

جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق



# التصدي لمخالفات التهيئة والتعمير في ظل القانون الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: دولة ومؤسسات

تحت إشراف الأستاذ:

سعد صليلع

من تقديم الطالبتين:

- بوهزة ماريا

- بوزيان الهام

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر	بريك الطاهر
مشرفا و مقررا	أستاذ مساعد	سعد صليلع
مناقشا	أستاذة مساعدة	شعابنة إيمان

دورة جويلية 2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر و عرفان :

قال الله تعالى: " فَاذْكُرُونِي أَذْكُرْكُمْ وَ أَشْكُرُوا لِي أَشْكُرْكُمْ " الآية 152 سورة البقرة

أولا و قبل كل شيء نحمد الله الكريم العزيز الحميد على مّنه و كرمه و توفيقه  
لإتمام هذا العمل و إنجازه على هذا الوجه .

نتقدم اعترافا بالفضل و الجميل بخالص الشكر و عميق التقدير و الامتنان إلى  
أساتذتي الكرام رفقاء الدرب التعليمي منذ مراحلہ الأولى عامة

و إلى أستاذنا الفاضل سعد صليح خاصة

كما نثمن بالشكر جميع الجهود التي كانت عوننا و سندنا لنا عبر جل الخطوات

و لنلخص بالذكر رمز الإدارة التي لا تعرف المستحيل

ثم لا ننسى ان نثمن تقديرا لكل من لم يبخل علينا بمساعدته لنا و لو بالكلمة الطيبة

فجازاهم الله عنا خير الجزاء

# الإهداء

بعد خالص الشكر و العرفان لأعظم العظماء موفقين في إتمام هذا البحث  
الله عز و جل الذي منّ علينا بآلانه و نعمة العلم .

- أنا الطالبة بوهزة مارية، أهدي ثمرة جهدي هذا إلى أبي الغالي نور حياتي و أمي الغالية  
أطال و بارك الله لهما بعمرهما و أدامهما شمعة مضيئة لدربي .  
و إلى إخوتي جواهر حياتي ميساء ، أشواق و أمجد سندي و حافزي حفظهم الله لي و وفقهم  
في دراستهم .

-أنا الطالبة بوزيان إلهام أهدي ثمرة جهدي هذا إلي روح أبي الطاهرة طيب الله ثراه  
بوزيان عبد الرحمان و إلى روح أمي الغالية بن زايد تفاحة  
و إلى ابنتي و قرّة عيني رحمة أطال الله في عمرها .

كما نهدي هذا العمل لكل طالب علم يسعى في دروب النجاح ليصل لبر الأمان  
بعون الله سبحانه و تعالى .

# المقدمة

إن البناء المخالف لقانون التهيئة و التعمير يعرف انتشارا واسعا عبر المجال الحضري للمدن الجزائرية، كون ميدان التهيئة والتعمير من الميادين سريعة التطور، كما ان المخالفات العمرانية والتجاوزات التي تقع بشكل مستمر تعتبر ظاهرة عمرانية خطيرة ساهمت بقدر كبير في تشويه صورة المظهر الجمالي لمدننا وخاصة الكبرى منها و الإضرار بمصالح الدولة المالية وأهدافها الاجتماعية.

ولهذا الغرض فقد عمد المشرع الجزائري إلى وضع ترسانة من القوانين المساعدة على الرقابة في ميدان البناء والتعمير وذلك بإصدار القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد عدم مطابقة البناءات وإتمام انجازها والذي يعتبر بمثابة تعديل وتتميم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فقد كان غرضه المحافظة على النسيج العمراني وتنظيمه والسعي إلى تشييد بنايات تطابق المقاييس العمرانية ومخططات وبرامج التنمية وكذا الاستعمال العقلاني للأراضي الموجهة للبناء للحد من البناءات العشوائية التي وجب أن تكون خاضعة لوسائل الرخص والشهادات في مختلف مراحل تشييد وانجاز البناء فلتضمن تطبيق ما جاءت به هذه الوسائل في الميدان كان لا بد من وجود أجهزة وهيئات مختصة بمراقبة وضبط مختلف الجرائم العمرانية ومراقبة مدى احترام الأفراد لقواعد البناء والتعمير و أي أخلال بهذه القواعد يعرض مرتكبيها لعقوبات شرعية و غرامات وأخرى سالية للحرية.

لذا فموضوع هذه المذكرة "التصدي لمخالفات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري" يوضح صور المخالفات العمرانية بشكل عام والجهات المختصة بمراقبة وضبط الجرائم على مستوى الإقليم واهم التدابير الوقائية والإجراءات اللازمة في حالة المتابعة القضائية وتعرض صاحبها لمتابعات قضائية.

## دوافع اختيار الموضوع:

ساهمت العديد من الدوافع في ترسيخ فكرة دراستنا لهذا الموضوع دون تردد والتي كانت مبنية على:

### - دوافع ذاتية:

- الانجذاب إلى مجال العقار الحضري لاسيما مجال التهيئة والتعمير، وخاصة أن ظهور العديد من المخالفات على مستوى أشغال البناء والتشييد قد أدى انتشار البناء القصدي والفوضوي، وكذا كثرة المنازعات العقارية على مستوى القضاء، مما جعلني اشعر بالرغبة في وجوب تسليط الضوء على القواعد الموضوعية والشروط التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم مجال العمران والتي يجب احترامها ومراعاتها من قبل المواطن كونه السبب الرئيسي في حصول هذه المخالفات والإدارة التي تتصدى لهذه الجرائم.

- محدودية الثقافة العمرانية في مجال البناء والتعمير من قبل الأفراد، أدى إلى خلق فوضى عمرانية وتشويه المنظر الجمالي للمدن، وبالتالي يجب تتظافر الجهود الجماعية من اجل السعي إلى خلق مدن وعمران بمفهوم حضري باعتبار المدينة المرآة العاكسة لدرجة تطور المدن وتقدمها.

### - الدوافع الموضوعية:

- جدية الموضوع قانونيا وعلميا، تقتضي تسليط الضوء على التجاوزات الملحوظة في مجال التهيئة والتعمير خاصة وأنها في تزايد مستمر.

- عدم فعالية العقوبات والجزاءات المسلطة على الأفراد مما يؤدي إلى تكرارها بصفة مستمرة.

## أهمية البحث:

- جدية البحث ومواكبته للعصر خاصة أن الفرد جزء من تلك المخالفات التي تحدث على ارض الواقع باختلاف أوضاعهم الاجتماعية والاقتصادية.

- و بالتالي فإن أهمية الموضوع تتبع أساسا من طبيعة المشكلة التي يعالجها حيث نسعى من خلال بحثنا للإجابة عن هذه المشكلة من خلال إبراز جانبيين لأهمية الموضوع:

- ففي جانبه العلمي تبرز أهمية هذا الموضوع في معرفة كيفية تطبيق النصوص القانونية بما يتلاءم مع الجريمة الواقعة، ومدى فعالية تلك النصوص في قمعها وإبراز العوائق التي تحول دون التطبيق الأمثل لها وتجسيدها في ارض الواقع.

- أما من جانبها العملي فتتضح أهمية الموضوع في كون الفرد جزء من تلك المخالفات والتجاوزات التي تحدث على مستوى المنظومة العمرانية، مع إبراز الجهات المكلفة بالتصدي لهذه المخالفات.

- وبالتالي فإن أهمية موضوع التصدي لمخالفات التهيئة والتعمير يبرز على مستويين احدهما نظري يتعلق بمدى توافر النصوص والجزاءات القانونية الردعية من اجل وضع حد لهذه الظاهرة وصون المجال الحضري، وآخر عمل مرتبط بواقع ومال وتطبيق تلك النصوص والجهة التي تسعى لاستخدام هذه النصوص على المخالفين.

## أهداف البحث:

نجد أن الأهداف المسطرة لهذه الدراسة هو إعطاء مفهوم واضح للمخالفات العمرانية مع حصر الجرائم التي تجاوز أحكام قانون تشريع العمران، وإبراز دور الجهات المختصة في مراقبة عمليات الانجاز والتشييد وفق سياسة التهيئة والتعمير سواء كان ذلك في

جانبا المدنى أو التقنى، مع الكشف عن التدابير الوقائية والجزاءات المطبقة لها، مع إبراز حدود التصدي لهذه المخالفات من طرف السلطات الإدارية.

### الدراسات السابقة:

ونظرا لكون ميدان التهيئة والتعمير بصدد تطور مستمر، فقد تعددت الدراسات والبحوث ولكل جل تركيزنا كان على الدراسات ذات التخصص الدقيق ومن بين الدراسات التي تم الاطلاع عليها:

- رسالة دكتوراه الزين عزري "قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها"، و أطروحة دكتوراه للدكتور عربي باي يزيد " إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير"، و أطروحة الدكتور منصور مجامي "رخصة البناء آلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري"، ورسالة ماجستير للطالبة سعاد بوزيدي بعنوان "المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها".

وبخصوص المقالات العلمية فقد تم الاعتماد على: مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء للدكتور مصطفى طایل "السلطة المحلة والتصدي لمخالفة التهيئة والتعمير وفق القانون رقم 12-66 آية نجاعة؟"، وكذا مقال الأستاذة موهوبي نور الهدى "معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات والجزاء المترتبة عنها: وكذا مقال للأستاذة بن جاعي نوال ريماء "المنازعات العادية في مجال العمران"

### منهج الدراسة:

من اجل الإجابة على هذه الإشكالية والوصول إلى النتائج الصحيحة اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج التحليلي باعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي للأفكار والتحليل القانوني السليم لمجمل المواد القانونية المنظمة للتهيئة والتعمير في الجزائر وتم الاعتماد أيضا على المنهج الوصفي في حصر مختلف المخالفات وتكييفها قانونيا مع الجزاءات المقررة.

## إشكالية الموضوع:

مما سبق يمكن صياغة إشكالية الدراسة على النحو التالي:

ما مدى فعالية النصوص القانونية المطبقة على جرائم العمران بصفة عامة وهل

وفق المشرع الجزائري في تنظيم ميدان العمران والحد من هذه التجاوزات؟

ومن هذه الإشكالية الرئيسية تتفرع عدة إشكالات يمكن حصرها فيما يلي:

- ما هو الإطار القانوني والتشريعي لمخالفات التهيئة والتعمير؟

- ما هي الأسباب التي أدت لهذه المخالفات؟

- من هي الجهات القانونية المكلفة بمعاينة ومراقبة وضبط هذه المخالفات؟

- ما هي أهم القواعد الإجرائية الخاصة بمتابعة هذه الجرائم والعقوبات المقررة

## الصعوبات :

فيما يخص صعوبات البحث فلقد واجهنا الكم الكبير من المراجع المتخصصة مما

شكل عائق في تحديد وحصر مجال البحث لتوسيع الموضوع وتشعبه، وكذلك موضوع

التصدي للمخالفات العمرانية ينصب أساسا في مجال القانون العقاري والذي هو يبعد كل

البعد عن تخصصنا فرع الدولة والمؤسسات الدستورية.

- وأثناء قيامنا بالزيارات الميدانية لم نلقى حسن الاستقبال ولم نتحصل على الوثائق

والمعلومات المنتجة من طرف الجهات المتخصصة والغياب التام لها، وكذلك سجلنا

انعدام مكاتب قارة لمفتشي التعمير مما صعب علينا إجراء مقابلات من أجل جمع

المعلومات والاستفسار عن الإشكالات التي واجهتنا

## خطة البحث :

و للتعرف على هذه الدراسة على أكمل وجه ولطبيعة الموضوع وتركيبته ارتأينا الاعتماد على خطة ثنائية التقسيم، حيث تم التطرق فيها إلى ماهية المخالفات العمرانية وصور هذه المخالفات بحسب القوانين التي تجرمها وكذا الأجهزة الرقابية التي تسهر على معاينة وضبط هذه المخالفات عن طريق أعوان مؤهلين قانونا وأجهزة تقنية ومدنية في الفصل الأول، أما في الفصل الثاني فقد تم التطرق إلى أنواع المحاضر و حجتها بعد أن يتم تحريرها من قبل الأعوان المؤهلين قانونا بعد رصد المخالفة المسجلة والتي تعرض صاحبها إلى متابعات قضائية حيث ينجر عنها تدابير وقائية و عقوبات جزائية وإدارية مالية.

# الفصل الأول :

ماهية المخالفات وصور هذه المخالفات

### الفصل الأول: ماهية المخالفات العمرانية وصور هذه المخالفات

نتيجة تزايد عدد سكان الجزائر الذي فاق 45 مليون نسمة ، نتج عنها عدم قدرة الدولة على تلبية حاجات السكان وسد متطلباتهم اليومية، وقد صادفه هذا النمو السريع لسكان وجود صعوبة فهم تمركزهم على مستوى الإقليم، وهذا ما جعل الجزائر تواجه صعوبات في المجال العمراني، مما نتج عنه عدة مخالفات في ميدان التهيئة والتعمير، تسببت في تشوه المظهر الجمالي للمحيط بجزءه والإقليم ككل.

و بالتالي سنحاول من خلال هذا الفصل الوقوف على مفهوم هذه المخالفات العمرانية وتبيان خصائصها وأسباب وقوعها من خلال الخطة التالية:

### المبحث الأول: مفهوم المخالفات العمرانية:

من خلال هذا المبحث سوف نتطرق إلى تعريف المخالفة العمرانية تشريعيًا و فقهيًا مع تحديد صور المخالفات العمرانية.

### المطلب الأول: تعريف المخالفات العمرانية:

هي كل فعل مخالف في المجال العمراني والحضري إذا لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمارة والتي تحدث نتيجة عدم إمكانية الأفراد على الحصول على رخصة البناء والمخالفات تحدث رغم وجود رخصة، وبتعبير آخر تحدث نتيجة لعدم احترام قوانين التعمير واكبر الخروقات شهدها قطاع التهيئة والتعمير والتي مست بالمجال الحضري والمحيط العمراني للسكان ،

و بالتالي سيتم التطرق إلى التعريف التشريعي و الفقهي المتداول لهذه المخالفات مع تبيان صورها فيما بعد.

### الفرع الأول : تعريف المخالفات العمرانية تشريعيًا

عرفتها المادة 76 من القانون 90-29 المعدل والمتمم (1) على أنها: "كل حالة انجاز لأشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقاً لإجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الأمر 66-154 المؤرخ في يونيو 1966".

وقد حددتها المواد من 74 إلى 92 من القانون 08-15<sup>2</sup> هي:

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة.
- تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل على رخصة التجزئة.
- بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم إنجازها في الآجال المحددة في رخصة البناء.
- عدم إتمام أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز.
- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد.
- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.
- الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام انجاز الأشغال.
- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة.

<sup>1</sup> المادة 76 من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية العدد 52، سنة 1990، ص 1660.  
<sup>2</sup> المواد من 74 إلى 92 القانون 07-15 الذي يحدد قواعد عدم مطابقة البناية وإتمام إنجازها، جريدة رسمية العدد 44، سنة 2008.

- عدم إيداع طلب إتمام انجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد من طرف مصرح تمت تسوية وضعيته.
- الربط المؤقت أو النهائي الغير القانوني للبنية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.
- فتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز.
- عدم الشروع في أشغال البناء المحدد في رخصة إتمام الانجاز، ووضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.
- عدم تقديم طلب شهادة بعد إتمام الأشغال.

### الفرع الثاني: التعريف الفقهي للمخالفات العمرانية:

فيما يتعلق بالتعاريف الفقهية عرفت المخالفات العمرانية في المجال الحضري بأنها كل مخالفة لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمارة، نتيجة لعدم الحصول على رخصة البناء، كما يمكن انه تحدث رغم وجودها. ويمكن تعريف المخالفة العمرانية بأنها تجاوز للأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بقواعد البناء في مجال التهيئة والتعمير.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثالث: خصائص المخالفات العمرانية:

تتميز المخالفات المتعلقة بمجال البناء والتعمير بما يلي:

<sup>1</sup> الموقع الالكتروني مدونة العمران في الجزائر http://diguircts.blogspot.com le18-04-2019 a11 :30

- 1- مخالفة مادية: إن جريمة البناء مثلا بدون رخصة هي مخالفات مادية تقع بقيام الشخص بأعمال البناء أو تشييد منشآت بدون ترخيص أو مخالفة لإتمام الرخصة.
- 2- مخالفات مستمرة: إن فعل الجريمة المتعلقة برخصة البناء يشكل جريمة مستمرة ذلك انه أعمال البناء تستغرق وقت طويل في وقوعها بسبب امتدادها في.
- 3- مخالفات عمدية: سواء أكان المخالف للنشاط عمديا أم لا<sup>(1)</sup>.

### الفرع الرابع: أسباب المخالفات العمرانية:

- إن أسباب المخالفات العمرانية كثيرة ومتعددة فهي ناجمة عن تفاعل وتواجد ميكانيزمات في آن واحد ويمكن حصرها فيما يلي<sup>2</sup>:
- زيادة عدد السكان وقلة السكنات المجهزة، نتيجة النمو الديمغرافي الكبير وارتفاع الكثافة السكانية في المراكز الحضرية.
  - ضعف أجهزة الرقابة الإدارية على مستوى البلديات من جهة وغياب التوعية العمرانية عند الأفراد من جهة أخرى.
  - عدم وضوح الرؤيا في بعض الأحيان في تحديد تدخل الجهات المعنية لمصالح التعمير في تسيير النمو الديمغرافي.

- انعدام التسيير العقلاني للمجال الحضري وقد تبين أن السبب الرئيسي في أكثر الحالات المسجلة في مجال التجاوزات تكون على مستوى مخططات التوجيه العمراني في مختلف المدن الجزائرية وعدم احترامها إجراءات المطابقة قانونيا في تغيير النسيج

<sup>1</sup> مباركي إيمان، زعامطة عبلة، دور الهيئات المحلية في ضبط قواعد التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2015-2016، ص52.

<sup>2</sup> البشير الشبخاني، التهيئة والتعمير العمراني في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 2000، ص92.

العمراني، واستخدامات الأرض بسبب قلة التوعية، والتكوين بصفة عامة لدي المنتخبين المحليين.<sup>(1)</sup>

- القرارات الإدارية غالبا ما تكون على حساب القرارات التقنية وتظل هذه المخططات حبر على ورق.<sup>(2)</sup>

- التوجه الاقتصادي القائم على التضييع مما أدى إلي التخلي عن الأنشطة الريفية والاستحواذ على الأراضي الفلاحية والحاققة أضرار جسيمة بالبيئة الحضرية.

- النزوح الريفي بنسب كبيرة إلي المدن أدى إلي استغلال العقار بطريقة غير قانونية وغير شرعية<sup>(3)</sup>، حيث نجد أن اغلب السكان يفتقرون للوعي القانوني اللازم مما أدى إلي تفاقم الظاهرة.

- معظم المخالفات تقع خارج أوقات العمل إداري مما يصعب مراقبتها.<sup>(4)</sup>

### المطلب الثاني: تحديد صور المخالفات العمرانية والجزاءات المقررة لها

<sup>1</sup> البشير الشبخاني، مرجع سابق، ص 91.

<sup>2</sup> وزارة التجهيز الجزائر غدا ملفات التهيئة العمرانية، الجزائر، سنة 1991، ص 30.

<sup>3</sup> وزارة التجهيز الجزائر غدا ملفات التهيئة العمرانية، مصدر نفسه، ص 25.

<sup>4</sup> وزارة التجهيز الجزائر غدا ملفات التهيئة العمرانية مصدر نفسه، ص 25.

- تمثل مخالفات المباني ظاهرة خطيرة تؤثر سلبا على البيئة العمرانية قد تصله حد الجسامة، مما يستوجب معه أن يوضع المشرع جزءا مناسب، مهما كان نوعه لردع المخالفين.

- تعد مخالفة بناية بمعناها العام في قانون المباني-لا العقابي- كل ما يصدر مخالفا للأحكام القانونية والاشتراطات البنائية العامة والخاصة التي رسمها المشرع في قانون المباني، أو القوانين المتعلقة بها كقانون حماية البيئة وغيرها.<sup>(1)</sup>

- وقد نصت المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير انه: "يعاقبه بغرامة تتراوح بين 300 دج و 3000.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال ارض بتجاهل الالتزامات التي يعرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

يمكن الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة، ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعمل الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو الأشغال الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة".

<sup>1</sup> احمد مرجانة، تراخيص أعمال البناء، والهدم مع التشريعات البناء وأوامر العسكرية والقرارات الوزارية واحداث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص 409.

فالمشرع من خلال المادة لم ينص بالتدقيق على الأفعال المجرمة، ذلك انه نص على العقوبة المقررة لمخالفات التعمير دون تحديد نوع المخالفات، فقد ترك المجال واسعا ليتم تحديد من خلال النصوص القانونية المرتبطة بالتعمير، ذلك إن فكرة تنفيذ الأشغال واسعة وغير محددة، في حين جاء المرسوم التشريعي رقم 94-07 الذي يتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري بتفصيل دقيق مراعيًا مجمل النصوص القانونية المتعلقة بالبناء، حيث قسم المخالفات إلى ثلاثة أنواع: تمثلت من خلال نص المادة 50 منه<sup>1</sup>، في تشييد بناية دون رخصة بناء وتشبيد بناية لا تطابق مواصفاته رخصة البناء، وعدم القيام بإجراءات الإشهار والتصريح.

والمشرع في نص المادة هذه اقصر في تجريمه للبناء دون رخصة على أعمال التشبيد فحسبه ولم يمتد ليشمل باقي الأشغال كالتدعيم والتمديد و التسييج بدون رخصة، وكذا عدم تجديد الرخصة بعده في المحددة لها، كما انه لم يفرق بين مشاريع البناء الكبرى ومشاريع السكن الخاصة وهذا بالنسبة لقيمة أعمال البناء، كمشاريع الترقية العقارية وبناء سكنات ذاتية لتحديد العقوبة.

وقد اقر القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 نوعين من الجرائم المتعلقة برخصة البناء وهما جريمة البناء بدون رخصة، وجريمة القيام بأعمال غير مطابقة لمواصفات الترخيص، في حيز الجرائم الغير منصوص عليها تتدخل ضمن أحكام المادة 77 التي تتضمن أحكاما عامة تطبق على جميع الجرائم.

وخصص المشرع الفصل الرابع من المواد 43-499 من القانون 90-29 المعدل و المتمم ، نص بموجبها على أحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني وهي الساحل وأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي.

<sup>1</sup> المادة 05 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 ألغيته بمقتضى المادة 02 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004 يتضمن إلغاء أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-117، الجريدة الرسمية عدد 51، سنة 2004.

ولأجل إبراز صور المخالفات المتعلقة بالبناء والتعمير، نتطرق أولاً للمخالفات الناشئة عن خرق التزامات قانون التعمير والنصوص المطبقة له، ثم نتناول صور المخالفات العمرانية المحددة بنصوص خاصة ببعض أجزاء التراب الوطني.

### الفرع الأول: المخالفات الناشئة عن خرق التزامات قانون التعمير والنصوص المطبقة له والرخص المسلمة وفقاً لأحكامه

تعتبر أعمال البناء احد موضوعات الضبط الإداري الخاص التي قام المشرع بتنظيمها في قانون خاص بها بهدف المحافظة على النظام العام، وقد رسم القانون الشروط والإجراءات الواجب توافرها وإتباعها في ذلك، ويعتبر الخروج على قواعد الضبط الإداري الخاص بالمجال العمراني، أو بأعمال البناء وفق ما رسمه القانون يشكل جريمة من الجرائم<sup>(1)</sup>، والرجوع إلي مجمل الالتزامات التي تفرضها قوانين التعمير والتنظيمات المتخذة لتطبيقه على المخاطبين بأحكامها في المجال العمراني، يمكن حصر مخالفاتها في النقاط الآتي ذكرها.

#### 1 : الجرائم المنصوص عليها بصفة دائمة في قوانين التعمير:

لقد اشترط المشرع الجزائري أشغال البناء، مجموعة من الالتزامات القانونية الواجب استفتاءها قبل بداية الأشغال وعدم احترام الالتزام يعد مخالفاً للأحكام القانونية ويترتب جزاءات قانونية، وقد جرم المشرع من خلال المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 ثلاث أنواع في الأشغال المتعلقة بالتعمير وحصرها في تشييد بناية بدون رخصة أو دون مطابقة المواصفات لرخصة البناء، وأخيراً عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

إلا أنه بصدر القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14-8-2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، ألغيت المادة 2 نص المادة 50 منه دون تحديد جديد للجرائم.

<sup>1</sup> احمد مرجان، المرجع السابق، ص 410.

وقد تدارك المشرع الأمر من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-55 يحدد شروط و كفيات الاعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات في نص المادة 16، وحصر بذلك جرائم التعمير في ثلاث أنواع أيضا ملغيا جريمة عدم التصريح بإجراءات التصريح وإشهار، ومبقيا على الجريمتين الأخريين مع إضافة جريمة الأشغال إلي شرع فيها رخصة تعمير.

### 1: البناء بدون ترخيص:

نصت المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم المتعلقة بالتهيئة والتعمير على انه "تتشرط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهاات المقضية على الساحات العمومية و لانجاز جدار صلب للتدعيم أو للتسييح...".

من خلال نص المادة أعلاه، يستوجب ضرورة الحصول على رخصة من اجل إنشاء المباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تقليصها أو تدعيمها، فالحصول على ترخيص لمباشرة الأعمال المذكورة هو من الالتزامات الأولية التي تقع على عاتق المالك للبناء سواء أكان شخصا طبيعيا أو معنويا.

وبما أن الحصول على رخصة البناء هو التزام قانوني مفروض على كل من أراد القيام بتشيد مشروع بناء فمخالفته تجعل مرتكبها عرضة لتطبيق العقوبات المنصوص عليها في القسم الثاني من الفصل السابع المتعلق بالعقوبات بعنوان "المخالفات".

فكل من ينجز بيتا منتهكا للقواعد وإحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول تطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في المواد 76-77-78 والتي تجرم كل فعل مخالفة لما هو منصوص عليه في جميع المواد 50-51-60-70-71-72-75 من القسم الثاني.

## أ: الطبيعة القانونية لجريمة البناء بدون ترخيص:

تعد حركية البناء بدون ترخيص من أهم الجرائم في قانون تنظيم المباني التي تعالجها كل القوانين العربية وأجنبية<sup>(1)</sup>، وتتمثل في قيام المتهم بالبناء قبل الحصول على الترخيص المطلوب وهذا ما يمثل الركن المادي للجريمة<sup>(2)</sup>، وقد أثارَت جريمة البناء بدون ترخيص اختلافاً فقهيًا، فهناك من يعتبرها من الجرائم الوقتية، ومنهم من يعتبرها من الجرائم المستمرة وهذا لاستمرارها في الزمان واستغراقها الوقت الطويل.

وبالرجوع إلى نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، فإن رخصة البناء تشترط من أجل كل بناء جديد أو تمديد أو تعديل أو إضافة، ومنه فإن جريمة البناء بدون رخصة هي جريمة وقتية وتنتهي بانتهاء أعمال البناء والتشييد، غير أنها تعد كذلك جريمة متشابهة الأفعال<sup>(3)</sup>، أي تكرر بوقوع عدة أفعال يصلح كل منها أن يشكل جريمة مستقلة، ولكنها مع ذلك تعتبر جريمة واحدة نظراً لوحدة الفاعل ووحدة المحل ووحدة المشروع الإجرامي، أما إذا كان الأمر يتعلق بعدة مباني فإن وحدة الجريمة تنتهي ويسأل الفاعل عن عدة جرائم، فكل فعل من الأفعال المذكورة في المادة 52 يقوم به الفاعل كل البناء بدون ترخيص هو جريمة مستقلة ويعتبر من الجرائم الوقتية المستعملة.

<sup>1</sup> احمد مرجان، المرجع السابق، ص312، وأيضاً ماهر أبو العنين، التراخيص الإدارية والقرارات المرتبطة والمتعلقة بها في قضاء وإفتاء مجلس الدولة، الكتاب الرابع بعنوان الرقابة القضائية على القدرات المتعلقة بتراخيص البناء، الطبعة الأولى، 2006، ص116.

<sup>2</sup> حامد الشريف عبد الحليم، "المشكلات العلمية في جريمة البناء بدون ترخيص"، دار المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 1924، ص29.

<sup>3</sup> الجريمة المتتابعة الأفعال هي التي تتحقق في الفروض التي يرتكب فيها الجاني أكثر من سلوك يعتدي به على ذات المصلحة المحمية ويكون ذلك تنفيذاً لقرار إجرامي واحد أو مستوي إجرامي واحد، راجع في ذلك احمد مرجان، المرجع السابق، ص413.

وقد قضت محكمة النقض المصرية، أن جريمة البناء بدون ترخيص تعتبر جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة ومتوالية، إذ هي حينئذ تقوم على نشاط واحد واقتصر في أزمته متتالية، إلا أنه يقع تنفيذ مشروع إجرامي واحد: و أن تكرر هذه أفعال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن ينقطع بينهما فارق زمني يوحى بإتمام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون.<sup>(1)</sup>

وترتب على جريمة البناء بدون ترخيص كونها جريمة متتابعة الأفعال نتائج هي:

- بما أن جريمة البناء بدون ترخيص هي جريمة وقتية، فإنها تنتهي بانتهاء الأعمال المخالفة للقانون، تحسب مدة التقادم من ذلك الوقت.

- إذا صدر الحكم في أي من الأفعال منها، يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولم يكتشف أمرها إلا بعد صدور الحكم، أي أن الحكم الصادر في القضية السابقة يكون بمثابة جزاء لكل الأفعال الموالية واللاحقة.

### ب: أركان جريمة البناء بدون ترخيص:

تعتبر جريمة القيام بأعمال بناء بدون ترخيص، جريمة جنائية يستلزم توقيع الجزاء عليها، وتستوجب الجريمة لقيامها توافر ركنين أساسيين:

#### - الركن المادي:

إن الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص يتركب من عناصر أساسية تتمثل في فعل إقامة أعمال البناء، وكذا عدم حصوله على ترخيص بإقامتها وأنه يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء.

<sup>1</sup> احمد مرجان، مرجع سابق، ص ص 413-414.

\*إقامة أعمال البناء: تشترط المادة 52 من القانون 90-29 المعدل و المتمم رخصة للقيام بأعمال البناء والتي تشمل:

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.
- كل تمديد لبنايات موجودة.
- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلّة على الساحات العامة.
- كل انجاز لجدار صلب بقصد التدعيم و التسييج.

وعليه فإن عدم توفر رخصة البناء فيما يخص هذه الأعمال، وقيام الفاعل بها فليس له أن يتمسك بأنه الإدارة قد تعسفت في منح الترخيص، وإنها مخالفة القانون بهذا الرفض، وأما إذا وقعت الجريمة دون ترخيص وقام المتهم لاحقا باستيفاء الإجراءات من أجل الحصول على ترخيص وتم قبوله ومنحه، فإن الحصول على رخصة البناء بشكل لاحق على مباشرة البناء وإقامته لا يحول دون وقوع الجريمة، لأن التصريح أو الترخيص بالبناء لا يسرعه بأثر رجعي.

\*عدم وجود رخصة بناء مسبقة: أي انه يكون تنفيذ الأشغال المبنية قد تم في مجال يفرض فيه القانون رخصة البناء دون الحصول المسبق على رخصة البناء كما يتطلبها قانون التهيئة والتعمير.<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup> ويرجع ذلك لعدم مطلب ردمه البناء من قبل صاحب مشروع البناء، ارض حالة طلب الرخصة وعدم الحصول عليها أو عدم انتظار البث فيها من قبل السلطة المختصة، وكذلك حالة البناءات غير المنتهية من انجازها وسقوط أجل رخصة البناء بالرغم من استغلالها وهي مازالت في شكل ورشة مفتوحة، وهناك حالة الشروع في البناء رغم صدور قرار تأجيل البث في الرخصة. انظر في ذلك: محمود عبد الرسول، المرجع في شرح قانون المباني الجديد، طبعة الثانية، 1994، ص ص195-196.

\* أن يتم البناء في مجال فرض رخصة البناء: فلا جريمة تقوم في المناطق التي لم يستوجب المشرع الحصول عليها، كما هو منصوص عليه في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

#### - الركن المعنوي:

تعتبر جريمة البناء بدون ترخيص جريمة عمدية، حيث يتوافر فيها القصد الجنائي بمجرد انه يبدأ المتهم بأعمال البناء أو الأعمال المنصوص عليها في المادة 52 بدون ترخيص بذلك، حيث ينوي المشرع فيما يتعلق بجرائم البناء من ارتكاب هذه الجرائم سواء عن طريق العمد أو عن طريق الخطأ، ولكن لم يتم التفريق بينهما فيما يتعلق بالعقوبة المطبقة في المجالس.<sup>(1)</sup>

فمجرد اعتماد المتهم بأن الأعمال التي يقوم بها لا تستدعي ضرورة الحصول على ترخيص، سواء تعلق الأمر بالتعديل أو التمديد أو الإنشاء، فلا يكفي ذلك لنفي القصد الجنائي لديه، وبالتالي فإن الجهل والغلط الذي يستند إلى الجهل بضرورة الحصول على رخصة البناء لا يجب على المتهم التمسك به، ومنه فالدفع المستند إلى الجهل أو الغلط هو دفع باطل ولا يعتد به، وبهذا يكون الركن المعنوي للجريمة يتكون من عنصرين:

- اتجاه إرادة المتهم للفعل المكون للجريمة.

- العلم بعدم مشروعية الفعل قانونيا وأنه معاقب عليه.

<sup>1</sup> إلا أن القاعدة في النصوص الجنائية أن يفرق المشرع في ارتكاب الفعل المجرم إذا ما كان يرتكب بطريقة العمد أو بطريقة الخطأ ويفرد نصا خاصا للجريمة الواحدة إذا كان يتصور ارتكابها في أحوال معينة عمدا، ونصا آخر إذا كان يتصور ارتكابها بطريقة الخطأ، ويترتب على ذلك اثر في العقوبة المقررة.

وبتوافر هذه العناصر فإن جريمة البناء بدون ترخيص تصبح قائمة من تاريخ الشروع والبدء في أشغال البناء، ونظرا لكونها مخالفة مادية ووقوتية، فهي لا تحتاج إلى الركن المعنوي، ولا يجوز الاحتجاج بحسن النية ونظرا لطبيعتها، فالتقادم يبدأ حسابه من تاريخ التوقف عن أشغال البناء بدون رخصة لأي سبب كان أو من تاريخ البناء المنجز بدون رخصة.

لم يعير المشرع أهمية كبيرة للبناء بدون رخصة باعتبارها جريمة قائمة بذاتها إلا بعد التعديل بموجب القانون رقم 04-05، أين قرر لها عقوبة الهدم بقرار إداري كما تم بيانه فيما سبق<sup>(1)</sup>، فقد اسقط العقوبة عن هذه المخالفات ونص مباشرة على الهدم، ففي حالة الأشغال التي شرع فيها دون رخصة بناء، والتي تقوم على إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرار بهدم البناء يسري وينفذ حتى في ظل الطعن القضائي فيه، في حين أن المرسوم التشريعي رقم 07-94 حدد لهذه المخالفة عقوبات مالية وغرامات جزافية خاصة إذا تعلق الأمر بتشييد بناية على ارض خاصة (1000دينار)، فهذه الصورة لا تنطوي على طابع ردي كاف في حين أن تشييد بناية بدون ترخيص على ارض ملك الغير أو ارض مملوكة للدولة (1500دينار) هو إهمال للأهمية القانونية لرخصة البناء من

<sup>1</sup>القرار رقم 020-2017 المؤرخ بتاريخ 18-10-2005، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، 2005، ص13. حيث

تتلخص وقائع الصراع في أن مفتش التعمير والبناء، جانب البناء الذي تم تشييده من طرف المستأنف عليه بدون رخصة وحرر محضرا عن هذه المخالفة مع أمره بوقف الأشغال.

- حيث انه وأمام عدم امتثاله لهذا المحضر ومواصلته للأشغال، أقام المستأنف ضده دعوي لإلزامه بهدم البناء المنجز بدون رخصة وبإعادة الحالة إلي ما كانت عليه على نفقته والتي أصدرته الفرقة الإدارية على أثرها القرار المعاد على النحو السالف الذكر.

حيث يري مجلس الدولة في هذا الشأن وطبقا للمادتين 76 مكرر و 04 ومادة 56 مكرر 05 من القانون الصادر 14-08-2004 تحت رقم 04-05 فإن القضاء لم يصبح مختصا للنظر في مثل هذه النزاعات باعتبار إن قرارات الهدم في حالة البناءات المشيدة بدون رخصة أو حالة عدم المطابقة مع الرخصة تكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي في حالة عدم قيام الأول بعملية الهدم.

- حيث و لئن يأخذ كل القرار المعاد انه قض بعدم قبول الدعوي شكلا لعدم اختصاص النوعي للقاضي إداري في حين أن البلدية ليست جهة قضائية حيث يصرح باختصاصه أو عدمه.

حيث يتعين في الحال إلغاء هذا القرار السالف ذكره وفصلا من جديد برفض الدعوي لعدم التأسيس.

الناحية التنظيمية وأيضا تدابير قليلة الأهمية وعديمة الجدوى إذا ما قورنت بالعقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من القانون 90-29 المعدل و المتمم (1).

## 2: جريمة البناء المخالفة لمواصفات رخصة البناء:

لا يكفي مجرد استخراج الترخيص وموافقة الجهة المختصة على ذلك الترخيص، بل يجب على المستفيد من رخصة البناء، احترام المواصفات الواردة في قرار رخصة البناء حيث ما جاء في نص المادة 76 من القانون رقم 04-05 حيث: «يمنع في الشروع في أشغال البناء...أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء...».

كما نصت المادة 76 مكرر 05 من نفس القانون على انه: «في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة، ويرسله إلي الجهة القضائية المختصة في اجل اثني وسبعين (72) ساعة...».

الملاحظ من خلال النصوص السابقة، انه لم يعط تعريف لهذه الجريمة تعريفا مفصلا، لكن بالرجوع إلي المادة 52 من القانون رقم 90-29 فإن جريمة القيام بأعمال غير مطابقة لمواصفات الترخيص، هي قيام الشخص بعمل من أعمال البناء المذكورة سابقا، بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة.

ويعرفها الفقه، على أنها قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة للأصول الفنية أو الرسومات والبيانات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص (2).

<sup>1</sup> عبد الرحمن عزوي، " المظاهرة الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري حاليا النظام العام الجمالي والنظام العام الاقتصادي"، المجلة القانونية التونسية، 2008، ص 649-650.

<sup>2</sup> حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العلمية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 1994، ص 51.

وتكفي جريمة القيام بأعمال البناء غير مطابقة للترخيص، بأنها جريمة سلبية لأنه نشاط الجاني فيها يتكون من فعل سلبي، يتمثل في الامتناع عن مراعاة المواصفات التي تفرضها رخصة البناء، وهي جريمة وقتية لأنه نشاط الجاني فيها يحدث في وقت محدد وينتهي بمجرد ارتكابه أو اكتشافه المخالفة.

ولقد نص المشرع الفرنسي صراحة على جريمة البناء غير المطابق للترخيص في المادة 04-840-1 من قانون التعمير الفرنسي، وكذا في قانون العقوبات إذ اعتبرها من الجرائم العمدية، عكس المشرع الجزائري الذي لم يرقم بتصنيفها، وفيما يتعلق بالأشخاص المخاطبين بهذه الجريمة، فإنها لا تقتصر فقط على مالكي الأرض، بل تمتد إلى كل من المقاول والمهندس المعماري، لكن ليس بصفتهم فاعلين بل كشركاء يساعدان الفاعل على ارتكاب الجريمة.

#### أ: الطبيعة الثانوية لجريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء:

على خلاف جريمة البناء بدون ترخيص، فإن الفعل المجرم في هذه الحالة يتم بوجود الرخصة، لكن مع مخالفة أحكامها بإحدى الصور التالية:

- إقامة البناء مع عدم احترام الرسوم البيانية (مخططات البناية) التي منح على أساسها الترخيص، كعدم احترام الارتفاع المرخص به، أو انجاز منفذ غير مقرر.

- عدم احترام قواعد التهوية، سواء المتعلقة بالصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب... أو تجاوز معامل شغل الأراضي والاستيلاء على ملكية الغير وتعديل الواجهة.

فيعرفها حامد عبد الحليم الشريف على أنها: «الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند إليه التنفيذ، الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف»<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> حامد عبد الحليم الشريف، المرجع السابق، ص 51.

وتكيف جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة للترخيص، بأنها جريمة سلبية لأن نشاط الجاني فيها يكون فعل سلبي، يتمثل في الامتناع عن مراعاة المواصفات التي تفرضها رخصة البناء، وهي جريمة وقتية، لأن نشاط الجاني فيها يحدث في وقت محدد وينتهي بمجرد ارتكابه واكتشاف المخالفة.

## 2: أركان جريمة البناء المخالف لمواصفات رخصة البناء:

بمجرد مخالفة القائم بأشغال البناء بأحكام رخصة الممنوحة بشأنها من جهة المختصة أثناء قيامه بتنفيذ الأشغال تقوم الجريمة، ذلك انه عند الانتهاء من الأشغال يجب على المالك أو صاحب المشروع إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتمنح له شهادة المطابقة، وذلك لإثبات مدي مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء<sup>(1)</sup> وهذا لتجسيد قواعد التهيئة والتعمير تجسيدا ماديا ملموسا وبهذا يكون المشرع قد فرض التزام مفاده وجوب تطابق أشغال البناء المنجزة مع رخصة البناء المسلمة، ومنع بداية الشروع أو انجاز أي أشغال بناء دون وجود مطابقة للمخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء، وعليه فإن الإخلال بهذا الالتزام يعد جريمة طبقا لنص المادة 77 من القانون رقم 90-29 وتقوم كل العناصر الآتية:

### \*الركن المادي:

يتوجب على القائم بالأعمال وأشغال البناء احترام المواصفات والأحكام المحددة في رخصة البناء، والتي يتم تنظيمها بموجب النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير لذلك فإن الجريمة تقوم بقيام الجاني بتنفيذ أشغال البناء بشكل يخالف أحكام رخصة البناء والتوجهات المحددة بموجب النصوص القانونية، والشروع في تنفيذ أشغال البناء أو إتمام انجازها هو واقعة مادية محضة، يتبع إشباعها بالمعاينة من طرف الأعوان المؤهلين بمناسبة القيام بأعمال الرقابة، عند الشروع في أشغال البناء أو التهيئة أو أثنائها أو عند

<sup>1</sup>المواد من 56 الى 75 من القانون رقم 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والمواد من 54 الى 60 من المرسوم التنفيذي و الملغى و المعدل و المتمم رقم 91-175.

الانتهاء من الأشغال أو بمناسبة فحص المطابقة عند طلب صاحب المشروع لشهادة المطابقة.

ولعدم تحقق المطابقة صور تعتبر ذو طابع تقني يتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير نذكر منها:

- تجاوز معامل ثقل الأراضي.

- عدم احترام الارتفاع المرخص به.

- الاستيلاء على ملكية الغير

### 3- جريمة الهدم بدون ترخيص:

نصت المادة 60 من قانون التهيئة والتعمير على انه "يخضع كل هدم كل أو جزئي للبناء لرخصة الهدم من المادة المشار إليها في المادة 46 أعلاه"<sup>1</sup>، وكلما اقتضت ذلك الشروط التقنية أو الأمنية، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ونظم تقديم هذه الرخصة، وشروط وأجال تسليمها في المواد من 61 الي 74، حيث نصت المادة 61 منه "تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو التعاقدية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سند "البنائات مجاورة".

<sup>1</sup> هذا ما أشارت إليه المادة 43 من الفصل الرابع من القانون 90-29، ص 165.

ف نجد انه المشرع الجزائري لما فرض ضرورة الحصول على الرخصة المسبقة لهدم  
البنائات الآيلة للهدم لما تكون سند "البنائات المجاورة"<sup>(1)</sup>، فإنه يهدف بذلك إلى تجسيد  
المبادئ القانونية لتتمكن إدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنائات لهدم  
التعسفي في استعمال الحق، وتجنب مضار الجوار<sup>(2)</sup>، ولكنه من خلال المرسوم التنفيذي  
رقم 15-19 الذي الغي المرسوم رقم 91-176 اكتفي في المادة 7 منه بالبناية التي تكون  
محمية بأحكام القانون رقم 98-04، ولم يتناول البنائات التي تكون سندا لبنائات مجاورة  
بل ذكر فقط في نص المادة 72 منه وجوب إرفاق ملف طلب رخصة الهدم بمحضر  
خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني يحدد الطريقة والوسائل الواجب إتباعها في  
عملية الهدم، هذا في حالة وجود البناية كل بعد ثلاثة أمتار من البناية المجاورة.

- إذا وجوب الرخصة المسبقة قبل أي عملية التقدم هو التزام فرضه القانون  
رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي 91-176 وعليه فالإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة يعاقب  
عليها بالمادة 77 من قانون التعمير ما لم يوجد نص اشد<sup>(3)</sup>، إلا أن هذه المخالفة لا يمكن  
اعتبارها مخالفة بشكل مطلقة إلا بتوافر العناصر الآتية:

- أن يكون هناك شروع في هدم بنائات قائمة دون رخصة مسبقة، وهذا يشكل  
المظهر المادي ويقصد به كل الأعمال والأشغال التي تؤدي لا محالة إلى الهدم جزئي أو  
كلي لبناية قائمة دون الحصول على رخصة مسبقة قبل البدء في هذه الأشغال وعليه فإن  
الحصول على رخصة الهدم بعد البدء في الأشغال لا يعني صاحبها من المتابعة  
والعقاب.

<sup>1</sup> نستبعد هنا البنائات الآيلة للانهيار، والتي تخضع لأحكام خاصة أوردها المشرع في الفصل الخامس من المرسوم  
التنفيذي رقم 15-19 (المواد 86-78) ونظرا لخطورتها على السلامة العامة، فكان من المنطقي ان تفرد التشريعات  
ونصوص تنظيمية خاصة تبين السلطات المختصة كيفية التعامل معها.

<sup>2</sup> الزين عزري، " إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم التشريع الجزائري "، مجلة الفكر البرعان، الجزائر، العدد 09،  
سنة 2005، ص 230.

<sup>3</sup> كما هو الشأن بالمادة 79 من القانون 99-01 المؤرخ في 6 يناير 1999 المحدد لقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة  
الرسمية، العدد 51.

- حتى تقوم المخالفة لابد أن يكون البناء واقع في أماكن خاصة نصت عليها المادة 46 من قانون التعمير والمادة 61 من المرسوم 91-176، وهي الأملاك المصنفة في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية السياحية أو الثقافية أو الطبيعية الناجمة عن موقعها الجغرافي، أو المناخي أو الجيولوجي كالمياه المعدنية أو الاستحمامية أو طريق التصنيف التي تحددها النصوص التشريعية والتنظيمية المطبقة على كل نوع من هذه الأملاك.

كما يشترط لقيام هذه المخالفة، عدم وجود نص خاص راشد، وهو شرط يتعلق بتطبيق المادة 77 من قانون التعمير ويعني ذلك انه من وجد نص خاص يتعلق بالهدم دون رخصة، وكان اشد طبق هذا النص واستبعدت المادة 77.

هكذا ونظرا لان عملية الهدم تحتاج الرقابة تقنية وتتطلب اتخاذ الاحتياجات اللازمة لوقاية صاحب البناء نفسه، أو عمال المقاوله التي تتولى الهدم من الأضرار التي قد تسببها طريقة الهدم أو المواد أو الوسائل المستعملة لهذا الغرض، فإن معظم التشريعات الدولية أخضعت عملية الهدم مهما كان الهدم منها، لرخصة إدارية مسبقه نظمتها بنصوص قانونية وضوابط محددة باعتبار الهدم بدون ترخيص جرم يعاقب عليه<sup>(1)</sup>.

فالمشرع الجزائري على الرغم من تجريمه للأشغال التي شرع فيها بدون رخصة هدم إلا انه لم يحدد عقوبة لها أو الإجراءات الواجب اتخاذها بهذا الشأن واغفل جريمة عدم التصريح بأشغال الهدم وعدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة رغم خطورة الأشغال المتعلقة بها كما أهمل المشرع العديد من الجرائم المرتكبة كجريمة عدم تجديد الترخيص بعد انتهاء مدة صلاحيته، وعدم تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة خلال المدة

<sup>1</sup> محمد بوحيدرة، رخصة البناء، " المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة "دلائل التعمير"، العدد 02، الطبعة الأولى، 1996، ص 228.

المقررة بإضافة إلي البناء على ارض غير مجزأة واستثناءه الأشغال رغم صدور قرار يقضي بوقفها وكذا التجزئة دون رخصة<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: مخالفات الإخلال بالتزامات أخري (المصاحبة لعملية انجاز الأشغال)

انه كل ما مالك لبناء تحت التشييد، وبعد استيفاءه الالتزامات الملقاة عله بموجب قانون التعمير، ومباشرته عملية الانجاز والبدء في ذلك، نجد ان المشرع قد نص على الالتزامات والإجراءات التي لا بد من توافرها وهي تصاحب بذلك عملية انجاز الأشغال، وأي مخالفة لها تجعل صاحبها عرضة للعقوبات المنصوص عليها قانون وترتب المسؤولية الجنائية.

- ومن مجمل هذه الالتزامات التي يفرضها المشرع على صاحب البناء تحت التشييد خلال فترة الأشغال نذكر القيام بإجراءات التصريح والإشهار واستعانة بمهندس معياري.

#### 1- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار<sup>(2)</sup>:

أ- صور مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

وتتجسد مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار في صورتين هما:

- عدم وضع اللافتة القانونية المبنية لمراجع رخصة البناء.

- عدم وضع التصريح بفتح الورشة وإتمام الأشغال.

<sup>1</sup> عائدة دبرم: "مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص: الملكية والقانون في الجزائر، ص267.

<sup>2</sup> كانت تعرفه بمخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار والتزامات أخري في المادة 50 من تشريعي رقم 94-07 والملغاة بالمادة 02 من القانون رقم 04-05 والتي لم يخصص لها المشرع محاضر معاينة نموذجية في المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

\*عدم وضع اللافتة القانونية<sup>(1)</sup>:

نص المشرع الجزائري على التزام قانوني يقضي بوضع لافتة قانونية في مكان انجاز مشروع البناء وكذلك حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بقولها: "يضع المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية في الخارج تتجاوز أبعادها 8م التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضع مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وان اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بانجاز الأشغال".

- ويقصد بالإعلان القانوني، القيام بمجموعة من الإجراءات والوفاء بعدد من الالتزامات بعضها قبل الشروع في تنفيذ أشغال البناء المرخص بها، والبعض الآخر أثناء التنفيذ وغيرها بعد الانتهاء من التنفيذ الذي يتضمن مضمون رخصة البناء ويتمثل ذلك في التصريح والإشهار القانونيين المشتملتين على المعلومات الضرورية التي من شأنها أن تعرف بمشروع البناء المراد انجازه في موقع محدد كل قطعة ارض معينة بعد الحصول على رخصة البناء، كما تعرف بصاحب المشروع أي الباني.

- والهدف من وضع اللافتة في مكان ظاهر عند الشروع في القيام بأعمال البناء هو ضمان قيام المقاول والمهندس بتنفيذ الأشغال طبقا للرسومات والمواصفات التقنية والفنية، وهو إجراء من شأنه أن يطمئن أصحاب الشأن ويسمح بمراقبة الهيئات المختصة.

إن أول التزام يقع على عاتق المرخص له، إعلام سلطة الضبط الإداري والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وإخطاره بموجب مراسلة إدارية مقابل وصل استلام قصد مباشرة أشغال البناء المرخص بها، وتحديد التاريخ الفعلي لذلك، حتى تتمكن الإدارة من اتخاذ الاحتياطات والترتيبات الضرورية من إجراءات الضبط الإداري اللازمة وحماية المارة مستعمل الطريق من راجلين وأصحاب المركبات من انحرافات الطريق وتساقط مخلفات مواد البناء وغير ذلك من مصادر الأذى المحتمل حدوثه إضافة

<sup>1</sup>وتعرف في القوانين المقارنة بتعبير "وضع الإعلان القانوني".

إلى جاهزيتها للقيام بأعمال المراقبة المستمرة التي تباشرها شرطة العمران والأعوان المؤهلون قانونا خلال فترة الانجاز أو مرحلة الانجاز المحددة<sup>(1)</sup>.

وعليه فإن الالتزام بوضع اللافتة القانونية عند افتتاح ورشة الأشغال يقع على عاتق صاحب المشروع، أو كل مالك البناء تحت التشييد إذا لم يعهد بانجاز المشروع لأي مقاول شركة بناء، أما إذا كان المقاول هو المكلف بانجاز الأشغال فإن هذا الالتزام يقع على عاتقه والإخلال بهذا الالتزام مخالفة معاقب عليها<sup>(2)</sup>.

### \* عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال:

يتضح مما سبق انه على المستفيد من رخصة البناء أن يقوم وجوبا بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة، وذلك دائما ما يكون وفق النموذج المحدد في المرسوم، وذلك من اجل تمكين الجهات المختصة من زيارة المبني للتأكد من مطابقة الأشغال<sup>(3)</sup>

### ب- الطبيعة القانونية لجريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

تتمثل هذه الجريمة في ارتكاب فعل سلبي، وهو عدم وضع اللافتة القانونية المبينة لمراجع رخصة البناء، وأيضا عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال لذلك تعد جريمة من الجرائم السلبية، وتكيف على أساس أنها مخالفة بالنظر إلي العقوبات المقر لها والتي لا تتجاوز الغرامة المقدرة بـ200دج<sup>(4)</sup>، في حين حددتها المادة 77 من القانون رقم 99-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير بغرامة تتراوح بين 3000 دج و3000.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال ارض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات

<sup>1</sup> كمال محمد الأمني، " التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي الملتقي الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية الجزائر المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، جامعة بسكرة، ص 375.

<sup>2</sup> محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 280.

<sup>3</sup> منصور حجاجي، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه جامعة سعد دحلب، البلدة، 2007، ص 122.

<sup>4</sup> المادة 40 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلقة بشروط الإنتاج المعماري.

المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها إضافة إلى الحبس من شهر إلى ستة أشهر عند العود وبالتالي اعتبارها جنحة.

### ج- أركان جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

يشترط لقيام الجريمة تجاهل القائم بالأشغال للإجراءات المتعلقة بالتصريح والإشهار أثناء قيامها بالأشغال، وبذلك فالجريمة تقوم على عنصرين:

#### - الركن المادي:

بمجرد تسلم رخصة البناء، يتوجب على صاحبها قبل مباشرة الأشغال، اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة المتمثلة في تصريح بدء أشغال وإعلان عنها، ووضع اللافتة التي تحدد مرجع الرخصة، وكافة المعلومات القانونية وكذا التصريح بانتهاء أشغال وعدم إتباع هذه الإجراءات يعرض صاحب المشروع للمساءلة القانونية جراء خرقه للأحكام إجراءات القانونية.

#### - الركن المعنوي:

تعد جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح وإشهار جريمة عمدية، يتحقق الركن المعنوي فيها عندما يبدأ المتهم بأشغال البناء دون اتخاذ الإجراءات اللازمة، المتمثلة في التصريح وإشهار، وذلك بمثابة شرط لإصباح شرعية القيام بالأشغال وإعلام الغير والسلطة الإدارية المختصة بذلك<sup>1</sup>

<sup>1</sup> وقد ألزم القانون المصري والفرنسي مالك البناء بوضع لافتة بشكل معين وبيانات خاصة إما بأعمال البناء التي تقام، أو لافتة ببيان الأعمال المخالفة بالمبنى حتى يتفادى الغير المتعامل مع مالكة إلا أن تصحح الأعمال المخالفة أو إزالتها. راجع في ذلك: احمد مرجان، المرجع السابق، ص422.

## 2- عدم الاستعانة بمهندس معماري:

ألزم المشرع الجزائري مالك البناء تحت التشييد بالاستعانة بمهندس معماري خاص بالتصميم، وذلك بموجب المادة 55 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 حيث نص على انه "يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين، في إطار عقد إدارة المشروع.

يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا واجهات وكذا مواد البناء، والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري.

تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية تحدد كيفية تطبيق أحكام هذه المادة.

وبالتالي فالقاعدة العامة، يشترط لوضع مشاريع البناء وتصاميمها بالنسبة للبنىات الخاضعة لرخصة البناء تطبيقا للمادة 52 من القانون 90-29، الرجوع إلي مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين، وإسناد وضع مخطط وتصميم المخطط والبناء إليهما، والاستثناء عدم اللجوء إلي المهندس المعماري غير لازم في المشاريع قليلة الأهمية والتي تكون صغيرة، وكذلك عندما لا تكون هذه المشاريع موجودة بالمناطق المذكورة بنص المادة 46 من القانون 90-29.

وعليه فإن استشارة مهندس معماري غير مستوجب قانونا بالنسبة لهذه المشاريع حسب ما نصت عليه المادة 55-05 من القانون 90-29 إلا أن هذا الاستثناء الغي بموجب التعديل الوارد بالمادة 05 من القانون 04-05 خصوص بعدما تبني للمشرع الكوارث التي يمكن أن تتجز عن إقامة مبان ومنشآت دون إجراء دراسة من قبل المصالح الفنية المتعددة.

وبمفهوم المخالفة، فإنه من كان المشرع ذو أهمية فنية ويقع في منطقة هامة فإنه لا بد من استشارة مهندس معماري<sup>(1)</sup>، لذلك ففي حالة ما إذا ما قام مالك بالبناء بالتشديد أو صاحب المشروع بانجاز مشروعه بدون استيفائه للالتزام القانوني المنصوص عليه في المادة 55 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، فإن ذلك يعد فعلا مجرما مرتكبا للمسؤولية الجنائية، ومعاقب عليه بموجب نص المادتين 77 و 78 من نفس القانون.

### ثالثا- الأشغال المجرمة "بصفة مؤقتة" بموجب القانون رقم 08-15:

بانتشار المخالفات وتناميها، اصدر المشرع القانون رقم 08-15 محاولا بذلك حصر اكبر قدر ممكن من مخالفات التعمير بغرض القضاء عليها وردع المخالفين، وتدارك ما غفل عنه القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 وذلك في إطار سياسة تسوية البناءات المخالفة و تحقيق مطابقتها، وقد حصرت هذه المخالفات فيما يلي:

#### 1- الأشغال المتعلقة بالتجزئات:

جرم المشرع خلال المواد من 74 الي 77 من القانون رقم 08-15 كل فعل له علاقة برخصة التجزئة في الحالات التالية:

- إنشاء تجزئة دون رخصة وعقوبتها الحبس من 6 اشهر إلى سنتين وغرامة من 100,000 الى 1,000,000 دج.

- بيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخص بها أو لم يتم الاستلام بها والذي مؤقت من اجل الانتفاع وعقوبتها الحبس من 6 اشهر إلى سنة وغرامة من 100,000 الى 1,000,000 دج.

- تشييد بناية داخل التجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة وعقوبتها غرامة من 100,000 الى 1,000,000 دج.

<sup>1</sup> فطيمة عمراوي، "المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء، المهندس المعماري، ومقاول"، مذكرة ماجستير القانون الجنائي، جامعة الجزائر بن عكنون، 2000-2001، ص 60.

## 2- الأشغال المتعلقة بعدم إتمام أشغال الانجاز:

يمكن حصر المخالفات المتعلقة بعدم إتمام أشغال الانجاز فيما يلي:

- عدم إتمام بناية في الأجل المحدد برخصة البناء يعاقب بغرامة من 50,000 الى 100,000 دج.

- عدم إتمام أشغال الانجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الانجاز عقوبتها غرامة من 20,000 إلى 50,000 دج.

- إذا لم يتم وقف الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون، عقوبتها الغرامة من 5,000 إلى 20,000 دج.

- من تمت تسويت وضعيته بعد التصريح في إطار تحقيق المطابقة ولم يودع بعد ذلك طلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو طلب إتمام الانجاز في الأجل المحدد يعاقب بغرامة من 50,000 الى 100,000 دج.

- فتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام البناء، عقوبتها الغرامة من 5,000 إلى 10,000 دج.

- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الانجاز، عقوبتها الغرامة من 10,000 إلى 30,000 دج.

وبما أن هذا القانون محدود المدة والتي حددتها المادة 94 منه، فإن تجريم هذه المخالفات ينتهي بمجرد انتهاء هذه المدة، ولذلك يمكن له تسوية وضعية البناءات المخالفة وأداء الدور المرجو منه من خلال هذه المدة القصيرة في ظل التكاثر اليومي للمخالفات، والعدد الهائل للملفات السابقة بصدور هذا القانون وبعده مما يصعب على الجهات المختصة دراستها جميعا، وتشتت بين الملفات القديمة والجديدة<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> عايدة ديرم، "مكافحة مخلفات التعمير في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 276.

### 3- المخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة:

يمكن عرض المخالفات التي حاول القانون رقم 08-15 تعدادها كما يلي:

- الربط الغير قانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة بناء أو شهادة مطابقة عقوبتها من 50,000 الى 100.000دج.

- عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد وعقوبتها غرامة من 5,000 الى 20,000دج.

- شغل أو استغلال البناية قبل تحقيق المطابقة، عقوبتها الغرامة من 20,000 الى 50,000دج مع إمكانية أمر الجهة القضائية بإخلاء الأماكن فوراً، تحت طائلة الحبس مدة 6 اشهر إلى 12 شهرا مع مضاعفة الغرامة عند عدم امتثال المخالف.

- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة، عقوبتها الغرامة من 100,000 الى 300,000دج مع إمكانية الأمر بهدم البناية مع تحميل المخالف المصاريف.

- استئناف أشغال البناء قبل تحقق المطابقة، عقوبتها الغرامة من 50,000 الى 100,000دج.

- عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الانجاز في الأجل المحدد بموجب هذا القانون عقوبتها الغرامة من 10,000 الى 50,000دج.

وعند العود في كل المخالفات تضاعف الغرامة.

إن العقوبات المفروضة على المخالفات طبقا للقانون رقم 08-15 تتراوح في مجملها بين: الغرامة المالية: الحد الأدنى للغرامة 5 آلاف والحد الأقصى مليون دينار.

الحبس: المدة ادني للحبس 6 اشهر والمدة الأقصى سنتين، وقد تفرض عقوبة الحبس والغرامة معا حسب خطورة المخالفة.

- إعادة الوضع إلى ما كان عليه.

- الأمر بالهدم.

### الفرع الثاني: صور مخالفات قواعد التعمير في المناطق الخاصة

في إطار ضبط المخالفات، وحماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، تم إصدار عدة قوانين وتنظيمات في مجال التعمير في الفصل الرابع من القانون رقم 90-29، والتي نص بموجبه على أحكام خاصة تطبق على بعض أجزاء من التراب الوطني، وهي الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي.

#### أولاً: مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية

تتمثل مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية، وفي تلك المخالفات الواردة في نصوص القانون رقم 02-02 المتعلقة بحماية الساحل وتثمينه، والقانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة والقانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>(1)</sup>.

#### 1- مخالفات التعمير في المناطق الساحلية:

تعاقبه المادة 43 من القانون 02-02 المتعلقة بحماية الساحل وتثمينه<sup>(2)</sup>، على مخالفة التعمير التي جاءت بها المادة 2/30 من نفس القانون حيث نصت "يعاقب بالحبس من 6 اشهر الى سنة وبغرامة من 100,000 الى 500,000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادة 30-255 من هذا القانون وفي حالة العودة تضاعف العقوبة المنصوص عليها في الفترة السابقة.

<sup>1</sup> للمادتين 43-49 من قانون 90-29.

<sup>2</sup> القانون رقم 02-02 المؤرخ في 12 فيفري 2002 المتعلقة بحماية الساحل وتثمينه، جريدة رسمية، العدد 10.

## 2- مخالفات التعمير في المناطق السياحية:

تتمثل مخالفات التعمير في المناطق السياحية في تلك القواعد المتعلقة بالفندقة والقواعد المتعلقة بمناطق التوسع والمناطق السياحية.

### أ- فيما يتعلق بالفندقة:

هي العقوبة المرصودة بموجب المادة 79 من القانون رقم 99-01 المتعلق بالفندقة، كمخالفات التعمير بمناسبة بناء المؤسسات الفندقية<sup>(1)</sup>، المتمثلة في "يعاقب كل من يبني أو يغير أو يهيئ أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح ما بين 50,000 دج و 100.000 دج، وبالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين " كما تعاقب هذه المادة على المخالفة الواردة في المادة 23 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع ومواقع السياحة<sup>(2)</sup>

### ب- فيما يتعلق بمناطق التوسيع والمواقع السياحية:

تتمثل عقوبات التعمير في مناطق التعمير والمواقع السياحية في تلك المنصوص عليها في المواد:

- المادة 44 من القانون رقم 03-03 التي نصت: "يعاقب بالحبس من 3 أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100,000 إلى 300,000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه".

<sup>1</sup> القانون رقم 99-01 المؤرخ في 05/01/1999 المحدد لقواعد المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية عدد 02

<sup>2</sup> المادة 68 من القانون رقم 90-29 ص 1659.

- المادة 47 من القانون رقم 03-03 نصت: "يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500,000 إلى 2,000,000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ أشغال أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية، خلافا لأحكام القانون، في حالة العود تضاعف العقوبة المنصوص عليها أعلاه".

- المادة 50 من القانون رقم 03-03 نصت: "يعاقب بالحبس من 3 أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100,000 إلى 1,000,000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام البنود 2-3 و 4 من المادة 38 من هذا القانون في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه".

### ثانيا: مخالفات التعمير في المناطق ذات الميزة التاريخية والثقافية:

تتجسد مخالفات التعمير في المجال التراثي والتقافي في تلك التي تتعلق بحماية التراث الثقافي وخرقها يؤدي إلى قيام مخالفة طبقا لنص المادة 99 من القانون 98-04<sup>(1)</sup>، يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح للممتلكات الثقافية العقارية والتي تكون مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون بغرامة مالية من 2000 إلى 10,000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار".

<sup>1</sup> القانون 98-04 يتعلق بحماية التراث الثقافي.

### ثالثاً: مخالفات التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى

عقوبات مخالفات التعمير المرتكبة بالمناطق المعرضة للأخطار والكوارث الطبيعية منصوص عليها في المادة 70 من قانون 20-04<sup>(1)</sup>، المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة التي نصت "يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 19 من القانون بالحبس من سنة إلى 3 سنوات وبغرامة من 300,000 إلى 600,000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط وفي حالة العود تضاعف العقوبة"<sup>(2)</sup>.

**المادة 71:** "يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 230 من هذا القانون طبقاً لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم" وعليه مخالفة أحكام المادة 23 من القانون رقم 20-04 يعاقب عليها بالمادة 77 من القانون التهيئة والتعمير "تطبق العقوبة نفسها على كل من يباشر أشغالا مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة ومشمولة تقع في محيط قطاعات محفوفة"<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> القانون 20-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية العدد 37.

<sup>2</sup> كما أعطت هيئة المادة لرئيس مجلس الشعبي البلدي والوالي الحق في هدم البناء، باعتبار أن البناء في هذه المناطق محظور وعليه يتدخل في حكم البناء بدون رخصة المنصوص عليه في القانون 90-29.

<sup>3</sup> المادة 77 من قانون 90-29، ص 1660.

## المبحث الثاني: الأجهزة الرقابية لتتبع أشغال البناء وضبط مخالفات التهيئة والتعمير

هي هيئات إدارية لها سلطات واسعة ومختلفة مكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني، وذلك باتخاذ مختلف التدابير اللازمة من أجل المحافظة على سلامة وأمن الأشخاص وهذه الأجهزة متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي (مطلب أول)، ومختلف اللجان والأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة وضبط هذه المخالفات (مطلب ثان).

### المطلب الأول: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء وبعد الانتهاء من أشغال البناء

لقد خول القانون مهمة معاينة المخالفات لأشخاص مختصين، ممثلنا في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي خول له اختصاص عام في مجال تشييد البنايات المرخص بها بغض النظر عن صاحب المشروع، كما يتمتع بعدة أدوات لمواجهة المخالفات المسجلة في ميدان التعمير سواء كان ذلك أثناء الانجاز أو بعد انتهاء الأشغال.

### الفرع الأول: سلطة متابعة الأشغال أثناء التنفيذ

أوجب المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي الحق في زيارة البنايات أثناء التنفيذ الأشغال ضمانا لاحترام رخصة البناء، وهذا وفقا لنص المادة 73 المعدلة من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم على انه "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين زيارة كل البنايات في طور الانجاز...".

فوفق للمادة نجد أن المشرع الجزائري جعل الالتزام بالزيارات الميدانية على كل البنايات التي هي في طور الانجاز، في حين انه قبل التعديل جعل مثل هذه الزيارات أمر اختياري وذلك ابتداء بكلمة "يمكن"<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2007-2008، ص 70..

حيث ينص على رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء قيامه بزيارة الأماكن، أن يعد جدول زمني للمعاينة لكل من الوالي ومدير التعمير المختصين وان يكون مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا، كما تكون الزيارة في الأوقات المسموح بها قانونا<sup>(1)</sup>.

- كما انه لا يقوم كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين بمعاينة أشغال البناء أثناء سيرها ولا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات التي تقدمها الإدارة إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة أي بعد افتتاح الورشة<sup>(2)</sup>.

- أضافت المادة 173 المعدلة من القانون رقم 90-29 على انه عند القيام بالزيارات التفقدية للبناءات التي هي في طور الانجاز من طرف المجلس الشعبي البلدي وأعوان المؤهلين قانونا حق التقنية الخاصة بالبناء أثناء قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمراقبة ويتعين عليه أن يطلب من المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع الوثائق التي تسلمها المصالح المختصة وتتمثل هذه الوثائق<sup>(3)</sup>:

- التصريح بفتح الورشة.

- رخصة الهدم.

- رخصة البناء: حيث يمكن للهيئات الرقابية طلب رخصة البناء من صاحب المشروع وذلك للتحقق من أمرين: التأكد من أن الأعمال والتصرفات التي يقوم بها صاحب المشروع مرخصة قانونا والأمر الثاني: إذا شرع في تنفيذ الأشغال يجب التأكد من مدي احترام المرخص له لأحكام ومواصفات هذه الرخصة وبالتالي إذا كان المعني بالأمر لا يتوفر على الوثائق المطلوبة انه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحزر

<sup>1</sup> انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، المحدد لشروط وكيفية يعن الأعوان المؤهلين للبحث عن مخلفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة الرسمية عدد 06، الصادرة في تاريخ 2006.

<sup>2</sup> انظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 61-176.

<sup>3</sup> انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55

منه محضر لأشغال شرع فيها بدون رخصة أو محضر معاينة لأشغال شرع فيها وغير مطابقة لرخصة البناء<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: الرقابة الإدارية بعد التصريح بانتهاء عمليات البناء

لقد ألزم المشرع الجزائري صاحب المشروع أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء وذلك عن طريق التصريح بالأشغال وإصدار شهادة المطابقة.

#### 1- التصريح بانتهاء الأشغال:

تنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على انه: "يودع المستفيدون من رخصة البناء خلال ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين ويشهد على الانتهاء من الأشغال، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء ومقابل وصل إيداع".

ويكمن الغرض من هذا التصريح في تمكن الجهة الإدارية المختصة من القيام بالمعاينة الدقيقة للأشغال ومنحه شهادة المطابقة في الأجل القانوني المرغوب فيه حتى يتمكن من استعمال المبنى في الغرض أو النشاط الذي أنجز من اجله، أعمالاً لحرية استعمال حق الملكية.

وعليه يمكن اعتبار التصريح بانتهاء الأشغال بمثابة طلب من اجل استصدار شهادة المطابقة.

ووضعه على عاتق كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، التزاماً بالحلول وجوباً محل المرخص له الذي لا يبادر باستصدار شهادة المطابقة رغم حلول أجل طلبها.

<sup>1</sup> صليح سعد، "سلطة الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة البحوث والدراسات إنسانية، كلية العلوم الإنسانية، جامعة سكيكدة، عدد 06 نوفمبر 2010، ص 308.

فالحلول الوجودية أو التفائنية عبارة عن التزام قانوني يقع على السلطات الإدارية المختصة مادامت هي المسؤولة في مجال التعمير والبناء وباعتبارها سلطة ضبط إداري، يناط بها عمل رقابي مستمر إما يكون وقائي أو ردعي.

## 2- استصدار شهادة المطابقة:

أوجب المشرع الجزائري كما سبق ذكره عند الانتهاء من أشغال البناء كل المستفيد من الترخيص أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء الأعمال لتسلم له شهادة المطابقة التي يمكن التأكد من خلالها من مدي مطابقة أشغال البناء للأصول الفنية والمواصفات العامة المقررة قانونا، لاسيما فيما يتعلق بمتطلبات الأمن في المباني وسلامتها وإحكام الإضاءة والتهوية والقيود الواردة على الارتفاع، وغيرها من القواعد الخاصة بالمحافظة على البيئة العمرانية من أي تلوث أو خطر يهدد الصحة العامة لشاغل المبني وغيرهم من المارة والجيران<sup>1</sup>، فشهادة المطابقة وسيلة رقابية هامة تتوج باحترام المرخص له لقانون التعمير ولمواصفات رخصة البناء فهذه الوثيقة الإدارية تعلن إن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة بها وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط الأساسية التي تمت دراستها و المحددة من خلال أحكام رخصة البناء<sup>(2)</sup>، وهذا ما نصت عليه المواد من 73 إلى 78 من القانون 90-29.

إن احترام المستفيد من البناء وفقا لما جاء في القوانين والتنظيمات، فإنه يستلم شهادة المطابقة، أما عن كيفية تحقيق مدى مطابقة الأشغال المنتهية مع مواصفات رخصة البناء تتم عن طريق لجنة تتكون من مؤهلين مكونين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح

<sup>1</sup> منصور مجاجي، "رخصة البناء آلية لحماية البيئة"، المرجع السابق، ص 168.

<sup>2</sup> jean Bernard Auby et Hugues Périnet-Marquet « droit de l'urbanisme et de la construction » P 416 .

المعنية الأخرى لاسيما الحماية المدنية بعد استدعائها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في مهلة 3 اسابيع من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال بعد استكمال هذا الإجراء، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك خلال 8 ايام على الأقل<sup>(1)</sup>، ويعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة عملية المطابقة، وتذكر في هذه المحضر جميع الملاحظات بين رأي اللجنة حول مدي المطابقة التي تمت معاينتها مع توقيع الحضر من طرف أعضائها وفي حالة غياب احدي المصالح المعنية أو كلها يتم توقيع المحضر من طرف أعضائها وفي حالة غياب احدي المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد مطابقة الأشغال تسلم شهادة المطابقة، أما إذا كان الأمر على خلاف ذلك فإن السلطة المختصة بمنح هذه الشهادة، تعلم المعني بعدم إمكانية تسليمه إياها و لأنه ملزم بتحقيقه مطابقة البناء للتصاميم المصادق عليها.

إلا انه في حالة عدم تلقي المعني أي قرار يفصل في طلب الشهادة المطابقة بعد مضي ثلاثة أشهر من إيداع التصريح بانتهاء أشغال البناء، يمكنه أن يودع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية وهذه الحالة تكون مدة اجل التسليم يرخسه المطابقة أو الرفض المبرر خلال 15 يوماً<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

### 3- سلطة الأمر بهدم البناء:

الأمر بالهدم هو إجراء تتخذه السلطة الإدارية كإجراء ردعي في حق صاحب البناء المخالف لاستمراره في تنفيذ أعمال البناء رغم تبليغه بأمر وقفه الأشغال<sup>(1)</sup>، حيث عمد المشرع بصدر القانون رقم 04-05، إلى إعطاء صلاحيات كاملة للبلدية والولاية في الرقابة العمرانية في نطاق اختصاصها وأعاد بعث المادة 76 من القانون رقم 90-29 من جديد الذي تم إلغائه صراحة بالمادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 94-07<sup>(2)</sup>، مع تفصيلات فيها وجعل الصلاحية الكاملة للبلدية لهدم البناءات التي تقام بدون رخصة دون الإخلال بالعقوبات الجزائية، وأصبحت تنص على انه "يمنع الشروع في أي أشغال البناء بدون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

فهكذا مكن المشرع الإدارة من سلطة مباشرة عملية الهدم لكل بناية أنشأت دون رخصة بناء دون اللجوء إلي القضاء<sup>(3)</sup>، حيث أن الإدارة في حالة تأكدها من وجود جريمة البناء دون ترخيص، تلجأ مباشرة إلي الهدم دون تطبيق التدبير الأول والمتمثل في الأمر بوقف الأشغال<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> Mouna Ben kilili, le contentieux pénal des permis de construire, mémoire pour l'obtention du diplôme des approfondies en droit de l'environnement et de l'urbanisme Tunis ,Elmonor,2002-2003 ;p74.

<sup>2</sup> حسين مسعودي، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير مجلس دولة عدد خاص، 2008، ص 161.

<sup>3</sup> عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي العدد السادس سنة 2007 ص 37. وكذلك الحكم الصادر عن محكمة تمالوس بتاريخ 29-11-1996 فهرس 96/65.

<sup>4</sup> فبعد استفاد الإجراءات الرقابية والمتمثلة خاصة في أمر وقف تنفيذ الأعمال المخالفة لقانون رخصة البناء وكذلك الأمر بتصحيحها وتحقيق مطابقتها للقانون يصدر قرار لهم والإزالة من قبل (مجلس الشعبي البلدي) كقرار إداري تنفيذي.

## المطلب الثاني: الأعران المؤهلين قانونيا لمراقبة وضبط المخالفات العمرانية

استحدثت المشرع الجزائري جهاز إداري فعال وراذع للحد من ظاهرة البناءات غير شرعية ولتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والمتمثل في الأعران المؤهلين لمعاينة المخالفات المتعلقة بالبناء والتعمير ونظرا لنشاط وحركية مجال البناء والتعمير فقد حاول المشرع توسيع مجال الرقابة من خلال استحداث عدة جهات قانونية تقوم بضبط المخالفات المتعلقة بالتعدي على قوانين البناء والتعمير، والتي جاءت متناثرة بين مجموعة من القوانين والمراسيم التطبيقية.

## الفرع الأول: الأعران المحددين في قانون التهيئة والتعمير

نصت المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 على ما يلي: "على ضباط أعران الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول البحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من:

- مفتش التعمير.
- أعران البلدية المكلفين بالتعمير.
- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية...".

وتوضيحا لذلك جاء نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-155، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 على ما يلي: "طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 والموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع وتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

1- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-255 المؤرخ في 2 محرم عام 1412 الموافق 14 يوليو سنة 1991 والمذكور أعلاه.

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

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.

- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.

- التقنيين الساميين (في البناء) ذوي خبرة 5 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

3- الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة).

- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.

- ويتم تعيين الأعوان السابق ذكرهم على قائمة اسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعمل والتعمير، ويؤدي الموظفون المؤهلون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة، كما يجب أن يزودوا بتكليف مهني يسلم حسب الحالة، الوزير

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30-01-2006، المحدد لشروط و كفايات تعيين الأعوان، جريدة الرسمية، رقم 07.

المكلف بالعمران والوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، ويصادقه كاتب الضبط لدي الجهة القضائية المختصة على التكليف، ويسحب التكليف المهني في حالة التوقف المؤقت أو الدائم ويرجع لصاحبه في حالة استئناف العمل<sup>(1)</sup>

مما سبق ذكره يلاحظ أن مهمة الرقابة قد أسندت لعدة جهات، والمتمثلة أساسا في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الأشخاص العاملين على مستوى وزارة السكن والعمران وكذا الأشخاص العاملين بمصلحة التعمير على مستوى البلدية، كما تم استحداث أجهزة أخرى تتولى مهمة عملية مراقبة الأشغال ومدى مطابقتها للرخص العمرانية المسلمة<sup>(2)</sup> وتتمثل في لجنة مراقبة عقود التعمير والتي تنشأ لدي الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

### الفرع الثاني: الأعيان المحددين في قانون الإجراءات الجزائية

استنادا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السابقة الذكر فإن الأشخاص المؤهلون قانونا لمعاينة مختلف الجرائم والبحث في مخالفات التشريع الخاص بالتهيئة والتعمير يتمثل:

الضباط وأعيان الشرطة القضائية المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية، وقد حددت المادة 15 من الأمر رقم 66-155 المتضمن الإجراءات الجزائية<sup>3</sup>، الأشخاص المتمتعين بصفة ضابط الشرطة القضائية والتي جاء نصها كالتالي: "يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية":

<sup>1</sup> عايدة مصطفاوي: النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة دحلب، البلدة، الجزائر، 2013، ص 169. انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 والمادة 76 مكرر في القانون رقم 90-29.

<sup>2</sup> المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25-01-2005، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015.

<sup>3</sup> الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 8-06-1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 11 جوان 1966، المعدل والمتمم.

- 1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.
  - 2- ضباط الدرك الوطني.
  - 3- محافظو الشرطة.
  - 4- ضباط الشرطة.
  - 5- ذوي الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين امضوا في سلك الدرك 3 سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.
  - 6- مفتشوا الأمن الوطني الذين قضاوا في خدمتهم بهذه الصفة 3 سنوات على الأقل وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني والداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.
  - 7- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر من وزير الدفاع الوطني ووزير العدل".
- كما حددت المادة 19 من نفس القانون الأشخاص الذين لهم صفة أعوان الضبط القضائي والتي جاء نصها كما يلي:
- "يعد من أعوان الضبط القضائي موظفوا مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك و مستخدموا مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضابط الشرطة القضائية".
- يتضح من خلال نص المادة السابقة أن المشرع قد توسع كثيرا من دائرة المكلفين بمعاينة الجرائم والتحري عن مخالفات البناء والمتمثلين في الضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية ويمكن قوله هنا أن معظم هؤلاء الأشخاص ليسوا بمختصين في ميدان البناء والتعمير وليس لهم دراية شاملة بهذا الميدان

لا من الناحية التقنية ولا حتى من الناحية القانونية والإدارية فكيف يمنح لهم سلطة ضبط المخالفات؟

### الفرع الثالث: الأعوان المحددين في قانون مطابقة البناءات و إتمام انجازها

تطبيق لنص المادة 68 من القانون رقم 08-15 يلاحظ أن المشرع منح أيضا مهمة البحث لفرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحقق وهم مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير بالبلدية والمتمثلين في مفتشي التعمير موظفي إدارة التعمير والهندسة المدنية وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

إن هؤلاء الأعوان يتم تنظيمهم في شكل فرق، كل فرقة تتكون من ثلاثة أو أربعة أعوان حسب شكل الإقليم في كل بلدية وحظيرة السكنات ولكل فرقة مسؤول يبرمج الخرجات الميدانية ويعمل على تنسيقها، ويتم تعيين أعوان الفرق بقرار من طرف الوزير المكلف بالتعمير والبناء وهذا باقتراح من مدير التعمير والبناء، أو من طرف الوالي المختص إقليميا وهذا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص<sup>(1)</sup>، ويعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية<sup>(2)</sup>:

- مفتش التعمير.

- المهندسين المعماريين.

- المهندسين المدنيين.

- مهندسي التطبيق.

- المتصرفين الإداريين.

<sup>1</sup> المادة 3-8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-150 المؤرخ في 02-05-2009، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخ في 06 ماي 2009.

<sup>2</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

وما يمكن ملاحظته في هذا الشأن أن المشرع لم يكتف بالأعوان المكلفين بالبحث مخالفات التهيئة والتعمير والمنصوص عليهم في المرسوم التنفيذي رقم 06-55<sup>(1)</sup>، وإنما قام بتعيين أعوان جدد مهمتهم تطبيق أحكام القانون رقم 08-15 و بالتالي تحقيق الهدف التي جاء به هذا الأخير والمتمثل أساسا في تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

---

<sup>1</sup> المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

## خلاصة الفصل الأول

نلخص من خلال دراستنا لهذا الفصل الأول إلي القول بان المخالفات العمرانية تجاوز الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بقواعد البناء في مجال التهيئة العمرانية وترجع أسبابها إلي عوامل عديدة ساهمت في تفاقم حجم هذه الظاهرة، وتتراوح العقوبات المقررة لها بحسب نصوص المواد 77 من قانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91-176 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسلم ذلك.

ونخلص من خلال المبحث الثاني أن مهمة الرقابة وضبط المخالفات قد أسندت لعدة جهات والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ومختلف الأشخاص العاملين على مستوى وزارة السكن والعمران ومختلف مصالح البلدية بمصلحة التعمير ومختلف الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التعمير طبقا لقانون الإجراءات الجزائية وكذا قانون تحقيق مطابقة البناءات والملاحظ أن المشرع وسع من دائرة المكلفين بالقيام بعمليات الرقابة وعدد جميع الأشخاص المختصين وهذا ما يفسر رغبة في التحكم والسيطرة على ظاهرة التعدي وعدم احترام أحكام وقواعد التهيئة والتعمير.

# الفصل الثاني:

الإجراءات و التدابير الرقابية لعمل  
السلطة الإدارية في التصدي للمخالفات

## الفصل الثاني: الإجراءات والتدابير الرقابية لعمل السلطة الإدارية في التصدي للمخالفات

من خلال دراستنا لهذا الموضوع اتضح بأن ميدان التهيئة والتعمير يعرف تجاوزات ومخالفات جد خطيرة سبب انعكاسات على الوسط الطبيعي بطريقة سلبية وساهمت في انتشار التعمير غير منظم، أين استلزم الأمر وضع المشرع الجزائري لجهاز رقابي استحدث بموجب القانون 05/04 من خلال إستراتيجية المراقبة الميدانية لكل أشغال البناء الجارية عن طريق أعوان مؤهلين قانونا لعملية المعاينة والمراقبة وحال الوثائق التقنية اللازمة للبناء قيد التشييد، أين يتم تحرير محاضر تتضمن وقائع المخالفة ونتائج المعاينة الميدانية والتي تكون بصدد متابعات قضائية ينجر عنها عقوبات إدارية و أخرى مالية وجزائية.

و بالتالي سأتطرق في هذا الفصل إلى أنواع المحاضر التي يتم تحريرها و مدى حجيتها القانونية وطرق المتابعة القضائية كمبحث أول ثم حدود التصدي للمخالفات العمرانية من طرف السلطات الإدارية والتدابير التي تم تقريرها قانونا كمبحث ثاني.

### المبحث الأول: إجراءات تحرير المحاضر وطرق المتابعة القضائية

يتضمن هذا المبحث توضيح لأنواع المحاضر وحجتها القانونية في مطلب أول وطرق تحريك الدعوى القضائية ضد المخالفين لأحكام تشريع العمران كمطلب ثاني.

#### المطلب الأول: تحرير محاضر المخالفات وحجبتها

بعد القيام بإجراءات المراقبة من طرف الأعوان المؤهلين وعند معاينة مخالفة فإن العون يلتزم بتحرير محضر المخالفة يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف نفسه، أين يتم توقيع المحضر كل من العون والمخالف وحالة الرفض يتم تدوين ذلك في المحضر، وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحا ما لم يثبت العكس بحسب نص المادة 76 مكرر 2 من القانون 29/90 المعدل والمتمم وكذلك نص المادة 65 من القانون 15/08 التي نصت على: "يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها".

وقد حددت المادة 15 من المرسوم 55/06 المعدل والمتمم أين تحرير المحاضر و تكون في شكل استمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية وتسجل في سجل مفتوح لهذا الغرض الذي يرقم ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا، وهنا تظهر بسط الرقابة القضائية على المحاضر التي تزيد من حجيتها في إثبات وقائع جرائم المخالفات.

### الفرع الأول: أنواع المحاضر التي يتم تحريرها قانونيا

المادة 16 من المرسوم 55/06 المعدل والمتمم قد حددت أنواع المحاضر التي يتم تحريرها وتكون كالآتي:

أ- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء (انظر الملحق رقم 1):

نجد المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 المعدل والمتمم قد حددت الإجراءات اللازمة بشأن محضر معاينة أشغال الشروع فيها بدون رخصة بناء على انه بعد إتمام المعاينة وهي جنحة البناء بدون رخصة يتوجب على العون تحرير محضر جد دقيق للوقائع ويتم إرساله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في ظرف 72 ساعة.

حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل لا يتعدى ثمانية أيام بإصدار قرار الهدم يبدأ حسابها من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة وفي حالة تماطله يتم اتخاذ قرار الهدم من طرف الوالي المختص في اجل 30 يوما.

فمن خلال المادة السالفة الذكر يتبين أن المشرع الجزائري فتح المجال لصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي لتصل حدود تولي مهام قواعد العمران وتطبيق قانون التهيئة والتعمير وذلك بفتح المجال للوالي بالتدخل في اتخاذ قرار الهدم للبناء الغير مرخص خلال الآجال المحددة قانونا، في حين نجد إغفال المشرع لمسؤولية البلدية على مثل هذا الإجراء فهو لم يحدد الحالات التي تحول دون اتخاذ قرار الهدم، وبالتالي جعل هذا الفراغ القانوني لإدارة البلدية أن تتهرب من مسؤوليتها في الهدم كإجراء ردي ضد البناءات الغير مشروعة وتتعسف في ذلك، في حين من جهة أخرى نجد تأكيد المشرع على مسؤولية المخالف المعارض لعملية الهدم<sup>(1)</sup>، التي تتم تحت تكاليفه على أن يحملها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية المتاحة<sup>(2)</sup>.

ب- محضر أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم (انظر الملحق رقم 02)

نجد المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعد والمتمم قد تم النص على هذا النوع من المحاضر فيه، ولكن قانون التهيئة والتعمير لم يحدد ماهية هذه المخالفة ونص على انه يتم تحرير المحضر رغم درجة وخطورة القيام بعملية الهدم دون رخصة هدم وما تشكله من مخاطر على المواطنين والبناءات التي تكون مجاورة لها.

<sup>1</sup> الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص37.

<sup>2</sup> عابدة ديرم، المرجع السابق، ص152.

حيث نجد ن المادة 76 من القانون 29/90 تنص على انه: "يترتب على المخالفة حسب الحالة مطابقة البناء أو القيام بهدمه"، حيث نجد أن نصوص القانون قد تحدثت عن القرار انفرادي للإدارة في حالة هدم البناء بدون رخصة أو البناء الغير مطابق لرخصة البناء<sup>(1)</sup>، ولم تتحدث في أي مادة على المخالفة القانونية لأشغال البناء التي يتم هدمها دون الحصول على رخصة الهدم وكذا لم يتطرق إلى الإجراءات القانونية من خلال محاضر المعاينة.

وفي كل الحالات سواء في حالة البناء الغير مرخص له أو البناء الغير مطابق لرخصة البناء أو الهدم بدون ترخيص، فإنه يجب على العون المؤهل قانونيا أن يرفق محضر المخالفة بتقرير يوضح فيه طبيعة المخالفة وهوية الشخص المخالف وعنوانه ويتم إرسال نسخة من المحاضر لكل تقرير إلى مديرية التعمير والبناء للسهر على تطبيقها حسب نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 277.

<sup>2</sup> عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، ص 308.

ج- محضر معاينة الأشغال التي تم الشروع فيها وهي غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة (انظر الملحق رقم 03)

نصت على هذه الجنحة المادة 76 مكرر 5 من قانون 29/90 المعد والمتمم والتي تسمح للعون المؤهل أن يحرر محضر المخالفة ويرسل إلى الجهات القضائية المختصة إقليميا وترسل نسخة منه لرئيس مجلس الشعبي البلدي والوالي خلال اجل 72 ساعة وتقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها في الدعوى إما بمطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً في اجل تحدده الجهة القضائية وفي حالة عدم الامتثال للحكم الذي صدر من طرف القضاء في الأجل المحدد يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة علة نفيه المخالف وبالتالي تم التوصل أن المشرع الجزائري قرر مباشرة إلى القضاء في حالة البناء المخالفة لرخصة البناء حيث نجد تدخل المجلس الشعبي البلدي أو الوالي يكون في الدرجة الثانية لتنفيذ قرار الهدم، ولم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر لعملية الهدم كما فعل في جريمة البناء بدون رخصة لأن المخالف في جريمة البناء دون رخصة لم يحترم ولم يعترف بالقانون أصلاً بينما في الحالة الثانية استجاب القانون بالحصول على الرخصة إلا انه خالف محتوى وتوجيهات الرخصة في حد ذاتها.

وما تمت ملاحظته انه يتم عكس ذلك لان في جريمة البناء دون رخصة هو مخالفة لقانون التهيئة والتعمير وبالتالي يحال المحضر على الجهات القضائية التي صدر عنها قرار الهدم، غير انه المخالفة في مخالفة البناء الغير مطابق رخصة البناء فإن المخالفة قد خالف قرار إداري لا بد من أن يبيث فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي أو لا مع اتخاذ قرار مطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً بحسب الحالة.

كما أن في البناء الغير مرخص له منح الجماعات المحلية والمتمثلة في البلدية أو الوالي سلطة اتخاذ التدابير اللازمة بالهدم نظرا لعنصر الوقت الضروري وذلك لطول مدة الأحكام القضائية التي تأخذ وقت من حيث دراسة الملف القضائية المتوفرة على عكس عنصر الاستعجال الذي يقضي بوقف البناء الغير المرخص اتخاذ إجراء الهدم في أسرع وقت ممكن<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، ص306-307.

## الفرع الثاني: الحجية القانونية لمحاضر مخالفات تشريع العمران

لقد نصت المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 29/90 على انه في الحالات يبغي المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس، كما المخالفات تثبت في محاضر تبقي حجتها قائمة إلى أن يثبت فيها بالتزوير كونها تكون مثبتته لوقائع مادية.<sup>1</sup>

ومن ثمة فإن المحاضر التي يحررها الأعوان المؤهلين قانونا تبقى صحيحة إلا أن يتم الطعن فيها بالتزوير.

وتصنف ضمن النصوص المنصوص عليها ضمن المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 155/66 المعدل والمتمم: "في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم أو الموظفين وأعوانهم الموكلة إليهم مهام الضبط القضائي سلطة إثبات الجرح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجيتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود".

وخاصة أن اغلب المحاضر التي يتم تحريرها تكون بصدد المتابعة القضائية وتؤدي إلى عقوبات إدارية وأخرى جزائية يتحمل صاحبها تكاليف ذلك.

<sup>1</sup>عابدة دبرم، المرجع السابق، ص151.

## المطلب الثاني: طرق المتابعة القضائية لمخالفة التهيئة والتعمير

يتم تحريك الدعوى العمومية في مادة رخصة البناء أي البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها طبقا للمادة 01 من قانون الإجراءات الجزائية أما عن طريق النيابة العامة.

### الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية عن طريق النيابة العامة

للنيابة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها بمجرد علمها بأية وسيلة وتعتبر عناصر المعاينة المحررة من قبل الأعوان المؤهلين أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة.

ترسل نسخة من المحاضر الرسمية خلال 7 أيام من تاريخ المعاينة إلى كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ليتولي هذا الأخير إنذار المخالف بوقف الأشغال المخالفة ويستمد سلطته من اختصاص الحفاظ على النظام العام بحكم المادة 75 من قانون البلدية التي تنص على: "يتولي رئيس المجلس الشعبي البلدي...السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير"، كما ترسل نسخة من السابق إلي وكيل الجمهورية ليتمكن من مباشرة الدعوى الجزائية خلال 72 ساعة كما حددتها المادتين 65-66 من قانون التهيئة والتعمير 08-15 التي تنص على: "يتم تحرير محضر في المخالفة المكانية يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها".

يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة.

وفي حالة رفض المخالف لتوقيع على المحضر يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس، فيرسل المحضر خلال 72 ساعة الأولى إلى الجهة القضائية المختصة وترسل نسخة ثانية من المحضر حسب الحالة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختص إقليميا في أجل لا يتجاوز سبعة أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

وتقرر الجهة القضائية المختصة البث في الدعوى إما بالقيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف<sup>(1)</sup>

## الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية في طريق الادعاء المدني

### المباشر

يلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعترف بالتأسيسي كطرف مدني أمام القاضي الجزائري سواء بالنسبة للمتضرر من الجريمة في حالة ارتكاب المعني لمخالفة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكامها أو بالنسبة للغير الجمعيات أو ذلك استنادا إلى نص المادة 74 من قانون 90-29<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup> بن ناجي نوال ريمة، "مجلة المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)"، ص314.

<sup>2</sup> بن ناجي نوال ريمة، مرجع نفسه.

المبحث الثاني : حدود التصدي والتدابير المقررة للبناءات المخالفة لقانون التهيئة والتعمير

## المطلب الأول: حدود عمل السلطة الإدارية في التصدي للمخالفات العمرانية

تقوم السلطة الإدارية المحلية بدور محوري في التصدي لآفة البناء غير القانوني حيث جرت العادة عند ممارسة رجال السلطة لاختصاصاتهم المحلية وجوب معاينة مخالفات التعمير من طرفهم شخصيا أو من طرف أعوان السلطة المحلية عند وضع هذه المخالفات فورا دون الأخذ بعين الاعتبار المقتضيات القانونية المعمول بها في هذا الشأن.

ويعد هذا العمل المنجز من طرف رجال السلطة خرقا واضحا للقانون وتدخل في اختصاص متدخلين أخرى، تستتبعه المساءلة القضائية لوجود خرق واضح للنصوص القانونية المؤطرة لمجال التعمير، مما نتج عنه صدور جملة من الأحكام القضائية ضد رجال السلطة المحلية (الفقرة الأولى).

كما يمكن اعتبار تنوع النظام العقاري عاملا يساهم في التخفيف من الضغط المتزايد على السكن مما يسمح بتقليص المخالفات المتنامية لضوابط التعمير والبناء، فتوفير الوعاء العقاري وتعبئته في مجال التعمير قادر على محاصرة المد المتنامي للبناء غير القانوني الذي يعد تحديا يوميا للسلطة الإدارية المحلية (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى: معوقات تشريعية

عرف ميدان التعمير والبناء صدور مجموعة من النصوص القانونية الجزرية في مجال التعمير، إلا أن الملاحظ هو كثرة المتدخلين في هذا الميدان، مما يطرح عدة إشكالات عملية أهمها غياب التنسيق بين مختلف الأجهزة الإدارية المكلفة بمراقبة وزجر

مخالفات التعمير والبناء، إذ يغلب طابع الارتجال والإشكالية في وضع إستراتيجية فعالة وناجحة في تدبير قطاع التعمير.

فتعدد المتدخلين في مجال التعمير يساهم بشكل كبير في ضعف التنسيق مما ينعكس سلبا على عمل الوكالات الحضرية، باعتبار دورها الهام في وضع نظام إعداد وثائق التعمير والحرص على الالتزام بها من طرف المجالس المنتخبة.

بالنسبة للتجزئيات العقارية فإن 90-25 يشترط ضرورة أن يكون العقار محظا أو موضوع طلب تحفيظ دون تقديم أي تعرض داخل المجال القانوني المحدد لذلك وبالنظر للمساحة الشاسعة للأراضي الجموع غير المحفظة فإن إدراج هذا المقتضى يحول دون استفادة ذوي الحقوق من هذه الأراضي عن طريق تجزئتها للمساهمة في احتواء ظاهرة البناء غير القانوني، لذلك فإن الإبقاء على هذا المقتضى دون تعديل يعقد أكثر من مهمة السلطة الإدارية المحلية في محاربة البناءات غير القانونية.

وللإشارة فقط فإن الأوامر الإدارية بالهدم وكذا الأحكام القضائية الصادرة بالهدم وإرجاع الحالة إلي ما كانت عليه لا تجد طريقها إلي التنفيذ رغم أن المشرع المغربي ضرب للمخالف أجل محدد يتعين عليه انجاز أشغال الهدم داخله، قبل تدخل اللجنة الإدارية للقيام بذلك في حالة امتناع المخالف عن ذلك.

كما يلاحظ أن المشرع المغربي وضع أجل لا يتعدى 48 ساعة من أجل قيام اللجنة الإدارية بإجراء عملية الهدم على نفقة المخالف وهو أجل في اعتقادي قصير جدا، لم يراع التنوع الذي يمتاز به هذا اللجنة ما قد يعسر اجتماعها داخل هذا الأجل القصير جدا، إضافة إلي أن بعض الجماعات الترابية يتبع عليها طابع البعد عن المراكز الحضرية وبوعورة تضاريسها مما يجعل أجل 48 ساعة لتنفيذ أوامر الهدم شبه مستحيلة.

إضافة إلي ذلك فإن كان عمل اللجنة الإدارية المكلف بالهدم قد يبدد في المناطق الحضرية وشبه الحضرية، حيث تتوفر كل الآليات والمعدات الضرورية لممارسة عملية الهدم، فإن ذلك قد لا يكون متاحا عندما يتعلق الأمر بالمناطق النائية حيث تلك الآليات

والمعدات، كما قد يعتمد المخالف إلى التهديد بإحراق الجسد من أجل صد اللجنة الإدارية عن التنفيذ غير أن السلطة الإدارية المحلية في إطار عملها المتواصل من أجل التصدي للآفة البناء غير القانوني، غالباً ما تعتمد إلى الوقف الفعلي للأشغال تلقائياً رغم أن المشرع المغربي لم يسند لها هذا الاختصاص إلا في إطار ممارسة رجال السلطة لصفته الضبطية، والرأي فيما اعتقد أن هذا العمل يعد استباقياً واستعجالياً من شأنه أن يضع حداً للمخالفة في مهدها، ويساهم في تجاوز الصعوبة المرتبطة بتنفيذ قرارات الهدم الإدارية والقضائية.<sup>(1)</sup>

#### الفقرة الثانية: تنوع النظام العقاري

مما لا شك فيه أن للعقار درسهام في مختلف مناجي الحياة الاقتصادية والاجتماعية فهو بمثابة الحجر الأساس في كل عملية تنمية، مما يحتم على الإدارة اتخاذ كل التدابير والإجراءات الضرورية لتوفير الوعاء العقاري اللازم لخلق التنمية المنشودة، خاصة توفير الأراضي لخلق مختلف البرامج والمشاريع المزمع إحداثها في ظل عجز الدولة والجماعات المحلية عن اقتناء العقارات الضرورية لذلك.

إلا أنه في الغالب الأعم تجد الإدارة نفسها عاجزة عن توفير ذلك الوعاء العقاري القادرة على مساندة النمو العمراني خاصة في المدن الكبرى والتي تعرف استقطاباً هائلاً لسكان خاصة المنشأة من الهجرة الداخلية، مما ساهم بشكل كبير في ارتفاع السكان بالمجال الحضري خاصة قرب الأحياء الصناعية وفي التجمعات، السكنية غير المهيكلة ما أدى إلى ظهور ظاهرة تزييف المدن.

<sup>1</sup> المصطفى طایل، "السلطة المحلية، التصدي لمخالفة التعمير والبناء، وفق قانون رقم 66-12 آية نجاعة؟"، مجلة التشريعات البناء والتعمير، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 37-38-39.

سمح هذا الضغط المتزايد على السكن بظهور مخالفات عديدة للتعمير، مما ولد صعوبة لدي السلطة المحلية في التصدي لظاهرة، البناء غير القانوني رغم ما تقوم به دور استباقي في الحد من تفشي هذه الظاهرة.

فتعدد الأنظمة العقارية بالمغرب لا يساهم في التواء هذه الظاهرة من خلال إحداث تجزئات سكنية أو مجموعات سكنية في المدن والقرى، لذلك فغالبا ما نجد رصيذا مهما من الأراضي الأوقاف قد تشيد عليها أبنية قديمة وتستغل من طرف آخر ذلك دخل محدود لسنوات عديدة، من دون العمل على استغلال هذه الأراضي في تقليص من الضغط المتزايد على السكن.<sup>(1)</sup>

المطلب الثاني: التدابير والعقوبات المقررة لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر

إن الإجراءات القانونية التي تم تحديدها من قبل المشرع الجزائري ذو إستراتيجية عالية إذ تهدف إلي تنظيم أعمال التشييد والبناء بصفة عامة وذلك من خلال الهيئات الرقابية المكلفة بمراقبة وضبط المخالفات العمرانية ومختلف الأعوان المؤهلين قانونا لعملية المراقبة وتتبع المخالفين، حيث تم تحديد مجموعة من التدابير الإدارية كمطابقة البناء لتصحيح المخالفات وإجراء الهدم وإزالة البناء، وعقوبات مدنية تشمل التعويض على أساس المسؤولية المدنية التقصيرية، وعقوبات جزائية تترتب على المتابعة الجزائية للجريمة التي ترتكب بصدد البناء بدون رخصة أو للبناءات الغير مطابقة لقواعد رخصة البناء.

حيث ستم الدراسة والتطرق في هذا المطلب للعقوبات الإدارية في الفرع الأول والفرع الثاني العقوبات الجزائي والمدنية لمخالفات تشريع التهيئة والتعمير.

<sup>1</sup> المصطفى طایل، مرجع سابق، ص 39-40.

## الفرع الأول: العقوبات الإدارية المقررة قانون المخالفات التهيئة والتعمير

تتميز العقوبة الإدارية في مظهرها بكونها بديلا للعقوبة الجنائية لأهداف وأسباب يتم تقديرها من قبل المشرع وفقا لما تم رسمه وتبينه كسياسة تشريعية في مجال التجريم والعقاب، حيث يكمن الفرق بين العقوبة الإدارية وتدابير الضبط الإداري من حيث الغاية المبتغاة لكل منهما، فالأول غرضها ردع المخالفة وزجر غيره في إطار ما يسمى بالعقوبة الإدارية، أما الثانية فهي إجراء وقائي يهدف إلي توقي الحذر والحيطة للمخالفات وشبكة الوقوع والذي يدخل ضمن تدابير الضبط الإداري.<sup>(1)</sup>

ونجد أن المشرع قد رتب اثنتين للمخالفة بحسب نص المادة 76 مكرر وهي إما مطابقة للبناء المنجز أو القيام بهدمه وهنا يظهر بأن العقوبة الإدارية تكون إما بمطابقة البناء من خلال إجراءات تحقيق المطابقة أو الهدم الكل للبناء المنجز

### أولاً: مطابقة البناء المنجز

ويكون ذلك من خلال الأمر بالتصحيح وتحقيق مطابقة البناء المنجز، حيث يقصد بالتصحيح: "إبراء البناء من العيوب الذي المترتبة أثناء تنفيذه والعمل كل خطة مطابقة لأحكام قانون البناء والتعمير وكذا رخصة البناء المسلمة ولكن ليس بمبادرة صاحب المشروع نفسه الحائز على رخصة البناء كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة وإنما بإيعاز من السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري، مهمتها الأساسية السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء، والعمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة مع مضمون رخصة البناء كمستند قانوني ينظمها ، مع ممارسة حق البناء من قبل أي شخص على قطعة أرضية أو عقار في أي زمن واجل معين، ويأتي هذا الأخير

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين "دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير" رخصة البناء نموذجاً"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2011-2012، ص155.

بالمطابقة على اثر النتائج التي قامت بها المصالح الإدارية والتقنية لأعمال المراقبة والمعاينة طبقا للإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانونا<sup>(1)</sup>

حيث تجدر الإشارة إلي ضرورة التفريق بين البناء المطابق حسب نص المادة 76 مكرر 3 من القانون 90-29 المعدل والمتمم باعتبارها إجراء وتدبير ذو طبيعة إدارية يفرضه العون المؤهل كأثر عن مخالفة أشغال البناء للرخصة المسلمة له ومن أحكام المطابقة التي اقرها قانون 15/08 حيث تعرف المادة 02 منه بأن تحقيق المطابقة هو: الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد البناء والتعمير".

أما عدم المطابقة فإنه يكون محل لتحرير محضر عدم المطابقة من طرف العون المؤهل قانونا وذلك وفق للمادة 27 من القانون 15/08، حيث يجب على العون المؤهل قانونا وأعاون البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارات ميدانية للاماكن ومعاينة حالة البنايات الغير مطابقة والتي يترتب عنها في جميع الحالات تحرير محضر لعدم المطابقة.

حيث انه بعد القيام بإجراء المراقبة ومعاينة البناء المخالف لقواعد والتعمير يجري تصحيح لمطابقة البناء من طرف السلطة الإدارية لجعل البناء مطابق لأصول الأعمال التصحيحية اللازمة التي تتماشى مع الوسائل التقنية والهندسية المعمول بها في انجاز البناءات المماثلة.

ففي حالة قيام المخالف بالأعمال التصحيحية، يحصل على شهادة المطابقة، أما في حالة عدم خضوعه للأمر القضائي بمطابقة البناء حسب نص المادة 76 مكرر فقرة 3 من القانون 29/90 المعدل و المتمم يقوم الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 744.

بالتنفيذ المباشر للهدم الجزئي أو الكلي للبناء المخالف لرخصة البناء على مصاريف المخالف.

حيث نلاحظ أن المشرع الجزائري قد طبق العقوبة الإدارية كإجراء ردي و كتنديب ضروري تقوم به الإدارة بعد تحرير محضر من طرف العون المؤهل، أو بعد التصريح من طرف صاحب المشروع بانتهاء الأشغال وعدم حصوله على شهادة المطابقة لعدم البناء لأشغال الرخصة، ونصت المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90: "... تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية أما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في اجل تحدده".

حيث نجد أن إجراء التصدي للبناءات المخالفة هو إجراء أنيطت به السلطة الإدارية وليس الجهات القضائية لتفعيل دورها في الجزر والردع و حمل الأفراد على احترام وتجسيد أحكام وقواعد قانون العمران في حالة عدم الامتثال له باللجوء إلى عملية الهدم المباشر عن طريق ما يسمى بالتنفيذ المباشر<sup>(1)</sup>

حيث تم التوصل إلا أن الأمر بالمطابقة أو التصحيح هو تدبير إداري وقائي يهدف إلى تشجيع الباني على الرجوع إلى الوضع العادي واستكمال ما نقص من أعمال تقاديا لنتائجها السلبية على نظام البناء والدولة والمساس بالنظام العام الجمالي للمدينة الذي يعد من الصالح العام، غير انه قد يتحول من تدبير وقائي إلى ردي في حالة عدم الامتثال للأوامر الموجهة للباني من طرف الإدارة في حالة تماديه وإنكار وإهمال واجب التصحيح واستكمال الأعمال المعنية في الوقت والشكل المناسبين و الذي يستدعي تطبيق العقوبات المقررة قانونا لذلك.

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 749.

## ثانيا: الهدم الكلي أو الجزئي

المشروع الجزائري استعمل مصطلح الهدم بصفة متكررة لمواجهة حالات البناء المخالف محل إجراء الهدم فقانونيا تم التوصل إلي أن "الهدم هو أن يتم نقض البناء المخالف وتحكيمه ومطابقته لقانون رخصة البناء، خلافا لنظيره المصري والأردني اللذان استعملا مصطلح الهدم وإزالة لمعالجة وضعيتين قانونيتين مختلفتين، رغم اشتراكهما في النتيجة المادية وهي تحطيم البناء أو المبني كليا أو جزئيا ولكن لسببين مختلفين<sup>(1)</sup>.

أما الإزالة مصطلح نعني قانونيا به: "نقض المبني أو محوه من النسيج العمراني كليا أو جزئيا كما هو الشأن بالنسبة للهدم، ولكن هنا نجد لها لأسباب قانونية ومادية أو موضوعية مختلفة خاصة في إقامة المبني وتشييده بمخالفة احتكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، ويصدر قرار الإزالة هذا كونه قرارا إداريا تنفيذيا صادرة عن جهة إدارية مختصة كإجراء ردي يحمل في ثناياه طابع العقاب لا الوقاية<sup>(2)</sup>.

حيث تم التمييز بين الهدم كرخصة لإزالة البناء اجل للسقوط، وبين إجراء الهدم كتدبير إداري تلجأ إليه الإدارة وتأمّر به الجهات القضائية في حالة البناء دون رخصة أو البناء المخالفة لرخصة البناء الممنوحة وعدم الامتثال للأمر القضائي بمطابقة البناء.

وقد حدد المشروع الجزائري الأسس القانونية التي تم الاعتماد عليها في عملية الهدم وذلك بموجب المادة 766 مكرر 3، 76 مكرر 4، 76 مكرر 5، والمادة 17 من القانون 15/08 والمادة 86 فقرة 03 من القانون 10/11 المتعلقة بالبلدية.

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 752.

<sup>2</sup> عزاوي عبد الرحمن، مرجع نفسه، ص 700.

حيث نجد أن الهدم هو قرار إداري صادر بالإرادة المنفردة من جهة إدارية إلا وهي الإدارة بناء على محاضر المخالفات المحدد قانونا والتي تتمثل في عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم مطابقة البناء<sup>(1)</sup>.

ففي حالة البناء الغير مرخص يقوم العون المؤهل بإرسال محضر معاينة البناء بدون رخصة إلي رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتخذ قرار في اجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر المخالفة، ويتم تنفيذ الأمر بالهدم من طرف مصالح البلدية وفي حالة تماطل ما يتم تنفيذ العملية من طرف الوالي على حساب المخالف ويكون لرئيس البلدية تحصيلها بكل الطرق القانونية من المخالف نفسه.

ورغم وجود إجراء الطعن من طرف المخالف للأمر المباشر بالهدم فإنه لا يوقف عملية الهدم وذلك حسب المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29، وفي هذا السياق نجد خروج المشرع الجزائري عن القواعد العامة باستثناء في الإجراءات القضائية حيث حرم صاحب النيابة من حقه في الطعن في قرار الهدم، باعتبار الطعن ليس له اثر موقف لقرار الهدم، فالبرغم من كونها وسيلة قانونية ردية يلجأ إليها القضاء للحد من البناءات العشوائية والفوضوية نجدها تصطدم بحق الفرد في الطعن ضد قرارات الهدم التعسفية والتي لا يمكن وقف تنفيذها بأي حال من الأحوال تكون نتائج وضعيات لا يمكن تداركها لذلك من الأحسن كان لا بد من:

- إعطاء المشرع الجزائري للأفراد الحق في الطعن ضد قرارات الهدم التعسفية وطلب وقف تنفيذه بطريقة استعجالية استنادا للقواعد العامة.

- تحمل الإدارة مسؤولية قرارات الهدم الغير مشروعة بشكل صارم يحد من سلطتها المطلقة ويقيد حدودها<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> رمزي حوجو، " رخصة البناء في حماية البيئة وال عمران "، مجلة المفكر الصادر عن قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009، ص 277.

- أما في حالة وجود البناء الغير مطابق لرخصة البناء فإن إجراء القيام بعملية الهدم يأتي بعد إجراء المطابقة الكاملة للبناء ومدى توافقه مع قواعد البناء والتعمير والذي يتطلب الشروط التالية:

- ضرورة قيام الأعوان بمعاينة البناء المخالف لقواعد تشريع العمران والمعاينة المنصوص عليها في المواد 76-77 مكرر 2 و 76 مكرر 5 من قانون 29/20 المعدل والمتمم، على تحرر تلك المخالفة في محضر يحرره الأعوان المؤهلون تقنيا وقانونيا.

- وجود أمر يقضي بتحقيق المطابقة وإرساله إلى أصحاب البناء المخالف بعد محضر المعاينة، ومواصلة هذا الأخير أشغال البناء محل المعاينة منتهكا أمر توقيفها ورفضه لتحقيق المطابقة المأمور به بمعرفة جهة القضاء المتخصصة والمتمثلة في القضاء الجزائي حسب نص المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90.

- أن يتم قرار الإزالة بطريقة ردية لعدم الامتثال لأجراء تحقيق المطابقة من طرف الإدارة المختصة.

فهنا في حالة الهدم الكلي أو الجزئي بعد عدم امتثال المخالف للحكم القضائي في الدعوى العمومية التي تقرر بتحقيق المطابقة أو الهدم للقاضي الجزائي، بحسب نص المادة 76 مكرر 5 من قانون 29/90 تقوم الإدارة بالتنفيذ المباشر بتحقيق المطابقة أو الهدم<sup>(2)</sup>.

وعليه تم التوصل إلى أن المشرع الجزائري قد أعطي للإدارة صلاحيات واسعة في التصدي للبناءات المخالفة ممثلة في البلدية والولاية وذلك دون اللجوء للقضاء بموجب التعديل رقم 05/04 لقانون 29/90 المتعلق بتشريع العمران، بل حتى الطعن الذي لا يوفقا جراء الهدم وإزالة المتخذ من قبل الجهات السالفة الذكر، إلا انه من جهة أخرى تم

<sup>1</sup> الزين العزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص37.

<sup>2</sup> عزاوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص762.

منح القضاء المختص مراقبة عدم المطابقة البناء للرخصة الممنوحة وكذا صلاحية التعديل بالتصحيح أو الهدم الجزئي أو الكلي للبلدية في اجل محدد يقرره القضاء من قبل المجلس الشعبي البلدي أو الوالي في حالة عدم الامتثال.

وقد جسد ذلك في قرار مجلس الدولة في قراره رقم 029-665 الصادر بتاريخ 2007/04/25 والذي تم فيه رفض طلب رئيس البلدية بتهديم مسكن بني دون رخصة معللا قراره بأن عملية الهدم قد تمت في إطار المصطلحات الإدارية التي تتمتع بها البلدية في مادة 76 مكرر 4 طبقا لقانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90.

وهنا تتضح إستراتيجية المشرع الجزائري ورغبته في تفعيل الرقابة الإدارية اللامركزية من خلال الجماعات المحلية البلدية والولاية لإشغال البناء وتنفيذ التدابير والعقوبات المقررة دون انتظار قرار قضائي وذلك لطبيعة قرار الهدم الإزالة الذي يكون استعجال من اجل التصنيف على البناءات الغير مشروعة، بالحل المباشر سواء كان ذلك بالهدم الجزئي أو الكل المخالف لقواعد تشريع العمران<sup>(1)</sup>

## الفرع الثاني: العقوبات الجزائية والمدنية المقررة قانونا لمخالفات تشريع

### العمران

إن المشرع العمراني في قانون التهيئة والتعمير قد نص على عقوبات جزائية كانت وليدة لقانون العقوبات، إلا أننا قد نجد بعض الأحكام الخاصة التي تشكل عقوبات جزائية للتعمير وهذا لطبيعة جريمة أعمال البناء، حيث لاحظنا ميل المشرع الجزائري إلي تأثير العقوبة الإدارية بعد تعديل 2004 وتحقق أثرها الفوري بسبب المخالفة من خلال تحقيق المطابقة أو الهدم الجزئي أو الكلي، حيث تم التوصل إلي نجاعة العقوبة الإدارية في

<sup>1</sup>عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015 ص318.

ميدان البناء أكثر من العقوبة الجنائية والتي تكون عادة عبارة غرامات مالية أو عقوبة سالبة للحرية بحسب المادة 77 من قانون 29/90 المعدل والمتمم.

فقانون العقوبات اظهر لنا المتابعات القضائية استخلاصا لنص المادة 76 مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير حيث نصت على: "...عندما ينجز البناء دون رخصة...في هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي..."، مما يفهم أن هناك عقوبات جنائية مالية وسالبة للحرية في نطاق قانون العقوبات عامة والقوانين الخاصة.

حيث نجد احتفاظ المشرع بسلطة توقيعها في حق صاحب البناء المخالف الذي تحرك بشأنه الدعوى العمومية لأن في ذلك تجاوز لحدود قانون العمران، علاوة على اتخاذ الإدارة لمثل هذه الإجراءات الردعية من خلال العقوبة الإدارية<sup>(1)</sup>.

حيث انه بالرجوع إلي الأمر رقم 156/66 المتعلقة بقانون العقوبات المعدل والمتمم نجد أن المشرع الجزائري في المادة 455 فقرة أول من قانون العقوبات على انه: "يعاقب بغرامة من 100 الي 500 دج ويجوز أيضا أن يعاقب بالحبس لمدة 5 أيام على الأكثر كل من اتلف أو خرب الطريق العمومي أو اغتصب جزء منها وذلك بأي طريقة كانت".

من خلال نص المادة يتبين لنا أن حالات الجرائم المرتكبة من طرف صاحب البناء والتي تم النص عليها في نصوص العمران يندرج ضمنها بالأخص تجاوز معامل شغل الطريق والاعتداء على الأملاك العقارية العمومية.

وكذلك نص المادة 462 فقرة 3 من قانون العقوبات على انه: "يعاقب من 30 إلى 100 دج ويجوز بالحبس لمدة 3 أيام على الأكثر كل من أهمل تنفيذ اللوائح التنظيمية

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 762.

والقرارات المتعلقة بالطرق العمومية أو إطاعة الانذارات الصادرة من السلطة الإدارية بإصلاح المباني الآيلة للسقوط التي تسبب خطر على حياة الأفراد أو رفض ذلك".

فمن خلال نص المادتين يظهر بأن المشرع الجزائري لم يكن صارما جدا في حالات مخالفة قانون البناء والتعمير خاصة من حيث المبالغ المحدد للغرامة التهديدية التي قدرت من 100 الى 500 دج بكونها غير رادعة نظرا لدرجة خطورة وأهمية هذه الجرائم التي تم دراستها سابقا في الفصل الأول وارتباطها بالمظهر الجمالي للبيئة وبحقوق الأفراد في التشييد والبناء.

أما قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم فقد نص في المادة 77 منه على عقوبة الغرامة المالية من 3,000 إلى 300,000 دج وذلك في حالة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لرخصة البناء والحبس لمدة شهر إلي 6 اشهر ويظهر أن هذه العقوبات ليست ذات فعالية في مجال جرائم، على عكس قانون العمران المصري الذي كان جد متشدد في العقوبات المقررة للبناء دون رخصة أو مخالفتها فالمادة 102 من القانون 2008/119 المتعلق بالقانون المصري أقرت بأن عقوبة الحبس لا تزيد على 5 سنوات وان الغرامة لا تقل عن مثل قيمة الأعمال المخالفة ولا تتجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة أعمال وتوسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المتخصصة<sup>(1)</sup>.

وخلاصة القول نجد أن المشرع الجزائري في تطبيقه للعقوبات الإدارية العقوبات الجزائرية قد وازن بين السلطة الإدارية من خلال تشديد الرقابة الإدارية وإبراز فعاليتها عند عدم احترام قواعد رخصة البناء والهدم والإزالة والسلطة القضائية بمباشرة اتخاذها لإجراءات المتابعة الجزائرية بالغرامة المالية والحبس.

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 321.

وأى جانب العقوبات الإدارية والجزائية المنصوص عليها وتطبيقا للقواعد العامة للمسؤولية المدنية فإن الدعوى المدنية ترفع من طرف المتضرر ويترتب على هذه الدعوى نتائج تهدف إلى تصحيح وضعية البناء المخالف سلبا والتي يتوجب قيام أركانها وهي الفعل الضار المتمثل في أشغال البناء أو البناية المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير بسبب البناء بدون رخصة أو عدم المطابقة الفعلية للأشغال التي تؤدي إلى إلحاق الضرر بالغير والذي يكون مثل حجب البناء الفوضوي لضوء الشمس أو ما يصيب منازل الجيران من أضرار جسيمة تمس بسلامتهم وأمنهم، وكذا حق الارتفاق مثل المرور والمطل... الخ فهذا الركن يستوجب إثبات الصلة بين العمل الضار و الضرر اللاحق من خلال علاقة سببية تقوم عليها الدعوى المدنية بكامل أركانها<sup>(1)</sup>

وبالتالي فإنه في حالة توافر الأركان الثلاثة المذكورة لصحة الدعوى المدنية فإن القاضي المدني يحكم إما بتصحيح عيني بإجراء الهدم أو المطابقة أو إعادة الأماكن أو الحال إلى ما كان عليه، وذلك باعتبار الفعل الضار يشكل اعتداء على الحقوق العينية، حيث يتكئ القضاء المدني إلا أن النطق بالإجراءات التصحيحية من خلال نص المادة 173 من القانون المدني والتي تنص على انه: "إذا التزم المدني بالامتناع عن عمل واخذ بهذا الالتزام جاز للدائن أن يطلب إزالة ما وقع مخالفا للالتزام ويمكنه أن يتحصل من القضاء على ترخيص للقيام بالإزالة على نفقة المدين".

وللقاضي المدني السلطة التقديرية في الاختيار بين التنفيذ العيني ليحكم بالتعويض المناسب أو القيمة ليستطيع حسب المادة 173 من القانون المدني أن يحكم بإجراء المطابقة رغم طلب المدعي المتضرر بإجراء الهدم إذا كان في المطابقة إجراء كافي يرفع الضرر عن الشخص المتضرر.

عربي باي بيزيد، مرجع سابق، ص 323.<sup>1</sup>

وكذا نص المادة 124 من القانون المدني الذي تجيز للقاضي الحكم بالتعويض العادل بسبب إلحاق الضرر على أساس المخالفة العمرانية لقواعد تشريع العمران والمتمثلة في خطأ المدعي الذي تسبب في أضرار للمدعي يتم تقديرها حسب المادة 182 من القانون الجزائري فقانون التهيئة كان هدفه المصلحة العامة إلا أنه يخول للأفراد الحق في اللجوء للقضاء المدني للتعويض عن الأضرار الناجمة عن جرائم العمران<sup>(1)</sup>.

---

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 324.

## خلاصة الفصل الثاني

من خلال دراستنا لهذا الفصل تم التوصل إلى أن المحاضر التي يحررها الأعوان المؤهلين قانونا لها حجية قانونية كبيرة، خاصة وان هذه المحاضر تكون بصدد مساعدة قضائية سواء عن طريق تحريك الدعوى العمومية أو عن طريق الادعاء المدني والتي يكون صاحبها معرض إلى عقوبات جزائية وأخرى جزائية وهنا ظهر بوضوح دور القضاء و الأعوان المؤهلين والهيئات الإدارية ومختلف المصالح المكلفة بعملية الضبط في التصدي للمخالفات وفق الحدود التي وضعها المشرع.

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع التصدي لمخالفات التهيئة والتعمير في ظل القانون الجزائري اتضح بأن المشرع الجزائري قد اعد ترسانة قانونية جد مهمة تقوم على إستراتيجية ضبط وتنظيم المجال الحضاري في الجزائر، باعتبار أن هدفه الرئيسي القضاء على البناء الغير منظم والفوضى العمرانية التي عمت أرجاء البلاد نتيجة النمو الديمغرافي السريع للسكان وخاصة على مستوى المدن الكبرى التي تعتبر مرآة الدولة الجزائرية وأثرت بصفة سلبية على المظهر الجمالي للمدينة.

حيث نجد أن المشرع الجزائري قد ولي عناية كبيرة لمجال العمران في الآونة الأخيرة ويتجسد ذلك من خلال المراسيم والنصوص التنظيمية والقانونية وسلسلة التعديلات التي عرفها قانون التهيئة والتعمير، وللد من الجرائم المرتكبة في ميدان العمران نجد أن المشرع الجزائري قد اقر صراحة تجريم كل الأعمال التي تتم خارج إطار وأحكام قانون التهيئة والتعمير من خلال جريمة البناء بدون رخصة، وجريمة الهدم بدون رخصة وجريمة تشييد البناء الغير مطابق ومخالفات التزامات بنايات والتشييد الأخرى.

و لمتابعة هذه الجرائم كل الجرائم على ارض الواقع ومحاولة تفاديها وملاحقة مرتكبيها فقد عزز المشرع الجزائري دور الجماعات المحلية بصلاحيات واسعة تكفل لها الحفاظ على النظام العام العمراني وصون الممتلكات العقارية للبلدية وسكانها ونجدها ممثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي خول له مهمة المراقبة الميدانية رفقة أعوان مؤهلين قانون إلي أشغال أعمال البناء والتشييد سواء كان ذلك أثناء انجاز أربعة الانتهاء من انجاز الأشغال وكذا الاطلاع على أشغال البناء ومدى استجابتها للرخص الممنوحة ومدى تطبيقها لأحكام وقواعد التعمير وكذلك الوالي الذي وسع من صلاحياته في مجال المطابقة للبناءات وهدمها في إطار التنفيذ المباشر وكذلك حلول محل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة تقاعسه في عملية التنفيذ.

ومنه نستنتج أن المشرع قد منح للإدارة ممثلة في الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات واسعة في التصدي للبناءات المخالفة التي تقام بدون رخصة دون اللجوء للقضاء مع إغفال أو إهمال المشرع للمسؤولية التي تقع على البلدية في حالة الهدم.

كذلك تم الاستعانة بجهاز بشري يتشكل من أعوان مؤهلين قانونا للبحث والتقصي عن هذه الجرائم في شكل تشكيلة لها صلاحيات الضبط الإداري من خلال ضباط وأعوان الشرطة القضائية ومفتشي التعمير وكذا تشكيلة ذو طابع تقني ومدني وهندسي مما يزيد من فعالية المراقبة الجدية للمخالفات، ومع انتهاء عملية المعاينة والمراقبة يتم تحرير محاضر مسجلة للمخالفات التي تم رصدها، حيث نجد هذه المحاضر يكون لها اثر مباشر وتكون منتجة في مضمون وطبيعة المخالفة لأن التي يتم تحريرها تعتبر أهم وسيلة لتحريك الدعوي العمومية عن طريق الادعاء المباشر للطرف المدني أمام القاضي الجزائري سواء كان ذلك بالنسبة للمتضرر أو بالنسبة للغير.

وكذلك نخلص من خلال التحليل لمختلف نصوص التهيئة والتعمير في الجزائر نجد أن المشرع الجزائري قد اقر مجموعة من التدابير الرقابية والردعية ولكن اثر العقوبة الإدارية التي تحقق اثر فوري باعتبارها أكثر فعالية لأنها تستوجب التدخل وهدم البناء المخالف دون انتظار صدور حكم قضائي يستغرق مدة طويلة في إجراءات المتابعة القضائية.

لنصل في الأخير إلى أن قانون التهيئة والتعمير رقم 29-90 ومختلف التعديلات التي لحقت بالمراسيم التنفيذية ومختلف الأهداف والخطط التي رسمها المشرع لم تحقق إلا القدر البسيط في تنظيم ميدان التهيئة والتعمير بما يستوجب مع تطورات الحياة الحديثة ولما وكبة الدول في التنظيم الجيد للمدينة الجزائرية بما يتلاءم مع المنظومة العمرانية.

لنصل في الأخير إلي أهم التوصيات المتمثلة في:

- إعادة التنظيم القانوني لقواعد التهيئة والتعمير مع توفير الوعاء العقاري وتعبئته للاستجابة للطلبات المتزايدة على السكن و بأثمنة مشجعة.

- على الدولة ومصالحها المكلفة بمصالح البناء والتعمير الاستعانة بوسائل الإعلام والاتصال بكافة الوسائل من اجل نشر الوعي العام، و إنعاش الحركة العمرانية بالطرق السلمية.

- السعي إلى توفير كل الوسائل والإمكانيات اللازمة للأعوان المكلفين بالمراقبة من اجل القيام بمهامهم على أحسن وجه مع ضرورة حمايتهم من خلال توفير مرافقين من قبل السلطات الأمنية نظرا لخطورة عملهم وصعوبته.

- التدخل العقابي للقاضي في ميدان التعمير حيث يكون هدفه الأساسي هو مسايرة الاتجاه العام للقوانين العمرانية المعاصرة مع ضرورة التمسك بالعقوبة الجزائية من اجل ضمان اكبر احترام لقواعدها ومن جهة أخرى تحقيق الردع العام بفرض عقوبات جزائية صارمة كفيلة بضمان ذلك.

- الإسراع بإحضار المحاضر المتعلقة بمخالفة البناء والتعمير إلى المحاكم مع السهر على تهيئة الملف وتجهيزه لضمان البث فيها من طرف القضاء دون تأخير مع التركيز على الحالات التي تشكل فيها المخالفة إخلالا خطيرا بضوابط التعمير.

- توفير الضمانات القانونية الكافية لقيام السلطة الإدارية المحلية بعملها في ظل تكرار وتنامي الاعتداءات على رجال السلطة.

- تعديل القانون 12-66 المتعلقة بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء من خلال تمكين السلطة الإدارية المحلية حجز المعدلات وأدوات البناء على غرار مراقبي التعمير.

# قائمة المراجع

## 5- الكتب

- بشير التجاني، التهيئة و التعمير العمراني في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2000، الجزائر.
- ماهر أبو العينين، التراخيص الإدارية و القرارات المرتبطة و المتعلقة بها في قضاء و إفتاء مجلس الدولة، الكتاب الرابع الرقابة القضائية على القرارات، ط أول، سنة 2006.
- محمود عبد الرسول، المرجع في شرح قانون المباني الجديدة ط2، 1994.

## 6- رسائل الدكتوراه و الماجستير :

### 1- رسائل ماجستير

- مبارك إيمان، زعماطة عبلة، دور الهيئات المحلية في ضبط قواعد التهيئة و التعمير، م=كرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة 2015.
- فطيمة عمراوي، المسؤولية الجنائية لمنتدي البناء، مالك البناء، المهندس المعماري، مقال، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، جامعة الجزائر.
- كمال محمد الأمين " دور الضبط إداري في تنظيم حركة البناء و التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر في قانون في قانون الإدارة المحلية ، جامعة تلمسان 2011
- شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة ماستر فرع قانون أعمال، جامعة يوسف بن خده الجزائر 2008 .

## 7- مطبوعات خاصة:

- وزارة التجهيز الجزائر غدا، التهيئة العمرانية، سنة 1991 ، الجزائر
- أحمد مرجان، تراخيص البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و أحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية 2012.
- حامد عبد الشريف، المشكلات العالمية في جريمة البناء دون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، ط2، 1994 .
- محمد بوحيذر، رخصة البناء المجلة المغربية الإدارة المحلية و التنمية " سلسلة دلائل التعمير " العدد 02، طبعة أولى، 1996 .

## 8- المجالات و المقالات

- عبد الرحمان عزاوي، المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري، المجلة القانونية التونسية، سنة 2008 .
- الزين عزري إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم التشريع الجزائري مجلة الفكر البرلماني، الجزائر، العدد 09، 2005 .
- عيادة ديرم، مكافحة مخالفات التعمير الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية، عدد خاص الملكية و القانون في الجزائر - سعد صليلع، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة الحقوق و البحوث و الدراسات جامعة سكيكدة، العدد السادس 2010
- كمال محمد الأمين، التزامات المرخص له و مسؤوليته في مادة التعمير، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي بسكرة، 2013 .
- رمزي حوحو، رخصة البناء في حماية البيئة و العمران مجلة المفكر الصادرة عن قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- مصطفى طایل، السلطة المحلية و التصدي لمخالفات التعمير و البناء، مجلة تشريعات البناء و التعمير، العدد 04، 2017 .
- بن ناجي نوال ريما، مجلة المنازعات العادية في مجال العمران، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، بسكرة 2013 .
- حسين مسعودي، صلاحيات البلدية مجال التهديم على ضوء القانون رقم 04/05، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص 2008.

## 9- المواقع الإلكترونية:

- مدونة العمران: <http://diguirids.blogspot.com>

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية: باتنة

مديرية التعمير والبناء

بلدية: مروانة

محضر رقم : ..... مؤرخ في .....

محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير  
اشغال غير مطابقة لأحكام رخصة بناء

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... والدقيقة .....  
نحن (الاسم واللقب والصفة) ..... المؤهل بمقتضى القانون رقم 29/90  
المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، قد  
قمنا بمراقبة اشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة اسفله حسب المعلومات الخاصة بها .

انطلاق في اشغال غير مطابقة لرخصة البناء رقم : ..... المسلمة يوم ..... من طرف .....  
الكاتبة بـ: ( العنوان ، الحي ، المدينة ) .....  
المخالف :  
الاسم ..... واللقب .....  
تاريخ ومكان الازدياد : .....  
عنوان الإقامة : .....  
تصريحات محتمة : .....

ارسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المحتص بمحكمة : .....

امضاء صاحب الاشغال أو ممثله

امضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ملاحظة : رفض الامضاء

للإعلام : ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :  
الوالي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي ، مدير التعمير والبناء

الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية: باتنة

مديرية التعمير والبناء

بلدية: مروانة

محضر رقم : ..... مؤرخ في .....

محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير  
اشغال بدون رخصة هدم

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... والدقيقة .....  
نحن (الاسم واللقب والصفة) ..... المؤهل بمقتضى القانون رقم 29/90  
المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، قد  
قمنا بمراقبة اشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة اسفله حسب المعلومات الخاصة بها .

طبيعة الاشغال التي شرع فيها : .....

الكائنة بـ: ( العنوان ، الحي ، المدينة ) .....

المخالف :

الاسم ..... واللقب .....

تاريخ ومكان الازدياد : .....

عنوان الاقامة : .....

تصريحات محتملة : .....

امضاء صاحب الاشغال او ممثله

امضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ملاحظة : رفض الامضاء

للإعلام : ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

الوالي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي ، مدير التعمير والبناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية: باتنة

مديرية التعمير والبناء

بلدية: مروانة

محضر رقم : ..... مؤرخ في .....

### محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير اشغال بدون رخصة بناء

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... والدقيقة .....  
نحن ( الاسم واللقب والصفة ) ..... المؤهل بمقتضى القانون رقم 29/90  
المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، قد  
قمنا بمراقبة اشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة لسطه حسب المعلومات الخاصة بها .

طبيعة الاشغال التي شرع فيها : .....

الكائنة بـ: ( العنوان ، الحي ، المدينة ) .....

المخالف : الاسم ..... واللقب .....

تاريخ ومكان الازدياد : .....

عنوان الاقامة : .....

تصريحات محتملة : .....

امضاء صاحب الاشغال أو ممثله

امضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ملاحظة : رفض الامضاء

للإعلام : ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

الوالي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي ، مدير التعمير والبناء

## الفهرس

الصفحة	العنوان
-	شكر وتقدير
أ-ح	مقدمة
7	الفصل الأول: ماهية المخالفات العمرانية وصور هذه المخالفات
7	المبحث الأول: مفهوم المخالفات العمرانية
7	المطلب الأول: تعريف المخالفات العمرانية
8	الفرع الأول: تعريف المخالفات العمرانية تشريعيًا
9	الفرع الثاني: التعريف الفقهي للمخالفات العمرانية
10	الفرع الثالث: خصائص المخالفات العمرانية:
10	الفرع الرابع: أسباب المخالفات العمرانية
12	المطلب الثاني: تحديد صور المخالفات العمرانية والجزاءات المقررة لها
14	الفرع الأول: الجرائم المنصوص عليها بصفة دائمة في قوانين التعمير
35	الفرع الثاني: صور مخالفات قواعد التعمير في المناطق الخاصة
39	المبحث الثاني: الأجهزة الرقابية لتتبع أشغال البناء وضبط مخالفات التهيئة والتعمير
39	المطلب الأول: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي اثناء التنفيذ و بعد الانتهاء
39	الفرع الأول: سلطة متابعة الأشغال أثناء التنفيذ
41	الفرع الثاني: الرقابة الإدارية بعد التصريح بانتهاء عمليات البناء
45	المطلب الثاني: الأعوان المؤهلين قانونيا لمراقبة وضبط المخالفات العمرانية
45	الفرع الأول: الأعوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير

47	الفرع الثاني: الأعران المحدثين في قانون الإجراءات الجزائية
49	الفرع الثالث: الأعران المحدثين في قانون مطابقة البناءات و إتمام انجازها
51	خلاصة الفصل الأول
47	الفصل الثاني: الإجراءات والتدابير الرقابية لعمل السلطة الإدارية في التصدي للمخالفات
48	المبحث الأول: إجراءات تحرير المحاضر وطرق المتابعة القضائية
48	المطلب الأول: تحرير محاضر المخالفات وحجيتها
49	الفرع الأول: أنواع المحاضر التي يتم تحريرها قانونيا
54	الفرع الثاني: الحجية القانونية لمحاضر مخالفات تشريع العمران
55	المطلب الثاني: طرق المتابعة القضائية لمخالفة التهيئة والتعمير
55	الفرع الأول: تحريك الدعوي العمومية عن طريق النيابة العامة
56	الفرع الثاني: تحريك الدعوي العمومية في طريق الادعاء المدني المباشر
57	المبحث الثاني: حدود التصدي والتدابير المقررة للبناءات المخالفة لقانون التهيئة والتعمير
75	المطلب الأول: حدود عمل السلطة الإدارية في التصدي للمخالفات العمرانية
61	المطلب الثاني: التدابير والعقوبات المقررة لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر
62	الفرع الأول: العقوبات الإدارية المقررة قانون المخالفات التهيئة والتعمير
71	الفرع الثاني: العقوبات الجزائية والمدنية المقررة قانونا لمخالفات تشريع العمران
76	خلاصة الفصل الثاني

77	خاتمة
-	قائمة المراجع
-	قائمة الملاحق