ردمد ورقي: 2571-9971 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2023 المجلد: السابع العدد: الأول ص.ص: 1156 - 1171

الحماية الجزائية لرخص التعمير في التشريع الجزائري

Penal protection for construction licenses in Algerian legislation

بختي سهام*
أستاذة محاضرة ب ، جامعة الجزائر1
University Of Algiers
s.bakhti@univ-alger.dz

تاريخ إرسال المقال: 04/ 02/ 2023 تاريخ قبول المقال: 02/ 03/ 2023 تاريخ نشر المقال: 19/ 03/ 2023

الملخص:

جاء القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، لهدف الحفاظ على النظام العام وخصوصيات الأفراد، بحيث لا يمكن للأشخاص المالكين للعقارات إجراء أي تعديل أو تغيير أو إنجاز على ملكيتهم إلا بعد حصولهم على الرخص المطلوبة كرخصة البناء. وقد رتب المشرع عقوبات في نص المادة 77 من هذا القانون، ثم جاءت المواد التي تليها لتحدد إجراءات المتابعة. بالإضافة إلى عقوبات جزائية أخرى في قوانين خاصة بمناطق معينة، لذلك جاءت دراسة هذا الموضوع من خلال التطرق لبنية الجرائم المتعلقة بالرخص المحددة في قانون التهيئة والتعمير، ثم عرض النظام العقابي لهذه الجرائم.

الكلمات المفتاحية: جرائم التعمير، رخصة البناء، رخصة الهدم، أركان جرائم التعمير، عقوبات جرائم التعمير.

* المؤلف المرسل

ردمد ورقي: 2571-9971 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2023 المجلد: السابع العدد: الأول ص.ص: 1156 - 1171

الحماية الجزائية لرخص التعمير في التشريع الجزائري

Abstract:

Law 29/90 on Town Planning and Development, amended and supplemented, came with the aim of preserving public order and the privacy of people, so property owners cannot make any changes, change or completion of their property only after obtaining the required authorizations such as a building permit. The legislator laid out the sanctions in the text of article 77 of this law, then the articles which follow came to define the methods of follow-up. In addition to other penal sanctions in the laws specific to certain regions, the study of this subject therefore came by addressing the structure of the offenses related to the permits specified in the law of planning and development, then by presenting the repressive system of these offences.

Keywords: Building offenses, Building permits, Demolition permits, Elements of building offenses, Penalties for building offenses..

مقدمة:

وضع المشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير عدة قيود على الملكية العقارية العمرانية، وذلك سعيا منه للحفاظ على النظام العام وخصوصيات وحقوق الأفراد، بحيث أنه لا يمكن للأشخاص المالكين للعقارات إجراء أي تعديل أو تغيير أو إنجاز على ملكيتهم إلا بعد حصولهم على مجموعة من الرخص المحددة في القانون 90-29 المعدل والمتمم والمتعلق بالتهيئة والتعمير[1].

لقد جاء هذا القانون لهدف ضمان حقوق الأفراد مراعيا بذلك حقوق الجوار، وكذا المحافظة على الجانب الحضاري والجمالي للأحياء والمدن، وخصها بقواعد قانونية آمرة لضمان إلزاميتها.

تتنوع الرخص المحددة في قانون التهيئة والتعمير، بين رخص قبلية لعملية البناء وأخرى بعدية لها، نذكر منها رخصة البناء وشهادة التقسيم، والتي يتوجب استخراجها قبل القيام بأي عمل يتعلق بالتهيئة سواء كان البناء أو الهدم أو حتى القسمة.

رتب المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير مجموعة من العقوبات في حالة عدم استخراج هذه الرخص أو مخالفة محتواها. بعضها ذات طابع إداري ومدني وقد تتشدد أحيانا لدرجة توقيع جزاءات جنائية على المخالفين. لذلك كان لابد من حصر هذه الجرائم وتوضيح أركانها والعقوبات المترتبة عليها، الشيء الذي دفعنا إلى دراسة هذا الموضوع من خلال طرح الإشكالية التالية:

ما هي الجرائم المتعلقة بمخالفة رخص التعمير في التشريع الجزائري؟

1- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 الصادرة في 1990/12/02، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14، جريدة رسمية عدد 51 الصادرة في سنة 2004.

ومن أجل الإجابة على هذه الإشكالية، تم الاعتماد على المنهج التحليلي والوصفي من خلال تقسيم هذه الدراسة إلى مبحثين، بحيث خصص المبحث الأول لبنية الجرائم المتعلقة بالرخص المحددة في قانون التهيئة والتعمير، أما المبحث الثاني فيتعلق بالنظام العقابي لهذه الجرائم في حالة قيامها.

المبحث الأول: بنية الجرائم المتعلقة برخص التعمير

من أجل تحديد بنية الجرائم المحددة في قانون التهيئة والتعمير والمتعلقة بضوابط الملكية العقارية، لابد من التطرف أولا إلى أنواع هذه الجرائم المذكورة في قانون التهيئة والتعمير (المطلب الأول)، ثم تحديد أركان هذه الجرائم المتعلقة برخص التعمير لقيامها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أنواع الجرائم المتعلقة برخص التعمير

نصت المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 على ما يلي: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ويمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود".

وبالرجوع إلى أحكام قانون التهيئة والتعمير المذكور، يتبين أنه ذكر ثلاثة أنواع من الرخص[2] وهي: رخصة البناء، رخصة الهدم، رخصة التجزئة.

كما أن المادة 77 المذكورة، جرمت تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها[3]، وعليه يمكن تحديد أنواع هذه الجرائم كما يلي:

أولا/ جريمة تشييد بناية بدون رخصة: كأن يشرع صاحب قطعة أرض في البناء على قطعته دون أن يطلب رخصة بناء من طرف المصالح المختصة.

2- لحرش دنيازاد، الآليات القانونية لتسيير العقار الحضري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، جامعة الجزائر 1، 2021، ص 130.

3- بلكعيبات مراد، قيشو يوبا، الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017، ص51.

ثانيا/ جريمة تشييد بناية بصفة مخالفة لأحكام رخصة البناء المسلمة: هذه الجريمة تأخذ عدة صور[4]، نذكر منها:

1- جريمة إقامة بناء على خلاف الرسومات البنائية (المخططات) التي تمنح على أساسها الترخيص[5].

2- جريمة تجاوز معامل شغل الأرضية المحدد في رخصة البناء.

3- جريمة عدم احترام الارتفاع المرخص به.

4- جريمة إقامة البناء على خلاف الالتزام أو التحفظ الواجب إتباعه عند منح رخصة البناء: كأن تضع الإدارة تحفظات على بعض مشاريع البناء الواقعة مثلا في منحدر أو انعطاف الطريق أو جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار كما تقتضيه الرخصة المقدمة[6].

ثالثا/ جريمة الهدم بدون رخصة الهدم: كأن يقوم أحدهم بهدم بناية كائنة في المناطق المشار إليها في المادة 46 من القانون المذكور أعلاه[7]، كليا أو جزئيا بدون استصدار رخصة هدم.

رابعا/ جريمة إنشاء تجزئة بدون رخصة تجزئة: ومثالها أن يقوم بتقسيم قطعة أرضية إلى قطعتين أو أكثر بغرض البناء عليها دون استصدار رخصة تجزئة.

المطلب الثاني: أركان الجرائم المتعلقة برخص التعمير

تقوم الجرائم المنصوص عليها في المطلب الأول بتوفر أركانها، هذه الأركان تتمثل في الركن الشرعي للجريمة المتمثل في النص القانوني المتعلق بالجريمة، ويضاف إليه الركن المادي (أولا)، الركن المعنوي (ثانيا) وكذا الركن الشخصي (ثالثا).

أولا/ الركن المادي للجرائم المتعلقة برخص التعمير

يتكون الركن المادي بالنسبة لهذه الجرائم من عنصرين أساسيين، الأول يتعلق بالعمل المادي، والثاني يتمثل في القيام بالعمل المادي دون الحصول على رخصة أو بصفة مخالفة لأحكام الرخصة.

1- عنصر العمل المادي

يأخذ العمل المادي في الجرائم المتعلقة برخص التعمير عدة صور حسب الجريمة المرتكبة:

3- معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربية، القاهرة، 1995، ص 50.

5- محمد المنجي، جرائم المباني، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1990، ص 53.

5- معوض عبد التواب، مرجع سابق، ص 51.

7- نور الهدى ميهوبي، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الثاني، 2017، ص 343.

أ/ في جريمة البناء بدون رخصة بناء أو مخالفة لأحكام الرخصة.

يشتمل العمل على إنشاء مباني، إقامة أشغال مثل التعلية، التوسيع، التعديل، أو إجراء تعديل للواجهات، ومنه يقصد بها كل فعل بناء يطرأ على عقار مبني أو عقار ينشأ. ويكون هذا العقار محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه[8].

ولكي تتوفر في الأشغال صفة المبنى يجب توافر ثلاث عناصر باجتماعها يتوافر وصف البناء وهي

- يجب أن يكون ناشئ عن عمل إنساني.
- يجب أن يكون متصلا بالأرض.
- يجب أن يكون مستقرا في الأرض أي لا يمكن نقله دون تلف.

وفي حالة البناء بصفة مخالفة لأحكام رخصة البناء[9]، يشمل العمل المادي ما يلي: بناء على خلاف المخططات، تجاوز معامل شغل الأرضية، عدم احترام الارتفاع المرخص، عدم احترام أجل الإنجاز، البناء بخلاف التحفظ المحدد في الرخصة، عدم القيام بإجراءات الإشهار (وضع لافتة).

ب/ في جريمة الهدم بدون رخصة الهدم أو بصفة مخالفة لأحكام الرخصة، يتمثل العمل المادي في الهدم الكلي أو الجزئي للبناء في المناطق المشار إليها في المادة 46 من قانون التهيئة والتعمير.

ج/ في جريمة إنشاء تجزئة دون رخصة تجزئة، يتمثل العمل المادي في هذه الجريمة في تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو أكثر مهما كان موقع هذه القطعة الأرضية بدون استخراج رخصة التجزئة.

2- عنصر القيام بالعمل المادي دون رخصة أو بصفة مخالفة لأحكام الرخصة.

بالنسبة للقيام بعمل دون رخصة فيكون إما بعدم طلب الرخصة أصلا، أو أن المعني تقدم بطلب للحصول على رخصة ورفض الطلب أو سكتت الإدارة عن الرد في غير الحالات التي يكون فيه سكوتها قبولا، أو إقامة بناء رغم سحب الرخصة أو إقامة أشغال بعد انتهاء مدة سريان الرخصة أو عدم تجديدها[10].

في حين أن مخالفة أحكام الرخصة يأخذ شكل وجود الرخصة والقيام بالأشغال بصفة مخالفة لأحكامها ومقتضياتها، كتجاوز أجل الانجاز المحدد في الرخصة أو عدم ترك مسافة فاصلة عن الطريق العمومي.

2- محمد السبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق لبن عكنون، 2002، ص 17.

1- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق لبن عكنون، 2001، ص 22.

2- محمد السبتي، مرجع سابق، ص 62.

وتجدر الإشارة أنه إذا أعفى المشرع جهة معينة من استخراج هذه الرخصة فلا تقوم هذه الجريمة، كما هو الحال بالنسبة للمنشآت التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني وفقا لما تنص عليه المادة 53 من قانون رقم 90-29 والمعدل والمتمم بالقانون 04-05.

ثانيا/ الركن المعنوي للجرائم المتعلقة برخص التعمير

إن الجرائم المتعلقة برخص التعمير جرائم عمدية، لكون أن ركنها المادي يتمثل في فعل ايجابي وهو القيام بأشغال معينة تدخل في إطار قانون التهيئة والتعمير[11]، لذلك فلقيام الركن المعنوي للجريمة لابد من توفر كل من القصد الجنائي العام والقصد الجنائي الخاص.

ويرجع ذلك لأن جريمة البناء بدون ترخيص يتوافر فيها القصد الجنائي بمجرد أن يبدأ المتهم بأعمال البناء أو الأعمال المنصوص عليها في نص المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير بدون وجود ترخيص بذلك[12].

كما أنه بالرجوع للنصوص القانونية التنظيمية المتعلقة بالبناء والتعمير، نجد أن المشرع خرج عن قاعدة التفرقة بين العمد والخطأ وسوى بين ارتكاب هذه الجرائم سواء عن طريق العمد أو عن طريق الخطأ، ولم يفرق بينهما فيما يتعلق بالعقوبة المطبقة في الحالتين، وهو مسلك غير مألوف

فالقصد الجنائي العام، يتمثل في علم الجاني بوجود التزام قانوني، حيث أن مجرد اعتقاد المتهم بأن الأعمال التي يقوم بها لا تستدعي ضرورة الحصول على ترخيص سواء تعلق الأمر بالتعديل أو التمديد أو الإنشاء أو الهدم أو التجزئة، فإن ذلك لا يكفي لنفي القصد الجنائي العام لديه لكون أنه لا يمكن في جميع الأحوال الاحتجاج بعدم العلم بالقانون.

أما القصد الجنائي الخاص، فيتمثل في اتجاه إرادة الجاني نحو إحداث نتيجة إجرامية[13]، والمتمثل في إقامة بناية أو هدمها بصفة غير قانونية.

يبقى الإشارة إلى حالة تعدد المخالفات من طرف نفس الشخص، يمكن الوقوف في ذلك على ما إذا كانت هذه الأفعال في مجموعها نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل قبل صدور الحكم في الدعوى أساس الدفع، وإلا فيعاقب الفاعل عن كل جريمة على حدا. ويمكن في جميع الأحوال ضم

11- كباب مباركة، تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، مجلد 57، عدد 05 سنة 2020، ص 388.

1- عمراوي فاطمة، مرجع سابق، ص 25.

13- كباب مباركة، مرجع سابق، ص 389.

العقوبات المحكوم بها في عقوبة واحدة[14].

ثالثا/ الركن الشخصي للجرائم المتعلقة برخص التعمير

يتمثل الركن الشخصي لجرائم التهيئة والتعمير في الأشخاص الذين يتوجب عليهم استخراج هذه الرخص لصفتهم الشخصية، هؤلاء الأشخاص يتمثلون في مالك الأرض حسب قانون التهيئة والتعمير، إضافة إلى الأشخاص المحددون في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19[15] وهم الحائز، الوكيل، الهيئة أو المصلحة صاحبة التخصص، وصاحب حق الامتياز[16]، وبالتالي فهؤلاء الأشخاص هم الممسئولون الأصليون جزائيا عن هذه الجرائم.

غير أنه بالرجوع إلى المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، وذلك بالنص على ما يلي: "ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي..." وبالتالي يظهر بأن هذه المادة أضافت كل من مستعملي الأراضي، المستفيدين من الأشغال، المهندسين المعماريين، المقاولين، أو الأشخاص الآخرين المسئولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة وهؤلاء يسألون بوصفهم شركاء (مساهمين في الجريمة)، ذلك أنهم يساعدون الفاعل في تحقيق الركن المادي ويعاقبون حسب القواعد العامة لقانون العقوبات الجزائري بنفس عقوبة الفاعل الأصلي[17]، كما تنص على ذلك المادة 41 من قانون العقوبات "يعتبر فاعلا كل من ساهم مساهمة مباشرة في تنفيذ الجريمة...". وكذا المادة 44 من نفس القانون.

المبحث الثاني: النظام العقابي للجرائم المتعلقة برخص التعمير

من أجل تحديد النظام العقابي للجرائم المحددة في قانون التهيئة والتعمير، لابد من التطرق أولا إلى إجراءات المتابعة الجزائية وصورها (المطلب الأول) ثم تحديد العقوبات الخاصة بكل جريمة على حدا و كذا العقوبات المنصوص عليها في القوانين ذات الصلة (المطلب الثاني).

3- فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للنشر، سنة 2008، ص 11.

4- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07، الصادرة في 2015/02/12، ص4.

16- عائشة طيب، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 7، ص 208.

2- عمراوي فاطمة، مرجع سابق، ص 27.

المطلب الأول: إجراءات المتابعة الجزائية

يمكن أن تتم متابعة الأشخاص المسئولين عن الجرائم المتعلقة برخص التعمير بإحدى الوسيلتين، فإما تحرك مباشرة من طرف وكيل الجمهورية بعد تلقيه شكوى (أولا)، أو تحرك بناءا على دعوى مصحوبة بإدعاء مدني (ثانيا).

أولا/ تحريك الدعوى العمومية من النيابة العامة

تحرك الدعوى العمومية في جريمة الرخص من طرف النيابة العامة، وذلك بمجرد علمها بالجريمة بأي وسيلة كانت سواء بشكوى مباشرة من طرف أحد الجيران أو بعد معاينة ميدانية من مصالح التعمير المختصة وتحرير محضر بذلك.

إن المحاضر المحررة من طرف الأعوان المؤهلين (مفتشو التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير وكذا ضباط وأعوان الشرطة القضائية) وفقا للمادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم. وكذا الأعوان المذكورين في القوانين ذات الصلة بهم كمفتشي البيئة والمفتشين المكلفين بحماية التراث الثقافي ومفتشي السياحة...إلخ[18]، تعد من أهم الوسائل التي تعتمد عليها النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية.

هذه المحاضر تتضمن الوقائع وكذا التصريحات التي يدلي بها المخالف مع وصف المخالفة المسجلة بدقة، وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيح وله قوة إثبات قطعية بما تضمنه من معلومات وتصريحات ووقائع وطلبات، ولا يمكن التملص منها أو استبعادها إلا إذا تم الطعن فيها بالتزوير[19].

هذا ما أكدته المادة 76 مكرر 2 من القانون 04-05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير التي تنص على ما يلي: "عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف. يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف. وفي حالة رفض التوقيع من طرف المخالف يسجل ذلك في المحضر. في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس."

1- وردة بوعبد الله، التصدي الجزائي لمخالفة عقود التعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، مجلد 7، عدد2، 2022، ص 302، أنظر في هذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية عدد 06، مؤرخة في 2006/02/05، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 2009/10/22، جريدة رسمية عدد 61 مؤرخة في 2009/10/25.

2- معراج جديدي ، وجيز في الإجراءات الجزائية مع التعديلات الجديدة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2005، ص 6.

ردمد ورقي: 2571-9971 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2023 المجلد: السابع العدد: الأول ص.ص: 1156 - 1171

غير أنه بالنسبة للمحاضر التي يحررها ضباط الشرطة القضائية ذوي الاختصاص العام المحددين في المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية[20]، فإنها تحوز حجية نسبية[21] نظرا لعدم إلمامهم بالجوانب التقنية. إلا أنها تكتسب قوة الإثبات عندما تكون صحيحة من حيث الشكل والمضمون كما وضحته المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية[22].

ثانيا/ تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المباشر

لقد رفض القضاء الفرنسي في مرحلة من مراحل تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المباشر لهذا النوع من الجرائم، إذا صدر من أحد الجيران وذلك على اعتبار أن التشريع المتعلق بالبناء يستهدف حماية مصالح عامة وليس مصالح فردية (عمومية الضرر). لكن هذا الموقف كان محل انتقاد إذ أن كل التشريعات تهدف إلى تحقيق الحماية لمصالح عامة وهو ما دفع بالقضاء الفرنسي إلى تغيير موقفه[23] ونتج عن ذلك قبول التأسيس كطرف مدني صادر من أحد الجيران إذا تعلق الأمر بجريمة البناء بدون رخصة.

وبالرجوع إلى القانون الجزائري، نجده اعترف بحق التأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائي للمتضرر من الجريمة وكذا بالنسبة للجمعيات[24] التي تنشط في مجال تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط.

كما تنص على ذلك المادة 74 من القانون 90-29: "يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع السارية المفعول في مجال التهيئة والتعمير".

أما بالنسبة لتقادم الجريمة، فباعتبار هذه الجرائم جرائم وقتية متتابعة[25] ومتعاقبة الأفعال، تنتهي بانتهاء الأعمال المخالفة للقانون، وبالتالي فإن مدة التقادم تحتسب منذ ذلك الوقت. وبما أن هذه الجرائم تكيف على أنها جنح تكون مدة التقادم حسب المادة 08 من قانون الإجراءات الجزائية بمرور مدة 03 سنوات كاملة تحتسب من يوم التوقف عن ارتكاب هذه الجريمة.

3- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

4- معراج جديدي، مرجع سابق، ص 15.

22- بلكعيبات مراد، قيشو يوبا، مرجع سابق، ص54.

23- عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع، 2018، ص 20.

24- وردة بن بو عبد الله، مرجع سابق، ص 303.

3- عبد الحليم بن بادة، مرجع سابق، ص 9.

وفي حالة ما إذا كان المتهم قد قام بارتكاب فعل في ظل قانون لا يعاقب عليه، وصدر قانون جديد يعاقب على الفعل فإن القانون الجديد لا يسري على المتهم، إلا إذا قام هذا الأخير بإجراء إضافات أو تعديلات على المبنى بدون وجود ترخيص جديد لهذه الأعمال اللاحقة.

المطلب الثاني: العقوبات التي وضعها المشرع لجرائم رخص التعمير

لقد وضع المشرع مجموعة من العقوبات على مرتكبي أفعال مخالفة رخص التعمير، بحيث نص عليها في المواد 77 وما يليها من قانون التهيئة والتعمير (أولا)، كما رتب عقوبات تكميلية في حالة ارتكاب هذه الأفعال في المناطق ذات الميزة الطبيعية كمناطق الغابية، والمناطق السياحية وغيرها (ثانيا).

أولا/ العقوبات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير

إن اختصاص القاضي الجزائي في مجال مخالفات قواعد التهيئة والتعمير يرتكز على شقين أساسيين، الأول يخص العقوبة الجزائية والثاني يخص إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية:

الشق الجزائي: يتمثل في فرض العقوبات المترتبة عن ارتكاب مخالفات لقواعد التهيئة والتعمير والقوانين الخاصة المتعلقة بالحصول على ترخيص مسبق.

الشق المدني: قيام القاضي بإجراءات المطابقة طبقا للقانون 04-05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير، حيث نصت المادة 76 مكرر 5 منه على أن القاضي الجزائي يصدر حكما بمطابقة البناء للرخصة، أو هدمه كليا أو جزئيا إذا رأى أن عدم المطابقة من الجسامة بما لا يمكن معها الأمر بمطابقتها، ويمكنه في ذلك الاستعانة بخبير عقاري.

تكيف الجرائم المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير على أنها جنحة، وذلك وفقا للتصنيف المحدد في المادة 05 من قانون العقوبات الجزائري[26]، بحيث تحدد عقوبة الجرائم المنصوص عليها في المادة 77 من القانون رقم 90-29[27] بغرامة تتراوح بين 3.000 دج و300.000 دج، وفي حالة العود يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى 06 أشهر.

26- الأمر 66-156 المؤرخ في 1966/07/08 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

2- محمد السبتي، مرجع سابق، ص 66.

ردمد ورقي: 2571-9971 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2023 المجلد: السابع العدد: الأول ص.ص: 1156 - 1171

ثانيا/ العقوبات المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بالمناطق ذات الميزة الطبيعية

يسري هذا الحكم في حالة ارتكاب هذه الجرائم في المواقع المتعلقة بالأراضي العامرة أو القابلة للتعمير وفقا لأحكام المواد 20 و21 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري[28]، وكذا المواد 39 وما يليها من قانون التهيئة والتعمير 90-29، وسنتناول فيما يلي العقوبات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية والسياحية والثقافية وذات الميزة الطبيعية كما يلي:

1/ العقوبات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية

لقد نظم القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه[29]، عملية إقامة البناءات وشغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الاقتصادية المرخص بها على الشريط الساحلي المشمول في مساحة ثلاثة كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها المياه[30]. ومنع إقامة أي نشاط صناعي على الساحل.

وفي حالة ارتكاب فعل البناء بدون ترخيص في المناطق الساحلية، رتبت المادة 39 من نفس القانون عقوبة مشددة تتمثل في الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة من مائة ألف (100.000) دج إلى ثلاثمائة ألف (300.000) دج أو بإحدى هاتين العقوبتين. مع مضاعفة العقوبة في حالة العود، وإمكانية مصادرة الآلات والأجهزة والمعدات التي استعملت في ارتكاب المخالفة.

كما خولت المادة 44 من نفس القانون، للقاضي الجزائي اتخاذ أي إجراء ضروري لمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات التي نص عليها، ولكن بشرط أن تطلب منه الهيئة الإدارية المختصة ذلك، في حين نصت المادة 45 منه على أنه يمكن للمحكمة الجزائية المختصة أن تلزم المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ أشغال التهيئة طبقا للأحكام التي نص عليها القانون.

2/ العقوبات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق السياحية

لقد أخضع القانون رقم 03-03 والمتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المعدل[31]، عمليات البناء واستغلال الأراضي القابلة للبناء بمناطق التوسع والمواقع السياحية لكل من قانون التهيئة

28- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، ص 1560.

1- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 2002/02/05، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، جريدة رسمية عدد 10 مؤرخة في 2002/02/12، ص 24.

30- انظر المادة 14 و15 من القانون رقم 02-02.

3- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11 مؤرخة في 2003/02/19، ص 14 المعدل والمتمم.

ردمد ورقي: 2571-9971 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2023 المجلد: السابع العدد: الأول ص.ص: 1156 - 1171

والتعمير ولمواصفات مخطط التهيئة السياحية، وعليه فإن عدم الحصول على الترخيص المسبق من قبل الإدارات المكلفة يعد بمثابة بناء بدون رخصة، وفي هذه الحالة تطبق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير.

بالرجوع إلى أحكام المادة 44 من القانون المذكور، فإنه يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين مائة ألف (100.000) دج إلى ثلاثمائة ألف (300.000) دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أنجز بناء أو تهيئة بصفة مخالفة لمخطط التهيئة السياحية. كما نصت المادة 47 منه على أن يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين خمسمائة ألف (500.000) دج إلى مليونين (2.000.000) دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي خلافا لأحكام هذا القانون. وتضاعف جميع العقوبات في حالة العود.

لقد نصت المادة 79 من القانون رقم 99-01 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة[32]، أن يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة (6) أشهر وبغرامة تتراوح ما بين خمسين ألف (50.000) دج إلى مائة ألف (100.000) دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يبني أو يغير أو يهيئ أو يهدم مؤسسة فندقية بدون موافقة مسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة.

3/ العقوبات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الثقافية

نصت المادة 99 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي[33]، أن يعاقب بغرامة من 2.000 دج إلى 10.000 دج كل من يباشر القيام بأعمال الإصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو الإضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها بصفة مخالفة لأحكام نفس القانون.

4/ العقوبات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية

نصت المادة 48 و49 من قانون التهيئة والتعمير المذكور، بأن حق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تكون منحصرة في البناءات الضرورية للاستغلال الفلاحية وتوقع على مرتكب الجريمة العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من نفس القانون.

1- القانون رقم 99-01 المؤرخ في 1999/01/06 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية عدد 2 مؤرخة في 1999/01/10، ص3.

2- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد 44 مؤرخة في 1998/06/17، ص 3.

5/ العقوبات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الغابية

نصت المادة 77 من القانون 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات المعدل والمتمم[34]، أن يعاقب مرتكب مخالفة عدم استخراج ترخيص بالبناء من إدارة الغابات بغرامة من 1.000 دج إلى 50.000 دج وفي حالة العود يمكن الحكم على المخالف بالحبس من شهر واحد إلى ستة أشهر.

الخاتمة:

من هذه الدراسة وعلى ضوء القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04، يمكن حصر مجموعة من الجرائم المتعلقة برخص بالبناء، الهدم، والتجزئة، حيث نصت المادة 77 من القانون المذكور على هذه الجرائم بصفة عامة ووضعت لها عقاب خاص، وهذا ما يكون الركن الشرعي لهذه الجرائم، ثم جاءت مواد قانونية أخرى لتحدد إجراءات المتابعة. بالإضافة إلى عقوبات جزائية إضافية في عدة قوانين خاصة في حالة ارتكاب الجريمة في مناطق معينة.

نظرا لتفرق النصوص المجرمة لمخالفات التعمير، كان لابد من توضيح أركان هذه الجرائم بالتفصيل مع تبيين طرق المتابعة الجزائية بالإضافة إلى العقوبات التي تقع في حالة قيام الجريمة.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه المتابعات تبقى قليلة، نظرا لعدم تقديم الشكاوى ضد مرتكبيها من عامة الناس أو حتى من طرف الجهات الإدارية المختصة بالرقابة. هذا ما أدى إلى انتشار هذه الأفعال عبر مناطق عديدة في التراب الوطن وخلق فوضى كبيرة في مجال العمران والمنظر الجمالي للمدن من جهة ومن جهة أخرى توغل البناء الفوضوي بداخل المناطق الفلاحية والسياحية.

وأمام هذه الحالة لجأ المشرع إلى محاولة إيجاد حل جذري لهذا المشكل وذلك بإصدار القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناء المذكور أعلاه، إلا أنه رغم تمديد العمل بهذا القانون عدة مرات، لم تتوقف الفوضى العمرانية، ويرجع ذلك أساسا إلى نقص الوعي لدى المواطنين في مجال التعمير وعدم القيام بالمراقبة المستمرة من طرف أعوان التعمير المختصين، إضافة إلى طبيعة العقوبات المطبقة على جرائم التعمير التي تبقى بسيطة وغير ردعية، مما يستوجب إعادة النظر في هذه النقاط.

3- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 1984/06/23 المتعلق بالنظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 1984/06/26، ص 959، المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 1991/12/02، جريدة رسمية عدد 62 المؤرخة في 1991/12/04، ص 2378.

قائمة المصادر والمراجع

أولا/ النصوص القانونية

1- القوانين

1/ القانون رقم 84-12 المؤرخ في 1984/06/23 المتعلق بالنظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 1984/06/26، المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 1991/12/02، جريدة رسمية عدد 62 المؤرخة في 1991/12/04.

2/ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 المؤرخة في 1990/11/18.

3/ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 الصادرة في 1990/12/02، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14، جريدة رسمية عدد 51 الصادرة في 2004/08/15.

4/ القانون رقم 98-04 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد 44 مؤرخة في 1998/06/17.

5/ القانون رقم 99-01 المؤرخ في 1999/01/06 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية عدد 2 مؤرخة في 1999/01/10.

6/ القانون رقم 02-02 المؤرخ في 2002/02/05، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، جريدة رسمية عدد 10 مؤرخة في 2002/02/12.

7/ القانون رقم 03-03 المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11 مؤرخة في 2003/02/19، المعدل والمتمم.

8/ القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/08/03 المتعلق بتسوية وضعية البنايات الفوضوية، الجريدة الرسمية رقم 44 مؤرخة في 2008/08/03 المعدل والمتمم.

2- الأوامر

1/ الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

2/ الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 1966/07/08، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

3- المراسيم التنفيذية

1/ المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية عدد 06 مؤرخة في 2006/02/05، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 2009/10/22، جريدة رسمية عدد 61 مؤرخة في 2009/10/25.

2/ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الصادر في 2015/01/25، المتضمن كيفية إعداد عقود التعمير، جريدة رسمية عدد 07 الصادرة في 2015/02/12 المعدل والمتمم.

ثانيا/ الكتب

1/ فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للنشر، الجزائر، 2008.

2/ معراج جديدي، الوجيز في الإجراءات الجزائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

3/ معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربية، القاهرة، 1995.

4/ محمد المنجي، جرائم المباني، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1990.

ثالثا/ الرسائل والمذكرات

1/ عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة نيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق لبن عكنون، 2001.

2/ لحرش دنيازاد، الآليات القانونية لتسيير العقار الحضري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، جامعة الجزائر 1، 2021.

3/ محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق لبن عكنون، 2001.

رابعا/ المقالات

1/ بلكعيبات مراد، قيشو يوبا، الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017، ص.ص 45-58.

2/ عائشة طيب، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 7، ص.ص 205-229.

3/ عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع، 2018، ص.ص 1 -25.

4/ كباب مباركة، تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، مجلد 57، عدد 05 سنة 2020، ص.ص 372-391.

5/ نور الهدى ميهوبي، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الثاني، 2017، ص.ص 347-360.

6/ وردة بوعبد الله، التصدي الجزائي لمخالفة عقود التعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، مجلد 7، عدد2، 2022، ص.ص 297-308.