الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جـامعـة ابن خلدون– تيارت

الملحقة الجامعية بالسوقر

## مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

**شعبة : حقوق**

**تخصص: قانون عقاري**

**بعنــوان:**

# الجرائم المتعلقة بالبناء في التشريع العمراني الجزائري

**إعداد الطالبتين:**

**صافي مريم ريم**

**بن جازية نبيلة**

**الأستاذ المشرف:**

**الدكتور هاني منور**

**لجنة المناقشة :**

| اسم و لقب الأستاذ | الدرجة العلمية | الصفة |
|---|---|---|
| د. بلفضل محمد | أستاذ التعليم العالي | رئيس |
| د.هاني منور | أستاذ محاضر (ب) | مشرف مقررا |
| د. بوسحابة لطيفة | أستاذ محاضر (أ) | عضو مناقش |
| د.بن بعلاش خالدية | أستاذ محاضر (أ) | عضو مدعو |

**السنة الجامعية : 2022/2021**

بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٢٠

# شكر و تقدير

الشكر الأول و الأخير لله عز و جل

يقول الرسول ﷺ: " من أسدى إليكم معروفا فكافئوه فإن

لم تستطيعوا فادعوا له "

أتقدم بالشكر الجزيل الى الأستاذ الدكتور هاني منور الذي لم يبخل

علينا ولم يتوانى ولو للحظه في توجيهي لإعداد هذه المذكرة و حرصه

الشديد على أن يكون هذا العمل في المستوى

فأعيد له الشكر على سعة خاطره و طول باله معي

كما أشكر كل السادة الأساتذة أعضاء اللجنة المناقشة

وفي الأخير لا ننسى تقديم الشكر الى كل الأسرة الجامعية التي قدمت

لنا خدمات من قريب أو بعيد

# إهداء

أهدي عملي هذا الذي وضعت فيه كل جهدي
الى التي تمتهن الحب و تغزل الأمل في قلبي
الى التي طالما كانت دعواتها عنوان دربي
ستبقى أمنياتي على وشك التحقق طالما يدها في يدي
و سنارة جهدها و سهرها تصطاد ليا الراحة وتخطف التعب و الألم من قلبي
لقد ارضاني الله فيكي يا أمي فهلا رضيتي عني
إلى من ساندنني في كل دقيقة أحسست فيها باليأس فكُنَّ خير سند لي
( كامي-نورة-أمينة-نبيلة-بشرى )
إلى كل عائلتي واحدا بواحد لدعمهم لي نفسيا و تحفيزي على التقدم
حفظكم المولى و أدام ستره و عافيته عليكم
و في الأخير أشكر كل من فرح بنجاحي و ساهم فيه ولو بكلمة أو دعاء

**( صافي مريم ريم )**

# إهداء

- أهدي تخرجي و حصاد ما زرعته في سنين طويلة في سبيل العلم
إلى تلك الوردة الفواحة التي لا أزال أستنشق شذاها حتى الآن، إلى صاحبة اليد المعطاءة
إلى أمي متعها الله بالصحة والعافية.
إلى الرجل الطاهر الكريم الذي صنع طفولتي بيديه الكريمتين بعد الله سبحانه و تعالى
إلى أبي أطال الله في عمره.
إلى زوجي الحبيب و رفيق دربي الذي كان دوما حافزا يدفعني إلى الأمام.«عبد الكريم» إلى إبني و سندي « أحمد وليد» رعاه الله بعينه الذي لا تنام الذي أتمنى أن أراه في أعلى و أسمى المراتب.
إلى عائلتي الثانية ( عائلة زوجي) و بالأخص أمي الثانية حفظها الله.
إلى إخوتي و أخواتي كل بإسمه.
إلى رفيقات المشوار اللاتي قاسمتني أيام الدراسة و على رأس القائمة صديقتي « صافي ريم » أدام الله قربنا في كل خير
إلى جميع أسرة كلية الحقوق بجامعة تيارت و ملحقة سوقر.

**( بن جازية نبيلة )**

# مقدمـــــة

كان العمران على مر العصور يعتبر علماً وفناً و أخلاقاً، فهو مجموعة المعارف والآداب المنعكسة في ثقافة التمدن، التي تجعل من الإنسان شخصا متطورا و متفتحا فكريا واجتماعيا، إذ ان المظهر العمراني هو ترجمة لجملة الفنون الإبداعية التي تكتسبها المدينة، إضافة الى ان نوعية البنايات و شكلها يمثل منظراً من المناظر الحضريّة المبهجة.

في سبيل الحفاظ على رونق و جمال المدينة، أصبح من الضروري وضع مبادئ وأسس يجب على الفرد اتباعها، للحفاظ على التراث الثقافي والتاريخي الخاص بالمدينة، و مع تطور المفاهيم أصبحت هذة المبادئ تصاغ على شكل مجموعة من القوانين، أقرها المشرع لتكسو طابع الإلزامية على تلك المبادئ، بحيث يصبح كل متعدٍ أو متجاوز لتلك الأحكام ملزم بالخضوع للعقاب المناسب.

رغم أن حق البناء يعتبر وجها من أوجه الملكية على الأرض، فقد كفله الدستور وحماه بضمانات، والأصل أن الفرد حر في ملكه له أن يتصرف فيه كما يشاء، و ممارسة كل النشاطات العمرانية منها والاجتماعية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ، فإن هذا الحق مقيد بضرورة عدم التعارض مع الصالح العام والنظام العمراني والجمالي، كون النظام العام يمنع ارتكاب اي نوع من المخالفات أو التجاوزات التي من شأنها المساس بالسكينة العمومية وانتشار الفوضى، و بالخصوص فوضى المدن.

بالنظر الى المشرع الجزائري، نجد انه قام منذ الإستقلال الى يومنا هذا بسن مجموعة قانونية هامة في مجال البناء والتعمير، بغيت خلق التجانس بين المصالح الخاصة للأفراد والمصلحه العامه العمرانية، حيث عرفت هذه القوانين قوتها خلال مرحلة التسعينات، بصدور القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1990 والنصوص التطبيقية له لتجعل من المنظومة القانونية منظومة متكاملة لتغطية مجال التهيئة والتعمير، داخل الجزائر وذلك

لضبط عملية البناء واخضاعها لجملة من الأحكام والقيود والشروط اعتماد آليات قانونية للتحكم في التوجيه العمراني.

غير أن تولد الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها الجزائر أنتجت تعقيدات كبيرة، حالت دون استمرار تطبيق سياسة عمرانية نامية، و بالإضافة إلى تفاقم انتشار ظاهرة البنايات العشوائية المفتقرة لأدنى معطيات التنظيم العمراني داخل مدن الجزائر، من خلال زيادة النزوح نحو المدن لتسهيل ممارسة حياة آمنة داخل المدينة مما زاد من اكتظاظ المدن وزيادة في البنايات مع عدم احترام قواعد البناء، ذلك لغياب الرقابة المشددة في تلك الفترة واستغلال الفرد لتراخي الإدارة في المراقبة.

بالإضافة إلى أن البناء غير القانوني من الظواهر المنتشرة بشكل كبير في شتى دول العالم، لكن الجزائر بالخصوص تحتل الصدارة في هذا المجال لعدة أسباب تنوعت بين الاجتماعيه منها كالهجرة والنمو الديموغرافي المتزايد بسرعة، إلى جانب انعدام الوعي لدى مشيدي البنايات بالاضافة الى الأسباب الاقتصادية والأسباب الأمنية، التي تشكل أهم العوامل المؤدية الى تزايد هذا النوع من التعمير، و لقد ساهم أيضا التراخي الإداري في زيادة عمق الأزمة داخل الجزائر ومضاعفة الأضرار الكارثية المترتبة عن هذا الشكل من البناء غير القانوني، والمخالف لجميع قواعد التهيئة والتعمير على البيئة والمحيط العمراني وعلى الفرد.

لقد امتدت آثار هذه الظاهرة المنبوذة إلى الجانب الاجتماعي وكذا الثقافي داخل المجتمع الجزائري، أثر ذلك على النظام العام والمنظر الجمالي للمحيط العمراني وأحياء المدن.

إنّ المشرع الجزائري في إطار ضبط عمليات البناء والحد من هذه الظاهرة الماسه بالجمال العمراني، جعل من الرخص والشهادات العمرانية أكثر الوسائل وأهمها للتحكم في تصرفات الفرد وتقييد حريته في التصرف في ملكه.

و فيما يتعلق بالتجاوزات القائمة في مجال البناء فإن السلطات تعمل جاهدا للتصدي لمثل هذه التعديات على النظام العمراني و الحد منها.

و من ثم فإنَّ أهمية موضوع الجرائم المتعلقة بالبناء في التشريع العمراني الجزائري تظهر على مستويين أحدهما نظري يتعلق بمدى توفر النصوص القانونية المجرمة لمثل هذه الأفعال، و الثاني عملي مرتبط مباشرة بواقع تلك الجرائم و مدى فعالية الرقابة و البحث في التصدي لها.

و بالنسبة إلى أسباب الدراسة يمكن القول بأن هذا الموضوع من المواضيع الحديثة التي تتمتع بقدر كبير من الأهمية ، خاصة أنه يتعلق في جانبه القانوني بقانون لا زال في طور التكوين على عكس بقية القوانين الأخرى التي استجمعت مقومات وجودها.

وبالنظر الى الدراسات السابقة في مجال جرائم البناء نجد:

– الطالبة قزاتي ياسمين في مذكرتها لنيل شهادة الماجيستير حيث تتمثل المحاور الأساسية لهذه المذكرة في ذكر الملامح الأساسية لجرائم رخصة البناء، الجهات المختصة بإصدارها، المنازعات المتعلقة برخصة البناء و طرق تسويتها، اختصاص القضاء في الفصل في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

– كتاب المنازعات المتعلقة برخصة البناء وفق التعديلات القانونية والاجتهادات القضائية، للدكتور عيشوبة عمار دراسة شاملة لحيثيات الموضوع الذي اعتبر من خلاله ان ممارسة النشاط العمراني لابد وأن يخضع لأحكام رخصة البناء بالإضافة إلى دور اختصاص القضاء في معالجة مثل هذه المنازعات، و رغم وجود دراسات كثيرة اخرى ايضا سبقتنا في هذا المجال، إلا أننا ارتأينا أنه من الممكن البحث أكثر في مجال الجرائم المتعلقة بالبناء في التشريع العمراني الجزائري.

على أساس ما تطرقنا إليه، وأمام ما قيل عن تنظيم حق البناء في التشريع الجزائري و الجرائم الماسة به في الجزائر على وجه الخصوص نجد الإشكالية التي تطرح نفسها هي:

– ما هي الجرائم المتعلقة بالبناء حسب نظرة المشرع الجزائري ؟ و ما هي الإجراءات المفروض اتباعها لقمع هذه الجرائم والتصدي لها ؟

بغية الوصول الى حل للإشكال المطروح تم اتباع المنهج الوصفي القائم على إتباع خطوات منظمة لمعالجة الظاهرة المدروسة و التعبير عنها بوصف دقيق و شامل لكل جوانبها، أما المنهج التحليلي فتم اعتماده للتفصيل في القواعد القانونية المنظمة لعملية البناء و الجرائم الماسة بها.

و قصد الإلمام بحيثيات ومتطلبات البحث سيتم معالجة محتواه في فصلين اثنين، سيتم تخصيص ( الفصل الأول ) لدراسة تجريم الأفعال الماسّة بالبناء في التشريع العمراني الجزائري، من خلال تقسيمه لمبحثين، الأول للبجث في الجرائم الواقعة على العمران، أما الثاني فخصصناه للتفصيل في جريمة البناء بدون رخصة.

أما في ( الفصل الثاني ) فسنعرض من خلاله إجراءات قمع الجرائم المعلقة بالبناء، و الذي تم تقسيمه لمبحثين اثنين، الأول لمعالجة عملية البحث و التحري في جرائم البناء، و الثاني نعرض من خلاله الجزاءات المترتبة عن البناء المخالف.

# الفصل الأول

# تجريم الأفعال الماسّة بالبناء في التشريع العمراني الجزائري

اختلفت وضعية الملكية العقارية لا سيما العمرانية منها في الجزائر حسب الاوضاع و الظروف التي مرت بها الجزائر، فقد أدت الفترة الاستعمارية إلى زيادة النزوح نحو المدن، مما ضيق عليها الخناق و زاد من الضغط العمراني فيها، و بذلك صار البحث عن المواقع أمرا حتميا لتحقيق التوسع الملائم بإنشاء مختلف المشاريع المطلوبة و تلبية الحاجات المتزايدة للسكان، خاصة في ظل الأزمة الاقتصادية و الاجتماعية الناجمة عن هذه المرحلة و عن الاستعمار.[1]

لقد انتشرت في الاونة الاخيرة ظاهرة البناء العشوائي في المدن و الارياف الجزائرية، حيث أصبحت تشكل انتهاكا خطيرا للمراسيم و القوانين الخاصة بتنظيم النسيج العمراني، الأمر الذي أثر سلبا على البيئة العمرانية الجزائرية، و حرمان حق المواطن في سكن صحي و جوار سكني تحترم فيه حاجاته و رغباته الصحية و الاجتماعية و البيئية.

غير أن تفاقم الأزمات التي عرفتها الجزائر و التي بدورها خلقت تغييرات في شتى الميادين الحياتية، جعلت من الصعب تطبيق استراتيجيات الرقابة على اعمال البناء، مما ادى لتفشي ظاهرة البناء الغير شرعي، حتى الوصول للبناء أمام مرأى السلطات دون تدخل,

عمد المشرع الجزائري إلى إصدار مجموعة من القوانين المتعلقة بالنشاط العمراني، أهمها القانون 04-05 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، غير أن الجزائر اليوم تعاني من بناءات فوضوية، لا تخضع لأدنى المقاييس العمرانية، علاوة على إنتشار ظاهرة التباين و عدم التجانس بين المدن، و اختلال التوازن داخل المدينة الواحدة،

[1] ديرم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة التواصل في الاقتصاد و الادارة و القانون ،باتنة، العدد 39،سنة 2014، ص 150.

ضف إلى ذلك العلاقة التكاملية بين الريف و المدينة، مما أدى إلى إنهيار الإطار المعيشي للسكان، و غياب الإنسجام بين الإنسان و بيئته .[1]

لطالما كانت الجريمة تهدد أمن البشرية على الأمد الطويل، مما أخلّت بالتوازن الطبيعي،و العقار هو الأخير لم يسلم من تلك الانتهاكات والتجاوزات المرتكبة من طرف الفرد.

إذا كان الأصل العام أن لمالك العقار الحرية الكاملة في إتيان التصرفات القانونية أو المادية عليه، و مباشرة كل اعمال البناء التي يراها ممكنة، و تحقق مصلحته الخاصة، إلا أن هذا الطرح يدفعنا الى البحث في مدى سلطة المالك، و حدود حريته التي تخوله التصرف في ملكيته العقارية، دون التعسف في إستعمال حقه، و لا تحقيقا للمصلحة الخاصة فقط.[2]

لكننا وبالنظر إلى الواقع نجد ان القانون واضح و لكن التطبيق مغفل عنه، ذلك بسبب حالة اللاوعي العمراني للمجتمع الجزائري على وجه الخصوص ، و كذا التجاهل المستمر للقوانين التي تهدف للتنمية المستدامة، و اللامبالاة بتحقيقها.

بناءا على ما سبق سنعرض فيما يأتي التعداد القانوني لجرائم البناء ( المطلب الأول)،و جريمة البناء بدون رخصة ( المطلب الثاني ).

[1] بن صالحية صابر، الرقابة السابقة على أعمال البناء في التشريع الجزائري، دار التعليم الجامعي، الإسكندرية، 2020، ص 06.

[2] قندوز فاطمة الزهراء،التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2019، ص 07.

## المبحث الأول: مخافات الواقعة على العمران

لطالما كانت الجريمة تهدد أمن البشرية على الأمد الطويل، مما أخلّت بالتوازن الطبيعي، و العقار هو الأخير لم يسلم من تلك الانتهاكات والتجاوزات المرتكبة من طرف الفرد.

إذا كان الأصل العام أن لمالك العقار الحرية الكاملة في إتيان التصرفات القانونية أو المادية عليه، و مباشرة كل اعمال البناء التي يراها ممكنة، و تحقق مصلحته الخاصة، إلا أن هذا الطرح يدفعنا الى البحث في مدى سلطة المالك، و حدود حريته التي تخوله التصرف في ملكيته العقارية، دون التعسف في إستعمال حقه، و لا تحقيقا للمصلحة الخاصة فقط.[1]

لكننا وبالنظر إلى الواقع نجد أن القانون واضح و لكن التطبيق مغفل عنه، ذلك بسبب حالة اللاوعي العمراني للمجتمع الجزائري على وجه الخصوص ، و كذا التجاهل المستمر للقوانين التي تهدف للتنمية المستدامة، و اللامبالاة بتحقيقها.

بناءا على ما سبق سنعرض فيما يأتي التعداد القانوني لجرائم البناء ( المطلب الأول)،و جريمة البناء بدون رخصة ( المطلب الثاني ).

[1] قندوز فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 07.

## المطلب الأول : التعداد القانوني لجرائم البناء

الجريمة هي كل سلوك إيجابي أو سلبي يترتب عنه عقوبة أو تدابير أمن، يشكل اعتداء على مصالح فردية أو جماعية، تقسم تلك الجرائم حسب جسامتها، إلى جنايات و جنح و مخالفات، فإن الجريمة المتعلقة بالبناء كذلك يمكن تقسيمها حسب الضرر الناجم عنها.

فباتباع حركة التشريعات و التنظيمات المتخصصة في مجال العمران، وخاصة القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، نجد ان المشرع الجزائري قسم الجرائم المتعلقة بالبناء حسب خطورتها، و حسب جسامة الضرر الناتج في حال عدم مراعاة الفرد لتنظيمات و قواعد التهيئة و التعمير، الى قسمين فقط، فلم يرد ضمن أي نص من النصوص القانونية مصطلح جناية بل اكتفى بالجنح والمخالفات فقط.[1]

و من هنا سنتطرق لمفهوم جريمة البناء المخالف ( الفرع الأول )، و الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات ( الفرع الثاني )، اضافة الى الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة بالتهيئة و التعمير ( الفرع الثالث).

### الفرع الأول: مفهوم البناء المخالف لقواعد التهيئة و التعمير

لقد عمل المشرع الجزائري على حماية المظهر الجمالي للنسيج العمراني ، باعتبار أن الرونق و الرواء في الشوارع تعتبر من مكونات النظام العام التي يجب أن تحرص عليها سلطات الضبط الإداري بإعتباره غاية من غاياته ، مما دفع بالمشرع للتصدي لمختلف مظاهر المخالفات المرتكبة في مجال العمران.[2]

[1] المادة 27 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08-07-1966، المتضمن قانون العقوبات الجزائري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية 49، لسنة 1966.

[2] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة نيل شهادة ماجستير في الحقوق فرع قانون أعمال ، الجزائر، 2013-2014، ص06.

يعرف البناء المخالف على أنه كل بناء أقيم من طرف شخص خالف القوانين و التنظيمات التي تمس العمران و المدينة بصفة خاصة، و حسب المادة 76 من القانون[1] 90-29 عرفتها على أنها: " كل حالة انجاز أشغال بناء بدون رخصة أو إنجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء " .

أو كما يطلق عليه البناء الفوضوي او الهش، الغير مرخص و غير شرعي، فيترتب عن عدم احترام أحكام القانون اعتبار ذلك البناء غير قانوني، و هذا ما نشهده على أرض الواقع، من تجاوزات في اعمال البناء ، الأمر الذي ادى بالمشرع الجزائري الى محاولة التقليص من هذا الوضع، و ذلك بإصدار قانون التسوية رقم 15-08 [2]

**أولا: أسباب تفشي ظاهرة البناء المخالف لقواعد التهيئة و التعمير**

إن الانتشار الهائل للبنايات المخالفة لقواعد التعمير داخل مدن الجزائر، راجع لمجموعة من العوامل و الأسباب، التي أدت بالفرد لتجاهل أحكام القانون في إنشاء بناء سليم، نذكر من بين أهم هذه الأسباب ما يلي:

**أ- الأسباب المالية**

إنّ إنجاز البناء كمشروع يتطلب أموال تنفق في اقتناء مواد البناء وفي الحصول على المخططات، غير أنه قد يحدث خلل في القدرة المالية لصاحب البناء ويترتب عنه الوقوع في مربع مخالفة القانون وهذا للأسباب التالية:[3]

- أزمة مواد البناء مع ارتفاع الأثمان الناتجة بالأخص عن ظاهرة المضاربة في الإسمنت والحديد والحصى والرمل، مما يدفع بالكثير إلى التريث والانتظار الأوقات المناسبة للحصول على مواد البناء، مما يؤدي ذلك إلى سقوط آجال رخص البناء وإلغائها بالتبعية.

[1] - المادة 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية , العدد 29 ،سنة 1220 ، ص 1770.

[2] قندوز فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص61.

[3] غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة نيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2011-2012، ص 33.

– ثمن الحصول على المخططات الهندسية والإشراف التقني الهندسي على عمليات الإنجاز التي تعد مكلفة في نظر بعض طالبي رخصة البناء مما يدفعهم إلى التهرب من الخضوع للقواعد الآمرة لرخصة البناء.

إن تفشي ظاهرة البناء العشوائي وغير المنظم راجع بالدرجة الاولى لعدم قدرة الدولة على توفير السكن للمواطنين، و النزوح الريفي المتزايد و عدم استعداد المدن لاستقبال عدد هائل من النازحين، و تمركز أهم مراكز الخدمات الإجتماعية في المدن.

**ب– الأسباب التاريخية**

من أهم أسباب انتشار البناء غير القانوني هو التعامل العشوائي مع الوعاء العقاري بسبب طول فترة الاستعمار التي تركت بصمات واضحة ضف الى ذلك تكثيف الهجرة الى المناطق الحضرية، و النقص الفادح في الايواء نتيجة التهديم والتخريب الذي خلقه الاستعمار.[1]

**ج– الأسباب الإدارية**

تتدخل مسالة التعقيدات التي يواجهها الفرد عند طلبه لأي نوع من الرخص، كعائق يدفع به لتجاهل أوامر القانون، و الإقدام على البناء دون اللجوء لاستصدار الرخص اللازمة، ضف الى ذلك دور الرقابة على هذا النوع من البنايات، فعدم التشديد في تتبع المخالفات و الحرص على تطبيق القانون، يزيد من انتشار مثل هذه الأفعال.

**د– الأسباب الإقتصادية**

إنّ الوضعية الاقتصادية للبلاد، تؤثر مباشرة على الوضع المادي للفرد، لأن الفرد يجد نفسه ملزم بنفقات اكبر عند اتباعه لاحكام رخصة البناء، و هو غير قادر على توفير المصاريف اللازمة نظرا لوضعه المادي، فيلجأ لتوفير تلك النفقات التي يراها غير ضرورية في نظرة.

**ثانيا:** الآثار المترتبة عن البناء المخالف

[1] بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 05.

يترتب عن انتشار البنايات غير المطابقة لأحكام التهيئة و التعمير آثار وخيمة على العديد من المجالات العمرانية، يمكن حصرها في الآثار الآتية:

**أ- الأثر الاجتماعي**

يمكن القول بأن الآثار الاجتماعية، تبرز بشكل كبير في صعوبة تكيّف أفراد الريف مع ظروف المدينة و تعقيدات الحياة الحضرية، مما يدفع بهم للتجمع في احزمة عمرانية حول المدينة باعتبارها الاماكن البعيدة عن أعين الرقابة.[1]

**ب- الأثر الجمالي**

البنايات المخالفة يترتب عنها بالضرورة فوضى عمرانية,

إن معظم المدن الجزائرية بدأت تفتقد ملامحها التي تميزها مع أول بداية لظهور نوع جديد من البناءات الفوضوية التي تخلو من أي ذوق هندسي سليم والتي هي في الحقيقة عبارة عن مكعبات اسمنتية متطاولة في السماء والتي تسمى "فيلات"، تفتقد لجماليات الهندسية المعمارية والتجانس والانسجام مع المحيط ، فهي خليط هندسي تتكون عادة من أربعة إلى خمسة طوابق ولا يظهر إذا كانت فيلات أو عمارات، لتمس بذلك المعالم والمناظر الحضرية وكذا الآفاق و المعالم الأثرية.[2]

**الفرع الثاني: المخالفات الواردة في قانون العقوبات**

وضع قانون العقوبات الجرائم المتعلقة بالبناء في باب المخالفات، حيث نجد أنه قسمها لنوعين من الجرائم دون اتخاذ احتياطات وترخيص مسبق من الإدارة والثانية متعلقة بعدم اطاعة الإنذار الصادر من السلطة الإدارية المختصة.[3]

---

[1] دردیش احمد، السكن العشوائي في الجزائر و آثاره على البيئة العمرانية و الطبيعية، مقال منشور بمجلة آفاق علم الإجتماع، جامعة البليدة-2، الجزائر، العدد 01، 2016، ص 56.

[2] غربي ابراهيم، المرجع السابق، ص 36.

[3] الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08-07-1966، المتضمن قانون العقوبات الجزائري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية 49، لسنة 1966.

ذكر هذا القانون جريمة إصلاح او هدم بناء دون أخذ الاحتياطات اللازمة ( أولا )، و جريمة عدم الاستجابة للإنذار الصادر عن السلطة الإدارية ( ثانيا ).

**أولا : مخالفات إصلاح او هدم بناء دون أخذ الاحتياطات اللازمة**

للمالك الحق في هدم بنائه كيف يشاء و اقامة اي تغيير فيه بحسب حاجته، لكنه و نظرا للتجاوزات المرتكبة من طرف المالك، فإنه من الضروري أن يترتب عن هذا الحق الالتزام ببعض الضوابط، طبقا لما تمليه التشريعات و قواعد تنظيم البناء.

و يقصد بعدم الاحتياط أو عدم الانتباه هو إدراك النتائج الخطيرة المترتبة عن السلوك المنطوي على الخطأ من طرف المهندسين أو المقاولين ولكن عدم أخذ الاحتياطات اللازمة لتفادي وقوعها حيث أن المهندس وكذا المقاول يدركان النتائج الخطيرة المترتبة عن هذا الفعل لكنه لا يتخذ الإجراءات اللازمة لتفادي وقوعها أو التخفيف من حدتها إذا وقعت، ففي حالة ما إذا قام مهندس التصميم بوضع أعمدة الأساسات بمسافات متباعدة غير تلك المنصوص عليها وفقا للتقنيات الفنية في أصول البناء، مما يترتب عليه إضعاف مقاومة الضغط حيث أن المسافة بين الأعمدة تكون كبيرة فيتسبب ذلك في حدوث إخلال في المقاومة مما ينجر عليه حدوث انشقاق في الأساسات.[1]

وفي هذا الصدد يعرض المشرع الجزائري في المادة[2] 441 مكرر في الفقرة خمسة من قانون العقوبات جريمة اصلاح او هدم بناء دون اتخاذ احتياطات ضرورية لتلافي الحوادث، وحدد عقوبتها بغرامة مالية من 100 دينار جزائري إلى 1000 دينار جزائري .

**ثانيا:** جريمة عدم الاستجابة للإنذار الصادر عن السلطة الإدارية

---

[1] قزامي ياسمين، مرجع سابق،ص 44.

[2] المادة 141 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08-07-1966، المتضمن قانون العقوبات الجزائري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية 49، لسنة 1966.

إذا كان المشرع الجزائري في التقنين المدني قد منح لمن هو مهدد بضرر عن تهدم محتمل للبناء الموجب دعوه وقائيه ان يطلب من المالك إصلاح البناء المهدد بالسقوط .[1]

فإن قانون العقوبات منحها للسلطة الإدارية الحق في ان توجه للمعني بالأمر انذارا بإصلاح أو هدم المبنى ، فمتى رفض المعني بالأمر ذلك يشكل جريمة يعاقب عليها طبقا للمادة "462" بغرامة من 30 الى 100 دينار جزائري، كما يجوز أن يعاقب بالحبس لمدة ثلاث ايام على الاكثر. [2]

**الفرع الثالث : المخالفات الواردة في القوانين الخاصة بالتهيئة و التعمير**

بالنظر إلى القوانين المنظمة لقواعد التهيئة و التعمير نجد أنه تم تقسيم الجرائم حسب طبيعتها و جسامة الضرر الناجم عن تلك التجاوزات، الى جنح و مخالفات، سنعدد فيما يلي كل من الجنح و المخالفات التي ذكرت ضمن هذه القوانين :و سنعرض الجنح المتعلقة بالبناء ( أولا )، المخالفات المتعلقة بالبناء ( ثانيا ).

**أولا: الجنح المتعلقة البناء**

يمكن اعتبارها كل تجاوز للأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بقواعد البناء في مجال التهيئة العمرانية، كما تم تعريفها على أنها كل مخالفة لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمران، سنعرض فيما يأتي مجموع الجنح الواردة في القوانين الخاصة بالتهيئة و التعمير

**أ- الجنح الواردة في قانون الترقية العقارية**

عدد المشرع الجزائري بموجب القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية الجرائم المتعلقة بالبناء، ولكنه ألغى هذا التعداد بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن النشاط العقاري حيث إحالت المادة 31 منه لتطبيق قانون العقوبات مما يرجعنا للجريمتين

[1] قارة تركي الهام، جرائم البناء بين قانون العقوبات والقوانين المقال منشور خاصة بالتهيئة و التعمير،جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، العدد 01، 2017، ص 114.

[2] كيحل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماجستير في القانون العام، تخصص الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015-2016، ص 64.

المذكورتين سابقا، أي عدم اطاعة الإنذار الصادر عن السلطة الإدارية وهدم وإصلاح البناء دون أخذ احتياطات مسبقة.[1]

**ب. الجنح الواردة في القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها**

ذكر هذا القانون في المادة 74 منه:

إنجاز تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة، ويعاقب عليها بغرامة مالية من 100 ألف دينار جزائري إلى مليون دينار جزائري، مع إجازة الحبس من ستة اشهر على اقل تقدير الى سنتين، مع امكانية مضاعفة العقوبة في حالة العود.

تشييد بناية داخل تجزئة دون أن يحصل صاحبها على رخصة تجزئة، فإنه يعاقب بغرامة مالية من 100 ألف دينار جزائري الى مليون دينار جزائري، و تضاعف العقوبة في حالة العود.

عدم انجاز بناية في الأجل المحدد في الرخصة، يعرض صاحب الرخصة إلى العقوبة الممثلة في غرامة مالية، تتراوح بين 50.000 دينار جزائري و 100.000 دينار جزائري.

شغل او استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها، العقوبة بين 20.000 دينار جزائري الى 50.000 دينار جزائري. [2]

**ج- الجنح الواردة في قانون التهيئة و التعمير**

ذكر هذا القانون نوعين من المخلفات بالخصوص المادتين 76 و 77 منه هما :

البناء بدون رخصة و هو ما ذكر في المادة 76.

تجاهل القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه،و الرخصة التي تسلم وفقا لأحكامه عند تنفيذ أشغال، أو استعمال أرض، و هو ما جاء في المادة 77 منه .[3]

---

[1] القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، المؤرخ في 17 فبراير 2011, المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، لسنة 2011.

[2] القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المؤرخ في 17رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008، الجريدة الرسمية العدد 44.

[3] القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004، المتعلق بالتهيئة و التعمير، خ ر ج ج، رقم 51، لسنة 2004.

**ثانيا: المخالفات المتعلقة بالبناء**

تلتزم السلطات الإدارية باتخاذ التدابير اللازمة تطبيقا لاحكام القانون، من اجل الحد من ظاهرة المباني الفوضوية وغير المنظمة، ومع ذلك لم يحد هذا من تفشي ظاهرة البناءات العشوائية، و انتشار البناء المخالف للتنظيمات القانونية.

سنتطرق فيما يأتي للمرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل بالقانون رقم 08-15 للتعرف على المخالفات الواردة في كل منهما، من خلال ذكر المخالفات الواردة في القانون[1] 08-15، ة المخالفات الواردة في ضمن المرسوم التشريعي 94-07.

**أ- المخالفات[2] الواردة في القانون 08-15**

حددت المادة 81 والمادة 91 من هذا القانون مخالفتين هما:

عدم القيام بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد، وتتراوح الغرامة المالية بين 5،000 دينار جزائري و 20,000 دينار جزائري وتضاعف هذه العقوبة في حالة العود.

وضع مواد البناء والحصى أو الفضلات في الطريق العمومي، فتكون الغرامة بين 5،000 دينار جزائري و 2،000 دينار جزائري وتضاعف هذه العقوبة في حالة العود.

**ب- المخالفات[3] الواردة في المرسوم التشريعي رقم 94-07**

كانت المادة 50 منه قبل التعديل بموجب القانون رقم[4] 04-06 تتضمن المخالفات التالية:

---

[1] القانون 08-15 المؤرخ في 05-07-2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 03-08-2008.

[2] القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

[3] المرسوم التشريعي 94-07، المؤرخ في 18-05-1994، المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32، لسنة 1994.

[4] القانون رقم 04- 06 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51 ،صادر بتاريخ 15 أوت 2004.

تشييد بناية بدون رخصة على أرض تابعة لأملاك عمومية وطنية، يعاقب عليها ب 2،000 دينار جزائري.

تشييد بناية على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، أو التابعة للغير و يعاقب عليها ب1،500 دينار جزائري.

تشييد بناية على ارض خاصة، ويعاقب عليها ب 1،000 دينار جزائري.

تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء، والغرامة تختلف حسب الحالة التي بلغها التجاوز.

عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار و يتعلق ذلك بوضع اللافتة و عدم التصريح بفتح ورشة او اتمام أشغال والغرامة تكون 200 دينار جزائري.

## المطلب الثاني : مخالفات البناء بدون رخصة

تخضع عمليات البناء لقيود و ضوابط فرضها المشرع الجزائري في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، و المراسيم التنفيذية له فمن بين هذه القيود لابد من وجود وسائل وقائية لعمليات البناء، و المتمثلة في رخصة البناء التي نص عليها المشرع الجزائري في نص المادة 52 من قانون 90-29 المعدل و المتمم، فهي شرط ضروري قبل الشروع في إجناز البناءات، و على حاملها التقيد بما جاء فيها، أي احترام قواعد البناء التي فرضتها الرخصة، فلابد على صاحب رخصة التقيد بالقواعد التي نص عليها قانون التعمير و احترام مضمونها وتنفيذ مشروع البناء بالمواصفات التقنية والمادية التي حددتها رخصة البناء، و في حالة الإخلال بأحكامها تعد جريمة بناء مخالف لأحكام الرخصة، و تفرض على الفاعل عقوبات منصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل و المتمم و القانون 15-08 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.[1]

[1] كلثوم حجوج، النزاع القضائي الجزائي الناتج عن جريمة البناء المخالف أحكام رخصة البناء، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 02، 2020، ص 1203.

سنوضح هذا من خلال التطرق لمفهوم رخصة البناء ( الفرع الأول )، و أركان جريمة البناء بدون رخصة ( الفرع الثاني )، و أهمية رخصة البناء ( الفرع الثالث )

**الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء**

سنتطرق في هذا الفرع للتعريف القانوني لرخصة البناء ( أولا )، و التعريف الفقهي لرخصة البناء ( ثانيا ).

**أولا: التعريف القانوني لرخصة البناء**

جرت العادة على أن لا يجتهد المشرع نفسه في إعطاء تعريفات جامعة مانعة لبعض المسائل والموضوعات القانونية، بل يترك ذلك لاجتهاد كل من الفقه والقضاء الإداري، الذين يعترف لهما بمساهمتهما في شرح العديد من المسائل القانونية والتنظير لها، لكنه اشار الى ماهيتها من خلال بيان الزامية استصدارها قبل اي فعل .

**أ- التعريف الذي جاء به المشرع الفرنسي**

لم يحدد المشرع الفرنسي تعريف دقيق لرخصة البناء حيث اكتفى بإلزام الطرف الذي يريد انشاء بناية جديدة أن يستخرج وثيقة إدارية تسمى رخصة البناء وهي ملزمة لكل شخص طبيعي أو معنوي وحتى وان كانت البناية لم تقام بأساسات، وهذا بالعودة الى نص المادة 421 - 1 من قانون التعمير حيث نصت على ما يلي:" البنايات حتى ولو لم تحتوي على أساسات يجب أن تحتوي مسبقا على البناء رخصة بناء".[1]

**ب- التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري**

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التعمير ولا في القوانين الأخرى بل اكتفى في المادة 52 من القانون 90-29 بالنص على أنها: "رخصة تشترط في حالة تشييد

[1] ولد علي عمار ماسينيسا، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور مجلة العلوم القانونية و السياسية، العدد الثامن عشر، 2017، ص 164.

البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ".[1]

**ثانيا:** التعريف الفقهي لرخصة البناء

عرف الفقه رخصة البناء بأنها قرار يحد من سلطة المالك الفرد على ملكه وتصبح الدولة هنا ضامنه لمتطلبات الحاجة الجماعية للسكن، وعرفها على انها احد الاجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به،و المواصفات وبيان الغرض منه سكني، خدماتي، أو تجاري، وتستخدمها سلطة الضبط الإداري بغرض وقاية كل فرد من أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات الفردية وحماية المصالح العامة والخاصة.[2]

وعرفت ايضا على انها:"الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عباره عن جدار فاند أو جدار حادق على ساحه أو طريق عمومي، او توسيع بناء قائم، تسلمها البلدية بعد الراي للموافقة من مصالح التقنية مديرية البناء والتعمير بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة للمنطقة المعنية،كما أنها رخصة تمنحها سلطه اداريه مختصة لإقامة بناء أو تغيير بناء قائم قبل الشروع في التنفيذ".[3]

عرفت على أنها " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الادارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم التنظيمات القانونية والتنظيمية في مجال العمران".[4]

---

[1] المادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1990.

[2] خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عملية تدمير وحفظ الملك العقاري العامة، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 26

[3] عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء وفق التعديلات القانونية والاجتهادات القضائية، دار الأيام للنشر و التوزيع،عمان، 2022، ص 15. 10

[4] لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011 2012 ص 82.

ومن التعاريف التي قدمت لرخصة البناء كذلك بأنها: " قرار إداري صادر من السلطة المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران" .[1]

**الفرع الثاني: أركان قيام مخالفات البناء بدون رخصة**

جرائم البناء شأنها شأن الجرائم الأخرى، يجب توافر جميع أركان الجريمة حتى يتسنى لنا القول بتمام قيامها.

**أولا: الركن المادي لمخالفات البناء بدون رخصة**

يجب على الشخص القائم بأشغال البناء احترام المواصفات و الأحكام المحددة في رخصة البناء، و التي يتم تنظيمها بموجب النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير لذلك فإن الإجرامية هنا تقوم في حالة قيام الجاني بتنفيذ أشغال البناء بشكل مخالف لأحكام هذه الرخصة و التوجيهات المحددة بموجب النصوص القانونية و الشروع في تنفيذ أشغال البناء أو إتمام اجتازها هو واقعة مادية، يتم إثباتها بالمعاينة من قبل أعوان مؤهلين بذلك عند شروع في أشغال البناء أو التهيئة أو عند الإنتهاء أو عند طلب صاحب المشروع شهادة المطابقة و عدم تحقيق المطابقة، له صور كثيرة ذات طابع تقني تتعلق عموما بقواعد العامة للتهيئة و التعمير، كعدم احترام ارتفاع المرخص له أو تعديل الواجهات، أو إنجاز منفذ غير مقرر.[2]

يعرف الفقه الركن المادي للجريمة بأنه النشاط الذي يصدر عن الجاني يتدخل من اجله القانون بتقرير العقاب، وبتطبيق هذا التعريف على جريمة البناء بدون رخصة نجد أن ركنها المادي يقوم على عنصرين، هما قيام الجاني بأشغال البناء تخضع للحصول على رخصة بناء مسبقة، وذلك في غياب هذه الرخصة، و بالتالي يجب تحديد اولا هل هناك أشغال بناء تخضع

[1] عيشوبة عمار، المرجع السابق، ص16.

[2] سعيداني عبد القادر، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون تخصص قانون جنائي و علوم جنائية، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، البويرة، 2019-2020، ص 1207.

لرخصة بناء مسبقة،و ثانيا التحقق من غياب رخصة البناء، على انه يمكنه الادانة حتى قبل القيام بالاشغال باعتبار ان الشروع في البناء مجرم ايضا .[1]

يتوفر الركن المادي للجريمة بتنفيذ المخالف لأشغال البناء دون احترام أحكام رخصة البناء وقد ذكرت المادة 50 من المرسوم التشريعي 94 07 الحالات التي يكون فيها صاحب البناء محل مخالفه سواء عند تجاوز معامل شغل أرضية الطريق وملحقاتها، بحسب النسب التي حددها النص القانوني، أو بعدم احترام الارتفاع المرخص به أو بتعديل الواجهة وكذا انجاز منفذ.[2]

**ثانيا: الركن المعنوي لمخالفات البناء بدون رخصة**

إذا كانت الجريمة في جوهرها إنتهاك لأوامر المشرع ونواهيه، فالجريمة العمدية تشكل أقصى درجات هذا الانتهاك لبلوغها درجة العصيان، ولهذا كان القصد الجنائي هو الصورة النموذجية الإرادة الآثمة، وأهمية القصد اتخذته بعض القوانين الجنائية أساسا للتقسيم الثلاثي للجرائم إلى: جنايات تشمل في أغلبها الجرائم العمدية، وجنح ومخالفات تشمل عادة الجرائم الغير عمدية، ولم يعرف قانون العقوبات القصد الجنائي، تاركا هذا للفقه ويمكن تعريفه بأنه: اتجاه إرادة الفاعل إلى ارتكاب الفعل المكون للجريمة. و الي إحداث نتيجة يعاقب القانون عليها، و يعبر عن القصد الجنائي بأنه " العمد"[3]، مجسدا نية الجاني في ارتكاب الفعل المجرم.

يتحقق الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة يكون بمجرد بدء المتهم بأشغال البناء بصورة مخالفة للترخيص، أو عدم وجود ترخيص بالأساس، ولا يدخل القصد الجنائي ولا يؤثر على كون الجريمة قائمة في حال الجهل بقوانين التعمير.

---

[1] قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 26.

[2] عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء، المرجع السابق، ص 17.

[3] سميداني عبد القادر، المرجع السابق،ص36.

**ثالثا: الركن الشرعي لمخالفات البناء بدون رخصة**

تنص المادة الأولى من قانون العقوبات على أنه "لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون" ، طبقا لمبدأ الشرعية لابد من نص قانوني يجرم فعل البناء بدون رخصة مبينا مواصفات الفعل الذي يعتبر جريمة ومحددا كذلك العقاب الذي يفرض على مرتكبها. وتتميز جريمة البناء بدون رخصة بالنظر الى ركنها الشرعي أنها من الجرائم المنصوص عليها بموجب نص خاص وليس قانون العقوبات .[1]

كما أنه بالنظر إلى نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير[2] ، نجد أنها تجسد الجانب الشرعي لجريمة البناء بدون رخصة، وذلك من خلال تعداد الجرائم المنصوص عليها الممكن ارتكابها في مجال التعمير، وكذا بيان العقوبات المترتبة عن تلك الجرائم من غرامات مالية، ومنها ما هو سالب للحرية مثل عقوبات الحبس.

إنّ العبرة من اعتماد المادتين 52 و 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير كركن شرعي لجريمة البناء بدون رخصة هي القيام بأشغال البناء في غياب رخصة البناء، مهما كانت البنايات او الأراضي التي تتم عليها هذه الأشغال .[3]

**الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء**

أن رخصة البناء تعتبر من الضمانات الأساسية في تنظيم حركة البناء، من خلال التوازن بين الحق في البناء و المصلحة الخاصة و النظام العام العمراني، الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والتنسيق العام في البناء، و المظهر الجمالي للمدينة،

لرخصة البناء دور رقابي وقائي يفرض احترام القواعد القانونية والإجرائية والمواصفات اللازمة لإنشاء أي بناء أو لقيام بأشغال، فلهذه الرخصة أهمية كبيرة. لقد أدى التوسع المتزايد

[1] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 07.

[2] المادة 77 من القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1990.

[3] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 18.

في الحركة العمرانية في العديد من الأحيان لعدم مراعاة الأصول الهندسية والفنية اللازمة و مقاييس التخطيط العمراني، وكذا مقتضيات الأمن وقواعد الصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم، وهو ما أدى لظهور العديد من الحوادث والأضرار لذا فرخصة البناء لها دور وقائي و رقابي يفرض إحترام القواعد القانونية والإجراءات والمواصفات لإنشاء أي بناء أو القيام بأشغال عليه.[1]

[1] فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 83.

## المبحث الثاني: تجريم الشروع في البناء المخالف لقواعد التهيئة و التعمير

إن الشروع في البناء المخالف لقواعد التهيئة و التعمير هو عملية البدء في التشييد، مع عدم امكانية اتمام البناء لسبب خارج عن ارادة الفاعل، مثل حدوث كارثة طبيعية أو أي سبب آخر لا دخل للجاني في قيامه.

كما أن المشرع الجزائري جرم صراحة الشروع في البناء بدون رخصة في المادة 76 من القانون[1] 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و كذلك المادة 79 من القانون[2] 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، و كل بناء لا يتطابق مع ما جاءت به التشريعات القانونية. مما يوضح تجريم الشروع في أي بناء لا يتطابق مع أحكام رخصة البناء، أو عدم إصدار رخصة اصلا.

مما يوضح أنه بمجرد بدء الفرد في العمل على إقامة بناء بدون رخصة،او بناء مخالف، يكون بذلك قد شرع في ارتكاب جريمة ماسة بالتنظيمات التشريعية المحددة لصلاحية الفرد في استغلال حقه.

بناءا على ما سبق نتطرق لتشييد بناء مخالف لقواعد البناء ( المطلب الأول )، و المسؤولية الجزائية في جريمة البناء المخالف لقواعد البناء (المطلب الثاني).

[1] المادة 76 من القانون 90- 29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1990.

[2] المادة 79 من القانون 08-15 المؤرخ في 05-07-2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 03-08-2008.

## المطلب الأول: تشييد بناء مخالف لقواعد البناء

بالنظر الى تعريف البناء في حد ذاته، نجد بأنه العملية الأساسية التي تقوم عليها أدوات التهيئة والتعمير، بحيث يمكن من خلاله إعمار الأراضي القابلة للتعمير ،بما يتناسب و معطيات التنظيم العمراني، يمكننا تعريف عملية تشييد بناء مخالف لقواعد التهيئة والتعمير على أنه عملية تشييد بناء من العدم أو القيام بإصلاحات وتعديلات حسب رغبة المالك، دون إحترام التنظيمات المحددة لصلاحية الفرد في استغلال ملكه، مما يتسبب في إحداث أضرار للغير و البيئة بصفة عامة.[1]

و بالرغم من من محاولات المشرع الجزائري لتنظيم حق البناء، بمنظومة قانونية مرنة تهدف لتجسيد المخططات العمرانية، و تحقيق التنمية المستدامة في اطار قانون التهيئة و التعمير و ذلك لعدم وجود قانون بناء قائم بذاته، ينظم حق البناء باعتبار هذا الأخير أحد أهم عناصر التهيئة و التعمير، لا تزال عمليات تشييد بنايات خارجة عن الإطار القانوني قائمة لحد الساعة.

بناءا على هذا نوضح عملية البدء في البناء ( الفرع الأول )، و عدم إتمام البناء لسبب خارج عن ارادة الفاعل ( الفرع الثاني ).

### الفرع الأول: البدء في البناء

تبدأ مرحلة التنفيذ في البناء المخالف لأحكام رخصة البناء، كإفتتاح ورشة و الحفر و استخدام مواد البناء والآلات الحديثة، او إنجاز حاجز فاصل على محيط العقار المراد البناء عليه، او وجود عقد مقاولة يتضمن تاريخ البدء و تنفيذ البناء، و ان يكون باهرا من هذا التاريخ أنه سيحل في آجال قريبة تعكس استحالة الحصول على رخصة البناء من الإدارة في حدود تلك الآجال، فهذه الافعال لا لبسه في أنها ستؤدي مباشرة الى البناء، ويعد انه شروعا أيضا البدء

[1] ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 95.

في تنفيذ الأعمال المشكله للبناء، في البنايات المبنيه إذا لم يتمكن الجاني من الوصول إلى النتيجة الإجرامية وذلك لوجود سبب أجنبي .[1]

**الفرع الثاني: عدم إتمام البناء لسبب خارج عن إرادة الفاعل**

يقصد بعدم إتمام البناء هو التوقف عن مواصلة عملية الانجاز اي عدم وصول الجاني لغايته في انجاز بناء مستوفي الأركان.

إشترط المشرع الجزائري لقيام الشروع أن تتدخل عوامل مستقلة عن إرادة الجاني تحول دون إتمامه تنفيذ الجريمة، سواء كانت هذه العوامل مادية طبيعية كحدوث فيضان يتلف مواد البناء مثلا، أو عوامل بشرية كتقديم الجيران شكوى تتضمن إعلان الجاني نيته في البناء والشروع فيه، أو رؤية ضباط الشرطة القضائية أو شرطة العمران للجاني، أو عوامل القانونية كتبليغ الجاني بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال أو بأمر من القضاء يقضي بنفس الالتزام .[2]

[1] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 45.

[2] نفس المرجع.

**المطلب الثاني :المسؤولية الجزائية في جريمة البناء المخالف لقواعد التهيئة و التعمير**

أصبح إنهيار المباني خلال عملية تشييده أو بعد إكمال هذا التشييد بوقت ليس بطويل، ظاهرة تستوجب الوقوف عندها قبل وقوعها، وكثيرا ما يأتي نتيجة للقصور والإهمال في صناعة مواد البناء، والرغبة في تحقيق أكبر كسب ممكن من جانب القائمين عليها، دون إعتبار لأرواح الناس وسلامتهم والحفاظ على ممتلكاتهم، لذلك فإن تشريعات تنظيم البناء والعمران بدأت تحتل أهمية خاصة في الأنظمة القانونية الحديثة، بوضعها لتشريعات تنظيم عمليات البناء، والرقابة على تنفيذها وعلى مطابقتها للمواصفات قواعد السالمة، ووضع قواعد مشددة للمسؤولية من شأنها حث القائمين بأعمال البناء على الدقة وحسن التنفيذ.[1]

ويتدخل في عملية البناء مجموعة من الأطراف، أطلق عليهم المشرع الجزائري تسمية المتدخلون في الهندسة وصاحب العمل. تربطهم علاقة عقد، فيتحمل كل طرف منهم المسؤولية في تهدم البناء بسبب عيب في تصميم أو التشييد أو الإشراف .

و سنعرض ضمن هذا المطلب إسناد المسؤولية الجزائية للجاني (الفرع الأول)، و حالات الإفلات من المساءلة الجزائية ( الفرع الثاني ).

**الفرع الأول: إسناد المسؤولية الجزائية للمخالف لقواعد التهيئة و التعمير**

لقد وسع المشرع الجزائري في دائرة الإسناد عند تحديده للأشخاص الذين يجوز مساءلتهم عن جريمة البناء بدون رخصة، بأن أشملها بأشخاص يتمثلون في الفاعل المادي، واخرون لا دخل لهم بارتكاب الفعل المجرم، لا من حيث الشخص الذي قام بنفسه بأعمال البناء الغير خاضعة لرخصة البناء، ولا من حيث الشخص المسؤول قانونا عن غياب رخصة البناء، باعتبار أن الالتزام بطلبها يقع عليه، إذ أن المشرع الجزائري لم يربط إسناد الجريمة بهما .[2]

[1] سعيداني عبد القادر، المرجع السابق، ص 04.

[2] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، ص 54، مرجع سابق ذكره.

لقد حددت المادة 77 من القانون 90-29 الأشخاص الذين يجب مساءلتهم في جريمة البناء المخالف، و يمكن تقسيمهم إلى قسمين: المنفذون لأشغال البناء (أولا )، و المستفيدون من البناء ( ثانيا ).

**أولا:** المنفذون لأشغال البناء

منفذ الأشغال هو الشخص الذي يقوم بالعمل المادي المكون للجريمة، أي إحدى صور أشغال البناء المبينة سابقا، وقد يتحقق هذا الإسناد في الشخص المقرر له قانونا حق البناء، وهذا بأن يباشر بنفسه أشغال البناء، وتتوفر فيه صفتي المنفذ و المستفيد. وباعتبار أن هذه الأشغال تتسم بالتقنية والفنية فإنه غالبا ما يعهد إلى أهل الإختصاص لإنجازها.[1]

تتحدد مسؤولية هؤلاء الأشخاص في حالة إقدامهم على عملية التنفيذ المادي للأشغال مع علمهم بمخالفتها للقوانين والضوابط المقررة قانونا.[2]

**أ- البنّاء**

إنّ البناء شخص طبيعي وهو يقوم بتنفيذ أشغال البناء، بموجب عقد عمل ويخضع في ذلك الى اداره واشراف رب العمل، فلا يعمل مستقلا ومن ثم يكون البناء تابعا لرب العمل، لا من حيث المسؤولية الجزائية وإنما من حيث المسؤولية المدنية فقط.

إنّه من النادر عمليا مسائلة المقاول والبناء بعد اتمامهما إنجاز أشغال البناء، لصعوبة التعرف على هويتهم، نظرا ان كل من عقدي المقاولة والعمل عقدان رضائيان، ولا يخضعان للكتابة مما يصعب قيام الإسناد، وعليه فإنه لا يتصور مسائلتهم الا في حاله ضبطهما متلبسين بتنفيذ أشغال البناء، و الا فانه لا يكون على القضاء الا متابعة المستفيدين من البناء. [3]

[1] المرجع نفسه، ص 55.

[2] كلثوم حجوج، النزاع القضائي الجزائي الناتج عن جريمة البناء المخالف أحكام رخصة البناء، ص .1210، مرجع سابق.

[3] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 09 .

ب- **المقاول**

غالبا ما تكون مهام تنفيذ أشغال البناء وانجازها منوط بالمقاول حيث يعهد له بها مالك البناء بمقتضى عقد مقاولة،فيقوم المقاول بالتنفيذ العملي للرسومات والتصاميم الهندسية بما يمليه عليه العمل في ادارة واشراف عليه، و حراسة المواد المستخدمة في البناء واكتشاف الأخطار التي يمكن تطور وجودها في التصميمات والرسومات، و مراقبة مكان العمل لتفادي أية حوادث محتمل وقوعها سواء لرب العمل أو للمارة .[1]

يضاف المقاول طبقا لنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري الى المهندس المعماري في الالتزام بالضمان العشري، ولا يوجد تنظيم تشريعي في الجزائر لمهنة المقاول او نقابة خاصة بهم كما هو الشأن بالنسبة للمهندسين ويجمع الفقه على ان المقاول شخص يعهد إليه رب العمل في تشييد المبنى او اقامة المنشأة الثابتة الاخرى بناء على ما يقدم له من تصميمات وذلك في مقابل اجر ودون ان يخضع في عمله لاشراف ورقابة رب العمل او غيره، ولا يشترط ان يكلف المقاول ليكون مسؤولا وفقا للمادة 554 المذكورة أعلاه بكل الأعمال اللازمة لإقامة المبنى، إذ بامكان صاحب المشروع ان يلجا الى اكثر من مقابل لإنجاز مشروعه كان يعهد البناء الاخرى في ارضيات واسقف وحيطان الى مقاول، لاعمال النجاره الى مقاول ثاني، بأعمال الدهان والبياض الى مقاول ثالث، والاعمال الصحية الى مقاول رابع.[2]

ويمكن النظر الى العقد الذي يربطهم برب العمل على أنه عقد بيع لمنتجاتها وليس عقد مقاولة، ومقابل ذلك ينطبق نفس الحكم في حالة قيام شخص بتشييد مباني وبيعها في صورة وحدات (شقق او طوابق) مستخدما في البناء مهندسين وفنيين.

[1] وعلي جمال، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع، دراسة في القانون الجزائري، ص 7.

[2] وعلي جمال، المرجع السابق، ص 7.

**ج- المهندس المعماري**

بما أن الخطأ الغير عمدي ينقسم إلى الخطأ البسيط والخطأ الواعي، وخطأ جسيم وآخر يسير، كما ينقسم إلى خطأ جنائي وآخر مدني، أما الخطأ الذي يمكن نسبته إلى المهندسين الثلاثة المعماريين، المكلفين سواء بالتصميم أو بالإشراف على التنفيذ، هو الخطأ المادي والخطأ الفني.[1]

و بما أن المشرع الجزائري أوجب اللجوء الى المهندس المعماري في المشاريع الخاضعة لرخصة البناء، وفقا لنص المادة 55 من القانون 90-29 المعدل و المتمم [2]، فإنه من الواجب إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ...، وهو نفس الوضع الذي أكد عليه المشرع الجزائري في القانون رقم[3] 04-06، فاشترط في إعداد مشاريع البناء الخاضعة للمهندس المعماري ان تنجز من طرف مهندس معماري، و لا شك أن المشرع يهدف من خلال ذلك كله، لإنجاز بنايات وفقا للمعايير التقنية و الأصول الفنية لتجنب اي خلل يضر بالبناء .

نستخلص بناء على ما سبق ذكره أن المهندس المعماري هو الشخص المسؤول فنيا عن التصميمات المتعلقة بالبناء، والإشراف على هذا التنفيذ وهو صاحب مهنة حرة غير تجارية، و من الصعب إسناد المسؤولية الجنائية له ما دام لم يضبط متلبسا.

---

[1] عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء، المقاول، المهندس المعماري المصمم والمشرف)، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في قانون، فرع قانون جنائي، بن عكنون، الجزائر،2001، ص 176.

[2] - المادة 55 من القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1990.

[3] القانون رقم 04-06، المؤرخ في 14-08-2004 يتضمن الغاء بعض احكام المرسوم التشريعي 94-07 الجريدة الرسمية، العدد 51، لسنة 2004.

**د-المشرف العام**

إن المدير العام على التنفيذ يجب عليه القيام بمهمة الإدارة والرقابة بما لا يسمح لا للمقاول أو المالك بإستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات.

المقصود بالمشرف العام هو ذلك المهندس المعماري المعتمد، يتولى عملية المتابعة والإشراف على عملية إنجاز أشغال مشروع البناء ،فهو مكلف بمتابعة الأشغال حيث يعمل على إحترام كل الالتزامات القانونية والمهنية والأصول الفنية والتقنية التي تفرضها عليه القوانين المنظمة لمهنة المهندس المعماري.[1]

**ثانيا:** المستفيدون من البناء

يمكن اعتبار المستفيدون من البناء، هم الأشخاص المثبت تورطهم في جريمة البناء المخالفة لمعايير البناء ، أو في حال غياب رخصة البناء التي تمنح لهذا الأخير الحق في التصرف في ملكه، فلا يمكنه التهرب بأي طريقة كانت من المساءلة الجزائية. [2]

**- مالك البناء**

إن المالك هو من تثبت له حق الملكية الذي عرفته المادة 182 من القانون المدني بأنه حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط ألا يستعمله استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، ويتم هذا الإثبات بموجب سند ملكية معترف به قانونا. ونظرا لما تثيره سندات الملكية من منازعات أمام القضاء الجزائري، تتعلق بإثبات الملكية العقارية، خاصة في المناطق غير الممسوحة، باعتبار أن سند الملكية الوحيد المعتد به قانونا في المناطق الممسوحة هو الدفتر العقاري، يتعين علينا تحديد سندات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة المعترف بها في التشريع الجزائري .[3]

---

[1] سعيداني عبد القادر، المرجع السابق، ص 67.

[2] كلثوم حجوج، المرجع السابق، ص 1212.

[3] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص58.

معظم احكام الالتزام الواردة في قانون التعمير، أو في النصوص المطبقة له تخاطب بالدرجة الاولى اصحاب الملكية (الارض، البناء)، لأن معظم جرائم التعمير إن لم نقل كلها ترتبط بممارسة حق البناء وهو حق مقرر للمالك اصلا، و للآخرين استثناءا وهذا الحق يجب ممارسته في ظل الاحترام الصارم لأحكام نصوص التعمير[1]،

إن أي مخالفة للالتزامات القانونية من طرف مالك المشروع، تجعله عرضة للمساءلة الجنائية، وعرضه للجزاءات، وقد أقر المشرع جملة من الجزاءات، تتمثل في العقوبات التقليدية المتمثلة في الغرامات المالية والحبس إلى جانب التدابير المتمثلة في وقف الأشغال والهدم والإزالة والتصحيح، والتي نص عليها القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.[2]

**الفرع الثاني: حالات الإفلات من المساءلة الجزائية**

يمكن أن تخضع جريمة البناء بدون رخصة إلى سبب من أسباب الإعفاء من المسائلة القانونية، وهذا ما يؤدي إلى إنعدام المسؤولية، كما أن وجود مانع من موانع المسؤولية يؤدي إلى امتناع القاضي عن توقيع العقاب، وقد يبالغ البعض في تكييف بعض أحكام قوانين البناء والتعمير على أنها أعذار معفية.[3]

من بين حالات الإفلات من المساءلة الجزائية، إباحة البناء بدون رخصة بإذن من القانون ( أولا )، وامتناع العقاب لتوفر مانع من موانع المسؤولية ( ثانيا ).

**أولا:** إباحة البناء بدون رخصة بإذن من القانون

[1] المادة 50 من القانون 90-29، المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1990.

[2] سميداني عبد القادر، المرجع السابق، ص 46.

[3] عيشوبة عمار، المرجع السابق، ص 155.

تعتبر أسباب الإباحة من الأسباب الموضوعية لانعدام المسؤولية، حيث أن المادة 39 من قانون العقوبات[1] تنص على أنه لا جريمه ولا عقوبه الا بنص إذا كان الفعل قد أمر او أذن به القانون.

وبالرجوع إلى المادة 53 من القانون رقم 90 29 المؤرخ في 01- 12- 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وإلى نص المادة 13 من القانون رقم 08 15 المؤرخ في 2008/7/20 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، نجد أن كلا المادتين اعفت البنايات التي تختص في سرية الدفاع الوطني، بأن تكون بنايه عسكرية أو بناية شيدتها وزارة الدفاع الوطني، أو يتم التشييد لصالحها، من الحصول على رخصة بناء مسبقة للقيام بأشغال البناء ،وهذا ما يكيف على أنه إذن من القانون يجعل من البناء بدون رخصة فعل مباح بالنسبة للبنايات المذكورة أعلاه، ولقد جاء في الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91 176 المؤرخ في 28 5 1991 المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، مشتملات البناء المعفاة من الحصول على رخصة البناء.[2]

نستنتج مما سبق أن البناء على المناطق المذكورة أعلاه لا يعتبر من أعمال البناء المجرمة ولا يترتب عليها أي عقاب.

ثانيا: إمتناع العقاب لتوفر مانع من موانع المسؤولية

يقصد بموانع المسؤولية تخلف أحد أركانها، الذي يتجسد هذا في انعدام الوعي لدى الجاني سواء لصغر سنه أو جنونه، واما انعدام الارادة للجاني بالإكراه عليه، ويمكن ان يكون الاكراه ماديا أو معنويا.

[1] المادة 39، من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08-07-1966، المتضمن قانون العقوبات الجزائري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية 49، لسنة 1966.

[2] قزاتي ياسمين، المرجع السابق،ص 72.

ومنه فإنه بانعدام وعي الجاني تتم المتابعة الجزائية، إلا أنه يتعين على القاضي الحكم ببراءة المتهمة، لعدم الإسناد بينما إذا انعدمت الإرادة، فإنه تتم المتابعة الجزائية وعلى القاضي الحكم بالبراءة المتهم لانعدام القصد الجنائي[1]

[1] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 73.

## ملخص الفصل الأول

بناء على ما تطرقنا له في هذا الفصل نلاحظ بأن المشرع الجزائري عمل جاهدا للحفاظ على المجال العمراني بتجريمه مختلف أنواع الأعمال والأشغال المخالفة لقواعد التهيئة و التعمير، فحدد مجموعة كبيرة من المخالفات والجنح الممكن إرتكابها من طرف الفرد، كإجراء وقائي لتحذير الفرد من الوقوع في مثل هذه الجرائم، مع بيان أهمية استصدار رخصة بناء و ذكر العواقب الممكن أن تلحق بالجاني في حال عدم الإلتزام بقواعد وأحكام هذه الرخصة، بالإضافة الى تجريم كل أنواع الشروع في هذه الجرائم.

وفي نفس السياق نجد بان المشرع الجزائري أخذ بعين الاعتبار موضوع إسناد مسؤولية جزائية، من خلال ذكر الأشخاص الذين يجوز مساءلته عند توفر الشروط، بالإضافة إلى الحالات التي يمكن الإفلات فيها من المساءلة الجزائية في حال وجود أسباب كافية ذلك.

# الفصل الثاني

# إجراءات قمع الجرائم المتعلقة بالبناء

لقد عمل المشرع الجزائري جاهدا للحد من ظاهرة البناء المخالف لقواعد التهيئة والتعمير، ومحاربة كل المخالفين لأحكام رخصة البناء أو البناء بدون رخصة من الاساس، و الحد من هذه الظاهرة الماسة بالنظام العام وزعزعة استقرار الفرد من خلال ارتكاب مخالفات متعددة في مجال العمران ،التي من شانها ان تتسبب في اضرارا للفرد في حد ذاته أو للطبيعة العمرانية والجانب الجمالي عموما.

ومن أجل هذا قام المشرع الجزائري بوضع إطار قانوني، لتنظيم حق البناء كأسلوب وقائي سابق، من خلال جملة القواعد القانونية الصارمة في محاولة منه لتخويف الفرد، في حال اقدامه على القيام بفعل يخالف ما جاء في التنظيمات العمرانيه والقوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير.

لقد أصدر المشرع الجزائري مجموعة كبيرة من القوانين المتعاقبة المتعلقة بالبناء و التعمير و ذلك للحفاظ على الثروة العقارية وتنظيم عملية البناء و القضاء على كل شخص يريد ان يشيد بناء خارج القوانين المعمول بها، و مع ذلك انتشرت و بحدة ظاهرة البناء الفوضوي القائمة دون مراعاة الأصول الفنية والجمالية للبناء، و لعل أهم أسباب هذه الظاهرة بالاضافة الى ازمة السكن الذي تعاني منه الجزائر هو ايضا عدم الخوف من العقوبات المقررة عن تشييد البناء بدون رخصة .[1]

ولكن في إطار غياب الوعي لدى المجتمع الجزائري،بما ينجم عن تجاوزه للقواعد المنظمة للعمران والبناء بالخصوص، وجهله الدائم للقانون ودوره الكبير في تنظيم الحياة الاجتماعية والحفاظ على الحقوق الفردية والجماعية، فإن أسلوب التخويف المتمثل في جملة العقوبات المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية وايضا القوانين المتعلقة بالتهيئة

[1] بوط سفيان، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة–02، العدد 11، 2018، ص 74.

والتعمير، لم يجدي نفعا ولم يحد من تفشي ظاهرة البناء العشوائي، الذي يفتقر لأدنى الالتزامات المفروضة أثناء عملية البناء,

و للحد من هذا أوجد المشرع الجزائري اسلوبا اخر من الممكن ان يحقق نتائج ايجابيه تحد من تلك التجاوز وذلك من خلال:

البحث والتحري في جرائم البناء ( المبحث الأول ). والجزاءات المترتبة عن البناء المخالف (المبحث الثاني)

## المبحث الأول: البحث والتحري في جرائم البناء

كل النصوص القانونية لم تحد من تفشي ظاهرة البنايات الغير شرعية، أو تلك التي لا تكون مطابقة لمواصفات البناء المطلوبة، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يعيد النظر في ترسانته القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، من خلال تضمينها أحكام جديدة وعقوبات صارمة، تهدف الى التصدي لظاهرة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكام الرخص المسلمة، لا من حيث التحري ولا من حيث المتابعة الجنائية لمرتكبي تلك الجرائم.[1]

تعد عملية البحث والتحري في ظاهرة البناء الغير شرعي، من بين الآليات الأكثر نجاعة في التصدي للمخالفات والتقليل من حدتها، كون الفرد لا يلتزم بما شرع القانون، دون أن تكون هناك رقابة وهيئات تسهر على إلزامه تطبيق تلك القواعد على أكمل وجه.

من خلال ما سبق سنتطرق الأعوان المؤهلون بالمراقبة و المعاينة ( المطلب الأول)، و المتابعة القضائية لمرتكبي جرائم البناء ( المطلب الثاني ).

[1] عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري"بين التجريم و المتابعة الجزائية"، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 07، 2018، ص 01.

## المطلب الأول: الأعوان المؤهلون بالمراقبة و المعاينة

إن متابعة المخالفات المتعلقة بتراخيص البناء يقوم بها أعوان مؤهلون لحماية و معاينة هذه المخالفات بحيث تنقل هذه الوقائع في محاضر، والتي من خلالها يتم إثبات المخالفات المتعلقة بتراخيص البناء، على أن يتم التصرف في هذه المحاضر بعد ذلك.[1]

تنص المادة 08 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 " علاوة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية المنصوصة عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من : مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية"، يظهر من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري قد تخلى عن الفكرة السابقة التي تتضمن قيام السلطة الإدارية برفع دعوة قضائية من أجل الأمر بوقف الأشغال ، بحيث دعم المشرع من خلال تعديله لهذا القانون رقم 90-29 ،دعم و فعل دور الأعوان المحلفين والمفوضين الذين ذكروا ضمن أحكام المادة 73 من القانون 90-29 ...[2].

يحدد التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران الأشخاص المؤهلون للسهر على إحترام مقاييس العمران والبناء وفقا للرخص المسلمة، وذلك من خلال المراقبة والمتابعة لهذه الأشغال بصورة مطابقة للتصاميم والمخططات المعمول بها، كما نص قانون الإجراءات الجزائية الجزائري على اختصاص بعض الاعوام المؤهلين، كل في مجال اختصاصه لمتابعة مخالفات الترخيص بالبناء خاصة، وكذا ضباط الشرطة القضائية .[3]

---

[1] عيشوبة عمار، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة إبن خلدون، تيارت، العدد 02، 2017. ص 168.

[2] – قندوز فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 133.

[3] عيشوبة عمار، المرجع السابق، ص 172.

و من خلال هذا المطلب يمكننا التطرق للأشخاص المحددة قانونا للبحث عن المخالفات (الفرع الأول)، مهام أعوان البحث عن المخالفات (الفرع الثاني)، تحرير محاضر إثبات المخالفات (الفرع الثالث).

**الفرع الأول: الأشخاص المحددة قانونا للبحث عن المخالفات المتعلقة بالبناء**

في حالة البناء دون الحصول على رخصة التي تشكل إحدى المخالفات العمرانية، يحق لعدة جهات مراقبة هذا الأمر واتخاذ الإجراءات المناسبة و تحرير محضر يثبت ذلك . فقد خول القانون لعدة أشخاص وأوكل لهم مهمة القيام بمعاينة البنايات و تحرير المحاضر عن تلك المخالفات، ضمن نطاق خاص لمعاينة هذه المخالفات.

حدد المشرع العمراني الجزائري، مجموعة من الأشخاص المؤهلون للمراقبة و المعاينة في جرائم البناء، ضمن جملة من القوانين نذكر منها:

نصت المادة 81 من القانون[1] 04-05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير، على أنه : " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة... في أي وقت " أما المادة 22 من المرسوم التنفيذي 06-55 على أنه يمكن أن تتم المراقبة ليلا أو نهارا و خلال أيام الراحة وخلال أيام العطل و يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي .

كما تنص المادة 08 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 الثالث الذكر على أنه: "علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من: مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفة بالتعمير، موظفي ادارة التعمير والهندسة المعمارية".[2]

[1] المادة 81 من القانون 04-05، المؤرخ في 14-08-2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم للقانون 90-29 ، الجريدة الرسمية العدد 51، لسنة 2004,

[2] القانون 04-05، المرجع السابق,

أما عن المتابعة التي يقوم بها أعوان الفرق و المتابعة و ذلك حسب المادة 02[1] من المرسوم التنفيذي 09-156 فإنها تتم في أي وقت ما عدا القيام بها ليلا . وبعد القيام بالمتابعة يحرر محضر من قبل العون المؤهل قانونا و الذي يجب أن يكون في شكل المحاضر الملحقة بالمرسوم التنفيذي و يكون حسب المادة 16 منه .

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء .
- محضر معاينة شرع فيها غير مطابقة أحكام رخصة البناء المسلمة .
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم .

و يوجب القانون أن تتضمن هذه المحاضر وقائع المخالفات بشكل دقيق و التصريحات التي أدلى بها المخالف عند المعاينة .[2]

كما تنص المادة 08 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 على أنه: "علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من: مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفة بالتعمير، موظفي ادارة التعمير والهندسة المعمارية".[3]

كما خولت المادة 76 مكرر من القانون 04-05 أعوان مؤهلين للبحث و معاينة مختلف المخالفات العمرانية بما فيها البناء بدون ترخيص أهمهم:

- مفتشي التعمير
- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

---

[1] المادة 2 من المرسوم التنفيذي 09-156، المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، الجريدة الرسمية رقم 27، لسنة 2009.

[2] فيصل الوافي، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 05 ، 2018 ، ص 93.

[3] القانون 04-05،المؤرخ في 14-08-2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم للقانون 90-29 ، الجريدة الرسمية العدد 51، لسنة 2004,

– موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية [1].

إضافة إلى الأعوان المذكورين في المرسوم التنفيذي 06–55 بموجب المادة 2 منه الأعوان المؤهلين بالمراقبة و المعاينة المتمثلين في:

1– مفتشي التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي

2 – المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين :

_ مهندسي الدولة في الهندسة والمهندسين المعماريين الذين لهم خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير

_ مهندسي التطبيق في البناء الذين لهم خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير .

_ المهندسين المعماريين الرئيسين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين .

التقنيون السامون في البناء و التقنيون الذين لهم تباعا خبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير و البناء .

_ المتصرفين الإداريين الذين لهم خبرة أربع سنوات على الأقل في ميدان التعمير .

3– الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ، يعينون من بين رؤساء المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية )

_ المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسين

_ المهندسين المعماريين والهندسيين في الهندسة المدنية الذين لهم خبرة سنتين على الأقل في ميدان[2] التعمير .

[1] المادة 77 من القانون 04–05، المؤرخ في 14–08–2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم للقانون 90–29 ، الجريدة الرسمية العدد 51، لسنة 2004,

[2] المادة 2 من المرسوم التنفيذي 06–55، المؤرخ في 30–01–2006 الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 06، لسنة 2006.

ويعين الأعوان المذكورين أعلاه في قائمة اسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير على أن يؤدي هؤلاء الأعوان قبل الشروع في أداء مهامهم اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة ،كما أن الدولة تحمي الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم من كل أشكال التدخل التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لهم .

و قد ألزم المرسوم التنفيذي 06-55 رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البنايات التي في طور الإنجاز و القيام بكافة المعاينات التي يرونها ضرورية و كذا طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء لمعرفة مدى تطابقها مع القانون المعمول به ، ويكون لهم القيام بمثل هذه الزيارات في أي وقت ليلا أو نهارا و حتى أثناء أيام الراحة و العطل حسب ما تنص عليه المادة 08 من نفس المرسوم ،و يمكن أن يتم الإعلان عن هذه الزيارات مسبقا كما يمكن أن تتم بصورة مفاجئة أي دون علم صاحب البناء.[1]

**الفرع الثاني: مهام أعوان البحث عن المخالفات المتعلقة بالبناء**

لقد خول المشرع الجزائري للأعوان المؤهلين بالبحث عن مخالفات البناء والتعمير، اختصاصا واسعا في مراقبة أعمال البناء وضبط حقوق البناء في حدود الدائرة الحضرية التي ينشطون بها، بحيث بحيث يتعين بحيث يتعين عليهم بحيث يتعين عليهم بهذه الصفة القيام بكل أشكال المراقبة التي يمكن ان تتم في أي وقت ليلا أو نهارا وحتى في أيام الراحة والعطل سواء كانت انذار مسبق او فجائية، ويقصد بالمراقبة في ميدان التهيئة والتعمير، هي الزيارة الميدانية والتحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة، والبيانية المرخصة للأشغال، أو التحقق من مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة لهم ضمن كل الورشات والمنشات، والبنايات الجاري إنجازها. [2]

[1] المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30-01-2006 الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 06، لسنة 2006.

[2] قندوز فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص.137

نذكر فيما يلي شرطة العمران ( أولا )، مهام الجهات الإدارية المكلفة بمتابعة المخالفات( ثانيا )، و رئيس المجلس الشعبي البلدي ( ثالثا )، مهام الوالي ( رابعا )، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير ( خامسا )،

**أولا: مهام الوالي**

بعدما يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي الرخصة خالل ثالثة أشهر الموالية لإيداع الطلب بصفته ممثلا للبلدية وله سلطة الرقابة على أشغال جميع البنايات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع إلزامه بإطلاع الوالي بنسخة منها حيث يخضع للوصاية اإلدارية له, وعند غياب مخطط شغل الأراضي يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء خالل 20 أشهر من إيداع الطلب بصفته ممثلا للدولة . وللولي استثناء بإصدار قرار بمنح رخصة البناء كسلطة ال مركزية أسندت لها مهمة الرقابة على هذه الأشغال خلال أربعة أشهر في الحالات التي تكون فيها الأشغال على درجة من الأهمية والتي لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار الرخصة والمتمثلة فيما يلي :

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والوالية وهياكلها.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية.
- البنايات الواقعة في المناطق المشار لها في المواد 44،45،46،47،48،49 من قانون التهيئة والتعمير .[1]

**ثانيا: مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي**

نصت المادة 73 من القانون[2] 04-05 على أنه : " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الانجاز و القيام بالمعاينات

[1] فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 88.

[2] المادة 73 من القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14-08-2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم للقانون 90-29 ، الجريدة الرسمية العدد 51، لسنة 2004,

التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الإطلاع عليها في أي وقت "، و خول أيضا قانون البلدية رئيس المجلس الشعبي البلدي بهذه المهمة .[1]

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة البنايات المرخص لها أثناء وبعد تشييدها وهذا من حرق المشرع على تحميل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم حركة العمران وفق ما نص عليه القانون ويلتزم أيضا بمراقبة كل بناء بيعه على إقليم بلدية سواء تابع لشخص عام او خاص .[2]

من أهم إختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي متابعة الأشغال اثناء تنفيذها كونه أول من يقع على عاتقه إلتزام المرخص له صاحب المشروع حتى يتمكن هذا الأخير من ممارسة أشغاله بعد موافقة الجهة الادارية المختصة كما تمارس الإدارة مهمتها الرقابية خلال الوسائل التي منحها إياها القانون.

**ثالثا: مهام أعوان البلدية المكلفين بالتعمير**

أقر قانون التهيئة والتعمير لرئيس البلدية سلطة الرقابة على مستوى كل إقليم بلدية وفي حال ملاحظته لأية أشغال دون رخصة يتخذ الإجراءات اللازمة، إلا أن هذه الإجراءات لا تتم شفاه وانما بموجب محاضر يتم تحريرها من بعض الموظفين المؤهلين لمتابعة المخالفات الذين تم اختيارهم من طرف رئيس البلدية، وعملا بنص المادة 76 مكرر 2 من قانون التهيئة والتعمير يتم تحرير محاضر مخالفات من الأعوام الذين تتوفر فيهم صفة العون، ويجب ان يذكر في المحضر تاريخ الانتقال، نوع الأشغال القائم بها، ويتم استجواب المعني عن سبب شروعه في الأشغال مع أمره بالتوقف حالا عن مواصلة الأشغال وفي الأخير يتم التوقيع من العون والمعني بذات المحضر.[3]

[1] فيصل الوافي، المرجع السابق،ص 93.

[2] حمادو فاطمة ، المرجع السابق، ص 56.

[3] بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 87.

**رابعا: مهام شرطة العمران:**

أسند المشرع مهمة التحري والرقابة الميدانية على أشغال التعمير، بما فيها رخصة البناء و بعض المخالفات الواقعة بشأنها لجهاز شرطة العمران و حماية البيئة التابعة للأمن الوطني، و تحرير محاضر بشأنها قصد مباشرة المتابعة القضائية و الإدارية للمخالف .[1]

تكمن مهام شرطة العمران فيما يلي :[2]

– السهر على تطبيق ألحكام التشريعية والتنظيمية في مجال العمران بالتنسيق مع المصالح التقنية و العمرانية للبلديات والدوائر تحت طائلة القانون وذلك لحماية البيئة و الحد من المخالفات العمرانية.

– التواجد الدائم في الميدان ومراقبة عمليات البناء بتعيين دوريات مراقبة.

– السهر على محاربة كل أشكال البنايات الغير شرعية حماية لجمال المدن و التجمعات السكنية والمنشآت .

– السهر على احترام وضع الألواح المبنية لمراجع البناء وفتح الورشة.

– السهر على تطبيق الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية .

– توجيه إنذارات لوقف الأشغال .

– معاينة المخالفات وتحرير محاضر توجه للعدالة.

– مساعدة المصالح التقنية في حالة الهدم.

تسلم لهم بعد اعداد محاضر اداء اليمين تكاليف مهنيه تمكنهم من ممارسة المهام المنوطة بهم في إطار قانوني باستظهارها أثناء قيام بأعمال المراقبة والتفتيش وتجنبهم المضايقات باعتبارهم مفتشين للتعمير مثبثون في وظائفهم وأعوان الدولة .[3]

[1] فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 93.

[2] شيخي وفاء، المرجع السابق، ص 37.

[3] قندوز فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 134.

**خامسا: مهام الجهات الإدارية المكلفة بمتابعة المخالفات المتعلقة بالبناء**

وهم الذين يمثلون كذلك صنف الأعوان المنتمين للسلك التقني لدرايتهم الكافية بالمسائل التقنية المتعلقة بالبناء فيمثلون المهندسين المعماريين والمدنيين ذوي خبرة سنتين على الأقل والمهندسين المدنيين الرئيسيين ورؤسائهم حيث يتعينون هؤلاء التقنيون ضمن قائمة اسمية بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح أما من مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي ويحصلون على تكاليف المهنية لأداء مهامهم.[1]

يمكن اعتبار الجهات الإدارية المكلفة بمتابعة المخالفات المكلفة بمتابعة المخالفات على انها الجهاز الإداري الذي منح له المشرع سلطة مراقبة الإنشاءات ومتابعة المخالفات المتعلقة بالمجال العمراني، يمكن اعتبار رئيس مجلس الشعبي البلدي هو الوحيد من يملك سلطة إعطاء الأوامر ومراقبة بلديته لما منحها القانون له من صلاحيات و لكنه من الممكن ان يتدخل أيضا الوالي لمساعدة رئيس المجلس الشعبي البلدي في ضبط وتنظيم إقليميه.

**الفرع الثالث: تحرير محاضر إثبات المخالفات المتعلقة بالبناء**

يتولى الأعوان و الفرق المؤهلة للبحث و التحري عن المخالفات، القيام بمجموعة من الأعمال و الإجراءات من أجل تقصي المخالفات، حيث يمثل هؤلاء الأعوان الأداة الأساسية في تنظيم حق البناء و فرض النظام العمراني على جميع المخالفين، تجسيدا للمبادئ التي جاء بها قانون البناء.[2]

تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم[3] 06-55 على أنه: " تحرر المحاضر على إستمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية و تسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا "

[1] قندوز فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 135.

[2] قندوز فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 138.

[3] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30-01-2006 الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 06، لسنة 2006.

و أشارت المادة 16 من نفس المرسوم الى محاضر إثبات المخالفات فيما يلي :[1]

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

[1] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المرجع نفسه.

## المطلب الثاني: المتابعة القضائية لمرتكبي جرائم البناء

بما أنّ مخالفات التهيئة والتعمير تحمل وصفا جزائيا، فإن طرق متابعتها لا تخرج عن إطار الطرق المعروفة في قانون الإجراءات الجزائية.

المتابعة القضائية في الجرائم المتعلقة بالبناء سواء إقامة بناء بدون حصول مسبق على رخصة بناء، أو إقامة بناء مخالف للقواعد والتنظيمات القانونية، أو عدم الإلتزام بأحكام الرخصة، تكون إما من طرف الادعاء المدني اي الشخص المتضرر من ذلك البناء أو من خلال النيابة العامة.

سنعرض في ما يلي تحريك الدعوى العمومية من طرف المتضرر ( الفرع الأول )، ومن طرف النيابة العامة ( الفرع الثاني ).

### الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

للنيابة العامة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جرائم رخص البناء حيث نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنه: " طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون 90- 29 يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلم ويرسله الى وكيل الجمهورية في أجل لا يتعدى 72 ساعة" كما نصت المادة 76 مكرر من القانون رقم 90 29 على ما يلي: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة محضر معاينة المخالفة ويرسله الى الجهة القضائية المختصة..." [1]

كما أن المادة[2] 36 من قانون الإجراءات الجزائية نصت على أنه:"... يقوم وكيل الجمهورية بما يأتي:تلقي المحاضر والشكاوى والبلاغات ويقرر ما يتخذ بشأنها..."

وبعد إتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات يقوم باختيار الإجراء المناسب، وغالبا ما يقوم باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجنح على اساس ان هذه

[1] عبد الحليم بن بادة، المرجع السابق، ص 18.

[2] المادة 32 من الأمر 66-155، المرجع السابق.

القضايا لا تحتاج الى تحقيق قضائي كون معاينة هذه المخالفات هي معاينة مادية، كما ان المحاضر التي تحتويها اغلبها لها نماذج محددة قانونا وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها.[1]

أ- التأكد من اختصاصه الإقليمي فإذا لم يكن مختص إقليميا يقرر إحالة الملف إلى نيابة المحكمة المختصة.

ب- التأكد من أن المحاضر تضمنت كافة إجراءات التحقيق التمهيدي من سماع الضحية والمتهم والشهود، فإن الحظ أن طرفا ما غير مسموع يرجع المحاضر إلى الجهة التي يكلفها بإتمام الإجراءات و المتمثلة في ضباط وأعوان الشرطة القضائية عن طريق ارسالية أو نيابة جمهورية أخرى عن طريق الإنابة، وذلك مهما كان مصدر المحضر. ونستبعد في هذا الصدد الأشخاص المؤهلون لتحرير المحاضر الذين سبق التعرض لهم باعتبار أنهم لا يخضعون لإدارة ومراقبة وكيل الجمهورية، كما ان السلطات المخولة لهم قانونا محدودة مقارنة مع ضباط وأعوان الشرطة القضائية فمثلا لا يمكنهم إستدعاء شخص وسماعه على محضر.

ج- التصرف في الدعوى العمومية وفقا لسلطة الملائمة لاتخاذ الإجراءات.[2]

**الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية من طرف المتضرر**

يمكن للمتضرر تحريك الدعوى العمومية في الجرائم المتعلقة بالبناء، و يصطلح عليه أيضا الإدعاء المدني، و بناءا على نص المادة الثانية من القانون رقم 66-155 التي تنص على أنه: "يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن جناية او

[1] عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء، المرجع السابق، ص 183.

[2] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 110.

جنحة او مخالفة كل من أصابهم شخصيا ضرر مباشر تسبب عن الجريمة"[1]، فإن المتضرر من الجريمة يمكنه رفع دعوى تعويض على الجاني.

نصت المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه:( يجوز لكل شخص متضرر من جناية او جنحة ان يدعي مدنيا بأن يتقدم بشكوى أمام قاضي التحقيق المختص) إذن فيمكن الادعاء مدنيا من طرف أي شخص متضرر من أي جريمة أمام السيد قاضي التحقيق ، لكن المشرع الجزائري منح حق الادعاء في جرائم البناء، طبقا لنص المادة 74 من القانون رقم 90- 29 لكل جمعية تشكلت بصفه قانونيه تنوي بموجب قانونها الأساسي ان تعمل من اجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها في مجال التهيئة والتعمير.[2]

نلاحظ مما سبق أنه قد أعطى المشرع الجزائري للإدعاء المدني، سواء كان شخصا أو جمعية تشكلت بصفه قانونيه، تنوي أن تعمل من أجل تهيئة وتطوير الحياة وحماية المحيط، الحق في رفع دعوى أمام قاضي التحقيق، للمطالبة بتعويض عن الضرر الذي نجم عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير وعدم الالتزام بالتشريعات التي تنظم عمليات البناء على اختلافها.

[1] المادة 02 الفقرة الثانية من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08-07-1966، المتضمن قانون العقوبات الجزائري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية 49، لسنة 1966.

[2] بوط سفيان، المرجع السابق، ص86.

## المبحث الثاني: الجزاءات المترتبة عن البناء المخالف

إن الجزاء عموما هي العقوبة التي يرتبها المشرع للمساس بأحد حقوق الشخص المنحرف، كجزاء له على ارتكاب السلوك المجرم، ولهذا فإنها ارتبطت بالحق المراد المساس به، فمنها تلك التي تمس الإنسان في حياته وسلامة جسده، ومنها ما يمس بحق الإنسان في الحرية، ومنها ما يمس باعتباره، ومنها ما، وقد قسم الفقه العقوبة إلى أقسام عدة على حسب الأساس الذي يتخذ معيارا لهذا التقسيم، فالعقوبة تتخذ أساسا تقسيم الجرائم من حيث جسامتها، ومن جهة أخرى تنقسم إلى عقوبة أصلية وعقوبة إضافية أو تبعية، وتنقسم كذلك على أساس المحل الذي ترد عليه أو الأذى الذي تسببه مباشرة. [1]

سنبين العقوبات الإدارية (المطلب الأول)، والعقوبات الجزائية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: العقوبات الإدارية ( الهدم )

بعدما كان تنفيذ أعمال البناء بمخالفة للقانون يشكل جريمة جنائية في مفهوم القانون الجزائي، حولها المشرع الى جريمة أو مخالفة تنظيمية إدارية ليكون العقاب عليها عقابا اداريا، يصدر فيه قرارا إداريا من رئيس المجلس الشعبي البلدي وينفذ بالطريقة الادارية الى القضاء وهذا في أجل ثمانية أيام ابتداءا من تاريخ إستلام محضر إثبات المخالفة، الذي يعده أعوان مختصين في شرطة العمران، وهذا بخلاف ما كان الوضع عليه قبل هذا التعديل إذ كان عليه اللجوء إلى القضاء الجزائي على نفس المخالفة.[2]

قد لا تكفي لوحدها التدابير المتخذة من قبل الاداره في منع المخالفين المنتهكين للأحكام والتنظيمات المعمول بها في مجال رخص البناء، فمكن القانون السلطة الإدارية من

[1] شيخي وفاء، المرجع السابق، ص 46.

[2] ميهوب يمونة و لحلو هشام، المنازعات المتعلقة بالبناء في الاملاك الخاصة، مذكرة نيل شهادة ماستر،جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بو عريريج، 2019-2020، ص21.

اتخاذ عقوبات إدارية رادعة تكفل احترام هذه القواعد،لاسيما وانها شديدة الوقع على المخالف، وبالاخص هدم وازالة المباني المخالفة لرخصة البناء.[1]

يتمثل الجزاء ذا الطابع الإداري الذي يتمتع كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي بالسلطة القانونية بإصداره، كالأمر بالهدم وتنفيذه . كما ان للوزير المكلف بالتعمير سلطة قيد ارتكاب الجريمة في البطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها، فيصبح الجاني معروفا لدى الادارة. وهذه السلطات المخولة للادارة لم يجعلها المشرع جوازية وانما تلزم الادارة على ممارستها باتخاذ الاجراءات اللازمة لذلك، مما يؤكد غايتها الردعية ضمانا لفعالية ميكانيزمات الرقابة البعدية .[2]

و من خلال هذا نعرض إجراءات السابقة لتنفيذ قرار الهدم (الفرع الأول )، و تنفيذ قرار هدم البناء المخالف ( الفرع الثاني ).

**الفرع الأول: الإجراءات السابقة لتنفيذ قرار الهدم**

يتمتع كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي بالسلطة القانونية لإصدار الأمر بالهدم وتنفيذه . كما ان للوزير المكلف بالتعمير سلطة قيد ارتكاب الجريمة في البطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها، فيصبح الجاني معروفا لدى الإدارة. وهذه السلطات المخولة للإدارة، لم يجعلها المشرع جوازية وإنما ألزم الإدارة على ممارستها باتخاذ الإجراءات الالزمة لذلك مما يؤكد غايتها الردعية ضمانا لفعالية ميكانيزمات الرقابة البعدية.[3]

فبعد تلقي رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين محضر معاينة البناء بدون رخصة، يوجه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص للمخالف انذار بالكف عن البناء واعادة الحال الى ما كان عليه، مما يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار الهدم في أجل

[1] عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء، المرجع السابق، ص 191.

[2] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 133.

[3] قزاتي ياسمين، المرجع السابق،ص 133.

ثمانية أيام، تسري ابتداء من تاريخ استلام المحضر، و في حالة عدم اصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم بعد انقضاء المهلة، يتولى الوالي إصداره في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما، فينفذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أشغال الهدم، ومن أجل ذلك يجوز له تسخير القوة العمومية عند الحاجة وذلك بموجب قرار تسخير، كما أنه إذا لم تكن له الوسائل المادية اللازمة للهدم يتولى الوالي تسخيرها له،و يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تحصيل تكاليف الهدم من ذمة المخالف عن طريق الضرائب المباشرة.[1]

**الفرع الثاني: تنفيذ قرار هدم البناء المخالف لقواعد التهيئة و التعمير**

يلتزم الباني المرخص له بتنفيذ مضمون قرار الترخيص بالبناء، فإذا حدث وأن خالف أحكام الرخصة وأدى ذلك إلى حدوث أضرار للغير مما ترتب عنه المسؤولية المدنية في مواجهة الغير، وبالتالي يحق لهذا الأخير رفع دعوى أمام القاضي العقاري مطالبا فيها بإصلاح الضرر الناتج عن أعمال البناء .[2]

بالنظر إلى المادة 78 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير[3]، بتفسير هذه المادة نلاحظ أن عقوبة هدم البناء جزئيا أو كليا, تطبق بشكل واضح على مخالفة عدم مطابقة قواعد رخصة البناء المسلمة, و باعتبار مسألة وجوب هدم البناء المنجز أو مطابقته بالتصاميم المقدمة للحصول على رخصة البناء, فإن قرار الهدم يصبح إلزاميا.

إن المقصود بهدم وإزالة المباني ذلك الاجراء الذي تتخذه السلطة الاداريه المختصه كإجراء ردعي في حق صاحب البناء المخالف، يلي إجرائي وقف الأشغال والأمر بتحقيق المطابقه، وبعد ما لا يمتثل الباني المرخص له لمضمونها بعد القيام بعملية التصحيح، و إستكمال الأعمال المخالفة حتى تصبح مطابقة لأحكام قانون البناء، وكذا مضمون قرار

[1] نفس المرجع، ص 139.

[2] ميهوب يمونة، المرجع السابق، ص 24.

[3] المادة 78 القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1990.

الترخيص بالبناء، وذلك باستمرار الباني في تنفيذ أعمال البناء ورغم صدور الأمر بتوقيفها، وتحرير محضر يثبت حالة المخالفة لقواعد البناء، مما يعني أنه بموجبه يتم إزالة البناء المخالف لأحكام قانون البناء إزالة كامله.[1]

إن قرار الهدم الذي يصدر عن الإدارة، يتم تنفيذه على البناء الناتج عن مخالفة قواعد البناء و التعمير.

ولقد أقرت المادة 81 مكرر 1 من القانون رقم 90-29[2] المذكور سابقا أنه « يترتب عن المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز او القيام بهدمه»، ثم جاءت المادة 81 مكرر 2 وحددت أنه في حالة البناء بدون رخصة يتعين على الادارة القيام بإصدار أمر الهدم، وهكذا فإن القاعدة العامة في حالة معاينة البناء بدون رخصة هي الهدم. الا انه يرد على هذه القاعدة استثناءات والتي تتمثل في حالة اتخاذ الشخص المعين ضده القيام بالبناء بدون رخصة إجراءات مطابقة البنايات، سواءا أكان انتهى من أشغال البناء أو كان في طور الإتمام طبقا لأحكام القانون المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها .[3]

[1] عيشوبة عمار، المرجع السابق، ص 191.

[2] المادة 81 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1990.

[3] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، 136.

## المطلب الثاني: العقوبات الجزائية

تعتبر العقوبات الجزائية أول إجراء ردعي يقوم به رئيس البلدية، أساسها القانوني نص المادة 76 مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير، التي ألزمت رئيس المجلس الشعبي البلدي بضرورة تحرير محضر المخالفة لاتّخاذ إجراءات المتابعة أمام الجهات القضائية الجزائية عن طريق رفع شكوى بتهمة البناء بدون رخصة أو عدم مطابقة الرخصة للأشغال المنجزة .[1]

من الطبيعي أنه بمخالفة قواعد التهيئة والتعمير، وانتهاك المراسيم التشريعية والقوانين الخاصة بالبناء تتولد مسؤولية جزائيه للمخالفين، باعتبارها تصنف ضمن الجرائم المعاقب عليها قانونا، الماسة بالنظام العام و الذي يعتبر الطابع الجمالي للمدينة جزءا منه.

يعتبر انتهاك قواعد التهيئة و التعمير عموما، و رخصة البناء خاصة، أساسا لقيام المسؤولية الجزائية حال مخالفتها ، لأنها في مجموعها تهدف الى تحقيق مصلحة اجتماعية و سياسية و إقتصادية.[2]

### الفرع الأول: أنواع العقوبات الجزائية

بالنظر إلى أنواع العقوبات الجزائية التي نص عليها القانون نجد ان هناك نوعان من العقوبات و ذلك حسب جسامة الضرر الناتج عن هذه المخالفة، فهناك عقوبات أصلية وعقوبات تكميلية كل نوع منها يحتوي على مجموعه من الجزاءات تختلف عن الأولى.

-نبين فيما يأتي العقوبات الأصلية ( أولا )، و العقوبات التكميلية ( ثانيا ).

#### أولا: العقوبات الأصلية

الجزائر الأساسي للجريمة ويكون في غالب الأحيان كافيا لها دون الاستعانة بعقوبات أخرى خصوصا وانها تنطبق على الفعل الإجرامي، بحسب ما يستحقه الحكم والا طعن فيه

[1] بلول فهيمة، متابعة المخالفات العمرانية في مجال البناء: مسؤولية من؟، مقال منشور في مجلة القانون والمجتمع، العدد 1، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2020.ص 93.

[2] عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء، المرجع السابق، ص 163.

على مستوى درجة أعلى من الاختصاص القضائي، فالعقوبة الاصليه تعد حصرا المذكورة في المادة الخامسة من قانون العقوبات فهي عقوبة بدنية تتمثل في سلب الحرية، أما من نظر الفلاسفة والفقهاء وعلى رأسهم "كانط" فإن العقوبه هي القوة او القدرة القانونية للدولة التي تلتزم المواطنين بعدم التدخل في مصلحه الدوله وفي الاستقرار الاجتماعي فهي ليست أبدا سببا رئيسا لمعاقبة شخص على ارتكابها فيتعلق بضرورة الذنب للعقاب.[1]

تتمثل العقوبات الأصلية لجرائم البناء المخالفة لقواعد التهيئة و التعمير في العقوبة الإدارية ، بحيث أن المشرع أبقى على العقوبات الجزائية في مواقف معينة و حالات خاصة المتمثلة في الجزاءات المالية وأخرى سالبة للحرية .

مثال ذلك ما جاء في عقوبة ممارسة مهنة المرقي العقاري بغير اعتماد في نص المادة 243 من القانون 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، على أنه: ":كل من إستعمل لقبا متصل بمهنة منظمة قانونا أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو ادعى لنفسه شيئا من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثالثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى ....دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين"[2]

**ثانيا: العقوبات التكميلية**

ان العقوبات التكميلية ترتبط ارتباطا وثيقا بطبيعة الجرائم وحيثياتها، ولا يحكم بها القاضي الا تبعا للعقوبه الأصلية وتذكر صراحة في الحكم وإلا اعتبر القرار القضائي مخالفة

[1] أحمد نوري، استرداد عائدات الفساد و دوره في الحد من جرائم الفساد، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية، العدد 08،جامعة ام البواقي، سنة 2021،ص 35.

[2] المادة 243 من الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 08-07-1966، المتضمن قانون العقوبات الجزائري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية 49، لسنة 1966.

للقانون وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة من قانون العقوبات في فقرتها الرابعة،كما أن العقوبات التكميلية لا يحكم بها مستقلة عن العقوبات الأصلية [1]

تتمثل العقوبات التكميلية في جرائم البناء في الهدم و الإزالة، المفهوم الأساسي لكل من الإزالة والتصحيح أنيما عقوبتان لا يحكم بأي منهما إلا إذا كانت الأعمال التي تمت مخالفة لقانون البناء، ومن ثم فإن الإزالة أو التصحيح لا يمكن القضاء بأيهما إلا في حالات مخالفة قانون البناء لأن المشرع إنما رصد عقوبة الإزالة أو التصحيح لواقعة إقامة بناء خالف أحكام القانون، عموما فإن مجرد إقامة البناء بدون ترخيص لا يجيز الحكم بالإزالة أو التصحيح طالما أن المبنى قد استوفى كافة الشروط القانونية من النواحي الإنشائية والهندسية والفنية.[2]

**الفرع الثاني: سلطة القاضي في تقرير العقاب**

طبقا للقواعد العامة يمكن للقاضي الحكم بالعقوبات التكميلية المنصوص عليها بموجب المادة 9 من قانون العقوبات والتي حصرها المشرع في إثني عشرة عقوبة تكميلية ، إلا أنه باعتبار الأضرار التي ترتبها جريمة البناء بدون رخصة على المجتمع ،فإن العقوبات التكميلية التي تكون لها فعالية في ردعها أكثر تتمثل في عقوبة المنع المؤقت من ممارسة مهنة أو نشاط طبقا لأحكام المادة 16 مكرر من قانون العقوبات بالنسبة للجاني الذي يكون من الممتهنين في ميدان البناء والتعمير مثل المهندس والمقاول، وفي نشر أو تعليق حكم أو قرار الإدانة طبقا لأحكام المادة 18 من قانون العقوبات لما يرتبه ذلك من ردع عام خاصة وأن إنتشار جريمة البناء بدون رخصة في المجتمع الجزائري راجع إلى عدم مبالاة المواطنين بطابعها التجريمي مما يقتضي الأمر تحذير كل من تراودهم فكرة ارتكاب الجريمة . وتظهر ضرورة الحكم بهاتين العقوبتين رغم اعتبارهما جوازيتان في حالة العود الذي يبرز عدم تحقيق العقوبة الأولى لدورها

[1] أحمد نوري، المرجع السابق.ص 36.

[2] ميهوب يمونة، المرجع السابق، ص 20.

في الردع الخاص ويبقى إختيار النطق بالعقوبة التكميلية من عدمها، من ضمن السلطات المخولة قانونا للقاضي في تقدير الجزاء.[1]

يفرض المشرع عقوبة معينة لكل فعل يوصف بأنه جريمة وغالبا كذلك ما يضع المشرع عقوبة تتراوح بين حدين، حدا أقصى وحد أدنى، و يترك للقاضي السلطة التقديرية في اختيار القدر الالزم من العقوبة بين هذين الحدين بهدف إتاحة الفرصة له لتفريد العقوبة، فعند إجراء المحاكمة يتبين للقاضي أن لكل منهما ظروف خاصة به، تستدعي تشديد العقوبة الجنائية فيعطي لكل منهما عقوبة قد تكون مختلفة على الرغم من أن كليهما قد ارتكب الجريمة نفسها، للقاضي السلطة في تشديد العقوبة أو تخفيفها مع بعض الضوابط والحدود.[2]

-يمكن للقاضي تقرير الجزاء حسب الظروف المشددة (أولا)، و الظروف المخففة (ثانيا).

**أولا: الظروف المشددة**

الظروف المشددة للعقاب ظروف من شأن توافرها مقترنة بالجريمة أن يعاقب المجرم بعقوبة أشد من حيث النوع أو مقدار من العقوبة المقررة للجريمة البسيطة خلوة من تلك الظروف، و تتميز الظروف المشددة بأنها ظروف يحددها القانون سلفا، ألن المشرع الجنائي قد يقرر ابتداء ما يلحق الجريمة من ظروف مشددة مثل تلك الظروف التي يحددها في ارتكاب جريمة السرقة وهي ظروف موضوعية أو مادية، وقد يلجأ إلى تحديد ظرف من شأن توفره في المجرم أن يشدد عليه العقاب في مثل العود في المواد 54-59 منه، كما ان أسباب تشديد العقاب حالات يحددها القانون، فيجب على القاضي الجنائي مرة تشديد العقاب، ومرة أخرى يجيزه، وفي كلا الحالين فإن العقوبة المقررة و المقضى بها نوع أو مقدار العقوبة المقررة للجريمة متى كانت بسيطة .[3]

---

[1] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 121.

[2] معوش عثمان، الظروف المخففة و الظروف المشددة، مذكرة نيل شهادة ماستر، ميدان حقوق تخصص قانون جنائي و علوم جنائية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019. ص 08.

[3] معوش عثمان، المرجع السابق، ص 05.

يمكننا إستنتاج أنه من خصائص العود في مواد الجنح أنه مؤقت إذ يسري لمدة 10 سنوات التالية لقضاء العقوبة السابقة ، كما أنه خاص بحيث يشترط في الجريمة الجديدة أن تكون نفس الجريمة الأولى أو مماثلة لها. و باعتبار أن جريمة البناء بدون رخصة من جرائم القانون الخاص فإن الجنح المماثلة لها تتمثل خلافا للقواعد العامة211 في مجمل مخالفات قواعد التهيئة والتعمير التي تكون جنحة. [1]

و بما أن المادة 54 مكرر 03 من قانون العقوبات نصت على أن الجزاء في حالة العود هو مضاعفة العقوبة المقررة إلى الضعف، فإن المشرع أقر خلاف هذا الجزاء في حالة العود إلى جنحة البناء بدون رخصة أو إرتكاب جنحة أخرى من الجنح المتعلقة بالبناء والتعمير. بحيث أن المادة 77 من القانون-90 29[2] ، تعالج نفس الوضعية بحيث تعطي جوازية للقاضي أن يحكم بالعقوبة التي يراها مناسبة، فبذكره جواز الحبس من شهر الى ستة اشهر مما يمكن القاضي من الاختيار بعقوبة مضاعفة الجزاء في حالة العود وامكانية الحكم بالحبس وعدم الاكتفاء بمضاعفة الغرامة المالية تجعل من العود سببا مشددا.

**ثانيا: الظروف المخففة**

إن أسباب التخفيف العقاب هي حالات يجب فيها القاضي أن يحكم من أجل ارتكاب جريمة ما بعقوبة أخف في نوعه،ا من تلك المقررة لهذه الجريمة في القانون، أو بعقوبة أقل في مقدارها من الحد الأدنى الذي وضعه القانون لنفس الجريمة ،وهكذا فإن الظروف المخففة هي نظام يسمح للقاضي بأن لا يوقع على الجاني العقوبة الأصلية المقررة للواقعة، بل عقوبة أخف منها كثيرا وقليلا، وعلة تقرير هذا النظام هي أن المشرع رأى بأن العقوبة كما هو منصوص عليها في القانون قد تكون في بعض الحالات، أشد مما ينبغي حتى لو هبط بها القاضي إلى

[1] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 123.

[2] المادة 77 من القانون رقم 90 29 .

حدها الأدنى لذلك وضع نظاما للتخفيف ليحقق الملاءمة بين العقوبة والظروف والحالات الخاصة التي أحاطت بارتكاب الجريمة عموما .[1]

كما ان ظروف التخفيف في جرائم البناء هي أسباب قضائية عامة لم يحددها المشرع وإنما تركها لتقدير القاضي. وقد تكون هذه الظروف خارجية لها صلة بالجريمة مثل ضآلة الضرر بأن يكون البناء بدون رخصة تجسد في بناء سياج صغير، أو تكون لاحقة للجريمة كإجراء إتمام مطابقة البنايات والحصول على رخصة بناء للتسوية، كما قد تكون هذه الظروف ذاتية مثل حالة الضرورة. فيخضع تقدير القاضي لظروف التخفيف في جريمة البناء بدون رخصة إلى القواعد العامة التي تحكم الظروف المخففة الواردة في المادة 11 مكرر 2 من قانون العقوبات بحيث أن المشرع حدد فيها الحد الأدنى الذي لا يجوز للقاضي تجاوزه عند تطبيقه للتخفيف. وزاد المشرع في تقييد السلطة التقديرية للقاضي في حالة ما إذا كان الشخص مسبوقا قضائيا .[2]

[1] معوش عثمان، المرجع السابق، ص 31.

[2] قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 124.

## ملخص الفصل الثاني

عموما قد تبين لنا مما تقدم في هذا الفصل، أنه يناط بالدولة ومؤسساتها حماية نظام العمل بمختلف الأساليب التقليدية منها والحديثة، فقد كُرست كل الآليات لتكثيف عمليات البحث والتحري في جرائم البناء، بتخصيص أشخاص وهيئات مكلفة لتتبع هذه المخالفات وتعاينها، و تحرير محاضر إثبات المخالفات، كضمان لعدم المساس بالحقوق وكذا الحفاظ على النظام العام العمراني والمصلحة العامة العمرانية، و بخصوص ذلك أقرّ الجزائري في حق المخالفين للأحكام والقواعد العامة المنظمة لعملية البناء مجموعة من العقوبات الإدارية المتمثلة في قرارات الهدم والإزالة، مع الحاقها بالعقوبات الجزائية التي من شأنها ردع و جزر هؤلاء المخالفين بالإضافة الى سلطة القاضي في تقرير تلك الجزاءات، بناء على ظروف خاصة وعامة تتدخل في نوع العقوبة المقررة في حق هؤلاء الأشخاص.

# خاتمـــــــــــــة

إن عملية البناء بصفة عامة مقيدة بضرورة الحصول على تراخيص مسبقة والالتزام باحترام القواعد القانونية التي تفرضها قوانين البناء والتعمير مما يضمن وجود نظام عمراني وجمالي متناسق.

الحقيقة أن الجرائم المتعلقة بالبناء في الجزائر عرفت تطورا كبيرا، يظهر ذلك جليا من خلال الترسانة القانونية التي كفلها المشرع الجزائري، لتجريم كل أنواع الشروع في أعمال البناء، كما شمل مجموعة كبيرة من الجرائم حسب تقسيماتها من جنح ومخالفات، مع الحاقها بالعقوبات المرتبطة بكل جريمة، تختلف العقوبة بحسب جسامة الضرر الناتج عن تلك التجاوزات سواء على الفرد أو على البيئة.

ويظهر لنا هذا من خلال النصوص القانونية المختلفة التي تم سنها مؤخرا، رغبة من المشرع الجزائري في تحديد دقيق لمختلف التصرفات التي تعتبر إنتهاكا لقوانين عمران في الجزائر، وأشكال الجرائم التي يترتب عن ارتكابها قيام المسؤولية الجزائية، التي وسعها المشرع الجزائري دائرتها بحيث ضمه فيها كل الأشخاص المتمثلين في صفة الفاعل.

في إطار التصدي لهذه الجرائم، أعطى المشرع الجزائري صلاحيات مراقبة حركة البناء بموجب القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير خاصة القانون 90-29 الذي وضع تأطير مناسب لحركة البناء، مما اعطى لقواعد البناء ابعاد حقيقية وقواعد ثابتة،لقد كثفت الدولة في عمليات البحث والتحري عن جرائم البناء، من خلال تأسيس هيئات وأشخاص مؤهلين يقومون بمعاينة المخالفات وتتبعها، وإثباتها في محاضر الى حين التصرف في ذلك لتنتقل الى المتابعة القضائية.

على الرغم من أن الجرائم المتعلقة بالبناء تميل الى كونها ذات طابع إداري، ذلك أن الإدارة هي من تتولى عملية المراقبة والبحث في مثل هذه الجرائم، الا أن مخالفات البناء والتعمير لا تخرج عن الإطار المعروف في قانون الإجراءات الجزائية، فالقانون يسمح بتحريك الدعوى العمومية أيا كان الطرف المتدخل في تحريك هذه الدعوى ،يمكن أن يكون من طرف

النيابة العامة التي لها الحق في تحريك الدعوى الناتجة عن جريمة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لقواعد التهيئة و التعمير، كما يسمح قانون أيضا بتحريك الدعوى العمومية من طرف الادعاء المدني، ليترتب عنه بعد ذلك تعويض الضرر الناتج عن تلك الجنحة أو المخالفة، لكل من أصابهم الضرر شخصيا ومباشرة.

كما فرض المشرع الجزائري جزاءات وعقوبات تتمثل في العقوبات الإدارية ( الهدم والإزالة )، بالإضافة إلى العقوبات الجزائية ( الغرامات المالية )، وقد تصل الى عقوبات سالبة للحرية ( الحبس ) في حالة العود، كما أدرج المشرع دور القاضي الجزائي في تقرير العقوبات ضد مرتكبي جرائم البناء، وذلك بناء على ظروف مشددة منها ومخففة حسب الحالة التي وقع عليها الفعل.

في إطار الحد أو التقليل من مخالفات التعمير يمكن اقتراح ما يلي:

– توحيد النصوص القانونية في تقنين خاص ذلك لحل مشكلة تعارض التعليمات الإدارية مع النصوص القانونية.

– إن وضع قانون للبناء محدد ومنظم من شأنه أن يعمل على تكثيف الجهود وتوفير كل الوسائل لتتبع المخالفين وردعهم.

– يتوجب محاولة نشر ثقافة البناء المنظم داخل المجتمع، وذلك بتحسيس المواطن بحقوقه في البناء و المخالفات الواجب تفاديها تحت طائلة تطبيق عقوبات رادعة وذلك من خلال وسائل الإعلام

# قائمة المراجع

**المصادر:**

**القوانين:**

1.القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1990.

2.القانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم للقانون 90-29 ، الجريدة الرسمية العدد 51، لسنة 2004,

3.القانون 04-06 المؤرخ في 14-08-2004 يتضمن الغاء بعض احكام المرسوم التشريعي 94-07 الجريدة الرسمية، العدد 51، لسنة 2004.

4.القانون 08-15 المؤرخ في 05-07-2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 03-08-2008.

5.القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011، المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، لسنة 2011.

6.الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08-07-1966، المتضمن قانون العقوبات الجزائري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية 49، لسنة 1966.

7.المرسوم التشريعي 94-07، المؤرخ في 18-05-1994، المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32، لسنة 1994.

**المراسيم التنفيذية:**

1. المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30-01-2006 الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 06، لسنة 2006.

2. المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، الجريدة الرسمية رقم 27، لسنة 2009.

**المراجع :**

**الكتب متخصصة :**

1. عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء وفق التعديلات القانونية والاجتهادات القضائية، دار الأيام للنشر و التوزيع،عمان، 2022.

**الكتب العامة :**

2. بالة عبد العالي، الدليل العملي في إجراءات تسوية البنايات غير القانونية، النشر الجامعي الجديد، تلمسان، 2021.

3. بن صالحية صابر، الرقابة السابقة على أعمال البناء في التشريع الجزائري، دار التعليم الجامعي، الإسكندرية، 2020.

4. خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عملية تدمير وحفظ الملك العقاري العامة، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

5. قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2019.

**المذكرات:**

1. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

2. قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة نيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع قانون أعمال، جامعة الجزائر، 2013-2014

3. عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء، المهندس المعماري، المصمم والمشرف)، مذكرة نيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون جنائي، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2001.

4. كيحل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماجستير في القانون العام، تخصص الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015-2016.

5. سعيداني عبد القادر، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون جنائي و علوم قانونية، جامعة العقيد آكلي محند أولحاج، البويرة، 2019-2020.

6. شيخي وفاء، المخالفات العمرانية و سبل الوقاية منها في ظل التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص جنائي عام، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019-2020.

7. معوش عثمان، الظروف المخففة و الظروف المشددة، مذكرة نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون جنائي و علوم جنائية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2018-2019.

8. ميهوب يمونة، لحلو هشام، المنازعات المتعلقة برخصة البناء في الأملاك الخاصة، مذكرة نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون التهيئة و التعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، 2019-2020.

**المقالات:**

1. أحمد نوري، إسترداد عائدات الفساد ودوره في الحد من جرائم الفساد، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم البواقي، العدد 08، 2021.
2. بلول فهيمة، متابعة المخالفات العمرانية في مجال البناء: مسؤولية من؟، مقال منشور بمجلة القانون والمجتمع، بجامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، العدد 01، 2020.
3. بوط سفيان، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة–02، العدد 11، 2018.
4. حمادو فاطيمة، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة التعمير و البناء، جامعة سيدي بلعباس، العدد 01، 2017.
5. دردیش احمد، السكن العشوائي في الجزائر و آثاره على البيئة العمرانية و الطبيعية، مقال منشور بمجلة آفاق علم الإجتماع، جامعة البليدة–2، الجزائر، العدد 01، 2016.
6. ديرم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة التواصل في الإقتصاد و الإدارة و القانون، باتنة، العدد 39، 2014.
7. ديرم عايدة، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، باتنة، العدد 11، 2017.
8. عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم و المتابعة الجزائية، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة غرداية، العدد 07، 2018.
9. عيشوبة عمار، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة إبن خلدون، تيارت، العدد 02، 2017.
10. فيصل الوافي، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 05 ،2018

11. قارة تركي إلهام، جرائم البناء بين قانون العقوبات والقوانين الخاصة بالتهيئة و التعمير، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، العدد 01، 2015.

12. كلثوم حجوج، النزاع القضائي الجزائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 02، 2020.

13. ولد علي عمار ماسينيسا، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 18، 2017.

## فهرس المحتويات

**الشكر و العرفان**

**الإهداء**

المقدمة:..... 1

**الفصل الأول : تجريم الأفعال الماسة بالبناء في التشريع العمراني الجزائري**

المبحث الأول: الجرائم الواقعة على العمران.....8

المطلب الأول : التعداد القانوني لجرائم البناء .....9

الفرع الأول : مفهوم البناء المخاف.....9

الفرع الثاني: الجرائم الواردة في قانون العقوبات.....12

الفرع الثالث: الجرائم الواردة في القوانين الخاصة بالتهيئة و التعليم.....14

المطلب الثاني :جريمة البناء بدون رخصة:.....17

الفرع الأول :مفهوم رخصة البناء .....18

الفرع الثاني: أركان قيام جريمة البناء بدون رخصى .....20

الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء .....22

المبحث الثاني: تجريم الشروع في البناء المخالف :..... 24

المطلب الأول: تشييد بناء مخالف لقواعد البناء..... 25

الفرع الأول: البدأ في البناء.....25

الفرع الثاني: عدم إتمام البناء لسبب خارج عن إرادة الفاعل .....27

المطلب الثاني :المسؤولية الجزائية في جريمة البناء المخالف لقواعد البناء..... 27

الفرع الأول: إسناد المسؤولية الجزائية للجاني .....32

الفرع الثاني: حالات الإفلات من المساءلة الجزائية .....32

خلاصة الفصل.....35

**الفصل الثاني: إجراءات الجرائم المتعلقة بالبناء**

المبحث الأول: البحث والتحري في جرائم البناء..... 39

المطلب الأول: الأعوان المؤهلون بالمراقبة و المعاينة..... 40

الفرع الأول : الأشخاص المحددة قانونا .....41

الفرع الثاني: مهام أعوان البحث عن المخالفات.....44

الفرع الثالث: تحرير محاضر إثبات المخالفات .....48

المطلب الثاني: المتابعة القضائية لمرتكبي جرائم البناء..... 50

الفرع الأول: تحريك الدعوة العمومية من طرف النيابة العامة .....50

الفرع الثاني: تحريك الدعوة العمومية من طرف النيابة المتضرر.....51

المبحث الثاني: الجزاءات المترتبة عن البناء المخالف..... 53

المطلب الأول: العقوبة الإدارية ( الهدم ).....53
الفرع الأول: الإجراءات السابقة لتنفيذ قرار الهدم .....54
الفرع الثاني: تنفيذ قرار الهدم .....55
المطلب الثاني: العقوبة الجزائية.....57
الفرع الأول: أنواع العقوبات الجزائية.....57
الفرع الثاني: سلطة القاضي في تقرير العقاب.....59
خلاصة الفصل.....63
خاتمــة.....65
قائمة المصادر و المراجع.....68
فهرس المحتويات.....74
الملخص.....

ملخص

يعتبر مجال التعمير من من بين أهم الموضوعات المعاصرة التي حازت على اهتمام مختلف دول العالم و بالخصوص الجزائر، و بتزايد النشاط العمراني زادت المخالفات المتعلقة به، لذا أوجد المشرع الجزائري مجموعة من الآليات سواء المتعلقة بالاجراءات القانونية أو من خلال الأجهزة المختصة في المراقبة و البحث في جرائم البناء، مع فرض العقوبات المقررة لردع المخالفين، ذلك عبر مراحل قانونية أهمها القانون 90-29 و القوانين التالية له، حيث اعتبرت فترة انتقالية في مجال التهيئة و التعمير.

**الكلمات المفتاحية** : التعمير، مخافة قواعد التعمير، بناء المخالف لقواعد التهيئة و التعمير

## Abstract

The field of construction is among the most important contemporary issues that have attracted the attention of various countries of the world, especially Algeria, and with the increase in urban activity, the violations related to it have increased. Therefore, the Algerian legislator created a set of mechanisms, whether related to legal procedures or through the specialized agencies in monitoring and research in Construction crimes, with the imposition of penalties to deter violators, through legal stages, the most important of which is Law 90-29 and the laws following it, as it was considered a transitional period in the field of preparation and reconstruction.

**Keywords**: construction, fear of construction rules, building in violation of the rules of construction and reconstruction

**Résumé**

Le domaine de la construction est parmi les questions d'actualités les plus importantes qui ont attiré l'attention de divers pays du monde, en particulier l'Algérie, et avec l'augmentation de l'activité urbaine, les infractions qui y sont liées ont augmenté. Par conséquent, le législateur algérien a créé un ensemble de mécanismes, qu'ils soient liés aux procédures judiciaires ou par l'intermédiaire des agences spécialisées dans la surveillance et la recherche des délits de la construction, avec l'imposition de sanctions pour dissuader les contrevenants, à travers des étapes judiciaires, dont la plus importante est la loi 90-29 et les lois qui la suivent, car elle était considérée comme une période de transition dans le domaine de la préparation et de la reconstruction.

**Mots-clés :** construction, peur des règles de construction, construction en violation des règles de construction et de reconstruction