

## النظام القانوني لرخصة البناء

### في القانون الجزائري

علالي نصيرة

بن شرف نسيمة \*

جامعة طاهري محمد بشار

جامعة طاهري محمد بشار (الجزائر)

[nacira08.droit@gmail.com](mailto:nacira08.droit@gmail.com)

[nassidroit@yahoo.fr](mailto:nassidroit@yahoo.fr)

**ملخص:** فرض المشرع الجزائري رخصة البناء في تشريعات التعمير كآلية قانونية لتنظيم عمليات البناء والحفاظ على النظام العام العمراني، وذلك بموجب الحصول عليها مسبقا قبل البدء بأشغال البناء، فهي قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا، ويتم ذلك وفق شروط و إجراءات يلتزم بها الفرد والإدارة للحصول على القرار المتعلق برخصة البناء، كما رتب المشرع جزاءات في حالة مخالفة الأحكام المتعلقة بها. الكلمات المفتاحية: رخصة بناء، طلب، إصدار قرار الرخصة، تجريم مخالفات أحكام الرخصة.

#### Abstract

The Algerian legislator has imposed the building permit in the urbanism law as a legal mechanism for regulating construction operations and maintaining urban public order, before starting the construction works, the permit must be obtained, it is an official approval issued by the local government agency legally competent. It is done according to the conditions and procedures by which the individual and the administration are obliged to obtain the decision on the building permit. It also provides for sanctions in a violation of the relevant provisions.

Keywords: Building Permit, Permit Application, Issuance of a Permit Decision, Criminalizing Violations of Permit Provisions.

إن حق الملكية من بين أهم الحقوق العينية الأصلية، الذي يمنح لصاحبه سلطة كاملة على ملكيته، إلا أن هذا الحق غير مطلق وترد عليه مجموعة من القيود القانونية، فتفرض المصلحة العامة على المالك ممارسة حق البناء وفقا لشروط وإجراءات معينة، نظمها المشرع الجزائري من خلال نصوص قانون التهيئة والتعمير، حيث فرض على كل من يرغب في القيام بعمليات البناء والتشييد أن يحصل على رخصة البناء، وقد عرفها الفقه على أنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء، بمعناه الواسع، طبقا لقانون العمران."<sup>1</sup> وتعرف رخصة البناء أيضا على أنها: التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم، تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران.<sup>2</sup>

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فلم يعرف رخصة البناء من خلال النصوص المنظمة لها، وإنما حدّد أعمال البناء التي تستوجب الحصول على الرخصة من خلال نص المادة 52 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير: "تشتتر رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الجديدة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه والواجهات المفضية على الساحة العمومية و لانجاز جدار صلب للتدعيم والتسييح."<sup>3</sup>

تتجلى أهمية موضوع رخصة البناء على اعتبار أنها وثيقة قانونية لتنظيم عملية البناء والتعمير هذا من جهة، ومن جهة أخرى فالعقارات قد نالت اهتماما كبيرا من قبل المشرع الجزائري، نظرا لما تتمله من قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد والدولة على حد سواء، ولهذا سعت الدولة إلى وضع نظام قانوني غرضه تنظيم اعمال البناء وتشييد المدن من خلال أحكام قانونية منظمة و صارمة.

تطرح هذه الدراسة إشكالية مهمة تتمثل في مدى فعالية أحكام رخصة البناء كأداة قانونية لفرض الرقابة على عمليات البناء بأنواعها من أجل الحفاظ على النظام العام العمراني؟

### المبحث الأول: الإجراءات القانونية لإصدار رخصة البناء.

تسعى الدولة إلى تحديد الإجراءات اللازمة للحصول على رخص البناء في إطار قانوني منظم، وذلك لأهمية ودور هذه الرخصة في عمليات البناء وتنظيمها.

ولأجل إصدار الإدارة للقرار المتعلق بهذه الرخصة، لا بد على طالب رخصة البناء احترام الشروط المحددة قانونا (المطلب الأول)، وأن تلتزم الإدارة بالإجراءات اللازمة لإصدار هذا القرار (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الأحكام المتعلقة برخصة البناء.

إن مسألة الحصول على رخصة البناء وفقا للقوانين المعمول بها في هذا المجال، تستدعي وجود أحكام تتعلق بصفة الشخص طالب الرخصة (الفرع الأول)، وأحكام تتعلق بالعقار محل رخصة البناء (الفرع الثاني)، وأخرى متعلقة بالملف الذي يقدمه طالب الرخصة (الفرع الثالث).

## الفرع الأول: الأحكام المتعلقة بالشخص طالب الرخصة:

منح المشرع الجزائري حق طلب رخصة البناء لمالك الأرض التي سيقام عليها البناء، وهذا ما كرسه من خلال المادة 50 من القانون 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والتي نصت على أنه: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض."، غير أنه بصدر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، خرج المشرع الجزائري عن المبدأ المكرس في المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير السابقة الذكر، ولم يعد يقتصر حق البناء على المالك فقط، وإنما فتح المجال أمام كل شاغل قانوني للعقار محل رخصة البناء من أجل طلب هذه الأخيرة بشرط أن يثبت علاقته القانونية بهذا العقار<sup>4</sup>، وذلك من خلال نص المادة 42 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم السابق الذكر، والتي جاء مضمونها كالآتي: "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم و التوقيع عليه ....."

1- مالك العقار أو موكله: بالرجوع لنص المادة 42 السابق الذكر، يتضح أن لمالك العقار أو موكله الحق في طلب رخصة البناء، بشرط أن يقدم ما يثبت ذلك قانونا، حيث ألزمت الفقرة الثانية من نص المادة السابق الذكر، تقديم نسخة من عقد الملكية تثبت صفة المالك<sup>5</sup>، كما ذهب المشرع الجزائري إلى أبعد من ذلك حيث أقر أحقية الحائز في طلب رخصة البناء، وذلك بتقديم نسخة من شهادة الحياة طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم<sup>6</sup>. كما يمكن أن يوكل المالك شخصا آخر غيره لتقديم طلب رخصة البناء، بشرط أن يقدم دعما لطلبه توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري<sup>7</sup>.

2- المستأجر لدى المالك: طبقا لنص المادة 42 السابق الذكر، يمكن أيضا للمستأجر المرخص له قانونا من طرف مالك العقار أن يتقدم بطلب رخصة البناء، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد وسّع من صفة طالب رخصة البناء، رغبة منه في منح حق البناء لكل من له علاقة بالعقار محل طلب الرخصة.

3\_ الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: طبقا للمادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر، فالهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها أن تطلب رخصة البناء وذلك بتقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا. و بالرجوع للمادة 82 الفقرة الأولى من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، نجد أن المشرع الجزائري قد حدّد مفهوم التخصيص كما يلي: "يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، و يتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها."

ويمكن أيضا أن تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية والهيئات الإدارية المستقلة، بعنوان التجهيز، العقارات التابعة لأملكها الخاصة وفق القواعد والإجراءات المقررة وطبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.<sup>8</sup>

### الفرع الثاني: الأحكام المتعلقة بالعقار محل رخصة البناء

ونعني بذلك الشروط التي يجب توافرها في العقار محل البناء من أجل الحصول على الرخصة، وبالفعل قد نظم المشرع الجزائري هذه المسألة من خلال المادة 52 من قانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، حيث اشترط على طالب رخصة البناء الحصول عليها، وذلك في حالتين مختلفتين، الأولى وهي خاصة بتشديد البناء الجديدة مهما كان استعمالها السكني أو للاستعمال الصناعي أو التجاري، والثانية في حالة الأشغال

الواقعة على العقار أو البناء القائمة، والتي تشمل تغيير البناء الذي يمسّ الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، أو الأشغال التي تهدف إلى إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح.

كما أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر، قد حدّد بعض المفاهيم الخاصة بالأشغال الواقعة على البناء القائمة، كتغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناء والشبكات المشتركة العابرة للملكية، والتي تستوجب حيازة رخصة البناء.<sup>9</sup>

غير أن المشرع الجزائري قد استثنى بعض البناء والتي لا يلزم لإقامتها الحصول على رخصة البناء والتي تختمى بسرية الدفاع الوطني.<sup>10</sup> و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري طبقا للأحكام المعمول بها في هذا المجال لم يحدد النطاق المكاني أو الإقليمي لرخصة البناء، وعليه يمكن القول، أن كل عمليات البناء التي تم تحديدها سابقا الواقعة على المباني الجديدة أو القائمة تدخل في نطاق الحصول المسبق على رخصة البناء ما عدا الاستثناء الوارد في نص المادة 53 السابق الذكر.<sup>11</sup>

غير أن الملاحظ في ما يخص الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير أن المشرع الجزائري حرص على ضمان سلامة البناء، وذلك بتقييد رخصة البناء في حالة منحها لإنجاز مباني في مناطق معرضة للكوارث الطبيعية بضرورة احترام الشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها.<sup>12</sup> وهو ما استحدثه المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.<sup>13</sup>

### الفرع الثالث: الأحكام المتعلقة بملف رخصة البناء.

إن إجراءات منح الرخصة تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء، بالإضافة إلى توافر مجموعة من الوثائق والملفات ترفق بالطلب وهذا نظرا لأهمية عملية البناء والمخاطر الناجمة عنها، وقد حدّد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر، ثلاثة أنواع من الملفات التي ترفق بطلب رخصة البناء، وتتمثل في الملف الإداري، الملف المتعلق بالهندسة المعمارية والملف التقني.<sup>14</sup>

ثم يتم إرسال الطلب المرفق بالملفات في ثلاث نسخ، بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثمانية نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، و إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.<sup>15</sup>

ومن أجل تحضير الطلب السابق الذكر، ينبغي مراعاة مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير . كما يجب مراعاة موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان.

بالإضافة إلى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.<sup>16</sup>

كما أن عملية تحضير طلب رخصة البناء تتطلب استشارة بعض المصالح أو الأشخاص العموميون أو الجمعيات عند الاقتضاء، طبقاً لما ورد في نص المادة 47 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.<sup>17</sup>

وفي الأخير تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، وذلك عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي. و في هذه الحالة يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء، في أجل الخمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب.<sup>18</sup>

غير أنه إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب، مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية أو المقاطعة الإدارية، قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

وقد أسند المشرع مهمة الفصل في الطلبات في هذه الحالة للشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، والشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يرأسه المدير المنتدب المكلف بالتعمير أو ممثله، وذلك في أجل 15 يوماً الموالية لتاريخ إيداع الملف.<sup>19</sup>

**المطلب الثاني: إجراءات إصدار قرار رخصة البناء.**

بعد دراسة محتوى الملف السابق من طرف الجهات المخولة لها قانوناً، تأتي مرحلة الفصل والبت في قرار رخصة البناء. وللوصول إلى إصدار القرار النهائي المتعلق برخصة البناء، ينبغي بداية تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة (الفرع الأول)، ثم إصدار القرار المتعلق برخصة البناء (الفرع الثاني).

**الفرع الثاني: تحديد الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.**

نصت المادة 95 من القانون 10-11<sup>20</sup> المتضمن قانون البلدية المعدل والمتمم على أنه: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما. يلزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية".

انطلاقاً من النص السابق فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو صاحب الاختصاص الأصلي في منح رخص البناء، وهو ما تضمنه القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر، حيث يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء، إما بصفته

ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع البناءات المتواجدة في إقليم يغطيه مخطط شغل الأراضي، وهنا يكون عليه إرسال نسخة من الرخصة إلى الوالي، وإما بصفته ممثلاً للدولة وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.<sup>21</sup> وقد يختص الوالي استثناء بتسليم رخص البناء وذلك بداية من خلال نص المادة 66 من قانون 90-29 السابق الذكر في حالة البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية ومنشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

كما يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء وذلك فيما يخص بعض المشاريع التي حددها نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، والتي تم تعديلها بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 السابق الذكر. أما في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخص البناء والتي تتعلق ببعض المشاريع المحددة في نص المادة 49 السابق الذكر.

كما حدد المشرع في نفس المادة السابقة المشاريع التي يكون الوزير المكلف بالعمران مختص بتسليم رخص البناء الخاصة بها، والتي استحدثها المرسوم التنفيذي رقم 20-342 السابق الذكر، والمتمثلة في مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية، المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين (2) أو أكثر.

### الفرع الثاني: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.

بعد دراسة الطلب والتحقيق في الملف، فإنه يتعين على الجهة المختصة المحددة سابقاً أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة، وقد يتخذ هذا القرار صورة الموافقة بمنح الرخصة (البند الأول)، كما قد يصدر القرار برفض منح الرخصة (البند الثاني) وقد يتم تأجيل البت في طلب الرخصة (البند الثالث).

### البند الأول: قرار الموافقة بمنح الرخصة.

إذا توافرت جميع شروط طلب رخصة البناء، تصدر الجهة المختصة قراراً بمنح الرخصة، حيث يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغه إلى صاحب الطلب، في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب؛ وذلك وفقاً لنص المادة 51 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم. حيث يكون القرار مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف عدد من المصالح والمديريات حددتها المادة 55 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 السابق الذكر. وتحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، والمديرية المنتدبة المكلفة بالعمران على مستوى الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار.

### البند الثاني: قرار رفض منح الرخصة.

قد يتخذ قرار رفض منح رخصة البناء صورتين، الصورة الأولى تتمثل في الرفض الوجوبي، والثانية تشمل رفض إصدار بناء على السلطة التقديرية للإدارة.

## أولاً - الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء:

طبقاً لنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، فإنه لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقاً لوثيقة تحل محل ذلك."

و بالتالي يجب على الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي هو في طور المصادقة عليه.

كذلك لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.<sup>22</sup>

## ثانياً - رفض منح الرخصة بناء على السلطة التقديرية للإدارة:

كما منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض و ذلك من خلال الفقرة الثانية من المادة 52 السابقة الذكر، حيث يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو لتوجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير. غير أنه يمكن استبعاد مثل هذه الحالة لأن جل بلديات الوطن يغطيها مخطط شغل الأراضي، وبالتالي فإن السلطة التقديرية للإدارة ضيقة جداً فهي مقيدة بما ألزمها به القانون.<sup>23</sup>

و في الأخير عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات، فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب ان يكون مبرراً.<sup>24</sup>

## البند الثالث: صدور قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة:

قد يكون موقف السلطة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها، وهذا ما نصت عليه المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم السابق الذكر، حيث يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتخصير، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة.

غير أنه قد تسكت الجهة الإدارية المختصة خلال المدة المحددة لها قانوناً للرد فلا تصدر قرارها لا بمنح رخصة البناء ولا برفض منحها، في هذه الحالة فإن السكوت عن الرد أصبح يشكل رفضاً ضمنيّاً للرخصة، وهو ما يمكن استخلاصه من خلال نص المادة 63 القانون 90-29 يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضه له."

## المبحث الثاني: تجريم مخالفات أحكام رخص البناء:

تعرض المشرع الجزائري إلى تجريم فعل البناء بدون رخصة باعتباره جريمة قائمة بذاتها بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 05/04/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وذلك بموجب نص المادة 76 المستحدثة بموجب المادة 7 من القانون 05/04 التي تنص على مايلي: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة..."، تؤكد هاته المادة اهتمام المشرع الجزائري بتجريم أفعال البناء بدون

رخصة لتجريمه أفعال الشروع طبقاً لأحكام المادة 31 من قانون العقوبات المعدل والمتمم التي تنص على: "المحاولة في الجنحة لا يعاقب عليها إلا بموجب نص صريح"، وأكدت ذات المعنى المادة 79 من القانون 15/08 المؤرخ في 2008/08/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ذات المعنى والتي تنص "يعاقب..... كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية بدون رخصة.....".

إضافة إلى ذلك نص المادة 52 من القانون 29/90 السابق الذكر التي تضمنت الالتزام الذي يشكل مخالفته جريمة البناء بدون رخصة "يشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناءات....." والمادة 77 من ذات القانون التي حددت العقوبات المقررة<sup>25</sup>. وعليه تسمح المواد السالفة الذكر بمتابعة الفاعل جزائياً عن جريمة الشروع أو البناء بدون رخصة ولذلك سننتقل في هذا المبحث إلى دراسة القواعد الشكلية والموضوعية لجريمة البناء بدون رخصة.

#### المطلب الأول: القواعد الشكلية لضبط ومتابعة جريمة البناء بدون رخصة:

حدد المشرع الجزائري بموجب النصوص القانونية الأشخاص المؤهلين قانوناً بمعينة جرائم رخص البناء وتحرير محاضر بذلك (الفرع الأول)، وإرسالها إلى الجهات القضائية المختصة لاتخاذ التدابير اللازمة (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول : الأشخاص المؤهلين قانوناً لمعينة جرائم رخص البناء ومهامهم:

تتطلب جرائم رخص البناء على غرار بقية الجرائم المتعلقة بالعمران المعينة لأجل إثبات الجريمة من طرف أعوان مؤهلين قانوناً لتقصي مخالفات البناء (البند الأول)، ويسمح القانون لهؤلاء الأعوان باتخاذ جميع التدابير اللازمة للكشف عن الجريمة (البند الثاني).

#### البند الأول: الأعوان المؤهلين قانوناً لمعينة جرائم رخص البناء:

وسع المشرع دائرة المكلفين بالمراقبة قدر المستطاع، حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها ، ومن أجل ذلك عمد المشرع إلى اختيار النخب التي لها دراية وعلم في مجال التعمير<sup>26</sup> لضبط المخالفات المتعلقة بالتعمير بصفة عامة ورخص البناء بصفة خاصة، وستنتقل لهم كما يلي:

أولاً - رئيس المجلس الشعبي البلدي: خولت المادة 5 من المرسوم التنفيذي 55/06 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<sup>27</sup>، والتي تنص " يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبناءات الجاري إنجازها وكذلك الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما."

وأضافت المادة 7 من نفس المرسوم على وجوب مرافقة الأعوان المؤهلين قانوناً لرئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء عملية المراقبة، لدراسة المشرع بعدم إمام بعض رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالقوانين المتعلقة بالتعمير<sup>28</sup>.

ثانياً - الأعوان المذكورين بموجب المادة 2 من المرسوم 55/06 السابق الذكر:



نصّت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 السابق الذكر على أنه "... يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايبتها زيادة على ضباط وأعاون الشرطة القضائية:

1- مفتشو التعمير.

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن وال عمران ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسون المعماريون ورؤساء المهندسون (في الهندسة المدنية).

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

- المهندسين المعماريين الرئيسيين (في الهندسة المدنية).

- المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي الخبرة 03 (سنوات) على الأقل في ميدان التعمير.

- التقنيين الساميين (في البناء) ذوي الخبرة 05 (سنوات) على الأقل في ميدان التعمير.

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

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

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

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

يعيّن هؤلاء الأعاون عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير<sup>29</sup> ثم يؤدون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة حسب ما جاء في نص المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

ثالثا- الأعاون المذكورين بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم:

حسب نص المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 السابق الذكر يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من:

- ضباط أعاون الشرطة القضائية<sup>30</sup>.

- مفتشي التعمير.

- أعاون البلدية المكلفين بالتعمير.

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

وفي حالة ارتكاب إحدى جرائم العمران التي تمس بالبيئة فإنه يمكن أن يتدخل في تفصي هذه المخالفات كل من:

- مفتشي البيئة.

- موظفو الأسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة.

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

- رجال الفن المؤهلون حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به في هذه المجال.

- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

-أعوان الحفظ والشمين والمراقبة.

تجدد الإشارة أنه قد تمّ تنشيط شرطة العمران وحماية البيئة التي تتكفل بمحاربة المباني غير المشروعة ومراقبة المنشآت الصناعية لحماية للبيئة ومنع أي بناء بدون ترخيص<sup>31</sup>.

البند الثاني: السلطات المخولة للأعوان المؤهلون لمعاينة جرائم رخص البناء:

يتم إثبات محضر مخالفة الأحكام الخاصة بقانون التهيئة والتعمير بصفة عامة و برخصة البناء بصفة خاصة بموجب محاضر معاينة يتم تحريرها من طرف الأعوان المذكورين سابقاً تكون لها حجية فيما تمت معاينته ماديا إلى أن يثبت العكس<sup>32</sup>، ويمكن لهم طلب تسخير القوة إذا ماتم عرقلة مهامهم.

أولا - تحرير محاضر المعاينة:

تكتسي المعاينة الميدانية لورشات البناء أهمية بالغة في ضبط مخالفات البناء<sup>33</sup>، وتنتهي هذه الزيارات التفقدية لورشات البناء بتحرير محاضر تتضمن وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف ويوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف<sup>34</sup>، وإذا رفض هذا الأخير يتم تسجيل ذلك في المحضر الذي يبقى صحيحا في كل الحالات إلى أن يثبت العكس<sup>35</sup>، وهو مانصت عليه المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية التي جاء فيها: " لا يكون للمحضر أو تقرير قوة الإثبات، إلا إذا كان صحيحاً في الشكل، ويكون قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعمال وظيفته وأورد فيه عن موضوع داخل في نطاق اختصاصه ما قد رآه أو سمعه أو عاينه بنفسه."

أ-مشمات المحاضر:

بينت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06 السابق أنواع المحاضر الخاصة بمخالفات قواعد التهيئة والتعمير كما يلي:

-محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

-محضر معاينة أشغال شرع فيها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

-محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم.

-محضر عدم المطابقة وفقا لما نصت عليه المادة 24 من القانون 15/ 08.

ب-تبليغ المحاضر إلى الجهات المنصوص عليها قانونا:

يلتزم محرر المحضر - بالنسبة لمخالفات أحكام رخص البناء- إرسال محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة إلى وكيل الجمهورية، وكذا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا، أيضا في أجل لا يتعدى اثنين وسبعون (72) ساعة<sup>36</sup>.

ثانيا-استعمال القوة العمومية:

مكن المشرع الجزائري الأعوان المؤهلين قانونا للبحث عن مخالفات البناء الحق بالاستعانة بالقوة العمومية من أجل ضمان تنفيذ المهام الموكلة لهم على أحسن وجه في عرقلة مهامهم وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 1 من القانون 29/90 " :يمكن الأعوان المذكورين

في المادة 27 مكرر أعلاه، الاستعانة بالقوة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم." وهو إجراء مستحدث أضافه المشرع بعد تعديل القانون 29/90 بموجب القانون 05/04 السابق الذكر.

وأكدت على ذات المعنى نصن المادة 67 من القانون 15/08 السابق الذكر التي جاء فيها: "يستعين أعوان الدولة والبلديات في حالة عرقلة مهامهم بالقوة العمومية لإيقاف و أو غلق الورشات" وكذا المادة 69 من نفس القانون التي تنص على أنه: "تسخر الدولة والجماعات الإقليمية جميع الوسائل لتسهيل عمل الأعوان المؤهلين والحفاظ على كرامتهم".

#### الفرع الثاني: إجراءات المتابعة القضائية:

تتصل الجهة القضائية لمتابعة جنحة البناء بدون رخصة أو بناء مخالف لأحكامها عن طريق تحريك الدعوى العمومية بعد إيصال الملف إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً، ويتم تحريك هاته الدعوى من طرف النيابة العامة، أو عن طريق الإدعاء المدني<sup>37</sup>.

#### البند الأول: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة:

تحرك النيابة العامة الدعوى العمومية الناتجة عن الجرائم المتعلقة برخصة البناء، بمجرد علمها بأية وسيلة، وتعتبر محاضر المعاينة المحررة من طرف الأعوان المؤهلين، أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية<sup>38</sup> بعد استلامها المحاضر طبقاً لأحكام المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 على أنه: "طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 5 من ق 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 اثنين وسبعين ساعة..." والمادة 76 مكرر 5 من ق 29/90 السابق التي تنص "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحزر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة..."

يأشر وكيل الجمهورية الدعوى الجزائية بعد تلقيه محضر المخالفة حيث يقوم باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح دون اللجوء إلى التحقيق قضائي كون أن هاته القضايا تدخل ضمن الجرح البسيطة، وأن معاينة هذه المخالفات هي معاينة مادية وأغلب المحاضر التي تحتويها لها نماذج محددة قانوناً وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها.<sup>39</sup>

#### البند الثاني: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المدني:

يحق للشخص الذي تضرر من أشغال البناء غير المطابقة للرخصة، أن يتأسس كطرف مدني أمام القاضي للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به جراء تلك الجنحة، عملاً بالأحكام العامة الواردة في قانون الإجراءات الجزائية<sup>40</sup>، فضلاً على أنه يمكنه رفع دعوى مدنية مستقلة<sup>41</sup>.

ولكن يشترط في هاته الحالة وجود الخطأ الجزائي وإثبات المتضرر للضرر وعلاقة السببية و في ذلك قضت محكمة تمالوس بما يلي: "..... إن اختصاص القاضي الجزائي بنظر الدعوى المدنية بالتبعية رهين بإثبات وجود الخطأ الجزائي و قيام الجريمة و إسنادها للمتهم فإذا سقطت الدعوى العمومية لأي سبب انتفت ولاية القضاء الجزائي في نظر الدعوى المدنية لانتفاء علاقة التبعية.

و لهذه الأسباب حكمت المحكمة... في الدعوى العمومية: ببراءة المتهم... من جنحة البناء بدون رخصة.

في الدعوى المدنية التصريح بعدم الاختصاص النوعي<sup>42</sup>.

## النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري

كما اعترف المشرع الجزائري للجمعيات التي يكون قانونها الأساسي ينص على العمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تتأسس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري وهذا ما أكدته المادة 74 من ق 29/90 التي تنص على "يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها كطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع السارية المفعول في مجال التهيئة والتعمير".

تكون الجمعيات المعنية طرفاً في الدعوى الجزائية للمطالبة بالحقوق المعترف بها لها كطرف مدني إذا تعلق الأمر بجريمة من الجرائم الماسة بقانون التعمير تقدم شكوى أمام قاضي التحقيق مصحوبة بإدعاء مدني، ثم تتأسس أمام القاضي الجزائري للمطالبة بالتعويضات عن المخالفات المرتكبة ضد التشريع الساري المفعول به في مجال التهيئة والتعمير<sup>43</sup>.

### المطلب الثاني: القواعد الموضوعية لضبط مخالفات رخص البناء(العقوبات المقررة):

ونعني بذلك العقوبات المقررة إداريا المتمثلة في قرار الهدم (البند الأول)، والعقوبات المقررة من طرف القضاء (البند الثاني)

#### الفرع الأول: العقوبة الإدارية(قرار الهدم):

خول القانون لرئيس البلدية صلاحية منح أو رفض منح الكثير من الرخص كما هو الحال بالنسبة لرخصة الهدم<sup>44</sup> ورخصة التجزئة<sup>45</sup> ورخصة البناء<sup>46</sup> في إطار الرقابة القبلية قبل الشروع في عملية البناء، كما خوله سلطة إتخاذ الكثير من القرارات والتدابير والقيام بمراقبة عملية البناء خلال مرحلة سير الأشغال أو بعد الانتهاء منها كما هو الحال بالنسبة لزيارة المباني في طور الإنجاز و إصدار قرار الهدم في حالة الأشغال الغير مرخص بها<sup>47</sup>، فضلا عن المتابعات الجزائية. وهذا ما أكدته نص المادة 76 مكرر 4 من ق 05/04 و المادة 73 من ق 18/05.

فالهدم هو العقوبة الإدارية و هو القرار الذي تتخذه السلطة الإدارية يصدر ضد المخالف لأحكام رخصة البناء عند استمرار الباني في تنفيذ الأشغال، رغم صدور الأمر بتوقيف الأشغال وتحرير محضر مخالفة لقواعد البناء، فهو إجراء ردعي في إطار ممارسة البلدية لصلاحياتها في حفظ النظام العام العمراني<sup>48</sup> يتم بموجبه إزالة البناء إزالة كاملة ونهائية<sup>49</sup>.

وهذا ما أكدته المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 حيث جاء فيها "...يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ( 08 ) أيام، إبتداء من تاريخ إستلام محضر إثبات المخالفة...." وفي حالة عدم إصداره للقرار في الآجال القانونية، يحل الوالي المختص إقليميا محله بعد انقضاء الأجل، ويصدر هذا الأخير قرار الهدم في أجل ثلاثون يوما<sup>50</sup>.

وبناء لما سبق ذكره، فإن قرار الهدم الذي يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي يجب أن تتوافر جملة من الشروط لاتخاذها(البند الأول)، ويترتب على صدوره مجموعة من الآثار(البند الثاني).

#### البند الأول:الشروط الخاصة لإصدار قرار الهدم:

تتمثل الشروط الواجب تحققها قبل إصدار قرار الهدم فيما يلي:

1- يجب تحرير محضر إثبات المخالفة من قبل العون المؤهل قانونا و إرسالها إلى رئيس البلدية في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة<sup>51</sup>.

2- يجب على العون تحديد تاريخ إجراء المعاينة بالتدقيق، وتحديد طبيعة الأشغال التي شرع فيها ومكانها بالضبط وتحديد هوية المخالف بدقة، كما يتعين أن تكون هناك عملية القيام بأشغال بناء تتمثل سواء في إنشاء وتشبيد مباني جديدة أو توسيع مباني مقامة أو تعليتها أو تغيير وتعديل الواجهات المفضية على الساحات العمومية، كما يتعين أن لا يجوز المعني على رخصة بناء<sup>52</sup>.

3- احترام الأجل القانونية لصدور القرار وهي (08) أيام من تاريخ استلامه محضر إثبات المخالفة. وفي حالة عدم إصداره للقرار في الأجل القانونية، يحل الوالي المختص إقليميا محله بعد إنقضاء الأجل، ويصدر هذا الأخير قرار الهدم في أجل ثلاثون يوما.

### البند الثاني: الآثار المترتبة على صدور قرار الهدم:

1- تتولى مصالح البلدية تنفيذ أشغال الهدم<sup>53</sup>، وإن لم تتوفر على الوسائل اللازمة يقوم الوالي بتسخير ما يلزم لتنفيذ قرار الهدم<sup>54</sup>.

2- يتحمل المخالف أعباء العملية، وتتولى البلدية تحصيل ذلك بكل الطرق القانونية المتاحة<sup>55</sup>.

3- إن الطعن أمام الجهات القضائية بشأن قرار الهدم المتخذ لا يعلق إجراء الهدم<sup>56</sup>.

وبناءً لما سبق ذكره يمكن القول أن المشرع قد أعطى صلاحية التنفيذ المباشر في مجال التعمير وهدم البناءات المنجزة بدون رخصة البناء، وهذا الإجراء يعتبر من أخطر امتيازات السلطة العامة على حقوق الأفراد، لذا كان على المشرع تقييده بضوابط محددة. و عليه فإن نص مادة واحدة غير كافي لتنظيم مثل هذا الإجراء.

4- لم يوضح المشرع الإجراءات التي يجب اتخاذها في حالة عدم إصدار قرار الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأجل المحددة، ولم يستخدم الوالي حقه في الحلول، فهل يتعين اللجوء في هاته الحالة إلى الجهات القضائية المختصة لاستصدار قرار بالهدم، أم أن اشغال البناء الغير مرخص لها تتحصن ضد الهدم<sup>57</sup>.

5- مكن المشرع الإدارة من اتخاذ كافة الإجراءات من أجل إصدار قرار الهدم دون أن تحمي حقوق الأشخاص في حالة تعسف الإدارة، لاسيما عدم وجود نص قانوني يوجب تبليغ قرار الهدم مطلقا للمواطن المتهم بالمخالفة، فتمكنه من التصرف على الأقل، ومن البديهي ألا يصل خير صدور القرار إلى علم المواطن المخالف إلا إذا كان موجودا وبالصدفة في عين المكان ساعة بدء عملية الهدم، أو خلاله<sup>58</sup>.

6- يمكن للشخص المخالف الذي صدر قرار الهدم ضده أن يعارض هذا القرار أمام الجهات المختصة، غير أن هذا الطعن لا يفيد في شيء لأنه المعارضة لا توقف عملية الهدم.

### الفرع الثاني: العقوبات القضائية:

بعد إحالة الملف إلى القاضي الجزائي من طرف وكيل الجمهورية يفصل القاضي الجزائي في الدعوى العمومية -غالبا- بإدانة المتهم على اعتبار أن محاضر المعاينة لها حجية قطعية. والقاضي الجزائي أثناء نظره في الدعوى الجزائية له سلطة الحكم بالتدابير العينية (البند الأول) أو الحكم بالعقوبات الجزائية (البند الثاني).

**البند الأول: التدابير العينية:**

يمكن للقاضي الجزائري أن يحكم بالتدابير العينية إذا كان البناء غير مطابق لرخصة البناء وهذا ما قضت به المادة 76 مكرر 3/5 من القانون 05/04 السابق الذكر: "... في هذه الحالة، تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل محددة."

**البند الثاني: العقوبات الجزائية:**

تضمنت المادة 77 من ق 29/90 المعدل والمتمم على العقوبة المقررة لمخالفات رخص البناء كما يلي " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ اشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة 3 إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة. "

ولكن الملاحظ من خلال نص المادة، أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على تجريم البناء بدون رخصة، لأن عبارات النص صيغت صياغة عامة وغير دقيقة، وهو نفس مضمون المادة 52 من الق 02/82 الملغى المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء<sup>59</sup>. ومن جهة أخرى نجد أن المشرع الجزائري قد نص على تجريم البناء بدون رخصة وعلى العقوبة المقررة لذلك بموجب المادة 79 من الق 15/08<sup>60</sup> وهي عقوبات رادعة و أكثر شدة مقارنة بالمادة 77 السابقة الذكر التي تنص "يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى مائة ألف دينار 100.000 دج كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة 06 أشهر إلى 01 سنة وتضاعف الغرامة. "

و لكن يلاحظ مما سبق أن القاضي يجد نفسه أمام نصوص قانونية مختلفة تجرم وتعاقب على نفس الفعل، وهو ما يؤدي إلى عدم الاستقرار في العمل القضائي، الأمر الذي يدفعنا للتساؤل عن النص القانوني الواجب التطبيق؟

استنادا إلى نص 4/2 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، فإن إصدار قانونين بصدد مسألة واحدة يؤدي إلى إلغاء الأول منهما من طرف الثاني ضمنا ، ولذلك فإن النص الواجب تطبيقه هو المادة 79 من ق 15/08 ويظهر ذلك جليا بعد تمديد العمل بهذا الأخير لغاية 2022.

**خاتمة:**

و في الأخير يسعى المشرع الجزائري من خلال سنه للعديد من النصوص القانونية في مجال التعمير إلى تنظيم أعمال البناء والحفاظ على الجانب الجمالي للبلاد وتكريس النظام العام العمراني الجزائري، من خلال فرض رخصة البناء كآلية أساسية وفعالة لاحترام المعايير القانونية

للتعمير، مراعيًا في ذلك كله حق الفرد في البناء. لكن بالرغم من تنظيم المشرع الجزائري لأحكام رخصة البناء إلا أنه يلاحظ عدة تجاوزات في عمليات البناء رغم تسليم رخصة البناء، وعليه يمكن طرح بعض التوصيات في هذا الشأن:

- تيسير إجراءات إصدار قرار رخصة البناء حتى يتمكن المالك من ممارسة حق ملكيته دون تعقيدات.
- وجوب تكثيف الرقابة بعد فرض رخص البناء للكشف عن المخالفات الخاصة بأحكامها.
- تزويد الأعوان المؤهلين قانونًا لمعاينة جرائم رخص البناء بكل الوسائل القانونية اللازمة للقيام بمهامهم.
- لكن في المقابل نجد أن المشرع الجزائري قد أعطى صلاحية التنفيذ المباشر في مجال التعمير وهدم البناءات المنجزة بدون رخصة البناء، وهذا الإجراء يعتبر من أخطر امتيازات السلطة العامة على حقوق الأفراد، لذا كان على المشرع تقييده بضوابط محددة.

### قائمة المراجع

- ( محمد الصغير بعل، تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، ص 18. <sup>1</sup>
- ( عماروش سميرة، منازعات رخصة البناء في القانون الجزائري بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مجلة البحوث السياسية والإدارية، العدد السادس، ص 198. <sup>2</sup>
- ( ونفس الأمر بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، والذي اشترط حيازة رخصة البناء في كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية يتضمن تغيير لمشتملات الأرضية والمقاس والواجهة... إلخ، من خلال المادة 41 منه. <sup>3</sup>
- (حنان ميساوي، رخصة البناء على ضوء المستجدات التشريعية في الجزائر، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المركز الجامعي مغنية، العدد الخامس، ص 12. <sup>4</sup>
- ( تنص المادة 674 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أن: " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة. <sup>5</sup>
- ( الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتمم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري <sup>6</sup>
- ( أنظر عقد الوكالة، المواد من 571-589 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم السابق الذكر. <sup>7</sup>
- ( قانون رقم 08 - 14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية. <sup>8</sup>
- ( المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم. <sup>9</sup>
- ( المادة 53 من القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم السابق. <sup>10</sup>
- ( بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2016-2017، ص 149. <sup>11</sup>
- ( فيصل الوافي، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الخامس، 2018، ص 83 <sup>12</sup>
- ( المادة 4 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. <sup>13</sup>
- ( المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم. <sup>14</sup>
- ( المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم. <sup>15</sup>
- ( المادة 46 من نفس المرسوم التنفيذي. <sup>2</sup>
- ( المادة 47 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية عدد 71، 2020. <sup>17</sup>
- ( المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم. <sup>18</sup>
- ( المادة 49 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 السابق الذكر. <sup>19</sup>
- ( القانون رقم 10-11 الموافق 22 يونيو سنة 2011 المتضمن قانون البلدية المعدل والمتمم بالأمر 21-13 المؤرخ في 31 أوت 2021 الجريدة الرسمية العدد 67 <sup>20</sup> سنة 2021.
- ( المادة 65 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم السابق. <sup>21</sup>
- ( المادة 52 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم. <sup>22</sup>
- ( بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 170. <sup>23</sup>

## النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري

- 24 ( المادة 52 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم السابق الذكر .
- 25 يعاقب بغرامة ما بين 3000 دج إلى 300.000 دج عن تنفيذ أشغال....."
- 26 كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، منكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016، 2015، ص.103.
- 27 الجريدة الرسمية العدد 6 سنة 2006.
- 28 عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري، " بين التجريم والمتابعة الجزائية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع، سبتمبر 2018، ص.13.
- 29 المادة 03 من المرسوم 55/06 السابق ذكره.
- 30 يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية: -رؤساء المجالس الشعبية البلدية، -ضباط الدرك الوطنية، -الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين، ومحافظي الشرطة للأمن الوطني.
- ذوو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث ( 10 ) سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني، بعد موافقة لجنة خاصة،
- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين وحفاظ وأعاون الشرطة للأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث سنوات ( 10 ) سنوات على الأقل بهذه الصفة والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة،
- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني ووزير العدل....."المادة 15 من ق.إ.ج.
- أما أعوان الضبط القضائي فقد حددتهم المادة 19 من نفس القانون" يعدّ من أعوان الضبط القضائي موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية".
- 31 بزغيش بويكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2017، ص234.
- 32 شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016، 2015، ص.132.
- 33 لم يقيد القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المكلفين بذلك بوقت معين من أجل القيام بأعمال المراقبة، حيث تتم العملية في كل وقت وهذا مانصت عليه المادة 73 من ق.05/04 وأكدته المادة 55/06 من المرسوم السابق الذكر .
- 34 بصيفي مزبود، دور شرطة العمران في حماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2013، ص.216.
- 35 بن صالحية صابر، آليات الرقابة على البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص عقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017، 2016، ص.200.
- 36 المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06.
- 37 المادة 1 من ق.إ.ج المعدل والمتمم.
- 38 بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 309.
- 39 بزغيش بويكر، المرجع السابق، ص 237.
- 40 المادة 2 من ق.إ.ج.
- 41 المادة 4 من ق.إ.ج.
- 42 حكم رقم 15/02162 بتاريخ 15/12/14 محكمة تمالوس، قسم الجنج، غير منشور، نقلا عن بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص312
- 43 بزغيش بويكر، المرجع السابق، ص.238.
- 44 وهذا مانصت عليه المادة 68 من القانون 29/90 "تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي"
- 45 المادة 65 من نفس القانون.
- 46 عيسى مهزول، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في نطاق رخصة البناء في التشريع الجزائري والمغربي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، العدد 8 الجزء 1 سنة 2017، ص.493.



- 47 وقد أكد قرار مجلس الدولة رقم 050169 الصادر في 2010/02/25، عن الغرفة الثالثة، غير منشور، أن: "حيث... يتضح أنه لئن كان القانون يخول لرئيس البلدية إصدار قرار بهدم البناء، فإن ذلك ال يكون سوى في الحالة التي يقوم فيها الشخص المخالف بأشغال بناء بدون رخصة وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة والتعمير." نقلا عن: عطات يونس، علي محمد، المرجع السابق، ص 470.
- 48 عطات يونس، علي محمد، أليات تفعيل البلدية في حماية العمران في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 2 سنة 2020، ص 470.
- 49 ويقصد بالإزالة بالمعنى الفني المقصود في تشريعات البناء" محو و إعدام الأعمال المخالفة، ورفع أثارها من موقع المخالفة، والإزالة بهذا المفهوم قد تكون كلية تقع على العقار بأكمله أو جزئية تقع على الجزء المخالف لأحكام البناء"
- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير (رخصة البناء نموذجا)، مذكر ماجستير تخصص قانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2012، 2011، ص 167. ويقصد بالإزالة بالمعنى الفني المقصود في تشريعات البناء".
- 50 المادة 76 مكرر 3/4 من ق 05/04.
- 51 المادة 76 مكرر 1/4 من ق 05/04
- 52 صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة، دون عدد ص 308
- 53 و عليه فالإدارة هي من تقوم بإصدار قرار الهدم وهي من تقوم بتنفيذه، فهي حسب المادة 76 مكرر 04 الخصم والحكم في نفس الوقت.
- 54 المادة 76 مكرر 4/4 من ق 05/04.
- 55 لخضاري محمد، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة أشغال البناء على ضوء القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، مجلة المفكر، جامعة حيزر محمد بسكرة، العدد 18، ص 513. وهذا ما أكدته المادة 76 مكرر 5/4 من ق 05/04.
- 56 المادة 76 مكرر 6/4 من ق 05/04.
- 57 صليلع سعد، المرجع السابق، ص 309.
- 58 بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 206.
- 59 تنص المادة 52 من ق 02/82 على " يعاقب على تنفيذ الأشغال أو استعمال الأرض خرقا لأحكام هذا القانون والنصوص التنظيمية الصادرة لتطبيقه بغرامة من 3000 دج إلى 300.000 دج"
- 60 تم تمديده بموجب قانون المالية لسنة 2020 لمدة ثلاث سنوات تبدأ من 3 أوت 2019 إلى 2 أوت 2022، - حسب المادة 94 من القانون رقم 15 - 08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها نصت بأنه: " ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها كما تنص عليه أحكام هذا القانون في أجل 5 سنوات إبتداءً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية(في 3 أوت ) 2008 غير أن أحكام هذه المادة لا تعني أحكام المواد 2 و 3 و 4 و 5 و 6 و 7 و 8 و 10 و 11 و 12 و 54 و 61 و 68 و 93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول . " وقد تم تمديد العمل بأحكامه بموجب المادة 79 من القانون رقم 08 - 13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 التي عدلت أحكام المادة 94 من القانون 15 - 08 على أن: " ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها في أجل ثلاث ( 03 ) سنوات إبتداءً من تاريخ 03 أوت ... 2013 والباقي دون تغيير " ... ؛ وبالتالي إنتهى مفعول سريان هذا القانون يوم 06 / 06 / 2016 ، لكن سرعان ما تم تمديده بموجب المادة 113 من القانون رقم 11 - 17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 بأثر رجعي من تاريخ 3 أوت 2016 إلى 2 أوت 2019 بعد أن صدرت تعليمتين قبل ذلك تؤكد التمديد. عدة بوهدة محمد الأمين، جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 2021 ص 5.