

التدابير المقررة للأعمال المخالفة لرخص البناء

الدكتور : مباركي ميلود

كلية الحقوق جامعة طاهري محمد – بشار-

ملخص :

إنها مشكلة البناءات غير القانونية ، تلك الظاهرة الخطيرة التي الفتت انتباه رجال السياسة والقانون

يعتبر البناء بدون ترخيص ظاهرة خطيرة تعبر بشكل واضح عن مدى تردي الوضع العمراني في الدول ، هذه الظاهرة التي تنامت بشكل مرعب و خطير ، و تجلت بصورة واضحة من خلال البناءات غير المطابقة لرخص البناء المسلمة بشأنها أو حتى المشيدة بدونها ، لقد أضحت تراخيص البناء من الوسائل الأساسية لاحترام قواعد التنظيم العمراني ، فلهذه الأسباب قرر التشريعات تدابير تحفظية و أخرى ردعية لمواجهة الأعمال المخالفة لقواعد تراخيص البناء ، و أهمها قرارات الهدم و جزاءات جنائية في حق المخالف .

الكلمات الدلالية: البناء ، مخالفات البناء ، تراخيص البناء ، قرارات الهدم ، تدابير تحفظية و ردعية .

ABSTRACT :

MEASURES PRESCRIBED FOR ACTS CONTRARY TO RULES GRANT BUILDING PERMITS

The phenomenon of the problem of illegal buildings has caught the attention of politicians and law . Building without a permit is a serious phenomenon that clearly reflects the extent of the deterioration of the urban situation in the country. this phenomenon which grew in a terrible and dangerous manner was clearly manifested by building that did not conform to building licenses that were built on or even built without them . Building permits have become a basic means of respecting the rules of urban planning. for these reasons the legislation has decided to take precautionary and warning measures to counter acts that

violate the rules of building permits . the most important being the destruction orders and criminal penalties against the violator.

مقدمة :

يعتبر البناء بدون ترخيص ظاهرة خطيرة تعبر بشكل واضح عن مدى تردي الوضع العمراني في الدول ، هذه الظاهرة التي تنامت بشكل مرعب و خطير ، و تجلت بصورة واضحة من خلال البنائات غير المطابقة لرخص البناء المسلمة بشأنها أو حتى المشيدة دون استصدارها من الأساس¹ .

و يمكن تعريف مخالفة البناء بدون ترخيص بأنها المخالفة التي يقوم بموجها الشخص بإنشاء مباني جديدة أو إقامة أعمال البناء ، كالتعلية ، التوسيع ، التعديل ، التدعيم و إجراء أية تعديلات للواجهات قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة و وفقا لما يمليه قانون التهيئة و التعمير .

و فرض نظام التراخيص² في عمليات البناء يهدف أساسًا إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها و متطلبات المصلحة العامة التي ينظمها قانون التهيئة و التعمير³ لا سيما نظام المخططات التوجيهية للهيئة و التعمير (PDAU) و مخططات شغل الأراضي (P.O.S)⁴ ، فقد تدخلت التشريعات بوضع قواعد قانونية تنظم مجال تدخل كل من السلطة الإدارية⁵ و مالكي العقارات في مجال إقامة و تشييد البنائات ، و ذلك عبر أداة رخصة البناء بغرض ضبط و فرض سياسات معينة في البناء و التعمير .

لقد أضحت تراخيص البناء من الوسائل الأساسية لاحترام قواعد التنظيم العمراني و المحافظة على الطابع الجمالي للمدن و منع البنائات الفوضوية و العشوائية التي تؤثر في رونق الجمالي للمدن و الجانب الصحي و الاجتماعي للتجمعات السكانية⁶ ، فلهذه الأسباب قرر التشريعات تدابير وقائية و أخرى ردية لمواجهة الأعمال المخالفة لقواعد تراخيص البناء و تهدف في نفس الوقت إلى تدارك كل النقائص و قمع المخالفات المرتكبة ضد القوانين المنظمة لأعمال البناء و العمران و ذلك بتدابير و أحكام تضبط مسائل و أوضاع يتدخل فيها اختصاص كل من القضاء الإداري و الجزائي .

و على رغم إهتمام المشرع بتنظيم المجال العمراني عبر مراحل زمنية متعاقبة من اجل الحفاظ على الثروة العقارية و تنظيم عملية البناء و القضاء على البنائات الفوضوية

القائمة دون مراعاة الاصول الفنية و الجمالية للمدن ، و لعل أهم أسباب الظاهرة ،
فبالإضافة لازمة السكن هي الأزمة الأمنية التي مرت بها البلاد ، فإن قوانين العمران في
الجزائر ظلت في الحقيقة مجرد نصوصاً و حبراً على ورق ⁷ . فيعتبر القانون رقم 29/
90 الصادر في الفاتح ديسمبر 1990 و المعدل و المتمم ⁸ بالقانون رقم 05/04 المتعلق
بقانون التهيئة و التعمير أول نص جاء بهذه التسمية ، فقد حل محل القانون رقم
102/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي .

فقوانين التهيئة و التعمير من خصائصها أن قواعدها في مجملها قواعد من النظام العام ،
كفيلة بأن تحقق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال مشاريع أعمال البناء و
الهدم من جهة و بين المصلحة العامة العمرانية التي تفرض الالتزام بالشروط الفنية
للأبنية من أجل ضمان الاستغلال العقلاني للثروة العقارية من جهة أخرى ، إن من بين
أهم الالتزامات القانونية و التي يجب على الأفراد مراعاتها و الالتزام بها من خلال مشاريع
البناء ضرورة احترام و التقيد بأحكام القرار الإداري الصادر به رخصة البناء و تنفيذ
مشروع البناء بالمواصفات التقنية و المادية و حتى الجمالية كما هي محددة في رخصة
البناء التي قدم بشأنها طلباً أمام الجهات الإدارية المختصة مدعماً بتصميم فني معد
لذلك من قبل معماري مختص ¹⁰ ، و هذا ما قضت به المادة 12 من القانون 15/08
المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها ¹¹ ، إن الإدارة بوصفها سلطة رقابية ما
كانت لتستجيب لطالب رخصة البناء إلا بعد التأكد من توافر المواصفات القانونية التي
اشتراطها القانون و وضعها لإقامة مشاريع البناء .

إن الموضوع يتناول أساساً الآليات القانونية المعتمدة من قبل المشرع الجزائري لفرض
نوع من الرقابة المقررة للأعمال المخالفة لأحكام قواعد رخص البناء الممنوحة من قبل
السلطات الإدارية ، و طبعاً في ظل المرسوم التنفيذي الجديد ¹² 15-19 ، و يثير موضوع
قانون العمران و منازعاته إشكالات عديدة ، ذلك بسبب التشوه الذي أصبح المميز لأغلب
المدن الجزائرية نتيجة مخالفة رخص البناء والشروط التقنية للبناءات و انتشار البناءات
الفوضوية و بدون تراخيص ¹³ ، إلى جانب التوسع العمراني على حساب الأراضي الخصبة ،
و هذا إلى جانب إقامة منشآت صناعية ذات تأثير خطير على البيئة و المحيط ¹⁴ و في الأماكن
العمرانية ¹⁵ ، بالإضافة إلى البناء الفوضوي يشكل عاملاً مساعداً في تلويث البيئة الذي
يمتد أخطبوطياً في ضواحي المدن على أراضي غير مخططة و لا تخضع لأي إشراف أو

توجيه عمراني مما أدى إلى تشويه المدن¹⁶ ، وهذا في ظل تجاهل الأفراد أحيانا و غياب الإدارة أحيانا أخرى دون احترام القوانين والنصوص التنظيمية ، ولا سيما القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و كذا المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، أنّ هذه القواعد ظلّت غير كافية لم تواكب ما توصّلت إليه الحضارات الإنسانية المقارنة ولأسباب موضوعية و أهمها التّخلف الاقتصادي و النزوح الريفي و النمو الديمغرافي المفرط و عدم فعالية القوانين و التنظيمات التي طبقت في هذا المجال تنفيذا لسياسة عمرانية معيّنة ، وعليه ترتب ظهور أحياء بأكملها و بنايات كبيرة و منشآت من العدم تفتقر لأدنى قواعد التهيئة العمرانية و الصحية و دون احترام لأدنى المقاييس و الشروط المطبقة في هذا المجال أو على أراضي زراعية أو في مناطق تسمى اليوم محمية و مصنفة دوليًا و داخليًا ، كما أطلق على نوع منها اسم البنايات الفوضوية والتي فرضت وجودها كحتمية¹⁷ ، مما يتطلب الأمر إتخاذ تدابير حيال هذه الظاهرة .

فقد خول المشرع للإدارة بموجب نصوص خاصة سلطة اتخاذ اجراءات وقائية و أخرى ردعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء ، فهي في مجملها تدابير ضرورية من أجل فرض إحترام قواعد التهيئة و التعمير ، و هذا بالنظر الى الاختصاصات التي تتمتع بها كل من البلدية و الولاية في الحفاظ على النظام العام العمراني و التي يمكن إجمال هذه الإجراءات الوقائية و الردعية في الآتي :

- قرارات وقف أشغال البناء
 - الأمر بالتصحيح و تحقيق مطابقة البنايات
 - قرارات هدم المباني
 - تقرير عقوبات جنائية
- و تهدف الدراسة إلى تسليط الضوء على مختلف الوسائل القانونية و الصلاحيات المخولة للإدارة في إطار سلطات الضبط الإداري في مجال العمران على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 .

فموضوع الدراسة يطرح الإشكالية التالية هل الإجراءات و التدابير الوقائية و الردعية المقررة للأعمال المخالفة لرخص البناء و المخولة للإدارة في إطار الضبط الإداري كافية لتحقيق شيء من التوازن بين المباني المزمع إقامتها و متطلبات المصلحة العامة التي

ينظمها قانون التهيئة و التعمير و للإجابة على الاشكالية المطروحة يتعين التطرق الى المحورين التاليين :

- الإجراءات الوقائية المقررة للأعمال المخالفة لمنح رخصة البناء
- التدابير الردعية المقررة للأعمال المخالفة لمنح رخصة البناء

المبحث الأول: الإجراءات الوقائية المقررة للأعمال المخالفة لمنح رخصة البناء

المطلب الأول: قرار وقف الأشغال المخالفة لأحكام رخصة البناء .

الفرع الاول: مفهوم قرار وقف الأشغال المخالفة لأحكام رخصة البناء

أي وقف عملية البناء المخالفة لرخصة البناء المسلمة لصحاب المبنى أو المنشأة ، بهدف وضع حد للأخطاء الفنية و المخالفات المرتكبة قبل إستفحاليها و تدارك ما لا يمكن تداركه و تصحيحه و بنتيجة تقنية مقبولة فيما لو تم تنفيذ مشروع البناء بكامله¹⁸ ، و من تم يعتبر قرار وقف الأشغال المخالفة لأحكام رخصة البناء الممنوحة لمالك العقار من قبيل التدابير الوقائية التي قررها المشرع للسلطة الإدارية ، و هذا ما يمكن ان نستخلصه من المادة 2/50 الملغاة من المرسوم التشريعي رقم 07/94¹⁹ التي تنص " تؤدي المخالفات مالية بموجب محضر يحزر حسب الأشكال التنظيمية و لأمر بمراعاة مطابقة العمل و كذلك الأمر بتوقيف الأشغال " ، يعد الأمر بوقف الأشغال من الاختصاصات الأصلية لرئيس البلدية بصفته متمتعاً بصفة الضبطية القضائية²⁰ و بصفته كذلك ممثلاً للدولة في تطبيق القانون ، كما هو الوحيد الذي له الحق في إصداره .

الفرع الثاني: خصائص قرار وقف الأشغال المخالفة لأحكام رخصة البناء

- قرار وقف الأشغال المخالفة لأحكام رخصة البناء هو قرار مؤقت رغم ما له من خصائص القرار الإداري من حيث الامتثال لأوامره و نواهيه المتمثلة في وقف الأشغال و عدم الاستمرار في أعمال البناء المخالفة لرخصة البناء²¹ ، فهو مؤقت لأنه يزول تلقائياً و يكون زواله تلقائياً لحين تصحيح المخالفة و تحقيق المطابقة او الغاء القرار اذا صدر قرار قضائي.

- قرار وقف اشغال البناء هو قرار وقائي احتياطي فهو يدخل من باب الوقاية خير من العلاج ، فضلا عن انه يوفر النفقات من مواد البناء و غيرها المستعملة و يوفر كذلك الجهد و المال و الوقت .

- قرار وقف الأشغال المخالفة لأحكام رخصة البناء انه قرار إداري بامتياز يمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام قاضي الإلغاء إذا كان مشوبا بعيب من عيوب القرار الإداري كعدم مشروعيته .

- انه قرار غير الزامي، فرئيس البلدية يلجأ اليه اختياريا و يدخل في سلطته التقديرية . و السؤال الذي يطرح نفسه هل المشرع الجزائري تخلى عن هذا التدبير ام جعله اختياريا . عندما ألغى المادة 50 السالفة الذكر و التي كانت تنص عليه ، لكن يمكن أن يفهم ضمنا أن أمر التصحيح و تحقيق المطابقة يقتضي وقف الأشغال و عدم الاستمرار في المخالفة ، فقد أصبح هذا الإجراء تحصيل حاصل في رأي الأستاذ عبد الرحمن عزوي أن يتضمن محضر معاينة المخالفة أمراً صريحاً أو ضمناً بوقف الأشغال المخالفة للقانون و أحكام رخصة البناء²² ، فأصبح بالتالي هذا التدبير اختيارياً و استبدله المشرع بأمر التصحيح و تحقيق المطابقة ، كما يجب أن يكون قرار وقف الأشغال مسببا من قبل الجهة الإدارية التي أصدرته ، كما يمكن في حالة الاستمرار في المخالفة لرئيس المجلس الشعبي البلدي الاستعانة بالقوة العمومية أو أن يستصدره من القضاء الإداري الاستعجالي في الحالات التي لا يمكن استعمال القوة العمومية مخافة لأحداث شغب مثلاً .

كما تجدر الإشارة ان قرار وقف الأشغال بمجئ قانون التسوية رقم 15/08 و المؤرخ 2008/07/20 لم يعد له أثراً خاصة للبنىات التي صدر في حقها قرار وقف الأشغال و استمر مالك البناية في المخالفة ، فقد جاء هذا القانون من اجل تسوية البنىات التي صدر في حقها قرار وقف الأشغال و هذا قبل 20 جوان 2013 حيث ان المادة 94 نصت على ان "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق المطابقة البنىات و إتمام انجازها كما تنص عليها احكام هذا القانون في اجل خمس سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية"²³

المطلب الثاني : امر التصحيح وتحقيق المطابقة²⁴

الفرع الاول : قرار التصحيح وتحقيق المطابقة

إن من التزامات صاحب المشروع ضرورة تقيده بأحكام مضمون رخصة البناء لكن في بعض الحالات يعتري البناء عيوباً فنية أثناء التنفيذ ، فتتدخل الجهة الإدارية بمناسبة رقابتها البعدية على أعمالها الإدارية بأمر التصحيح وتحقيق المطابقة بصفتها واعتبارها سلطة ضبط الإداري تسهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء وخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة مع مضمون رخصة البناء ، فتتدخل لتجعل البناء مطابقاً لأحكام رخصة البناء وبمواصفاتها الفنية بما يقتضي تصحيحه ، و مثال على ذلك التوسع على حساب اراضي البلدية ، يأتي الأمر بالمطابقة على اثر ما تفرزه أعمال المراقبة والمعينة التي تقوم بها المصالح الإدارية و التقنية المختصة²⁵ و طبقاً للقوانين المنظمة لهذا المجال وخاصة قانون التهيئة و التعمير ، وهذا ما تقتضي به المادة 73 المعدلة من قانون التهيئة و التعمير أنه " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين لذلك قانوناً²⁶ زيارة كل البنايات في طور الانجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الاطلاع عليها في أي وقت"²⁷ . و بنفس المعنى نصت المادة 27 من قانون التسوية " يلزم اعوان الدولة و اعوان البلدية المكلفون بالتعمير القيام بزيارة الأماكن و معاينة حالة عدم المطابقة البنايات.... " ، لذلك يتعين على رئيس البلدية أثناء قيامه بزيارة أماكن انجاز البنايات و مراقبتها ان يكون مرفقاً بأعوان مؤهلين قانوناً طبقاً لما تقتضيه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 السالف الذكر ، و يتعين عليه كذلك ان يعد جدولاً زمنياً للزيارة و يبلغ نسخة منه الى الوالي²⁸ ، و يترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة ، فأصبحت مثل هذه الزيارات التفقدية إلزامية لرئيس البلدية بعدما كانت اختيارية و يقوم بها بالاشتراك مع الوالي .

و قضت المادة 76 مكرر3 " يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء أو القيام بهدمه " وهي مطابقة البناية للقانون و مواصفات رخصة البناء كما حددته المواد 57-63 من المرسوم 15-19 السالف الذكر ، فقد كان قبل صدور قانون التسوية المذكور أعلاه تقتضي المادة 65 معاينة المخالفة ، حيث يقوم العون المؤهل قانوناً بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة و كذا التصريحات التي تلقاها من المخالف و يوقع

المحضر من قبل العون المؤهل والمخالف ، وفي حالة رفض التوقيع من قبل هذا الأخير يسجل ذلك في المحضر " ²⁹ ، فتقوم السلطة الإدارية المختصة بعمليات المطابقة وجوباً و طبقاً للمادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 في الأجل القانوني المحدد في القرار الإداري الصادر به رخصة البناء او حتى في الرقابة التفقدية ، فيحق للسلطة الإدارية أن تأمر المخالف بالقيام بتصحيح العيوب وجعل البناء أكثر مطابقةً للمواصفات التقنية الواردة في التصميم الفني المعد من قبل المهندس المختص .

المبحث الثاني : التدابير الردعية المقررة للأعمال المخالفة لمنح رخص البناء

المطلب الاول : الأمر بهدم المبنى

الفرع الاول : قرارات الهدم

يعتبر قرار الهدم من إجراءات الضبط الإداري ومن التدابير الردعية ، ولا يكون هذا الأمر إلا بعد الإجراءات الوقائية السابقة و المتمثلة في أمر وقف الأشغال و أمر التصحيح و المطابقة ³⁰ و يصدر قرار الهدم بقرار من قبل رئيس البلدية او الوالي ، ، فهو إجراء ردعي في حق مالك البناية و المخالف لمضمون رخصة البناء بعدما لا يمثل للأوامر الوقائية السابقة واستمراره في المخالفة او بعد اكتشافها من قبل الأعوان المؤهلين قانوناً و التي لا يمكن تصحيحها و تداركها و بعد فوات الأوان فيتحمل المخالف مسؤوليته جراء عدم التزامه ما جاء في مضمون رخصة البناء ، فتلجأ السلطة الإدارية لهذا التدبير الردعي بعد التحذيرات و عدم الامتثال للمخالف للقانون ، فيحرر الأعوان بهذه المناسبة محضراً يضبط حالة المخالفة لقواعد البناء و يصفونها بوقائعها، فرئيس البلدية يتدخل في هذه الحالة و بصفة مستعجلة لإصدار قرار الهدم على أساس المحاضر التي قدمت له من قبل الأعوان المؤهلين قانوناً يأمر فيه المخالف بهدم البناء جزاءً له لمخالفته القانون ³¹ .

الفرع الثاني : حالات لجوء الإدارة إلى إستصدار قرارات الهدم :

• في حالة تشييد بناء بدون طلب رخصة البناء

يشترط في كلِّ عمليات البناء الحصول على رخصة بناء مسبقة ³² ، و في غيابها فإن القانون لا يعترف بأيِّ حق مكتسب أو الحق في التسوية أو التصحيح ، بل يخوّل للإدارة الحق في رفع دعوى أمام القاضي الإداري الاستعجالي ، كما لا يمكن التذرع بسكوت الإدارة عن البت في الطلب أو الانتهاء من البناء أو التقدم فيه ³³ ، هذا فضلاً عن المتابعات الجزائية

طبقا لأحكام المادة 77 منه ، و قد أجازت المادة 78 قبل إلغائها للقاضي الجزائري أن يحكم بهدم البناءات في حالة الإدانة ، كتدبير عيني ويمكن أن تتم المتابعة بناءً على شكوى من الإدارة أو كل من له مصلحة ، بما في ذلك الجمعيات المعتمدة من أجل التأسيس كطرف مدني³⁴ ، و إذا تم الحصول على رخصة البناء بشكل لاحق على وقوع المخالفة فإن ذلك لا يمنع وقوع المخالفة ، لأن الترخيص لا يسري بأثر رجعي³⁵ .

• حالة الترخيص بالهدم بناء على طلب مالك العقار :

وتسلم في هذه الحالة رخصة الهدم³⁶ وهي عبارة عن وثائق ومستندات إدارية تمنحها الجهات الإدارية المختصة وتجسد الرقابة القبليّة وحتّى البعدية فيما يخصّ شهادة المطابقة أو تعطي معلومات حول حقوق البناء أو ارتفاقاته في عقار ما ، كما لا تمنح هذه الرخصة الا بعد دراسة و استشارة تقنية من قبل الاعوان المؤهلين و في حالة تقديم الطلب من غير مالك العقار يجب ان يكون الطلب مسببا و معللا لأسباب الهدم ، و التي قد تكون ضرورية لحماية أرواح الافراد من عقار آيل للسقوط .

• حالة الاستمرار في المخالفة لقواعد العمران رغم توجيه أوامر التوقف او أوامر

التصحيح و المطابقة :

فقد نصت المادة 78 على أنه " تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76-77 إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع الى ما كانت عليه من قبل ، وعليه ففي هذه الحالة وقبل إلغاء المادتين 76 و77 كان المشرع ينص على أنه في حالة معارضة الإدارة لعدم تطابق البناء المنجز مع الرخصة فإنه يحق للوالي أو لرئيس البلدية رفع دعوى قضائية استعجالية أمام القاضي الإداري طبقا للقواعد العامة من أجل الحصول على أمر بتوقيف الأشغال وفي حالة ثبوت عدم المطابقة يمكن للقاضي الإداري أن يأمر بهذه التدابير ونفس هذه الصلاحيات أعطيت للقاضي الجزائري في حالة الحكم بالإدانة إلا أن هذه التدابير لم تطبق بالكيفية و السرعة المطلوبة من قبل الإدارة و القضاء وكثيرا ما كانت تفرض سياسة الأمر الواقع خاصة إذا رفعت الدعوى متأخرة أمام القضاء وكان البناء قد تم إنجازه. هذا ما جعل المشرع يتدخل بموجب المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وألغى أحكام المادتين

76 و78 ونص على قواعد و إجراءات جديدة لغرض احترام قواعد التعمير و متابعة المخالفين .

ان المشرع حاول تفادي الثغرات التي تضمنها قانون 90 – 29 و جعل تدخل الإدارة أكثر فعالية و نجاعة على حساب تدخل القضاء من خلال الإجراءات التي نص عليها المرسوم التشريعي 94 – 07 في مادته 50 ، فبالإضافة إلى المتابعات الجزائية في حالة مخالفة قواعد البناء فإن المشرع خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي و المعاينة و تحرير المحاضر من طرف الأعوان المؤهلين وكذا في توقيع الغرامات المالية على المخالفين و إلزامهم بتوقيف الأشغال أو القيام بمطابقتها أو هدمها وهذا أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها . وفي حالة استمرار المخالف في الأشغال بعد إنذاره بوقف الأشغال من قبل شرطة التعمير فإن المادة 53 منه أجازت للإدارة حق الهدم و على نفقة المخالف و دون اللجوء الى القضاء .

وما على الإدارة سوى إخطار الجهة القضائية الاستعجالية من أجل تثبيت أمر توقيف الأشغال و تحقيق المطابقة و ذلك إضافة إلى المتابعات و العقوبات الجزائية .

• حالة البنايات الآيلة للسقوط خوفاً على أرواح الأفراد و ممتلكاتهم .

فقد نص المشرع على هذه الحالات في قوانين متفرقة ، نجد قانون البلدية³⁷ في مادته 89 على اجراء الهدم الذي من مهام رئيس البلدية و مواد عديدة نجدها في قانون التهيئة و التعمير السالف الذكر³⁸ ، إن المشرع الجزائري استعمل مصطلح الهدم و هذا على خلاف نظيره المصري الذي استعمل الى جانب مصطلح الهدم مصطلح الإزالة التي تقضي إزالة مخلفات آثار الهدم³⁹ ، و يمكن أن يفهم ضمناً من قرار الهدم إزالة آثاره المادية التي تعوق الحركة و تشوه رونق المدينة و هذا تحصيل حاصل ، و يثور إشكال يتمثل في هل يمكن للمخالف الذي استجاب لقرار الهدم ان يتمسك بعدم ازالة المخلفات الهدم لعدم ذكر القانون لها ؟

المطلب الثاني : العقوبات الجزائية

الى جانب التدابير الوقائية و أوامر الهدم و الإزالة يتعرض المخالف لأحكام قانون التهيئة و التعمير إلى عقوبات جزائية ردية و متابعات قضائية في حالة انجاز اشغال تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول ، فقد مكن

المشروع الجزائري للادارة رفع دعاوى عمومية امام القاضي المختص . وتصل هذه العقوبات الى عقوبات مالية و أخرى سالبة للحرية .

إن انتهاك قواعد التهيئة و التعمير في مجال البناء يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص و هذا لاعتبارها قواعد قانونية من النظام العام وجوهية مقترنة بجزاء و لا يجوز الاتفاق على مخالفتها و لأنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة تعلقوا على المصالح الفردية .

وعليه فإن القاضي الجزائري يلعب دورا مهما و حاسما في مهمة الردع و قمع جرائم رخصة البناء و هذا من اجل احترام أكبر للقواعد و التهيئة و التعمير.

و يثور التساؤل حول طبيعة هذه المخالفات و تكييفها القانوني و الجزاءات العقابية المقرر لها و المسؤولين عنها و كذا المتابعات الجزائية أمام جهات القضاء الجزائري.

ما دام المشروع الجزائري لم يعرف جريمة البناء بدون ترخيص فيمكن تعريفها :
"هي الجريمة التي يقوم فيها الجاني بإنشاء المباني الجديدة أو إقامة أعمال التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو التعديل أو اجراء أي تشطيبات خارجية قبل الحصول على ترخيص إداري من الجهة الإدارية المختصة في مجال يستلزم الحصول عليها و فقا لما يبينه قانون التهيئة و التعمير و المراسيم الملحقة به ."

و لبيان طبيعة المخالفات المتعلقة برخصة البناء باعتبارها مجرمة بموجب تشريع خاص فإنه لا بد التطرق عن طبيعتها من حيث ركنها المادي و كذا المعنوي.

الفرع الاول : الطبيعة القانونية للمخالفات المتعلقة برخصة البناء

- مخالفات رخصة البناء جرائم مادية :

إن مخالفات البناء بدون ترخيص اداري و ذلك بقيام الشخص لأعمال أو منشآت بغير ترخيص أو مخالفة لأحكام الرخصة ، و يترتب عن عدم احترام احكام القانون اعتبار البناء المنجز انه بناء غير قانوني ، فتتحقق المخالفة سواء أكان المخالف متعمدا ام لا ، و على ذلك فليس للمخالف أن يحتج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جزائياً ، كما ليس للقاضي أن يأخذ بحسن النية او بسوء النية بعين الاعتبار ، وهو ما لوحظ على ارض الواقع بالعديد من التجاوزات في اعمال البناء ، و تتشكل هذه المخالفة من ثلاث اركان أساسية:

. الركن المادي : هو العنصر الإيجابي ويتخذ أحد الصور التي تفرضها المادة 74 من قانون 15-08.

• عدم وجود رخصة البناء او عدم طلب الرخصة من الجهات الإدارية أو رفض الإدارة تسليم الرخصة إما صراحة بموجب قرار الرفض، أو ضمناً بسكوتهما بعد فوات الأجل القانوني للرد.

• أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء ، فإنه لا يمكن قيام الجريمة في مواجهة الأعمال التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والأعمال الخاصة بالهيكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات حسب المادة 01 من المرسوم تنفيذي 15-19 ومع ذلك فلا بد أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام القانونية في مجال التعمير والبناء.

- المخالفات المتعلقة برخصة البناء جرائم مستمرة

إن فعل الجريمة متعلقة برخصة البناء يشكل جريمة مستمرة ، ذلك أن أعمال البناء قد تستغرق وقت طويلاً في وقوعها بسبب امتداد هذه الاعمال في الزمن⁴⁰ ، يترتب على ذلك النتائج التالية :

• و عليه يبدأ احتساب مدة تقادم الدعوى العمومية لحظة تمام المخالفة ، بذلك تنقضي المخالفة بمرور ثلاث سنوات على اعتباراتها تكييف جنحة .

• عدم جواز نظر الدعوى لسبق النظر فيها .

- المخالفات المتعلقة برخصة البناء جرائم عمدية .

سواء أكان نشاط المخالف عمدياً أم لا فإنه عندما يبدأ هذا الأخير في الأشغال بدون رخصة أو مخالفة لمقتضياتها فإن المخالفة تتحقق وليس له الاحتجاج بحسن نيته من اجل عدم مسألته جزائياً وليس للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع .

- المخالفات المتعلقة برخصة البناء جرائم جنحية .

قرر المشرع عقوبة الغرامة كعقوبة أصلية لمخالفة البناء بدون رخصة البناء ولجريمة البناء المخالف لأحكام الترخيص والتي تتراوح ما بين 30000 و 300000 د ج ، وبذلك تكييف على انها جنحة و يحكم القاضي كذلك بالحبس من شهر الى ستة أشهر في حالة

العود⁴¹ .

الفرع الثاني : التكيف القانوني و الجزاءات المقررة:

- التكيف القانوني

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنایات و جنح و مخالفات و فيما يخص الجرائم المتعلقة برخصة البناء ، فمن خلال النصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة و التعمير سواء في أحكام القانون 29-90 و المرسوم التشريعي 07-94 أو بعد صدور النصوص العمرانية الجديدة 15/08 و المتعلقة بالمناطق المحمية ، فإننا نميز بين حالتين :

الأصل أن مخالفة قواعد التهيئة و التعمير كالبناء و بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها فإنها تكفيها على أنها جنح و تتراوح عقوبتها ما بين 30.000 دج و 300.000 دج كما يمكن الحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العود و هذا في النصوص السابقة⁴² أما النص الجديد الساري المفعول 15/08 فالأمر مختلف تماما حيث نجد المادة 77 تقضي بغرامة مالية و تصل الى مليون دينار جزائري اما العقوبة السالبة للحرية تصل الى خمس سنوات في حالة العود فهي جنح مشددة ، هذا و تجدر الملاحظة و فيما يخص التدابير العينية التي يمكن الحكم بها إلى جانب العقوبات الجزائية فإن القاضي الجزائي و عندما ترتكب المخالفات العمران فإنه يظل محتفظا بسلطته في الحكم باتخاذ التدابير اللازمة و الضرورية من أجل فرض احترام قواعد التهيئة و التعمير فيها بموجب هذه القوانين كالحكم بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلي أو تنفيذ الأشغال اللازمة للتهيئة و على نفقة المحكوم عليه و كذا مصادرة الآلات و الأجهزة و المعدات التي استعملت في ارتكاب هذه المخالفات .

ما يلاحظ على النصوص القانونية المنظمة للعقوبات المقررة للمخالفات العمران ان مقتضبة من جهة و قليلة من جهة اخرى حيث لا تتجاوز 19 مادة تجرم المخالفات⁴³ وهي تتراوح بين الحبس و الغرامة المالية ، و السؤال الذي يطرح ما مصير العقوبات المقررة في قانون التسوية اذا لم يتم المشروع بتمديده و هو الان في آخر حياته كما نصت المادة 94 منه ففي حالة ارتكاب مخالفات جزائية تحرك بشأنها دعوى عمومية

، لأن في ذلك اعتداء على القانون العام و النظام العام المتعلق بالعمران

.العقوبات المقررة لمخالفات منح رخص البناء

. لقد قرر المشرع عقوبات جزائية لمخالفة منح رخص البناء فقد يلجأ الى القواعد العامة في حالة عدم وجود نص خاص يحكم الواقعة ، فقضت المادة 74 من 15/08 يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين ، وبغرامة تتراوح من مائة الف دينار (100.000) دج إلى مليون دينار (1 000.000) دج كل من ينشئ تجزئة او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة ."

وفي حالة العود تضاعف العقوبة ، وقضت المادة 75 من ذات القانون " يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار إلى مليون دينار كل من شيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة وتضاعف الغرامة في حالة العود"، الملاحظ في المادة انها جاءت خالية من العقوبة السالبة للحرية . وتصل العقوبة السالبة للحرية 05 سنوات في اقصى الحدود و هذا ما قضت به المادة 77 من القانون 15/08 ، يضاف الى ذلك ما قضت به المادة 78" يعاقب بغرامة من خمسين الف دينار الى مائة الف دينار كل من لا ينجز البناية في الاجل المحدد في رخصة البناء "

وقضت المادة 79 " يعاقب بغرامة من خمسين الف دينار الى مائة الف دينار كل من يشيد او يحاول ان يشيد بناية دون رخصة البناء . في حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة اشهر الى سنة وتضاعف الغرامة " وقضت المادة 80" يتعرض المالك او صاحب المشروع الذي لم يتم اشغال الانجاز في الاجل المحدد في رخصة الانجاز الى تسديد غرامة من عشرين الف دينار الى خمسين الف دينار " ، وقرر كذلك عقوبة لكل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الاجل المحدد كما نصت عليه المادة 81 بتغريمه من خمسة آلاف دينار الى عشرين ألف دينار ، كما يمكن الحكم بالغرامة التهديدية في الحالات التي يستمر المالك في ارتكاب المخالفة كعدم الامتثال لأمر الهدم أو وقف الأشغال.

خاتمة :

التعمير غير القانوني أعتد هذا المصطلح على اعتبار ان القانون معيار لتحديد طبيعة البناء ، و يقصد بالقانون في هذا الإطار جملة القوانين المتعلقة بموضوع التهيئة و التعمير التي تفرض شروطاً يجب مراعاتها او الإجراءات التي يتوجب إتباعها ، و من هذه الإجراءات ركز القانون على ان كل تشييد لبناية او تحويل يتطلب الحصول على رخصة مسبقة من الإدارة المختصة ، و يترتب عن عدم احترام هذه الرخصة اعتبار

البناء المشيد غير قانوني و خارج عن إطار أدوات التهيئة و التعمير ، لذلك يشترط كل تشييد لبناية جديدة او تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير حيازة رخصة البناء طبقاً للمادة 53 من القانون 90-29 السالف الذكر و أحكام المواد 49-52 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها السالف الذكر.

في الأخير نخلص مما سبق دراسته الى:

- ان المشرع العمراني قد اولى اهتماما كبيرا للمجال العمراني باعتباره مجالا حساسا من خلال استصداره مجموعة من النصوص التشريعية و التنظيمية و اهمها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و أحكام المرسوم التنفيذي الاخير 19-15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها
- إن البناء غير القانوني مصطلح واسع يشمل على عدة أنواع من الأشغال التي تمت دون مراعاة مقتضيات قانون التهيئة و التعمير و الذي كان نتيجة لعدة أسباب و عوامل ، منها الأسباب الاجتماعية و الاقتصادية ... الخ ، و من هذا المنطلق حرصت التشريعات على محاربة هذه الظاهرة من خلال تنظيم البناء على المستوى المحلي ، حيث أحدثت نوعين من المخططات العمرانية (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي) .
- ضمان تنسيق أنشطة مديريات العمران و البناء ، لا سيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة و أعمال العمران و البناء ، لذلك على الجهات الإدارية المختصة وضع فرق متخصصة تتكفل بالمهام المنوطة بها .

الهوامش :

¹ ديرم عابدة ، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري ، اطروحة ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2015 ، ص 1.

² يقصد بالترخيص الإذن الصادر عن الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين ، والترخيص ما هو إلا وسيلة من وسائل الضبط الإداري ، وهو عبارة عن قرار صادر عن السلطة العامة ، الهدف منه تقييد حريات الأفراد بما يحقق النظام العام داخل المجتمع

³ تعد وظيفة الضبط الإداري من أولى واجبات الدولة وأهمها، فهي ضرورة لازمة لضمان الإستقرار داخل المجتمع، إذ بدونها تعم الفوضى وينهار النظام الإجتماعي ، فمن خلال وظيفة الضبط الإداري تعمل الدولة على محاولة التوفيق بين فكرتين قد تبدو متناقضتين وهما الحرية والنظام ، حيث يسعى الأفراد الى فرض وجودهم من خلال ممارسة فكرة الحرية المطلقة ، في حين تعمل الدولة على فرض سلطانها وسيادتها باعتبارها سلطة عامة ، مما قد يؤدي إلى حدوث اضطرابات في الكيان الإجتماعي وبالتالي إنتشار الفوضى والإستقرار .

⁴ انظر : المرسوم التنفيذي رقم 05/318 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها ، ج ر عدد 62 لسنة 2005. انظر كذلك المرسوم التنفيذي رقم 07/147 المؤرخ في 07/06/2007 المحدد لشروط و كيفيات البناء و شغل الأراضي على الشريط الساحلي ، ج ز عدد 43.

⁵ لأن إعداد المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير لا تكون الا عن طريق مداوات المجالس الشعبية البلدية المعنية . انظر : المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28-05-1991. المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، ج ر عدد 26 لسنة 1991

⁶ انظر : المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، ج ر عدد 27 لسنة 2009

⁷ عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مقال ، مجلة الفكر ، العدد الثالث ، الصادرة عن كلية الحقوق ، جامعة بسكرة ، ص 28-08 .

⁸ ج ر عدد 52 لسنة 1990 .

⁹ ج ر عدد 71 لسنة 2004.

¹⁰ راعة النسق في البناءات و هو احد مظاهر الرونق و الرواء و الذي يعد بدوره احد عناصر النظام العام الى جانب الحفاظ على الصحة و السكينة العامتين و الامن العام و الآداب العامة و هذا هدف الضبطية الإدارية و القضائية اللذين يخول لهما القانون فرض الرقابة الإدارية على الكثير من الحقوق و تقييد الحريات و التي من وسائلها استعمال نظام الرخص كوسيلة قانونية لتنظيم هذه الممارسة . انظر: عبد الرحمن عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري " أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2007 . و عرفت المادة 2 من القانون 15/08 المظهر الجمالي " هو انسجام الأشكال و نوعية و واجهات

البنائية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية "

¹¹ ج ر عدد 44 لسنة 2008.

¹² ج ر عدد 07 لسنة 2015.

¹³ لقد ثبت ان اغلب المباني التي تنهار فجأة تكون نتاج عيوب التشييد باعتبار انها لم تكن تستجيب

للمواصفات الفنية المطلوبة .

¹⁴ عزري الزين ، المرجع السابق ، ص 11 .

¹⁵ جبوري محمد، التأطير القانوني للتعمرير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع ادارة ومالية: ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2007 .

¹⁶ مزيان محمد امين ، الاجراءات الوقائية لحماية البيئة ، مداخلة ، ملتقى تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة ، ماي 2013.

¹⁷ عليان بوزيان، النظام العام العمراني في ظل قانون الترقية العقارية ، مداخلة ، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، الواقع والافاق، كلية الحقوق ، جامعة ورقلة ، فيفري 2007، ص 23 .

¹⁸ محمد الأمين كمال ، الإجراءات و التدابير المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء و التعمير، مقال بمجلة الفكر ، العدد

¹⁹ المادة 50 الملغاة من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ 18/05/1994 و المتضمن شروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري بالمادة الثانية من القانون 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن الغاء بعض احكام المرسوم التشريعي 07/94.

²⁰ انظر المادة 15 المعدلة من الامر رقم 155/66 المؤرخ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون الاجراءات الجزائرية المعدل و المتمم .

²¹ عبد الرحمان عزاوي ، الرخص الادارية في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة ، جامعة الجزائر، 2007، ص 667.

²² عبد الرحمان عزاوي ، نفس المرجع ، ص 668.

²³ ان القانون 15/08 كان محدد الآجل ، إذ انتهى العمل به في 03 اوت 2016 لكن تعليمة الوزير الاول 6 نوفمبر 2016 مددت العمل بإحكامه إلى اجل غير محدد .

²⁴ عرف القانون 15/08 المحدد لقواعد المطابقة البنائيات و اتمام انجازها " تحقيق المطابقة " في المادة الثانية منه انه الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بنائة تم انجازها او لم يتم . كما قد تثار مطابقة البناء من مالك العقار من اجل الاستفادة من شهادة المطابقة بعد الانتهاء من تشييد البنائة.

²⁵ من اجل اثراء الدراسة آليات الرقابة البعدية لأهميتها حاول المشرع توسيع دائرة المكلفين بها قدر المستطاع حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها . انظر: المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، المؤرخ في 30 جانفي 2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالقات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا اجراءات المراقبة

²⁶ انظر: المرسوم التنفيذي رقم 08/388 المؤرخ في 27/12/2008 المحدد لمهام المفتشية العامة لل عمران و البناء و تنظيمها و عملها ، ج ر عدد 69 لسنة 2008.

²⁷ كانت المادة في صياغتها الأولى أن الزيارات اختيارية " نصت المادة 73 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر ضمن القسم الخاص بالمراقبة على أنه " يمكن للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها و إجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة و طلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء " و عدلت المادة بالقانون 05/04 السالف الذكر بالمادة 6 .

²⁸ من القانون 15/08 " و مثل هذه المحاضر لا يمكن الطعن فيها الا بالتزوير ". انظر: المادة 76 مكرر 2 من قانون التهيئة و التعمير السالف الذكر .

²⁹ فقد يكون هذا قرار الهدم ليس من قبيل التدابير الردعية بل مجرد إجراء وقائي قانوني و مثال ذلك هدم مبنى أيل للسقوط حماية للأفراد و الممتلكات او بطلب من مالك العقار لتشييد مبنى آخر او استغلال المساحة ³⁰ المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها السالف الذكر . ³¹ حالة سكوت الادارة عن الرد تثار هذه المسألة عن انقضاء الآجال القانونية للرد على طلب منح رخصة البناء دون اصدار قرار صريح من قبل الادارة ، فالمشروع الجزائري لم يعالج هذه الحالة بنصوص صريحة ، لكن يمكن ان نستنتج هذه الواقعة من خلال الرجوع الى احكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر التي مفادها ان لصاحب الطلب الذي سكتت الادارة عنه في الاجال المطلوبة تقديم طعنا لدى الولاية

³² المادة 74 من قانون 29/90 و المتعلق بالتهيئة و التعمير و التي تنص على انه " يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الاساسي ان تعمل من اجل تهيئة اطار الحياة و حماية المحيط ان تطالب بالحقوق المعترف بها كطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لا حكام التشريع ساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير "

³³ تعد هذه الرخصة من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة و التعمير، حيث لم يكن منصوص عليها في القوانين و المراسيم السابقة، فأخضع المشرع كل هدم كلي أو جزئي للبناء الحصول على رخصة مسبقة للهدم، و تشير هنا أن هذه الرخصة قد جرى العرف الاداري في بلدياتنا على التعامل بها إلا أنها لم تنظم ، فهي الوثيقة الإدارية التي تشتترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة و سواء أكان الهدم كلياً أو جزئياً و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنّف أو في طريق التصنيف في قائمة الأماك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية او التراثية طبقاً للأحكام للقواعد القانونية المعمول بها و كذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا لبنايات المجاورة ، انظر المادة 60 من قانون 29-90 السالف الذكر

³⁴ أن منح رخصة البناء و الهدم و غيرها من الشهادات متوقف على الموافقة المسبقة للوزارات المعنية فقد نصت المادة 69 من قانون 90-29 السالف الذكر على أنه " لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمسّ بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي أو يشكل خطر إلاّ بعد استشارة و موافقة المصالح المختصة في هذا المجال " و عليه فإنه لا بدّ من استشارة و موافقة الوزارات المعنية كوزارة السياحة عندما يتعلق الأمر بواقع التوسع السياحي أو المواقع السياحية

³⁵ محمد سبتي، رخصة البناء في قانون الجزائري ، ماجستير ،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2002، ص88 .

³⁶ قانون 11/10 المؤرخ في 2011/06/26 ، المتعلق بقانون البلدية .

³⁷ المواد من 69 الى 60- و المواد 76 من القانون 29/90 السالف الذكر.

³⁸ انظر : المادة 60 من القانون رقم 119 لسنة 2008 المتضمن قانون البناء المصري

³⁹ طبقا لنص المادة 77 من القانون 90-29 و المرسوم التشريعي 94-07 و هذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع المتعلقة بالأراضي العامرة أو القابلة للتعمير المعرفة بمفهوم المادتان 20-21 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و كذا المواد 19 و ما يليها و المواد 39 و ما يليها من قانون 90-29 و الذي يحدد قوامها طبق لأدوات التهيئة و التعمير و من الأراضي التي يقتضيها التشريع حسب طبيعتها القانونية.

⁴⁰ محمد سبتي ، المرجع السابق ، ص 90 .

⁴¹ المادة 77 قبل الغائها من القانون 29/90 السالف الذكر.

⁴² مقارنة بالترسانة و الحجم الكبير من القوانين فإن دلت فإنما تدل على أهمية مجال التهيئة و التعمير واحتلاله مكانة بارزة من حيث صدور القوانين والأهمية الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال .

⁴³ الأحكام العامة الموجودة في قانون العقوبات مثل المواد 455 و 3/462