جامعة 20 أوت 1955 – سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مخالفات التعمير في القانون الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: دولة ومؤسسات

من تقديم الطالبتين:

- زعـــير شيـــراز
- زبسة عزيزة

تحت إشراف:

- أ/ صليلع سعد

لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د/ بوالشعور وفاء	أستاذ محاضر	رئيسا
أ/ صليلع سعد	أستاذ مساعد	مشرفا و مقررا
د/العايب جمال	أستاذ محاضر	مناقشا

دورة جوان 2024

إهـــــداء

أهدي هذا العمل المتواضع وثمرة جهدي الى اعز ما يملك الانسان في هذه الدنيا

الى من أوصى بهما الله تعالى

"وبالوالدين احسانا"

الى الشمعة التي تحترق من اجل ان تضيء ايامي

الى من ضاقت حلوة الحياة ومرارتها

الى قرة عيني وسبب نجاحي وتوفيقي في دراستي الى

امـي اطال الله في عمرها

الى الذي احسن تربيتي وتعليمي وكان مصدر عوني ونور قلبي

وجلاء حزني ورمز عطائي ووجه نحو الصلاح الى

ابـــي اطال الله في عمره

الى من أعتز وأفتخر بهم واحملهم في قلبي اخوتي

راضي، سارة، ايمان

الى زميلتي في هذا العمل العلمي عزيزة

الى كل من كان بجانبي طوال مشواري الدراسي، كل الشكر

والاحترام والتقدير

شيـــراز

شكـــــر وعرفـــــان

على الأصل نمشي والاصل يدفعنا ان نرد الفضل لأصحابه وان نقدم الشكر لمستحقيه

نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان الى كل من له دور في هذا العمل أخص بالذكر

رغم المسؤوليات الملقاة على عاتقه وكل الظروف تابع سير المذكرة بسعة صدر لك منا أسمي الشكر والتقدير

الأستاذ صليلع سعد

كما نتقدم بالشكر الجزيل للأساتذة الموقرين أعضاء لجنة المناقشة على تكرمهم بمناقشة هذه المذكرة وتقديم النصائح والارشادات اللازمة لتصويب وإثراء هذا العمل.

ونتقدم بالشكر لجميع الأساتذة الذين لهم الفضل في تعليمنا وتكويننا في مجال التعليم العالي والبحث العلمي ولم يبخلوا علينا باي معلومة

كما أتوجه بخالص شكري وأصدق امتناني الي كل من قدم

لنا يد العون من قريب أو بعيد بقول أو كلمة طيبة.

مقدمة

تعتبر مخالفات التعمير في القانون الجزائري عبارة عن الأفعال التي يرتكبها المخالف عن طريق الشروع في إنجاز أشغال البناء دون الحصول على رخصة مسبقة للبناء أو بعدم الالتزام بأحكام رخصة البناء أثناء تنفيذ الأشغال، أو بعدم الامكانية القانونية للحصول على شهادة المطابقة.

ونظرا لانتشار ظاهرة البناء العشوائي في المدن والأرياف الجزائرية وبصورة كارثية نتيجة أزمة السكن ، عمد المشرع الجزائري ومند الاستقلال الي يومنا هدا ، من أجل القضاء على هده الظاهرة وحماية للأفراد والممتلكات ، الى سن العديد من التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالتعمير، ولعل أبرزها نجد قانون 90 ـ 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أين اعتمد المشرع مجموعة من الرخص والشهادات ، لكن نتيجة استمرار المخالفات أصدر المشرع المرسوم التنفيذي 15 ـ 19 وأصبح يطلق على الرخص والشهادات اسم عقود التعمير، وبانتشار البناءات الفوضوية والمخالفة للعمران مما دفع المشرع لاعتماد قانون 08 ـ 15 المتضمن مطابقة البنايات واتمام إنجازها ، ونتيجة عدم تحقيق هدا الأخير الأهداف المرجوة منه أصدر المشرع المرسوم التنفيذي 22 ـ 55 المتضمن شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وهدا يعتبر نقلة نوعية في مجال التعمير والبناء.

وتكمن أهمية دراسة موضوع مخالفات التعمير في القانون الجزائري من خلال جانبين، الجانب النظري والمتعلق بالترسانة الهائلة من النصوص القانونية وهدا تماشيا مع التطورات في المجال العمراني الذي تعرفه البلاد، والجانب العملي مرتبط بتطبيق النصوص القانونية على أرض الواقع ومعرفة مدى فعاليتها واستنباط العوائق التي تحول دون التطبيق الأمثل للنصوص القانونية.

أما بخصوص **ما دفعنا لاختيار هدا الموضوع** أسباب ذاتية تتمثل في الرغبة في المعرفة أكثر بمجال قواعد وأحكام التعمير، كونه يعرف ترسانة من القوانين التي تنظم هدا المجال وتتسم

بالتجديد من حين لآخر من طرف المشرع الجزائري، وأسباب موضوعية تتمثل في التطرق للجوانب القانونية المعالجة لمخالفات التعمير في التشريع الجزائري.

وتهدف الدراسة الى التعرف على مخالفات التعمير في مرحلة قبل البناء وهي البناء بدون رخصة، والبناء برخصة منتهية الصلاحية، وكذلك مخالفات عدم احترام رخصة البناء المسلمة، ومخالفات عدم التصريح والاشهار ومخالفات عدم التصريح بانتهاء الاشغال، وأيضا مخالفة عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء المسلمة، بالإضافة الى العقوبات المقررة لها.

بالنسـبة للصعوبات التي وجهناها كثرة النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير وأيضا التعديلات.

وبالرجوع الى إشكالية الدراسة يمكن القول إن التجاوزات والخروقات الواضحة لقواعد البناء والتعمير من قبل المخالفين دون الأخذ بعين الاعتبار لمقتضياته ما يدفعنا الى طرح الإشكالية الرئيسية التالية: ما مدى فعالية الأدوات الموضوعة من طرف المشرع الجزائري لمواجهة مخالفات التعمير وهل تعتبر ردعا فعليا في مواجهة التجاوزات من خلال الإجراءات والقواعد المفروضة من خلال النصوص القانونية؟

وإشكالات فرعية تتمحور في ماهي مخالفات التعمير قبل الشروع في البناء؟ وما هي المخالفات المتعلقة بالتعمير أثناء أشغال البناء الى الانتهاء منها؟ وماهي العقوبات المقررة لزجر مرتكبيها؟

أما المنهج المعتمد في الدراسة فقد اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال دراسة تحليلية لمختلف النصوص القانونية المتصلة بالموضوع والأساليب المتخذة من قبل المشرع الجزائري للحد من هده الجريمة، كما اعتمدنا على المنهج المقارن من خلال مقارنة النصوص القانونية لإبراز مختلف التعديلات التي شملتها.

وبقصد الالمام بمختلف جوانب الموضوع فقد تم ادراج مضمونه في ثلاث فصول، من خلال التسنيد والاستدلال بمقدمة عامة تم التطرق فيها الى كل النقاط الجوهرية للموضوع مع طرح الإشكالية، ثم قمنا بتجزئة الدراسة كالتالي:

الفصل الأول تحت عنوان المخالفات قبل الشروع في البناء ويضم مبحثين، المبحث الأول تحت عنوان البناء بدون رخصة، والمبحث الثاني البناء برخصة منتهية الصلاحية.

أما الفصل الثاني تحت عنوان المخالفات أثناء البناء ويضم مبحثين، المبحث الأول تحت عنوان مخالفات عدم احترام رخصة البناء المسلمة والمبحث الثاني مخالفات عدم التصريح ببدء الاشغال.

أما الفصل الثالث تحت عنوان المخالفات بعد الانتهاء من أشغال البناء ويضم ثلاث مباحث

المبحث الأول تحت عنوان مخالفة عدم التصريح بانتهاء الأشغال، والمبحث الثاني مخالفة عدم مطابقة أشغال البناء للرخصة المسلمة والمبحث الثالث عدم تسليم شهادة المطابقة.

الفصل الأول

الفصـل الأول

مخالفـات التعميـر قبـل الشـروع فـي البنـاء

تخضع عمليات البناء لقيود وضوابط فرضها المشرع الجزائري في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له فلابد من وجود وسائل وقائية لعمليات البناء اهما رخصة البناء التي نص عليها المشرع الجزائري في نص المادة 52 من القانون 90-29 المعدل والمتمم[1].

ان رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة إدارية مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران[2]، تعتبر رخصة البناء شرطا أساسيا قبل الشروع في البنايات وترتب رخصة البناء اثرا قانونيا يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة[3]، فهي شرط ضروري قبل الشروع في انجاز البناءات وعلى حاملها التقيد بما جاء فيها[4].

اشترط المشرع الجزائري الزامية الحصول على رخصة البناء قبل مباشرة أي تشييد لأي بناية او تحويل لبناية تتضمن اشغالها تغيير[5]، وبهذا يكون قد القى وفرض التزام على من تقرر له حق البناء وعليه فتجاهل هذا الالتزام يعد جريمة عمرانية طبقا للمادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[6].

---

[1] قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 1990/12/01، ج ر، العدد 52، صادرة بتاريخ 1990/12/02، المعدل والمتمم بموجب قانون 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004، ج ر، العدد 51، صادر بتاريخ 2004/08/15.

[2] بعلي محمد الصغير، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، تبسة، العدد 01، 2007.

[3] عمار بوضياف،"منازعات التعمير في القانون الجزائري – رخصة البناء والهدم –"، مجلة الفقه والقانون، المغرب، العدد 48، 2016، ص 29.

[4] كلثوم حجوج، " النزاع القضائي الجزائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، الجزائر، المجلد 06، العدد 02، سنة 2020، ص1203.

[5] أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، ع رقم 07، المؤرخة في 12 فبراير سنة 2015.

[6] أنظر المادة 52 المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

كذلك اشترط المشرع في القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها على مالكي المباني غير المكتملة، بضرورة انهاء اشغال البناء في مدة اجال صلاحية رخصة البناء المسلمة لهم لان معظم البنايات المشيدة عبارة عن ورشات دائمة شوهت النسيج العمراني فاعتبرها جريمة تستوجب عقوبة.

سنحاول من خلال فصلنا هذا دراسة جرائم منصوص عليها في قوانين البناء والتعمير اهمها جريمة البناء بدون رخصة (المبحث الأول) وجريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية (المبحث الثاني).

المبحـــث الأول

جريمـــة البنـــاء بـــدون رخصـــة

تعتبر رخصة البناء أداة رقابة الإدارة على النشاط العمراني تفرض على كل من يريد انجاز بناية او القيام بأشغال البناء، فيعتبر الترخيص بالبناء ضروريا لأسباب تتعلق بالتخطيط العمراني بالإضافة الى اعتبارات المحافظة على حياة الافراد وسلامتهم ما جعل المشرع الجزائري يعتبر البناء دون رخصة جريمة يعاقب عليها القانون.

ومن خلال هذا المبحث سنتطرق الى ذكر مفهوم البناء بدون رخصة (المطلب الأول) ثم نبين أركان الجريمة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهـــوم البنـــاء بـــدون رخصـــة وطبيعتهـــا القانونيـــة

تعتبر هذه الجريمة من أخطر أنواع المخالفات التي يتم تسجيلها في المجال العمراني بالنظر الى الاثار المترتبة فقد الح المشرع على ضرورة مراقبة البنايات من اجل التأكد من توفر رخصة البناء لكل الاشغال التي تنجز، ولقد اخضع المشرع أي عملية مشروع بناء لترخيص مسبق لمنع انتشار البناء الفوضوي والغير منسجم مع النسيج العمراني للمنطقة.

سنتطرق من خلال هذا المطلب الى التعريف القانوني والفقهي لجريمة البناء بدون رخصة (الفرع الأول) ونبين طبيعتها القانونية (الفرع الثاني) نطاق تطبيق الرخصة (الفرع الثالث).

الفـرع الأول: التعريـف القانونــي والفقهــي للبنــاء بــدون رخصــة

البناء بدون رخصة من بين مخالفات التعمير التي تكون مخالفة للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير ما ينتج عنها خروقات عمرانية ولتحديد المعنى الحقيقي لجريمة البناء بدون رخصة سنتطرق بالتفصيل الى التعريف القانوني لجريمة البناء بدون رخصة (أولا) ثم التعريف الفقهي(ثانيا).

أولا: التعريـف القانونــي للبنــاء بــدون رخصــة

نص المشرع صراحة في تعديل القانون 90-29 الخاص بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 باعتباره المصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران على البناء بدون رخصة تحديدا في نص المادة 76 مكرر 4 المستحدثة التي تنص **(يمنع الشروع في اشغال البناء بدون رخصة او إنجازها ...)**.

ونصت المادة 76 من القانون 90-29[1] على جريمة البناء بدون رخصة انها **(كل حالة انجاز اشغال بناء بدون رخصة ....)** وحددت المادة 52 في فقرتها الأولى من نفس القانون على الاشغال التي تستوجب رخصة بناء[2].

كذلك بالرجوع الى المواد 52 و76 و77 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم وكذا نص المادة 79 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها المعدل[3]نجد مجمل هذه المواد تأكد على ضرورة الحصول على رخصة البناء للقيام بأعمال البناء[4].

---

[1] أنظر المادة 76 من القانون 90-29، مرجع سابق.

[2]وردة بن بوعبد الله، "التصدي الجزائي لمخالفة عقود التعمير في التشريع الجزائري –جريمة البناء بدون رخصة نموذجا–" مجلة البحوث في العقود وقانون الاعمال، جامعة الحاج لخضر، باتنة، المجلد 07، العدد 02، السنة 2022، ص 299.

[3] القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر، العدد 44 لسنة 2008.

[4] وردة بن بوعبد الله، المرجع السابق، ص 300.

وكذلك المادة 4 من المرسوم 15-19المعدل والمتمم المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[1]التي اكدت على ضرورة الحصول على رخصة البناء لتشييد بناية جديدة او في كل تحويل لبناية تتضمن اشغالها مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال او الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات العابرة للملكية[2]، وكذلك بالرجوع للمادة 06 فقرة أولى قانون08-15 تضمنت جريمة تشييد او محاولة تشييد بناية بدون رخصة.

حرص المشرع الجزائري على الزامية الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في مباشرة اشغال البناء لمن تقرر له حق البناء وتجاهل هذا الالتزام يعد مخالفة طبقا لأحكام المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ثانيــا: التعريــف الفقهــي للبنــاء بــدون رخصــة

يمكن تعريف هذه الجريمة على انها انشاء مباني جديدة او إقامة اعمال مثل التعلية والتوسيع او التعديل او التدعيم او اجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهات الإدارية المختصة وفق لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير[3]

البناء بدون ترخيص هو ذلك النشاط او الفعل الذي يصدر من مالك العقار او من له السيطرة القانونية عليه متمثلا في قيامه بإحدى صور اعمال البناء او بعضها المنصوص عليها في قانون البناء دون الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة[4].

وتعتبر جريمة البناء بدون رخصة من بين اهم الجرائم الواقعة على العقار[5].

---

[1] حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 16، السنة 2019، ص227.

[2] عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 08، السنة 2008، ص08.

[3] سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ،2001-2002، ص86.

[4] عبد الناصر عبد العزيز على سن، المسؤولية الجنائية لقائمين بأعمال البناء، دراسة مقارنة، اطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، سنة 2011، ص18.

[5] الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر،2010، ص105.

كما عرفت انها تنفيذ اشغال او استعمال ارض دون رخصة بناء في مجال يفوض فيه الحصول على رخصة مسبقة[1]، فجريمة البناء بدون ترخيص تقع بقيام الشخص بأعمال بناء او تشييد منشئات بغير ترخيص او مخالفة لأحكام الرخصة[2].

كذلك يمكن تعريف البناء بدون رخصة انها كل انشاء لبناء مهما كان نوعه او جسامته يقوم به الشخص في غياب رخصة البناء والذي يعرضه للإدانة من طرف القاضي الجزائي بالعقوبات المنصوص عليها قانونا.[3]

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لجريمة البناء بدون رخصة

يمكن استخلاص الطبيعة القانونية لجريمة البناء بدون رخصة من خلال دراسة مختلف النصوص القانونية التي جرمتها والتي تظهر لنا من خلالها الخصائص التي تمتاز بها هذه الجريمة حيث ان اغلب الفقهاء اعتبروا جريمة البناء بدون رخصة من الجرائم العمدية الوقتية المتتابعة والايجابية.

أولا: البناء بدون رخصة جريمة عمدية

تنتج جريمة البناء بدون رخصة بمجرد عدم الامتثال للقانون والتنظيمات دون الحاجة للبحث عن الدافع للقيام بها، حيث ان جريمة البناء بدون رخصة تقع بقيام الشخص بأعمال او منشئات بغير ترخيص فتقوم هذه الجريمة بمجرد القيام بأعمال البناء دون وجود رخصة إضافة الى ان يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء[4].

---

[1] بن لطرش منى، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 1998، ص116.

[2] غواس حسينة، الاليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة للقانون العام وتسيير الإقليم، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2011-2012، ص122.

[3] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2013-2014، ص 03.

[4] بن نجاعي نوال ريمة،"المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) امام القضاء الجزائي (مخالفات التعمير)"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد 01،2013، ص408.

تعتبر جريمة البناء بدون رخصة من الجرائم العمدية فالمتهم عندما يبدا الاشغال بدون رخصة او مخالفة مقتضيات هذه الأخيرة فان الجريمة تتحقق وليس له الحق ان يحتج بحسن نيته من اجل عدم مساءلته جزائيا[1].

ثانيـا: البنـاء بـدون رخصـة جريمـة وقتيـة متتابعـة

الجريمة الوقتية هي تلك الجريمة التي يتضمن ركنها المادي نشاطا يقع في وقت معين ينتهي بارتكاب الفعل المجرم سواء اكان ذلك إيجابيا او سلبيا، اما الجريمة المتتابعة فهي في حقيقتها ذات ارتباط بالجريمة الوقتية تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية لها.

وعليه فقد كيف الفقهاء جريمة البناء بدون رخصة انها جريمة وقتية متتابعة الأفعال تنتهي بانتهاء اعمال البناء، فهي ليست من الجرائم المستمرة على الرغم من امتدادها في الزمن واستمراريتها وهذا لا يؤثر على طبيعتها حيث انها تعتبر حينذاك من الجرائم المتتابعة[2].

ثالثـا: البنـاء بـدون رخصـة جريمـة إيجابيـة

تعتبر جريمة البناء بدون رخصة انها ذات طابع إيجابي لكونها تستوجب قيام الجاني بأشغال البناء والبدء فيها فعليا كي يستدعي التجريم[3].

الفـرع الثالـث: نطـاق تطبيـق رخصـة البنـاء

المجال القانوني او نطاق تطبيق رخصة البناء هو معرفة اشغال البناء المستوجبة لهذه الرخصة واشغال البناء المعفاة منها والتي سنعرضها كما يلي:

---

[1] بن نجاعي نوال ريمة، المرجع نفسه، ص 409.

[2] غنام محمد غنام،" المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء"، مجلة المنتدى القانوني، العدد 05، جامعة محمد خيضر، بسكرة،2013، ص131.

[3] عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة،الجزائر،2011،ص138.

أولا: اشغـــال البنـــاء الخاضعـــة لرخصـــة البنـــاء

حدد المشرع الجزائري بموجب المادة 52 من القانون رقم 90-29 وكذا نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الاعمال التي يشترط فيها توفر رخصة البناء من اجل تنظيم عملية البناء والتي تتمثل في

1. انشـاء المبانـي الجديدة

يقصد بها استحداث المباني وايجادها من العدم ثم البدء في اقامتها لأول مرة[1]بمعنى الشروع في إقامة البنايات لأول مرة أو انشاء المباني وضع الأساسيات للمبنى لأول مرة والذي يستوجب استخراج ترخيص من جهة إدارية مختصة قبل البدء في انشائه.

عرف البناء في المادة 02 من القانون رقم 08-15 على انه " كل بناية او منشاة يوجه استعمالها للسكن او التجهيز او النشاط التجاري او الإنتاج الصناعي التقليدي او الإنتاج الفلاحي او الخدمات. تدخل البنايات والمنشئات والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة.

عملا بنص المادة أعلاه فانه يستوي ان يكون نوع المبنى عمارة او منزل او حتى مستودع لان المشرع ذكر مجموعة من أوجه الاستعمال على سبيل المثال كما ساوى المشرع بين مختلف الملكيات بان أكد على ان الأملاك العمومية تخضع هي الأخرى لرخصة البناء من اجل البناء عليها أضف على ذلك انه لم يبالي بموقع المبنى الذي يمكن ان يكون مشيدا على سطح الأرض او في باطنها مثل الانفاق او الميترو او في البحار مثل السدود والقنوات والجسور[2].

---

[1] عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص 55.

[2] قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه علميا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر،2017، ص32.

* وحتى يكون المبنى كما عرفه المشرع العمراني يمتاز بخصائص والتي تتمثل في ان يكون البناء من مواد متماسكة وان تتدخل يد الانسان في اقامته ويكون مستقر ثابت في الأرض.

أ) المواد المستعملة للبنـاء

ينشا البناء من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب احمر او حجارة بيضاء او اسمنت المسلح او الخشب او كل هذه معا اذ هذه المواد قبل إقامة البناء بها ماهي الا منقولات ولا تصبح من العقارات الا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندمجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها او نقلها الا إذا هدمت.

ب)تدخل الانسان في البنـاء

يشترط ان يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أي من صنع الانسان أي له يد في تشييده وحتى وان كان بأدوات تكنولوجية حديثة فالإنسان هو من قام بتشغيل هذه الآلات وعليه فان الحيطان والجدران التي أدت العوامل الجوية والجيولوجية الى تكوينها لا تعد بناء لأنها ليست من صنع الانسان.[1]

ج)ثبـات البنـاء واستقـراره

يشترط في المبنى ان يكون ثابتا ومستقرا ومندمجا في الأرض بحيث لا يمكن عزله او فصله او نقله دون هدمه او الحاق خسارة بها فوضع الطوب فوق بعضه او رص الحجارة في هيئة حائط لا يعتبر بناء لعدم اتصاله بالأرض اتصال ثابت ويكون هذا الاتصال بطريق مباشر مثل عمل الأساسيات في الأرض او البناء على سطح الأرض وقد يكون بطريق غير مباشر كبناء دور علوي فوق دور ارضي متصل بالأرض اتصال قرار[2].

---

[1]عزري الزين ،" النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 08،2008، ص08.

[2] عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص08.

فاذا توفرت هذه العناصر كان هذا هو المبنى الذي يقصده المشرع فلا يهم ان كان كاملا او ناقصا وكذلك لا يهم نوعه ولا الغرض منه.

2. تمديـد المبانـي الموجودة

نص المشرع في المادة 52 فقرة 01 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير "تمديد البنايات الموجودة" ولم يبين ان كان هذا التمديد للبنايات افقي ام عمودي ام معا.

التمديد هو الزيادة في مساحة البناية او في حجمها وتكون هذه الزيادة اما زيادة افقية عن طريق التوسيع او زيادة عمودية عن طريق التعلية.

يقصد بتوسعة المباني هي زيادة مساحة او حجم المباني او الحيز المكاني القائم الى مساحة أوسع او أكبر حجم كإزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلهما حجرة كبيرة وإزالة الحائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة.

ويقصد بتعلية المباني هي زيادة عدد الطوابق في المبنى القائم الى أكثر من عدد الطوابق المرخص بها كاملة طابق عمارة قائمة زيادة عدد الطوابق الواردة في الرخصة.

غير ان اغلبية المباني تتم تعليتها دون الحصول على رخصة بذلك من السلطات الإدارية المختصة ويتجاوزون العلو المسموح به ما يشكل خطر على سلامة الافراد ومنه فان اعمال التعلية تخضع لترخيص مسبق رغم عدم النص عليها صراحة في قانون التهيئة والتعمير.[1]

"وفي رأينا فان اعمال التمديد قد تشمل التمديد الافقي أي التوسيع والتمديد العمودي أي التعلية فالمباني فكل هذه الاعمال تستوجب الحصول على رخصة البناء"[2].

[1] عزري الزين، مرجع نفسه، ص24.

[2] عبان عبد الغني،" النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 "، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، العدد 02، 2018، ص221.

3. تغييـــر البنـــاء

يقصد به تعديل معالم البناء القائم بشكل مخالف لأحكام رخصة البناء وليس إقامة بناء جديد لقد حدد المشرع في المادة 52 من القانون 90-29 المقصود بالتغيير فهو البناء الذي يمس الحيطان والجدران الضخمة للمبنى[1]ومشتملات الأرضية ومقاس البناية والواجهة او استعمال المبنى او الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية[2]او الواجهات الخارجية للمبنى والتي تفضي الى ساحات عمومية او تعديل في الواجهة الخارجية فالمقصود بتغيير البناء حسب نص المادة 52 هو تعلية المبنى فالمشرع اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلا اما التغيير الخارجي قصره على ما يسمى بالحيطان الضخمة والواجهة.

اما تعديل المباني فهو تغيير معالم البناء على نحو يشمل جميع أجزاء البناء الرئيسية منها والثانوية الداخلية والخارجية ومنه فالتعديل يحتوي اعمال التوسعة.

4. إقامـــة جـدار للتدعيـم او التسييـج

يقصد به تقوية المباني وإزالة الخلل بها او اصلاح الأجزاء المعيبة عن المبنى وملحقاته سواء كان العيب نتيجة خط في الانشاء او ناتج بسبب الاستعمال وذلك باستعمال مواد البناء كالإسمنت والحديد والاخشاب وما شابه ذلك وعلة الحصول على الترخيص قبل القيام بها هو هذه العملية تحتاج الى رقابة ومواصفات فنية حيث تدعيم البناء هو تقويته مثل هدم جدار متصدع ثم إعادة بناءه لتقوية المبنى كله.

حصر المشرع في المادة 52 من القانون 92-29 عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل اخر وقد يكون هذا الجدار ليس بغرض التدعيم وانما لتسييج المبنى فلا يمكن إقامة جدار الا بهدف اما تدعيم المبنى او تسييجه[3].

---

[1] أنظر المادة 52 من القانون 90-29، مرجع سابق.

[2] أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

[3] عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص09.

ومنه فعلى طالب رخصة البناء تحديد أي الاشغال الخاضعة لرخصة البناء حيث ان الحائط الذي يكون غرضه التدعيم يختلف عن الحائط الذي يكون غرضه التسييج وان كلا الفعلين يخضعان للحصول على رخصة بناء مسبقة[1].

تسييج المباني فان المشرع نص على تجريم التسييج بدون رخصة الذي يأخذ صورة جدار صلب فقط ومنه نستبعد السياجات التي تكون من الاسلاك تطبيقا لمبدأ التفسير الضيق للنص الجنائي.

بالرغم من ان عملية التسييج عملية بسيطة وسهلة الإنجاز غير ان المشرع قيد من يريد القيام بهذا الفعل بإلزامية الحصول على رخصة بناء مسبقة لإنجاز السياج والهدف منها تفادى التعدي على ملكية الغير واستغلالها دون رخصة وتعتبر هذه الرخصة وثيقة أساسية للشروع في اعمال التسييج مهما كانت طبيعة القطعة الترابية حتى وان كانت ملك للمعنى بوثائق رسمية وجب عليه الحصول على رخصة البناء من اجل البدء في الاشغال.

ثانيـــا: اشغـــال البنـــاء المعفـــاة مـــن رخصـــة البنـــاء

بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أصبحت رخصة البناء الزامية على كل اشغال البناء الا ما استثناه المشرع في نص المادة 53 منه وهذا عكس المادة 80 القانون 82-02 الملغى بالقانون 90-29 الذي وسع من دائرة الاستثناءات آنذاك حيث لا تكون رخصة البناء ملزمة في العديد من المناطق

- كالمناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.
- مراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مركز البلديات.
- اشغال ترميم وإصلاح وتبليط القصور والاثار التاريخية والبنايات المدنية المصنفة

[1] كباب مباركة، "تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57، العدد 05، السنة 2020، ص384.

- البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الاستراتيجية.
- الاشغال الباطنية للصيانة والإصلاح بمختلف شبكات ومنشئات نقل المحروقات السائلة والغازية الكهرباء والمواصلات السلكية التزويد بمياه الشرب صرف المياه.

* لقد استثنت المادة 53 من القانون 90-29 البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من رخصة البناء اوجبت على صاحب المشروع ان تكون اشغال البناء متوافقة مع الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجال البناء والتعمير فكل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني بالإضافة الى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات او المؤسسات لا تعنى برخصة البناء[1] او غيرها من الرخص والشهادات الأخرى.

حسنا فعل المشرع بتضييقه لهذه الاستثناءات في القانون 90-29 حيث أصبحت رخصة البناء الزامية في جميع المناطق نظرا لارتباط عمليات البناء بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية[2].

المطلــب الثاني: اركــان البنــاء بــدون رخصــة

تكفلت قوانين التهيئة والتعمير بتوضيح طرق القيام بعملية البناء ورسم حدودها ضمن مخططات التهيئة والتعمير من خلال تقييد عمليات البناء بشرط الحصول على رخصة تسمح به وذلك من اجل ضمان ممارسة عقلانية لهذا الحق الدستوري فقيام المجرم بأعمال ومنشئات بغير ترخيص يترتب عنه عدم احترام احكام القانون باعتبار ان البناء المنجز غير قانوني فتتحقق المخالفة سواء متعمدة ام لا.

ومن خلال هذا المطلب سنتعرف على اركان جريمة البناء بدون رخصة التي إذا ثبتت ثبت معها الجرم والتي تتمثل في الركن الشرعي (الفرع الاول) والركن المادي (الفرع الثاني) والركن المعنوي (الفرع الثالث).

---

[1] أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

[2] عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 13.

الفرع الأول: الركن الشرعي لجريمــة البنــاء بــدون رخصــة

طبقا لمبدأ الشرعية فان المادة الأولى من قانون العقوبات التي تنص على " لا جريمة ولا عقوبة او تدبير امن بغير قانون"[1] وعليه لابد من توفر نص قانوني يبين المواصفات والعقوبات المستوجبة التطبيق لفعل البناء بدون رخصة فهذه الجريمة لها قانون خاص بها ليست تابعة لقانون العقوبات سنحاول من خلال هذا الفرع التطرق لاهم النصوص القانونية التي جرمت البناء بدون رخصة.

أولا : تجريم البناء بدون رخصة وعقوبته بموجب القانون رقم 90-29 المرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/04

اهم تعديل جاء به القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/4 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي نص في المادة 76 مكرر 04 منه على إلزام الإدارة بهدم البناء المشيد بدون رخصة بناء وبهذا يكون المشرع نقل اختصاص كل من القاضي الجزائي والإداري الى الإدارة ،حيث كانت المادة 78 من القانون 90-29 الملغاة تجيز للقاضي الجزائي في حالة الإدانة بجريمة البناء بدون رخصة ان يحكم أيضا بالهدم ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 1994/05/8المتعلق بشروط الإنجاز المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الذي الغي المادة 78 السابقة الذكر ومكن الإدارة من اختصاص الهدم الا انها الزمتها بموجب المادتين 52و53 من المرسوم اللجوء الى القاضي الإداري الاستعجالي للنطق بتثبيت امر توقيف الاشغال واذا لم يحترم هذا الامر يتم الهدم ولقد تم الغاء هاتان المادتان بموجب القانون 04-06 المؤرخ في 2004/08/14 المتضمن الغاء بعض احكام المرسوم التشريعي 94-07.

[1] الامر 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج ر،49.

حيث ان المادة 77 من القانون رقم 90-29[1]التي نصت على المتابعة الجزائية للجاني كما يلي "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و300.000 دج عن تنفيذ اشغال او استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه او الرخص التي تسلم وفقا لأحكامه.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر الى ستة أشهر في حالة العودة الى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي او المستفيدين من الاشغال او المهندسين المعماريين او المقاولين او الأشخاص الاخرين المسؤولين على تنفيذ الاشغال المذكورة".

حيث نصت هذه المادة على عقوبة كل مخالفة للالتزامات التي يفرضها قانون التهيئة والتعمير حيث ان المادة 52 فقرة أولى من القانون 90-29[2]المعدل والمتمم نصت " تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب لتدعيم او التسييج"، فهذه المادة تضمنت الالتزام الذي يشكل مخالفته جريمة البناء بدون رخصة.

وعليه فالركن الشرعي للجريمة يستخلص من المادتين 52 و77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم والتي على أساسها تتم متابعة الفاعل من قبل وكيل الجمهورية وإدانته من قبل القاضي الجزائي، فهذه المادتان تكملان بعضهما البعض فالمادة 52 تبين الفعل المجرم

والمادة 77 تبين العقاب فقط خاصة انها لا تنص صراحة على العقاب على جريمة البناء بدون رخصة وانما تعاقب كل مخالفة للالتزامات التي يفرضها القانون المذكور[3].

[1] أنظر المادة 77 من القانون 90-29، مرجع سابق.

[2] أنظر المادة 52 من القانون 90-29، مرجع سابق.

[3] ستي قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه مرجع سابق، ص ص28-30.

وعليه فان المادتين 52 و77 من القانون 90-29 تشكلان الركن الشرعي لجريمة البناء بدون رخصة على كل الأملاك العقارية سواء كانت مبنية او غير مبنية ومهما كان نوعها او تصنيفها القانوني الا ما استثني بنص صريح[1].

ثانيا: تجريم البناء بدون رخصة وعقوبته بموجب القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها

حيث ان المادة 79 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها تنص " يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار(50.000 دج)الى مائة ألف دينار(100.000 دج) كل من يشيد او يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة 6 أشهر الى سنة 1 وتضاعف الغرامة ".

قد تضمنت هذه المادة تجريم المحاولة في ارتكاب الجريمة طبقا لأحكام المادة 31 من القانون العقوبات " المحاولة في الجنحة لا يعاقب عليها الا بنص صريح في القانون" وكذلك حددت كل من العقاب والفعل المعاقب عليه في نفس النص خلافا لما تضمنته المادتان 52 و77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

نظرا لتشعب النصوص القانونية التي تجرم وتعاقب جريمة البناء بدون رخصة والتي تؤدي الى عدم الاستقرار العمل القضائي فالتساؤل يدور حول النص الواجب التطبيق.

الملاحظ عمليا من خلال الاحكام والقرارات القضائية ان المتابعة والعقوبة لجريمة البناء بدون رخصة تكون على أساس المادتان 52 و77 من القانون 90-29 وانه لا توجد أي متابعة او عقوبة بتهمة لبناء بدون رخصة على أساس المادة 79 من القانون 08-15 منذ صدور أحكام القانون 90-29 تبقى سارية المفعول اما القانون 08-15 هو نص مؤقت ينتهي سريان العمل به بانتهاء الوقت المخصص له.

[1] أنظر المادة 53 من القانون 90-29، مرجع سابق.

الفرع الثاني: الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة

عرف الفقه الركن المادي للجريمة بانه النشاط الذي يصدر عن الجاني ويتخذ مظهرا خارجيا يتدخل من اجله القانون بتقرير العقاب[1].

تقوم جريمة البناء بدون رخصة بتوافر ركنها المادي المتمثل في النشاط او الفعل الذي يصدر من مالك العقار او من له السيطرة القانونية عليه متمثلا في قيامه بإحدى صور اعمال البناء او بعضها المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير دون الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة[2].

وعليه فالركن المادي في هذه الجريمة يقوم على عنصرين ولا يمكن فصلهما عن بعض فعل إقامة البناء وغياب رخصة البناء ومفاد ذلك ان الركن المادي فيهذه الجريمة ركن مركب لا يكفي توافر أحد الفعلين لوحده بل يجب توافرهما معا فعدم الحصول على ترخيص لا يكفي بذاته لتكوين الجريمة مالم يقترن بفعل البناء[3].

أولا: فعـــل البنـــاء

نصت المادة 52 من القانون 90-29 " تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب لتدعيم او التسييج" بالرجوع الى مضمونها اشترطت الزامية الحصول على رخصة مسبقة للقيام بأعمال البناء من انشاء المباني الجديدة او تمديد البنايات الموجودة او تغيير البناء او إقامة جدار لتدعيم والتسييج وكذلك المادة 79 من القانون 08-15 التي تنص على انه" يعاقب بغرامة من 50.000 دج الى 100.000 دج كل من يشيد او يحاول التشييد بناية دون رخصة بناء"، وهذا ما أكدته

[1] محمد المنجي، جرائم المباني، الطبعة الأولى، منشاة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1998، ص ص 45-46.

[2] كمال محمد امين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تلمسان، 2015-2016، ص 165.

[3] عدة بوهدة محمد الأمين، "جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 09، العدد 02، 2021، ص 6.

المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي تشترط حيازة رخصة البناء بالنسبة لتشييد بناية جديدة او كل تحويل لبناية تتضمن اشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال او الوجهة الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.

وعليه فالقانون يستلزم ضرورة الحصول على قرار اداري للقيام بأعمال البناء من انشاء المباني الجديدة او تمديد البنايات الموجودة او تغيير البناء او إقامة جدار لتدعيم والتسييج[1].

ثانيا: غيـــاب رخصـــة البنـــاء

رخصة البناء من أكثر الوسائل المخولة لسلطات الضبط فعالة في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه في المجال العمراني فاذا كان للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية والتصرف فيه وممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته فبالمقابل تكون حريته مقيدة بالا تتعارض مع النزاع العام العمراني واسسه لهذا كان دور رخصة البناء دورا وقائيا في مجال تنظيم حركة البناء.

حتى يكتمل الركن المادي لجريمة البناء دون رخصة يستوجب عدم الحصول على رخصة البناء قبل القيام بأفعال البناء لان المشرع اشترط ان تكون هذه الرخصة سابقة للبناء أي قبل الشروع فيه.

* ان اسباب غياب رخصة البناء عديدة يمكن ان تكون بسبب:

1. عدم طلـــب المعنى لرخصـة البنـــاء

تتمثل هذه الحالة في امتناع الجاني عن القيام بعفل امر به القانون وذلك قبل القيام بأشغال البناء ان عدم تقديم طلب للحصول على رخصة البناء أكثر الأسباب انتشارا فقد حددت المدة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على سبيل الحصر الأشخاص الذي تتوفر فيهم صفة طالب رخصة البناء بنصها "يجب على المالك

[1] كباب مباركة، "تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير"، مرجع سابق، ص380.

او موكله او المستأجر لديه المرخص له قانونا او الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الارض او البناية ان يتقدم بطلب رخصة البناء "،وبالإضافة لهؤلاء منح المشرع صاحب الامتياز الحق في طلب رخصة البناء.

المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19[1] اضافت بندا جديدا لم يكن موجودا في الرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وتسليم ذلك الملغى وهو إمكانية تقديم نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك او موكله شخصا معنويا ويندرج ضمن توسيع دائرة طالبي رخصة البناء لتمكنهم من الحق في البناء ويتم توقيع طلب رخصة البناء من طرف أحد الأشخاص المؤهلين لذلك وفقا لنموذج محدد مسبقا وهذا ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم 15-19.

حددت المادة 48 و49 من المرسوم التنفيذي 15-19[2] الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء فعندما يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء يتكلف الشباك الوحيد للبلدية بدراسة الطلب وعندما يختص الوالي او الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة البناء فيدرس الطلب من قبل الشباك الوحيد للولاية الذي استحدث بموجب المادة 58 و59 من المرسوم التنفيذي 15-19[3].

2.رفض طلب رخصة البناء

قيام الجاني بكافة الإجراءات القانونية للحصول على رخصة البناء غير ان سلطة الإدارة المختصة في النظر للطلب تجعل اجراءاته تحول دون الحصول على الرخصة

وبناء على نتائج دراسة الملف والتحقيق فيه تصدر الجهة المختصة قرار برفض منح رخصة البناء ويكون هذا الرفض مبررا وقابلا للطعن فيه إداريا وقضائيا والا اعتبر ذلك تجاوز للسلطة.

ويكون الرفض بناء لأسباب حددتها المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 وكذلك المواد من 10 الى 25 من المرسوم التنفيذي 91-175.

---

[1] أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

[2] أنظر المادة 48والمادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

[3] أنظر المادة 58 و59 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

* فيكون الرفض وجوبيا في منح رخصة البناء[1]

-إذا كانت الاشغال المخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

-إذا كانت الاشغال المخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي هذا الشيء الجديد جاءت به المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- إذا تم البناء والتشييد على ارض مجزأة وغير مطابقة لرخصة التجزئة طبقا لنص المادة 03 و04 من القانون رقم08-15.

* ويكون الرفض جوازا في منح رخصة البناء

- إذا كانت الاشغال مخالفة وغير مطابقة لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير او للتوجيهات المحددة في القواعد العامة لتهيئة والتعمير المتمثلة في احترام الامن العمومي الصحة البيئة وعدم تعرض موقع البناء للخطر.

3.تأجيـل البـث في طلـب رخصة البنـاء

نصت المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19[2]على انه " يمكن ان يكون من طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه" اكدت ان السلطة المختصة في منح رخصة البناء هي نفسها السلطة المختصة قانونا لإصدار قرار التأجيل وحددت الأسباب التي يستند اليها كمبررات للتأجيل.

فعندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية يصدر قرار التأجيل على ان لا يتجاوز ذلك سنة[3] وذلك لتفادي التعارض الذي يمكن ان يحدث بينهما وبين مخطط شغل الأراضي بعد تسليمها[4].

---

[1] بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، تلمسان، الجزائر، سنة2021، ص ص 122،123.

[2] أنظر المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

[3] قرار رقم 62040 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1990/02/10، المجلة القضائية، عدد03،سنة 1991،ص181.

[4] محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 30.

وهذا ما اكدت عليه المادة 64 من القانون رقم 90-29 ان طلب الرخصة قد يكون محل تأجيل لمدة لا تتجاوز سنة واحدة إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير في طور الاعداد في المنطقة التي قدم لها الطلب.

يعتبر تأجيل البث في طلب رخصة البناء اجراء وقائي شرط ان يوازن بين المصلحة العامة والخاصة.

يترتب على هذا التأجيل ضرورة الامتناع عن مباشرة اشغال البناء الخاضعة لرخصة البناء لان الرخصة لم تمنح بعد وعليه لا يمكن للجاني التمسك بقيامه بإجراءات طلب رخصة البناء قبل البدء في البناء مما يثبت تنفيذه للالتزام القانوني الذي يقع عليه[1]. فالعبرة هنا برخصة البناء وليس بقرار تأجيل البث.

4.سكـــوت الإدارة

إذا لم تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها بمنح رخصة البناء في المدة القانونية المحددة ب 20 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطلب في جميع الحالات على صاحب الطلب في هذه الحالة إيداع طعن لدى الولاية وفي حالة عدم الرد يمكن له تقديم طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران[2].

استنادا لنص المادة 68 من القانون رقم 90-29 التي تنص " يمكن لطالب رخصة البناء او التجزئة او الهدم غير المقتنع برفض طلبه ان يقدم طعنا سلميا او يرفع القضية امام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية او رفضها"

كما نصت المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على انه " يمكن لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به او في حالة عدم الرد عن طريق السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ان يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية..."

ونستنتج من خلال هذه المادتين ان طالب الرخصة له الحق في الطعن في حالة سكوت السلطة المختصة بإصدار القرار يعتبر سكوتها بمثابة رفض ضمني للطلب وهذا ما اقره

[1] ياسمين قزاتي،" النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه "، مرجع سابق، ص30.

[2] بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، مرجع سابق، ص 123.

القضاء الجزائري اذ صدر قرار رقم 62040 عن المحكمة العليا بتاريخ 1990/02/10[1] الذي قضى "... الإدارة لم تتخذ موقفا فيما يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية ومتى كان ذلك يستوجب ابطال القرار الضمني "وعليه فان سكوت الإدارة عن الرد عن الطلب يعتبر رفض ضمني يستوجب الطعن اداري وقضائي.

الفرع الثالـــث: الركـن المعنـوي لجريمـة البناء بدون رخصـة

تنقسم الجرائم الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية وهذا ما سنحاول دراسته في هذا الفرع.

أولا: جرائـــم غيـــر عمديـــة

تقوم هذه الجريمة على نوعان من الجرائم جرائم مادية وجرائم على أساس الخطأ.

1. جرائم مادية

بمجرد إتيان الفعل المجرم يكتمل فيها قيام الجريمة اجتهد الفقه لتحديد مدى الزامة الركن المعنوي لقيام الجريمة.

حسب الاجتهاد القضائي الجزائري الذي يعتبر البناء بدون رخصة جريمة مادية فانه يكتفى بإقرار قيام الجريمة عن طريق التسبيب بان الجاني قام بأعمال بناء خاضعة لرخصة البناء وان تثبت هذه الأفعال بناء على محضر معاينة دون مناقشة مدى وجود القصد الجنائي او الخطأ الجزائي من عدمها والادانة تكون على أساس ارتكاب الجاني الفعل المادي للجريمة[2].

وهناك بعض الاحكام والقرارات القضائية تعتبر البناء بدون رخصة جريمة مادية اذ يكفي لقيامها ان الجاني قام بأعمال بناء خاضعة لرخصة البناء وذلك في غيابها دون مناقشة مدى وجود القصد الجنائي.

---

[1] المجلة القضائية عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 03، سنة 1992، ص181.

[2] كباب مباركة، المرجع نفسه، ص 388.

2. قيام الجريمة على أساس الخطأ

اعتبر ان خطا عدم الاحتياط مفترض ولقد اعاب الفقه على هذا الاتجاه افتراض وجود الخطأ واعتبر الجريمة البناء بدون رخصة جريمة عمدية.

ثانيـــا: جرائــم عمديــة

هي جريمة عمدية باعتبار ان ركنها المادي يقوم على فعل إيجابي وعليه لا يمكن تصور اتيانه دون قصد جنائي او عن طريق الخطأ غير عمدي.
تكييفها القانوني هي جنحة واغلب الجنح جرائم عمدية وتقوم هذه الجريمة من حيث ركنها المعنوي على القصد الجنائي للعام والقصد الجنائي الخاص[1].

1. القصد الجنائي العام

هو علم الجاني بوجود التزام قانوني فيقوم بمباشرة اشغال البناء في غياب الرخصة المشترطة قانونا والدفع بجهل هذه الجرائم والعقوبات لا ينفي القصد الجنائي للمتهم.

2. القصد الجنائي الخاص

يتمثل في اتجاه إرادة الجاني نحو إحداث النتيجة الاجرامية وهو انشاء بناء قانوني او فوضوي غير مطابق لمقاييس البناء الأمني لعدم خضوعه للرقابة التي تمارسها الدولة من اجل ضمان سلامة وامن الأشخاص والممتلكات عن طريق رخصة البناء.

حيث ان التجريم الشروع في جريمة البناء بدون رخصة يدل على ان المشرع اعتبرها جريمة عمدية حيث ان نطاق تجريم الشروع من حيث طبيعة الجرائم لا يكون الا في الجرائم العمدية وليس المادية[2].

---

[1] أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، الطبعة السادسة دار هومة الجزائر،2008 ، ص ص 109-112.

[2] عدة بوهدة مجمد الأمين، جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري، ص 18.

جريمة البناء بدون رخصة جريمة عمدية يقوم ركنها المعنوي على القصد الجنائي الذي يجب على القاضي الجزائي البحث في مدى توفره والتسبيب على أساسه لتصريح بإدانة المتهم.

كما ان تجريم الشروع فيها يدل على ان المشرع يعتبرها عمدية حيث ان نطاق تجريم الشروع من حيث طبيعة الجرائم لا يكون الا في الجرائم العمدية ليس المادية لان هذه الاخيرة يعاقب فيها حين البدء في تنفيذ الركن المادي[1].

ويتحقق الركن المعنوي عندما يبدا المتهم البناء بدون وجود ترخيص ذلك وهنا ليس له الاحتجاج بحسن النية بعدم العلم بضرورة الحصول على رخصة.

المبحـث الثانــي

جريمـــة البنـــاء برخصـــة منتهيـــة الصلاحيـــة

البناء برخصة منتهية الصلاحية من الجرائم المهمة والتي لا تقل أهمية عن جريمة البناء بدون رخصة التي تناولها المشرع الجزائري ونظمها ضمن قوانين خاصة لدى ومن خلال هذا المبحث سنتطرق الى ذكر مفهوم البناء برخصة منتهية الصلاحية (المطلب الأول) ثم نبين أركان الجريمة (المطلب الثاني).

المطلـب الأول: مفهـوم جريمـــة البنـــاء برخصـــة منتهيـــة الصلاحيـــة

حرص المشرع على ضرورة وجود رقابة قبلية مستمرة لكل اشغال البناء التي تنجز والتأكد من عدم مباشرة البناء برخصة منتهية الصلاحية ووجود رخصة بناء جديدة بدلا من الرخصة الملغاة بالنسبة للأشغال التي استأنفت، وهذا من اجل الحد من ظاهرة انتشار البنايات العشوائية الغير منتظمة التي تشكل خطرا على الافراد ومنع ظاهرة التعدي التي تسبب ضررا للغير، وعليه سنتطرق من خلال هذا المطلب الى التعريف القانوني والفقهي لجريمة البناء برخصة

[1] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون اعمال، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2013، ص176.

منتهية الصلاحية (الفرع الأول) ونبين طبيعتها القانونية(الفرع الثاني) وحالات عدم صلاحية رخصة البناء (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف القانوني والفقهي لجريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية

البناء برخصة منتهية الصلاحية تعتبر من بين مخالفات التعمير الأكثر انتشارا والتي ينتج عنها خروقات عمرانية تؤثر على النسيج العمراني وتمس بأمن وسلامة الأشخاص والأموال لدى جرمها المشرع ووضع لها عقوبات لردع فاعليها.

ولتحديد المعنى الحقيقي لجريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية سنتطرق بالتفصيل الى التعريف القانوني لجريمة البناء رخصة منتهية الصلاحية(أولا) ثم التعريف الفقهي لجريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية(ثانيا).

أولا: التعريف القانوني لجريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية

لم يعرف القانون 90-29 المعدل والمتمم ولا قانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات جريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية وانما حدد المشرع في قانون التهيئة والتعمير المادة 52 منه البنايات والاشغال الملزمة للحصول على رخصة البناء وعلى المتحصلين على هذه الرخصة مباشرة اعمال البناء وقف الالتزامات المفروضة عليه التي نصها نفس القانون وفي المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها على الحالات التي تعد فيها رخصة البناء ملغاة أي منتهية الصلاحية وكذلك على ضرورة تجديد رخصة البناء الملغاة وعليه فان الغرض من احترام ما رخص له بالتزامات المفروضة عليه في رخصة البناء هو الحفاظ على سلامة المبنى والأراضي المجاورة له واعطاء طابع جمالي للمباني وكذلك المرسوم 06-55 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التعمير بتعريف لها وعليه يمكن القول انه لا يوجد تعريف قانوني لهذه الجريمة.

ثانيا: التعريف الفقهي لجريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية

عرفت جريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية بانها "جريمة عدم انجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء وهي جريمة لا يقوم فيها صاحب رخصة البناء بإنجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء وبالتالي يعتبر مرتكبا لجريمة يعاقب عليها القانون"[1]

عرفت أيضا انها الجريمة التي يقوم الجاني بالاستمرار في اشغال البناء بالرغم من انتهاء المدة المحددة في رخصة البناء دون تجديد لهذه الرخصة.

اما الإلغاء فهو انهاء اثار رخصة البناء القانونية بالنسبة للمستقبل فقط على ان يتم خلال الآجال المقررة قانونا[2] وتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الاجل المحدد في قرار المتضمن رخصة البناء وستوجب من المعنى تقديم طلب جديد للرخصة ولكن دون تقديم ملف جديد الا في حالة تطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد"[3].

نص عليها المشرع في المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها على مايلي " تعد رخصة البناء ملغاة اذا لم يستكمل البناء في الاجل المحدد في القرار المتضمن رخصة بناء ويتم تحديد الاجل بعد تقديم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع ... يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء اجباريا لكل مشروع او استئناف للأشغال بعد انتهاء اجل الصلاحية المحدد ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون اجراء دراسة جديدة شرط الا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد وان تكون الاشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأول التي تم تسليمها ... في حالة تسليم رخصة

---

[1] حمدادو محمد الأمين، "دعوى الغاء الدفتر العقاري "، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة بن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 07، سبتمبر 2018، ص07.

[2] ستي قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مرجع سابق، ص62.

[3] عطاب يونس، "رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق"، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 03، العدد 01، مارس 2019، ص 67.

البناء قصد تشييد بناية او مجموعة من البنايات في مرحلة او عدة مراحل (و) تعد رخصة البناء ملغاة في حالة إتمام المرحلة من اجل المحدد".[1]

يفهم من خلال هذه المادة انه في حالة عدم اكتمال الاشغال في الآجال المحددة في رخصة البناء فإنها تعتبر ملغاة ويلزم صاحب البناء بتجديدها بمجرد انتهاء هذه الآجال وان من استمر في أشغال البناء رغم انتهاء الآجال المحددة في الرخصة ودون تجديد لها فيعتبر انه قام بأشغال البناء دون ترخيص[2].

تنص المادة 6 فقرة 2 من القانون 08-15 على " تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في اجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها"[3].

اوجب المشرع على من لم يستكمل بناءه في الآجال وبشكل اجباري تجديد الطلب لاستئناف الاشغال والا قامت المخالفة بمجرد انتهاء مدة الصلاحية واستئناف الاشغال.

وتنص كذلك المادة 78 من القانون 08-15 على " يعاقب .... كل من لا ينجز البناية في الاجل المحددة في رخصة البناء".

من المعلوم ان يتم تحديد في رخصة البناء الاجل الذي يجب ان تشيد فيه البناية اذ انه في حالة عدم انجاز البناية في ذلك الاجل المحدد فان صاحب الرخصة يعاقب بعقوبة جزائية.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للبناء برخصة منتهية الصلاحية

لتحديد مدى جسامة الجريمة كونها من الجنايات ام جنح ام مخالفات من خلال العقوبة المقررة لها فبالنسبة لجريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية نصت على عقوبتها المادة 78 من القانون 08-15 " يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) الى مائة ألف دينار (100.000 دج) كل من لا ينجز البناية في الاجل المحددة في رخصة البناء" فحواه في حالة

[1] أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، مرجع سابق.

[2] لمين لعريط، "جرائم البناء والتعمير في ظل القانون رقم 90-29 بين حتمية التنظيم القانوني الفعال وضرورة تعديل التشريع المعمول به"، دفاتر البحوث العلمية، المجلد 09، العدد 01، سنة 2021، ص331.

[3] أنظر المادة 6 فقرة 2 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات، مرجع سابق.

ارتكابه هذه الجريمة على المعنى بالأمر سواء كان المالك او صاحب المشروع ان يلجا الى الجهة المختصة من اجل منحه رخصة إتمام الإنجاز والا تعرض البناء الى هدم جزئي عقوبة مادية في حين نصت المادة 77من القانون 90-29المعدل والمتمم على انه" يعاقب بغرامة تتراوح ما بين ثلاثة الاف دينار جزائري(3000 دج)وثلاث مائة دينار جزائري(300.000 دج) عن تنفيذ اشغال البناء او استعمال ارض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه او الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر الى ستة أشهر في حالة العود....."

من خلال نص المادة أوضحت العقوبة في حالة اخلال بالالتزامات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير ويعتبر هذا نص عام لجميع مخالفات التعمير فمن خلال مدة العقوبة يتضح انها جنحة وهذا حسب نص المادة 5 من قانون العقوبات الذي يحدد طبيعة الجريمة ان كانت جناية ام جنحة ام مخالفة فالعقوبة الاصلية في الجنح هي الحبس.

إذا فجريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية تعد جنحة يعاقب عليها تتفق في طبيعتها مع المخالفات حيث يشمل النشاط فيها مخالفة تنظيمات لائحية تتعلق بالبناء والتخطيط العمراني وهذا لطبيعة القوانين المنظمة للبناء فهي ذات الطبيعة تنطوي على احكام إدارية لائحية مجرمة وأخرى عقابية.

الفرع الثالث: حالات عدم صلاحية رخصة البناء (حالات الغاء رخصة البناء)

لقد اشارت المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعميرو المادة 06 فقرة 02 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها على الحالات التي تصبح فيها رخصة البناء لاغية أي تصبح رخصة البناء منتهية الصلاحية للقيام بأشغال البناء وتتمثل هذه الحالات فيما يلي:

أولا: الحالة الأولى البنايات المشيدة في شكل مرحلة او عدة مراحل

اكدت المادة 73 فقرة 3 من القانون 15-19 انه إذا كانت رخصة البناء المسلمة من اجل تشييد بناية او مجموعة من البنايات في مرحلة او عدة مراحل تعتبر هذه الرخصة ملغاة إذا لم تتم المرحلة في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء[1].

إذا كانت رخصة البناء سلمت من اجل انجاز بناية او عدة بنايات على شكل حصة او عدة حصص فان عدم إتمام الحصة الواحدة في الاجل المنصوص عليه في قرار رخصة البناء يجعل رخصة البناء ملغاة ويتطلب على صاحبها تجديد الرخصة لاستئناف اشغال البناء.

ثانيا: الحالة الثانية عدم مباشرة اشغال البناء خلال سنة من تاريخ تسليم الرخصــة

حسب نص المادة 06 من القانون رقم 08-15 فان إذا لم يباشر في اشغال البناء خلال سنة (1) من تاريخ تسليمه الرخصة[2] تصبح هذه الرخصة ملغاة منتهية الصلاحية ولا يمكن مباشرة الاشغال البناء بموجبها استوجب عليه تجديد الرخصة لمباشرة الاشغال من جديد

في حالة عدم مباشرة اشغال البناء بعد مرور سنة من استلامه لرخصة البناء تصبح هذه الرخصة ملغاة بمضي سنة من تاريخ تسليمها ولا يمكن مباشرة اشغال البناء بها وتعتبر جريمة في حالة قيامه بالبناء يعرض صاحبه الى عقوبة جزائية حسب نص المادة 78 من القانون 08-15.

*على كل شخص مهما كان يريد استئناف الاشغال او الحصول على رخصة بناء بعد انقضاء الآجال القانونية المحددة في الرخصة ان يقدم طلب جديد امام نفس الجهة المختصة التي منحت رخصة البناء الملغاة من اجل الحصول على رخصة بناء وذلك دون اجراء دراسة جديدة

[1] اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (اهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة، الطبعة 2، 2015، ص164.

[2] بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص120.

شرط ان لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد وان تكون الاشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي يتم تسليمها[1].

* رخصة إتمام الإنجاز هي وثيقة التعمير الضرورية للإتمام انجاز بناية قبل شغلها او استغلالها[2] تمنح في حالة البنايات غير المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة بناء انتهى الاجل الممنوح فيها فيمكن لصاحب البناية ان يستفيد من هذه الرخصة حسب المادتين15 و19 من القانون رقم 08-15[3].

في حالة انقضاء اجال صلاحية رخصة البناء المحدد في قرار الرخصة والمقترحة من قبل مكتب الدراسات يمكن تجديدها كالتالي:

- في حالة عدم بدا الاشغال او مطابقتها لرخصة الاصلية تجدد بموجب الملف القديم.
- في حالة وجود اشغال غير مطابقة لرخصة الاصلية تجدد بملف تقني جديد.

المطلب الثاني: اركان جريمــة البنــاء برخصــة منتهيــة الصلاحيــة

تعد جريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية أخف خطورة من جريمة البناء بدون رخصة وتكيف على انها جريمة سلبية لان نشاط الجاني فيها يتكون من فعل سلبي يتمثل في عدم تجديد رخصة البناء.

هذه الجريمة مثلها مثل جرائم العمران التي ترتكز على اركان تضفي عليها سمة مخالفة للالتزامات القانونية المقررة لمباشرة البناء وهذه الأركان تتمثل في الركن المادي (الفرع الأول) والركن المعنوي (الفرع الثاني).

---

[1] أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، مرجع سابق

[2] أنظر المادة 02 من القانون 08-15، مرجع سابق.

[3] عطاب يونس «رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق"، مرجع سابق، ص 69.

الفــرع الأول: الركــن المــادي

تقوم الجريمة بتوافر ركنها المادي المتمثل في الفعل او النشاط الذي يقوم به صاحب المشروع او مالك العقار المتمثل في فعل البناء واستئناف اشغال البناء المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير وهذا بوجود رخصة بناء لكنها منتهية الصلاحية ملغاة لانتهاء تاريخ صلاحيتها دون الحصول على ترخيص جديد من الجهات الإدارية المختصة.

وعليه يتشكل الركن المادي لجريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية من فعل البناء ووجود رخصة ملغاة منتهية الصلاحية فالركن المادي مركب يجب توافر الفعلين معا فعل البناء ورخصة منتهية الصلاحية فهذه الأخيرة لوحدها لا تكفي لقيام الجرم بل يجب اقترانها مع فعل البناء.

وحتى يكتمل الركن المادي لجريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية يستوجب عدم الحصول على رخصة بناء جديدة قبل القيام بأشغال البناء او استكمالها بدلا عن الرخصة المنتهية الصلاحية فالمشرع يشترط رخصة بناء جديدة سابقة للبناء قبل الشروع في استئنافه. فرخصة البناء هي وسيلة لرقابة الإدارة على مدى احترام قواعد البناء على نحو لا يمس بسلامة الأشخاص وممتلكاتهم.

ويكمن السبب في البناء برخصة منتهية الصلاحية هي عدم تقديم المعني طلب تجديد لرخصة المنتهية واستكماله اشغال البناء برخصة الملغاة.

فعدم تقديم المعني لطلب تجديد رخصة البناء الحالة الأكثر شيوعا لهذه الجريمة وهو امتناع الجاني عن القيام بفعل امر به القانون وذلك قبل استكمال البناء وقيامه بأشغال البناء برخصة منتهية الصلاحية.

بانتهاء تاريخ صلاحية الرخصة تصبح الرخصة ملغاة ويلزم على صاحبها في حالة استئناف الاشغال تجديد الرخصة والا يعتبر ارتكب جريمة يعاقب عليها القانون ولا يمكن للجاني ان يتحجج بحيازته لرخصة البناء الأولى الملغية فالعبرة برخصة البناء الجديدة.

الفــرع الثاني: الركــن المعنــوي

الركن المعنوي هو انصراف إرادة الجاني الى القيام بنشاط او أي عمل يدخل ضمن مجموعة اعمال البناء التي تستلزم الحصول على ترخيص اداري جديد للقيام بها. فهي جريمة عمدية يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المتهم [1] أي يلزم توافر عنصري العلم والإرادة أي علم الجاني بانه يوجد التزام قانوني يفرض عليه تجديد رخصة البناء المنتهية الصلاحية مسبقا لاستكمال او مباشرة اشغال البناء ومع ذلك تتجه ارادته الى القيام بهذه الاشغال وبالتالي احداث نتيجة إجرامية وهي انشاء بناء فوضوي وغير قانوني غير مطابق لمقاييس البناء البيئي والأمني لعدم اخضاعه للرقابة التي تمارسها الإدارة من اجل ضمان سلامة وامن الأشخاص والممتلكات عن طريق تجديد رخصة البناء فهي جريمة عمدية وليست مادية لان الأصل في جرائم الجنح انها عمدية تقوم على القصد الجنائي.

وبالتالي يظهر الركن المعنوي للجريمة من خلال اعتبارها جريمة عمدية فقيام الجاني بأشغال البناء برخصة منتهية الصلاحية دون تجديدها وتجاهل قوانين العمران بصورة مقصودة رغم ان الرخصة حددت اجال انتهاء أشغال البناء وانتهاء رخصة البناء لكن تجاوز وخالف ذلك بمواصلة اشغال البناء برخصة ملغاة يعد مخالفا لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير التي راعتها رخصة البناء لأنه يفترض العلم بضرورة توافر هذا الشرط لإضفاء صفة الشرعية على الاشغال والا اعتبرت اعمال غير مشروعة اذ ليس للمتهم ان يحتج بحسن نيته من اجل عدم مسائلته جزائيا وليس للقاضي ان يأخذ بهذا الدفع وبالتالي لا تأثير لجهل المتهم لمخالفة قواعد التهيئة والتعمير فجريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية قائمة سواء توفر القصد الجنائي ام لم يتوفر.

[1] كمال محمد الأمين، "الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء"، مرجع سابق،178.

خلاصـة الفصـل الاول

نستخلص من خلال دراستنا لهذا الفصل القول ان المشرع الجزائري قد اولى حماية خاصة لعمليات البناء المختلفة فوضع جملة من النصوص القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير وقيدها بضرورة الحصول على الرخص المطلوبة من الإدارة قبل الشروع في البناء المتمثلة في رخصة البناء وضرورة الرقابة القبلية غير ان هذه النصوص لم تحد من تفشي ظاهرة البنايات غير المشروعة الفوضوية او التي تبنى عشوائيا بدون رخصة الامر الذي جعل المشرع يضع احكام جديدة وعقوبات صارمة لتصدي لظاهرة البناء بدون رخصة او البناء برخصة منتهية الصلاحية من حيث التجريم ومن حيث المتابعة الجزائية لمرتكبي تلك المخالفات غالبا ما نجد المشرع يحاول إيجاد حلول لحل منازعات التعمير بسن تنظيمات وقوانين تساير الوضع للحد من انتشار هذه الظاهرة .

الفصل الثاني

الفصل الثاني

مخالفــات التعميــر أثنــاء البنــاء

إن المبدأ السائد في جميع التشريعات أن الفرد حر في التصرف في ملكيته العقارية إلا أن التسليم بهذا المبدأ قد يؤدي بالفرد إلى التعسف في استعماله، دون الأخذ بعين الاعتبار لما يترتب عن هدا الحق ولا سيما الحق فالبناء من أضرار تلحق بالأخرين، وهو ما يؤثر سلبا على شكل البنايات وموقعها وتشويه المنظر الجمالي للمدينة عند الخروج عن قواعد العمران.

لذلك يلتزم المرخص له باحترام رخصة البناء وتنفيذ مشروع البناء بمواصفاته التقنية والمادية والجمالية كما هي محددة في رخصة البناء المسلمة من طرف السلطة الإدارية تحت اشراف مهندسين مختصين، لهدا كان لزاما علينا لأجل إبراز مخالفات التعمير أثناء البناء تقسيم هدا الفصل الى مبحثين، نتطرق في المبحث الأول الى مخالفات عدم احترام رخصة البناء المسلمة، وفي المبحث الثاني الى عدم التصريح بدأ الاشغال.

المبحث الأول

مخالفات عدم احترام رخصة البناء المسلمة

يعتبر الترخيص بالبناء اجراء ضروري لاعتبارات تتعلق بالتخطيط العمراني وكذلك لاعتبارات بيئية من أجل المحافظة على حياة الأفراد وسلامتهم وكدا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء والتعمير للمحافظة على رونق المدينة، لدلك أوجب قانون التعمير ولاسيما قانون 90 ـ29 المعدل والمتمم بالقانون 04 ـ05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مراعاة الرسومات البيانية والمخططات وعليه تحدث هده المخالفة بوجود رخصة بناء لكن تشييد البناء والأشغال مخالفة لأحكام ومقتضيات هده الأخيرة.

وعليه سنتطرق الى مفهوم البناء المخالف لرخصة البناء (المطلب الأول) اركان مخالفة البناء المخالف لرخصة البناء (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم البناء المخالف لرخصة البناء

إن الشروع في انجاز الأشغال بصفة مخالفة لرخصة البناء بعد الحصول عليها يترتب عليه عدم مطابقة الأشغال المنجزة مع المخططات التقنية المصادق عليها من طرف المصالح التقنية المعنية واهدار الآجال القانونية مع عدم اتمام الأشغال وبقاء البناية عبارة عن ورشة مفتوحة ودائمة لسنوات.

سنتطرق خلال هذا المطلب الى تعريف البناء المخالف لرخصة البناء (الفرع الأول) ونبين صور مخالفات البناء المخالف للرخصة البناء (الفرع الثاني).

الفـرع الأول

تعريــف البنــاء المخالــف لرخصــة البنــاء

لكي نعرف معنى مخالفة تشييد بناء مخالف لأحكام رخصة البناء لابد من التطرق الى التعريف القانوني ثم الى التعريف الفقهي لهذه المخالفة

أولا: التعريــف القانونـــي

بالرجوع الى قانون 90ـ29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير وقانون 08 ـ15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات، لا نجد تعريف لجريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة وإنما نجد أن المشرع في قانون التعمير اكتفى بمنع الشروع في أشغال البناء دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء، كما تطرق المشرع الجزائري الى هده الجريمة في نص المادة 07 من قانون04 ـ05 المتضمن قانون التهيئة والتعمير [1]

[1] أنظر المادة 07 من القانون 04 ـ05 مؤرخ في 27 جمادي الثاني 1425 الموافق 14 غشت 2004، المعدل والمتمم لقانون 90 ـ29 المؤرخ في 14 جمادي الأول الموافق 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 1990.

وعليه نجد أن المشرع لم يعط أي تعريف، لكنه جاء بنص صريح ومنع إقامة أي بناء على خلاف المخططات التي منحت على أساسها رخصة البناء، أي عند تشييد أي بناء يجب الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة والا عد ذلك مخالفة يعاقب عليها القانون.[1]

ثانيا: التعريـــف الفقهـــي

عرفت جريمة البناء المخالف لرخصة البناء على أنها:" الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المصمم او المهندس المشرف على التنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف" وعلى حائز رخصة البناء الالتزام بأحكامها للمحافظة على سلامة المبنى والأرواح وكدا الممتلكات المجاورة، وبذلك عليه التقيد بالمواصفات والرسومات والمستندات ومواد البناء الملائمة[2].

كما عرفها الدكتور حامد عبد الحليم الشريف بأنها: " قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة للأصول الفنية والرسومات والبيانات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص ".[3]

وعليه يمكن تعريف البناء المخالف لأحكام رخصة البناء المسلمة على أنها قيام الشخص بعمل من أعمال البناء سواء تشييد مباني جديدة أو تمديد بناء قائم أو اي تغيير دون مراعاة رخصة البناء.

الفرع الثاني: صور مخالفـات البنـاء المخالـف للرخصـة البنـاء

إن مخالفات مواصفات رخصة البناء المسلمة تأخذ صور متعددة نذكر منها:

---

[1]عايدة ديرم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة، عدد 39، سبتمبر 2014، ص 152.

[2]عايدة ديرم، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

[3]حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في البناء بدون ترخيص، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 1994، ص 51.

أولا: عــدم احتــرام المخططــات البيانيـــة

من خلال نص المادة 76 من قانون 90 ـ29 المعدل والمتمم بقانون 04 ـ 05 المتعلق بالتهيئة والتعمير يتضح ان المشرع ألزم أن يتم تنفيذ الأشغال المرخص بها أو الاعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والمستندات الصادرة في رخصة البناء.

وبالتالي يحظر إقامة أي بناء الا ادا كانت مطابقة ومتفقة مع الشروط التالية:

ـ احترام ما جاء في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له.

ـ الاعتماد على الرسومات والمخططات المعتمدة في الرخصة.

ـ احترام الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والسلامة والقواعد الصحة والاحكام المتعلقة بالتهوية والأفنية، كاحترام معامل شغل الأراضي وكدا ترك فراغات للتهوية واحترام المساحات المخصصة للطريق ...الخ من الالتزامات وفي حالة الاخلال بها حتما سوف يؤدي الى تشوه عمراني مما يؤثر على المنظر الجمالي للنسيج العمراني وكدا تؤثر على الصحة والأمن "[1].

ثانيا: عــدم الاستعانــة بمهنــدس معمــاري

بالرجوع الى نص المادة 05 من قانون 04 ـ05 التي تعدل المادة 55 من قانون 90 ـ 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أنه: " يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع.

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

[1] كلثوم حجوج، "النزاع القضائي الجزائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء"، مرجع سابق، ص 1206.

تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكدا قطع الأشغال الثانوية" وعليه ألزم المشرع صاحب المشروع على الاعتماد على مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين.

فالمهندس هو الذي يضع النسب ويحدد استخدامها وفقا لكراسة الشروط التي وعليه فان صاحب المشروع ملزم الاعتماد على مهندس معماري فهو الذي تحدد مواصفات البناء أي لابد من احترام قواعد البناء التي فرضتها رخصة البناء.

وعليه فان صاحب المشروع ملزم الاعتماد على مهندس معماري فهو الذي يضع التصاميم والمخططات البيانية، "ويجب على كل مهندس معماري ومدني أن يرافق صاحب المشروع أثناء تنفيذ الأشغال"[1].

ثالثا: عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء

لقد جاء في نص المادة 06 في الفقرة 02 من قانون08 ـ 15 المتعلق بمطابقة البنايات واتمام إنجازها[2]أنه:" تصبح رخصة البناء غير صالحة للبناء إدا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها"، كما هو معروف إن الأجل الذي يتم تشييد البناء فيه يتم تحديده في رخصة البناء، إذ أنه في حالة عدم إنجاز البناية في ذلك الأجل المحدد فإن صاحب الرخصة يعاقب بعقوبة جزائية وهدا ما جاء في نص المادة 78 من القانون 08 ـ 15 على: " يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار 500000 دج إلى 100000 دج ، كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء".

رابعا: وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي

لقد جاء النص على تجريم هذه المخالفة في المادة 91 من قانون 08 ـ 15 والتي نصت على معاقبة كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي بغرامة من 5000 دج خمسة الاف دينار جزائري إلى 20.000 دج عشرين ألف دينار جزائري "

---

[1] كلثوم حجوج، المرجع نفسه، نقلا عن محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار جامعة الجديدة للنشر، مصر، سنة 2003، ص 30.

[2] أنظر المادة 06 فقرة 02 من قانون 08 ـ 15 ، مرجع سابق.

المطلب الثاني: أركـان مخالفــة البنــاء المخالــف لرخصــة البنــاء

تعتبر هذه الجريمة من جرائم العمران نتيجة الإخلال بالالتزامات والأحكام التي تفرضها رخصة البناء وتتمثل في الركن المادي (الفرع الأول) والركن المعنوي (الفرع الثاني).

الفـرع الأول: الركــن المــادي

بتنفيذ المخالف اشغال البناء دون احترام رخصة البناء يتوافر الركن المادي للجريمة، إذ

يتوجب على القائم بأشغال البناء احترام المواصفات والأحكام المحددة في رخصة البناء، والتي يتم تنظيمها بموجب النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير لذلك فإن هده الجريمة تقوم بقيام الجاني بتنفيذ أشغال البناء بشكل مخالف لأحكام رخصة البناء والتوجيهات المحددة بموجب النصوص القانونية و الشروع في تنفيذ أشغال البناء أو إتمام إنجازها هو واقعة مادية محضة يتم إثباتها بالمعاينة من طرف الأعوان المؤهلين بمناسبة أعمال الرقابة عند الشروع في أشغال البناء أو التهيئة أو أثناءها أو عند الانتهاء من أشغال البناء ، أو بمناسبة فحص المطابقة عند طلب شهادة المطابقة"[1].

الفـرع الثانــي: الركــن المعنــوي

لما كانت جريمة تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء جريمة عمدية يتحقق فيها الركن المعنوي منذ بدء المتهم بأشغال البناء بشكل مخالف للرخصة فإن الجهل بقوانين التعمير لا يؤثر في تجريم الأشغال المخالفة، لأنه يفترض العلم بضرورة توافر هذا الشرط لا صباغ صفة الشرعية على الأشغال، إذ ليس للمتهم أن يحتج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جزائيا، وليس للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع، وبالتالي لا تأثير لجهل المتهم بمخالفة قواعد البناء والقوانين فالجريمة قائمة سواء توافر القصد الجنائي أو لم يتوفر.[2]

---

[1]شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر ن باتنة، سنة 2015 ـ 2016، ص 146.

[2]شهرزاد عوابد، المرجع نفسه، ص 147.

المبحث الثاني

مخالفـــات عـــدم التصريـــح ببـدء الأشغـال

لقد نص المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير والقوانين التنظيمية له على التزامات تقع على عاتق المستفيد من رخصة البناء عند مباشرة أشغال البناء، والا ارتكب مخالفة عدم التصريح والإشهار (المطلب الأول) وهنا تتدخل البلدية وتمارس سلطاتها وسنتعرض بالتحديد الى سلطات البلدية أثناء البناء (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مخالفـــة عـــدم التصريـــح والإشهـــار

إن الهدف من إجراء التصريح والاشهار هو ضمان اطمئنان الأفراد لصدور الترخيص بالبناء ولقيام المهندس والمقاول بتنفيذ الأشغال طبقا للرسومات والمواصفات وتتجسد هده المخالفة في صورتين وهما: عدم وضع اللافتة القانونية المبينة لمراجع البناء (الفرع الأول) وعدم التصريح بفتح ورشة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عـدم وضـع اللافتـة القانونيـة المبينـة لمراجـع رخصـة البنـاء

لقد فرض المشرع الجزائري على صاحب مشروع البناء وضع لافتة قانونية وهدا ما أكده من خلال المادة 60 من قانون 15 ـ 19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20 ـ 342 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي تنص على أنه: "يضع المستفيد من الأشغال خلال فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعدها 80 سم، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة

ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال"، وبالتالي هده اللافتة توضح مراجع رخصة البناء والمشتملة على البيانات التالية:

- رقم الرخصة وتاريخ صدورها والجهة المانحة.
- اسم صاحب المشروع وعنوانه وصفته.
- نوع البناء المرخص بإقامته (سكن، محل تجاري، مسجد...)
- مستوى البناء المراد تشييده (الطول، العرض، الارتفاع)
- اسم مكتب الدراسات أو المهندس المعماري الذي قام بإعداد التصاميم والرسومات والمواصفات الفنية.
- اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز المشروع إن وجدت.

وما يمكن ملاحظته من خلال المرسوم التنفيذي 20 ـ 342 أن المادة 60 بقيت على حالها كما جاءت في قانون 15 ـ 19[1]دون تغيير.

كما انه بالرجوع الى المادة 14 من قانون 11 ـ 04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بأنه يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية الحاجات الخاصة، يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري، وبالتالي فالمرقي العقاري ملزم بذكر نوع البناء المزمع القيام به ويذكر ذلك في الإعلان القانوني (اللافتة).

والهدف من القيام بإجراءات التصريح والاشهار هو أنه بوضع تلك اللافتة المرئية في مكان ظاهر عند الشروع في أشغال البناء أو الهدم، هو ضمان أن يطمئن أصحاب الشأن الى صدور ترخيص الأشغال، بالإضافة الى الطمأنينة الى قيام المقاول والمهندس للتنفيذ طبقا للرسومات والمواصفات[2]وعليه فان قيام المرخص له بالإخلال بهده الالتزامات يعرضه للعقوبات المنصوص عليها في نص المادة 77 من قانون التعمير.

---

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي 20 ـ 342، المحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مؤرخ في 6 ربيع الثاني 1442 الموافق 22 نوفمبر 2020 عدلت المواد 6 و15 و21 و22 و31 و32 و38 و40 و47 و49 و55 من المرسوم التنفيذي 15 ـ 19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015.

[2] حامد عبد الشريف، مرجع سابق، ص 210.

الفـرع الثانـي: عـدم التصريـح بفتــح ورشــة أو إتمــام الأشغـال

لقد جاءت هده المخالفة في نص المادة 24 من قانون 08 ـ 15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها أنه:

" تخضع البنايات المذكورة في المواد 19 و20 و21و 22 أعلاه[1] لتصريح يقدم الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

يتم إعداد التصريح في خمس (5) نسخ طبقا لاستمارة.

في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة".

كما نجد نص المادة 56 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04 ـ 05 والتي لم يشملها التعديل قد ذهبت في نفس الاتجاه على أنه: " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

وبالتالي أول التزام يقع على الباني المرخص له إعلام سلطة الضبط الإداري ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وإخطاره بموجب مراسلة إدارية مقابل وصل الاستلام قصد مباشرة اشغال البناء المرخص له وتحديد التاريخ الفعلي لذلك حتى تتمكن الإدارة من اتخاذ الإجراءات والترتيبات الضرورية واتخاد إجراءات الضبط الإداري اللازمة لحماية المارة مستعملي الطريق من الراجلين أو أصحاب المركبات من انحرافات الطريق وتساقط مخلفات مواد البناء وغير ذلك من مصادر الأذى المحتمل حدوثه إضافة الى

---

[1] أنظر المادة 19 من قانون 08 ـ 15 تنص على: عند إتمام الاجل الممنوح يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هدا القانون." والمادة 20 : دون الاخلال بأحكام قانون 90 .29 المعدل والمتمم والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هده الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هدا القانون" والمادة 21 :" يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هدا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء" والمادة 22 :" يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هدا القانون صاحب البناية غي المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل".

جاهزيتها للقيام بأعمال الرقابة المستمرة التي تباشرها أعوان شرطة العمران والأعوان المؤهلين قانونا خلال مرحلة الإنجاز[1]

"وقد نص المشرع الجزائري ـ أول الأمر ـ صراحة على هده الجريمة في المادة 50 من التشريعي رقم 94 ـ 07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري غير أنه بتعديل هدا المرسوم بموجب القانون 04 ـ 06 المؤرخ في 2004/08/14 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94 /07 (جريدة رسمية عدد 51، 2004)، فقد تم إغفال هده الجريمة، وبقيت بدون نص يجرمها صراحة، بل إن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على التزام صاحب رخصة البناء بالتصريح بافتتاح الورشة بالنسبة لأشغال البناء، لا في القانون 90 ـ 29 السابق الذكر، ولا في المرسوم التنفيذي 15 ـ 19 المذكور أعلاه."[2]

المطلـب الثانــي

الرقابــة الإداريــة أثنــاء أشغــال البنـــاء

يمارس المجلس الشعبي البلدي دوره على مستوى مراقبة وضبط المخالفات في ميدان البناء والتعمير، وهذا الدور المتميز يستمد قوته القانونية من مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية، وعليه نجد أن المشرع أعطاه الحق في زيارة ومعاينة أماكن المشروع من خلال منحه سلطة معاينة أشغال البناء في طور الإنجاز (الفرع الأول) لكنه فرض عليه بعض الشروط الواجب توافرها لإجراء المعاينة (الفرع الثاني).

---

[1] غزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2007، ص681.

[2] لمين لعريط، جرائم البناء والتعمير في ظل قانون 90 ـ 29 بين حتمية التنظيم القانوني الفعلي وضرورة تعديل التشريع المعمول به، مرجع سابق، ص334.

الفـرع الأول: سلطـة معاينـة أشغـال البنـاء فـي طـور الإنجـاز

لقد جاء في نص المادة 73 من قانون 90 ـ 29 التهيئة والتعمير[1] المعدل والمتمم على أنه:" يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها، في أي وقت "،وبهذا أصبحت البلدية ملزمة بمراقبة أشغال البناء قيد الإنجاز عن طريق القيام بالزيارات الميدانية بعدما كانت فالسابق الزيارات الميدانية اختيارية لكل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي و الاعوان المؤهلين، كما نصت المادة 05 من قانون 06 ـ 55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكدا إجراءات المراقبة على أن : " تطبيقا لأحكام المادتين73 و76 مكرر من القانون 90 ـ 29 ...يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشئات الأساسية والبنايات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة

والمنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة

وطلب الوثائق التقنية الخاصة بذلك، وذلك لأجل معرفة تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما"، وعليه فإن الزيارات الميدانية تخص البنايات قيد الإنجاز فقط ويتم التأكد من وجود الوثائق اللازمة ومدى مطابقة الأشغال لها.

الفـرع الثانـي: الشـروط الواجـب توافـرها لإجـراء المعاينـة

عند القيام بإجراء المعاينة من قبل رئيس البلدية لا بد من توافر الشروط التالية:

---

1 أنظر المادة 73 من قانون 90 ـ 29 قبل التعديل بموجب المادة 06 من قانو04 ـ 05 المتعلق بالتهيئة والتعمير: "يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكدا الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة المباني الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب ابلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء"

1 ـ أن يكون رئيس البلدية مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا وهم الأعوان المنصوص عليهم في المادة 02 من المرسوم 06 ـ 55.[1]

2 ـ أن تكون الزيارة وفقا للأوضاع المسموح بها قانونا فبالرجوع الى نص المادة 73 من قانون 90 ـ 29 المعدل والمتمم فإنها تقضي القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية في أي وقت، كما نجد المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06 ـ 55 أنه "يمكن أن تتم المراقبة ...نهارا وليلا وأثناء الراحة وأيام العطل ...ويمكن الإعلان عنها أو تتم فجائي"، وعليه يتمتع المجلس الشعبي البلدي بسلطات واسعة في مجال معاينة المخالفات التي ترتكب أثناء إنجاز أشغال البناء.

[1]المرسوم التنفيذي 06 ـ 55 مِرخ في 07 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكدا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 06، صادرة في 5 فيفري 2006 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09 ـ 343، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية الصادرة في 14 نوفمبر 2009.

خلاصـة الفصـل الثانــي

يمكننا القول أن المخالفات التي ترتكب أثناء البناء، تنشأ نتيجة مخالفة مقتضيات رخصة البناء المسلمة ، أين نجد المشرع الجزائري ألزم كل من يحوز على رخصة البناء احترام المخططات البيانية والتي يعدها المهندس المعماري، كما يجب عليه احترام الآجال المحددة في رخصة البناء بالإضافة الى تجنب رمي الحصى ومواد البناء على الطريق العمومي هدا من جهة، من جهة ثانية وتنفيذا لمقتضيات رخصة البناء لابد من القيام بإجراء التصريح والاشهار عن طريق وضع لافتة قانونية مبينة لمراجع رخصة والتصريح بفتح ورشة لإنجاز الأشغال أو إتمامها، والا وقع تحت طائلة العقوبات التي يفرضها قانون التهيئة والتعمير 90 ـ 29، بعد اثبات هذه المخالفات من طرف السلطة الإدارية المختصة المتمثلة في المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانونا الذين يملكون سلطة ممارسة الرقابة الإدارية على أشغال البناء قيد الإنجاز، لكن ما نلاحظه في الواقع العملي انتشار هده المخالفات بشكل كبير والسبب راجع الى عدم تميز قوانين العمران بالصرامة مما فتح المجال لارتكاب مثل هده المخالفات.

الفصل الثالث

الفصل الثالث

مخالفات التعمير بعد الانتهاء من الأشغال

إن مخالفات البناء التي ترتكب بعد الانتهاء من أشغال البناء تعد نتيجة حتمية للأفعال التي يرتكبها المستفيد من رخصة البناء، الذي لا يحترم القواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول ولاسيما قانون التعمير، فعدم الالتزام بهذه القواعد قبل الشروع في أشغال البناء أو أثناء تنفيذ الأشغال يؤدي لا محالة الى خلق بناءات غير مطابقة لرخصة البناء وبالنتيجة عدم إمكانية الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال، ولهذا سنحاول التطرق الى هذه المخالفات من خلال دراسة مخالفة عدم التصريح بانتهاء الأشغال (المبحث الأول) ثم مخالفة عدم مطابقة أشغال البناء لرخصة البناء(المبحث الثاني) وعدم الحصول على شهادة المطابقة (المبحث الثالث) .

المبحث الأول

مخالفة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

يقع على المستفيد من رخصة البناء أعباء أخرى عند إتمام اشغال البناء يفرضها عليه القانون ولاسيما المتمثلة في القيام بالتصريح بانتهاء الأشغال وهو اجراء ضروري حتى يتمكن من الحصول على شهادة المطابقة، والا ارتكب مخالفة عدم التصريح بانتهاء الأشغال التي لا يمكن التعرض اليها دون التحدث عن وضعية التصريح بانتهاء الأشغال (المطلب الأول) ووضعية عدم التصريح بانتهاء الأشغال (المطلب الثاني).

المطلب الأول: وضعية التصريح بانتهاء الأشغال

سنتناول من خلال هذا المطلب المقصود بالتصريح بانتهاء الأشغال (الفرع الأول) وأهميته (الفرع الثاني) ومراحل الحصول عليه (الفرع الثالث).

الفـرع الأول: المقصـود بالتصريــح بانتهــاء الأشغـال

لقد نصت المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15 / 19 المعدل والمتمم الذي يحدد كيفية إعداد عقود التعمير و تسليمها على أنه : "... يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال ، تصريحا يعد في نسختين (2) ، يشهد على الانتهاء من هده الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني ، ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) ، بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم نفس اليوم.

كما ترسل نسخة من التصريح الى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة."[1]وعليه فان إيداع التصريح من المستفيد من رخصة البناء يكون في نسختين، وتتم دراسة الطلب من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا، التصريح كذلك نجد أن اجتماع لجنة المراقبة يكون بناء على استدعاء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في أجل أقصاه 15 يوما بعد ايداع بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء وبعدها يرسل المجلس الشعبي البلدي اشعارا بالمرور يوجه فيه تنبيها الى المستفيدين من رخصة البناء يعلمهم فيه بالتاريخ الذي ستجرى فيه المراقبة وذلك خلال 6 أيام على الأقل[2]، ويمكن الذي قام بالتصريح بانتهاء الأشغال وقدم طلب لشهادة المطابقة والذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات[3]لإدارية فيها، فإن إيداع الطعن يكون لدى هده الأخيرة، وفي هذه الحالة يحدد

---

[1] أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15 ـ 19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير لم يشملها التعديل من قبل المرسوم التنفيذي 20 ـ 342 المؤرخ في 6 ربيع الثاني 1442 الموافق 22 نوفمبر 2020.

[2]أنظر المادة 66 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي 15 / 19 المعدل والمتمم تنص: "...يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم أعوان مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية والمصالح المعنية، لا سيما الحماية المدنية في الحلات المحددة في المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة

[2] المقاطعة الإدارية يتم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-141 المؤرخ في 28 ماي 2015 والذي يتولى تنظيم المقاطعات الإدارية.

أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول.

وعليه طبقا لنص المادة 69 والمعدلة بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي 20 ـ 342 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 15-19 التي سبق الإشارة اليها، قد جاءت بالجديد من حيث ايداع الطعن لدى المقاطعات الإدارية التي تم احداثها دون ضرورة اللجوء الى ايداعه لدى الولاية، كما أشارت هده المادة عن الرد المبرر أين ألزمت الإدارة بتبرير ردها كما ألغيت عبارة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خلال 15 يوم التي كانت موجودة سابقا.

الفـرع الثاني: أهميـــة التصريـــح بانتهـــاء الأشغـــال

إن التصريح بانتهاء الأشغال يضمن أن المبنى قد تم بناؤه وفقا لمعايير البناء والسلامة المعمول بهما مما يجعله آمنا للسكن والحصول على الخدمات الأساسية، إذ لا يمكن للمالك الحصول على خدمات الأساسية كالماء والكهرباء والغاز دون الحصول على تصريح نهاية الأشغال، كما يعد التصريح نهاية الأشغال وثيقة أساسية مطلوبة عند البيع أو تأجير العقار من أجل الحصول على شهادة المطابقة والتي تعد وثيقة رسمية تثبت أن المبنى قد تم تشييده وفقا للمخططات والتصاميم المنجزة.

الفـرع الثالـث: مراحـــل الحصـــول عليـــه

يمر الحصول على التصريح بانتهاء الأشغال بالمراحل التالية:

1 ـ تقديم طلب من قبل مالك العقار أو من ينوبه الى الجهة المختصة مع دفع الرسوم.

2 ـ معاينة المبنى من طرف الجهة المختصة للتأكد من مطابقته للمعايير واللوائح المعمول بها، كما يتم اعداد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة ويذكر في هدا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى مطابقة البناء التي تمت معاينته، وإذا خلصت اللجنة الى عدم انجاز الأشغال وفقا لرخصة البناء تعلم المعني بعدم إمكانية تسليمها وعليه بجعل البناء مطابقا.

3 ـ إصدار التصريح في حالة مطابقة المبني للمعايير واللوائح المعمول بهما.

يجب التأكد أن يكون التصريح بنهاية الأشغال مدعما بجميع الوثائق والمستندات والمتمثلة في محضر المعاينة نهاية الأشغال من طرف مهندس معماري، شهادة مطابقة من طرف خبير معتمد وجميع التقارير والاختبارات المتعلقة بالمواد المستخدمة.

المطلب الثـانـي: وضعيـــة عـــدم التصريـــح بانتهـــاء الأشغـــال

لقد نصت المادة 66 في فقرتها الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم15ـ19 المعدل والمتمم على حالة عدم تقديم التصريح بانتهاء الأشغال حسب الآجال و الشروط المطلوبة والتي بغيابها يمكن الاستناد الى تاريخ الانتهاء من الاشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء وفي هده الحالة يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية وهي مبادرة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراء عملية المطابقة ، أما المادة 68 في فقرتها الرابعة المرسوم التنفيذي 15ـ19يحدد للمعني أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة وبعد انقضاء هدا الأجل، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي اذا اقتضى الأمر شهادة المطابقة وقد يرفضها اذا وجد الأسباب للرفض، ويشرع في المتابعات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من قانون التعمير 90 ـ 29المعدل والمتمم.

ويترتب على مخالفة عدم التصريح بانتهاء اشغال البناء معاقبة المعني بغرامة ادا لم يقدم طلب شهادة المطابقة وفي حالة العود تضاعف العقوبة طبقا لنص المادة 92 من قانون 08ـ15 الدي يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها، كذلك نجد نص المادة 56 من قانون 90 ـ 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، فقد ذهبت في نفس الاتجاه على انه: يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة.

" أما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال تبعا للآجال المتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية المطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المادة 57 /03 من

المرسوم التنفيذي رقم 91 /176 الملغى كانت تجيز لمصلحة الدولة المكلف بالتعمير بالمبادرة باجرا عملية مطابقة الأشغال..."[1].

المبحـــث الثانـــي

عـــدم مطابقـــة أشغـــال البنـــاء لرخصـــة البنـــاء المسلمـــة

لقد أخضع المشرع الجزائري جميع الأنشطة العمرانية لرخص وشهادات إدارية حتى تتمكن الإدارة من بسط رقابتها على عملية البناء، ومن بين هده الشهادات شهادة المطابقة، وقد أصدر المشرع الجزائري قانون 08 ـ15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها والنصوص التطبيقية له، الا انه لم يحقق الأهداف المرجوة منه نتيجة تزايد المخالفات العمرانية الأمر الذي دفعه الى اصدار المرسوم التنفيذي 22 –55 الذي يتضمن التدابير والإجراءات تسوية البنايات المنجزة وفي طور الإنجاز غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

وبالتالي فمخالفة هده القوانين قد تؤدي الى تعرض المواطنين الى اخطار قد تهدد حياتهم، كما تؤدي الى تشوه عمراني، وبالتالي لا يمكننا فهم هده المخالفة الا بعد التعرض الى مفهوم شهادة المطابقة (المطلب الأول) صور مخالفة عدم مطابقة أشغال البناء (المطلب الثاني) ا.

المطلـــب الأول

مفهـــوم شهـــادة المطابقـــة

سوف نتعرض الى مفهوم شهادة المطابقة من خلال تعريفها (الفرع الأول) وطبيعتها القانونية (الفرع الثاني) خصائصها (الفرع الثالث) أهميتها (الفرع الرابع) وإجراءات الحصول عليها (الفرع الخامس).

[1]حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2021 ص 135.

الفــرع الأول: تعريــف شهــادة المطابقــة

ان المشرع الجزائري لم يعرف شهادة المطابقة وترك المجال للفقهاء فمنهم من عرفها بانها:

"وثيقة تعلن بأن انشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء"[1].

كما عرفت بأنها:" قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة تشهد فيه الإدارة بموجب سلطتها الرقابية مطابقة الاشغال المنجزة لرخصة البناء الصادرة بشأنها"، وبالتالي فشهادة المطابقة عبارة عن شهادة إدارية تمنحها الإدارة المخولة قانونا متى توفرت شروطها.

الفــرع الثاني: طبيعتهــا القانونيــة

يتم تسليم شهادة المطابقة بالإرادة المنفردة من طرف السلطة الادارية المختصة التي حددتها المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15 ـ 19 المعدلة بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 20 ـ342 الذي يحدد كيفيات اعداد عقود التعمير وتسليمها، والتي هي من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة للرخص المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

كما أنها تحدث أثرا قانونيا يتمثل في تأكيد شرعية الاشغال المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء، وبالنتيجة فشهادة المطابقة تعد قرارا إداريا بصدورها عن سلطة إدارية مختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي)بإرادة منفردة واحداثها لأثر قانوني، وينتج عن ذلك أن النزاع المتعلق بها (الطعن بالإلغاء) يختص به القضاء الإداري كون الإدارة طرفا في النزاع فضلا على مسألة

[1]. عايدة ديرم، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2011، ص 107.

تتعلق بالطعن في قرار اداري وتعتبر اهم عقد من عقود التعمير فهي تدل على انتقال الملكية العقارية المبنية الصالحة للاستعمال والاستغلال ولاسيما المباني المعدة لسكن[1].

الفـرع الثالــث: خصائصهـــا

تتميز شهادة المطابقة بعدة خصائص تتمثل فيما يلي:

- وثيقة إدارية حصر المرسوم 15 ـ 19 المعدل والمتمم المتعلق بكيفيات اعداد عقود التعمير وتسليمها، سلطة إصدارها لرئيس المجلس الشعبي البلدي سواء بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران.
- من رخص الضبط الإداري التي تهدف الإدارة من خلال منحها الرقابة البعدية على مطابقة أعمال البناء لأحكام رخصة البناء، بغرض المحافظة على النظام العام الجمالي تحت مسمى الرونق والرواء[2]
- تمتاز رخصة البناء بكونها تخرج عن طائفة الأعمال التقديرية للإدارة وتعد من الأعمال المقيدة للإدارة لا تملك بشأنها الصفة التحكيمية في منحها أو رفضها الا بما جاء به النص القانوني، وفي ذلك طبعا حماية لمشيد الأشغال من تعسف الإدارة.[3]

فهي وثيقة قانونية منظمة بموجب قوانين خاصة، وذلك في القانون 90ـ29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون 08 ـ 15 الذي يحدد قواعد مطالقة البنايات والمرسوم التنفيذي 15 ـ 19 المعدل والمتمم المتعلق بتحديد كيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها.

---

[1] حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص ص 131 ـ 132.

[2] سعاد ميمونة،" شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء"، جامعة أبن خلدون، تيارت، المجلد الرابع، العدد الثاني، العدد التسلسلي، الرابع عشر، جوان 2020، ص 54.

[3] صفية أقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، مرجع سابق، ص 191.

الفــرع الرابـــع: أهميتهـــا

ان تسليم شهادة المطابقة من الجهات الإدارية المختصة يعد قرينة على شرعية البناء (مطابقة عملية البناء لرخصة البناء) ويتوقف على استيفاءها شغل البناية[1]

وقد جاء في نص المادة 10 من قانون 08 ـ 15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وانجازها على أنه:" يمنع شغل أو استغلال أي بناية الا بعد الحصول على شهادة المطابقة"، كما جاء في نص المادة 8 من قانون 08 ـ15 السابق ذكره أنه:" لا يمكن لأي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية قبل إتمام إنجازها ..."، لكن ان منع شغل البناية من طرف مالكها عند عدم سعيه للحصول على شهادة المطابقة، او امتناع السلطة المصدرة من منحها، لا يمنع التصرف في الملكية عن طريق البيع بموجب المذكرة رقم91 ـ5361 [2]

ولكن مالك العقار الجديد يحل محل المالك القديم ويخضع لنفس القيود والالتزامات التي تفرضها قواعد العمران، ذلك أنه في قانون الترقية العقارية رقم 11 ـ04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالقواعد التي تنظم الترقية العقارية[3]زيادة على رضا الطرفين في العقد بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه أن يستجيب العقار تحت طائلة البطلان العقد للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة عن طريق شهادة المطابقة طبقا لنص المادة 26 من قانون 11 ـ 04، كما نجد نص المادة 39 من نفس القانون أكدت على ذلك من خلال نصها:" في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة البناية أو جزء من بناية

طرف المقتني الا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في قانون 90 ـ29..."

---

[1] عايدة ديرم، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه غير منشورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة الجامعية 2014 ـ2015، ص 113.

[2]مذكرة رقم 91 ـ5361 المؤرخة في 19/16 /1991 تتعلق بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء.

[3]قانون رقم 11 ـ 14 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخة في 6 مارس 2011.

ما تجدر الإشارة اليه أن احكام القانون سالف الذكر غير مطبقة فعلا في مجال شهادة

المطابقة على أرض الواقع فقد تم في حالات كثيرة تسليم مفاتيح العديد من الشقق وتمت حيازتها الفعلية واستغلالها دون الحصول على شهادة المطابقة، اد دأب في هدا المجال على مخالفة هده الأحكام رغم أهميتها وسعيها للحفاظ على الأرواح والممتلكات، ولكن تم شغل وحيازة هده السكنات دون الحصول على شهادة المطابقة وحجتهم في ذلك طول الإجراءات وحتمية تسليم السكنات خوفا من عقوبات التأخير، علما ان معظم هده السكنات غي مطابقة أصلا[1]

الفـرع الخامـس: إجـراءات الحصـول عليهـــا

للحصول على شهادة المطابقة لابد من المرور بالمراحل التالية:

3. التصريـح بانتهـاء الأشغـال:

لقد سبق التطرق الى هدا الاجراء في المبحث الأول وهو اجراء ضروري لابد من القيام به من طرف المرخص له بعد الانتهاء من انجاز الأشغال.

4. لجنـة مراقبــة المطابقـة:

بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البدي وذلك في أجل 15 يوما، وتتشكل هده اللجنة من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.
- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري.
- ممثل عن المصالح المختصة بالآثار والسياحة عند الاقتضاء.

[1] عايدة ديرم، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 114.

- ممثل عن مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية

وقبل البدء في عملية المطابقة يرسل رئيس المجلس الشعبي البدي اشعار بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ اجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية أيام، يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هدا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ثم يوقع أعضاء اللجنة على هدا المحضر[1]

5. الفصل في طلب الحصول على شهادة المطابقة

بعد القيام بإجراءات المعاينة من طرف اللجنة المختصة وتأكدها من مطابقة الأشغال للرخصة البناء وتوافر كافة الشروط القانونية تقوم اللجنة بمنح شهادة المطابقة، أما ادا أثبتت عملية الجرد عدم انجاز اشغال البناء طبقا للتصاميم المرفقة برخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، كما تذكره بالعقوبات التي يمكن ان يتعرض لها بموجب قانون 90 ـ 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما تمنحه أجل

لا يتجاوز 3 أشهر قصد القيام بتحقيق المطابقة وفقا لما جاء في نص المادة 76 مكرر5

من القانون السالف الذكر، ذلك أنه في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء

المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة ويرسله الى الجهة القضائية المختصة كما ترسل نسخة منه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وفي هده الحالة تقرر الجهة المختصة التي تم اللجوء اليها البث في الدعوى اما القيام بالمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

[1] حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 135.

في حالة عدم الامتثال من قبل المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحدد، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

المطلـب الثانـــي

صـور مخالفــة عـدم مطابقــة الأشغـال لرخصــة البنــاء

لقد حدد المرسوم التنفيذي 22-55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة[1]مخالفات عدم مطابقة اشغال البناء لرخصة البناء المسلمة على سبيل الحصر وتشمل التعدي على المساحات (الفرع الأول) المخالفة التي تتعلق بالفتحات (الفرع الثاني) ومخالفة التعلية واضافة طوابق أخرى (الفرع الرابع) ومخالفة التعدي على مساحة شغل الأراضي (الفرع الخامس).

الفـرع الأول: مخالفــة التعـدي علــى المساحــات

لقد جاء النص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 22 ـ55 الذي ميز بين حالتين:

1 ـ حالة التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية، فإنها قابلة للتسوية ويتم تقدير الغرامة حسب المساحة التي تم التعدي عليها وحسب استعمال البناية.

2 ـ حالة التعدي على المساحة الخارجية للغير عمومي أو خاص، فإنها تكون غير قابلة للتسوية ويجب أن تكون موضوع الهدم.

الفرع الثاني: عندمـا تتعلـق المخالفـة بالفتحــات

حيث أنه بالرجوع الى نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 22 ـ55 نص على حالتين:

[1]ـ المرسوم التنفيذي 22 ـ 55 مؤرخ في أول رجب 1443 الموافق 2 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، الجردة الرسمية، العدد 09، المؤرخة في 2 رجب 1443 الموافق 3 فيفري 2022.

1 ـ حالة المخالفة على الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة والتي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة وتكون قابلة للتسوية مع دفع غرامة لكل واجهة معنية وحسب استعمال البناية.

2 ـ حالة المخالفة على الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة والتي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة، تكون غير قابلة للتسوية، ويجب أن تكون موضوع الغلق الذي يشكل العقوبة المفروضة.

الفرع الثالث: عندما تتعلق المخالفة بطوابق مضافة

وهنا يجب التمييز بين حالتين:

1 ـ طوابق غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة ولا تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن، فإنها تكون قابلة للتسوية، ويتم تقدير الغرامة حسب المساحات المضافة وحسب استعمال البناية.

2 . طوابق غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة، وتخل بقواعد العامة للتعمير لا سيما الجوار، معايير البناء والأمن، فإنها تكون غير قابلة للتسوية ويجب أن تكون موضوع الهدم الذي يشكل العقوبة المفروضة.

الفرع الرابع: عندما تتعلق المخالفة بتجاوز مساحة شغل الأراضي

نصت عليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي 22-55 وتتمثل في حالتين:

1 ـ تجاوز لا يخل بالقواعد العامة للتعمير، لاسيما الجوار ومعايير البناء والأمن، فإنها تكون قابلة للتسوية وتقدر الغرامة حسب المساحة المضافة وحسب استعمال البناية.

2 ـ تجاوز يخل بالقواعد العامة للتعمير، لاسيما الجوار ومعايير البناء والأمن، فإنها تكون غير قابلة للتسوية، ويجب أن تكون موضوع للهدم الدي يشكل العقوبة المفروضة.

المطلب الثالث

إجراءات تسوية البناية المخالفة لرخصة البناء

تتمثل إجراءات تسوية[1]البناية المخالفة لرخصة البناء في اعداد وتبليغ رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية (الفرع الأول) وتحديد الغرامة على أساس تقدير قيمة البناية محل المخالفة (الفرع الثاني) قرار الشباك الموحد بخصوص التسوية (الفرع الثالث)

الفرع الأول: اعداد وتبليغ رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية

إن تقديم طلب رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة يكون من طرف الأشخاص وبالكيفيات التي حددتها المادة 8 من المرسوم التنفيذي 22 ـ 55 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة والتي تنص على ما يلي: " يتعين على

المالكين أو أصحاب المشاريع أو أي متدخل معني، ايداع طلب رخصة البناء المعدلة أو

شهادة المطابقة، على سبيل التسوية لدى مصالح التعمير للبلدية التي تقع بها البناية،

مقابل وصل استلام يسلم في اليوم ذاته وذلك بعد التحقق من الوثائق المشكلة للملف كما هو محدد في المادة 09 ادناه"، وبالرجوع الى المادة 09 من نفس المرسوم التي تلزم بضرورة ارفاق الطلب الملحق نموذجه بهذا المرسوم بنسخة على دعامة الكترونية، وكدا بملف في ثلاث نسخ بالنسبة للبنايات الخاصة، وخمس نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى مع تبيان

التعديلات المنجزة أو التي في طور الإنجاز.

لقد جاء في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 22 ـ 55 أنه: " تعد رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، وتبلغ لأصحاب الطلب من طرف السلطة المختصة

[1] التسوية اصطلاحا تعني منح المستفيد سندا قانونيا لا ثبات الوضع الشرعي أو الحق طبقا لقرار مجلس الدولة، الغرفة الادارية، ملف رقم 17359، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، سنة 2005، ص 151.

بعد رفع التحفظات، عند الاقتضاء، في الآجال التي تحددها اللجنة وتتحقق منها، ودفع غرامة تحسب على أساس نسبة مئوية تتراوح بين 10 % و25 % من القيمة المحددة في المادة 13 أدناه للأجزاء المضافة أو المعدلة من البناية وتحدد كما يأتي:

- السكنات الريفية والسكنات المنجزة من التجزئات الاجتماعية (الجنوب والهضاب العليا)، المدعمة من طرف الدولة نسبة 10 %.
- السكنات الفردية والسكنات الجماعية نسبة 15 %.
- البنايات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية والبنايات المستقبلة للجمهور نسبة 20 %.

الفرع الثاني: تحديد الغرامة على أساس قيمة البناية محل المخالفة

يتم تقدير قيمة البناية موضوع المخالفة المذكورة في المادة 3 من المرسوم التنفيذي 22-55 على أساس قيمة الجزء المضاف أو المعدل كما يتم تقديرها بالمتر المربع من الاشغال الكبرى والتكلفة الجزافية لكل واجهة، حسب استعمال البناية ما ادا كانت للاستعمال الفردي أو الجماعي ومنه يتم تحديد الغرامة المحتملة كما يلي:

- البنايات المتعلقة بمشاريع استثمارية غير السكن (مثل الفنادق، المراكز التجارية، العيادات ومنشآت الري)، وذلك بقيمة 15.000 دج للمتر المربع و50.000 دج القيمة الجزافية المطبقة على الواجهة، 20 % النسبة المئوية للغرامة.
- السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية، المدعمة من طرف الدولة وذلك بقيمة 5.000 دج للمتر المربع و10.000 دج القيمة الجزافية على الواجهة، 20 % النسبة المئوية للغرامة.
- السكنات الفردية والسكنات الجماعية وذلك بقيمة 10.000 دج قيمة المتر المربع و30.000 دج القيمة الجزافية المطبقة، 15 % النسبة المئوية للغرامة.

الفرع الثالث: قرار الشباك الوحيد

إن دراسة طلب رخصة البناء المعدلة او شهادة المطابقة يكون من طرف الشباك الوحيد الذي استحدثه المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 15 ـ 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، ان هدا الأخير لم يحدد مفهوم الشباك الوحيد غير انه تم تعريفه:" هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية، والتي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي او الوزير المكلف بالعمران ويتكون من أعضاء دائمين بالإضافة الى أعضاء مدعوين"[1].

ويتخذ الشباك الوحيد المختص قرارا اما رأيا بالموافقة أو رأيا بتحفظات أو رأيا بالرفض.

أولا: في حالة الرأي بالموافقة

بعد دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية، يعد قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة يذكر فيها تاريخ تسليم الرخصة لا تمام انجاز المشروع المخالف ومدة صلاحية الرخصة، وتعد

الرخصة ملغاة في حالة عدم إتمام انجاز المشروع في الآجال المحددة، على أن تلصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1)

ويمكن الاطلاع على كل الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف الأشخاص الراغبين وفقا لنص المادة 09 من النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 22 ـ55، والملاحظة التي يمكن تسجيلها أن المشرع سار على نفس المنهج الذي اتبعه في نشر رخصة البناء بخصوص

وضع القرار المتضمن رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية تحت تصرف الجمهور حيث تلصق نسخة من القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة وشهر واحد حيث حصر الغاية من النشر هو مجر اطلاع الجمهور ... وطبقا لنص المادة الثالثة من نموذج قرار

[1] عبد الله لعريجي، دور الشباك الموحد في تحسين الوسط الحضري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 02، كلية الحقوق والعوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، جوان 2018، ص 248.

يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية يجب أن تبلغ نسخة من هدا القرار الى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية.[1]

ثانيا: حالة الموافقة بتحفظات

لقد جاء في نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 22 ـ55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة أنه وبعد معاينة رفع التحفظات في الآجال المحددة من طرف اللجنة وبعد دفع الغرامة المستحقة لدى خزينة البلدية، يتم تسليم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية بنفس الأشكال المحددة لمنح قرار الموافقة.

المبحث الثالث

عدم تسليم شهادة المطابقة

نتيجة لقصور الاليات المعتمدة في قانون 08 ـ 15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، جاء المرسوم التنفيذي 22 ـ 55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وجعل لصاحب الطلب الحق في تقديم الطعن وفقا للأشكال المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي 15 ـ 19 الدي يحدد كيفيات اعداد عقود التعمير وتسليمها وهدا ما أكدته المادة 21 من المرسوم التنفيذي 22 ـ 55، وعليه نتناول في هدا المبحث حالة رفض تسليم شهادة المطابقة (المطلب الأول) والتسوية القضائية (المطلب الثاني)

[1] دابراسو مسعودة وفلاح عمار، تدابير تسوية البنايات وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 22 ـ 55، مجلة الفكر، المجلد 18، العدد 01، سنة 2023، ص 607.

المطلب الأول

حالة رفض تسليم شهادة المطابقة

ان قرار رفض منح شهادة المطابقة أو رخصة البناء المعدلة يكون قائما على الأسباب المحددة في المرسوم التنفيذي 22ـ 55 ولا سيما المادة 4 منه يأتي نتيجة عدم احترام البنايات التي لا يمكن تسويتها ما يلي:

ـ مخالفة القواعد العامة للتعمير والتي تم التعرض اليها والمحددة على سبيل الحصر والمتمثلة في التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية او الفتحات على الواجهات غير المرخص بها، او تعلية المستويات والطوابق دون أن يتم الترخيص بدلك أو تجاوز مساحة شغل الأراضي.

ـ مخالفة معايير البناء والأمن خاصة في المناطق الزلزالية.

ومن الملاحظ أن المشرع لم يحدد الحالات التي يتضمن فيها القرار الذي يتخذه الشباك الوحيد رأيا بالرفض ،وعليه يبدي رأيا دون بالرفض دون تقديم مبررات الرفض ، وبالرجوع الى الفقرة الثانية من المادة 14 والفقرة الثانية من المادة 15 ، والفقرة الثانية من المادة 16 ، والفقرة الثانية من المادة 17 من المرسوم التنفيذي 22 ـ 55 ، نجد أن المشرع استعمل عبارة "**غير قابلة للتسوية**" وتكون موضوع هدم في حالة إضافة طوابق أو تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية التي تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار ومعايير البناء والأمن وفي حالة التعدي على المساحة الخارجية التابعة للغير ، ويتم غلق الفتحات عندما تتعلق المخالفة بالفتحات على الواجهات المنجزة غير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة والتي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة ، غير أن بالرجوع لمنشور وزير السكن والعمران والمدينة نجد أنه ينص على أن هدم أجزاء البناء أو غلق الفتحات غير قابلة للتسوية ، تحفظات ، حسب الحالة ، يتوجب رفعها للقيام بعملية التسوية وهي غير مدرجة في حساب مبلغ الغرامة.[1]

[1] دبراسو مسعودة، فلاح عمار، مرجع سابق، ص608 ـ 609.

المطلــب الثانــي

التسويــة القضائيــة

سنتعرض في هذا المطلب الى التسوية القضائية من خلال الطعن الإداري (الفرع الأول) والطعن القضائي (الفرع الثاني)

الفــرع الأول: الطعــن الإداري

إذا تضمن القرار الذي اتخذه الشباك الوحيد رأيا بالرفض، يبلغ لصاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثمانية أيام (8) ابتداء من تاريخ تبليغ القرار من طرف الشباك الوحيد[1]، ويمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ضمن الأشكال المحددة في المرسوم التنفيذي 15 ـ 19 المعدل والمتمم ولاسيما المادتين 62 و69، في حالة عدم الاقتناع بالرد الذي تم تبليغه به أو في حالة الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أين يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هده الحالة تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوما.

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد في المدة المحددة النى تلي تاريخ إيداع الطعن، وفي هده الحالة تأمر الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها ، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ الطعن، لذلك فصاحب الطلب المرفوض بعدم منحه رخصة بناء معدلة أو الذي لم يتم الرد على طلبه من طرف اللجنة المختصة في الآجال القانونية له الحق في الطعن الاداري (التظلم) لدى الولاية في قرار الإدارة المشوب بعيب الخطأ في تطبيق القانون وفي

[1] المادة 19، فقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 22 ـ 55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

هده الحالة تكون مدة تسليم رخصة البناء المعدلة أو رفض تسليمها المبرر خمسة عشر(15) يوما من تاريخ إيداع الطعن.

الفــرع الثانــي: الطعــن القضائــي

يكون لصاحب الطلب التي تم رفضه، الحق في الطعن القضائي بعد استيفاء الطعون الإدارية وذلك برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقا للأشكال والإجراءات المنصوص عليها في قانون 08 ـ 09 المعدل والمتمم المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرفقا بالتظلمات الإدارية تحت طائلة رفض الدعوى شكلا في أجل 4 أشهر من تاريخ تبليغه بقرار رفض تسليم رخصة البناء[1]، ذلك أن المرسوم التنفيذي 22 ـ 55 لم يحدد

أجلا معينا للطعن، وأن المحاكم الإدارية المحلية هي المختصة نوعيا بالفصل في الدعوى بخصوص رفض تسليم رخص التعمير، نظرا لأن البلدية أو الولاية هي المسؤولة عن تسليم رخص البناء وبالتالي ينعقد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية تطبيقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما نجد قانون 08 –15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها كان يجيز للمعني الذي صدر بحقه قرار رفض تسليم رخصة البناء في اطار التسوية من طرف اللجنة المختصة الطعن أمام لجنة الطعن المشكلة على مستوى الولاية عن طريق إيداع طلب مكتوب في أجل 30 يوما من تبليغه مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة المكلفة بالبث في الطعون المقدمة على أن تفصل في 30 يوما من تاريخ ايدع الطعن ، وتجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على

[1] أنظر المادة 829 من قانون 08 ـ 09 مؤرخ في18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 المعدل والمتمم بقانون 22 ـ13 مؤرخ في 13 ذو الحجة 1443 الموافق 12 يوليو 2022 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 48 ،17 يونيو2022.

خلاصـة الفصـل الثالـث

وأخير يمكننا القول أن مخالفات التعمير بعد الانتهاء من أشغال البناء تتمثل في مخالفات عدم التصريح بانتهاء الأشغال ، بالإضافة الى المخالفات التي يرتكبها المرخص له والتي جاءت على سبيل الحصر فالمرسوم التنفيذي 22 ـ 55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ولا سيما مخالفة التعدي على المساحات ، المخالفات التي تتعلق بالفتحات ، مخالفة التعلية واضافة طوابق أخرى ومخالفة التعدي على مساحة شغل أراضي، وعليه تكون هده المخالفات محل تسوية من طرف السلطة الإدارية المختصة متى توافرت شروطها وبعد دفع الغرامة المناسبة التي تقدر قيمتها على أساس المخالفة المرتكبة

حتى يتمكن مرتكب المخالفة من الحصول على رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة حسب الحالة، وفي حالة رفضت الإدارة المختصة تسليمه شهادة المطابقة فان قانون الإجراءات المدنية والادارية قد خوله اللجوء الى المحاكم الإدارية المختصة، وما يلاحظ أن المشرع الجزائري قد قام بضبط النشاط العمراني من خلال المرسوم التنفيذي 22 ـ 55 بعد عدم فعالية ونجاعة قانون 08 ـ 15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، وهدا من أجل الحد أو التقليل من التجاوزات والمخالفات التي ترتكب في هدا المجال.

خاتمــة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع نستخلص حرص المشرع الجزائري على سن ترسانة من القوانين المنظمة للنشاط العمراني ، وهدا من أجل الحفاظ على النظام العام والامن داخل الدولة وحماية أرواح المواطنين وممتلكاتهم من الكوارث التي تحدث نتيجة خرق الأنظمة المقررة ، كما تطرقنا الى مختلف المخالفات التي جرمها هدا الأخير منذ صدور قانون التهيئة والتعمير 90 ـ 29 و قانون 08 ـ 15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات والمرسومين التنفيذين 15 ـ 19 المتضمن شروط وكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها و22 ـ 55 المتضمن شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

كما لاحظنا ان المشرع الجزائري منح للإدارة صلاحيات واسعة من أجل ضبط حركة العمران اد أنها تتمتع بسلطة اتخاد الإجراءات والتدابير التي تراها مناسبة من أجل الحد من كل هذه المخالفات سواء تعلق الامر بمخالفات البناء بدون رخصة، او المخالفات التي ترتكب منذ منحها لرخصة البناء الى غاية تسليمها شهادة المطابقة.

كذلك نثمن استحداث المشرع لشروط وإجراءات تسوية وضعية البنايات المخالفة لرخصة البناء المسلمة من خلاله إصداره لقانون 22 ـ 55 بعد أن لاحظ عدم فعالية قانون 08 ـ 15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات متى تم احترام القواعد العامة للتعمير، ومعايير البناء المتعلقة بالأمن واخطار الزلازل أو الأخطار الأخرى مع ضرورة دفع غرامة تحسب على أساس قيمة جزء البناية المعدل أو المضاف،

ومن خلال ما تم التطرق اليه توصلنا الى النتائج التالية:

ـ عدم قيام المشرع الجزائري بضبط مخالفات التعمير بشكل واضح، ذلك أنه لم يحدد هده المخالفات الا من خلال قانون 04 ـ 05 المعدل والمتمم لقانون 90 ـ 29، بالإضافة الى تعدد القوانين التي تنص على تلك المخالفات التي تتعلق بالتعمير.

ـ غياب الردع في مختلف قوانين التعمير، حيث يطغى الصلح على تلك القوانين في تصديها لمخالفات التعمير.

ـ لم يجعل المشرع الجزائري إيداع طلب التسوية البناء اجباري، كذلك لم يقرر عقوبات على الذين لم يقدموا طلبات بذلك، وعليه فراغ تشريعي في هذا المجال.

ـ ضرورة جمع مختلف النصوص القانونية التي تتعلق بالعمران، في قانون موحد خاص بالتعمير من أجل ضبط حركة التعمير والبناء.

ـ إن المشرع الجزائري قد تبنى فكرة الرقابة والمعاينة والعقوبات المالية أحد الحلول للمشكلات التي طرحها الواقع والتي تتمثل في عدم المبالاة ومخالفة النصوص القانونية المتعلقة بالعمران نتيجة نقص الثقافة العمرانية لدى المجتمع الجزائري.

ولذلك فإننا نقترح جملة من النقاط التي نراها ضرورية وتتمثل في:

ـ تفعيل دور شرطة العمران بالتنسيق مع باقي الهيئات من خلال المراقبة المستمرة طيلة أيام الأسبوع.

ـ تفعيل دور رئيس المجلس الشعبي للتصدي للمخالفات واعطاءه صلاحيات أكثر لا تخاد الإجراءات الإدارية والقضائية.

ـ السهر على إحالة المحاضر المتعلقة بمخالفات التعمير على الجهات القضائية المختصة دون تأخير.

ـ تحديد سريان مفعول المرسوم التنفيذي 22 ـ 55 بمدة زمنية معينة، وعدم جعل أجل إيداع طلبات التسوية مفتوح، حتى يتسنى القضاء على المخالفات المتعلقة برخصة البناء المسلمة ولتسريع عملية التسوية من قبل المخالفين.

ـ فرض الطابع الالزامي للتسوية المقررة بموجب المرسوم التنفيذي 22 ـ 55 مع تقرير عقوبات جزائية في حالة التأخير عن دفع قيمة المخالفة المقررة.

ـ تعميم سياسة التوعية العمرانية لدى المجتمع الجزائري، وهذا عن طريق القيام بحملات تحسيسية لخطورة الأبنية التي لا تحترم قواعد التعمير والكوارث التي تنجم عنها.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: المصادر

الأوامر:

الامر 66-156 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، جريدة رسمية، 49.

القوانين العادية:

1-القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 1990/12/01، جريدة رسمية، العدد 52، صادرة بتاريخ 1990/12/02، المعدل والمتمم بموجب قانون 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004، جريدة رسمية، العدد 51، صادر بتاريخ 2004/08/15.

2-القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، المؤرخ في 20 جويلية 2008، جريدة رسمية، العدد 44 لسنة،2008.

3 -القانون 04 ـ05 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، المؤرخ في 27 جمادي الثاني 1425 الموافق 14 غشت 2004، المعدل والمتمم لقانون 90 ـ29 المؤرخ في 14 جمادي الأول الموافق 01 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 1990.

4 ـ قانون 08 ـ 09المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 المعدل والمتمم بقانون 22 ـ13 مؤرخ في 13 ذو الحجة 1443 الموافق 12 يوليو 2022، الجريدة الرسمية، العدد 48 مؤرخ في 17 يونيو2022.

5 -القانون رقم 11 ـ 04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المؤرخ في 17 فيفري 2011 الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخة في 6 مارس 2011.

المراسيم التنفيذية:

1 ـ المرسوم التنفيذي 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، المِؤرخ في 07 جانفي 2006، الجريدة الرسمية، العدد 06، صادرة في 5 فيفري 2006 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09 ـ 343، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية الصادرة في 14 نوفمبر 2009.

2 -المرسوم التنفيذي رقم 15-141والذي يتولى تنظيم المقاطعات الإدارية، المؤرخ في 28 ماي 2015.

3 ـ المرسوم التنفيذي 20 ـ 342 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها المؤرخ في 6 ربيع الثاني 1442 الموافق 22 نوفمبر 2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15 ـ 19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 ، الجريدة الرسمية ، العدد 71 ، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 2020 .

4 ـ المرسوم التنفيذي 22 ـ 55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، المؤرخ في أول رجب 1443 الموافق 2 فيفري 2022، الجريدة الرسمية، العدد 09، المؤرخة في 2 رجب 1443 الموافق 3 فيفري 2022

القـــــرارات:

1 ـ قرار رقم 62040 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1990/02/10، المجلة القضائية، عدد03، سنة 1991.

2 ـ قرار رقم 17359، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، سنة 2005.

3 ـ مذكرة رقم 91 ـ5361 المؤرخة في 19/16 /1991 تتعلق بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء.

ثانيا : المراجع

الكتب:

1-أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، الطبعة السادسة ، دار هومة الجزائر،2008.

2-اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (اهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة، الجزائر، 2015.

3 ـ الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر،2010.

4 ـ بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، تلمسان، الجزائر، سنة2021.

5 ـ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة 16، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2019.

6 ـ حمد المنجى، جرائم المباني، الطبعة الأولى، منشاة المعارف بالإسكندرية، مصر، 987.

7 ـ حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في البناء بدون ترخيص، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994.

8 ـ ستي قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه علميا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر،2017.

9 ـ عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة،2011.

الرسائـــــل والمذكـــــرات

أطروحـــــة دكتـــــوراه

1 ـ شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2015 ـ 2016.

2 ـ عايدة ديرم، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه غير منشورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة الجامعية 2014 .2015.

3–عبد الناصر عبد العزيز على سن، المسؤولية الجنائية لقائمين بأعمال البناء، دراسة مقارنة، اطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، سنة 2011.

4 ـ عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة،2014–2015.

5 ـ غزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2007

6 ـ كمال محمد امين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2015–2016 .

مذكــرات ماجستيـــر

1 ـ بن لطرش منى، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 1998.

2 ـ قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، سنة 2013–2014.

3ـ سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،2001–2002.

4ـ غواس حسينة، الاليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة للقانون العام وتسيير الإقليم، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2011–2012.

المقـــــــالات

1 ـ بعلي محمد الصغير، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، تبسة، العدد 01، 2007.

2–بن نجاعي نوال ريمة،"المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) امام القضاء الجزائي (مخالفات التعمير)"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
3–حمدادو محمد الأمين، "دعوى الغاء الدفتر العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء «، جامعة بن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 07، سبتمبر 2018.
4–دابراسو مسعودة وفلاح عمار، تدابير تسوية البنايات وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 22 ـ 55، مجلة الفكر، المجلد 18، العدد 01، سنة 2023.
5 ـ سعاد ميمونة، "شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني"، مجلة التعمير والبناء، جامعة أبن خلدون، تيارت المجلد الرابع، العدد الثاني، العدد التسلسلي، الرابع عشر، جوان 2020.

6 ـ عايدة ديرم، "مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باتنة، عدد 39، سبتمبر 2014.
7 ـ عبان عبد الغني،" النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 "، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد 02، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل،2013.
8 ـ عبد الله لعريجي، "دور الشباك الموحد في تحسين الوسط الحضري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 02، جامعة عباس لغرور، خنشلة، جوان 2018.
9 ـ عدة بوهدة محمد الأمين، جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09، العدد 02، 2021.
10. عزري الزين،"النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 08، السنة 2008.
11 ـ عطاب يونس، "رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق"، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 03، العدد01، مارس 2019.
12 ـ عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري – رخصة البناء والهدم –»، مجلة الفقه والقانون، المغرب، العدد 48، جانفي 2016.

13 ـ غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد 05، جامعة محمد خيضر، بسكرة،2013.
14 ـ كباب مباركة، "تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57، العدد 05، السنة 2020.
15 ـ كلثوم حجوج، " النزاع القضائي الجزائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، الجزائر، المجلد 06، العدد 02، سنة 2020.
16 ـ لمين لعريط، "جرائم البناء والتعمير في ظل القانون رقم 90-29 بين حتمية التنظيم القانوني الفعال وضرورة تعديل التشريع المعمول به"، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 9، العدد1، سنة 2021.
17 ـ مجاجي منصور، "أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، نوفمبر 2007.
18 ـ وردة بن بوعبد الله، "التصدي الجزائي لمخالفة عقود التعمير في التشريع الجزائري – جريمة البناء بدون رخصة نموذجا–"، مجلة البحوث في العقود وقانون الاعمال، جامعة الحاج لخضر، باتنة، المجلد 07، العدد 02، السنة 2022.

الفهرس

إهـــــداء ..... أ

شكـــــر وعرفـــــان ..... ب

مقدمة 1

الفصـل الأول 5

مخالفـات التعميـر قبـل الشـروع فـي البنـاء 5

المبحـث الأول 6

جريمـــة البنـاء بـــدون رخصـــة 6

المطلب الأول: مفهـوم البنـاء بـدون رخصـة وطبيعتهـا القانونيـة 6

الفـرع الأول: التعريـف القانونـي والفقهـي للبنـاء بـدون رخصـة 7

أولا: التعريـف القانونـي للبنـاء بـدون رخصـة 7

ثانيـا: التعريـف الفقهـي للبنـاء بـدون رخصـة 8

الفـرع الثاني: الطبيعـة القانونيـة لجريمـة البنـاء بـدون رخصـة 9

أولا: البنـاء بـدون رخصـة جريمـة عمديـة 9

ثانيـا: البنـاء بـدون رخصـة جريمـة وقتيـة متتابعـة 10

ثالثـا: البنـاء بـدون رخصـة جريمـة إيجابيـة 10

الفـرع الثالـث: نطـاق تطبيـق رخصـة البنـاء 10

أولا: اشغـال البنـاء الخاضعـة لرخصـة البنـاء 11

1. انشـاء المباني الجديدة 11

أ) المواد المستعملة للبنـاء 12

ب) تدخل الانسان في البنـاء 12

ج) ثبات البناء واستقراره..... 12
2. تمديد المباني الموجودة 13
3. تغيير البناء 14
4. إقامة جدار للتدعيم او التسييج 14
ثانيا: اشغال البناء المعفاة من رخصة البناء 15
المطلب الثاني: اركان البناء بدون رخصة 16
الفرع الأول: الركن الشرعي لجريمة البناء بدون رخصة..... 17
أولا : تجريم البناء بدون رخصة وعقوبته بموجب القانون رقم 90-29 المرخ في 1990/12/01
المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/04 17
ثانيا: تجريم البناء بدون رخصة وعقوبته بموجب القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008
المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها 19
الفرع الثاني: الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة 20
أولا: فعل البناء 20
ثانيا: غياب رخصة البناء..... 21
1. عدم طلب المعنى لرخصة البناء 21
2. رفض طلب رخصة البناء 22
3. تأجيل البث في طلب رخصة البناء 23
4. سكوت الإدارة..... 24
الفرع الثالث: الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة 25
أولا: جرائم غير عمدية..... 25
1. جرائم مادية 25
2. قيام الجريمة على أساس الخطأ..... 26

ثانيـا: جرائـم عمديـة 26
1. القصد الجنائي العام 26
2. القصد الجنائي الخاص 26
المبحـث الثانـي 27
جريمـة البنـاء برخصـة منتهيـة الصلاحيـة 27
المطلـب الأول: مفهـوم جريمـة البنـاء برخصـة منتهيـة الصلاحيـة 27
الفرع الأول: تعريف القانوني والفقهي لجريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية 28
أولا: التعريف القانوني لجريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية 28
ثانيا: التعريف الفقهي لجريمة البناء برخصة منتهية الصلاحية 29
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للبنـاء برخصـة منتهيـة الصلاحيـة 30
الفرع الثالث: حالات عدم صلاحية رخصة البناء (حالات الغاء رخصة البناء) 31
أولا: الحالة الأولى البنايات المشيدة في شكل مرحلة او عدة مراحل 32
ثانيا: الحالة الثانية عدم مباشرة اشغال البناء خلال سنة من تاريخ تسليم الرخصـة 32
المطلب الثاني: اركان جريمـة البنـاء برخصـة منتهيـة الصلاحيـة 33
الفـرع الأول: الركـن المـادي 34
الفـرع الثاني: الركـن المعنـوي 35
خلاصـة الفصـل الاول 36
الفصل الثاني 38
مخالفـات التعميـر أثنـاء البنـاء 38
المبحث الأول 38
مخالفات عدم احترام رخصة البناء المسلمة 38

المطلب الأول..... 39
مفهوم البناء المخالف لرخصة البناء..... 39
الفرع الأول..... 39
تعريف البناء المخالف لرخصة البناء 39
أولا: التعريف القانوني 39
ثانيا: التعريف الفقهي..... 40
الفرع الثاني: صور مخالفات البناء المخالف للرخصة البناء 40
أولا: عدم احترام المخططات البيانية..... 41
ثانيا: عدم الاستعانة بمهندس معماري..... 41
ثالثا: عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء 42
رابعا: وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي..... 42
المطلب الثاني: أركان مخالفة البناء المخالف لرخصة البناء..... 43
الفرع الأول: الركن المادي 43
الفرع الثاني: الركن المعنوي 43
المبحث الثاني..... 44
مخالفات عدم التصريح ببدء الأشغال..... 44
المطلب الأول..... 44
مخالفة عدم التصريح والإشهار..... 44
الفرع الأول: عدم وضع اللافتة القانونية المبينة لمراجع رخصة البناء 44
الفرع الثاني: عدم التصريح بفتح ورشة أو إتمام الأشغال 46
المطلب الثاني 47

الرقابة الإدارية أثناء أشغال البناء 47
الفرع الأول: سلطة معاينة أشغال البناء في طور الإنجاز 48
الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها لإجراء المعاينة 48
خلاصة الفصل الثاني 50
الفصل الثالث 52
مخالفات التعمير بعد الانتهاء من الأشغال 52
المبحث الأول 52
مخالفة عدم التصريح بانتهاء الأشغال 52
المطلب الأول: وضعية التصريح بانتهاء الأشغال 52
الفرع الأول: المقصود بالتصريح بانتهاء الأشغال 53
الفرع الثاني: أهمية التصريح بانتهاء الأشغال 54
الفرع الثالث: مراحل الحصول عليه 54
المطلب الثاني: وضعية عدم التصريح بانتهاء الأشغال 55
المبحث الثاني 56
عدم مطابقة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة 56
المطلب الأول 56
مفهوم شهادة المطابقة 56
الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة 57
الفرع الثاني: طبيعتها القانونية 57
الفرع الثالث: خصائصها 58
الفرع الرابع: أهميتها 59
الفرع الخامس: إجراءات الحصول عليها 60

3. التصريح بانتهاء الأشغال: 60
4. لجنة مراقبة المطابقة: 60
5. الفصل في طلب الحصول على شهادة المطابقة 61
المطلب الثاني 62
صور مخالفة عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء 62
الفرع الأول: مخالفة التعدي على المساحات 62
الفرع الثاني: عندما تتعلق المخالفة بالفتحات 62
الفرع الثالث: عندما تتعلق المخالفة بطوابق مضافة 63
الفرع الرابع: عندما تتعلق المخالفة بتجاوز مساحة شغل الأراضي 63
المطلب الثالث 64
إجراءات تسوية البناية المخالفة لرخصة البناء 64
الفرع الأول: اعداد وتبليغ رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية 64
الفرع الثاني: تحديد الغرامة على أساس قيمة البناية محل المخالفة 65
الفرع الثالث: قرار الشباك الوحيد 66
أولا: في حالة الرأي بالموافقة 66
ثانيا: حالة الموافقة بتحفظات 67
المبحث الثالث 67
عدم تسليم شهادة المطابقة 67
المطلب الأول 68
حالة رفض تسليم شهادة المطابقة 68
المطلب الثاني 69
التسوية القضائية 69

الفـرع الأول: الطعـن الإداري 69

الفـرع الثاني: الطعـن القضائـي 70

خلاصـة الفصـل الثالـث 71

خاتمـة 72

قائمة المصادر والمراجع: 74

الفهرس 80

الملخص

لقد قام المشرع الجزائري بسن العديد من النصوص القانونية التي تضبط النشاط العمراني من أجل متابعة جميع الانتهاكات والتجاوزات التي تطال العمران ، حيث جرم البناء بدون رخصة وقرر عقوبات على مرتكبها ، كما قام بمتابعة نشاط المستفيد من رخصة البناء ابتداء من مباشرته للأشغال واثناءها وحتى بعد الانتهاء منها ، وهدا في اطار قواعد وإجراءات قانونية تحت اشراف السلطة الإدارية المختصة ، التي يقع على عاتقها ضمان احترام قوانين التعمير، ولاسيما قانون 90 .29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير، وقانون 08 ـ 15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات والمرسوم التنفيذي 15 ـ 19 المتضمن شروط وكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالإضافة الى المرسوم التنفيذ ي 22 ـ 55 المتضمن شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، وهدا من أجل القضاء على ظاهرة البناء الفوضوي ، وكدا البناء غير الخاضع للمطابقة.

Résumé

Le législateur algérien a promulgué de nombreuses lois qui règlementent l'activité urbaine, afin de suivre toutes les violations et abus affectant les zones urbaines, il a criminalisé la construction sans permis et imposé des sanctions aux contrevenants, il a également suivi l'activité du bénéficiaire du permis de construire , dès le début des travaux , pendant ceux-ci et même après leur achèvement , et cela dans le cadre des règles et procédures légales Sous le contrôle de l'autorité administrative compétente, qui est chargé de veiller au respect des lois sur la construction, notamment la loi 90 29 modifier et complétée relative a l'aménagement et a la construction, et la loi 08 15 relative à la mise en conformité des bâtiments, le décret exécutif

15 19 comprend les condition et les procédures de préparation et de délivrances des contrats de construction, en plus du décret exécutif 22 55 qui comprend les conditions d'installation des bâtiments qui ne sont pas conforme au permis de construire délivré, ceci afin d'éliminer le phénomène de construction chaotique et de construction non conforme .