

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق



الجرائم المتعلقة بالبنائيات الفوضوية

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون جنائي وعلوم جنائية

تحت إشراف:

د/شعابنة إيمان

من تقديم الطالبة:

• بوشليط شروق

• مسن وفاء

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د/عبادة سيف الإسلام	أستاذ محاضر	رئيساً
د/شعابنة إيمان	أستاذ محاضر	مشرفاً
أ/بازين رابح	أستاذ مساعد	مناقشاً

دورة جويلية 2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

۱۴۳۸ هـ

تشكرات و عرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

"من لم يشكر الله لم يشكر الناس"

الحمد له وحده والصلاة على أشرف المرسلين محمد عليه الصلاة والسلام، أما بعد أولاً وقبل كل شيء نحمد ونشكر الله عز وجل الذي وفقنا لإتمام هذا العمل وأنار لنا طريق العلم والمعرفة.

لا يسعني هذا المقام إلا أن أتوجه

بالشكر الجزيل والامتنان الكبير إلى الأستاذة المشرفة الدكتورة " شعابنة إيمان " على ما قدمته لنا من توجيهات وملاحظات النافعة و القيمة كما أرف تشكراتي إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة .

إهداء

أحمدك ربي حمداً يليق بجلال وجهك وعظيم سلطانك أنه لا يسعني في هذا المقام إلا أن :
أهدي هذا العمل إلى من قال فيهما الله سبحانه وتعالى " وأخفض لهما جناح الذل من
الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا "

إلى قدوتي الأول ونبراس الذي ينير دربي، إلى من رفعت رأسي عالياً أفتخر به أبي أدامه
الرجل الطيب أدامه الله دخرا لي

إلى من رأني قلبها قبل عينيها وحضنتني أحشاؤها قبل يديها إلى شجرتي التي لا تذبل إلى
منبع العطف والحنان أُمي جنتي حفظها الله

إلى السحابة الجميلة.....التي رحلت وماتزال تمطر في قلبي "اللهم الثبات لقلبي" جدتي
الغالية رحمها الله

إلى من شددت عضدي به فكان لي ينبوع منه أستقي لأرتقي وحيدني أخي العزيز " ياسر "
إلى النجوم المتلألئة في السماء من أحملهم في قلبي وروحي إلى أعلى ما في الوجود أخواتي
"إيمان" "ريتا"ج

إلى رفيقة هذا العمل " وفاء "

إلى من لا تربطني بهم علاقة نسب بل عطر الصداقة والمحبة صديقاتي " رميساء، إكرام
،مرام أميرة ، وفاء "

إلى كل محب ساعدني ولو بدعوة وكلمة طيبة .

إهداء

"دعواهم أن الحمد لله رب العالمين"

الحمد لله الذي ما تم جهد ولا ختم سعي إلا بفضلته وتخطى العبد من عقبات وصعوبات إلا بتوفيقه ومعونته...لطالما كان حلما انتظرته ... اليوم وبكل فخر تخرجت من مرحلة "الماستر" تخصص قانون جنائي والعلوم الجنائية فالحمد لله .

الى سكان قلبي

إلى أمي ثم أمي ثم أمي نور دربي الغالية على قلبي نبع الحنان "أمي الغالية"
إلى ضوء طريقي والذي تعب على تعليمي "أبي الغالي"
إلى أختي وحيدتي "رندة" أنت مصدر الضوء في عمري
إلى إخوتي "عامر" "ماهر" ضمادات، ضمانات، ضروريات، أنتم حصن وحرز وحب وسعادات
إلى أعز الناس على قلبي جدي "سعيد" وجدتي "زينب" أطال الله في عمرهما بالصحة وراحة البال.
إلى خالي سندي الذي ساعدني في اختيار تخصصي الذي لم أندم عليه يوما ودعمني في مذكرتي "القاضي بوحبل عادل" وزوجته "القاضية ابتسام" وأولادهما "محمد إياد" "جاد".

إلى خالي "مراد" وزوجته "نعيمة" وأولادهما "أمين" "مأمون" "نداء" "سجى"
إلى خالي "فاتح" وزوجته "زينة" وأبنائهما "أنس محمد قسيم" "نبال"
إلى خالتي "نريمان" وولدها الوحيد "علاء الدين" إلى خالتي "جهيدة"
إلى رفيقة هذا العمل "شروق"
إلى خالتي الصغيرة "ريمه" وزوجها "فوزي" وأبنائهم "يوسف" "صديق" "أدم" وإلى صغيرة العائلة "فرح"

إلى صديقتي في مشواري الدراسي "هنيدة" "شروق" "روميساء" "أميرة" "مرام"
أهدي إليهم هذا الجهد المتواضع سائلة العلي القدير أن ينفع به إنه سميع مجيب

وفاء مسن

قائمة المختصرات:

باللغة العربية:

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

ص: صفحة

ج ر: جريدة رسمية

م: مادة

ق: قانون

باللغة الأجنبية:

PDAU: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

مقدمة

مقدمة:

يعد السكن عند الإنسان ضرورة من ضروريات الحياة التي يسعى إلى توفيرها لتحقيق الاستقرار والأمن الأسري وهو حق تقرره الدساتير والقوانين منها الدستور الجزائري¹، غير أن أزمة السكن في الجزائر خلقت ظاهرة جديدة توسع انتشارها وهي الأحياء الفوضوية التي تتكون من بنايات لا تتناسب ولا تنطبق مع معايير التعمير التي فرضها المشرع الجزائري في القوانين الخاصة .

إن البناء الفوضوي نوع من البنايات التي يرجع ظهورها فترة تسمى بالعيشية السوداء حيث شهدت الجزائر فيها أحداثا مأساوية في تلك العشرية زعزعت عالم الريف فخلق ظاهرة الهجرة الجماعية من الريف نحو المدن بهدف توفير الحماية والأمان، وأمام ارتفاع عدد السكن بالمناطق العمرانية وانعدام الرقابة انتشرت البنايات الفوضوية لسد حاجة السكن للمواطنين. كما أن للعامل القانوني الأثر البالغ في انتشار ظاهرة البناء الفوضوي إذ وجدت عدة نصوص قانونية تتخللها الثغرات، وخير دليل على ذلك هو حياد قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 عن غاياته وأهدافه الأمر الذي أدى إلى هيمنة القطاع الخاص على نصف المساحة الاجمالية للزراعة، وحول بعضها من أراضي للزراعة إلى أراضي للبناء، فكانت بذلك البوادر الأولى لظهور بنايات خارج الأطر القانونية.

إن للبنايات الفوضوية آثار سلبية على المحيط وعلى السكان، فهو يساهم في اختلال توازن القاعدة البيئية من حيث زيادة التلوث بأشكاله، وانتشار الأوبئة نتيجة هذه السكنات التي لا تراعي أبسط مقتضيات الصحة والأمن العمومي ولا معايير السلامة البيئية، كذلك ما نجد أن لها آثار اجتماعية تتمثل في انتشار الجريمة والسلوك المنحرف نتيجة تفاقم الفقر والأوضاع المزرية التي يعيشها المواطن هناك، كما تستفحل سكان هاته البنايات الفوضوية المخدرات والحبوب المهلوسة بشكل رهيب ، كما ينجم عن انتشار هذا النوع من البنايات تداخل في استعمالات الأراضي والتي تعد من أهم المشاكل العمرانية حيث تتداخل الأنشطة التجارية والاقتصادية والصناعية مع المناطق السكنية العشوائية.

¹ دستور 2010، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 82 المؤرخة في 30 ديسمبر 2020، التعديل الأخير.

وفي ظل هذه الفوضى العمرانية سن المشرع الجزائري قوانين جديدة وصارمة سعياً منه لتأطير النشاط العمراني والحد منها، فقام بفرض مجموعة من الرخص والشهادات واعتبر كل بناء منجز بدونها مخالفة يعاقب عليها القانون، ولعل من بين أهم المخالفات العمرانية التي نص عليها المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير نجد تلك المتعلقة بالرخص كالبناء بدون رخصة والبناء غير المطابق للرخصة.

إضافة إلى اشتراط الرخص والشهادات جند في سبيل ذلك أجهزة وهيئات قضائية بإجراء المعاينة والرقابة الميدانية على أعمال التهيئة والتعمير، وهذا تجنباً للتجاوزات الغير قانونية.

أسباب اختيار الموضوع:

يرجع أسباب اختيارنا لدراسة موضوع "الجرائم المتعلقة بالبنائات الفوضوية" إلى أسباب موضوعية وأخرى ذاتية فالأسباب الموضوعية تعود الى كونه يمس جانب مهم في حياتنا اليومية نظراً لكثرة المباني المشيدة دون احترام الأحكام الواردة في القانون، مما أدى إلى التشوه العمراني الذي ينعكس على الصورة الجمالية للمدن الجزائرية.

- معرفة أنواع جرائم البناء الفوضوي

- التوصل إلى المشاكل التي تواجه المواطن ومدى انعكاس القانون على المجتمع

أما الأسباب الذاتية فتتمثل في الرغبة الخاصة (الميول الشخصي) في دراسة هذا الموضوع والخوض في هذا المجال باعتباره موضوع الساعة وإلهام والأكثر شيوعاً في الجزائر وجميع دول العالم.

أهمية الموضوع:

يضاف إلى ذلك أن هذه الدراسة تكتسي أهمية بالغة تكمن في أن ظاهرة البناء الفوضوي من أهم مشاكل المواكبة للوقت الحالي، لدى يستدعي البحث والدراسة فهو محل اهتمام التشريع والقضاء والادارة، بغية توضيح كفاءات ايجاد حلول لوضع حد لها.

صعوبات البحث:

لا يخلو هذا الموضوع كغيره من المواضيع من الصعوبات والعوائق إذ تنقص فيه المراجع المتخصصة من كتب ومذكرات.

الدراسات السابقة:

من المتعارف عليه أن أي دراسة لموضوع ما تستوجب من الباحث الالمام بما سبق من انجازات في ذات السياق لتكون دراسة الباحث دراسة تكميلية بما سبق أما بالنسبة للدراسات ذات الصلة بموضوعنا "الجرائم المتعلقة بالبنائيات الفوضوية" : فإننا نجد أنه تم التطرق الى هذا الموضوع من خلال دراسات مختلفة كل واحدة منها تناولت الموضوع من زاوية مختلفة سواء من الناحية القانونية أو من الناحية التقنية في مجال الهندسة والتعمير، لذا اعتمدنا على أهمها والتي أفادتنا في هذه الدراسة.

-تكوشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2009/2008.

- عبد الله لعويجي، التعمير الغير القانوني ودور الادارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2017/2016.

إشكالية الدراسة الرئيسية:

من خلال ما سبق ذكره يمكننا أن نطرح الإشكالية التالية: كيف يتم التصدي لجرائم البنائيات الفوضوية

المنهج المستخدم:

ومن أجل دراسة هذا الموضوع وبعية الوصول إلى الإجابة عن الإشكالية فقد استخدمنا منهجين هما : المنهج الوصفي الذي اعتمدنا عليه في وصف وتشخيص ظاهرة البناء

الفوضوي من خلال تحديد معالمها والبحث عن خصائصها وأنواع جرائمها باعتبارها ظاهرة متميزة عن باقي الظواهر العمرانية.

والمنهج التحليل وذلك بالبحث في التأصيل التشريعي لجرائم البنايات الفوضوية وتحليل مجمل النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالبناء الفوضوي والتطرق إلى مدى نجاعة هذه النصوص في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي.

ويقصد الإلمام بحديثيات ومتطلبات البحث، تم إدراج مضامينه وعرض محتوياته في فصلين حيث تناولنا في:

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للجرائم المتعلقة بالبنايات الفوضوية والذي تناولنا فيه مبحثين المبحث الأول تضمن ماهية البناء الفوضوي والمبحث الثاني تضمن الأحكام القانونية للجرائم الخاصة بالبنايات الفوضوية.

الفصل الثاني المعنون بالإطار الإجرائي لجرائم البنايات الفوضوية، والذي تضمن مبحثين حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى الإطار الإجرائي قبل تحريك الدعوى العمومية، والمبحث الثاني تطرقنا فيه إلى اجراءات تحريك الدعوى العمومية ضد مرتكبي الجرائم المتعلقة بالبنايات الفوضوية.

وأخيرا توصلنا الى خاتمة للموضوع.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للجرائم

المتعلقة بالبنائيات الفوضوية

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للجرائم المتعلقة بالبنائيات الفوضوية

إن المتعارف عليه داخل المجتمع الجزائري عند ذكر جريمة هو القتل والضرب والجرح والإعتداء اللفظي والجسدي في حين أن هناك جرائم موازية لها وهي الجرائم الواردة على العقارات منها جرائم متعلقة بالبنائيات الفوضوية والتي لقت إنتشارا واسعا في مرحلة وجيزة نظرا لزيادة عدد الطلبات على السكن أو عدم الوعي بالقواعد القانونية المنظمة للبناء والتعمير، لدى إرتأينا من خلال هذا الفصل إلى تحديد الإطار القانوني للجرائم المتعلقة بالبنائيات الفوضوية من خلال ضبط مفاهيمها وأنواعها وصورها في المبحث الأول.

المبحث الأول: ماهية البناء الفوضوي

يعتبر مصطلح البناء الفوضوي من المصطلحات الحديثة التي أصبحت متداولة بشكل ملحوظ في الآونة الأخيرة، حيث يفهم في مجمله أن هناك صنف من البنائات يتم بناءها بطريقة فوضوية دون مراعاة الجانب الجمالي للمحيط العمراني ولا إلى الضوابط القانونية التي فرضها المشرع الجزائري في مجال البناء والتعمير من رخص و شهادات، إذ يلاحظ أن أغلب الأحياء تشيد بشكل عشوائي يؤثر سلبا على المحيط من عدة نواحي .

وفي هذا المبحث سنحاول تحديد مفهوم البناء الفوضوي والتعريف بخصائصه وصوره وأنواعه، ومتبعين في ذلك التقسيم التالي:

المطلب الأول: مفهوم البناء الفوضوي.

المطلب الثاني: أنواع البنائات الفوضوية.

المطلب الأول: مفهوم البناء الفوضوي

إن المشرع الجزائري لم يهتم بوضع مفهوم دقيق للبنائات الفوضوية قدر اهتمامها بسن قوانين تضبط وتعمل على الأحكام القانونية والمواصفات الخاصة برخصة البناء، لدى عمدنا من خلال هذا المطلب إلى البحث عن التعريف اللغوي والفقهي لهذا النوع من البنائات وكذا البحث في النصوص القانونية الخاصة عن معانها، بالإضافة إلى توضيح خصائصها وأشكالها وأنواعها حتى يتمكن الباحث من معرفة تلك المباني التي تندرج في إطار ارتكاب جرائم مخالفة للقواعد القانونية الخاصة بالبناء والتعمير

الفرع الأول: تعريف البناء الفوضوي

تعددت مفاهيم البناء الفوضوي واختلفت من مختص لآخر، لكن جميعهم إتفقوا على أن البناء الفوضوي هو كل بناء خرق القانون الخاص بالعمران والسكن وارتكب احدي المخالفين:¹مخالفة قانونية عقارية : و تتمثل في غموض ملكية الأرض التي تتم عليها البناء التي تكون اما من غير عقد ملكية او عقد عرفي .

مخالفة تقنية: والمتمثلة في انعدام رخصة البناء والمخططات الهندسية

ولتعريف البناء الفوضوي بشكل محدد وإحاطة أفضل وأشمل سنتطرق الى تعريفه على المستوى اللغوي ومن الناحية القانونية .

أولاً: التعريف اللغوي

يطلق على البناء الفوضوي عدة تسميات نذكر من بينهما : البناءات المتدهورة ، الأحياء الفقيرة ، الأحياء الطفيلية ، السكن غير اللائق، البناء السري، الأحياء القصدية، التوسع العمراني غير المنظم، البناءات غير الشرعية، البناءات غير المراقبة، البنائيات الفوضوية البنائيات غير مخططة، المنطقة الفقيرة....وأمام تعدد التسميات الخاصة بالبناء الفوضوي، إرتينا اختيار مصطلح البناء الفوضوي كونه المصطلح الأكثر شيوعا والأكثر انتشارا مقارنة بالتسميات الأخرى.²

وقد تضمن موسوعة Larousse معنى لغوي بمصطلح البناء الفوضوي هو كما يلي: "تسمية البناء الفوضوي هي تسمية خاصة بنمط معين من البناءات تتواجد في أحياء حضرية للكثير من المدن المهمة بشمال إفريقيا فهي عبارة عن أكواخ أنجزت بمواد مسترجعة بالأخص منها المتأنتية من الهياكل القديمة les bidons ، وهذه الأكواخ تتكدس في

¹ - حمود نعيمة، ظاهرة البناء الفوضوي بالجزائر : حالة حي بن تليس وحي النخيل بمدينة قسنطينة، عدد 43، قسم التسيير والتقنيات الحضرية ، معهد التسيير والتقنيات الحضرية ، علوم وتكنولوجيا D، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة 1، الجزائر ،جوان سنة 2016 ،ص22.

² - مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 05، العدد 02، سنة 2020، ص 119.

تجمعات سكنية يضم سكان بدو نازحين من الريف بفعل البطالة والمجاعة ويترقبون فرصة عمل في المدينة".¹

ثانيا: التعريف الإجرائي(الاصطلاحي):

الملاحظ هو غياب التعريف القانوني للبناء الفوضوي ولا حتى تعريف ينسب إلى الاجتهاد القضائي، ما يدفعنا لإعطاء تعريف شامل لهذه الظاهرة في ظل غياب تعريف تشريعي.

الملاحظ أن هذا المصطلح مركب من كلمتين سنحاول عرضها علا النحو التالي:

1/ مفهوم البناء: لقد تطرق المشرع الجزائري لتعريف البناء من خلال القانون 15/08 علا أنه: كل بنايات أو منشآت يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.²

فمن شروط إقامة البناء وإنشاءه هو توافر المواد المتماسكة من إسمنت مسلح وغير ذلك والتي تتجم عن اندماجها تشكيل بناء ليصبح ثابت مستقرا بحيث لا يمكن نقله أو تحريكه إلا إذا تعرض للهدم.³

2/ مفهوم الفوضى : تعرف الفوضى على أنها حالة من التمرد الخطير على قواعد القانون السائدة في مجتمع ما، واختلال النظام الناجم عن غياب السلطة السياسية وغياب لتنظيم الحكم داخل المجتمع، ومن خلال ما سبق الإشارة إليه وبعد التدرج على مختلف تسميات البنائيات الفوضوية والتعريف الإجرائي لها بغية التوصل الى تعريف محدد لهذا المصطلح يمكننا أن نعرفه كالاتي:

¹ - بثينة رزقي ، الحماية القانونية للبيئة من أضرار التوسع العمراني، مجلة التعمير والبناء، م03، ع04، ديسمبر سنة 2019، ص77.

²-تكواشت كمال ، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير ،تخصص علوم قانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة باتنة ، سنة 2008/2009 ، ص 6.

³-طريف هدى ، اشكالية البناء الفوضوي في إطار قانون التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون بيئة وعمران ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة ،ص 8.

إن ظاهرة البناء الفوضوي قد ولدت مع تركيز السكان بصفة مكثفة وكبيرة في المدن الناجم عن النزوح الريفي .

ويمكن تعريفها على أنها تلك الظاهرة المتنامية والمتكاثرة عبر الزمن والناجمة عن تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية عن طريق تشويه النسيج العمراني وتعييبه بسبب مخالفة أحكام قانون البناء والتعمير، وذلك في الشروع في إنجاز الأشغال والبناء دون الحصول على رخصة البناء و مخالفة قواعدها¹.

بالإضافة إلى الغياب التام للتهيئة من ماء وتصريف وإضاءة وتعبيد طرق أن البناء الفوضوي قد تحقق وهو مخالف تماما للقوانين وفي ملكيات بدون موافقة أصحابها.

ثالثا: التعريف الفقهي:

إن مهمة ضبط المفاهيم والتعريفات هو في الحقيقة من صلاحيات الباحثين و الدارسين في القانون والفقهاء لدى غياب تشريعي للبناء الفوضوي أمر متوقع ومن تعريفاته الفقهية نجد هذا التعريف الأكثر شيوعا المتمثل في: " ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة لحركة البناء والتعمير، سواء بعد الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء، أو الحصول على رخصة البناء مع عدم التقيد والالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال².

الفرع الثاني: خصائص البناء الفوضوي

للبناء الفوضوي خصائص تميزه عن غيره من أنماط عمرانية داخل المدينة، مع الإشارة إلى معظم الخصائص المشتركة لدى العديد من الدول النامية نظرا لتحسن وتباين الظروف الاجتماعية و الاقتصادية التي تهدد بظهور هذا العمران غير المخطط والقصديري³.

¹-تكواشت كمال ، المرجع السابق ، ص 12.

² - عطوي وداد، حداد عيسى، تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون رقم 15/08، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد02، السنة 2020 ، ص 119.

³-كمال تكواشت ، مرجع سابق ، ص24.

وتحدد هذه الخصائص من خلال الإطار الغير مبني لما تتمثل في :

أولاً: الاطار المبني للبنائية

تمتاز بنايات الاحياء الفوضوية بعدم التخطيط والبرمجة أي عدم احترام القوانين المتعلقة بالعمران، وبذلك يختلف البناء من مسكن إلى آخر من حيث التصميم و المظهر الجمالي¹.

كل حسب ذوقه وبذلك يمكننا التميز ب:

أ/المواصفات الخارجية للبنائية :

1/نمط البنائية : إن البناء الفوضوي يعكس صورة القدرة المالية والاقتصادية لصاحبه ، حيث يتميز بهندسة معمارية بسيطة وبعدم التنظيم في التوزيع والتداخل لعدم حصولها على رخصة بناء يجعلهم غير مهتمين بالجانب الجمالي للبنائية فهم لا يقومون بصرف أموال كبيرة على السكن خوفا من العقوبات الإدارية من خلال إجراءات الهدم والإزالة طبقا للعقوبات الردعية لقانون التهيئة والتعمير.²

2/مادة بناء البنائية : في أغلب الحالات يستخدمون مواد الأكثر وفرة في السوق والمنخفضة السعر، حيث تختلف المواد الخاصة بالجدران ليس نفسها الخاصة بالأسقف، فالجدران تتشكل من مواد بناء تقليدية "طوب" أو مواد مسترجعة من قصديرية ومن الخشب المضغوط أما السقف فيشكل من صفائح الحديد المموجة أو من مواد "ترنيت" أو بقايا لهياكل قصديرية مسترجعة³.

ب/المواصفات الداخلية للبنائية :

¹-سؤالية سمية ، بسكري ابتسام ، تسوية بنايات غير شرعية في ظل القانون 15/08 ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قلمة ، سنة 2013/2014 ، ص 7.

²-نجاه شوشاني عبيد، تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، سنة 2014/2015، ص11.

³-تكواشت كمال ، مرجع سابق ، ص 24.

إن أهم وظيفة للبنائيات الفوضوية هي السكن الذي تؤمنه هذه الأخيرة للأفراد إلى جانب وظائف أخرى كالتجارة .

اذ تعتبر الوظيفة السكنية من أهم مقومات الاستقرار والأمن الاجتماعية ولهذا يسعى الأفراد والجماعات لامتلاك سكن يؤويهم غير أن عوامل الكثافة والاحتفاظ في السكن والغرفة يعد كمؤشرات هامة لاستقرار الحي ومدى قابليته للإدماج والتطور¹.

ويتم ضبط المواصفات الداخلية للبنائية الفوضوية من خلال التعرف على معدل شغل البنائية التجهيزات الداخلية للبنائية

1/معدل شغل البنائية :

بدل هذا المعدل على مدى الاحتفاظ والتزام السكاني الشديد بالأشخاص وأن معدل شغل المسكن المحدد وطنيا، بالنسبة للمساكن المتواجدة بالأحياء المنظمة هو 6 أفراد للمسكن الواحد بينما معدل شغل المسكن بالأحياء الفوضوية يتجاوز هذا العدد بكثير من بسبب وجود عائلات كثيرة بمسكن واحد، والزيادة العالية في عدد أفراد الأسرة.

2/معدل شغل الغرفة :

هو مؤشر أدق من المؤشر السابق حيث يبين الظروف الحقيقية لحياة سكان الحي الفوضوي حيث يقدر شغل الغرف الوطني 2,8 شخص للغرفة الواحدة².

أما معدل شغل الغرف في البناء الفوضوي يفوق ذلك بكثير، بسبب قلة مساحة الغرف وتواجد عدد كبير في الأسرة الواحدة، فسكنات الفوضوية ذات مساحة صغيرة حيث تتشكل من غرفتين أو ثلاث غرف ويتراوح من 11 إلى 16 شخص في البيت الواحد³.

3/التجهيزات الداخلية للبنائية :

¹-تكواشت كمال ، المرجع السابق، ص 24.

²-الصادق مزهود، أزمة سكن في ضوء المجال الحضري ،دار النور ،الجزائر ،سنة 1996 ،ص158.

³-أحمد بودراع، التطور الحضري والمناطق الحضري والمناطق الحضرية المختلفة بالمدن ، الجزائر سنة 2001، ص

تختلف المكونات الداخلية للمساكن الفوضوية، التي تعكس بصورة دقيقة الوضع الداخلي لسكانها، ولكن تجدها تشترك من حيث:

معظم السكنات الفوضوية تحتوي على مراحيض غير أنها لا تتصل بقنوات الصرف الصحي بل باستعمال الحفر، والتي غالبا ما تكون قريبة من السكن .

الانعدام التام للحمامات في جميع سكنات الأحياء الفوضوية إذ يستعمل أحد الغرف لأداء هذه الوظيفة¹.

في الغالب يستعمل أصحاب هذه البنائيات إحدى غرف المسكن كمطبخ في النهار .

ثانيا :الإطار الغير مبني للبنائية

يتمثل الإطار الغير مبني للبنائية في محيط البنائية، إذ أن البنائية تتكون من جانبيين الأول مبني والآخر غير مبني (محيط البنائية) و الذي بدوره يتشكل ويتكون من مجموعة من الشبكات وكذا التجهيزات الخدمائية².

1/الشبكات: تعد دراسة الشبكات نقطة جد مهمة في الدراسة العمرانية، إذ أن لها دور هام في جلب الراحة و الاستقرار لسكان الحي لكونها أحد العناصر المهمة في إنعاش الحي، كما أنها تعد مؤشر جيد لمعرفة الحالة الصحية والوضعية الاجتماعية للسكان، وتفرغ هذه الشبكات إلى: شبكات الطرق ، مياه الشرب ، مياه الصرف الصحي ، الكهرباء ، الغاز الطبيعي الهاتف والإنارة العمومية³.

وتكون حالة هذه الشبكات في الأحياء الفوضوية متدهورة وشبه منعدمة .

¹-طريف هدى ، المرجع السابق ، ص 12.

²-لعويجي عبد الله ،التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، سنة 2016، ص43.

³-لعويجي عبد الله ، المرجع نفسه ، ص ص،45، 46، 47.

2/التجهيزات الخدمائية: تساهم التجهيزات الخدمائية بشكل كبير وملحوس في رفع مستوى المعيشة للفرد والمجتمع، وذلك من خلال توفير الحاجيات والمتطلبات الضرورية للحياة، كما يعتبر جزءا لا يتجزأ من المجال العمراني.

وهي تنفرع إلى: الخدمات الصحية والخدمات التجارية والخدمات الإدارية وكذا الخدمات التعليمية¹ إذ يميز الأحياء الفوضوية وغير المخططة هو انعدام المرافق الصحية والتعليمية وكذا انعدام وعدم وجود حل للتجهيزات الخدمائية.

المطلب الثاني: صور وأنواع البنائيات الفوضوية

يعني بصور البنائيات الفوضوية أنها مجموع المخالفات والتجاوزات الواقعة في مجال الهندسة المعمارية ومدى مخالفة صاحب البناء للقواعد القانونية المتعلقة بالبناء من خلال إجراءات الحصول على رخصة البناء التي غالبا ما تخالف الأحكام الواردة بها من قبل صاحب الرخصة نجد في حالة أخرى أن الباني يقوم بعملية التشييد دون الحصول على رخصة البناء كما أنه تشيد البنائيات وتكون في أحد جوانبها مخالفة لرخصة البناء إلا أنها تتميز وتختلف فيما بينها من حيث مدى توافر الشروط التقنية المطلوبة في إنجازها إذ هي الأخيرة هي التي تؤهل النيابة لتكون أكثر ملائمة ورفاهية من جانبها الوظيفي الاستغلالي، وعليه نتطرق لصور وأنواع البنائيات الفوضوية.

الفرع الأول: صور البنائيات الفوضوية

أولا: البناء بدون رخصة

يعتبر الترخيص بالبناء إجراء ضروري لأسباب تتعلق بالتخطيط العمراني وكذلك لاعتبارات بيئية من أجل المحافظة على حياة الأفراد وسلامتهم وكذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء والتعمير والمحافظة على رونق ورواء المدينة².

¹-جفافة غربية، الأليات القانونية في مواجهة البنائيات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2015/2014، ص 22.

²-بريحي محي الدين، باحث دكتوراه، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، جامعة وهران 2، ص 286.

اشتراط المشرع لإقامة بناء أو تغييره استخراج رخصة بذلك من الجهة المختصة وإلا تعد ذلك مخالفة يتوجب اخضاع القائم بها للعقوبات المقررة قانونا لها¹.

عند الرجوع إلى الإطار القانوني لمسألة البناء، نجد المشرع الجزائري وبصدور القانون رقم 05/58 المؤرخ في 12/11/1985 المتضمن الموافقة على الأمر 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقائيا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها من جهة أخرى، حيث اتجها إلى تنظيم قطاع البناء بشكل أكثر شمولاً من القانون 02/82 .

ثم بعد ذلك جاء القانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 لينظم بشكل عام وتام وشامل مجال التهيئة والتعمير الذي ركز على أن تشييد البناية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة طبقاً للمواد 57.56.55 ومنه في نفس الإطار جاء المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991.

ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها وقد ألغى بحكم المادة 79 منه من كل الأحكام المخالفة لجميع الإجراءات الجديدة².

ثانياً: بنايات غير مطابقة لرخصة البناء

تمنح رخصة البناء في إطار مراعاة أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وعلى هذا فإن رخصة البناء حسب المادة 46 من المرسوم 176/91 يجب أن يشمل على الالتزامات والخدمات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنائيات تهيئة وخدمة بالموقع العمومي بما ينسجم والمحيط العمراني وكذا طبيعة الأرض، وعليه فإن البناء غير مطابق لرخصة البناء يأخذ أشكال متعددة منها:

عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "PDAU" .

• عدم احترام مخطط شغل الأراضي.

¹- عابدة ديرم ، مخالقات التعمير في التشريع الجزائري ، كلية الحقوق، جامعة باتنة.

²- بن سعدي مولود، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، تخصص قانون اداري، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2020/2019 ص،ص، 20،21

- عدم احترام مخططات الهندسة المعمارية.
- عدم احترام مخططات الهندسة المدنية والمخططات الأخرى.¹

الفرع الثاني: أنواع البناء الفوضوي

بالرجوع إلى تعاريف البناء الفوضوي نلاحظ أن الخاصية المشتركة للبنائيات الفوضوية تقوم على أساس مخافة القواعد والتهيئة والتعمير والمراسيم الخاصة بذلك الأمر الذي أدى إلى ظهور عدة أنواع لهذه الظاهرة وهي :

أولاً: البنائيات الفوضوية الصلبة

يعتبر هذا النوع من البناء الفوضوي الأقرب إلى البنائيات المنظمة بسبب أن مادة بناء جدرانها تشكل من مواد صلبة و سقفها من الخرسانة المسلحة أو القرميد حيث تنقسم إلى:

1/ البنائيات لفوضوية الصلبة المخططة

هي نوع من البنائيات أنجزت وفقاً لمخططات هندسية أعدت سلفاً لهذا الغرض غير أنه تختلف فيما بينها من حيث مدى المصادقة على هذه المخططات من قبل المصالح التقنية المختصة وفقاً لما ينص عليه قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ومرسومه التطبيقي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 المحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك²

وعلى أساس نوع المخطط المتحصل عليه يتفرع هذا النوع من البنائيات إلى :

- بنائيات فوضوية حائزة على مخططات غير مصادق عليها .
- بنائيات فوضوية حائزة على مخططات مصادق عليها .

¹ - بن سعدي مولود ، مرجع سابق، ص 21.

² - تكواشت كمال ، مرجع سابق ، ص 13.

1/1/ بنايات فوضوية حائزة على مخططات مصادق عليها

ويتجسد هذا النوع من البناءات أساسا في البناءات ذات الاستعمال السكني الفردي والجماعي¹.

أ/ البناءات الفوضوية ذات الاستعمال السكني الجماعي

تتمثل هذه البنائيات في السكنات والشقق المتواجدة في العمارات، فهذه البنائيات قد أنجزت ولها رخص البناء، إلا أن بعض المستفيدين من هذه الشقق ولأسباب خاصة قاموا بإنجاز تغييرات هامة، مست جدران ومنافذ القصص بأشكال مختلفة دون الحصول على رخصة مما يترتب عنه تشويه الواجهات العامة للعمارات².

وتجدر الإشارة أن هذا النمط من البنائيات الجماعية، لا يمكن لصاحب الشقة الاستفادة من رخصة البناء ومن مخططات تقنية مصادق عليها بشكل فردي، إذ أن كل تغيير أو تعديل يجب أن يتم في إطار جماعي يخدم العمارة بشكل عام وليس على أساس فردي يخدم الشقة بشكل خاص³.

ب/ البنائيات الفوضوية ذات الاستعمال السكني الفردي

هي مجموع السكنات المنجزة ضمن التجزئات والتعاونيات العقارية المنصوص عليها في الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976⁴.

المتعلق بتنظيم القانون العقاري وكذا بموجب القانون رقم 02/82 المؤرخ في 6 فبراير 1982⁵ المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء وكذلك بموجب القانون رقم 29/90 المؤرخ في ديسمبر 190 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم

¹ - بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة دار الهدي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005، ص 97.

² - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 9.

³ - تكواشت كمال، المرجع نفسه، ص 13.

⁴ - الأمر 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتعلق بالتنظيم، التعاون العقاري، ج، رقم 12، لسنة 1976.

⁵ - القانون رقم 02/82 المؤرخ في 6 فبراير لسنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض للبناء، ج، ر، لسنة 1982.

176/91 المؤرخ في 29 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم¹.

1/2/ بنائيات فوضوية حائزة على مخططات غير مصادق عليها

وهي تلك البنائيات التابعة للإدارة أو نظارة الشؤون الدينية والمنجزة بمخططات غير مصادق عليها من قبل المصادر التقنية المختصة².

أ/ البنائيات التابعة للإدارة:

تتمثل في البنائيات التابعة للقطاع العام بمختلف هيئاته ومؤسساته بما فيهم إدارة البلدية والتي قانونيا تعد المسؤولة على الرقابة القبلية والبعد لأشغال البناء، حيث يتم إنجازها طبقا لمخططات هندسية معمارية ومدنية معدة من قبل مكاتب دراسات مختصة دون إتمام إجراءات المصادقة عليها لدى المصالح التقنية المعنية بالأخص منها : مديرية البناء والتعمير "DUC"³.

وكذلك دون التقيد بالأحكام القانونية المتعلقة بالرقابة الإدارية بالرغم من أن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المذكور، جاء صريح في محتواه بأن البنائيات الوحيدة المعفية من الحصول المسبق على رخصة البناء قبل مباشرة الأشغال هي تلك البنائيات التابعة للقطاع العسكري دون غيرها من بنائيات القطاعات العمومية الأخرى⁴.

ب/ البنائيات التابعة لنظارة الشؤون الدينية :

ينطبق نفس الشيء بالنسبة للأشغال التابعة لهذا القطاع سواء كان إنجاز مساجد أو ملحقات تابعة لها أو مدارس قرآنية، فهي الأخرى تنجز طبقا للمخططات غير مصادق عليها وذلك اعتقادا لأن بيوت الرحمان معفية من هذا الإجراء القانوني، لكن تتطلب بالضرورة جميع

¹ - بن سعدي مولود، المرجع السابق، ص 16.

²-تكواشت كمال، المرجع السابق، ص16.

³ _DUC=Direction l urbanisme et de la constructin

⁴-جفافة غربية، المرجع السابق، ص 14

مراحل البناية مهما كان نوعها ووضعيتها وغرضها الى: رخصة البناء والمخططات التقنية لأن ذلك يعد كألية رقابة قبلية على مدى صحة وسلامة المشروع المراد إنجازه¹.

2/ البنائيات الصلبة غير المخططة

تتمثل في البنائيات التي أنجزت بمواد صلبة سواء في سقفها أو جدرانها و لكن دون مخطط يبين موضع الأساسات وترابط أجزاء الهيكل وكيفية توزيع جدران البناية ونوافذها وأنواعها وغيرها من المسائل التي تحدد وظيفة البناية وتناسقها وسلامتها مما يصعب عملية المراقبة الميدانية والحرص على صحة وسلامة هذه البناية².

ويتفرع هذا النوع من البنائيات إلى نوعين :

1/1/2/ البنائيات غير المخططة حضريا :

هذا النوع من البنائيات يتمثل أساسا في :

أ/ البنائيات المنجزة في إطار تجزأت الخواص :

وتنتج بسبب تقسيم أرض ملك خاص ذات مساحة كبيرة الى قطعتين فأكثر و المتواجدة داخل المحيط العمراني أو خارجه، دون مراعاة الأحكام والتوجيهات التي تنص عليها أدوات التهيئة والتعمير والتي تحدد الوظيفة التعميرية وغير التعميرية لمجموعة أراضي البلدية، وذلك بالشروع ببيع القطع الأرضية خفية عن أعين الإدارة بعقود عرفية غير ناقله للملكية ومن دون الحصول المسبق على رخصة التجزئة والمخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح المختصة وكذا دفتر الشروط المتعلق بسير وإدارة التجزئة، مما ينجر عن هذا التصرف الغير قانوني إنشاء حي فوضوي غير مهين إداريا ولا ميدانيا وذلك بعدم إمكانية ربطه بمختلف شبكات المدينة كما أن عملية وضع وتثبيت القطع الأرضية قد تكون عشوائية واعتباطية وما ينجر عنهما من عدم انتظامية موضع هذه البنائيات واختلال في قاعة التصنيف واستقامة الطرقات³.

¹-تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 17.

²-تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 15.

³-تكواشت كمال، المرجع نفسه، ص 15.

ب/بنائيات الأحياء الشعبية :

وهي البنائيات التي أنجزت دون مراعاة لأحكام قانون التهيئة والتعمير، وذلك بالشروع في الأشغال دون الحصول المسبق على رخصة البناء المرفقة بالمخططات التقنية المصادق عليها من قبل مديرية البناء والتعمير، طبقاً لأحكام المادة 52 من قانون رقم 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير وهذا قد يكون بسبب عدم توفر لدى صاحب البناية عقد ملكية أو أي سند غير قانوني آخر يثبت صحة الملكية طبقاً للقوانين المنظمة للشهر العقاري من جهة، وعدم الاستفادة من أحكام التعلية الوزارية المشتركة في 13 أوت 1985 المتعلقة بكيفية معالجة البناء الغير مشروع من جهة أخرى¹.

2/2/البنائيات غير المخططة ريفياً:

تتمثل في البنائيات المنجزة خارج المحيط العمراني والمخالفة لأحكام القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 ولأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 ديسمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية وتتمثل في نوعين من البنائيات:

أ/ البنائيات المنجزة للاستعمال السكني :

دون احترام الساحة القانونية للقطعة الأرضية والمستعملة كقاعدة للتشييد فوقها البنائيات المنصوص عليها في المادة 5 من القرار الوزاري المشترك، وكذلك دون الحصول المسبق على رخص البناء المرفقة بمخططات تقنية مصادق عليها من قبل الإدارة المختصة².

ب/البنائيات المنجزة لغير الاستعمال السكني :

و المتمثلة في المنشآت التجهيزية "instalationd équipement" دون احترام المادتين 04/03 من القرار الوزاري المذكور أعلاه دون الحصول المسبق على رخصة البناء المرفقة بمخططات تقنية مصادق عليها من قبل المصالح التقنية المختصة¹.

¹-جفافة غربية، المرجع السابق، ص 15.

²-تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 15.

ثانياً: البنائيات الفوضوية القصدية

هي بنائيات أساسها من مواد مسترجعة أهمها مادة القصدير تتواجد هذه البنائيات أسفل سلم البنائيات الفوضوية الواقعة فهي حضية البنائيات الفوضوية وتنقسم بدورها الى نوعين هما :

1/ الأحياء الفوضوية القصدية المتخلفة

هي أحياء يمكن وصفها بأنها ذات أصل،² فهي في دور الانتقال من مناطق متخلفة الى مناطق قابلة أن تكون أكثر تقدماً، فهي عبارة عن خليط من البنائيات الصلبة والبنائيات القصدية والبنائيات الصلبة القصدية، وهذه الأخيرة تمثل النسبة الكبرى من نمط البنائيات المتواجدة في هذا النوع من الأحياء، فجدرائها من الصلب وأسقفها من القصدير وإطارها مقبول من حيث نمط البنائيات وشكلها الهندسي منتظم، غير أنها تعد متدهورة مورفولوجيا³ تتواجد أغلبية هذه الأحياء داخل المدينة، وتشكل جزءاً لا يتجزأ من نسيجها العمراني⁴

تعتبر شبه محرومة من منافع المدينة، لعدم ربطها بمختلف وأهم الشبكات العامة على رأسها قنوات الماء الشروب والغاز الطبيعي.....، إلا أنها بالنظر لموقعها بالنسبة لمال وحيز الشبكة الحضرية للمدينة فإنها ستأخذ حتماً جزءاً من انشغالات واهتمامات المسؤولين المحليين فيما يخص الدراسة والبرمجة في مجال التنمية والتهيئة العمرانية⁵.

2/ الأحياء الفوضوية القصدية المتخلفة جداً

تعتبر أحياء بائسة⁶ وغير قابلة للتقدم والتطور، فهي تجمعات سكانية متداعية فيزيقياً ومنهارة إيكولوجياً، أي أنها أحياء قصدية 100% إذ أن بعض هذه الأحياء يتواجد داخل المحيط العمراني وبعضها الآخر يتواجد خارجه غير أنها كلها محرومة من جميع أنواع

¹-تكواشت كمال، المرجع السابق، ص16.

²-أحمد بودراع، التطور التاريخي والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، الجزائر، سنة 2001.

³-الصادق مزهود، أزمة الشكل في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر 199، ص، ص 66 65.

⁴-بوجمعة خلف الله، المرجع السابق، ص 117.

⁵-عبد الله أمقران، الفضاء العمراني، فضاء اجتماعي وثقافي، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، العدد 16، جوان سنة 2017، ص 192.

⁶-أحمد بودراع، المرجع السابق، ص 51.

مرافق وتجهيزات المدينة وشبكاتها، فهي تجمعات سكانية خارج مربع اهتمامات ومراقبة الإدارة أي بالأحرى خارج دائرة الزمن ، مما يجعل منها عالم صغير أسود¹ يعمل على :

_ جذب المجرمين والهاربين من مواجهة العالم الأبيض الكبير، ومن شرائح البشرية، التي فقدت الأمل في التفاعل مع غيرها في الحياة الاجتماعية، وجعل من الحي وكر لانتشار مختلف الآفات الاجتماعية ممارسة مختلف الرذائل مما أدى بالمتهمين والمختصين بإدارة وتسيير المدن بتسمية هذه الأحياء والأدغال الحضرية " Jungles-urbaines " لكونها توحى بالكآبة والوحشية والعدوان²

_ جعل هذه الأحياء ملجأ أخير لسكان المدينة الأصليين الفاشلين الذين فقدوا الأمل والطموح في حياة أفضل مستسلمين للعيش فيها ولا يبادرون ولا يريدون تسوية وضعيتهم القانونية ولا المادية.

_ غير أن نتائج المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير أو مخططات شغل الأراضي تؤكد حتمية لا مستقبل لهذه الأحياء وأن وضعها يتواجد ضمن المناطق الحضرية المؤقتة التي يجب هدمها وإزالتها خلال جدول زمني محدد وإحلال محلها مشاريع تهيئة أو غابات.....، وذلك بحسب موقعها في المدينة وكذلك بحسب احتياجاتها ومتطلباتها في مادة التهيئة الحضرية³.

المبحث الثاني: الأحكام القانونية للجرائم الخاصة للبنائيات الفوضوية

لم يولي المشرع الجزائري أهمية كبيرة للبناء بدون رخصة باعتباره جريمة قائمة بداتها إلا بعد تعديل قانون التهيئة والتعمير بموجب القانون 04-05 إذ يشكل ارتكاب فعل البناء بدون رخصة أول واقعة تسمح للجهات القضائية التدخل عن طريق اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات التي يتخذ الإجراء المناسب باستدعاء المخالفين مباشرة أمام

¹-تكواشت كمال، المرجع السابق، ص17.

²-أحمد بودراع، المرجع السابق، ص ص 46 47 .

³-محمد الهادي لعروق ، " التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية " ملتقى وطني منشور حول :تسيير الجماعات المحلية ،مخبر التهيئة، جامعة منتوري قسنطينة ، 09-10 جانفي سنة 2008، ص 34 .

محكمة الجرح ، مما يتعين معه البحث الدقيق في أركان الجريمة التي تترتب عن بناء بنايات فوضوية سواء بدون رخصة بناء أو مخالفة للرخصة البناء بدون رخصة ، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى إصدار قانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، فالى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط أحكام البناء بدون رخصة في قانون التعمير والقوانين ذات صلة؟

للإجابة على هذه الإشكالية سنوضح أركان قيام جريمة البناء المخالف بقواعد وضوابط البناء و التعمير.

المطلب الأول: أركان جريمة تشييد بنايات فوضوية

لكي تتجسد أي جريمة يجب توافر أركانها كاملة من ركن مادي ومعنوي(شرعي) وفقا لما تقره النصوص القانونية المجرمة لمثل هذه الأفعال المخالفة للقواعد القانونية وضوابط البناء والتي يعاقب على ارتكابها، وهذا ما سنوضحه في هذا المطلب.

الفرع الأول: الركن المادي

سننطلق فيه إلى الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة، وإلى الركن المادي لجريمة البناء الغير مطابق للرخصة.

أولاً: الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة

تقوم جريمة البناء بدون رخصة بتوافر ركن مادي المتمثل في النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو له السيطرة القانونية عليه متمثل في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير دون الحصول على ترخيص من الجهات الادارية المختصة¹ بناء عليه، يشكل الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص من عنصرين : الأول فعل البناء والثاني في غياب رخصة البناء، ومفاد ذلك أن الركن

¹-كمال محمد الأمين، " الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء " ، رسالة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تلمسان ، 2015/2016 ، ص 165.

المادي في هذه الجريمة ركن مركب لا يكفي توافر أحد الفعلين بل يجب توافرها معا، فعدم الحصول على ترخيص لا يكفي بذاته لتكوين الجريمة ما لم يقترن بفعل البناء¹.

أ/ فعل البناء :

يتمثل أساس الاتهام وجوهر الركن المادي في جريمة البناء بدون ترخيص في قيام المتهم بالبناء قبل الحصول على الترخيص المطلوب، وهو الذي حدده له قانون البناء عدة صور أحدها أو كلها أساس الركن المادي الذي يشمل تلك الأعمال، حيث تعاقب المادة 77 من القانون 90-29 على تنفيذ أشغال تجاهلا للالتزامات التي يفرضها القانون، بالرجوع الى مضمون المادة 1/52 من ذات القانون فإنها اشترطت الحصول على ترخيص إداري مسبق للقيام بأعمال البناء من إنشاء المباني الجديدة أو تمديد البنائيات الموجودة أو تغيير البناء أو إقامة جدار للتدعيم والتسييج، وهو الأمر الذي أكدته المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليم، التي اشترطت حيازة رخصة البناء بنسبة لتشييد بناية جديدة أو كل تحويل البناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية نستنتج من النصوص المذكورة أعلاه أن جريمة البناء دون رخصة جريمة إيجابية تتطلب القيام بالفعل المجرم ليتوفر ركنها المادي، لذا وجب تحديد البناء المجرم².

من إنشاء المباني، تمديد البنائيات الموجودة وتغييرها، إقامة جدار التدعيم أو التسييج.

1/ غياب رخصة البناء :

لكي يكتمل الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص يستوجب عدم الحصول على رخصة البناء وقت القيام بأفعال البناء المحظورة، لأن المشرع يشترط الرخصة السابقة للبناء وليس

¹- عدة بوهدة محمد الأمين، جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري، جامعة 20 وهران 2 محمد بن أحمد (الجزائر).

²- بريح محي الدين، المرجع السابق، ص 293.

اللاحقة¹ باعتبارها وسيلة لرقابة الإدارة على مدى احترام قواعد البناء والبعد البيئي والجمالي فيها علا نحو لا يمس أمن وسلامة الأشخاص والممتلكات ولا يؤثر على تناسق النسيج العمراني وهو ما يعكس التطور الذي وصل إليه المشرع الجزائري في مجال العمران، ولغياب رخصة البناء أسباب عديدة، حيث يمكن أن تكون بسبب عدم طلبها أو بسبب الإدارة، أو بسبب القضاء².

ثانيا: الركن المادي لجريمة البناء غير المطابق للرخصة

لهذه الجريمة التزامات وقيود تفرض على صاحب رخصة البناء والتي نص عليها قانون 90-29 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وقانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات، وتتمثل هذه الالتزامات في :

_عدم مراعات المواصفات التقنية والمادية في البناء .

_عدم وضع لافتة مرئية تبين مراجع رخصة البناء .

_عدم الاستعانة بمهندس معماري أو مدني للقيام بمشروع البناء³.

وعليه فإن جريمة البناء غير مطابق للرخصة تتضمن ثلاث أنواع من الجرائم يجب على الشخص القائم بأشغال البناء احترام المواصفات والأحكام المحددة في رخصة البناء، والتي يتم تنظيمها بوجب النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير . لذلك فإن الجريمة هنا تقوم في حالة قيام الجاني بتنفيذ أشغال البناء بشكل مخالف لأحكام هذه الرخصة والتوجيهات المحددة بموجب النصوص القانونية والشروع في تنفيذ أشغال البناء أو اتمام انجازها هو واقعة مادية، يجب إثباتها بالمعاينة من قبل الأعوان المؤهلين بذلك عند شروع

¹Pierre soler _ couteaux , droit de l' urbanisme , 3eme édition, DALLOZ , paris ; 2000, p 610 .

²-عدة بوهدة محمد الأمين ،جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانون الجزائري ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد (الجزائر)، المجلد 09 / العدد 02.

³-موساوي خديجة ، خليفة مسعودة ، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، قسم الحقوق ، قانون عقاري ، جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي ، لسنة 2021 ، ص 25.

في أشغال البناء أو التهيئة أو عند الانتهاء أو عند طلب صاحب المشروع شهادة المطابقة وعدم تحقق المطابقة له صور كثيرة ذات طابع تقني تتعلق عموما بقواعد العامة للتهيئة والتعمير كهدم احترام ارتفاع المرخص له أو تعديل الواجهات أو إنجاز منفذ غير مقرر¹ وبالتالي فإن الركن المادي لجريمة عدم مراعاة المواصفات التقنية والمادية للبناء في قيام المتهم بالبناء المخالف للأصول الفنية المتعارف عليها في قوانين العمران التي تلزم عدة شروط للقيام بعملية البناء وهذا للمحافظة علا سلامة المبنى وأرواح القاطنين، أما جريمة عدم وضع لافتة مرئية فإن ركنها المادي يتجلى في عدم وضع لافتة تبين محتوى المشروع أو وجودها مع عدم استكمال البيانات الجوهرية المنصوص عليها في قانون التعمير، وبالنسبة لجريمة عدم الاستعانة بمهندس معماري ومدني لم يتحدث عنها المشرع الجزائري في القانون 90-29 المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية له، وإنما تحدث عن إلزامية وجود مهندس معماري ومدني واكتفى بذكر العقوبة في نص المادة 77 منه .²

الفرع الثاني: الركن المعنوي

سنتطرق فيه إلى الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة، والركن المعنوي لجريمة البناء غير مطابق للرخصة.

أولاً: الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة:

المقصود هنا انصراف إرادة الجاني إلى القيام بنشاط أو أي عمل يدخل ضمن مجموعات أعمال البناء التي تستلزم ضرورة الحصول على ترخيص إداري للقيام بها، فهي جريمة عمدية يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المتهم³ أي يلزم توافر عنصري العلم والإرادة أي علم الجاني بأنه يوجد التزام قانوني يفرض عليه الحصول على رخصة بناء مسبقاً لمباشرة أشغال البناء ومع ذلك تتجه إرادته إلى القيام بهذه الأشغال وبالتالي احدث النتيجة الإجرامية وهي إنشاء بناء فوضوي وغير قانوني غير مطابق لمقاييس البناء البيئي

¹-شهرزاد عوايد ، سلطات الضبط الاداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، سنة 2015 ، 2016 ، ص 193.

²-موساوي خديجة ، خليفة مسعودة ، المرجع السابق ، ص 25.

³-كمال محمد الأمين ، المرجع السابق ، ص 61.

والأمني، لعدم إخضاعه للرقابة التي تمارسها الإدارة من أجل ضمان سلامة و أمن الأشخاص والممتلكات عن طريق رخصة البناء، وما يدل على أن جريمة البناء بدون رخصة أنها جريمة عمدية وليس جريمة مادية، وهو أن الأصل في الجرائم الجنحية أنها عمدية تقوم على القصد الجنائي ولو أراد المشرع أن تكون جريمة مادية لنص على ذلك صراحة، كما أن تجريم الشروع فيها يدل على أن المشرع يعتبرها جريمة عمدية¹.

حيث يتحقق الركن المعنوي هنا عندما يبدأ المتهم البناء دون وجود ترخيص وهنا ليس له الاحتجاج بحسن نيته بعدم العلم بضرورة الحصول على رخصة².

ثانياً: الركن المعنوي لجريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء

يقوم الركن المعنوي بانصراف إرادة الجاني إلى القيام بنشاط أو أي عمل يدخل ضمن الإخلال بالالتزامات المنصوص عنها في رخصة البناء فجريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة هي جريمة عمدية لتوافر القصد الجنائي لدى المتهم من علم وإرادة³ وبالتالي يظهر الركن المعنوي لهذه الجريمة من خلال اعتبارها جريمة عمدية فقيام الجاني بأشغال البناء مخالف للتراخيص الممنوحة وتجاهل قوانين العمران بصورة مقصودة رغم أن التراخيص حددت إطار البناء ومواصفاته ولكن تجاوز ذلك مخالف ما تقتضيه رخصة البناء⁴ وبالتالي مخالف لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير التي راعتها رخصة البناء لأنه يفترض العلم بضرورة توافر هذا الشرط لإسباغ صفة الشرعية على الأشغال إذ ليس للمتهم أن يحتج لحسن نيته من أجل عدم مسألته جزائياً وليس للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع وبالتالي لا تأثير

¹-بربيح محي الدين ، المرجع السابق ، ص 300.

²-غنام محمد ، " المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، (مقال ، مهندس البناء، صاحب البناء) القسم الأول "مجلة الحقوق ،مجلة فصلية محكمة تعني بالدراسة القانونية والشرعية ، تصدر عن مجلس النشر العلمي بجامعة التكوين ، العدد الثالث، سبتمبر ، ص 133.

³-عبد الناصر عبد العزيز على السن ، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء ، رسالة للحصول على درجة دكتوراه في الحقوق ،كلية الحقوق ،قسم قانون جنائي ، جامعة المنصورة ، سنة 2011، ص 272.

⁴-عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه ، في الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، سنة 2014/2015، ص 281.

لجهل المتهم بمخالفة قواعد التهيئة والتعمير فالجريمة هنا قائمة سواء توافر القصد الجنائي أم لم تتوفر .

المطلب الثاني: أنواع جريمة البنائيات الفوضوية

قيد المشرع الجزائري حق الملكية العقارية، وهذا حماية لمصلحة الأشخاص، ومن بين هذه القيود فرض الرخص، يتوجب على الشخص الحصول عليها من الجهة الإدارية المختصة في حالة قيام الشخص بالإهمال للالتزام المفروض عليه قانونا بطلب الرخص يعتبر مرتكب جريمة يعاقب عليها القانون، وعلة تكون لهذه الجريمة أنواع هذا ما سنتطرق اليه .

الفرع الأول: جريمة البناء دون رخصة بناء على م 76 مكرر 04 من قانون 29/90 المعدل والمتمم بقانون 05/04.

أقر المشرع الجزائري رخصة البناء كأداة ضبط ورقابة على أعمال البناء، فاشتراط في القانون 29/90 في المادة 52 رخصة البناء من أجل تشيد البنائيات الجديدة، فهي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبها الحق في إنجاز مشروعه دون خرقه الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير¹.

حيث تتمثل جريمة البناء بدون رخصة، في قيام المتهم بالبناء قبل الحصول على الترخيص المطلوب، وهذا يمثل الركن المادي للجريمة² فلا يمكن للمخالف بإنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تعليقها أو إجراء أية تنشيطات خارجية دون الحصول على ترخيص لذلك من الجهة الإدارية المختصة³ ويتحقق ذلك في تاريخ القيام بأشغال البناء بدون الحصول على هذه الرخصة، سواء كان السبب في عدم تقديمها يعود الى :

-عدم الحصول على الرخصة نتيجة عدم تقديم الطلب.

¹ -منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، ص، ص، 38، 39.

² -بزغيش بوبكر، رخصة البناء آلية الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2007/2006، ص 176.

³ -حنان عبودي، سهيلة بوسلبي، الحماية الجزائرية للعمران، مذكرة تخرج ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2018/2017، ص 10.

-رفض الإدارة المختصة منحه الترخيص بذلك.

-عدم التمكن من رخصة البناء بعد.

في كل هذه الحالات الجريمة قائمة حتى ولو تم تسليمها بعد ذلك.

إن المادة 76 من القانون 29/90 (الملغاة) نصت على أنه في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول ، فيمكن للسلطة الإدارية أن تلجأ للغرفة الإدارية الاستعجالية لاستصدار أمر بوقف الأشغال ، كما يمكن أن ترفع دعوى أمام الغرفة الإدارية أين يأمر القاضي الفاصل في الموضوع إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء ، وإما هدم المنشآت وإعادة تخصيص الأراضي، إلا أن القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ألغى هذه الأحكام و أعطى للسلطة الإدارية سلطة واسعة، من خلال المادة 76 مكرر 04 والتي تنص " عندما ينجز البناء بدون رخصة بناء يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار عدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة"¹.

عند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثون يوما.²

الفرع الثاني: جريمة البناء غير مطابق للرخصة (م 76 من ق 05/04 م 07 من ق

(15/08

يعد البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء صورة من صور البناء غير القانوني في المجال العمراني، ويعتبر انتهاك للالتزام قانوني والمتمثل في رخصة البناء حيث عرفت هذه الظاهرة انتشارا واسعا في الآونة الأخيرة.

¹ -ولد قاسي تيزيري، حداد ياسمين، المرجع السابق، ص 10.

² -أضيفت المادة 76 مكرر 04، بمقتضى المادة 12 من القانون 05/04 السالف الذكر.

تحدث هذه الجريمة عندما تكون رخصة بناء لكن مع مخالفة أحكامها لذلك كان إلزاما على المستفيد من الرخصة احترام مضمون الرخصة وهذا ما نصت عليه المادة 76 من قانون 05/04 " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة وإنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"¹ يعني أنه يمنع إقامة بناء يخالف للمرسوم البياني التي منح على أساسها الرخصة.

أما المادة 76 مكرر 05 من القانون السابق تنص على أنه " في حالة التأكد من عدم مطابقة رخصة البناء المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة للمخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في اثنين وسبعين (72) ساعة في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها في البث في الدعوى العمومية ، إما القيام بالمطابقة أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده .

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة والآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف.²

الفرع الثالث: جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم أو غير مطابقة

لأشغال التقسيم

شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة تخص العقارات المبنية، تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام،³ حيث أشار لها المشرع بالقول " تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة التقسيم عندما يوزع تقسيمه لقسمين أو عدة أقسام"⁴ وكل إخلال بالقواعد المنظمة لها يعتبر إخلال يعاقب عليها القانون وهذا ما كرسته

¹ -المادة 76 ق 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، يعدل ويتم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/02/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج، ر، عدد 2004، ص 51.

² -المادة 76 مكرر 05 من القانون 05/04 المرجع نفسه.

³ -عبادية سارة، شهادة التقسيم كألية رقابة على النشاط العمراني الجزائري في المرسوم التنفيذي 15/09 مجلة تشريعات التعمير والبناء ، عدد 13 سبتمبر سنة 2017، جامعة تبسة ، ص 207.

⁴ -المادة 59 من القانون 29/90 سابق الذكر .

المادة 77 من ق 29/90 ضد كل مخالف وتتمثل صور المتعلقة بمخالفات شهادة التقسيم في :

أولاً: تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة التقسيم

اشتترطت المادة 59 من قانون التهيئة والتعمير المذكور أعلاه حصول المالك على شهادة التقسيم قبل البدء بتقسيم ملكية عقارية مبنية، وإن قام بالتقسيم قبل الحصول على الشهادة تعتبر مخالفة يعاقب عليها قانوناً، وكذا أشغال تقسيم منتهية الصلاحية¹ المحددة بثلاث سنوات من تاريخ تبليغها².

ثانياً: عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم

شهادة التقسيم توقع التزامات على عاتق مالك العقار المبني المراد تقسيمه، وعليه يجب أن تكون أشغال التقسيم مطابقة للتصاميم و المخططات التي منحت بموجب شهادة التقسيم، وعليه عدم تطابق الأشغال المنجزة يعرض صاحبه لعقوبات منصوص عليها قانوناً في المادة 77 من قانون التعمير³.

نستخلص مما سبق أن البناء الفوضوي ظاهرة لقا إنتشاراً في الآونة الأخيرة في جميع ربوع الوطن والتي تعرف على أنها كل بناء شيد في إطار خارج القانون، وتتميز هذه البنائيات عن غيرها بجملة من الخصائص البارزة من حيث الإطار المبني والإطار الغير مبني، والتي تتشكل نتيجة قيام الأفراد بعملية التشييد بدون رخصة بناء تسمح لهم بمباشرة أشغال البناء أو تكون نتيجة تجاوز الباني لحدود رخصة البناء الممنوحة لهم، تتنوع بين بنائيات مخالفة لقواعد رخصة البناء أو بنائيات دون رخصة تماماً وهذا يشكل خطراً على المحيط البيئي والاجتماعي.

¹ -المادة 24 من المرسوم 176/91 المؤرخ في 18 جوان سنة 1991، عدد 26 ، لسنة 1990.

² -المادة 39 من المرسوم التنفيذي 19/15

³ -سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منه مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، سنة 2018/2017، ص 22.

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي في جرائم

البنائيات الفوضوية

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي في جرائم البناء الفوضوية

تتطلب جرائم البناء المعاينة والمتابعة والإثبات باعتبارها مخالفات يرتكبها الأفراد في مجال التعمير وإخلالهم بقوانين التعمير ونظرا لأهمية وحساسية مجال الرقابة بادر المشرع الجزائري من خلال القوانين الخاصة بالبناء والتعمير والتشريعات المتعلقة بها، بإسناد هذه المهمة إلى عدة جهات قصد التطبيق الجيد للقانون حيث وسع نطاق التصدي يمنح للأعوان المؤهلين قانونا صلاحية القيام بهذه العملية من خلال مجموعة النصوص القانونية التي تبين كيفية تعيين الأعوان المؤهلين والهيئات ذات الضبطية القضائية ودورهم في التحري والتحقيق عن جرائم البناء الفوضوية.

وهذا ما سنحاول دراسته من خلال هذا الفصل حيث سنتطرق فيه إلى مبحثين:

المبحث الأول: الإطار الإجرائي قبل تحريك الدعوى العمومية

المبحث الثاني: إجراءات تحريك الدعوى العمومية ضد مرتكبي الجرائم المتعلقة بالبناء الفوضوية.

المبحث الأول: الإطار الإجرائي قبل تحريك الدعوى العمومية

قبل تحريك الدعوى العمومية هناك مرحلة تسبقها وهي تهدف إلى جمع العناصر اللازمة لتمكين النيابة العامة من تقدير ملائمة تحريك الدعوى من عدمها وهي مرحلة الاستدلال وبياسر هذه الإجراءات المكونة لمرحلة الاستدلال جهاز يتكون من موظفين عموميين خصهم القانون بتلك المهمة باعتباره مع معاوني سلطة التحقيق وهو جهاز الضبطية القضائية، يقوم رجال الضبطية القضائية بالبحث والتحري عند وقوع الجرائم والتحقيق من مرتكبيها، نصت المادة 12 من قانون الإجراءات الجزائية "... يناط بالضبط القضائي مهمة البحث والتحري عن الجرائم المقررة في قانون العقوبات وجمع الأدلة والبحث عنها وعن مرتكبيها ما دام لم يبدأ فيها تحقيق قضائي.....".

المطلب الأول: الهيئات ذات الضبطية القضائية للبحث والتحري عن جرائم البناءات

الفوضوي

كلف المشرع مهمة مكافحة الجريمة إلى جهاز القضاء ممثلة في النيابة العامة كأصل عام إلا أنه لا يمكنه القيام بذلك بمفرده، وعليه يعتمد على جهاز يدعى الضبط القضائي، تلعب الضبطية القضائية دورا مهما للوصول إلى الحقيقة وبلوغ الغاية، ذلك أن تعهد إليها مرحلة أساسية من مراحل الدعوى العمومية المتمثلة في مرحلة البحث والتحري وجمع الاستدلالات، فقام المشرع الجزائري بتنظيمها في قانون الإجراءات الجزائية محددًا الأشخاص القائمين بمهمة الضبط القضائي والصفة القانونية مع منحهم بعض الاختصاصات، وسنوضح ذلك من خلال معالجة بعض النقاط المتمحورة في هذا المطلب.

الفرع الأول: صفة الضبطية القضائية لهيئات مكافحة البناءات الفوضوية

أولاً: تعريف الضبطية القضائية

هي الإجراءات التي يقوم بها رجال الضبط القضائي للبحث والتحري عن الجريمة ومرتكبيها و جمع التحريات¹ عرفت كذلك بأنها كل المهام المنوطة بأجهزة الضبط القضائي التي تم تحديدها في المادة 12 من قانون الإجراءات الجزائية التي تنص على: " اتم المقررة في قانون البحث والتحري عن الجرائم في قانون العقوبات وجمع الأدلة عنها والبحث عن مرتكبيها ما دام لم يبدأ فيها بتحقيق قضائي كما ينصرف الضبط القضائي للأجهزة المكلفة لتنفيذ المهام كالدرك الوطني والأمن الوطني، وهو مفهوم شخصي يطلق عليه أعوان جهاز الضبط القضائي نفسه، أي مجموع أعضائه المكونون له² .

وفي تعريف لضباط الشرطة القضائية مزج الأستاذ شارل بارابين المعنيين الموضوعي والشخصي للضبط بقوله: " ضباط الشرطة القضائية هم سلطات مهمتها معاينة الجرائم المقررة في قانون العقوبات، جمع الأدلة، والبحث عن مرتكبيها من جهة ومن جهة أخرى تنفيذ تفويضات جهات التحقيق"³.

ثانياً: صفة الضبطية القضائية

حسب نص المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري المعدل والمتمم فإن حاملي هذه الصفة هم: رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، محافظ الشرطة، ضباط الشرطة، ذوي الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الضبط ثلاث سنوات على الأقل ، مفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل وضباط و ضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن في حين حددت المادة 16 مهامهم ونظرا لخصوصية وتعقيد ميدان الهندسة والعمير كان من اللازم إنشاء

¹ - عبد الله، أوهابيبية، ضمانات الحرية الشخصية أثناء مرحلة البحث التمهيدي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط2، سنة 2004، ص77. 7

² - عبد الله أوهابيبية، شرح إجراءات قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، دار هومة، ط 3، سنة 2015، ص77.

³ - أحمد غاي، ضمانات المشتبه فيه أثناء التحريات الأولية، دار هومة، الجزائر، سنة 2005، ص 5.

جهاز ضمن جهاز الشرطة¹ القضائية يكون أكثر تأهيلا للبحث وتفصي المخالفات في هذا الميدان المعقد² من:

- مفتشي التعمير .

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

أما المادة 02 من المرسوم التنفيذي 55/66 المعدل والمتمم فصلت في تشكيلة الأعوان المؤهلين وأضافته إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية كل من:

مفتشي التعمير المعينين طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 225/91 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص للعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة للوزارة والتجهيز والسكن المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 314/95 المؤرخ في 10/10/1995³ وحدد هذا المرسوم مهام كل هذه الأصناف وحصرها في الرقابة على أشغال البناء، وقد صدر تنفيذا لذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/01/1997⁴ يتضمن إجراء المسابقات والامتحانات والاختبارات المهنية للالتحاق بالمناصب الخاصة بالإدارة المكلفة بالتجهيز والتهيئة العمرانية ليحدد كيفية الالتحاق بهذه المناصب للمستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعين للبلدية .

¹ - الشرطة الإدارية للتعمير أقرها القانون الفرنسي كنظيره البلجيكي وهي تابعة لرئيس البلدية مهمتها مراقبة المطابقة لأشغال البناء ، للتفصل أنظر:

Article : **Mesures de contrôle et pouvoirs de police du maire a site web :**

[http : //www .mementodumaire. net/ responsabilites-du-maire-2/r 3-mesures-de-contrôle-et-pouvoirs-de-police-du-maire/visite14/08/2014 .](http://www.mementodumaire.net/responsabilites-du-maire-2/r3-mesures-de-contrôle-et-pouvoirs-de-police-du-maire/visite14/08/2014)

² -سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة الجزائر، 2005/2002.

³ -المرسوم التنفيذي 225/91 ، المؤرخ في 14/07/1991 ، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن ، الجريدة الرسمية عدد 34.

المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 314/95 المؤرخ في 10/10/1995، الجريدة الرسمية عدد 60.

⁴ -القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/01/1997، الجريدة الرسمية عدد 34.

الفرع الثاني: اختصاصات الضبطية القضائية لهيئات مكافحة البناءات الفوضوية

إن موضوع اختصاصات الضبطية القضائية له أهمية بالغة لأن أغلب القضايا التي تصدر بشأنها أحكام البراءة ترجع إلى عيوب الإجراءات سواء في صفة الضباط المخولون قانونا أو في جمع الاستدلالات أو تلقي البلاغات والشكاوي أو في شكل وكيفية تحرير المحاضر، يتمتع عناصر الضبطية القضائية بصلاحيات تخولهم البحث والتحري عن الجرائم ومركبيه لكشف الغموض وإزالة الالتباس المتعلق بوقوعها ثم تحرير محاضر تثبت ما قاموا به من أعمال.¹

ومن اختصاصاتها السهر على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران بالتنسيق مع المصالح التقنية والعمرانية للبلدي والدوائر تحت طائلة القانون واللوائح التنظيمية حيث تتمثل في:

- القيام بمراقبة جميع التغيرات التي تقع في النسيج العمراني بالأخص البناءات التي تجري تشييدها بالإضافة إلى مراقبة عملية الحفر والهدم والأعمال التي تسيء إلى الصحة والسكن أو تؤثر سلبا على نظافة المحيط العمراني .
- إجراء تحقيقات ومراقبة المستندات الإدارية والتأكد ميدانيا من الأشغال الجارية ومدى تطابقها تقنيا مع المواصفات وشروط الترخيص.
- إيقاف الأشغال الغير المشروعة أي غير المرخص بها إداريا مع استعمال القوة العمومية إذ تطلب الأمر ذلك مع إحالة المنتهكين لقوانين العمران على العدالة وإيقاف أشغال المخالفات العمرانية والتصدي لزحف البناءات الفوضوية.
- محاربة التوسع العمراني غير القانوني كيف ما كان نوعه وضبط التوسع العمراني المنظم بالمواصفات والمقاييس المرخص من طرف إدارة البلدية المحلية².

¹ -عرايبي زينة ، حداد تيزيري، الضبطية القضائية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2021/2020، ص ص 22 23.

² الملازم الأول للشرطة، كمال درارجة، ص 09.

الفرع الثالث: ضباط الشرطة القضائية والأعوان المختصون بالمعاينة والتفتيش عن مخالفات التعمير

للمحافظة على النظام العام العمراني وجب إنشاء أجهزة وهيئات إدارية تتولى هذه المهمة، وتمثلة في تقصي المخالفات المتعلقة بأشغال التهيئة والتعمير و سنوضح ذلك من خلال هيئات البحث والتحري على المستوى المحلي والأعوان المؤهلون قانونا في تقصي هذه المخالفات.

أولاً: هيئات البحث والتحري على المستوى المحلي

تعتبر الهيئات المحلية الجهات الإدارية التي منح لها المشرع سلطة مراقبة البناءات ومتابعة المخالفات المتعلقة بالمجال العمراني وذلك من خلال أعوان هذا ما سنتطرق إليه في مطلبنا.

1- أعوان البحث وفقا لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

إذا تجرأ شخص و شرع في عملية البناء على عقار تابع للدولة سواء كان مندرج في الملكية الخاصة أو العامة للدولة، فإن الأعوان المؤهلين قانونا (أعوان الشرطة القضائية، مفتشو التعمير....) مخولون لإعداد محضر الأمر بوقف البناء وفي حالة استمرار المخالف في أشغاله رغم تبليغه الأمر قانونا، حق رئيس المجلس الشعبي البلدي مباشرة تدابير الهدم على نفقة المخالف¹.

قد نصت المادة 76 مكرر من قانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 على أن الأعوان المؤهلين قانونا للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير هم كما يلي:

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.
- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

¹ -أعمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 31.

يؤدي هؤلاء اليمين أمام رئيس المحكمة، وتحدد شروط وكيفيات تعيينهم وكذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم¹ في حالة ارتكاب إحدى جرائم العمران التي تمس البيئة فإنه يمكن أن يتدخل في تفصي هذه المخالفات كل من مفتش البيئة، موظفو الأسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة.

أما إذا كانت الجريمة المرتكبة تمس الممتلكات العقارية والثقافية فإنه يمكن أن يتدخل لمعاينة هذه الجرائم كل من:

- رجال الفن المؤهلون حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به في هذا المجال.
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.
- أعوان الحفظ والتأمين والمراقبة.²

كما تجدر الإشارة الى أنه قد تم تنشيط شرطة العمران و حماية البيئة التي تتكفل بمحاربة المباني الغير المشروعة ومراقبة المنشآت الصناعية حماية للبيئة ومنع أي بناء بدون ترخيص.³

2- أعوان البحث وفقا لقانون المرسوم التنفيذي 55/06

حسب المرسوم التنفيذي 55/06 فإن الأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم رخص البناء هم كالتالي:

¹ -مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، تخصص دولة ومؤسسات عمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، 2015/2016.

² -موسى زحي، حسين شيوخ، المرجع السابق، ص 66

³ -موسى زحي، حسين شيوخ، المرجع نفسه، ص 66 .

أ- مفتشوا التعمير:

هم الذين تم تعيينهم طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91، الذين يمثلون نوعاً ما من الشرطة الهندسية والمعمارية بحيث يكون هذا الجهاز مصحوباً بسلطة مهياًة لصالح الإدارة المختصة.

ب- المستخدمون الذين يعملون بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ويعينون من بين:¹

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.
- المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير .
- التقنيين الساميين (في البناء) ذوي خبرة خمس سنوات (05) على الأقل في ميدان التعمير.

ج- الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعين للبلدية ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.

¹ -موسى زحي، حسين شيوخ، مرجع نفسه، ص، 66.

- وتجدر الإشارة إلى أن هؤلاء الأعوان يعينون من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن أو بمصالحها غير الممركزة،¹ كما توضح قائمة إسمية لهؤلاء الأعوان بموجب قرار مشترك بين الوزراء بالجماعات المحلية والعدل والتعمير.²

3- أعوان البحث والتحري وفقا لقانون البلدية

منح المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي مجموعة من الإجراءات يتخذها كلما كان هناك خطر على النشاط العمراني³، بسبب كل الممارسات التي يقوم بها بعض الأشخاص بهدف إنجاز بنايات دون احترام شروط إنجازها، وحماية أملاك الغير من جهة أخرى، لأن عدم تدخل رئيس البلدية لممارسة دوره في هذا المجال يعني ذلك انتشارا التعديات والبناءات الفوضوية، ومن أجل ممارسة المتابعات وفق ما يقره القانون ينبغي أن يتم تحرير محضر المخالفة من طرف الأعوان المؤهلين لذلك.⁴

أ- أعوان البلدية:

أقر قانون التهيئة والتعمير لرئيس البلدية سلطة الرقابة على مستوى كل إقليم البلدية، وفي حالة ملاحظته لأية أشغال دون رخصة يتخذ الإجراءات اللازمة، إلا أن هذه الإجراءات لا تتم شفاهة، وإنما بموجب محاضر يتم تحريرها من بعض الموظفين المؤهلين لمتابعة المخالفات الذين تم اختيارهم من طرف رئيس البلدية، وعملا بنص المادة 76 مكرر 02 من قانون التهيئة والتعمير يتم تحرير محاضر المخالفات من الأعوان الذين تتوفر فيهم صفة العون المحقق، ويجب أن يذكر في المحضر تاريخ الانتقال، نوع الأشغال القائم بها، ويتم استجواب المعني عن سبب شروعه في الأشغال

¹ -موسى زحي، حسين شيوخ، المرجع السابق، ص66.

² -عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، تخصص دولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، 2015/2016، ص

³ -بالعودة إلى القانون رقم 10-11، مؤرخ في 2011/06/22 يتعلق بالبلدية، ج، ر، عدد3، صادر في 2011/07/03، نجده يعترف بالدور الرئيس الذي يلعبه رئيس البلدية من أجل تنظيم العمران داخل إقليم البلدي، كما جاء ذلك في نص المادة 2/95 من نفس القانون.

⁴-بلول فهيمة، متابعة المخالفات العمرانية في مجال البناء= مسؤولية من؟ مجلة القانون والمجتمع، المجلد09، العدد01، السنة 2021، ص، 87 .

مع أمره بالتوقف حالا عن مواصلة الأشغال وفي الآخر يتم التوقيع من العون والمعني بذات المحضر¹.

ب- مفتشي التعمير والهندسة المعمارية:

تتواجد على مستوى كل ولاية مديرية التعمير التي تختص بمتابعة جميع الأشغال وتشارك مع البلدية في إصدار جميع الرخص وكل ما يتعلق بالعمران، وقبل تعديل قانون التهيئة والتعمير لسنة 2004، كان مفتشو التعمير هم فقط المختصين بمراقبة كل المخالفات، إلا أن الشيء الجديد الذي أتى به القانون رقم 05/04 هو إدراج أعوان البلدية المكلفون بالتعمير من أجل القيام بالمعاينات، وهذا الأمر إيجابي لأن رئيس البلدية هو الأقرب إلى كل إقليم البلدية وهو الذي يقوم باتخاذ الإجراءات بصفة سريعة دون انتظار انتقال مفتشي التعمير للقيام بتحرير المحاضر، وثم تحديد اختصاص المفتشين بموجب المرسوم التنفيذي 241/09² الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 229/91 الذي كان يحكم نظام عمل هؤلاء المفتشين³.

إلى جانب هاتين الفئتين، يتمتع ضباط الشرطة القضائية بصلاحيات التدخل لمعاينة أشغال البناء التي تتم دون رخصة مع تحرير محضر المخالفة إرسال الملف إلى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليميا من أجل فتح تحقيق، وفي نفس الوقت يتم إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل اتخاذ الإجراءات اللازمة⁴.

4- أعوان البحث والتحري وفقا لقانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات

وإتمام إنجازها

تأهل حسب نص المادة 06 من القانون 15/08 فرق للمتابعة والتحقيق لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية حيث تتكون من الموظفين التابعين لكل منهما

¹ - بلول فهيمة، مرجع سابق، ص، 87 .

² - مرسوم تنفيذي رقم 241/09، مؤرخ في 2009/07/22، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين لأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، ج، ر، عدد 43، صادر في 2009/07/22.

³ - بلول فهيمة، المرجع نفسه، ص، 87 88.

⁴ - بلول فهيمة، المرجع السابق، ص، 88.

وتتكلف حول المتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو ورشات إنجاز البناءات وتتكون من:

- موظفي التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية والمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية، وكل فرقة تتشكل من ثلاث لأربعة أعوان حسب إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات.

يعينون من بين المستخدمين التابعين لمفتشي التعمير والمهندسين المعماريين والمهندسين المدنيين ومهندسي التطبيق¹.

التقنيين الساميين، المتصرفين الإداريين، ويتولى مسؤول كل فرقة برمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها².

الهدف الأساسي من هذه الفرق والأعوان في فرض الرقابة على أشغال البناء كوسيلة للرقابة القبلية، أما في حالة التعدي والإخلال بالقوانين المنظمة لل عمران، منح المشرع الجزائري للوالي المختص إقليميا المرتبة الأولى في التصدي المباشر لظاهرة البناء الفوضوي، وذلك بعدما كان يحتل المرتبة الثانية بعد رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

ثانيا: هيئات البحث والتحري على المستوى الوطني

1- الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء

تعرف الرقابة التقنية بأنها العملية الفنية التي يكلف بمقتضاها شخص سواء طبيعيا أو معنويا، والذي تؤهله قدراته الفنية في المجال لذلك، وبناء على طلب رب العمل، بفحص وتدقيق المسائل الفنية التي يحددها رب العمل.

1 - عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص، 131.

2 - طريف هدى، مرجع سابق، ص 62.

3 - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 143.

يمكن استخلاص من تعريف المراقب التقني في التشريع الجزائري من خلال مهام وطبيعة الهيئة، وذلك بموجب الأمر رقم 85/71 الذي يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء المعدل به.¹

تقرض نفسها كنتيجة حتمية لتطور البناء، مع محاولة كل المتدخلين من التنصل من المسؤولية الملقاة على عاتقهم، خاصة مع تعدد وتعقد الجهات المتدخلة بتطور وإدخال تقنيات بناء جديدة لم تكن قائمة من قبل، مسايرة للعصرنة وهو ما عزز من هذه التقنية (الرقابة) نظرا للدور الهام الذي تلعبه في حماية أملاك المباني من خلال فرض نوع من المسؤولية، ما يفرض الوقوف عند إنشائها، ومنه تحديد مهامها.²

2- نشأة الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء.

أنشأت هذه الهيئة بموجب الأمر 85/71 الذي يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني، بحيث يعتبر هيئة عمومية تابعة للدولة³ ولكن بموجب المرسوم رقم 205/86 يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، المعدل له، تم تغيير هيكله الهيئة وهدفها وتنظيمها، حيث أصبحت تسمى بالهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد، وأصبحت عبارة عن مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، مقرها مدينة الجزائر، رغن أنه يمكن نقله إلى أي مكان آخر بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير الوطني.⁴

¹ -ميسوم فضيلة، أكلي نعيمة، النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية للبناء" مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، الجزائر، جوان 2017، ص 125.

² -ولد قاسي تيزيري، حداد ياسمين، مرجع سابق، ص 42.

³ -نصت المادة 01 من الأمر 85/71 يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني المعدل والمتمم، ج، ر، عدد 04 صادر بتاريخ 14 جانفي 1972 على أنه " تحدث هيئة المراقبة التقنية للبناء، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري لها الشخصية المدنية والإستقلال المالي.

⁴ -نصت المادة 02/02 و 03 من الأمر 85/71 يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني المعدل والمتمم، المرجع السابق، نص على أنه" تعد الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد مؤسسة اشتراكية ذات طابع إقتصادي طبقا لأحكام الأمر رقم 74/71 الصادر في 16 نوفمبر 1971، والمتعلق بالتسيير الإشتراكي للمؤسسة والنصوص المتخذة عليها في هذا المرسوم".

3- مهام الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء.

من مهامها أنها تراقب تقنيا بناءً على مختلف أنواع العمارات لتتأكد من ثبات بنائها وديمومتها وأساسه وصلاحيته كل ما له تأثير في ثباته، وهيكلته وجدران محيطه وسقفه بغية تقليل أخطار الفوضى في هذا المجال الفوضى في هذا المجال والمساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ أثناء الإنجاز.

تتمثل هذه المهمة في دراسة جميع الترتيبات التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية لا سيما رقابة تصميم العمال الكبرى والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه تتم هذه الرقابة برقابة تنفيذ الأشغال قصد السهر على احترام المخططات المعتمدة وكيفيات التنفيذ، تسهر الهيئة على احترام المخططات المعتمدة وكيفيات التنفيذ، تسهر الهيئة على احترام التنظيم التقني المعمول به.¹

ثالثاً: حدود اختصاصات ضباط الشرطة القضائية والأعوان المختصون بمعاينة

مخالفات التعمير

خول المشرع الجزائري الأعوان المؤهلون قانوناً اختصاصاً عاماً في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في دائرة اختصاصهم، وفقاً لما نصت عليه المادة 73 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

تمارس وحدات شرطة العمران نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة، حيث تكاف بالسهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة، وتسهر على جمال المدن والأحياء.

يقوم الموظفون المؤهلون بالبحث والتحري على مخالفات التعمير بفرض رخص البناء على كل أشكال البناء، وتبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي، وتحارب الاحتلال اللاشعري للأراضي، ويقومون كذلك بتقديم الاعتذارات للمخالفين، وتحرير المحاضر ضدهم بعد المعاينة.²

¹ - موقع الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء،

[https // www .ctc.org.dz.consulter](https://www.ctc.org.dz.consulter) le 12 aout 2020.

² - فسيح حمزة، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع دولة ومؤسسات عمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن باد، الجزائر، سنة 2004، ص 44.

يقوم الأعوان كذلك بمحاربة التجاوزات التي تؤثر على البيئة، والنظافة والصحة العمومية وذلك عن طريق السيطرة على الميادين بالدوريات وعمليات المراقبة، وتنظيم عمليا تحسيسية وإعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الإعلام. في حالة تسجيل مخالفة في مجال العمران، يتعين على العون المؤهل تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي أو الوالي المختصين، وفي حالة المخالفات التي تقضي معارف تقنية يجب على عناصر الشرطة الاستعانة بموظفي من ذوي الاختصاص¹.

المطلب الثاني: إعداد محاضر المعاينة والتفتيش عن مخالفات التعمير

يناط الضبط القضائي بمعاينة الجرائم المقررة في قانون العقوبات وجمع الأدلة عنها والبحث والتحري عن مرتكبيها ما دام لم يبدأ فيها بتحقيق قضائي هذا ما أقرته المادة 12 من ف 4 من قانون الإجراءات الجزائية، تتكون هذه الإجراءات من وثائق تسمى المحاضر، الذي يمثل عنصرا أساسيا للإجراء.

الفرع الأول: تعريف وأنواع المحاضر

أولا: تعريف المحاضر

هو تلك الوثيقة الرسمية المكتوبة التي يحررها ضابط الشرطة القضائية لإثبات التحريات التي قام بها خلال البحث التمهيدي بمعناه الواسع أو في حالة التلبس أو تنفيذ لإنابة قضائية، فهو إذن الإطار القانوني الذي يعكس كل العمليات التي يباشرها ضباط الشرطة القضائية²، لتحريك المحاضر شروط أو قانون الإجراءات الجزائية على ضباط الشرطة القضائية تحرير بأعماله التي يقوم بها، ويضمنها مجموع ما أجراه من تحريات وبحوث، لأن من خصائص الاستدلال أو البحث التمهيدي يجب أن يكون مدون³،

¹ -مدور يحيى، التعمير وأليات إستهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية- حالة مدينة ورقلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة المدنية الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2011/2012، ص 88.

² -أويح أحمد ياسين، حجية المحاضر في الإثبات الجنائي، مذكرة نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، سنة 2013، 2014، ص 14.

³ -عبد الله أوهايبيبة، مرجع سابق، ص 308.

حيث تنص الفقرة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية على أنه " يتعين على ضباط الشرطة القضائية أن يحرر محاضر بأعمالهم وأن يبادروا بغير تمهل إلى إخطار وكيل الجمهورية بالجنايات والجنح التي تصل إلى علمهم، وعليهم بمجرد إنجاز أعمالهم أن يوفره مباشرة بأصول المحاضر التي يحررونها مصحوبة بنسخة منها مؤشر عليها بأنها مطابقة لأصول تلك المحاضر التي حرروها وكذا بجميع المستندات والوثائق المتعلقة بها وكذلك الأشياء المضبوطة".

ثانياً: شروط تحرير المحاضر:

لا تكون للمحاضر حجتها القانونية وقوتها في الإثبات إلا إذا استوفت جميع الشروط التي يستلزمها القانون وتؤكد على ذلك المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية التي يستخلصها منها هذه الشروط هي:

أ- الشروط الشكلية للمحاضر:

جاء في نص المادة 214 سالفه الذكر على أنه " لا يكون للمحاضر أو التقرير قوة الإثبات إلا إذا كان صحيحاً في الشكل يكون قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعمال وظيفته أو ورد فيه عن موضوع داخل في نطاق اختصاصه ما قد رآه أو سمعه أو عاينه بنفسه".

ومن هذه الشكليات الواجب مراعاتها ما نصت عليه المادة 52 من قانون الإجراءات الجزائية من تضمن محضر سماع كل شخص موقوف للنظر مدة استجوابه وفترات الراحة التي تخللت ذلك اليوم واليوم والساعة الذين أطلق سراحه فيها أو قدم إلى القاضي المختص، بالإضافة إلى توقيع صاحب الشأن على هامش المحضر و الإشارة فيه إلى امتناعه وذكر الأسباب التي أدت إلى التوقيف تحت النظر، وكذا ما نصت عليه المادة 54 من نفس القانون وذلك بتحرير المحاضر في الحال وتوقيع كل ورقة من أوراقها¹.

¹ -أوباح أحمد ياسين، المرجع السابق، ص 25.

ب- الشروط الموضوعية للمحضر:

بالرجوع إلى نص المادة 214 من قانون سالف الذكر يمكن استخلاص الشروط الموضوعية للمحضر وهي:¹

- يجب أن يكون المحضر قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعمال وظيفته.
- يجب أن يكون المحضر متضمنا الموضوع الذي يندرج ضمن نطاق اختصاص الموظف الذي حرره أي أن يكون المحضر عبارة عن بيان للوقائع مجرد من كل تأويل خارج الموضوع.
- يجب أن يكون مضمون المحضر من بيانات حاصلها مما قد رآه أو سمعه أو عاينه الموظف الذي حرر المحضر بنفسه.
- يجب أن يكون المحضر وافيا ودقيقا وواضحا.
- أن يكون المحضر محرر بصياغة و أسلوب واضحين.

الفرع الثاني: كيفية وإجراءات إعداد المحاضر

بعد القيام بإجراء المراقبة من طرف الأعوان المؤهلين وعند معاينة مخالفة فإنه يلتزم العون المؤهل قانونا تحرير محضر مخالفة يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا تصريحات التي تلقاها من المخالف، ويوقع على المحضر كل من العون المؤهل والمخالف في حالة الرفض يسجل ذلك في المحضر، وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحا ما لم يثبت العكس بحسب نص المادة 76 مكرر 2 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، وهو ما أكدته المادة 65 من القانون 15/08 على أن "يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها".

وحددت المادة 15 من المرسوم 55/06 المعدل والمتمم تحرير المحاضر في استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في سجل مفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر

¹ -مراد بلولهي، الحدود القانونية لسلطة القاضي الجزائي في تقدير الأدلة، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، كلية الحقوق، سنة 2010/2011، ص 62.

عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً، وهنا تظهر بسط الرقابة القضائية على المحاضر بما يزيد من حبتها في إثبات واقعة المخالفة لأحكام البناء والتعمير¹.

في حين أن المادة 16 من المرسوم 55/06 المعدل والمتمم حددت أنواع المحاضر وهي:

أولاً: محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء:

نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون 29/90 المعدل والمتمم² وحددت الإجراءات اللازمة بشأنه حيث أنه بعد معاينة المخالفة وهي جنحة البناء بدون رخصة يتوجب على العون تحرير محضر دقيق حول وقائع المخالفة ويرسل مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل 72 ساعة.

ويكون على رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ إجراءات لازمة وهي إصدار قرار بهدم البناء خلال أجل 8 أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة وعند التقصير يتم اتخاذ قرار الهدم من طرف الوالي خلال أجل 30 يوماً. من خلال هذه المادة يتبين أن المشرع الجزائري فتح المجال لرئيس المجلس الشعبي البلدي للتعامل مع مهامه في السهر على احترام وتطبيق قانون التهيئة والتعمير وذلك بفتح المجال للوالي بالتدخل في اتخاذ إجراء هدم البناء دون ترخيص وخلال أجل قصيرة جداً ، ولم يحدد مسؤولية البلدية على مثل هذا الإجراء فهو لم يحدد الحالات التي تحول دون اتخاذ قرار الهدم، وبالتالي جعل هذا الفراغ القانوني لإدارة البلدية أن تتهرب من مسؤوليتها في الهدم كإجراء ردي ضد البناءات غير المشروعة.³

¹ -موساوي خديجة، خليفة مسعودة، المرجع السابق، ص 43.

² -المادة 17 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم، المرجع السابق

³ -موساوي خديجة، خليفة مسعودة، المرجع السابق، ص44.

وقد حدد القانون إجراءات الهدم والطرق التي تتم فيها تحت مسؤولية المخالف رغم معارضته لعملية الهدم¹ ويتحمل تكاليف الهدم المخالف التي يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.²

ثانياً: محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

نصت على هذه الجنحة المادة 76 مكرر 5 من قانون 29/90 المعدل والمتمم التي تخول بموجبها للعون المؤهل أن يحرر محضر المخالفة ويرسل إلى الجهات القضائية المختصة وترسل نسخة منه لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين خلال أجل 72 ساعة وتقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه كلياً في أجل تحدده الجهات القضائية وفي حالة عدم الامتثال للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف، من خلال هذه المادة يتضح أن المشرع في حالة البناء المخالف لرخصة البناء يتم اللجوء مباشرة إلى القضاء حيث أن تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي يكون في المرتبة الثانية للقيام بتنفيذ الأشغال المقررة بالهدم، ولم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر بالهدم كما فعل في جريمة البناء دون رخصة لأن المخالف في البناء دون رخصة لم يعترف بالقانون إطلاقاً، بينما في الحالة الثانية استجاب القانون بالحصول على رخصة إلا أنه خالف ما تتضمنه من توجيهات³.

ولكن يلاحظ أنه من المفروض أن يتم عكس ذلك لأن في جريمة البناء دون رخصة هو مخالفة لقانون التهيئة والتعمير وبالتالي يحال محضر البناء دون رخصة للجهات القضائية التي تصدر بموجبه قرار الهدم.

¹ -الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 37.

² -عايدة دبيرم، المرجع السابق، 152.

³ -موساوي خديجة، خليفة مسعودة، المرجع السابق، ص 44.

غير هذا في البناء غير المطابق لرخصة البناء فإن المخالف خالف قرارا إداريا لا بد أن ينظر فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي أولا، واتخاذ قرار مطابقة البناء أو الهدم الكلي والجزئي حسب الحالة.

وتجدر الإشارة أن الحالة الأولى في البناء غير المرخص له منح للجماعات المحلية البلدية¹ أو الوالي سلطات اتخاذ التدابير اللازمة بالهدم نظرا لعنصر الوقت الضروري ذلك أن الأحكام القضائية قد تأخذ مدة في دراسة ملف القضية في حين يتطلب عنصر الاستعجال بوقف البناء غير المرخص له اتخاذ إجراء الهدم في أسرع وقت.²

ثالثا: محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم:

نصت عليها المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم، غير أن قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم لم يحدد ماهية هذه المخالفة وتم النص على أن يحزر محضر بشأنها فقط رغم درجة أهمية وخطورة القيام بعملية الهدم دون رخصة هدم وما تشكله من مخاطر على المواطنين والبنائات المجاورة ونصت المادة 76 مكرر 03 من القانون 29/90 على أنه "يترتب على المخالفة حسب الحالة مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه" فنصوص القانون تحدثت على القرار الانفرادي من جهة الإدارة بهدم البناء دون رخصة أو البناء غير المطابق للرخصة البناء، ولم تتحدث في أي مادة على المخالفة القانونية لأشغال الهدم دون الحصول على رخصة الهدم ولم يحدد إجراءاته القانونية من خلال محاضر المعاينة.³

رابعا: حجية محاضر مخالفات التعمير :

نصت المادة 76 مكرر 02 من قانون 29/90 المعدل والمتمم على أنه يبقى المحضر صحيحا إلى إثبات العكس، وعليه تبقى حجية المخالفات المثبتة في المحاضر وفق

¹ - وهذا حسب ما جاء في نص المادة 76 مكرر 4 من قانون 29/90.

² - موساوي خديجة ، خليفة مسعودة، المرجع نفسه ، ص 45.

³ موساوي خديجة ، خايقة مسعودة، المرجع السابق، ص 45.

أوضاعها القانونية¹ قائمة إلى أن يثبت خلاف ذلك وعليه تبقى المحاضر صحيحة إلى أن يثبت الطعن فيها بالتزوير كونها تكون ي سلطة إثبات جنح في محاضر أو تقارير تكون مثبتة لوقائع مادية.²

وتصنف ضمن النصوص المنصوص عليها ضمن المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 155/66 المعدل والمتمم في الأحوال التي تخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم أو الموظفين وأعوانهم الموكله إليهم مهام الضبط القضائي سلطة إثبات جنح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجيتها ما لم يحصنها بدليل عكسي بالكتابة أو شهادة شهود.³

المبحث الثاني: إجراءات تحريك الدعوى العمومية ضد مرتكبي جرائم تتعلق بالبناءات

الفوضوية

أول مرحلة قضائية يتم من خلالها قمع الجريمة هي تحريك الدعوى العمومية، ويتم تحريك الدعوى العمومية في مادة رخص البناء أي البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها طبقا للمادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية ، إما من طرف النيابة العامة أو من طرف الادعاء المدني ،تعتبر الدعوى العمومية إجراء ضروري من أجل معاقبة الجاني حيث أنه لا توقع عقوبة بغير دعوى عمومية وتبدأ تلك الدعوى بأي إجراء يتخذ أمام إحدى الجهات التحقيق أو الحكم ، هو ما يسمى بتحريك الدعوى العمومية فلا تنتظر المحكمة في الدعوى من تلقاء نفسها ، ويعد تحريكا للدعوى العمومية طلب وكيل الجمهورية من قاضي التحقيق افتتاح أو إجراء التحقيق وتكليف المتهم بالحضور أمام محكمة الجنح والمخالفات من طرف النيابة العامة⁴.

¹ طبقا لنص المادة 76 مكرر 2 و 102 من قانون 29/90 المعدل والمتمم التي تنص على تحرير المحاضر بدقة بعد تقييد التصريحات للمخالف والتوقيع عليه من طرف العون والمخالف ، والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم المتعلقة بشكل المحاضر والمؤشر عليها من طرف المحكمة المختصة إقليميا.

² عابدة ديرم، المرجع السابق، ص 151.

³ موساوي خديجة، خليفة مسعودة، المرجع نفسه، ص 46.

⁴ <https://www.tribunaldz.com>

المطلب الأول: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

يتم تحريك الدعوى العمومية إما من قبل النيابة العامة أو من الادعاء المدني الأصلي للنيابة العامة الحق في أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جرائم البناء، حيث نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 على أنه "طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 05 من قانون 29/90 يعد العون المؤهل قانوناً محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى اثني وسبعون ساعة كما نصت عليه المادة 76 مكرر 05 من قانون 29/90 " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة، يحرر العون المخول قانوناً معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة....."

- من خلال نص المادتين السابقتين الذكر يتضح أن محاضر المخالفات التي نص عليها القانون والتنظيم أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية،¹ لتقوم الجهة القضائية المختصة بالبحث في تلك الدعوى.

- حيث منحها المشرع إلى جانب الحكم بالعقوبات المنصوص عليها قانوناً، سلطة اتخاذ للتدابير المتمثلة في إلزام الشخص بمطابقة البناء للرخصة المسلمة أو إلزامه بهدم البناء كلياً أو جزئياً في أجل يحدده القاضي وفقاً لنص المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 29/90

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف²، كما إن وكيل الجمهورية بمباشرة الدعوى الجزائية بعد تلقي محضر المخالفة يقوم باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح على أساس أن هذه القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون

¹ محمد جبري، تأطير القانوني في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، ص 126.

² موساوي خديجة، خليفة مسعودة، المرجع السابق، ص 49.

معاينة هذه المخالفات هي معاينة مادية وأغلب المحاضر التي تحتويها لها نماذج محددة قانونا وتكون صحيحة إلى غاية إثبات العكس¹.

ومن خلال الإجراءات السابقة الذكر يبدو أن المشرع الجزائري قد سلك نهج المشرع الفرنسي الذي يلزم الإدارة عند معاينتها المخالفة ما بأن ترسل نسخة من المحضر المعاينة إلى النيابة العامة².

المطلب الثاني: تحريك الدعوى العمومية من طرف الادعاء المدني

للشخص المتضرر من أشغال البناء الغير مطابق لرخصة البناء أو بدون رخصة الحق في أن يتأسس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري للمطابقة بالتعويض على الأضرار التي لحقته من تلك الجنحة عملا بالأحكام العامة الواردة في قانون الإجراءات الجزائية فضلا على أنه يمكنه رفع دعوى مدنية مستقلة³.

اعترف كذلك المشرع الجزائري من خلال نص المادة 74 من القانون 29/90 للجمعيات بالتأسيس كطرف مدني أمام القضاء الجزائري عندما يكون قانونها الأساسي إن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط إن تطالب بالحقوق المعترف به لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع السارية المفعول في مجال التهيئة والتعمير .

نستخلص من هذا الفصل أن المشرع قد اعترف للجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط بأن تقدم شكوى أمام قاضي التحقيق المصحوبة بادعاء

¹ بوطريكي المولود، منازل رخصة البناء بين إختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مجلة الرقيب، العدد 02، المغرب، 2012، ص 35.

² موساوي خديجة، خليفة مسعودة، المرجع السابق، ص 50.

³ عبد العزيز نويري، الرقابة القاضي في مادة رخصة البناء دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة عدد خاص بعنوان منازل متعلقة بالعمران منشور ساحل الجزائر.

مدني ثم تتأسس أمام القاضي الجزائي وهذا للمطابقة بالحقوق المعترف بها لطرف مدني اذا تعلق الأمر بجريمة من الجرائم بقانون التعمير¹.

ومن جهة أخرى أورد المشرع الجزائري العقوبات الجزائية المقررة لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء في نص المادة 77 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي جاءت بصفة عامة وتطبق أحكامها على جميع الجرائم المتعلقة برخصة البناء الى جانب العقوبات الادارية المتمثلة في القيام بالمطابقة البناء أو هدمه التي تعتبر من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي له أن يحكم بغرامة تتراوح ما بين 300.000 دج، والحبس لمدة شهر الى ستة أشهر في حالة العودة الى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بهاتين العقوبتين ضد مستعملي الأراضي أو المستقيدين من الأشغال أو المهندسين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة².

وفي حالة عدم تحقيق الشخص المطابقة للبنائة في الآجال المحددة يعاقب بغرامة مالية من 5000 دج الى 20.000 دج وهذا طبقا لنص المادة 82 من القانون 15/08 كما يعاقب بغرامة مالية من 100.000 دج الى 300.000 دج كل من لم يصرح ببنائة غير أو تتطلب تحقيق المطابقة في حالة عدم امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناائة على نفقة المخالف وهذا طبقا للمادة 83 من القانون 15/08.

نستنتج أنه من أجل ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير حرص المشرع الجزائري على تعيين أعوان مختصين بالبحث والتقصي في انتهاكات ومخالفات وقواعد العمران وذلك من خلال تدوينها في محاضر ذات حجية حتى تكون محل دليل في مواجهة مسؤوليها، ثم احالتهم للقضاء عن طريق تحريك الدعوى العمومية ضدهم وتعرضهم للعقوبات في جانبها الجزائي والمدني.

¹ بزغيش بوبكر ، المرجع السابق، ص 298.

² المادة 77 من القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، القانون رقم 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية، عدد 51، سنة 2004.

خاتمة

الخاتمة

وفي الأخير نخلص بالقول أن مشكلة البناء الفوضوي خلق أنواع جديدة من الجرائم تتطلب تكثيف الدراسات البحثية والقانونية بالإضافة إلى توسيع صلاحيات الجهات الفاعلة التي تهدف إلى ضبط هذه الخروقات القانونية لقواعد التعمير للحد من التأثيرات السلبية المنجرة عنها سواء على الصعيد الجمالي للمدينة أو دعم انتشار الجريمة التي تتخذ من هذه البناءات.

لهذا وجب القول أننا حاولنا نلامس في بحثنا كل ما يتعلق بجرائم البناء الفوضوي متأملين أن يحرك هذا البحث شرائح الباحثين للتعلم أكثر في دراسة الظاهرة حيث تبين لنا أن ظاهرة البناء الفوضوي هي آفة ذات جوانب متعددة ومتناثرة عبر الزمن، والتي برزت بسبب طغيان المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية، حيث أدت إلى تشويه النسيج العمراني وتدهوره وهذا بسبب خرق ومخالفة أحكام وقواعد البناء والتعمير من خلال الشروع في إنجاز الأشغال دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو مخالفة قواعد الرخصة بعد الحصول وهذا استوجب خلق هيئات لها صفة الضبطية القضائية تهتم بالبحث والتحري ومعاينة هذه الجرائم ومحاربتها وذلك باعتماد هيئات وأليات قانونية للتحري والحد من هذه الظاهرة رغم كل هذا عجزت السلطات العمومية في مواجهتها حيث أنها في تزايد يوما بعد يوم وعلى مرأى من سلطات البلدية والولاية دون أي تدخل، وهذا يدل على فشل سياسة العمران المتبعة منذ الاستقلال

مما تقدم في بحثنا وتوصلنا إلى عدة نتائج:

1- تعتبر ظاهرة البناء الفوضوي حاصل تحصيل للعديد من العوامل الناتجة عن أزمة تاريخية وأمنية واجتماعية واقتصادية وقانونية.

2- إن واجب الرقابة والمعاينة المنصوص عليها طبقا للمادة 06 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 91 من القانون رقم 90/08 المتعلق بقانون البلدية، فعدم

تحميل المشرع المسؤولية الشخصية للمكلفين بتنفيذ القوانين ساهم وبدرجة كبيرة في التراخي والتهاون في تطبيق القانون على المخالفين.

3-نقص الوعي القانوني للمواطن و عدم تلائم النصوص القانونية المنظمة لمجال العمران و عدم الوعي للبعد الجمالي والبيئي لتسوية البناءات الفوضوية ومحاربتها.

4-بالرغم من وجود النصوص القانونية و المراسيم التنظيمية التي وظفها المشرع فآفة البناءات الفوضوية لا تزال طاغية في تزايد ملحوظ.

بالاطلاع على نتائجه قمنا باستخلاص بعض التوصيات لدراسته ومن أبرزها:

1-برمجة حملات تحسيسية لزيادة الوعي الشعبي بمخاطر البناء الفوضوي وما قد ينجر

عليه من مخاطر تضر المواطن الذي قائم بالبناء الفوضوي بالدرجة الأولى.

2-إلزامية متابعة مشاريع البناء ومراقبتها من طرف المختصين.

3- تنشيط دور البلديات في مجال البناء والتعمير لأنها تتحمل الشق الأكبر من

المسؤولية في مكافحة البناء الفوضوي ومظاهر التشوه العمراني وتدعيمها بالوسائل

المادية والبشرية المتمثلة في الكفاءات ذات الخبر المالية في مجال التهيئة والتعمير .

4-الاهتمام بالريف اقتصاديا واجتماعيا حتى لا يلجأ مواطنون الريف إلى المدن للبحث

عن العمل والسكن باللجوء إلى البناء الفوضوي.

5-ضرورة اتمام عملية المسح الشامل للأراضي للتعرف على الأراضي التابعة للدولة

ومراقبتها.

6-تكريس مبدأ العدالة والنزاهة والشفافية في تطبيق القوانين.

7-مراجعة النصوص القانونية الخاصة بالتعمير والبناء من أجل رفع التناقضات

القانونية وتوحيد المعايير التي تحمي البيئة وجمالية المدن.

8-برمجة دورات تكوينية في مجال البناء والتعمير لتمكينهم من مواكبة التطورات التقنية

والاستفادة من تجارب الدولة المقدمة

9-ايجاد بدائل للمواطنين عديمي الدخل من خلال خلق صيغ سكنية جديدة تتلائم مع

المستوى المعيشي للفئات الضعيفة من المجتمع.

10- توقيع عقوبات صارمة وردعية عن طريق رفع قيمة الغرامات المالية المنصوص عليها في القانون 15/08 وتمديد العقوبة إلى الحبس.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع:

أولاً: قائمة المصادر:

أ/ الدساتير:

1-دستور 2010، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 82 المؤرخة في 30 ديسمبر 2020
التعديل الأخير.

ب/ القوانين:

1. المادة 29 من القانون 29/90
2. المادة 24 من المرسوم 176/91 المؤرخ في 18 جوان سنة 1991، عدد 26 لسنة 1990.
3. المادة 39 من المرسوم التنفيذي 19/15.
4. نصت المادة 01 من الأمر 85/71 يتضمن احداث هيئة الرقابة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 05 الصادر في 14 جانفي 1972.
5. المادة 02/02 و 03 من الأمر 85/71 يتضمن احداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني المعدل والمتمم، طبقا لأحكام الأمر 74/71 الصادر في 16 نوفمبر 1971 المتعلق بالسير الاشتراكي للمؤسسة والنصوص المتخذة عليها هذا المرسوم.
6. المادة 76 مكرر 04 من قانون 29/90.
7. المادة 76 مكرر 02 و 102 من قانون 29/90 المعدل والمتمم .
8. المادة 17 من المرسوم التنفيذي 55/06.
9. المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم المتعلق بشكل المحاضر والمؤشر عليها من طرف المحكمة المختصة اقليميا.

10. الأمر 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتعلق بالتنظيم ، التعاون العقاري، الجريدة الرسمية رقم 12 لسنة 1976.
11. المرسوم التنفيذي 225/91 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين الى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن ، الجريدة الرسمية عدد 34 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 34/95 المؤرخ في 10/10/1995 الجريدة الرسمية عدد 60.
12. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/01/1997 ، الجريدة الرسمية عدد 34.
13. المادة 76 من القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 يعدل ويتمم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/02/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 2004.
14. مرسوم تنفيذي رقم 241/09 مؤرخ في 22/07/2009 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين لأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسجن والعمران، جريدة رسمية عدد 43 الصادر في 22/07/2009.
15. القانون 10/11 مؤرخ في 22/06/2011 يتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية عدد 03.
16. القانون رقم 02/82 المؤرخ في 6 فبراير لسنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض للبناء، الجريدة الرسمية لسنة 1982.
17. المادة 76 مكرر 04 بمقتضى المادة 12 من القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 يعدل ويتمم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/02/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 2004.
18. المادة 76 مكرر 05 بمقتضى المادة 12 من القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 يعدل ويتمم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/02/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 2004.
19. المادة 77 من القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، القانون رقم 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 51 سنة 2004.

ثانيا: قائمة المراجع

أ-الكتب:

1. أحمد بودراع، التطور الحضري والمناطق الحضرية المختلفة بالمدن، الجزائر سنة 2001.
2. أحمد غاي ، ضمانات المشتبه فيه أثناء التحريات الأولية دار هومة الجزائر سنة 2005.
3. أمير يحيوي، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة، الجزائر 2005.
4. بلول فهيمة القانون والمجتمع المجلد 09 العدد 01 سنة 2021.
5. بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005.
6. الصادق مزهود ، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر.
7. عبد الله أوهيبية، شرح اجراءات قانون الاجراءات الجزائية الجزائري، دار هومة ط 3 ، سنة 2015 .
8. عبد الله أوهيبية، ضمانات الحرية الشخصية أثناء مرحلة البحث التمهيدي ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، ط 2، سنة 2004 .
9. منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر.
10. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2005/2002.

ب- الرسائل الجامعية:

1. أوباح أحمد ياسين، حجية المحاضر في الاثبات الجنائي، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة المسيلة سنة 2013/2014.
2. بربيع محي الدين، باحث دكتوراه، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، جامعة وهران.

3. بزغيش بوبكر، رخصة البناء كألية الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر سنة 2007/2006.
4. بن سعدي مولود، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون اداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2020/2019.
5. تكواشت كمال، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص علوم قانونية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، سنة 2009/2008.
6. جفافة غربية، الأليات القانونية في مواجهة البنايات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون اداري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة سنة 2015/2014.
7. حنان عبودي، سهيلة بوسلبي، الحماية الجزائئية للعمران، مذكرة تخرج ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة سنة 2018/2017.
8. سوامية سمية، بسكري ابتسام، تسوية بنايات غير شرعية في ظل القانون 15/08 مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية قالمة سنة 2014/2013.
9. سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منه مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية 2018/2017.
10. شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الاداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، جامعة الحاج لخضر، باتنة سنة 2016/2015.
11. طريف هدى، اشكالية البناء الفوضوي في اطار قانون التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20أوت 1955، سكيكدة.

12. عبد الناصر عبد العزيز علي، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، رسالة للحصول على درجة دكتوراه، في الحقوق، كلية الحقوق قسم قانون جنائي جامعة المنصورة سنة 2011.
13. عدة بوهدة محمد الأمين، جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد.
14. غربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2014/2015.
15. فسيح حمزة، التنظيم القانوني للاستغلال العقاري الصناعي في عملية الاستثمار مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع دولة ومؤسسات عمومية كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن بادة الجزائر سنة 2004.
16. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء رسالة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تلمسان 2015/2016.
17. لعربي زينة، حداد ثيزيري، الضبطية القضائية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون عام كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو سنة 2020/2021.
18. محمد جبري، تطير القانوني في ولاية الجزائر مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع الادارة والمالية جامعة الجزائر.
19. مدور يحيى، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية حالة مدينة ورقلة مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الهندسة المعمارية جامعة الحاج لخضر باتنة سنة 2011/2012.
20. مراد بلولهي، الحدود القانونية لسلطة القاضي الجزائي في تقدير الأدلة، مذكرة ماجستير جامعة باتنة كلية الحقوق سنة 2010/2011.
21. مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير تخصص دولة ومؤسسات عمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة 2015/2016.

22. موساوي خديجة خليفة مسعودة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قسم الحقوق، قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي سنة 2021.
23. نجاة شوشاني عبيد، تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، سنة 2014/2015.
24. ولد قاسي تيزيري، حداد ياسمين، المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون خاص سنة 2020.

ج-المقالات في المجلات:

1. مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، عدد 02، سنة 2020.
2. ميسوم بثينة رزقي، الحماية القانونية للبيئة من أضرار التوسع العمراني، مجلة التعمير فضيلة، أكلي نعيمة، النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية للبناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء والبناء، م 3 و4 ديسمبر سنة 2019.
3. بوطريكي المولود، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الاداري والقضاء العادي مجلة الرقيب، عدد 02 المغرب سنة 2012.
4. حداد عيسى، عطوي وداد، تسوية البناء الفوضوي في ظل قانون رقم 15/08 مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، سنة 2020.
5. عبايدية سارة، شهادة التقسيم كألوية رقابة على النشاط العمراني الجزائري في المرسوم التنفيذي 15/09 مجلة تشريعات التعمير والبناء عدد 13 سبتمبر سنة 2017.
6. عبد العزيز نويري، رقابة القاضي في مادة رخصة البناء دراسة تطبيقية مجلة مجلس الدولة عدد خاص بعنوان منازعات متعلقة بالعمران منشور ساحل العاج.
7. غنام محمد، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مقاول، مهندس البناء، صاحب البناء) القسم الأول "مجلة الحقوق، مجلة فصلية محكمة تعني بالدراسة القانونية والشرعية، تصدر عن مجلس النشر العلمي بجامعة التكوين، عدد 03 سبتمبر.
8. الملازم الأول للشرطة، كمال درارجة،

د-مواقع الانترنت:

1. Article= Mesures de contrôle et pouvoirs de police du maire a site web :
2. DUC=direction l'urbanisme et de construction
موقع الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء
3. <http://www.mementodumaire.net/responsabilites-du-maire-2/r3-mesures-de-controle-et-pouvoires-de-police-du-maire/visite14/08/2014>.
4. <https://www.cTc.org.dz> consulter-le 12out 2020.
5. <https=www.tribunal dz.com>

الصفحة	الفهرس
	مقدمة
06	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للجرائم المتعلقة بالبنائات الفوضوية
07	المبحث الأول: ماهية البناء الفوضوي
07	المطلب الأول: مفهوم البناء الفوضوي
08	الفرع الأول: تعريف البناء الفوضوي
08	أولاً: التعريف اللغوي
09	ثانياً: التعريف الإجرائي (الإصطلاحي)
10	ثالثاً: التعريف الفقهي
10	الفرع الثاني: خصائص البناء الفوضوي
11	أولاً: الإطار المبني للبنائية
13	ثانياً: الإطار الغير مبني للبنائية
14	المطلب الثاني: صور وأنواع البنائات الفوضوية
14	الفرع الأول: صور البنائات الفوضوية
14	أولاً: البناء بدون رخصة
15	ثانياً: بنايات غير مطابقة لرخصة البناء
16	الفرع الثاني: أنواع البنائات الفوضوية
16	أولاً: البنائات الفوضوية الصلبة
21	ثانياً: البنائات الفوضوية القصدية
22	المبحث الثاني: الأحكام القانونية للجرائم الخاصة بالبنائات الفوضوية
23	المطلب الأول: أركان جريمة تشييد البنائات الفوضوية
23	الفرع الأول: الركن المادي
23	أولاً: الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة
25	ثانياً: الركن المادي لجريمة البناء غير المطابق للرخصة
26	الفرع الثاني: الركن المعنوي

26	أولاً: الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة
27	ثانياً: الركن المعنوي لجريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء
28	المطلب الثاني: أنواع جرائم البناء الفوضوية
28	الفرع الأول: جريمة البناء دون رخصة بناء على (م76مكرر 04 من قانون 29/90 المعدل والمتمم بقانون 05/04)
29	الفرع الثاني: جريمة البناء غير المطابق للرخصة (م 76 من قانون 05/04 م07 من قانون 15/08)
30	الفرع الثالث: جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم أو غير مطابقة لأشغال التقسيم
31	أولاً: تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة التقسيم
31	ثانياً: عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم
32	الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لجرائم البناء الفوضوية
34	المبحث الأول: الإطار الإجرائي قبل تحريك الدعوى العمومية
34	المطلب الأول: الهيئات ذات الضبطية القضائية للبحث والتحري عن الجرائم البناء الفوضوي
35	الفرع الأول: صفة الضبطية القضائية لهيئات مكافحة البناء الفوضوية
35	أولاً: تعريف الضبطية القضائية
35	ثانياً: صفة الضبطية القضائية
37	الفرع الثاني: إختصاصات الضبطية القضائية للبحث والتحري عن جرائم البناء الفوضوية
38	الفرع الثالث: ضباط الشرطة القضائية والأعوان المختصون بالمعاينة والتفتيش عن مخالفات التعمير
38	أولاً: هيئات البحث والتحري على المستوى المحلي
43	ثانياً: هيئات البحث والتحري على المستوى الوطني

45	ثالثا: حدود اختصاصات ضباط الشرطة القضائية والأعوان المختصون بمعاينة مخالفات التعمير
46	المطلب الثاني: إعداد محاضر المعاينة والتحري لجرائم البناءات الفوضوية
46	الفرع الأول: تعريف وأنواع المحاضر
46	أولا: تعريف المحاضر
47	ثانيا: شروط تحرير المحاضر
48	الفرع الثاني: كيفية وإجراءات إعداد المحاضر
49	أولا: محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء
50	ثانيا: محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة
51	ثالثا: محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم
51	رابعا: حجية محاضر مخالفات التعمير
52	المبحث الثاني: إجراءات تحريك الدعوى العمومية ضد مرتكبي الجرائم المتعلقة بالبناءات الفوضوية
52	المطلب الأول: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة
53	المطلب الثاني: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المدني
56	الخاتمة
60	قائمة المراجع