

مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري

" بين التجريم والمتابعة الجزائية "

Building permit violations in algerian legislation

« *Between criminalisation and prosecution* »

د/ عبد الحليم بن بادة، أستاذ محاضر ب، جامعة غرداية

Abdelhalim.benbada@gmail.com

تاريخ ارسال المقال: 2018/09/03

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/09/30

الملخص:

يعتبر التصرف في الملكية العقارية واستعمالها وممارسة جميع الأنشطة عليها من أهم الحقوق المكفولة دستورياً للمالك، ومن بين أهم تلك التصرفات التي تطرأ على العقار هي عمليات البناء التي نظمها وأطرتها مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وبالأخص القانون رقم 90-29.

حيث تكفلت قوانين التهيئة والتعمير، بتوضيح طرق القيام بعملية البناء ورسم حدودها ضمن مخططات التهيئة والتعمير من خلال تقييد عمليات البناء بشروط الحصول على رخصة تسمح به، بالإضافة إلى ضرورة مطابقة أشغال البناء للتأكد من احترام التعليمات والمواصفات والشروط الواردة في رخصة البناء، كل ذلك جاء من أجل ضمان ممارسة عقلانية لهذا الحق الدستوري.

كما أحاط المشرع تنفيذ تلك الشروط بعمليات مراقبة، يتولاها أشخاص مؤهلون قانوناً لمتابعة عمليات البناء منذ تنفيذها إلى غاية انتهائها، وتحرير محاضر ذات حجية في حالة ما إذا ثبت لديهم وجود مخالفات تتعلق برخص البناء، حتى يتم تفعيل إجراءات المتابعة بحق المخالفين وتسليط مختلف العقوبات الردعية بحقهم.

الكلمات المفتاحية:

جرائم رخص البناء، التهيئة والتعمير، شهادة المطابقة، معاينة ومتابعة الجرائم.

Abstract:

The property investment and a make use is considered as a power of the owners, also among the forceful points included in law 29-90.

Specifically about property development like building operations were organized and supervised by different legal texts concerning urban development.

The legal ways of building operation and the system of border demarcation were clarified in the urbanisation and arrangement laws, the building is also provided to obtain « building permit », in addition, conformity certificate is obliged to ensure that these procedures had been respected.

Finally, all these procedures of building from the beginning until the end were ordered by legislator, by writing, they write reports if it will be irregular concerning building permit to follow them judiciously.

Keywords:

Building permit crimes ,Arrangement and urbanization ,Conformity certificate ,Detection and the follow-up of crimes.

مقدمة:

تعتبر عملية البناء من بين أحد أهم المجالات الحيوية المرتبطة بنظام التهيئة والتعمير، وذلك لما لها من أهمية في قطاع الخدمات والمنشآت التي تكفل ترقية إطار المعيشة وتحسين العمران الحضري، لهذا فقد توجّهت الدولة إلى رسم إستراتيجية هادفة من خلال أدوات التهيئة والتعمير التي تحدد القواعد العامة لتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير.

فمشكل عمليات البناء يطرح قضايا ومشاكل أكثر تعقيداً وتشعباً من أي وقت مضى، نظراً لتباين عناصره وارتباطه المباشر بالحاجيات اليومية والأساسية للسكان، وهي قضايا لا يمكن بأيّة حال من الأحوال تدبيرها بقرارات غير مدروسة، لأن ذلك من الممكن أن يؤدي إلى ظهور مجالات حضرية غير قادرة على أداء وظائفها التنموية.

وهنا تظهر فعالية النظام العمراني الذي تشرف عليه السلطات العمومية، والذي يصدر عن سياسات الدولة الواعية بضرورة تخطيط المدن، والسهر على مراقبة تطورها، من أجل إقامة مجموعة من المشروعات الحضرية المنسجمة فيما بينها، وهذا من خلال تنظيم عملية البناء والتعمير وفقاً للقواعد المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير، حيث يشكل هذا الأخير مجموعة القواعد القانونية التي تبيّن كفاءات وشروط شغل الأراضي واستغلالها، ومختلف أدوات التهيئة والتعمير والرقابة التي تعدها وتستعملها السلطات العمومية، بالإضافة إلى تحديدها مختلف جرائم العمران والعقوبات المقررة لها.

وكأصل عام فإنّ للمالك حرية التصرف في ملكيته العقارية واستعمالها، وممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة، إلا أنّ تلك الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام العمراني وأسسها التي تتطلب وضع الضوابط والآليات وإحكام الرقابة لاسيما على عمليات البناء والتشييد، وهذا من أجل ضمان صلاحيتها في حد ذاتها من حيث الاستفادة منها، وحتى تقوم على الأسس والقواعد الهندسية والمعمارية والقانونية المطلوبة.

لهذا نجد المشرع ومن خلال جملة النصوص القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير قد أولى حماية خاصة لعمليات البناء المختلفة، وقديدها بضرورة الحصول على الرخص المطلوبة من الإدارة بكل ما تتضمنه من شروط ومواصفات ينبغي على طالب الرخصة أن يلتزم بها.

إلا أنّ تلك النصوص لم تحد من تفشي ظاهرة البناءات غير المشروعة أو تلك التي لا تكون مطابقة لمواصفات البناء المطلوبة، الأمر الذي جعل المشرع يعيد النظر في ترسانته القانونية المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير، من خلال تضمينها أحكام جديدة وعقوبات صارمة تهدف إلى التصدي لظاهرة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكام الرخص المسلمة، لا من حيث التجريم ولا من حيث المتابعة الجزائية لمرتكبي تلك المخالفات.

هذا الأمر دفعنا إلى إثارة الإشكال التالي الذي مفاده: **إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في التصدي لجرائم رخص البناء لا من حيث التجريم أو المتابعة ؟.**

للإجابة على التساؤل أعلاه، ارتأينا تقسيم مقالنا هذا إلى مبحثين تضمّن كل مبحث مطلبين في شكل نحسبه كافياً للجواب على الإشكال الذي أثارته الدراسة، فكان تفصيل الخطة كما يلي:

المبحث الأول: جرائم رخص البناء وطبيعتها القانونية

المطلب الأول: جرائم رخص البناء

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لجرائم رخص البناء ونطاق مسؤوليتها الجزائية

المبحث الثاني: معاينة ومتابعة جرائم رخص البناء

المطلب الأول: إجراءات معاينة جرائم رخص البناء

المطلب الثاني: تحريك الدعوى العمومية في جرائم رخص البناء

المبحث الأول: جرائم رخص البناء وطبيعتها القانونية

من خلال استقراء نصوص قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29¹، والمراسيم التطبيقية له؛ نجد أنّ المشرع الجزائري حدّد نوعين من جرائم رخص البناء، وهما جريمة البناء دون رخصة حسب نص المادة 76 مكرر 04، وجريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة طبقاً لنص المادة 76 مكرر 05².

ومن خلال تلك المواد يتبيّن لنا أنّ هاتين الجريمتين من الجرائم العمدية التي يقوم بها الجاني، بالإضافة لكونها من الجرائم الوقتية المتتابعة لاستغراقها وقتاً طويلاً في وقوعها بسبب امتدادها في الزمن، كما أنّها تعتبر من الجرائم السلبية

¹ - القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، المؤرخ في 02 ديسمبر 1990.

² - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014/2015، ص 270.

التي يقوم بمقتضاها المخالف بالامتناع عن طلب رخصة البناء أو الامتناع عن تنفيذ ما تضمنته من شروط ومواصفات، كما أنها جريمة مادية تقع بمجرد القيام بمخالفة تشريع التهيئة والتعمير بغض النظر عن نية المخالف.

من خلال هذا المبحث سوف نتطرق بنوع من التفصيل لجرائم رخص البناء في التشريع الجزائري (المطلب الأول)، لنعرّج بعدها لدراسة الطبيعة القانونية لتلك الجرائم و نطاق الأشخاص المسؤولين جزائياً عن ارتكابها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: جرائم رخص البناء

تعدّ رخص البناء أداة رقابة الإدارة على النشاط العمراني، تُفرض على كل من يريد إنجاز بناية أو القيام بأشغال بناء¹، كما يعتبر الترخيص بالبناء ضرورياً لأسباب تتعلق بالتخطيط العمراني، بالإضافة لاعتبارات المحافظة على حياة الأفراد وسلامتهم، فالتخطيط العمراني يتطلّب توافر مقاييس معيّنة تتعلق بعرض وطول الشوارع وتنظيمها وشبكات الطرق²، حيث يسأل جزائياً كل من يخالف الأحكام المنظمة لرخص البناء³ لما يشكّله ذلك من خرق لقواعد النظام العام.

المشرّع الجزائري لم يقدّم بتعداد جرائم رخص البناء ضمن القانون رقم 90-29 المتعلّق بالتهيئة والتعمير وذلك قبل تعديله، وإنما تمّ النص عليها بموجب القانون رقم 04-05⁴ المعدّل والمتمم للقانون رقم 90-29، حيث تضمّن هذا الأخير نص صريح على نوعين من الجرائم المتعلّقة برخص البناء وذلك ضمن نص المادة 76، وتتمثل تلك الجرائم في:

- جريمة البناء بدون رخصة.

- جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.

حيث سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى الجرائم المنصوص عليها في قوانين البناء والتعمير المتعلقة بأنواع جرائم رخص البناء.

الفرع الأول: جريمة البناء بدون رخصة

تعتبر جريمة البناء بدون رخصة من بين أهم الجرائم الواقعة على العقار¹، حيث يعتبر البناء بدون ترخيص هو ذلك النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه، متمثلاً في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في قانون البناء دون الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة².

¹ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 100.

² - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2015/2016، ص 164.

³ - بزغيش بوبكر، منازل العمران، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 175.

⁴ - القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتمم القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51، المؤرخ في 15 أوت 2004.

كما عُرِّفت كذلك بأنها إنشاء مبانٍ جديدة أو إقامة أعمال مثل التعلية أو التوسيع أو التعديل أو التدعيم، أو إجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة وفقاً لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير³.

إلا أن بعض فقهاء القانون يرون بضرورة توسيع نطاق هذه الجريمة ليشمل تقديم طلب الحصول على الترخيص مع رفض الجهة الإدارية المختصة منح الترخيص أو طلبها لمستندات إضافية أو تعديلات على الرسوم، كما تشمل أيضاً إنشاء مبانٍ أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها⁴.

نصت المادة 52 من القانون رقم 90-29 على نطاق جريمة البناء بدون رخصة، حيث يشمل تشييد بنايات جديدة أو تمديد البنايات القائمة أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية إلى الساحة العمومية أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج⁵.

الفرع الثاني: جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء

من بين أهم الالتزامات القانونية التي يتحملها الباني المرخص له، التزامه باحترام مضمون قرار الترخيص بالبناء وتنفيذ مشروع البناء بمواصفاته التقنية والمادية والجمالية كما هي محددة في رخصة البناء المسلمة من السلطة الإدارية المختصة بإشراف مهندس معماري وآخر مدني، ومرد ذلك أن الإدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري ما كانت لتسلمه الترخيص بالبناء إلا بعد التأكد من استيفاء الشروط المقررة في قانون البناء لإقامة البنايات بمختلف أغراضها⁶.

المشرع الجزائري تطرّق لهذه الجريمة في المادة 76 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها: " يمنع الشروع في أشغال البناء ... أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء ".

بالإضافة إلى ما جاءت به المادة 76 مكرر 05 من نفس القانون التي نصت هي الأخرى على أنه: " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحزر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضاً نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة...".

1 - الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 105.

2 - عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، 2011، ص 18.

3 - سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص 86.

4 - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2003، ص 17.

5 - المادة 52 من القانون رقم 90-29 سابق الإشارة إليه.

6 - عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص 685.

كما نصّت المادة 75 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة ...".

كما نصّت المادة 07 من القانون رقم 08-15¹ على أنه " يعدّ إلزامياً إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها ...".

كما نصّت كذلك المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19² على أنه " ... يتعيّن على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفّل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ".

يتّضح من مختلف النصوص القانونية سالفة الذكر أنّ المشرّع الجزائري لم يتعرّض لتعريف جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص، عكس الفقه الذي تصدّى لتعريفها بأنّها قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة للأصول الفنية أو الرسومات والبيانات والمستندات التي مُنح على أساسها الترخيص³.

كما عرّفت هذه الجريمة بأنّها " قيام الشخص بعمل من أعمال البناء سواء تشييد المباني الجديدة أو تمديد المباني القائمة أو التغيير الذي يمس الحيطان أو الوجّهات المفضية على الساحة العمومية أو إنجاز جدار صلب للتعديل أو التسييج على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة "⁴.

بالإضافة إلى تعريفها بأنّها جريمة إقامة الأعمال دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو في متابعة عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها⁵.

نذكر أنّه من بين عناصر هذه الجريمة مخالفة التحقّظات أو الالتزامات الواردة في رخصة البناء وفق ما نصت عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي جاء فيها: " يجب أن تشتمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها ... ".

¹ - القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، المؤرخ في 03 أوت 2008.

² - المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07، المؤرخ في 12 فيفري 2015.

³ - حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1994، ص 51.

⁴ - يزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 181.

⁵ - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 22.

وقد تتعلّق تلك القيود بموقع البناية أو حجمها أو مظهرها الخارجي أو القيام بأعمال تهيئة خاصّة كإنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكات لتوزيع المياه أو تركيب مصعد في المباني الجماعية،¹ كما يمكن أن تكون التحفظات متعلّقة بالتصميم.²

أمّا بالنسبة لمخالفات قرار الترخيص بسبب عدم مراعاة المواصفات التقنية والمادية لمشروع البناء فقد تكون مثلاً بتجاوز معامل شغل الأرضيّة بنسبتها المئويّة المقرّرة، تجاوز معامل شغل الطريق وملحقاتها بنسبتها المئويّة المقرّرة أيضاً، وعدم احترام مستوى الارتفاع المرخّص له، لما لذلك من انعكاسات على حقوق الغير تتمثّل في الاستيلاء على ملك الغير، تعديل الواجهة، إنجاز منفذ بطريقة غير قانونية.³

تجدر الإشارة إلى أنّ القانون رقم 08-15 قد تضمّن هو الآخر مجموعة من الجرائم المتعلقة برخص البناء كجريمة تشييد بناية دون رخصة وهي المنصوص عليها في المادة 06 الفقرة 01⁴ والملاحظ عليها هو أنّها نفس الجريمة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، إلّا أنّ الفرق بينهما يكمن في أنّ القانون رقم 08-15 قد عاقب على مجرد محاولة تشييد بناء بدون رخصة⁵ وهو الأمر الذي لا يوجد ضمن أحكام القانون رقم 90-29.

كذلك نصّ المشرّع على جريمة عدم إنجاز البناية في الأجل المحدّدة في رخصة البناء وهي التي نصت عليها المادة 78⁶ من القانون رقم 08-15، وجريمة عدم إنجاز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء هي جريمة لا يقوم فيها صاحب رخصة البناء بإنجاز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء وبالتالي يعتبر مرتكباً لجريمة يعاقب عليها القانون.

كذلك نص القانون رقم 08-15 في المادة 88 على جريمة الربط غير القانوني للبنانية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول على رخصة البناء.

أمّا المادة رقم 07 من القانون رقم 08-15 فقد نصّت على جريمة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

¹ - كموني جواد، ضبط مخالفات التعمير في المغرب (أزمة قانون أو إكراهات الواقع)، مكتبة الرشاد سطات للنشر والتوزيع، المغرب، 2014، ص 22.

² - GUILLOT Phillipe Ch.A, Droit de l'urbanisme, Editions Ellipses, Paris, 2001, p 134.

³ - عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 685.

⁴ - نصّت المادة السادسة الفقرة الأولى من القانون رقم 08-15 على أنه: " يمنع القيام بتشبيد أي بناية، مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلّمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانوناً " .

⁵ - نصّت المادة رقم 79 في فقرتها الأولى من القانون رقم 08-15 على ما يلي: " يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يشيّد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء " .

⁶ - نصّت المادة 78 من القانون رقم 08-15 على ما يلي: " يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار جزائري (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار جزائري (100.00 دج)، كل من لا ينجز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء " .

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لجرائم رخص البناء ونطاق مسؤوليتها الجزائية

تتسم جرائم رخص البناء بعدة خصائص، حيث تظهر لنا الطبيعة القانونية لجرائم رخص البناء بعد تبيان أهم الخصائص التي تميزها (الفرع الأول)، ليتسنى لنا بعد ذلك تحديد نطاق الأشخاص المسؤولين جزائياً عن تلك الجرائم (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لجرائم رخص البناء

يمكن استقراء الطبيعة القانونية لجرائم رخص البناء من خلال دراسة مختلف النصوص القانونية المنظمة لها والتي من خلالها تظهر لنا الخصائص التي تتميز بها جرائم رخص البناء، حيث يذهب أغلب الفقه إلى اعتبار جرائم رخص البناء جرائم عمدية ووقئية وسلبية.

أولاً: جرائم رخص البناء جرائم مادية عمدية

أي أنها تنتج من مجرد عدم الامتثال للقانون والتنظيمات دون الحاجة للبحث عن دافع أو قصد القيام بها، حيث أنه لا يمكن للمتهم الاحتجاج بحسن نيته لإبعاد المسؤولية الجزائية عنه.¹

حيث أنّ جريمة البناء بدون رخصة تقع بقيام الشخص بأعمال أو منشآت بغير ترخيص فتقوم هذه الجريمة بمجرد القيام بأعمال البناء دون وجود رخصة إضافة إلى أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء.²

فهي تعتبر من بين الجرائم العمدية، فالمتهم عندما يبدأ الأشغال بدون رخصة أو مخالفة مقتضيات هذه الأخيرة، فإنّ الجريمة تتحقق وليس للجاني أن يحتج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جزائياً كما أسلفنا.³

فمثلاً جريمة البناء بدون رخصة تعتبر جريمة عمدية وذلك باعتبار أنّ ركنها المادي يقوم على فعل سلبي، حيث أنه لا يمكننا تصوّر إتيانه بالجريمة دون قصد جنائي أو عن طريق الخطأ غير العمدي.⁴

¹ - كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016/2015، ص 99.

² - بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائي (مخالفات التعمير)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص 408.

³ - بن نجاعي نوال ريمة، مرجع سابق، ص 409.

⁴ - قرزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة (بين القانون وتطبيقه عملياً ومختلف مواقف المحكمة العليا)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 74.

ثانياً: جرائم رخص البناء وقتية متتابعة

الجرائم الوقتية هي تلك الجرائم التي يتضمّن ركنها المادي نشاطاً يقع في وقت معيّن ينتهي بارتكاب الفعل المجرّم سواء أكان ذلك إيجابياً أو سلبياً، حيث تدخل جرائم رخص البناء ضمن الجرائم الوقتية مثل جريمة عدم مراعاة المواصفات التي تفرضها رخصة البناء، فهي وقتية لأنّ نشاط الجاني فيها يحدث في وقت محدّد وينتهي بمجرد ارتكابه.¹

أما الجريمة المتتابعة فهي في حقيقتها ذات ارتباط بالجريمة الوقتية، حيث تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية لها، لهذا كيف الفقهاء جريمة البناء بدون رخصة بأنها جريمة وقتية متتابعة الأفعال تنتهي بانتهاء أعمال البناء.²

فهي ليست من الجرائم المستمرة على الرغم من امتدادها في الزمن وإستمراريتها وهذا لا يؤثر على طبيعتها، حيث أنّها تعتبر حينذاك من الجرائم المتتابعة.³

ثالثاً: جرائم رخص البناء جرائم سلبية

تكيف جرائم رخص البناء بأنها جرائم سلبية لأنّ نشاط الجاني فيها يتمثّل في عدم تقديم طلب الحصول على شهادات أو رخص التعمير، وكذلك الحال في حالة الامتناع عن مراعاة مواصفات الترخيص أو الشهادة، فنشاط الجاني فيها يكون من فعل سلبي يتمثّل في الامتناع عن مراعاة المواصفات التي تفرضها رخصة البناء.⁴

تجدر الإشارة إلى أن البعض يذهب إلى اعتبار جريمة البناء بدون رخصة ذات طابع إيجابي وذلك لكونها تستوجب قيام الجاني بأشغال البناء والبدء فيها فعليا كي يستدعي التجريم.⁵

الفرع الثاني: نطاق المسؤولية الجزائية لجرائم رخص البناء

نصّت المادة 77 في فقرتها الثانية من القانون رقم 90-29 على نطاق الأشخاص المسؤولين جزائياً عن جرائم رخص البناء وهم وفق ما يلي: " ... ويمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة " .

يتّضح من خلال نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير أنّ المسؤولية الجزائية في جرائم رخص البناء تقع على عاتق من يخل بالالتزامات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 والتنظيمات المطبّقة له والرخص المسلمة طبقاً

¹ - بودوح ماجدة شهيناز، بوسطلة شهرزاد، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهمد البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد 05، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 131.

² - DAVIGNON Jean-François, Droit de l'urbanisme, Editions Dalloz, Paris, 2004, p 171.

³ - غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المقاول، المهندس، صاحب البناء، مجلة الحقوق الكويتية، العدد 03، مجلس النشر العلمي لجامعة الكويت، 1995، ص 139.

⁴ - يزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 197.

⁵ - عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الجزائر، 2011، ص 138.

لأحكامه، وبالتالي من أجل تحديد المسؤولية بدقة وعملاً بمبدأ شخصية المسؤولية أو فردية العقوبة يجب تعيين وتحديد الأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام حتى تُسند لهم جرائم الإخلال برخص البناء وهم كالتالي:

1- مالك الأرض أو المبنى: يعتبر مالك الأرض أو البناية الذي يحوز على عقد أو شهادة ملكية الأرض أو البناية، المسؤول الأول عن الأشغال المقامة بصفة غير مشروعة.¹

إلا أنّ بعض الأنظمة القضائية قد ذهبت إلى معاقبة من قام بارتكاب إحدى جرائم رخص البناء بغض النظر عن البحث في مدى صلاحية صفة المالك، فالقاضي ليس له الحق في البحث عما إذا كان الشخص الذي شرع في البناء بدون رخصة هو المالك الحقيقي أم لا.²

2- أشخاص في حكم المالك: رخص قانون التعمير للمالك بأن يمنح لغيره ممارسة بعض الحقوق نيابة عنه فيما يتعلّق بأشغال البناء والهدم وهم:

أ- الموكل: كل الحقوق الممنوحة بموجب أحكام قانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبّقة له تجيز للمالك أن يقوم بتوكيل شخص آخر للقيام بأشغال التعمير سواء بناء، هدم، تجزئة، بموجب وكالة خاصة طبقاً للقانون المدني³ وعليه كل مخالفة تعمير ترتكب في حدود هذه الوكالة يسأل عنها المالك.

ب- المستأجر: تمّ النص على المستأجر ضمن المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁴ الذي يحدّد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، وأعطت له إمكانية طلب رخصة البناء متى رخص له المالك بذلك قانوناً، الأمر الذي يترتّب عنه في حال ارتكاب مخالفة تعمير بمناسبة هذا البناء - أي في حدود الترخيص - مسؤولية المالك جزائياً.

3- الأشخاص المكلفون بتنفيذ الأشغال: يتم تحديد مسؤولية الأشخاص المكلفون بتنفيذ الأشغال في حال إقدامهم على عملية التنفيذ المادي للأشغال مع علمهم بمخالفتها للضوابط المقررة قانوناً ولا يمكن تحريك مسؤوليتهم إلا في حالة خرق مقتضيات رخصة البناء والتصاميم المرفقة بها.⁵

¹ - بن نجاعي نوال ريمة، مرجع سابق، ص 411.

² - بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 200.

³ - أنظر المواد من 571 إلى 589 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (ملغى)، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26، المؤرخ في 01 جوان 1991.

⁵ - بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 202.

ولعلّ المهندس المعماري والمقاول من أهم الأشخاص المكلفون بتنفيذ الأشغال، وإذا كان إخلالهما بالالتزامات التعاقدية المتفق عليها مع صاحب البناء يثير مسؤولية تعاقدية طبقاً للقواعد العامة، فإنّ إخلالهما بقواعد التعمير والبناء ينشأ عنه مسؤولية جزائية مدام بحوزتهم الرسوم والرخص المسلمة في هذا الشأن.¹

أ- **المقاول:** يقصد به كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء أو منشآت ثابتة أخرى في مقابل أجر دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة.²

وهو كذلك تاجر يحترف عملاً ذا طابع مادي يتمثل في تنفيذ البناء تبعاً للتصميم الذي أعدّه المهندس.³

وبالتالي متى وقع تفويض قانوني من طرف صاحب المشروع وكان التكليف بموجب عقد وكالة، أصبح المقاول مسؤولاً جزائياً عن مخالفات التعمير التي تُرتكب أثناء تنفيذ الأشغال المتعاقد عليها نظراً لافتراض المهارة في تنفيذ أعمال البناء والعلم بأحكام قواعد التهيئة والتعمير، ولهذا فإنّ المشرّع خصّ المقاول بظرف مشدّد لصفته هذه بموجب المادة 77 الفقرة الثانية من قانون التهيئة والتعمير، بالإضافة لما نصت عليه المادة 76 من القانون رقم 08-15.

ب- **المهندس المعماري:** يمكن حصر الأخطاء التي يرتكبها المهندس المعماري في الخطأ المادي والخطأ الفني، حيث يتمثل الخطأ المادي في الإخلال بواجب الحيطة والحذر العام الذي كان من المفروض أن يلتزم به جميع المكلفين بما فيهم رجال الفن والمهنة، أما الخطأ الفني فيتمثل في الإخلال بالقواعد العلمية والفنية.⁴

فالمهندس يقوم أساساً بعمل فكري أو ذهني هو تصميم البناء ووضع مشروعات تنفيذه⁵ ويقصد به كذلك الشخص المكلف من قبل رب العمل بإعداد الرسوم والتصميمات اللازمة لإقامة المباني أو المنشآت الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة مقاول.⁶

وعليه فإنّ العلاقة التي تربط صاحب العمل بصاحب المشروع هي علاقة عقدية تتم حسب الأشكال التي يوجبها القانون، لهذا نجد أن المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 94-07⁷ قد حملت المهندس مسؤولية جميع الأعمال المهنية المنوطة به باعتباره أول شخص كان يفترض فيه الإلمام بقواعد التعمير.

ولعلّ من أبرز جرائم المهندسين فيما يخص جرائم رخص البناء ما يلي:

1 - بزغيش بويكر، نفس المرجع، ص 202.

2 - محمد شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2004، ص 109.

3 - محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، 1985، ص 11.

4 - بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 202.

5 - محمد شكري سرور، مرجع سابق، ص 11.

6 - محمد شنب، مرجع سابق، ص 101.

7 - المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلّق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 32، المؤرخ في 25 ماي 1994.

1- عدم الالتزام بالأصول الفنية المعمول بها في التصميم في حالة عدم القيام بالدراسات الضرورية على التربة أو حالة عدم احترام المعايير المعتمدة في وضع النظام الإنشائي للمشروع، بالإضافة لعدم القيام بالمقاييس التنفيذية للمشروع فيما يخص كمية الخرسانة ونسبة حديد التسليح المستخدم بها والتي يقع على عاتق المهندس المعماري المكلف بالتصميم أن يقوم بعملية المقاييس لمشروع البناء.¹

2- عدم الالتزام بالأصول الفنية في الإشراف على التنفيذ، وبالتالي فإن مهمة المهندس المعماري لا تقتصر على إعداد التصاميم بل تتعداها إلى الإشراف على التنفيذ، حيث أن أي إخلال يصدر عنه بشأن ذلك يترتب عليه مسؤولية جزائية إلى جانب المسؤولية المدنية.²

المادة 76 من القانون رقم 08-15 قد نصت على تطبيق العقوبات المنصوص عليها على كل مهندس معماري قام بإعطاء أوامر تسببت في ارتكاب مخالفة البناء بدون رخصة.

المبحث الثاني: معاينة ومتابعة جرائم رخص البناء

تطبيقاً لما جاءت به المادة 75 من القانون رقم 90-29 فإنه بعد انتهاء أشغال البناء يجب مطابقة الأشغال لرخصة البناء عن طريق شهادة مطابقة، غير أنه من الناحية العملية فإن الأشخاص المعنيين لا يسعون إلى إجراء المطابقة واللجنة كذلك لا تقوم بالمهام المخولة لها لأنه لا يوجد ما يفرض عليها ذلك.³

هذا الأمر اضطرّ بالمشرع الجزائري لتشديد الرقابة على مطابقة البناء للرخص الممنوحة، فقام بتعديل نص المادة 73 من القانون رقم 90-29 والي نصت صراحة على قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، كما حدّد القانون تشكيلة الأعوان المؤهلين للقيام بالمعاينات وحدّد مهامهم فيما يخص تحرير محاضر المعاينات ومنحهم السلطات اللازمة للقيام بأداء مهامهم المنوطة بهم (المطلب الأول)، بالإضافة لمتابعة المخالفين من خلال تحريك الدعوى العمومية ضد مرتكبي تلك المخالفات لأحكام قوانين التهيئة والتعمير فيما يتعلّق بجريمتي البناء بدون رخصة والبناء غير المطابق لرخصة البناء (المطلب الثاني).

¹ - قشوش حامد هدى، المسؤولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، (دراسة مقارنة)، دار النهضة، القاهرة، 1994، ص 50.

² - يزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 203.

³ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، 285.

المطلب الأول: إجراءات معاينة جرائم رخص البناء

جرائم رخص البناء شأنها شأن بقية الجرائم الأخرى المتعلقة بالعمارة تتطلب المعاينة والإثبات ومتابعة مرتكبيها، الأمر الذي يستلزم لأجل قيام دليل بشأنها معاينة الجريمة معاينة مادية وإثباتها عن طريق هيئات إدارية تتولى مهمة المحافظة على النظام العام العمراني و من طرف أعوان مؤهلون قانوناً لتقصي مخالفات رخص البناء (الفرع الأول)، كما منح لهم القانون سلطات خاصة تسمح لهم باتخاذ الإجراءات اللازمة في حالة الإخلال بقواعد التهيئة والتعمير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأشخاص المؤهلون لمعاينة جرائم رخص لبناء

حدّد المشرع الجزائري هؤلاء الأشخاص في القانون رقم 90-29 بالإضافة إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55¹ الذي يحدّد شروط تعيين الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها.

أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي

تتولى البلدية دور الرقابة من خلال التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها والسهرة على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن، وكذا السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية في حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها.²

يظهر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في معاينة هذه الجرائم من خلال ما نصّت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 والتي جاء فيها: "... يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائيات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما".

المادة رقم 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 هي الأخرى نصّت على وجوب موافقة الأعوان المؤهلين قانوناً لرئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء عملية المراقبة وهو الأمر الذي يتّضح منه حرص المشرع على تغطية عدم إمام بعض رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالقوانين المتعلقة بمجال التعمير.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، المؤرخ في 05 فيفري 2006.

² - مزيد من الإطلاع أنظر نص المادة 115 من القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، المؤرخ في 03 جويلية 2011.

ثانياً: أعوان البحث والتقصي عن جرائم رخص البناء

اهتم المشرع الجزائري اهتماماً بالغاً بمرحلة البحث والتحري عن جرائم رخص البناء ومعاينتها ويظهر ذلك من خلال تدعيم صفوف الضبطية المكلفة بهذه المهمة وهذا سواء من خلال تعديل سنة 2004 الذي طرأ على القانون رقم 90-29 أو من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-55.¹

لهذا فإنّ الأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم رخص البناء حسب المرسوم التنفيذي رقم 06-55 هم كالتالي:

- 1- مفتشو التعمير .
 - 2- المستخدمون الذين يعملون بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ويعينون من بين:
 - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية) .
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين .
 - المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير .
 - المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير .
 - التقنيين السامين (في البناء) ذوي خبرة خمس (05) سنوات على الأقل في ميدان التعمير .
 - 03 - الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:
 - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية) .
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين .
 - المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير .
- ويعين هؤلاء الأعوان من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن أو بمصالحها غير المركزية، وحسب المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 فإنه علاوة على ضباط² وأعوان¹ الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من:

¹ - بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 232.

² - نصت المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: " يتّمع بصفة ضابط الشرطة القضائية:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية،

- ضباط الدرك الوطني،

- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين، ومحافظي ضباط الشرطة للأمن الوطني،

- مفتشي التعمير .
- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .
- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.
- وفي حالة ارتكاب إحدى جرائم العمران التي تمس بالبيئة فإنه يمكن أن يتدخل في تقصي 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 والتثمين والمراقبة

تجدر الإشارة أنه قد تمّ تنشيط شرطة العمران وحماية البيئة التي تتكفل بمحاربة المباني غير المشروعة ومراقبة المنشآت الصناعية حماية للبيئة ومنع أي بناء بدون ترخيص.²

الفرع الثاني: السلطات التي يتمتع بها الأعوان المؤهلون لمعاينة جرائم رخص البناء

نظراً لخصوصية جرائم رخص البناء وبسبب طابعها المادي والتقني في معظم الأحيان، فقد حرص المشرع أن يتم إثبات المخالفات أياً كانت طبيعتها في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعوان المذكورين سابقاً كل حسب اختصاصه، وذلك بتحرير محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم المعمول به في مثل تلك الحالات، كما خول المشرع الجزائري للأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم رخص البناء بالاستعانة بالقوة العمومية في حالة ما إذا تم عرقلة مهامهم.

- نوو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث (03) 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 وأعوان الشرطة للأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث سنوات (03) 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 خصيصاً بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني ووزير العدل...".

¹ - نصت المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: " 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 ".

² - بزغيش بوبكر، مرجع سابق. ص 234.

أولاً: تحرير محاضر معاينة

تنتهي الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناء بتحرير محاضر يتمّ فيها إثبات مختلف أنواع مخالفات البناء غير القانوني وكل التجاوزات المسجلة إخلالاً بقواعد التعمير ولتلك المحاضر حجبية ووزن قانوني ويتم تحريرها من طرف الموظفين أو الأعوان المختصين وفقاً للشروط والأشكال التي حددها القانون لإثبات ارتكاب الجرائم والإجراءات التي اتخذت بشأنها.

أما بالنسبة لشكل المحاضر فهي عبارة عن استمارات خاصة تحمل أرقاماً تسلسلية تجد مرجعاً لها في سجل معاينة الجرائم الممسوك لدى رئيس المجلس الشعبي ومدير التعمير والبناء المختصين إقليمياً والمؤشر عليه لدى المحكمة المختصة.¹

وأثناء دراستنا للمرسوم التنفيذي رقم 06-55 فإنّ وجدناه قد نصّ على مختلف أنواع المحاضر الخاصة بمخالفات قواعد التهيئة والتعمير والتي يمكن عدّها كما يلي:²

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

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

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

فبالنسبة لمحضر معاينة أشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة، يقوم العون المؤهل بتحرير المحضر ويرسله إلى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى 72 ساعة وترسل منه في نفس الأجل نسخة أخرى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليمياً.³

وفي هذه الحالة تقرّر الجهة القضائية المختصة البث في الدعوى العمومية، أمّا الأمر بمطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء المسلمة أو هدمه كلياً أو جزئياً في أجل تحدده، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين إقليمياً تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.⁴

¹ - نصت المادة رقم 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على ما يلي: " تحرر المحاضر على استمارات تحمل الأرقام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً " .

² - المادة 16 من القانون رقم 06-55 سابق الإشارة إليه.

³ - نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على ما يلي: " يعدّ العون المؤهل قانوناً محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة .

ترسل نسخة منه، في نفس الأجل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي، المختصين إقليمياً " .

⁴ - المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29 سابق الإشارة إليه.

وينضمّن المحضر تدقيقاً لوقائع المخالفة وكذا التصريحات التي يتلقاها من المخالف ثم يوقع محضر المعاينة.¹ ولقد فصلت المحاضر النموذجية في المضمون أكثر، بإضافة نوع الأعمال المخالفة ومكانها وتاريخ القيام بهذه الأعمال؛ اسم المسؤول عنها ولقبه ومكان الازدیاد، وعنوانه بالإضافة إلى ذكر تاريخ تحرير المحضر.

أما فيما يخص حجیة تلك المحاضر فقد نصّت المادة 36 من الأمر رقم 75-67² على أنه " يمكن لأي ضابط أو عون مصلحة شرطة أو موظف أو عون دولة أو مجموعة عمومیة محلف أو مكلف لهذا الغرض أن يحرر محاضر المخالفات وهذه المحاضر تكون بمثابة حجة ما لم يثبت العكس ".

والمحاضر كما هو معلوم تكتسب حجیتها من ناحية قوة الإثبات وذلك عندما تكون صحيحة من حيث الشكل والمضمون وهو ما نصّت عليه المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية.³

تجدر الإشارة إلى أنّ المحاضر المحرّرة من طرف أعوان محلفين هي بعيدة كل البعد عن الشبهات وتبقى محاضرهم صحيحة إلى أن يثبت العكس، حيث أنّ المشرّع الجزائري من خلال تعديل سنة 2004 للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يكون قد منح صفة العون المحلف لكل الموظفين المؤهلين لمعاينة مخالفات رخص البناء.⁴

يظهر لنا فيما يخص جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، أنّ المشرّع الجزائري لم يمنح للجهة الإدارية المختصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر كما فعل ذلك بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة، ونلاحظ كذلك أنّ المشرّع لم يحرص على الفصل الكامل بين المجال الجزائري والمجال الإداري فهناك اشتراك واضح بين القضاء والإدارة فيما يخص المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة والتعمير.

ثانياً: استعمال القوة العمومية

كفل المشرّع الجزائري حماية خاصة للأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم رخص البناء وذلك من خلال تزويدهم بوسيلة مهمة تكفل لهم القيام بمهامهم على أكمل وجه، حيث منحهم الحق في الاستعانة بالقوة العمومية في حالة ما إذا تمّ عرقلتهم أثناء قيامهم بمهامهم.

¹ - 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.

² - الأمر رقم 75-67، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء (ملغى)، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83، المؤرخ 17 أكتوبر 1975.

³ - جاء في نص المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية ما يلي: " لا يكون للمحضر أو تقرير قوة الإثبات، إلا إذا كان صحيحاً في الشكل، ويكون قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعماله وظيفته وأورد فيه عن موضوع داخل في نطاق اختصاصه ما قد رآه أو سمعه أو عاينه بنفسه ".

⁴ - جاء في المادة رقم 76 مكرر بأنّ الموظفين المؤهلون لمعاينة جرائم رخص البناء يؤدون اليمين الآتية أمام رئيس المحكمة المختصة، وصيغة اليمين هي كالتالي: " أقسم بالله العليّ العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها عليّ ".

كما تجدر الإشارة إلى أنّ هذا الإجراء قد تمّ إضافته بموجب القانون رقم 04-05¹ ضمن المادة 09 منه التي أضافت المادة 76 مكرر 01، ولم يكن منصوص على هذا الإجراء من قبل ضمن القانون رقم 90-29، ولا حتى المرسوم التشريعي رقم 94-07.²

خصّ المشرّع الجزائري كذلك هؤلاء الأعوان بالحماية وحق تسخير القوّة العمومية وذلك ضمن نصوص القانون رقم 08-15، خاصّة المادة 67 التي نصّت على أن يستعين أعوان الدوّلة والبلديات، في حالة عرقلة مهامهم، بالقوّة العموميّة لإيقاف الأشغال و/أو غلق الورشات، بالإضافة إلى نص المادة 69 التي جاء فيها: " تسخّر الدوّلة والجماعات الإقليميّة جميع الوسائل لتسهيل عمل الأعوان المؤهلين والحفاظ على كرامتهم ".

يتّضح من خلال كل ذلك أنّ الرقابة التي يقوم بها هؤلاء الأعوان على المباني لا يمكن أن تتمّ إلاّ عن طريق أدوات الرقابة في مجال العمران وبالأخص رخصة البناء، فهي الآلية الوحيدة والناجعة التي تمكنهم من إثبات المخالفات التي يتقصّونها.³

المطلب الثاني: تحريك الدعوى العمومية في جرائم رخص البناء

تحريك الدعوى العمومية تعتبر أول مرحلة قضائيّة يتم من خلالها قمع الجريمة لئلاّ تنتهي بعد ذلك من تطبيق العقوبة.⁴

ويتم تحريك الدعوى العمومية في مادة رخص البناء أي البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها، طبقاً للمادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية، إمّا من طرف النيابة العامّة أو من طرف الإدعاء المدني.⁵

الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامّة

للنيابة العامّة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جرائم رخص البناء، حيث نصّت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنّه: " طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29... يعدّ العون المؤهل قانوناً محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلّمة ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدّى اثني وسبعون (72) ساعة...". كما نصّت المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: "

¹ - نصّت المادة 76 مكرر 01 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: " يمكن الأعوان المذكورين في المادة 76 مكرر أعلاه، الاستعانة بالقوّة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم ".

² - بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 236.

³ - بزغيش بويكر، نفس المرجع، ص 236.

⁴ - قرّاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 147.

⁵ - شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2015/2016، ص 168.

في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة...".

ومن خلال استقراء نص المادتين سالفتي الذكر يتضح أنّ محاضر المخالفات التي نصّ عليها القانون والتنظيم أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية¹، لتقوم الجهة القضائية المختصة بالبحث في تلك الدعوى.

حيث منحها المشرع إلى جانب الحكم بالعقوبات المنصوص عليها قانوناً؛ سلطة اتخاذ التدابير والمتمثلة في إلزام الشخص بمطابقة البناء للرخصة المسلمة أو إلزامه بهدم البناء كلياً أو جزئياً في أجل يحدده القاضي وفقاً لنص المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

كما أنّ وكيل الجمهورية يقوم بمباشرة الدعوى الجزائية بعد تلقي محضر المخالفة ويقوم باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح على أساس أنّ هذه القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة هذه المخالفات هي معاينة مادية وأغلب المحاضر التي تحتويها لها نماذج محددة قانوناً وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها.²

بيدوا من خلال الإجراءات المذكورة أعلاه أنّ المشرع قد سلك نفس نهج المشرع الفرنسي الذي يلزم الإدارة عند معاينتها لمخالفة ما بأن ترسل نسخة من محضر المعاينة إلى النيابة العامة.³

ثانياً: تحريك الدعوى العمومية من طريق الإدعاء المدني الأصلي

يحق للشخص المتضرر من أشغال البناء غير المطابق لرخص البناء أو البناء بدون رخصة أن يتأسس كطرف مدني أمام القاضي الجزائي للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء تلك الجنحة عملاً بالأحكام العامة الواردة في قانون الإجراءات الجزائية فضلاً على أنّه يمكنه رفع دعوى مدنية مستقلة.⁴

المشرع الجزائري كذلك اعترف من خلال نص المادة 74 من القانون رقم 90-29 للجمعيات بالتأسيس كطرف مدني أمام القضاء الجزائي عندما يكون قانونها الأساسي ينص على العمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، حيث جاء في المادة 74 من القانون رقم 90-29 ما يلي: " 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 ".

¹ - محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 148.
² - بوطريكي الميلود، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مجلة الرقيب، العدد 02، المغرب، 2012، ص 35.

³ - MORENO Dominique, Le juge judiciaire et le droit de l'urbanisme, Editions LGDJ, Paris, 1991, p 260.

⁴ - عبد العزيز نويري، " رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية "، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان، " المنازعات المتعلقة بالعمارة "، منشورات الساحل الجزائر، 2008، ص 66.

يستفرا من خلال ذلك أنّ المشرّع قد اعترف للجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط بأن تقدّم شكوى أمام قاضي التحقيق مصحوبة بإدعاء مدني، ثم تتأسس أمام القاضي الجزائري وهذا للمطالبة بالحقوق المعترف بها لطرف مدني إذا تعلّق الأمر بجريمة من الجرائم الماسّة بقانون التعمير.¹

تجدر الإشارة إلى أنّ القضاء الفرنسي وسّع في مجال تحريك الدعوى العمومية، حيث أضاف إلى جانب الجمعيات المؤسسة قانوناً، إمكانية الإدعاء من طرف الأشخاص العامّة أو الخاصّة أمام القاضي الجزائري إذا تعلّق الأمر بجريمة البناء بدون ترخيص،² غير أنّه غير موقفه السابق وأصبح يقبل التأسيس كطرف مدني أمام قاضي التحقيق لتحريك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء بدون رخصة طالما أنّ الدعوى العمومية ترفع باسم المصلحة العامّة.³

خاتمة:

يظهر من خلال ما سبق أنّ المشرّع الجزائري قد سعى إلى اعتماد إستراتيجية متكاملة للقضاء على البناء الفوضوي الذي أثر سلباً على العمران والمدينة في الجزائر، وهو ما يظهر لنا من خلال جملة النصوص القانونية المختلفة التي تمّ سنّها مطلع الألفية الثالثة، كل ذلك جاء رغبة من المشرّع في التحديد الدقيق لمختلف التصرفات التي تعتبر انتهاكاً لقوانين العمران في الجزائر وأشكالاً من الصور الإجرامية التي يترتّب على مرتكبيها المسؤولية الجزائية، فالمشرّع من خلال قيامه بذلك يكون قد أرسى قواعد مبدأ الشرعية الجنائية وأعطى الجهات المسؤولة الآليات القانونية التي تتمكّن من خلالها ملاحقة ومتابعة مرتكبي تلك الجرائم وتسليط مختلف العقوبات الردعية عليهم، وذلك طبعاً بعد إحالتهم للقضاء عن طريق تحريك الدعوى العمومية ضدهم.

من خلال هذه الدراسة قد لمسنا مجموعة من النتائج التي نوردتها على شكل عناصر فيما يلي:

1- تذبذب التشريع الجزائري في ضبط مخالفات رخص البناء بشكل واضح، وهو ما لمسناه من خلال هذه الدراسة، حيث لم يحدّد المشرّع أنواع تلك المخالفات إلّا من خلال القانون رقم 04-05 المعدّل للقانون رقم 90-29، فلا يعقل بأن تمرّ أكثر من خمسة عشر سنة دون تحديد واضح للمخالفات العمرانية، ناهيك عن تعدّد القوانين التي تنص على تلك المخالفات وتبعثرها بينها، مثل القانون رقم 08-15 الذي تضمّن مجموعة من المخالفات المتعلقة برخص البناء، وهي نفسها تقريبا التي تضمّنها القانون رقم 90-29 في تعديله لسنة 2004، بالإضافة إلى اختلافها في بعض الأحيان مثل جريمة البناء بدون رخصة والتي يعاقب عليها القانون رقم 90-29 عند القيام بتشديد بناية بدون رخصة بينما يعاقب القانون رقم 08-15 عليها بمجرد محاولة تشييد بناية بدون رخصة.

¹ - يزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 238.

² - MATHIEU Gilles, SANS Sebastien, guide du contentieux pénal du permis de construire, Editions Edilax, Aix-en-provence, 2005, pp. 68-72.

³ - Henri Jacquot et François Priet : « Droit de L'urbanisme », DALLOZ, 4e édition, Paris 2001, p 730.

2- غياب التعريفات التشريعية لمخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري، الأمر الذي جعلنا نستعين دائما بتعريفات الفقه والقضاء للتغطية على ذلك النقص.

3- توسيع المشرع الجزائري لتشكيلة الأعوان المكلفين بمعاينة مخالفات التعمير، فبالإضافة لضباط وأعوان الشرطة القضائية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، يؤهل للبحث في مخالفات التعمير كل من مفتشو التعمير والمستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لوزارة السكن والعمران والمستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

4- توسيع صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي من سلطة مباشرة عملية هدم بنايات بدون رخصة دون اللجوء إلى القضاء، كذلك قيام المشرع بإحالة صلاحية إصدار قرار الهدم للسيد الوالي في حالة تماطل رئيس البلدية في القيام بمهامه المنوطة به في هذا المجال بعد انقضاء الأجل المحدد..

5- لاحظنا غياب النزعة الردعية المطلوبة في مختلف قوانين البناء والتعمير، حيث تغطي نزعة الصلح والمصالحة على تلك القوانين في تصديها لجرائم رخص البناء.

ونتيجة لكل ذلك فإن نقترح جملة من النقاط التي نراها ضرورية لسد الخلل الملاحظ:

1- نرجو من المشرع الجزائري جمع مختلف النصوص المتعلقة بالتهيئة والتعمير في مدونة واحدة خاصة مع وجود بعض التكرار بين النصوص القانونية، بالإضافة إلى أن أغلب مواضيعها واحدة وتصب في مجال واحد متشابه.

2- توحيد النصوص القانونية المتعلقة بجرائم رخص البناء منعاً للتضارب فيما بينها وتسهيلاً للجهات المعنية من أجل متابعة مرتكبي تلك المخالفات تطبيقاً لمبدأ الشرعية، وغلقاً للباب أمام الاجتهادات الواسعة والتأويلات الكثيرة من طرف الفقه والقضاء، فمن خلال هذه الثغرات ينفذ المخالفون.

3- يجب إحاطة الأعوان المؤهلون لمعاينة جرائم رخص البناء بحماية واسعة وكبيرة، من أجل تمكينهم للقيام بمهامهم دون خوف أو تهديد، كما ندعو إلى إحاطتهم برقابة وإشراف قضائي قطعاً لبعض التصرفات التي تصدر عن بعضهم ممثلة في التواطؤ مع المخالفين.

4- ضرورة تسريع عمليات وإجراءات معاينة جرائم رخص البناء، حيث أثبتت التجربة تماطل الإدارة وخاصة من جهة رؤساء المجالس الشعبية البلدية في القيام بمهامهم، وهو ما تسبب في جرأة المخالفين وقيامهم باستكمال بناياتهم ومشاريعهم وفرض الأمر الواقع على الإدارة، لهذا كان من الأفضل التدخل العاجل تقادياً لكل ذلك.

5- يجب على المشرع الجزائري تشديد العقوبات والغرامات الردعية المتعلقة بجرائم رخص البناء وتطبيقها على أرض الواقع فعلياً، وعدم تركها حبيسة النصوص التي صيغت فيها.

6- ندعو إلى إنشاء هيئة بلدية مشتركة بين مختلف القطاعات تتولى مهمة معاينة مخالفات البناء والتعمير وعلى رأسها مخالفات رخص البناء، وذلك لخلق انسجام وتنسيق أكبر .

قائمة المصادر والمراجع:

1- القوانين

1- القوانين العادية

أ- القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، المؤرخ في 02 ديسمبر 1990.

ب- القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51، المؤرخ في 15 أوت 2004.

ج- القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، المؤرخ في 03 أوت 2008.

د- القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، المؤرخ في 03 جويلية 2011.

2- الأوامر

أ- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975.

ب- الأمر رقم 75-67، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء (ملغى)، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83، المؤرخ في 17 أكتوبر 1975.

3- المراسيم التشريعية

أ- المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 32، المؤرخ في 25 ماي 1994.

4- المراسيم التنفيذية

أ- مرسوم تنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (ملغى)، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26، المؤرخ في 01 جوان 1991.

ب- المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، المؤرخ في 05 فيفري 2006.

ج- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07، المؤرخ في 12 فيفري 2015.

II - الكتب

01- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2010.
02- حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1994.

03- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الجزائر، 2011.
04- فزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة (بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.

05- قشوش حامد هدى، المسؤولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، (دراسة مقارنة)، دار النهضة، القاهرة، 1994.

06- كموني جواد، ضبط مخالفات التعمير في المغرب (أزمة قانون أو إكراهات الواقع)، مكتبة الرشاد سطات للنشر والتوزيع، المغرب، 2014.

07- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2003.
08- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، 1985.

09- محمد شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2004.

III- الرسائل العلمية

1- أطروحات دكتوراه

أ- بزغيش بويكر، منازعات العمران، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.

ب- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2015/2016.

ج- عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، 2011.

د- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014/2015.

هـ- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005.

و- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2015/2016.

2- رسائل ماجستير

أ- سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.

ب- كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015/2016.

ج- محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.

IV- المقالات العلمية

01- 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.

02- بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.

03- بودوح ماجدة شهباز، بوسطة شهرزاد، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تدهم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد 05، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

04- بوطريكي الميلود، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مجلة الرقيب، العدد 02، المغرب، 2012.

05- عبد العزيز نويري، " رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية "، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان، " المنازعات المتعلقة بالعمران "، منشورات الساحل الجزائري، 2008.

06- غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المقال، المهندس، صاحب البناء، مجلة الحقوق الكويتية، العدد 03، مجلس النشر العلمي لجامعة الكويت، 1995.

- 01- DAVIGNON Jean-François, Droit de l'urbanisme, Editions Dalloz, Paris, 2004.
- 02- GUILLOT Phillipe Ch.A, Droit de l'urbanisme, Editions Ellipses, Paris, 2001.
- 03- Henri Jacquot et François Priet : « Droit de L'urbanisme », DALLOZ, 4e édition, Paris 2001.
- 04- MATHIEU Gilles, SANS Sebastien, guide du contentieux pénal du permis de construire, Editions Edilaix, Aix-en-provence, 2005.
- 05- MORENO Dominique, Le juge judiciaire et le droit de l'urbanisme, Editions LGDJ, Paris, 1991.