دفاتر البحوث العلمية، المجلد 9، العدد 1، السنة 2021، الصفحة 326-340

جرائم البناء والتعميرفي ظل القانون رقم 90-29
بين حتمية التنظيم القانوني الفعّ الوضرورة تعديل التشريع المعمول به

Construction and reconstruction crimes under Law No. 90-29 between the imperative of effective legal regulation and the need to amend the applicable legislation

لمين لعريط [1*]

[1]كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة يحيى فارس-المدية، الجزائر،dr.larituniv18@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2021/04/28، **تاريخ القبول:** 2021/05/23، **تاريخ النشر:**2021/06/08

ملخص: يهدف هذا المقال إلى دراسة مدى فعالية التنظيم القانوني لجرائم البناء والتعمير في ظلالقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، مع الاستعانة ببعض النصوص الأخرى ذات الصلة،ومنها المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 2006/12/30، وذلك وفق أسلوب وصفي تحليلي، وقد تم التوصل إلى أن المشرع الجزائري لميعالج كل جرائمالبناء و التعمير المتعارف عليها، وهذا ما يطرح بدوره عدة إشكالات في مجال مكافحة هذه الجرائم، وهو ما يستدعي تعديل هذا القانون أو استحداث قانون جديد في مجال التعمير والبناء،يحقق هذا المسعى.

الكلمات المفتاح : جريمة؛ تعمير؛ غش؛ معاينة؛ محضر

Abstract: This article aims to study the effectiveness of legal regulation of construction and reconstruction crimes under Law No. 90-29 related to layout and reconstruction amended and supplemented, With the help of some other relevant texts, including Executive Decree 06-55 of 12/30/2006, according to a descriptive and analytical method, it has been concluded that the Algerian legislature did not address all recognized construction and reconstruction crimes, and this in turn raises several problems The field of combating these crimes, which requires amending this law or introducing a new law in the field of construction and reconstruction, that accomplishes this endeavor.

Keywords: crime; reconstruction; cheating; Preview; proces-verbal

[*]المؤلف المرسل

تمهيد :

لقد تنوعت أشكال الجريمة وتعددت أنماطها، ومست جميع الميادين في المجتمع بما فيها ميدان البناء والتعميروالذي يعتبر قطاعاحساسا لا يخلو من أهمية في كل المجتمعات المعاصرة، ومنها المجتمع الجزائري.

فأعمال البناء، هي موضوع نظام يهدف إلى الوازنة ما بين مصلحة الأشخاص في البناء باعتبارها مصلحة مشروعة، وبين حق المجتمع في أن يمارس قدرا من هذه الرقابة على هذه الأعمال ، ولهذا كانت موضوع تنظيم قانوني له جوانبه الاجتماعية و الاقتصادية والحضارية المختلفة، وأي خروج عن هذا التنظيم يعد جريمة .

ولعل انتشار البنايات الفوضوية والبيوت القصديرية، وكذا العدد الهام للبنايات التي تتهاوى وتنهار لمجرد هزة أرضية طفيفة لا سيما البنايات الجديدة منها ، لأبلغ دليل على ما وصل إليه الاستهتار واللامبالاة بأرواح المئات من الذين يسقطون تحت أنقاض هذه البنايات، وهذا ما دفع المشرع الجزائري لتجريم الأعمال المخالفة للنظام القانوني لأعمال البناء من خلال النصوص القانونية المنظمة لقطاع البناء في الجزائر .

وقد تحدث المشرع الجزائري عن جرائم البناء والتعمير في قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، بالإضافة كذلك إلى المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 2006/12/30 الذي يحددشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، ولكننا سنستعين أيضا في هذه الدراسة ببعض النصوص التشريعية والتنظيمية الأخرى ذات الصلة.

ومن هنا نطرح الإشكالية التالية :هل وفّق المشرع الجزائري في إرساء تنظيم فعاّل للجرائم المرتكبة في مجال البناء والتعميربموجبالقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير؟

وللإجابة على هذه الإشكالية فإننا سنقسم هذه الدراسة إلى قسمين كما يلي:

أولا/ تعدادجرائم البناء والتعمير و بيان العقوبات المقررة لها .

ثانيا/ مكافحة جرائم البناء والتعمير

أولا / تعداد جرائم البناء والتعمير و بيان العقوبات المقررة لها :

ومن خلال هذا المبحث سنحاول التطرق لجرائم البناء التي أقرها المشرع الجزائري طبقا للقانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير (المعدل والمتمم) **(جريدة رسمية عدد 52، 1990)**، وكذا تلك الجرائم التي أغفل المشرع الجزائري النص عليها .

1جرائم البناء والتعمير التي صرّح بها المشرع الجزائري :

حظر المشرع صراحة نوعين من الأفعال، الأول هو البناء بدون ترخيص، والثاني هو عدم مطابقة المخططات البيانية الواردة في الترخيص، وسنتطرق لهاتين الجريمتين كما يلي :

1.1. جريمة البناء بدون ترخيص :

بالرجوع إلى المادة 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجدها تنص على أنه "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة ... " **(جريدة رسمية عدد 52، 1990)**، ما يفهم منه - لأول وهلة - أن جريمة البناء بدون ترخيص تقتصر فقط على الشروع في تشييد بنايات جديدة، غير أن المادة 52 من نفس القانون، وفي إطار تحديدها للأعمال التي لا يمكن القيام بها إلا بعد الحصول على رخصة البناء،فإننا نجدها تشتمل على كل أعمال البناء سواء فيما يتعلق بالشروع في تشييد البنايات الجديدة أو تعديل البنايات التي سبق تشييدها، "كالتمديد" أو "التعلية"أو "التغيير " أو "التدعيم" أو "التسييج"، وهو ما يعني أن جريمة البناء دون ترخيص لا تقتصر على البناء لأول مرة، بل تشمل تعديل هذه البنايات كذلك.

وعليه يمكن القول أن جريمة البناء بدون ترخيص تتم على صورتين كما يلي :

الصورة الأولى : وهي جريمة الشروع في أشغال البناء بدون ترخيص، ويقصد بها تلك الجريمة التي يقوم فيها الجاني بتشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها قبل الحصول على ترخيص بذلك من الجهات الإدارية المختصة

الصورة الثانية : وهي جريمة تغيير البنايات القائمة أو تدعيمها أو تسييجها بدون ترخيص، وهي تلك الجريمة التي يقوم فيها الجانيبتغيير بعض معالم البناء القائم ، وذلك بتعديل الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، أو تدعيم هذه البنايات، وذلك بتقويتها وإزالة ما بها من خلل، أو تسييجها وذلك بإقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي للمبنى دون الحصول على رخصة البناء من طرف الجهات الإدارية المختصة .

وفي هذا السياق،نجد أن الفقه عرّف جريمة البناء بدون ترخيصوفق هذا المفهوم،حيث يعرفها على أنها " الجريمة التي يقوم فيها الجاني بإنشاء مباني جديدة أو إقامة أعمال مثل الأسوار و السياجات وما شابهها، أو التوسيع، أو التعلية، أو التعديل، أو التدعيمأو هدم مباني قديمة ، أو إجراء أيّ تشطيبات خارجية، مثل تغطية واجهة المباني القديمة بالبياض وخلافه ... قبل الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم ".**(مراد، 2000، صفحة 92)**

2.1. جريمة إنجاز أشغال البناء دون احترام المخططات البيانية

تنص المادة 76 السابقة الذكر من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم ،على أنه "يمنع الشروع في أشغال البناء ... أوإنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

ويمكن تعريف هذه الجريمة على أنها تلك الجريمة التي يقوم فيها الجاني بأي عمل من أعمال البناء سواء تشييد المباني الجديدة أو تمديد المباني القائمة، أو التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة، أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، بشرط أن تكون هذه الأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء، لاسيما فيما يتعلق بالأصول الفنية في تصميم المشروع و تنفيذه والإشراف عليه، وكذا القواعد المتعلقة بمظهر البنايات، وعلوها، وحجمها، وموقعها، ومدى احترامها لكل مقتضيات الأمن والصحة.

وبالرجوع لنص المادة 55 فقرة 02 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم، نجدها تنص على أنه " يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري .. تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشكال الثانوية ... " **(جريدة رسمية عدد 52، 1990)**.

ونستنتج من المادة السابقة أن المقصود بهذه المخططاتهي كل التصاميم والوثائق التي تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا الدراسات التقنية التي تحتوي خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وقطع الأشغال الثانوية.

2. جرائم البناء والتعمير التي أغفلها المشرع الجزائري

الحقيقة أن المادة 76 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابقة الذكر حددت الأعمال المخالفة للنظام القانوني الذي يحكم رخصة البناء بطريقة لا تفي بالمطلوب وتكون بذلك قد أغفلت الحديث عن العديد من الجرائم الأخرى ، كما أن المادة 77 من نفس القانون، تحدثت عن جرائم المباني بصفة عامة وجعلتها تحت تسمية "جرائم تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها "، وذلك دون تعدادها وتحديدها،وهو مالا يتناسب مع سياسة التجريم التي تقتضي التوصيف الدقيق للجريمة، وفيما يلي سنتطرق لأهم هذه الجرائم، لتوضيح الفراغ القانوني الذي وقع فيه المشرع،ولبيان مدى جسامة وخطورة كل جريمة على حدة.

1.2.جريمة الغش في استخدام مواد البناء أو في تصنيعها :

حيث أن الغش في استخدام مواد البناء أو تصنيعها، له عدة صور يمكن إجمالها فيما يلي:**(الشريف، 2008، صفحة 197 و 198).**

فقد يكون الغش بإضافة مواد أخرى غريبة على طبيعة المادة المستخدمة فتغير من خواصها وتؤثر على متانة البناء، كخلط الإسمنت بمواد أخرى، أو خلطه بالتراب مثلا، ويكون هذا النوع من الغش لتقليل النفقات.

كما قد يكون بسوء استعمال الكمية المناسبة من هذه المواه كعدم استعمال النسبة الكافية من الحديد في الخرسانة، أو الإكثار من الرمل على حساب مادة الإسمنت، مما يضعف الخرسانة و يجعلها بدون فائدة.

وقد يتحقق الغش باستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات، بحيث تعتبرمواد غير صالحة للبناء من حيث تكوينها، ولا تؤدي الوظيفة المنوطة بها، مع علم مستخدمها بذلك، ومثال ذلك استخدام اسمنت فاسد، أو منتهيالصلاحية، أو استخدام نوع من الحديد يختلف في مواصفاته وأقطاره عن الحديد الواجب استخدامه في البناء.

فهذه لها صور قد تتحقق بها هذه الجريمةالتي لايمكن إنكارخطورتها، لأن الغش في مواد البناء قد يؤدي حتما إلى انهيار المباني في أي وقت، وما يشكله ذلك من خطر على أرواح السكان من هذا الانهيار .

والالتزام بعدم الغش فيمواد البناء هو التزام يقع على عاتق كل القائمين بعملية التشييد ، بدءً ا من المهندس إلى المقاول الذي هو ملزم بفحص ومراقبة هذه المواد ، إلى المالك إذا كان هو المشرف على التنفيذ ويمكن أن تمتد هذه الجريمة إلى غاية منتجي هذه المواد وصانعيها .

2.2. جريمة البناء خارج خط التنظيم :

يقصد بخط التنظيم، "ذلك الخط المعتمد الذي يمكن من خلاله تحديد معالم الطريق والفصل ما بين الأملاك الخاصة والأملاك العامة"**(الشريف، 2008، صفحة 89).**

وباعتماد خطوط التنظيم، فإنه يحظر إجراء أي عمل من أعمال البناء في الأجزاء البارزة عن هذه الخطوط، ويعتبر كل من أقام هذه الأعمال على نحو يخالف ما سبق ذكره مرتكبا لجريمة البناء خارج خط التنظيم**(المنجي، 1995، صفحة 464)** .

ويمكن تعريف جريمة البناء خارج خط التنظيم بأنها "الجريمة التي يقوم فيها الجاني بتشييد بناية جديدة

أو تمديد بناية قائمة أو تدعيمها أو تسييجها، في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم، المبين لمعالم الطريق، وحدود الأملاك العامة والخاصة، والآخذ في الاعتبار الاحتياجات اللازمة لاتساع الطرق وأسس التخطيط السليمة" **(عبد.الحليم.الشريف، 1994، صفحة 219)**.

وتجدر الإشارة إلى أنه من خلال تعريف هذه الجريمة، نكون قد استثنينا أعمال التعديل من مناط التجريم، ذلك أن هذه الأعمال سبق وأن بينا، بأنها تنحصر في تغيير الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، وهي أعمال يفترض فيها بحكم طبيعتها عدم الخروج عن خطوط التنظيم.

كما تجدر الإشارة في الأخير أن المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير**(جريدة رسمية عدد 26، 1991)** قد عبرت عن خط التنظيم بـ : "مخطط التصفيف".

3.2. جريمة عدم تجديد الترخيص بعد انتهاء المدة :

ويمكن استنتاج هذه الجريمة من خلال المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المؤرخ في 2015/01/25 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها**(جريدة رسمية عدد 07 ، 2015)**،و التي اشترطت ضرورة تجديد رخصة البناء إذا انتهت مدة صلاحيتها دون اكتمال الأشغال .

حيث تنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المذكور أعلاه، على ما يلي: "تعد رخصة البناء ملغاة، إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء... يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد انتهاء أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط ألا تتطورإجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها .. في حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل، (و) تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد ..."**(جريدة رسمية عدد 07 ، 2015)**.

ويفهم من خلال هذه المادة على أنه في حالة عدم اكتمال الأشغال في الآجال المحددة في رخصة البناء، فإن هذه الأخيرة تعتبر ملغاة، ويلزم صاحب البناء بتجديدها بمجرد انتهاء هذه الآجال، ذلك أنه من استمر في الأشغال بالرغم من انتهاء الآجال المحددة في الرخصة ودون تجديد لها، فيعتبر قد قام بهذه الأشغال بدون ترخيص.

ويمكن تعريف جريمة "عدم تجديد الترخيص بعد انتهاء المدة" بأنها : "الجريمة التي يقوم فيها الجاني بالاستمرار في أشغال البناء، بالرغم من انتهاء المدة المحددة في رخصة البناء، دون تجديد لهذه الرخصة**(مراد،**

2000، صفحة 18).

4.2. جريمة عدم التوقيع على التصميمات والدراسات من قبل مهندس معماري ومهندس مدني:

قد تصدر رخصة البناء، وتنجز الأشغال في المدة المحددة فيها، إلا أنه و بالرغم من ذلك، قد تكون المباني موضوع جرائم أخرى، كان من الأجدر أن تتضمنها المادة 76 أو77 السابقتي الذكر، ومن هذه الجرائم أن تكون الرسومات التي سلمت على أساسها رخصة البناء سواء الإنشائية أو التنفيذية غير موقع عليها من مهندس مطلقا وقد تكون هذه الرسومات موقعة من أحد المهندسين ولكنه غير متخصص، أو قد تكون هذه الرسومات موقعة من مهندس متخصص ولكنه غير معتمد**(شمس.الدين، 1996، صفحة 150).**

حيث تكتفي النصوص القانونية في هذا الصدد، بإلزامية هذا الإجراء دون تجريمه، إذ تلزم المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري (المعدل والمتمم) **(جريدة رسمية عدد 32، 1994)** بضرورة إعداد الرسومات الإنشائية والتصاميم من قبل مهندس معماري معتمدأ مع التأشير عليها، كما تلزم المادة 55 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير بضرورة إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع ،كما تنص أيضا المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على وجوب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية ... وتؤشر من طرفهما، كل فيما يخصه، طبقا لأحكام المادة 55 السابقة الذكر .

ويمكن لنا تعريف هذه الجريمة بأنها تلك الجريمة التي تكون فيها الرسومات المعمارية والدراسات التقنية بما فيها دراسات الهندسة المدنية، أو أية تعديلات على هذه الرسومات غير موقع عليها من قبل مهندسين معتمدين هما المهندس المعماري ومهندس في الهندسة المدنية.

ويقصد بالدراسات التقنية تلك الدراسات التي تبين أساسا أساسات المبنى وهيكله الإنشائي وحجم البناء و تقسيماته أو مكوناته، كما تبين فضلا عن ذلك المواد والألوان المناسبة**(سرور، 1985، صفحة 36).**

5.2. جريمة الهدم بدون ترخيص

تقضي المادة 60 من القانون 90-29 السابق الذكر، على ضرورة خضوع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم في المناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، وكذا عندما تقتضي ذلك الشروط التقنية والأمنية**(جريدة رسمية عدد 52، 1990)**، غير أن المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور أعلاه، تقضي بأنه لا يمكن القيام بأي ّ عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك

عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون 98-04 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بالتراث الثقافي**(جريدة رسمية عدد 07 ، 2015)**.

نستخلص من نص المادتين السابقتين، أن المشرع الجزائري لم يكن واضحا في موقفه تجاه إلزامية الحصول على رخصة الهدم، فمرة يقصرها على المناطق ذات الميزة الثقافية، ومرة أخرى يوسع نطاقها ليشمل المناطق ذات الميزة الثقافية (كمناطق التراث الثقافي)، وكذا الطبيعية (كالمحميات الطبيعية)، بل وفي غير هذه المناطق إذا اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية، وهو ما من شأنه التأثير على مدى إلزامية الحصول على الترخيص بالهدم، وبالتالي مدى تجريم عدم الحصول عليه، وهذا في ظل غياب نص صريح يجرم هذا الفعل، رغم خطورته على الأمن العام والسكينة العامة.

6.2. جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف :

لا تقتصر صفة الجاني في جرائم المباني على صاحب المشروع فحسب، بل قد تمتد إلى أشخاص آخرين وهذا بحكم المهام المنوطة بهم في عملية البناء بدءا من عمل الأساسات إلى غاية الإشراف على التنفيذ .

ويمكن تحديد هؤلاء الأشخاص، في كل من المهندسين و المقاولين، الذين يقع عليهم واجب مراعاة الأصول الفنية في البناء، سواء تعلق الأمر بالتصميم أو التنفيذ، أو حتى الإشراف على التنفيذ.

وبالتالي ففي حالة الإخلال بهذا الواجب فإنما يكونون بذلك قد ارتكبوا جريمة "عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ" ، حيث يقع التزام مراعاة الأصول الفنية في التصميم و الإشراف على التنفيذ ، على عاتق المهندس، في حين أن مراعاة الأصول الفنية في التنفيذ، هو التزام يقع على عاتق المقاول.

وبالتالي يمكننا تعريف جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ بأنها "الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند إليه التنفيذ كل في نطاق اختصاصه الهندسي أو الفني، الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ **"(المنجي، 1995، صفحة 527)** .

و مثال مخالفة الأصول الفنية في التصميم نجد إغفال المهندس عند وضعه للتصميم الغرض من إقامة البناء الذي حدده له بوضوح رب العمل، أو عدم مراعاة ما يكفل الراحة والسهولة في المبنى، كأن يصمم الأدراج بشكل يجعلها شاقة الارتقاء أو لا تصلح للإنزال والصعود بالأثاث**(سرور، 1985، صفحة 52 و 53)**.

ومن أمثلة مخالفة الأصول والمواصفات الفنية في التنفيذ، نجد إقامة الأعمدة والمحاور الأساسية على نحو

يخالف المقاييس المطلوبة واللازمة لضمان متانة البناء **(سرور، 1985، صفحة 115)**.

7.2.جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار :

ويمكن تعريف جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار بأنها الجريمة التي لا يقوم فيها الجاني بالتصريح بتاريخ فتح الورشة أو إتمام الأشغال لدى الجهات المختصة، مع عدم وضع لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء أو الهدم وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز، فجريمة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار، تتعلق بجميع الأشغال، سواء عند البناء أو عند الهدم.

و الهدف من القيام بإجراءات التصريح والإشهار، هو أنه بوضع تلك اللافتة في مكان ظاهر عند الشروع في أشغال البناء أو الهدم، هو ضمان أن يطمئن أصحاب الشأن إلى صدور ترخيصبالأشغال، بالإضافة إلى الطمأنينة إلى قيام المقاول والمهندس للتنفيذ طبقا للرسوماتوالمواصفات**(عبد.الحليم.الشريف، 1994، صفحة 210)**.

أما بالنسبة للتصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال، فإن الهدف منه هو تمكين الجهات المختصة من زيارة البنايات الجاري تشييدها أو تمديدها أو تدعيمها مثلا، للتأكد من مدى مطابقة الأعمال للمواصفات التي تتضمنها رخصة البناء**(مراد، 2000، صفحة 22)**.

وقد نص المشرع الجزائري - أول الأمر- صراحة على هذه الجريمة في المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، غير أنه بتعديل هذا المرسوم بموجب القانون 04-06 المؤرخ في 2004/08/14 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 **(جريدة رسمية عدد 51، 2004)**، فقد تم إغفال هذه الجريمة، وبقيت بدون نص يجرمها صراحة، بل إن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على التزام صاحب رخصة البناء بالتصريح بافتتاح الورشة بالنسبة لأشغال البناء، لا في القانون 90-29 السابق الذكر، ولا في المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور أعلاه، حيث اكتفى هذا الأخير بالنص على ضرورة وضع لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم توضع بها بعض بيانات رخصة البناء بغرض الإشهار فقط وإعلام المواطنين لا غير، وذلك في المادة 60 منه.

وعلى خلاف ذلك،فإنه وفيما يتعلق برخصة الهدم، نجد أن المادة 83 من نفس المرسوم،تقضي صراحة بضرورة التصريح بافتتا ح الورشة قبل القيام بأشغال الهدم، بالإضافة إلى أن المادة 84 من نفس المرسوم أوجبت القيام بإجراءات الإشهار من خلال وضع لوحة بنفس المواصفات السابقة**(جريدة رسمية عدد 07 ، 2015)**، غير أن

هذه المواد لم تنص على مدى إلزامية هذه الإجراءات، فيما إذا كانت مخالفتها تمثل جريمة أم لا، وهو مالا يمكن معه الجزم بنية المشرع، إذ لا يمكن تحميل النص أكثر مما يحتمل.

وقد كانت هذه المادة، قد قسمت "جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار" إلى حالتين:

- فأما الحالة الأولى فتتمثل في عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء (الإشهار) ، والعقوبة التي كانت مقررة لها هي غرامة مالية مقدرة بـ 200 دج.

- أما الحالة الثانية فهي تتمثل في عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال، والعقوبة التي كانت مقررة لها، هي غرامة مالية مقدرة بـ 200 دج أيضا.

وعليه، نجد أنه كان من الأجدر الإبقاء على تجريم عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار، من خلال نقل هذا النص إلى القانون 90-29، مع تشديد العقوبةطبعا، حتى تحقق الردع المطلوب.

3. العقوبات المقررة لجرائم البناء والتعمير :

سبق وذكرنا أن المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، كانت قبل تعديلها سنة 2004 تنص على بعض الجرائم صراحة ، بما فيها جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار ، وتقرر لكل واحدة منها عقوبة خاصة، لكن بعد تعديلها تم إلغاء كل هذه العقوبات ، ولم يبق إلا نص المادة 77 من القانون رقم 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي ينص على مايلي : **" يعاقب بغرامة تتراوح بين 3000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، ويمكن الحبس من شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة 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 ".**

وعليه تكون العقوبة عن أي جريمة تتعلق بالبناء والتعمير بغرامة تتراوح بين 3000 دج و300.000 دج والحبس من شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة .

ونلاحظ هنا أن هذه الجرائم رغم خطورتها كيفت على أساس **"جنحة"** فهي معاقب عليها بغرامة ماليةبسيطة، وفي حالة العود، إمكانية النطق بعقوبة الحبس لمدة لا تزيد عن ستة أشهر، وذلك رغم خطورة هذا النوع من الجرائم والذي قد يترتب عنه خسائر هامة في الأرواح والممتلكات، في حين نجد بأن هناك من التشريعات

من شددت العقوبة في هذه الجريمة، بالإضافة إلى العقوبات التأديبية في مجال ممارسة المهنة سواء بالنسبة للمهندس أو المقاول[ii]**(مراد، 2000، صفحة 31).**

ثانيا / مكافحة جرائم البناء والتعمير:

سنتطرق إلى مكافحة جرائم البناء والتعمير من خلال بيان الأشخاص المخولين قانونالبحث ومعاينة هذه الجرائم ، ثم دراسة الإجراءات المنصوص عليها في هذا الصدد.

1. الأشخاص المخولونقانونا لبحث ومعاينة هذه الجرائم :

من البديهي أن يفترض في هؤلاء الأشخاص، الدراية الفنية الكافية في ضبط مخالفات البناء، للحيلولة دون تفشي المخالفات في إنشاء المباني على نحو يهدد الأمن والسكينة وأرواح المواطنين، ذلك أن طبيعة أعمال البناء، تقتضي وجود أشخاص يتمتعون بدراية كافية تؤهلهم للكشف عن العيوب التي تشوب المباني، فضلا عن أن كثيرا من هذه العيوب ما يكون خفيا ولا يظهر أثره إلا باستعمال البناء فترة من الزمن**(قرة، 1992، صفحة 166)**.

طبقا للمادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، فإنه علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية ، يخول للبحث ومعاينة جرائم البناء كل من :

- مفتشي التعمير
- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير
- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية

1.1. ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

تتمثل الفئة الأولى من الأشخاص المؤهلين لمعاينة جرائم البناء والتعمير، في ضباط الشرطة القضائية وأعوانها[iii] المنصوص عليهم بموجب المادة 15منالأمررقم 66-155 المؤرخفي1966/06/08 المتضمنقانونالإجراءاتالجزائية(المعدلوالمتمم)[iv]**(جريدة رسمية عدد 48، 1966)**، حيث نصت هذه المادة على أنه فإنه " يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية :

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

- ضباط الدرك الوطني .

- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين، ومحافظي وضباط الشرطة للأمن الوطني.

- ضباط الصف الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث سنوات على الأقل، وتم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل حافظ الأختام، ووزير الدفاع الوطني، بعد موافقة لجنة خاصة.

- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين، وحفاظ وأعوان الشرطة للأمن الوطني، الذين أمضو ثلاث سنوات على الأقل بهذه الصفة، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة...." الخ.

أما بالنسبة لأعوان الشرطة القضائية، فحسب المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية فإنه "يعد من أعوان الضبط القضائي، موظفو مصالح الشرطة وضبط الصف في الدرك الوطني ... الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية".

2.1. مفتشو التعمير وأعوان البلدية وموظفي إدارة التعمير :

طبقاللمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة (المعدل والمتمم)**(جريدة رسمية عدد 06 ، 2006)**،فإن هؤلاء الأشخاص يتمثلون فيما يلي:

- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 1991/07/14 .

- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ، ويعينون بقرار من الوالي المختص إقليميا، من بين رؤساء المهندسين والمهندسين الرئيسيين والمهندسين ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير ، والمهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير والتقنيين السامين في البناء ذوي خبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير .

- الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، وهم يعينون بقرار من الوالي المختص إقليميا، من بين رؤساء المهندسين والمهندسين الرئيسيين والمهندسين ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.

وتجدر الإشارة إلى أنه تم مؤخرا إعادة تنشيط "شرطة العمران و حماية البيئة"، وتتمثل مهمة هذه الشرطة في حث المواطنين على احترام القانون في مجال شغل المحيط لاسيما فيما يتعلق بالنظافة وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء، بالإضافة إلى السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة وجمال المدن والتجمعات والأحياء، و كذا مراقبة رخص البناء لمختلف أشكال البنايات و مكافحة ظاهرة البنايات غير الشرعية.

2. الإجراءات المتعلقة بمكافحة جرائم البناء والتعمير :

عند معاينة الجريمة ، يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع الجريمة، وكذا التصريحات التي تم تلقيها، وينتهي في الأخير بتوقيع الطرفين عليه، ويترتب عن الجريمة صدور حكم من المحكمة المختصة يقضي إما بمطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه بصفة جزئية أو كلية، وفي حالة عدم تنفيذ الحكم القضائي، تقوم السلطات المحلية بتنفيذ الأشغال المحكوم بها وذلك على نفقة المحكوم عليه [v] .

الخلاصة:

نظم المشرع الجزائري جرائم البناء والتعمير لاسيما في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، غير أنه لم ينظمها بالشكل الكافي، كما أنه لم يعط تعريفا لهذا النوع من الجرائم، ولعل ذلك يرجع إلى الخشية من مجيئه غير دقيق، فلا يكون جامعا لكل العناصراللازمة له، ولا مانعا من دخول عناصر أخربغريبةعنه ،فالأصل أنّ التعريف ليس من اختصاص المشرع،بل مناختصاص الفقه.

ومن خلال ما تقدمنستنتجأن المشرع لم يلّم بكل جرائم البناء المتعارف عليها من طرف الفقه،حيثأغفل كثيرا من الجرائم في هذا الشأن، وهذا ما يطرح بدوره إشكالات في مجال مكافحة هذه الجرائم، وذلك بالنظر للقاعدة العامة التي تقضي بأنه لا عقوبة إلا بنص، مما يجب معه تعديل القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أو استحداث قانون جديدفي هذا المجال، باعتبار أن هذا الأخير قد تجاوزه الزمن.

الإحالات و قائمة المراجع :

❖ **الإحالات:**

[i] المهندس المعماري المعتمد هو كل مهندس مسجل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين (المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري).

[ii] ومن أمثلة هذه التشريعات نجد القانون المصري رقم 119 لسنة 2008، المتضمن قانون البناء الموحد (المعدل والمتمم)،حيث تنص المادة 102 منه على ما يلي: " يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التي لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال

المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة، كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة ...وفي جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين - حسب الأحوال- بالأحكام التي تصدر ضد المهندسين أو المقاولين، وفقا لأحكام هذا القانون لاتخاذ ما يلزم"؛ كما تنص المادة 104 من نفس القانون على أنه:"يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن 6 أشهر، وبغرامة لا تقل عن مثليقيمة الأعمال المخالفة بحد أدنى خمسين ألف جنيه ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة أوبإحدى هاتين العقوبتين، كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونًا في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو في متابعته، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات أو المستندات التي منح الترخيص على أساسها، أو الغش في استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كليًا أو جزئيًا أو صيرورته آيلاً للسقوط، كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة ،فإذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة، لكل منهم، أو إذا ارتبطت الجريمة بجريمة تزوير أو استعمال محرر مزور ارتباطًا لا يقل التجزئة كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات، وغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة، وذلك دون الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر .. ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين – بحسب الأحوال – وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفى حالة العود يكون الشطب لمدة لا تقل عن مثلي مدة العقوبة المقيدة للحرية المحكوم بها عليه .. وفي جميع الأحوال يجب نشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المحكوم عليه" (الجريدة الرسمية لجمهورية مصر العربية، العدد 19 مكرر (أ) مؤرخة في 2008/05/11).

[iii] انظر في معنى ضباط وأعوان الشرطة القضائية، مولاي ملياني بغدادي، الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1992، ص155 وما بعدها.

[iv] مست المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية عدة تعديلات، كان آخرها القانون رقم 19-10 المؤرخ في 2019/12/11 المتضمن تعديل قانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 2019 .

[v] راجع: المادة 76 مكرر 2 و المادة 76 مكرر 3 ، والمادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير (المعدل والمتمم).

❖ قائمة المراجع :

- **الكتب**

1. أشرف توفيق شمس.الدين. (1996). *شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء*. دون ذكر مكان النشر: بلا ناشر.
2. حامد الشريف. (2008). *جنايات المباني*. مصر: دار المطبوعات الجامعية.
3. حامد عبد.الحليم.الشريف. (1994). *المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص*. مصر: دار المطبوعات الجامعية.
4. عبد الفتاح مراد. (2000). *التعليق على تشريعات المباني*. دون ذكر مكان النشر: بلا ناشر.
5. فتيحة قرة. (1992). *أحكام عقد المقاولة*. مصر: منشأة المعارف.
6. محمد المنجي. (1995). *جرائم المباني 24 جريمة بنص عليها قانون المباني*. مصر: منشأة المعارف.
7. محمد شكري سرور. (1985). *مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء و المنشآت الثابتة الأخرى*. مصر: دار الفكر العربي.

الجرائد الرسمية

1. جريدة رسمية عدد 48. (1966).
2. جريدة رسمية عدد 52. (1990).
3. جريدة رسمية عدد 26. (1991).
4. جريدة رسمية عدد 32. (1994).
5. جريدة رسمية عدد 51. (2004).
6. جريدة رسمية عدد 06 . (2006).
7. جريدة رسمية عدد 07 . (2015).