

جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري

The crime of building without a license in the Algerian legal system

عدة بوهدة محمد الأمين

جامعة وهران 2 محمد بن أحمد (الجزائر)، addabouhadda@gmail.com

تاريخ النشر: 2021/06/07

تاريخ القبول: 2021/05/26

تاريخ الاستلام: 2021/05/14

ملخص:

إن الحق في الملكية حق كرسه مختلف الدساتير الجزائرية المتعاقبة، وما ينتج عنه من الحق في البناء، حيث أن هذا الأخير هو إجراء ضروري من أجل المحافظة على حياة الأفراد وسلامتهم وكذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء والتعمير للمحافظة على جمال المدن، حيث تؤدي رخصة البناء دورا بالغ الأهمية في تجسيد الرقابة القبلية على أشغال البناء في المناطق الساحلية، فمن خلالها يتم ضمان التوازن بين حق الأفراد في البناء وحق المجتمع في مراقبة البناء على نحو يضمن التحكم وتشبيد المدن وكذا حماية الساحل بكل مكوناته.

كلمات مفتاحية: رخصة البناء، جنحة البناء بدون رخصة، العقوبات، الرقابة الإدارية

Summary:

The building permit plays a very important role in embodying tribal control over construction works in coastal areas, through which a balance is ensured between the right of individuals to build and the right of society to monitor construction in a manner that guarantees control and construction of cities as well as the protection of the coast with all its components.

Keywords: Building Permit, Misdemeanor construction without a permit, Penalties, Administrative control.

مقدمة:

إن الحق في الملكية حق كرسنه مختلف الدساتير الجزائرية المتعاقبة، وما ينتج عنه من الحق في البناء حيث أن هذا الأخير هو إجراء ضروري من أجل المحافظة على حياة الأفراد وسلامتهم وكذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء والتعمير للمحافظة على جمال المدن .

هذا ولم يولي المشرع الجزائري أهمية كبيرة للبناء بدون رخصة باعتباره جريمة قائمة بذاتها إلا بعد تعديل قانون التهيئة والتعمير بموجب القانون 04-05¹، إذ يشكل إرتكاب فعل البناء بدون رخصة أول واقعة تسمح للجهات القضائية التدخل عن طريق إتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات التي يتخذ الإجراء المناسب بإستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح ، على أساس هاته القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة المخالفات مادية ، مما يتعين معه البحث الدقيق في أركان جريمة البناء بدون رخصة ، خاصة في ظل تزايد كثرة أعمال التشييد والبناء بدون سند قانوني ، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى إصدار قانون رقم 08-15 المتعلق لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، فإلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط أحكام البناء بدون رخصة في قانون التعمير والقوانين ذات الصلة ؟

وسنحاول الإجابة على هذه الإشكالية سنحاول التطرق إلى أركان جنحة البناء بدون رخصة ، وكذا العقوبات المطبقة عليها .

2. الركن الشرعي لجريمة البناء بدون ترخيص

¹ - من ذلك مثلا ما قضت به المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، من أنه تحدد أنواع المخالفات موضوع العقوبات المالية ومبالغ الغرامات الجزافية كما يأتي : بخصوص تشييد بناء دون رخصة بناء حيث جاء فيها : - تشييد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك العمومية ألفا دينار (2000 دج) ، تشييد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو ملكية خاصة تابعة للغير : ألفا وخمسمائة دينار (1500 دج) تشييد بناية دون رخصة بناء على أرض خاصة : ألف دينار (1000 دج).

إستنادا إلى مبدأ الشرعية التي تقضي بلا جريمة ولا عقوبة ولا تديبر امن بغير قانون حسب ما جاءت به المادة الأولى من قانون العقوبات¹، فإن أعمال البناء والتشييد بدون رخصة مجرمة بموجب من قانون التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة ، وسنحاول من خلال هذا الفرع الكشف والتطرق إلى أهم النصوص التي جرمت البناء بدون رخصة .

1.2 تجريم البناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 90-29

نصت المادة 78 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم على إلزام الإدارة بهدم البناء المشيد دون رخصة، وبهذا يكون المشرع نقل إختصاص كل من القاضي الجزائري والإداري إلى الإدارة².

أما فيما يتعلق بالمتابعة الجزائية فقد نصت المادة 77 من القانون رقم 90-29: " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ اشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة³ 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 " .

1 - الأمر 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ، ج ر رقم 49 .

2 - كانت المادة 78 من القانون رقم 90-29 قبل إلغائها تجيز للقاضي الجزائري في حالة الإدانة بجريمة البناء بدون رخصة أن يحكم أيضا بالهدم، ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنجاز المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الذي ألغى المادة 78 السابقة الذكر، ومكّن الإدارة من إختصاص الهدم إلا أنها ألزمتها بموجب المادتين 52 و 53 من المرسوم اللجوء إلى القاضي الإداري الإستعجالي للنطق بتثبيت أمر توقيف الأشغال، وإذا لم يحترم هذا الأمر يتم الهدم. ولقد تم إلغاء هاتان المادتان بدورها بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 .

3 - يستحسن ذكر مصطلح **العود** إلى الجريمة بدل العودة .

من خلال هذه المادة نلاحظ أنها تقتصر على العقوبة، لكن بالرجوع للمادة 52 في فقرتها الأولى فإنها تضمنت الإلتزام الذي يشكل مخالفته جريمة البناء دون رخصة بقولها: "تشتت رخصة البناء من أجل تشييد البنائات الجديدة مهما كان إستعمالها وتمديد البنائات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجبات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح".

نستنتج من خلال هذه المادتين نلاحظ أن كل من المادتين 52 و 77 من القانون 90-29 تشكلان الركن الشرعي للجريمة، وعليه يتعين على نيابة الجمهورية المتابعة على أساسهما معا، كما أنه على القاضي الجزائي المحاكمة والإدانة على أساسهما معا أيضا، إذ أن المادة 52 غير كافية لوحدها بإعتبارها تبين الفعل المجرم، كما أن المادة 77 قاصرة على عنصر العقاب فقط، خاصة وأنها لا تنص على صراحة على العقاب على البناء بدون رخصة وإنما تعاقب كل مخالفة للإلتزامات التي يفرضها القانون المذكور.¹

2.2 تجريم البناء بدون رخصة في ظل القانون رقم 08-15

تجدر الإشارة إلى أن القانون رقم 08-15 المتعلق لقواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها، قد تم تمديده بموجب قانون المالية لسنة 2020 لمدة ثلاث سنوات تبدأ من 3 أوت 2019 إلى 2 أوت 2022²، حيث نصت المادة 79 على جنحة البناء بدون رخصة بقولها: "يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار

¹ - قراني ياسمين: "النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا"، دار هومه، الجزائر 2016، ص ص 28-30.

² - حسب المادة 94 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها نصت بأنه: "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنائات وإتمام إنجازها كما تنص عليه أحكام هذا القانون في أجل 5 سنوات ابتداءً 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 13-08 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 التي عدلت أحكام المادة 94 من القانون 08-15 على أن: "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنائات وإتمام إنجازها في أجل ثلاث (03) سنوات ابتداءً من تاريخ 03 أوت 2013 ... والباقي دون تغيير ..."; وبالتالي إنتهى مفعول سريان هذا القانون يوم 02/06/2016، لكن سرعان ما تم تمديده بموجب المادة 113 من القانون رقم 17-11 المتضمن

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".

حسن ما فعل المشرع وفق هذع المادة بأن نصّ على الفعل المجرم والعقوبة في نفس النص، على خلاف ما تضمنته المادتان 52 و 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

وعليه ، نحن أمام نصوص قانونية مختلفة تجرم وتعاقب على نفس الفعل، وهو ما يؤدي إلى عدم الإستقرار في العمل القضائي، الأمر الذي يدفعنا للتساؤل عن النص القانوني الواجب التطبيق ؟

للإجابة على ذلك، فإن القانون رقم 08-15 هو نص مؤقت ينتهي سريان العمل به بإنتهاء الوقت المخصص له، في حين أن المادة أحكام القانون رقم 90-29 ستبقى سارية المفعول، ومن هذا المنطلق فإنه يتوجب على المحكمة إجراء المتابعة الجزائية على أساس المادتين 52 و 77 من قانون التهيئة والتعمير ، وهو ما لاحظناه عمليا من خلال الأحكام والقرارات القضائية ، أنه لا توجد متابعات بتهمة البناء بدون رخصة على أساس المادة 79 من القانون رقم 08-15 منذ صدوره ، بل على أساس المادتان 52 و 77 من القانون 90-29¹.

3. الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة

تقوم جريمة البناء بدون رخصة بتوافر ركن مادي المتمثل في النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه متمثلا في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير دون الحصول على ترخيص من الجهات الادارية المختصة²

قانون المالية لسنة 2018 بأثر رجعي من تاريخ 3 أوت 2016 إلى 2 أوت 2019 بعد أن صدرت تعليمتين قبل ذلك تؤكد التمديد

1 - قراتي ياسمين: " النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة" ، المرجع السابق ، ص 38 .

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

وبناءً عليه، يتشكل الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص من عنصرين: الأول فعل البناء والثاني غياب رخصة البناء، ومفاد ذلك أن الركن المادي في هذه الجريمة ركن مركب لا يكفي توافر أحد الفعلين بل يجب توافرها معاً، فعدم الحصول على ترخيص لا يكفي بذاته لتكوين الجريمة ما لم يقترن بفعل البناء.

1.3 فعل البناء

لا تقوم جريمة البناء بدون رخصة إلا إذا قام المتهم بفعل البناء ، وبالرجوع إلى مضمون المادة 1/52 من ذات القانون ، فإنها إشتطت الحصول على رخصة مسبق للقيام بأعمال البناء من إنشاء المباني الجديدة أو تمديد بنايات الموجودة أو تغيير البناء أو إقامة جدار للتدعيم والتسييج ، حيث نصت بقولها : " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد بنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد بنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولا إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج " ، وهو الأمر الذي أكدته المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي اشترطت حيازة رخصة بناء بالنسبة لتشييد بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ¹ .

يستنتج من النصوص المذكورة أعلاه أن جريمة البناء دون رخصة جريمة إيجابية تتطلب القيام بالفعل الجرم ليتوفر ركنها المادي ، لذا وجب تحديد البناء الجرم .

1.1.3 إنشاء المباني

1 - أما المادة 79 من القانون 08-15 الملغاة فكانت تنص على : " يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء " . الملاحظ على هذه العبارة أنها عامة لا تتضمن مضمون فعل التشييد ولا صورته ، ولعل أن إطلاق صيغة النص جاءت مقصودة لتوسيع نطاق التجريم ، وعليه يمكن المعاقبة في حالة مخالفة أي صورة من صور البناء، وحسن ما فعل المشرع بأن أعطى سلطة أكبر للقاضي الجزائري في تكيف المخالفة .

ويقصد بالإنشاء، الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة¹ .

وقد عُرف البناء في التشريع الجزائري في المادة 2 من القانون رقم 08-15 -السايرة المفعول- على أنه: "كل بناية أو منشأة يوجه إستعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات .
تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة " .

أما الفقه فقد عرفه بأنه كل شيء متماسك من صنع الإنسان وإتصل بالأرض ، وفي تعريف آخر "البناء هو مجموعة من المواد أيا كان نوعها، جيسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار ويستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما إليها بناء من تماثيل مبنية بناء وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء"².

وعملا بنص المادة 2 المذكورة أعلاه، فإنه يستوي أن يكون نوع المبنى عمارة أو منزل أو حتى مستودع لأن المشرع ذكر مجموعة من أوجه الإستعمال على سبيل المثال، كما ساوى المشرع بين مختلف الملكيات بأن أكد على أن الأملاك العمومية تخضع هي الأخرى لرخصة البناء من أجل البناء عليها أضف على ذلك أنه لم يبالي بموقع المبنى الذي يمكن أن يكون مشيدا على سطح الأرض أو في باطنها مثل الأنفاق ومحطات المترو أو في مياه البحر مثل السدود والقنوات والجسور³.

2.1.3 تمديد البنايات الموجودة وتغييرها

1 - عزري الزين: "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري" ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، عدد 8 ، ص 7.

2 - عبد الرزاق أحمد السنهوري: "الوسيط في شرح القانون المدني الجديد" ، ج 8 ، ط 3 ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 1998 ص 24 .

3 - قزاي ياسمين: "النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة" ، المرجع السابق ، ص 44-45 .

عبر المشرع الجزائري في المادة 1/52 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتعمير، عن هذا المظهر للبناء بتعبير "تمديد البناءات الموجودة"، فالتמיד هو الزيادة في مساحة البناءة أو في حجمها وعليه فإنه يأخذ صورتين فإما أن تكون الزيادة أفقية عن طريق التوسيع وإما أن تكون عمودية عن طريق التعلية¹، لكن المشرع لم يفصل في ذلك أي هل قصد التمديد الأفقي لهذه البناءات أم تمديدها العمودي أم كلاهما معا؟.

ولعل ما يوحي بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البناءات أفقياً أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها وهذا ما يدعو إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها².

ومما يؤكد أن المشرع الجزائري قصد بتمديد البناءات "التوسيع" ما جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر بتاريخ 2000/06/17: "حيث أنه في قضية الحال فان المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 90-29 وهو ما يعد خرقاً صارخاً للأحكام القانونية، وأنه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم المنصوص عليها بالمادة 78 من نفس القانون".³

أما تغيير البناء فيقصد به تعديل معالم المبنى القائم، وقد يقترن في الأذهان معنى التعديل من معنى التوسيع لكنه لا يختلط به، لأن تغيير المبنى ليس من الضروري أن يترتب عليه توسعته⁽⁴⁾، وقد حدد

1 - يقصد بالتوسيع "زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجماً ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلهما حجرة واحدة كبيرة، أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلهما شقة واحدة"؛ أما التعلية فيقصد بها: "زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من عدد الطوابق المرخص بها، كإقامة طابق أو دور فوق عمارة قائمة زيادة على عدد الطوابق أو الأدوار الواردة بالترخيص". انظر إلى: كمال محمد الأمين: "الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء"، المرجع السابق، ص 170.

2 - عزري الزين: "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 8.

3 - قرار مجلس الدولة رقم 179545 صادر بتاريخ 2000/06/17، قرار غير منشور أورده حمدي باشا عمر: "القضاء العقاري" المرجع السابق، ص 227.

4 - عزري الزين: "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، المرجع نفسه، ص 8.

المشرع في المادة 52 المقصود بتغيير البناء، فهو يشمل فقط، الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تفضي إلى ساحات عمومية.

ولقد بالغ المشرع في إشتراط أن تكون الصورة الأخيرة تمس بالواجهات الخارجية للمبنى والتي تطل على الساحات العمومية ، مما يؤدي إلى الإفلات من العقاب إذا كانت البناية في مكان لا توجد به ساحة عمومية وما أكثر هذه الأماكن في المحيط الجزائري نتيجة تفاقم أزمة العقار التي أدت إلى البناء على المساحات العقارية بشكل متقارب لا يفرقه إلا الطريق العمومي أو مجرد ممر¹.

فالتقييم بفتح النوافذ في المسكن يدخل في مفهوم تغيير البناء لأنه يمس بالواجهات الخارجة للمبنى والتي ينبغي الحصول على رخصة بناء مثلما جاء في قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2015/01/22 بقوله: " حيث يتضح لمجلس الدولة من فحص أوراق ملف القضية أن البلدية المستأنفة تطلب إلزام المستأنف عليه بغلق النوافذ كان قد فتحها بسكنه رغم أن المادة 76 مكرر4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 تخولها صلاحية تحويل ملف مخالفة التعمير المشار إليها أعلاه إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا من أجل تحريك الدعوى العمومية ضده وإحالته أمام القضاء الجزائري ليتخذ الإجراء المناسب بشأنه بما في ذلك أمره بغلق النوافذ المفتوحة دون رخصة .

حيث أمام هذا الوضع تكون دعوى البلدية الرامية إلى طلبها من القضاء الإداري إلزام المستأنف عليه بغلق النوافذ هي دعوى إدارية غير مؤسسة قانونا².

لذا كان ينبغي على المشرع التحلي بالعمومية في صياغته للمادة 52 بتجريم كافة التغييرات الخارجية للمبنى دون رخصة بناء وعدم حصرها فقط في الواجهات الخارجية التي تطل على الساحات العمومية ، أو على الأقل تحديد مفهوم الساحة العمومية مع إعطائها معنى واسع .

¹ - بخلاف التشريع المصري الذي جرم كافة التغييرات الخارجية قرآني ياسمين: " النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة" ، المرجع السابق ، ص 46 .

² - قرار مجلس الدولة رقم 096068 صادر بتاريخ 2015/01/22 ، قرار غير منشور أورده حمدي باشا عمر: " القضاء العقاري" ، المرجع السابق ، ص 229 .

3.1.3 إقامة جدار للتدعيم أو للتسييح

إن إنجاز جدار صلب هو من صميم أشغال تشييد بناية جديدة ، وقد يكون هذا الجدار حسب المشرع إما من أجل التدعيم أو التسييح .

ويقصد بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل، ولذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط¹.

والغاية من تجريم هذه الصورة من البناء تكمن في خطورة عملية التدعيم التي تستوجب الخضوع لمواصفات تقنية دقيقة ، مما يبرر إخضاعها للرقابة ، لأنه إذا قام مثلا صاحب البناء بهدم جزء من الجدران المتصدعة لغرض تدعيمها فإن لك سيؤدي إلى خلل في توازن أساسات البناء ويمكن ان يؤدي على إنهيار المبنى كليا أو جزئيا².

وعلى الرغم من إقتراب معاني التدعيم والترميم والصيانة وتداخلها في كثير من الأحيان إلا أن القانون لم يستلزم ضرورة الحصول على الترخيص إلا بالنسبة لأعمال التدعيم أما أعمال الترميم والصيانة فلا يجب الحصول على ترخيص قبل القيام بها.

أما فيما يتعلق بتسييح المباني فإن المشرع نص على تجريم التسييح بدون رخصة الذي يأخذ صورة جدار صلب فقط ، مما يجعلنا نستبعد السياجات التي تكون من أسلاك تطبيقا لمبدأ التفسير الضيق للنص الجنائي ؛ ولعل الغرض الذي إبتغاه المشرع من وراء تجريم التسييح دون رخصة هو الحفاظ على جمال وتنسيق الواجها .

وعليه فإن التدعيم يختلف عن تسييح المباني وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2009/12/24 حيث جاء في تسييحها لرفض الطعن بالنقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء جيجل

1 - عزري الزين : " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " ، المرجع السابق ، ص 9 .

2 - عمراوي فاطمة الزهراء : " المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء " ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، 2000-2001 ص 17 .

بتاريخ 2006/10/17 والذي قضى بإدانة المتهم بجنحة البناء بدون رخصة على إثر إستئناف وكيل الجمهورية للحكم الذي قضى بالبراءة مايلي: " حيث أنه طبقا للمادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 يتبين منه أن قضاة الإستئناف أسسوا قضائهم على أوراق الملف سيما محضر المعاينة المؤرخ في 2005/04/04 المحرر من قبل البلدية وممثل شرطة العمران على أنه قام ببناء حائط بالإسمنت المسلح على مستوى المساحة الأرضية الموجودة بين حدود ملكيته وحائط الدعم المرخص له بإنجازه مما يجعل أن الأشغال التي قام بها غير مطابقة للترخيص الممنوح له، وبالتالي فإن هذه الوقائع تشكل بعناصرها المتوفرة جنحة البناء دون رخصة طبقا للمادة 52 ، ومن ثم يكونوا قد سببوا قرارهم وأعطوه أساسا قانونيا

"1

نلاحظ من خلال هذا القرار أن قضاة المجلس أدانوا المتهم الذي قام بإنجاز جدارين الأول للتدعيم والثاني للتسييح على المساحة الأرضية لحدود ملكيته ، وأن هذه الإدانة كانت بمناسبة إنجازها للجدار الثاني بسبب عدم حصوله على رخصة البناء على خلاف الجدار الأول المخصص للتدعيم الذي تحصل على رخصة بناء ، وبالتالي فإن قضاء كل من المحكمة العليا والمجلس جاءا سليمين وموافقين لأحكام المادة 52 من القانون رقم 90-29 .

أما في القانون الفرنسي فإن المادة 421-1 من قانون إنشاء وتنظيم المدن إستنتت خضوع أعمال البناء الصغيرة لرخصة البناء مثل الحوائط والحواجز التي لا يبلغ إرتفاعها عن 2 متر نماذج المباني المقامة بصورة مؤقتة في الأسواق والمعارض خلال مدة إقامتها ، إنشاء حجرات على ورشات البناء ، فهذه الأعمال تعتبر من قبيل الأشغال الصغيرة الحجم والغير المجرمة ، على خلاف المشرع الجزائري الذي يعاب عنه أنه لم ينص على الحد الأدنى لحجم ومساحة اشغال البناء المجرمة².

2.3 غياب رخصة البناء

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 471056 الصادر بتاريخ 2009/12/24 ، قضية (ب أ) ضد (ب ف) والنيابة العامة ، قرار غير منشور أوردته قرآتي ياسمين : " النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة" ، المرجع السابق ، ص 50 .

² - عزري الزين : " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " ، المرجع السابق ، ص 10 .

حتى يكتمل الركن المادي لجرمة البناء بدون رخصة يستوجب عدم الحصول على رخصة البناء وقت القيام بأفعال البناء المحظورة ، لأن المشرع يشترط الرخصة السابقة للبناء وليس اللاحقة ل¹ باعتبارها وسيلة لرقابة الإدارة على مدى إحترام قواعد البناء والبعد البيئي والجمالي فيها على نحو لا يمس بأمن وسلامة الأشخاص والممتلكات ولا يؤثر على تناسق النسيج العمراني وهو ما يعكس التطور الذي وصل إليه المشرع الجزائري في مجال العمران .

وأسباب غياب رخصة البناء عديدة ، حيث يمكن أن تكون بسبب عدم طلبها أو بسبب الإدارة أو بسبب أحكام القضاء وهو ما سنبينه تباعا .

1.2.3 عدم طلب المعني بالأمر لرخصة البناء

يشكل عدم طلب رخصة البناء الحالة الأكثر شيوعا لجرمة البناء بدون ترخيص ، وتتمثل هذه الحالة في إمتناع الجاني عن القيام بفعل أمر به القانون ، وذلك قبل القيام بأشغال البناء، وقد حدد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المواد 61 إلى 69 ، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المود 41 إلى 62 الإجراءات اللازمة للحصول على رخصة البناء مثلما أوضحنا من قبل .

2.2.3 عدم وجود رخصة البناء بسبب الإدارة :

قد تكون الإدارة سبب في عدم حصول المعني بالأمر على رخصة البناء في حالات عدة أبرزها :

1.2.2.3 الرفض الضمني لرخصة البناء

¹ - Pierre Soler-Couteaux ,Droit de l'urbanisme , 3 eme edition , DALLOZ ,Paris , 2000, p610 .

إن إتخاذ الإدارة موقف السكوت وعدم الرد على طلب رخصة البناء في الآجال المحددة قانونا يعد رفضا ضمنيا وهذا ما جاء في نص المادة 63 من القانون رقم 90-29 بقولها : "يمكن طالب رخصة البناء ... غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

وتضيف المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 مايلي: "يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا ...".

وهكذا نستنتج من صياغة هاتين المادتين أن سكوت الإدارة عن الرد على طلب رخصة البناء هو رفض ضمني على أساسه يسمح لطالب الترخيص بالطعن أمام الجهات المحددة في المادتين ، وهو ما جعل القضاء الإداري يفسر سكوت الإدارة على أساس أنه رفض للطلب وهذا ما أكدته مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2001/02/19 ، حيث جاء فيه : " أن عدم رد الإدارة على ملف رخصة البناء في الآجال القانونية يعتبر رفض ضمني طبقا لنص المادة 63 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير"¹.

مع العلم بأنه في ظل القانون القديم أخذ المشرع الجزائري بالرخصة الضمنية بإعتبار أن سكوت الإدارة بعد فوات الآجال للرد على طلب رخصة البناء يعد قرارا ضمنيا بالموافقة وهذا ما تضمنته المادة 7 من الأمر 75-67 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي لأجل البناء الملغى بموجب القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الملغى هو الآخر بالقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وهو ما أكدته الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى سابقا في قرارها المؤرخ في 08/01/1983 حيث جاء فيه : " من المقرر قانونا أن السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية إتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرارا ضمنيا بالقبول ، وأن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت

¹ - قرار مجلس الدولة رقم 001688 مؤرخ في 2001/02/19 ، قرار غير منشور أشار إليه حمدي باشا عمر : " القضاء العقاري" المرجع السابق ، ص 219 .

الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة ، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذه المقتضيات يعد خطأ في تطبيق القانون " ¹ .

وهو نفس التوجه الذي جاء به وزير السكن والعمران والمدينة في تعليمته الوزارية رقم 18 المؤرخة في 30 ديسمبر 2020 المتعلقة بالقضاء على البيروقراطية والتدابير المخففة في مجال معالجة ملفات طلبات عقود التعمير، التي نصت على أن طالبي رخصة البناء الذين أودعوا ملفاتهم، واضطروا إلى الشروع في أشغال البناء بعد تجاوز الآجال القانونية لتحضير الملفات ثم رفض منحهم رخصة البناء، بعد ملاحظة أنهم شرعوا في الأشغال دون حصولهم على رخصة البناء، لا يمكن بأي حال من الأحوال معاقبتهم عند تقديمهم وثيقة تثبت إيداعهم ملفه على مستوى البلدية المختصة إقليمياً.

حيث انه إستنادا إلى هذه التعليمات لا يمكن متابعة طالب رخصة البناء الذي لم ترد عليه البلدية في الآجال القانونية على أساس إرتكابه جنحة البناء بدون رخصة إستنادا إلى المادتين 52 و 77 من ذات القانون، بل يمكن إعتبار أن هذه التعليمات ترغم الإدارة على الرد على طلبات رخص البناء في الآجال القانونية ، وإلا يعد سكوتها قبولا تجعل المعني بالأمر في وضعية قانونية لبنائه .

ونتيجة للتعليمات الوزارية رقم 18 المؤرخة في الصادرة عن وزير السكن والعمران والمدينة المشار إليها، فقد أصدر الأمين العام لوزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية إرسالية إلى الولاية رقم 558 المؤرخة في 13 جانفي 2021 ، بعنوان القضاء على البيروقراطية والتدابير المخففة في مجال تحضير ملفات طلبات عقود التعمير ، حيث طالبت من الولاية إسداء تعليمات صارمة من أجل إحترام والتقيد بالآجال المحددة في النصوص القانونية والتنظيمية التي تمنح البلديات أجل 8 أيام لتحويل الملفات للشبائيك الموحدة التي تحوز بدورها على أجل 15 يوما ، للبت في مختلف طلبات عقود التعمير . حيث أن إحترام الآجال

¹ - قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى رقم 52573 صادر بتاريخ 1983/01/08 ، مجلة القضائية عدد 4 ، لسنة 1989 ، ص 206 .

يندرج في إطار المسعى الرامي إلى وضع حد لكثرة الشكاوى وتقديم الطعون من طرف طالبي عقود التعمير ، مما يؤدي إلى إعطاء فعالية للمصالح الإدارية .

وعليه يتحقق الركن المادي لجرمة البناء دون رخصة في حالة الرفض الضمني لطلب الحصول على رخصة البناء الناجم عن سكوت الإدارة عنه في الآجال القانونية وقيام الجاني بالبناء ، ولا يمكن للمعني بالأمر التحجج بإثبات أنه تقدم للمصالح المعنية بطلب الحصول على رخصة البناء .

2.2.2.3 عدم وجود رخصة البناء بسبب تصرفات الإدارة

إن الإدارة في سبيل قيامها بمهامها ولغايات مختلفة قد تقوم بتصرفات قانونية معينة من أجل وضع حد لرخصة البناء الممنوحة كسحب قرار منح رخصة البناء الذي يقصد به إنهاء وإعدام آثاره القانونية ويشترط في السحب الإداري حتى يكون قانوني أن يكون قرار منح رخصة البناء غير مشروع¹ ، وأن تجرى عملية السحب خلال المدة الزمنية القانونية المقررة، ومن قبل السلطات الإدارية المختصة . والأصل في النظرية العامة للقرارات الإدارية أن يكون السحب بأثر رجعي ، إلا أنه في حالة رخصة البناء لا يسري هذا الأثر بالنسبة للمستقبل إذ يعتبر البناء الذي تم في ظل الرخصة المسحوبة قانونيا ، إلا في حالة سوء نية الطالب كأن يكون مثلا قدم تصريحات كاذبة قدمت على أساسها الرخصة².

¹ - جاء في قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى رقم 29432 الصادر بتاريخ 1982/11/27 مايلى : " من المقرر قانونا -وعلى ما جرى به القضاء الثابت - إستحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشئا لحقوق ، ومن ثم فإن سحب القرار البلدي المتضمن رخصة البناء مجرد إدعاء بوجود نزاع في الملكية يعد قرارا مشوباً بتجاوز السلطة ... " . قرار منشور بالمجلة القضائية عدد 1 لسنة 1990 ، ص 188 .

ونفس المضمون جاء به قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى رقم 43875 مؤرخ في 1986/07/12 ، أشار إلى هذا القرار حمدي باشا عمر : " القضاء العقاري "، المرجع السابق ، ص 230.

² - قزاتي ياسمين : " النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة " ، المرجع السابق ، ص 59 .

ويمكن للإدارة كذلك إلغاء رخصة البناء وبالتالي إنهاء وإعدام أثرها القانوني بالنسبة للمستقبل فقط على أن يتم خلال الآجال المقررة قانوناً¹، كما يمكنها تجميد قرار منح رخصة البناء الذي يقصد به توقيفه آثارها القانونية مؤقتاً ويكون ذلك في حالة إرتكاب المتحصل على رخصة البناء أفعالاً غير مطابقة لرخصة البناء أو مخالفة لمواصفاتها بأن يتم معاينة هذه الأفعال بموجب محضر يحرره الأعوان المؤهلون لذلك قانوناً، ويستمر التجميد إلى غاية تصحيح المخالفة المرتكبة والعودة للبناء وفقاً لمواصفات البناء المحددة في الرخصة . 2

ويترتب على هذه التصرفات الإدارية تجريم القيام بأي فعل من الأفعال الخاضعة لرخصة البناء منذ تاريخ تبليغ الإدارة للمعني القرار القاضي بإحداهم .

وتجدر الإشارة إلى أن الباني الحائز على رخصة البناء يكون مرتكباً لجنحة البناء بدون ترخيص إذا صدر أمر إستعجالي من المحكمة الإدارية يقضي بوقف تنفيذ رخصة البناء إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء المرفوعة من قبل أحد الجيران، دون أن يلتزم بأمر المحكمة، وهو ما قضت به محكمة فلاوسن في حكمها الصادر بتاريخ 2021/03/01.³

ففي هذه الحالة، يتوجب على كل من الباني وكذا البلدية الإمتناع عن القيام بأي فعل من شأنه مخالفة أمر المحكمة إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع، ومن ثم فإن قيام البلدية بإصدار قرار تجديد رخصة

¹ - تجدر الإشارة إلى أنه من مبادئ القانون أن الرخص المؤقتة غير منشئة لأي حق وقابلة للإلغاء أو السحب متى رأت الإدارة وبالتالي فإن قرار البلدية المتضمن إلغاء رخصة التسييج المسلمة مؤقتاً يعد مشروع، هذا ما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 064161 صادر بتاريخ 2012/07/28، مجلة مجلس الدولة، العدد 01 لسنة 2012، ص 129 .

² - عزري الزين: " دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان "المنازعات المتعلقة بالعمران"، منشورات الساحل، الجزائر، 2008 ص 50 .

³ - حكم محكمة فلاوسن قسم الجناح الصادر بتاريخ 2021/03/01 قضية رقم 20/10744 بين (فريق بن علي) ضد (ح ب) .

البناء المنتهية الآجال لفائدة الباني، يعد تجاوزا للسلطة يستوجب إلغاء القرار من قبل المحكمة بناءً على دعوى يرفعها صاحب الصفة والمصلحة .

وعليه ، يمكن بمكن إجمال الحالات العامة لعدم الحصول على رخصة البناء هي تقاعس الجهات الادارية في دراسة الملف وعدم منح الرخصة في الآجال القانونية ، وكذا كثرة الوثائق المكونة لملف منح الرخصة بما يدفع الأفراد إلى ارتكاب هذه الجريمة¹، الأمر الذي حاولت التعليلة الوزارية المذكورة أعلاه معالجته ، من خلال إلزام الإدارة المختصة بالرد على طلبات رخص البناء ، وإلا عُدَّ سكوتها قبولا إذا توافر حالات معينة .

3.2.2.3 عدم وجود رخصة البناء بسبب أحكام القضاء

يمكن لكل ذي صفة ومصلحة رفع دعوى إلغاء ضد قرار منح رخصة البناء بما فيه الإدارة الذي تلجأ للإلغاء القضائي في حالة إنتهاء أجل الإلغاء الإداري ، أو في حالة تحريك الدعوى العمومية على أساس جريمة البناء بدون رخصة رغم وجود رخصة بناء ولكن غير شرعية منحت على أساس تصريحات كاذبة من المتهم ، ففي هذه الحالة تطرح على القاضي الجزائري مسألة أولية تتمثل في الفصل في مدى شرعية قرار منح رخصة البناء فيتم وقف الفصل في الدعوى الجزائية إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء².

هذا ويترتب على القرار القضائي النهائي الملغي لقرار رخصة البناء إعادة المستفيد منه إلى وضعيته السابقة³ وبالتالي متى واصل هذا الأخير عملية البناء يكتف فعله بأنه جريمة بناء بدون رخصة.

كما أنه في حالة وقف تنفيذ رخصة البناء يتعين على الشخص المستفيد منه أن يتوقف عن عملية البناء من يوم تبليغه به طبقا للقانون ن وإلا يعد بمثابة من يقوم بأشغال البناء بدون رخصة وهو ما قضت

¹ - حسب تقرير مديرية التعمير بوزارة السكن فقد تم سنة 2013 تقديم 123289 طلبا للحصول على رخص البناء ، وبعد دراسة الملفات تم تحرير 91037 رخصة بناء فقط ، كما طالبت مديرية التعمير بمراجعة المرسوم 91-176 بعد أن أحصت 15 ألف مخالفة وهدم 687 بناية في 2013 . تقرير منشور بالموقع الالكتروني: <http://ar.algerie360.com> .

² - قراني ياسمين : " النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة " ، المرجع السابق ، ص 60.

³ - نويري عبد العزيز : " رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء ، دراسة تطبيقية " ، مجلة مجلس الدولة ، عدد خاص بعنوان " المنازعات المتعلقة بالعمران " ، منشورات الساحل ، الجزائر ، 2008 ، ص 84 .

به المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2010/03/25 التي أدانت المتهمين بجرمة البناء بدون رخصة على أساس أنهم إستمروا في البناء رغم صدور قرار قضائي قضى عليهم بوقف الأشغال¹.

4. الركن المعنوي لجرمة البناء بدون رخصة

المقصود هنا، إنصراف إرادة الجاني الى القيام بنشاط أو أي عمل يدخل ضمن مجموعات أعمال البناء التي تستلزم ضرورة الحصول على ترخيص إداري للقيام بها، فهي جريمة عمدية يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المتهم²، أي يلزم توافر عنصري العلم والإرادة أي علم الجاني بأنه يوجد إلتزام قانوني يفرض عليه الحصول على رخصة بناء مسبقا لمباشرة أشغال البناء ومع ذلك تتجه إرادته إلى القيام بهذه الأشغال وبالتالي إحداث النتيجة الإجرامية وهي إنشاء بناء فوضوي وغير قانوني غير مطابق لمقاييس البناء البيئي والأمني ، لعدم إخضاعه للرقابة التي تمارسها الإدارة من أجل ضمان سلامة وأمن الأشخاص والممتلكات عن طريق رخصة البناء .

وما يدل على أن جريمة البناء بدون رخصة أنها جريمة عمدية وليست جريمة مادية³، هو أن الأصل في الجرائم الجنحية أنها عمدية تقوم على القصد الجنائي ولو أراد المشرع أن تكون الجريمة مادية لنص على ذلك صراحة مثلما فعل بالنسبة للجرائم الجرمية حيث نص في المادة 281 من قانون الجمارك على أنه: " لا يجوز للقاضي تبرئة المخالفين إستنادا إلى نيتهم..."، كما أن تجريم الشروع فيها يدل على أن المشرع

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 462239 صادر بتاريخ 2010/03/25 قضية بين (ب.أ) و(ب.ع) و(ب.م) ضد (أ.م) و(م.ع) و(م.ف) و(ف.م) والنيابة العامة . قرار غير منشور أشارت إليه قراتي ياسمين: " النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة" ، المرجع السابق ص 61 .

² - كمال محمد الأمين: " الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء " ، المرجع السابق ، ص 178 .

³ - هناك بعض الأحكام والقرارات القضائية تعتبر البناء بدون رخصة جريمة مادية ، إذ يكفي لقيامها تبيان أن الجاني قام بأعمال بناء خاضعة لرخصة البناء وذلك في غيابها دون مناقشة مدى وجود القصد الجنائي ، وهو ما جاء في حكم غير منشور عن محكمة السانبا بتاريخ 2009/09/23 في القضية رقم 09/03767 التي باشرتها النيابة ضد (ي.ز) .

وكذلك القرار غير المنشور الصادر عن مجلس قضاء بليدة بتاريخ 2009/01/05 في القضية رقم 08/07232 التي باشرتها النيابة ضد (ب.م). أوردتها قراتي ياسمين: " النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة" ، المرجع السابق ، ص 71 .

يعتبرها جريمة عمدية ، حيث أن نطاق تجريم الشروع من حيث طبيعة الجرائم لا يكون إلا في الجرائم العمدية وليس المادية ، لأن هذه الاخيرة يعاقب فيها حين البدء في تنفيذ الركن المادي¹ .
ويتحقق الركن المعنوي لجريمة البناء بدون ترخيص عندما يبدأ المتهم البناء دون وجود ترخيص وهنا ليس له الاحتجاج بحسن نيته بعدم العلم بضرورة الحصول على رخصة، معتمدا في ذلك على تسامح الادارة مع هذا النوع من الأعمال حتى ولو تصادف ذلك أن تسامحت الادارة مع غيره من المتهمين ، فإذا نسب إلى الادارة وقوع خطأ يتمثل في ردها على طالب الرخصة بأنه لا يلزم صدور ترخيص للقيام بأعمال البناء، فالخطأ الاداري لا يستبعد توافر الركن المعنوي لدى المتهم² .

5. الخاتمة

إذا كان المشرع قد وُفق في إيجاد أحكام قانونية لمختلف المخالفات العمرانية، بما فيها البناء بدون رخصة التي تشكل حصة الأسد من مجموع تلك المخالفات، فإنه لم يوفق على الإطلاق حينما لم يخصص أحكام خاصة لجنحة البناء بدون رخصة، على إعتبار أن هذه الجنحة تمتاز بخصوصية معينة تجعلها تختلف عن باقي المخالفات العمرانية ، ناهيك على أن العقوبة المقررة لهذه الجنحة غير مناسبة بالنظر إلى جسامة الضرر الذي من الممكن أن تلحقه بالغير (الجار)، وبالنظام العام العمراني والبيئي .

إن تزايد البناء بدون رخصة قد شوّه مدنا بشكل ملحوظ ، وما صدور القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها لخير دليل على رغبة المشرع في محاربة هذه الظاهرة التي تحتاج إلى أحكام قانونية خاصة بهذه الجنحة .

6. قائمة المراجع :

1 - قراني ياسمين ، المرجع السابق، ص 76 .

2 - غنام محمد غنام: "المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء،(المقاول، مهندس البناء، صاحب البناء)، القسم الأول"، مجلة الحقوق، مجلة فصلية محكمة تعنى بالدراسات القانونية والشرعية تصدر عن مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت، العدد الثالث، سبتمبر ص 133

المؤلفات:

- قزاتي ياسمين: "النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا"، دار هومه، الجزائر 2016.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري: "الوسيط في شرح القانون المدني الجديد"، ج 8، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 1998

الأطروحات:

عمراوي فاطمة الزهراء: "المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، 2000-2001
كمال محمد الأمين: "الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء"، رسالة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تلمسان، 2015-2016.

المقالات:

- عزري الزين: "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد 8

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

- غنام محمد غنام: "المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء"، (المقال، مهندس البناء، صاحب البناء)، القسم الأول، مجلة الحقوق، مجلة فصلية محكمة تعنى بالدراسات القانونية والشرعية تصدر عن مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت، العدد الثالث، سبتمبر.

النصوص القانونية

- الأمر 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج ر رقم 49
- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32 مؤرخة في 25 ماي 1994، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51 مؤرخة في 15 أوت 2004.

- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 مؤرخة في 03 أوت 2008 .

التعليمات الوزارية

- التعليمات الوزارية رقم 18 الصادرة عن وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخة في 30 ديسمبر 2020 المتعلقة بالقضاء على البيروقراطية والتدابير المخففة في مجال معالجة ملفات طلبات عقود التعمير .

- إرسالية الأمين العام لوزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية إلى الولاية رقم 558 المؤرخة في 13 جانفي 2021 ، بعنوان القضاء على البيروقراطية والتدابير المخففة في مجال تحضير ملفات طلبات عقود

التعمير