال المخالفة لرخصة البناء، وكذلك الأمر بتصحيحها وتحقيق مطابقتها للقانون إن كانت قد أنجزت جزئيا أو شرع في إنجازها على النحو السابق بيانه، وقد يتجاوز الإجراء الردي في هذا المجال صفة وطبيعة القرار الإداري إلى الإجراء الردي الجزائي<sup>(18)</sup>.

ومع ذلك نلاحظ أن المادة 77 من القانون 90-29 نصت على أنه: "يمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستقدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال ". وهكذا فإن المشرع قد وسع في دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم، ومن ناحية ثانية دون الربط بين ملكية الأرض والمسؤولية الجزائية كما في الحق في البناء<sup>(19)</sup>.

18- كمال محمد أمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 234.

19- شرشال منال، الرقابة على أعمال البناء والتعمير، مذكرة تخرج بالمدرسة العليا للقضاء، الجزائر الدفعة التاسعة عشر، 2008 / 2011، ص 50.



## المحور الثاني: العقوبات المالية والجزائية المقررة لمخالفات البناء

لقد حاول المشرع محاصرة المخالفين بأكبر قدر ممكن من النصوص لردعهم، وضمان سلامة العمران من البناء العشوائي الذي تعاني منه الجزائر، وهو ما دفعه من خلال القانون رقم 08-15 إلى تجريم العديد من الأعمال المتعلقة بالتعمير، دون أن يلغي المخالفات التي سبق وأن تضمّنتها قوانين سابقة لصدور هذا القانون.

### أولاً: العقوبات ذات الطابع المالي:

نص المشرع الجزائري في المادة 78 من القانون 08-15 على جريمة عدم إتمام البناية في الأجل المحدد برخصة البناء، وحدد عقوبتها بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج، وكذا جريمة تشييد بناية بدون رخصة التي تم ذكرها سابقاً، حيث غير من عقوبتها ورفع الغرامة من 50.000 إلى 100.000 دج، وفي حالة العود بالحبس من 06 أشهر إلى سنة مع مضاعفة الغرامة<sup>(20)</sup>.

إضافة إلى أنه نص على جريمة الربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، والتي أقر لها غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج، وكذا الحال بالنسبة للمقاول الذي أنجز الأشغال، وعند العود تضاعف الغرامة مع إمكانية إصدار الجهة القضائية أمراً بإعادة الأماكن لحالتها الأصلية مع تحمل المصاريف. أما في حالة وضع مواد البناء في الطريق يعاقب المخالف بغرامة مالية من 500 دج إلى 20.000 دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

غير أن القانون 08-15 مؤقت ومحدود المدة (مدة سريانه 05 سنوات) أي عند انتهاء مدة العمل به سيتم العودة لتطبيق القانون 90-29 والقانون 04-06. وهو ما يطرح التساؤل حول إمكانية تسوية البنايات خلال هذه الفترة القصيرة؟.

<sup>20</sup> - المادة 75 من القانون رقم 08-15.



كما أن قانون العقوبات هو الآخر تضمن بعض الأحكام الجزية لحماية النسق العمراني العام؛ ومن ذلك ما نصت عليه المادة 01/455 على أنه: " يعاقب بغرامة من 100 دج إلى 500 دج، و يجوز أيضا أن يعاقب بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر:

1- كل من أتلف أو خرب الطريق العمومي أو اغتصب جزء منها وذلك بأية طريقة كانت<sup>(21)</sup>.  
ومما لا شك فيه أنه تدرج تحت طائلة أحكام هذه المادة حالات المخالفات المرتكبة من قبل صاحب البناء المنصوص عليها في القوانين المنظمة للبناء، لا سيما المتعلقة بتجاوز معدل معامل شغل الطريق وملحقاتها، لما في ذلك من اعتداء على الأملاك العمومية العقارية.  
ومن ذلك أيضا ما نصت عليه المادة 03/462 على أنه: " يعاقب بغرامة من 30 دج إلى 100 دج. ويجوز أن يعاقب بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر:

3- كل من أهمل تنفيذ اللوائح التنظيمية أو القرارات المتعلقة بالطرق العمومية أو إطاعة الإنذارات الصادرة من السلطة الإدارية بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط أو رفض ذلك<sup>(22)</sup>.  
والسؤال المطروح ما جدوى المبالغ الرمزية الزهيدة المقررة في قانون العقوبات منذ سنة 1966 ؟

وبالتالي كان على المشرع أن يواكب التطور الحاصل في هذا المجال، ويرفع من قيمة هذه الغرامات حتى تحقق القصد من وراء تقريرها.

وعموما فإن المناطق الخاصة أيضا حظيت بحماية جزائية؛ ذلك أن المشرع الجزائري نص على جملة من العقوبات المقررة لمخالفة قواعد قرار الترخيص بالبناء في المناطق الخاصة وبالتحديد في المناطق الساحلية، حيث أنه طبقا لنص المادة 39 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه فإن إقامة نشاط صناعي على الساحل دون ترخيص يعاقب عليه

<sup>21</sup>-المادة 455 من الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات الجزائري، ج. ر العدد 49، بتاريخ لسنة 1966، المعدل والمتمم.  
<sup>22</sup>- المادة 462 من نفس القانون .



بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة، وبغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تضاعف العقوبة<sup>(23)</sup>.

أما فيما يتعلق بالمناطق المهددة التي تكون فيها التربة والخط الشاطئي هشين أو معرضين للانجراف، فإن إقامة أي بناء أو منشأة عليها دون الحصول على ترخيص مسبق يعاقب عليه بالحبس من ستة أشهر (6) إلى سنة (1) وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين<sup>(24)</sup>.

### ثانيا: العقوبات ذات الطابع الجزائي

أجاز القانون 02-02 للقاضي الجزائري طبقا للمادة 3/40 منه بأن يصدر الحكم بمصادرة الآلات والأجهزة والعتاد المستعمل في ارتكاب الجريمة.

كما خوّلت المادة 44 من نفس القانون اتخاذ أي إجراء ضروري كفيل بتجنب أو تخفيض أو تدارك خطر أو ضرر، أو مانع ناتج ترتب على مخالفة الواجبات المنصوص عليها في قانون حماية الساحل وتثمينه، ولكن بشرط أن تطلب منه السلطة الإدارية المختصة ذلك.

في حين نصت المادة 45 على أنه يمكن للمحكمة الجزائية المختصة أن تلزم المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ أشغال التهيئة طبقا للأحكام التي نص عليها قانون حماية الساحل وتثمينه<sup>(25)</sup>.

أما فيما يخص العقوبات المقررة على مخالفة قواعد الترخيص في المناطق السياحية، فإنه بالرجوع إلى أحكام المادتين 39 و 40 من القانون 03-03 والمتعلق بمناطق التوسع السياحي فإنه إذا ما تبين مطابقة الأشغال ضمن هذه المناطق مع أدوات التهيئة والتعمير ومخططات التهيئة السياحية ودفتر الشروط، فإنه يُحوّل لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء الاستعجالي بقصد توقيف الأشغال، وذلك وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية

<sup>23</sup> - المادة 39 من القانون 02-02، المؤرخ في 05/02/2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج. ر العدد 10، لسنة 2002.

<sup>24</sup> - المادتين 30 و 43 من نفس القانون.

<sup>25</sup> - العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة نخرج بالمدرسة العليا للقضاء الجزائر، الدفعة السادسة عشر، 2005 / 2008، ص 46.



وفي هذا الصدد فإنه يجوز للقاضي الاستعجالي أن يأمر بمطابقة الأشغال المنجزة بالرخصة والأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية.

كما نصت المادة 47 منه على أنه يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليوني دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون<sup>(26)</sup>.

كما رصد المشرع في نفس القانون عقوبات على كل من يقوم بحرمان الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من مباشرة حق الشفعة على الأراضي المتواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي<sup>(27)</sup>.

أما بالنسبة لرخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الفندقية، فقد نصت المادة 50 من القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة<sup>(28)</sup> على أنه في حالة التحقق من عدم مطابقة البناءات مع المخططات المصادق عليها من قبل وزارة السياحة، أو عدم احترام قواعد العمران والبناء بإمكان أعوان إدارة السياحة أن يطلبوا من صاحب المشروع التوقف عن مواصلة الأشغال والامتنثال للمخططات والقواعد المنصوص عليها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر، وفي حالة عدم امتثاله يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقا للقواعد العامة لإلزام المخالف بالقيام بالتعديلات اللازمة. وغيرها من العقوبات التي لا يسع المقام إلى ذكرها جميعا، بل تم الإشارة إلى أهمها.

#### خاتمة

نجد بأن المشرع الجزائري وحرصا منه على جمال المدينة والعمران قد جرم العديد من الأعمال والأشغال التي تقام خلافا لأحكام رخص البناء المسلمة من الهيئات التي خول لها القانون ذلك؛ من خلال عديد النصوص الصادرة في هذا المجال سواء القانونية منها أو التنظيمية. كما حدد الأشخاص والهيئات المكلفة بتتبع هذه المخالفات، وقيد الإجراءات والمحاضر التي تنتقل المخالفات التي تم معابنتها كضمانة لعدم المساس بحقوق هؤلاء من جهة، وعدم إهدار النظام العام العمراني من جهة ثانية حفاظا على المصلحة العامة العمرانية.

<sup>26</sup>- نفس المرجع، ص 247.

<sup>27</sup>- المادة 46 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه.

<sup>28</sup>- القانون 99-01، المؤرخ في 06 جانفي 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج. ر العدد 02، لسنة 1999.



وبذلك أقر للمخالفين لأحكام وبنود رخصة البناء؛ وقانون العمران مجموعة من التدابير والعقوبات الإدارية منها والجزائية الكفيلة بتحقيق الردع وزجر هؤلاء المخالفين، غير أن هذه النصوص القانونية جاءت مقتضبة في محتواها وقليلة من حيث عددها من جهة أخرى، بالإضافة إلى ضرورة التطبيق الفعلي والصارم لهذه الإجراءات؛ وعلى قدم المساواة أمام جميع المخالفين.

### قائمة المصادر والمراجع

#### أولاً: الكتب

(1) عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء وفق التعديلات القانونية والاجتهادات القضائية، الطبعة الأولى، دار الأيام عمان، الأردن، 2021.

#### ثانياً: الأطروحات والمذكرات

(1) عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005 / 2006.

(2) كمال محمد أمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير " رخصة البناء نموذجاً"، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2011 / 2012.

#### ثالثاً: المقالات العلمية

(1) بوط سفيان، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 2، لونيبي علي البلدة، الجزائر، العدد 11، 2017.

(2) عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر تصدر عن جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد الثالث، فيفري 2008.

(3) كمال محمد الأمين، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد الثالث عشر، فيفري 2016.



4) مباركي ميلود، التدابير المقررة للأعمال المخالفة لرخص البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد الأول، العدد الأول.

#### رابعاً: مذكرات تخرج المدرسة العليا للقضاء

1) العربي رابح محمد أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج بالمدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة السادسة عشر، 2008 / 2005.

2) شرشال منال، الرقابة على أعمال البناء والتعمير، مذكرة تخرج بالمدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة التاسعة عشر، 2008 - 2011.

#### خامساً: النصوص القانونية والتنظيمية

1) القانون 90 - 29، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر العدد 52 لسنة 1990.

2) القانون 02 - 02، المؤرخ في 2002/02/05، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج. ر العدد 10، لسنة 2002.

3) القانون 04 - 05 يعدل ويتم القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر العدد 51، لسنة 2004. المستدركة ب. ج. ر العدد 71، لسنة 2004.

4) القانون 04 - 06، المؤرخ في 2004/08/14، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94 - 07، ج. ر العدد 51، لسنة 2004.

5) القانون 08 - 15، المؤرخ في 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، ج. ر العدد 44 لسنة 2008.

6) الأمر رقم 66 - 156، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات الجزائري، ج. ر العدد 49 بتاريخ لسنة 1966، المعدل والمتمم.

7) المرسوم التنفيذي 15 - 19، المؤرخ في 2015/01/25، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج. ر العدد 07، لسنة 2015.