مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال
The Journal of Research in Contracts and Business Law
المجلد 07 / العـدد: 02 (2022)، ص 297-308

التصدي الجزائي لمخالفة عقود التعمير في التشريع الجزائري

-جريمة البناء بدون رخصة نموذجا-

The penal response to the violation of construction contracts in the penal legislation
The crime of building without a license as a model.

وردة بن بو عبد الله*
جامعة باتنة 1 الحاج لخضر(الجزائر)، ouardabenbouabdallah@yahoo.fr
مخبر أبحاث ودراسات متعددة التخصصات في القانون، التراث والتاريخ.

تاريخ الاستلام: 2022/01/12 تاريخ القبول: 2022/05/18 تاريخ النشر: 2022/06/10

ملخص:

يشكل البناء بدون رخصة جريمة وفق قوانين التعمير، أساس هذه الجريمة إقامة أعمال بناء يسبقها غياب رخصة البناء، مع ادراج عقوبة تقابل هذه الجريمة العمدية تميل إلى الغرامة وتشدد في حال العود، رغم وجود اختلاف في مقدار وصنف العقوبة بين القانون 90-29 المعدل والمتمم والقانون 08-15 المعدل، مع منح اختصاص الأمر بالهدم للإدارة دون سواها.

كما تمتاز هذه الجريمة بخصوصية عند المتابعة الجزائية كون المعاينة شرط مسبق فيها، فهي من اختصاص فئة من الأشخاص المحلفين دورهم المراقبة والمعاينة الميدانية، فحتى يتمكن القاضي الجزائي من القيام باختصاصه لابد أن يتصل بدعوى البناء بدون رخصة، سواء بالطرق العادية من وكيل الجمهورية أو الطرف المتضرر، والجديد في الدعوى الخاصة بهذه الجريمة تمكين الجمعيات من أن تتأسس كطرف مدني.

كلمات مفتاحية: البناء دون رخصة.، القاضي الجزائي.، أركان الجريمة.، المعاينة الميدانية.، الأمر بالهدم.

Abstract:

Building without a permit constitutes an offense according to the Building codes. The basis of this crime is the construction of works without a building permit, with the inclusion of a penalty corresponding to this intentional crime which tends to a fine and is severe in the event of recidivism, even if there is a difference in the amount and type of sanction between the modified and completed law 90-29 and

* المؤلف المرسل.

the law 08-15, the authority to order the demolition being granted only to administration.This crime is also distinguished by its particularity in the criminal prosecution, since the inspection is essential, it is the competence of a group of sworn persons whose role is to monitor and inspect the land. exercise its jurisdiction, it must seize the case of construction without a permit, whether through the normal channels of the Public Prosecutor or the injured person. And what is new in the file for this crime is to allow the associations to constitute themselves as civil parties.**Keywords:** construction without a permit ; criminal judge ; elements of the crime ; observation on the ground ; demolition order.

مقدمة:

تطرح عملية التعمير في الوقت الراهن اشكالات عدة نظرا لتعقدها وتشعب عناصرها، فهذه العملية ترتبط أساسا بنوع من الحاجيات الأساسية للإنسان ألا فهي الحاجة للسكن والتملك، ما يفرض على الدولة ضرورة التدخل لتنظيمها بقرارات تنظيمية للأنشطة العمرانية، من أجل احداث توازن بين المصلحة الخاصة للفرد في التصرف في ملكيته، وبين المصلحة العامة في تعمير منظم وعقلاني، فقضايا التعمير تتعقد في حال التصرف الغير قانوني ما قد يؤدي إلى المساس بجمال ورونق المحيط وينتج تدهور عمراني، فإن كان القانون يقر بحرية الملكية العقارية والتصرف فيها بما يحقق مصلحة المالك، إلا أن هذه الحرية مقيدة بشروط قانونية ووفق آليات تضفي إلى إعمال رقابة على عملية التعمير والبناء، خاصة الرقابة القبلية والتي تعد رخصة البناء أحد أهم آلياتها، لما تُتيحه من طابع وقائي قبلي يحمي مجال التعمير والبناء.

وتظهر أهمية عقود التعمير عموما ورخصة البناء على وجه التحديد كونها ضمان عملي لاحترام قواعد التعمير والبناء، والمحافظة على البيئة والرونق الجمالي للمحيط الحضري، فرغم وجود ترسانة قانونية معتبرة لتنظيم عملية التعمير وبيان طرق الحصول على رخصة البناء، سواء من خلال قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، وفصل المشرع أكثر من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم المتضمن عقود التعمير، إلا أن تشييد البنايات خارج الإطار القانوني اللازم لها ظاهرة تزداد في الانتشار، إذ يعد البناء بدون رخصة أكثر الحالات انتشارا ضمن التعمير اللاقانوني، والتي استدعت تدخل الجانب الجزائي بما يفرضه من طابع ردعي إلى جانب سلطات الادارة من أجل مواجهة البناء بدون رخصة، فهذه الدراسة تهدف إلى بيان مجال التدخل الجزائي في مثل هذه الحالة، خاصة أن قواعد التعمير قواعد تنظيمية تطغى فيها سلطات الادارة باعتبارها أدرى بهذا المجال، كما تهدف إلى توضيح خصوصية المتابعة الجزائية في مثل هذه الجرائم.

فالمشرع الجزائري نظم مجال تدخل القاضي الجزائي ضمن قوانين التعمير، أي أن النصوص المطبقة تخرج عن الطابع التقليدي للقانون الجزائي المنبثة من قانون العقوبات، ليجد القاضي الجزائي نفسه أمام قواعد تنظيمية، ما يطرح الاشكالية

التالية: **هل التدخل الجزائي وفق قوانين التعمير كاف لردع جريمة البناء بدون رخصة؟** خاصة أن الواقع يفرض هذه الجريمة كأكثر مخالفات التعمير انتشارا.

للإجابة عن هذه الاشكالية تناولنا التقسيم التالي:

المحور الأول: نطاق الاختصاص الموضوعي للقاضي الجزائي في حال البناء بدون رخصة.

المحور الثاني: خصوصية المتابعة الجزائية في جريمة البناء بدون رخصة.

المحور الأول: نطاق الاختصاص الموضوعي الجزائي في حال البناء بدون رخصة.

قوام قانون العقوبات هو الشرعية الموضوعية، حيث تأكد المادة الأولى من قانون العقوبات الجزائري على أن لا جريمة ولا عقوبة ولا تدابير أمن بدون نص، ومنه فلابد من وجود نص قانوني سابق يجرم الفعل، فالنص هو كشف للجريمة لا منشأ لها، وهو ما ينطبق على البناء بدون رخصة الذي يشترط ركن شرعي يجرم هذا الفعل مع تحديد الأفعال المشكلة لهذه الجريمة ونتيجتها مع ترابط هذه الافعال بالنتيجة، وهو ما يمثل المظهر الخارجي لها أي الركن المادي للجريمة، ويتمم هذا المظهر بتحديد المظهر الداخلي وهو ما يعرف بالركن المعنوي، وتشكل هذه الأركان مجتمعة البنيان القانوني للجريمة، والذي يقابله العقوبة الجزائية التي تناسب هذه الجريمة حسب ما تقتضيه السياسة الجزائية.

أولا : النبيان القانوني لجريمة البناء بدون رخصة:

تفرض رخصة البناء على كل من يريد تشييد بناية أو القيام بأشغال البناء، لذا فهي: "أداة رقابية قبلية على النشاط العمراني، لما توفره من مقاييس معينة للقيام بأشغال البناء بالإضافة لاعتبارات تتعلق بالمحافظة على حياة الافراد وسلامتهم"، ولما كان الغرض من تدخل القانون الجزائي هو فرض ردع على كل مساس بقيمة اجتماعية، لذا يتدخل القاضي الجزائي ليسأل كل بناء دون رخصة لما يشكله من خرق للنظام العام ومساس للمصلحة العامة وفق نصوص قانونية تشكل الركن الشرعي لهذه الجريمة[1].

رجوعا لقانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05[2] باعتباره المصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران، نجد أنه نص صراحة على هذا النوع من الجرائم تحديدا في نص المادة 76 المستحدثة، كما حددت المادة 52 في فقرتها الأولى من نفس القانون الأشغال التي لها علاقة برخصة البناء، فرخصة البناء تشترط من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة أصلا، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المطلة على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج[3].

من خلال نص هذه المادة نستنتج أن الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة يقوم على فعلين أساسيين:

- فعل إقامة أعمال البناء.
- غياب رخصة البناء.

رجوعا للمواد 52 و76 و77 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا نص المادة 79 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها المعدل[4]، نجد مجمل هذه المواد تأكد ضرورة الحصول على رخصة بناء

للقيام بأعمال البناء، سواء أكانت هذه الأعمال تتعلق بإنشاء مباني جديدة أو تمديد البنايات الموجودة أصلا[5] أو تغيير البناء[6] أو إقامة جدار للتدعيم أو التسييج[7]، وهذا ما أكدته أيضا المادة 41 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم المتعلق بكيفيات تحضي عقود التعمير وتسليمها[8]، حيث أكدت هذه المادة ضرورة الحصول على رخصة البناء لتشييد بناية جديدة أو في كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات العابرة للملكية[9].

جل هذه الأفعال المحضورة تقترن بفعل أساسي سابق لها وهو عدم حيازة رخصة البناء، ما يستوجب الرجوع لمفهوم رخصة البناء باعتبارها "قرار اداري يصدر عن السلطة المختصة قانونا بمقتضاه يمنح الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير أو تحسين بناء قائم مع احترام قواعد التعمير، إذا فهي رخصة تمنح قبل الشروع في أعمال البناء، ويعتبر كل بناء قائم بدون رخصة بناء غير مشروع"[10]، علما أن الرخص والشهادات أدرجها المشرع ضمن عقود التعمير، فالمشرع استخدم مصطلح الرخصة وعقود التعمير ورخص التعمير رغم اختلاف دلالاتها، فإن كانت الرخصة عبارة عن قرار إداري يهدف إلى احداث أثر قانوني للمخاطبين به، ما يجعلها تختلف عن العقود الادارية والتي أصلها الاتفاق وهدفها المصلحة العامة، ما يجعل القرارات أوسع نطاقا من العقود رغم أنها تندرج كلها ضمن الأعمال القانونية للإدارة.

ورجوعا للركن الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة فلكي يكتمل لابد أن يكون البناء وقع بدون رخصة قبلية سابقة، طبقا لما يقتضيه القانون خاصة المرسوم 15-19 المعدل والمتمم، حيث يجب أن تتضمن هذه الرخصة نوع العمل المرخص به فمضمونها إذا تشييد أو تعديل بناية أو إضافة حيطان أو جدران أو تسييج، فهو عمل إيجابي يقوم به صاحب البناء أو أي تغيير آخر يلحق البناء، والامتناع عنه يشكل جريمة سلبية وهي البناء بدون رخصة[11].

وتتفرع أسباب غياب رخصة البناء إلى سبب حقيقي وسبب حكمي، أما عن السبب الحقيقي فيتمثل في عدم طلب الرخصة أصلا، وهي الحالة الأكثر شيوعا، وتشكل فعل سلبي يتمثل في الامتناع عن القيام بما أمر به القانون لاستصدار رخصة البناء وفق ما يحدده القانون تحديدا في المواد من المادة 61 إلى المادة 69 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وفي المواد من المادة 41 إلى المادة 62 من المرسوم 15-19 المتضمن عقود التعمير المعدل والمتمم، أما السبب الحكمي فيتمثل في حالة سكوت الادارة عن الرد والذي يفسر ضمنيا بالرفض حسب المادة 63 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمادة 62 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم، كما تغيب رخصة البناء حكما وفق تصرفات قانونية للإدارة المعنية كحالة سحب قرار منح رخصة البناء في حال كان قرار منح الرخصة البناء غير مشروع[12].

وأمام تزايد حالات الغياب الحكمي لرخصة البناء قام وزير السكن والعمران والمدينة بإصدار تعليمة وزارية تحمل رقم 18 مؤرخة في 30 ديسمبر 2020، تتعلق بالقضاء على البيروقراطية وتدابير التخفيف في مجال معالجة ملفات طلبات عقود التعمير –ومنها رخصة البناء–، حيث تضمنت هذه التعليمة عدم معاقبة كل من طلب رخصة البناء وأودع تبعا لهذا ملف لدى الادارة المعنية، وشرع في البناء بعد تجاوز الآجال القانونية ثم تم رفض منحه رخصة البناء، بشرط أن يكون الباني قد أودع ملفه لدى البلدية المختصة اقليميا، وتبعا لهذه التعليمة أصدر الأمين العام لوزارة الداخلية والجماعات الاقليمية

والتهيئة العمرانية ارسالية للولاة تحمل رقم 558 مؤرخة في 13 جانفي 2021، تطالب هذه الارسالية الولاة بضرورة توجيه تعليمات صارمة من أجل احترام الآجال القانونية المحددة لمعالجة الملفات المتضمنة عقود التعمير[13].

رجوعا للمادة 15 من القانون 08-15 نجدها عددت البنايات غير القانونية والتي يمكن أن تكون محلا للمطابقة وهي:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء.
- البنايات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البنايات المتممة التي لم تحصل صاحبها على رخصة بناء.

وضمن هذه الحالة الأخيرة يمكننا الرجوع للقانون 08-15 لبيان أشكال خاصة للبناء بدون رخصة، وهو ما نجده في المادة 06 في فقرتها الأولى، التي تضمنت جريمة تشييد أو محاولة تشييد بناية بدون رخصة، وادرجت المادة 88 من نفس القانون جريمة أخرى وهي الربط غير القانوني لبناية بشبكات الانتفاع العمومي بدون الحصول على رخصة البناء.

أما عن الركن المعنوي فجريمة البناء بدون رخصة تقوم بمجرد الشروع بالقيام بأشغال البناء أو ما يلحقها بغير ترخيص مسبق فهي جريمة عمدية، توافر فيها العلم بعدم وجود ترخيص مسبق، وارادة القيام بأعمال البناء أو ما يلحقها وهذا ما يعبر عنه بالقصد الجنائي العمدي[14]، أما في حال توجه المعني إلى الادارة وردت بعدم لزوم اصدار رخصة للقيام بعمل من أعمال البناء، فخطأ الإدارة المعنية لا ينفي توافر الركن المعنوي لدى المتهم الغير مرخص له، غير أنه لابد من الوقوف على الفرق الجوهري بين الغلط في قانون العقوبات والقوانين المكملة له، وبين الواقع في القوانين التنظيمية، فإن كانت القاعدة في قانون العقوبات هي لا عذر بجهل القانون فهذا مجاله قانون العقوبات وما يكمله من قوانين فقط، ولا يمتد تطبيق هذه القاعدة إلى بقية القوانين، إذا فرد الادارة هنا يتعلق بغلط واقع في القانون الاداري وهذا الغلط ينتفي معه القصد الجنائي[15].

ثانيا: تشعب عقوبة جريمة البناء بدون رخصة.

رجوعا للمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، نجد المشرع الجزائري ساوى بين مختلف جرائم التعمير من حيث العقوبة الأصلية، وتتمثل في الغرامة التي تتراوح بين 3000(ثلاثة آلاف) إلى 300000(ثلاثة مائة ألف) دينار جزائري، وتشدد هذه العقوبة في حال العود لتصبح الحبس من شهر إلى 06 أشهر، والملاحظ هنا غياب الطابع الردعي لجنحة البناء دون رخصة، رغم خطورة هذا النوع من الجرائم لما يشكله من خرق لمقتضيات الأمن والسلامة والموقع[16].

إلا أن المادة 79 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها المعدل، التي تضمنت عقوبة الغرامة من 50000(خمسين ألف) إلى 100000(مائة ألف) دينار جزائري، لكل من يشيد أو يحاول تشييد بناية بدون رخصة بناء، وفي حال العود يعاقب بالحبس من 06 أشهر إلى سنة واحدة مع مضاعفة الغرامة، والملاحظ هنا تعدد

النصوص القانونية التي تعاقب على جريمة البناء بدون رخصة، حيث نجد العقوبة هذه الجريمة ضمن نص المادة 77 و52 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، وعقوبة أخرى أكثر شدة ضمن المادة 79 من القانون 08-15 المعدل [17].

والواقع أن القانون 08-15 جاء أكثر ردعا لجريمة البناء بدون رخصة، ذلك من جانبين: الأول من حيث شدة العقوبة فرغم أن هذه الجريمة قد تصنف ضمن قانون التهيئة والتعمير على أنها مخالفة أو جنحة في حال العود أما في القانون 08-15 فهي جنحة، إذ أن هذا الأخير جاء بعقوبة أشد كما أن الحد الأدنى للعقوبة (50 ألف دج) أشد من الحد الادنى ضمن قانون التهيئة والتعمير(3 آلاف دج)، وحتى في حال العود ففي المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم تشدد العقوبة للحبس من شهر إلى 06 أشهر في حين المادة 79 من القانون 08-15 جاءت أشد فيعاقب في حال العود بعقوبة الحبس من 06 أشهر لسنة وتضاعف الغرامة، وأما الجانب الثاني فالمادة 79 من القانون 08-15 نص صراحة على المعاقبة على مجرد المحاولة عكس المادة 77 من قانون 90-29 المعدل والمتمم التي لم تشر إلى ذلك.

فالمشرع في جريمة البناء بدون رخصة اتبع سياسة تحويل هذه الجريمة من مفهومها التقليدي القائم على العقوبة الجزائية الردعية، إلى مفهوم مستحدث فأصبحت مجرد مخالفات تنظيمية ادارية عقوبتها الادارية أكثر ملائمة لطبيعتها، فالجزاء الاداري يكون بإصدار قرار اداري من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وينفذ مباشرة دون اللجوء للقضاء، وهذا في أجل لا يتجاوز 08 أيام من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة من طرف أعوان مختصين من شرطة العمران طبقا للمادة 76 مكرر 4 في فقرتها 2، وفي حال عدم قيام رئيس المجلس الشعبي بذلك بعد انقضاء 08 أيام، يحل محله والي الولاية لإصدار قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما، وينفذ أشغال الهدم مصالح البلدية المختصة، وفي حال عدم وجودها أو عدم كفايتها، يتم التنفيذ بوسائل يسخرها الوالي ويكون على نفقة الباني المخالف حسب ما تقتضيه الفقرة 03 و04 و05 من المادة 76 مكرر 04[18].

ففي ظل تعديل قانون التهيئة والتعمير المشرع منح أيضا القاضي الجزائي سلطة أن يأمر بمطابقة البناء للرخصة في أجل معين، أو الأمر بهدمه جزئيا أو كليا بما يحقق مطابقة البناء مع ما تضمنته رخصة البناء، بينما لا يكون للقاضي الجزائي في حال البناء دون رخصة إلا توقيع الجزاء، لأن الإدارة تتولى القيام بالهدم على نفقة المخالف دون اللجوء للقضاء، إذ تنص المادة 78 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، على الزام الادارة بهدم البناء المشيد بدون رخصة بناء، وبهذا يكون المشرع الجزائري حول اختصاص القاضي الجزائي وحتى الاداري إلى الادارة.

المحور الثاني: خصوصية المتابعة الجزائية في جريمة البناء بدون رخصة.

أعطى المشرع القاضي الجزائي صلاحيات اجرائية بهدف تدعيم الطابع الردعي لجريمة البناء بدون رخصة، وهذا وفق إجراءات محددة وخاصة تبعا لطابع التنظيمي السائد في مجال التعمير، الذي يعرف توسعا لصلاحيات الضبط الاداري، من خلال المعاينات الميدانية وحجية محاضرها، والتي تسبق عمل القاضي الجزائي بل أبعد من هذا فقد تكون هذه المحاضر سبيلا لاتصاله بالدعوى العمومية الخاصة بمخالفات التعمير عموما وجريمة البناء بدون رخصة بصفة خاصة،

بالإضافة إلى إعطاء دور للمتضرر من هذه الجريمة كي يحرك الدعوى العمومية، وكمستجد في مجال التهيئة والتعمير فللجمعيات التي أدرجت ضمن أهدافها تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط حق الادعاء المدني حسب المادة 74 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

أولا: المعاينة الميدانية كشرط للمتابعة في جريمة البناء بدون رخصة:

تمارس الجهات الإدارية المختصة أثناء مختلف الأنشطة العمرانية وحتى عند انتهائها رقابة بعدية، من خلال المعاينات الميدانية، وبإتباع اجراءات محددة، فنصت المادة 73 من قانون 90-29 المتمم والمعدل على أنه يمكن للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، والأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء، فأن هيئات الرقابة البعدية في مجال العمران هي:

– أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني والصحة العامة.

– شرطة العمران[19] والمتمثلة في الموظفين المحلفين والمؤهلين للتقصي والبحث عن المخالفات في مجال البناء والهندسة المعمارية، حيث تمنح المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم صفة العون المحلف لأدائه اليمين القانوني الذي تضمنته هذه المادة، ما يمنح محاضرهم حجية وتبعدهم عن دائرة الشبهة، ولهم استعمال القوة العمومية لإنجاز مهامهم وهو ما تضمنته المادة 76 مكرر 1 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

– كما نصت المواد 90 و91 و92 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على انشاء لجنة للمراقبة، تكون مركزية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران، وأخرى محلية على مستوى كل ولاية وبلدية.

وتكون الرقابة الميدانية البعدية عن طريق الفحص والمعاينة والتنقل إلى عين المكان لمراقبة مدى مشروعية ومطابقة البناء للمخططات سواء أثناء الإنجاز أو بعد إتمامه.

ذكر المشرع الجزائري ثلاثة أنواع من المحاضر على سبيل الحصر طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 06-55[20].

– محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة.

– محاضر لمعاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.

– محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

طبقا لنص المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، عندما ينجز البناء بدون رخصة، فإنه يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل قدره 72 ساعة، في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار الهدم في أجل 08 أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، وفي حال انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوما، وتنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية،

وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية[21].

ثانيا: طرق اتصال القاضي الجزائي بدعوى البناء بدون رخصة:

يتصل القاضي الجزائي بالدعوى في هذه الحالة إثر متابعة عن طريق تحريك الدعوى من الوكيل الجمهورية، أو بناء على شكوى من كل من له مصلحة، وأيضا للجمعيات التي أدرجت ضمن أهدافها تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط ، والتي لها حق الادعاء المدني حسب المادة 74 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

فيقوم وكيل الجمهورية بتحريك الدعوى العمومية في جريمة البناء بدون رخصة وفق ما خوله إياه القانون تحديدا المادة 01 مكرر من قانون الاجراءات الجزائية، بناء على محضر معاينة المخالفات الذي تلقاه من العون المؤهل قانونا حسب المادة 18 من المرسوم 06-55 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة، حيث يقوم وكيل الجمهورية باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجنح باعتبارها جنح بسيطة لا تستدعي التحقيق حسب المادة 66 من قانون الاجراءات الجزائية، علما أن معاينة مخالفات البناء بدون رخصة معاينات مادية فالمحاضر المعاينة هنا ذات حجية لا يمكن ردها إلا بدليل عكسي[22].

كما يمكن تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المدني طبقا للمادة 72 من قانون الاجراءات الجزائية، وبتوافر الشروط المحددة في المواد 73 و75 من ذات القانون، فلشخص المتضرر من جريمة البناء دون رخصة أن يدعي مدنيا بتقديم شكوى أمام قاضي التحقيق المختص[23]، والجديد في دعوى العمومية الخاصة ببناء بدون رخصة أن المشرع أعطى حق تحريك الدعوى العمومية فيها للجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، وذلك عن طريق تقديم شكوى أمام قاضي التحقيق أي إن الجمعية أصبحت كالمتضرر ويجوز لها وفق هذا الادعاء مدنيا، وهذا حسب المادة 74 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم[24].

خاتمة:

يجرم المشرع الجزائري البناء بدون رخصة وفق ما يتطلبه قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم، والقانون 08-15 المعدل ويفصل في ذلك المرسوم التنفيذي 15-09 المعدل والمتمم، إلا أن دور القاضي الجزائي في حال البناء بدون رخصة يبقى محدودا نظرا لتوسع سلطات الإدارة في مجال التعمير والبناء كونه ذو طابع تنظيمي، فلها الأمر بالهدم وتمكين أشخاص محلفين من مراقبة بعدية ومعاينة مخالفات التعمير عموما ومنها البناء بدون رخصة، وترك للقاضي الجزائي فرض عقوبات جزائية لا تتماشى وخطورة هذه الجريمة.

وتوصلنا **للنتائج** التالية:

– يوسع المشرع الجزائري من دائرة التجريم في حال البناء بدون رخصة، من خلال إعطاء أعمال البناء مفهوم واسعا يتضمن عدد من الأفعال قصد مواجهة هذه الجريمة ومواكبة تطور الأفعال المكونة لها، إلا أنه في المقابل أقام عقوبات جزائية بسيطة نجدها في المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، والتي جاءت عامة لكل مخالفات التعمير والبناء، مع

تناقضها والمادة 79 من القانون 08-15 المعدل والتي أوردت عقوبة مختلفة لبعض صور البناء بدون رخصة، إلا أن كلاهما لا يتعادل مع جسامة الضرر الذي تحدثه هذه الجريمة.

– يمنح المشرع للإدارة دور أساسي في مجال التعمير والبناء فلها دون سواها اتخاذ الأمر بالهدم، ما يشكل تحول لطبيعة هذه الجريمة من التقليدي القائم على العقوبة الجزائية منفردة، إلى مفهوم مستحدث للإدارة دور فعال كونها مخالفات تنظيمية ادارية عقوبتها الادارية أكثر ملائمة لطبيعتها، وأبعد من ذلك فالمعاينة اللاحقة للإدارة ممثلة في أشخاص محلفين وفق محاضر لها حجية لا يمكن ردها إلا بالدليل العكسي.

– لضمان تطبيق هذه العقوبة ولكي يفصل القاضي الجزائي في جريمة البناء بدون رخصة بتوقيع العقوبة أو الحكم بالبراءة، لابد من إجراءات المتابعة الجزائية والتي لا تبدأ إلا بتحريك الدعوى الجزائية من وكيل الجمهورية أو من الطرف المتضرر، وللجمعيات التي تعمل في إطار تهيئة الحياة وحماية المحيط الحق في رفع شكوى أمام القضاء الجزائي، وتتأسس تبعا لذلك كطرف مدني وتطالب بالتعويض في حال لم تقم الادارة بتحرير محضر يثبت المخالفة.

وتكملة لهذه النتائج توصلنا **للاقتراحات** التالية:

– محدودية عقوبة البناء بدون رخصة رغم خطورتها على تنظيم وجمال المجال العمراني، إلى جانب تشتت عقوبتها الجزائية يضعف الدور الردعي لهذه العقوبة، ما يستوجب وضع نص خاص ومحدد لجريمة البناء بدون رخصة يكون أكثر ردعا يعادل خطورة هذه الجريمة.

– تشعب النصوص المحددة لاختصاص القاضي الجزائي في حال البناء بدون رخصة، يفرض ضرورة صياغة قانون موحد لجرائم التعمير والبناء، يجسد هذا القانون منظومة متكاملة لا تناقض أو تكرار أو تعارض فيها.

قائمة المراجع:

- **الكتب** :

– حمدي باشا عمر: القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 16، 2019، ص 227.

- **الرسائل والأطروحات الجامعية:**

– بزغيش بوبكر: منازعات العمران، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر،2017، ص ص 236-237.

– كمال محمد أمين: الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015، ص 179.

– غربي ابراهيم: البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2012/2011، ص 91.

– لقصير أمال: رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف، لمسيلة، الجزائر، 2015/2014، ص ص 69-68.

– مصباحي مقداد: قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2، 2016/2015، ص 138.

-المقالات :

– بربيج محي الدين: جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 3، 2017، ص ص 287 –288.

– بوط سفيان: تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، المجلد 6، العدد 1، 2017، ص ص 75–76.

– حجوج كلثوم: النزاع القضائي الجزائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء، مخبر القانون الخاص المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، المجلد 06، العدد 02، 2020، ص 1213.

– عبد الحليم بن بادة: مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 07، 2018، ص 03.

– عدة بوهدة محمد الأمين: جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، المجلد 09، العدد 02، 2021، ص 159.

– عزري الزين: النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 08، 2005، ص 08.

– كباب مباركة: تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق ، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر 1، المجلد 57، العدد 5، 2020، ص ص 380–381.

-الوثائق القانونية :

– القانون رقم 90–29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية، العدد رقم 50 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04–05 الصادر بالجريدة الرسمية رقم71 لسنة 2004.

– القانون رقم 08–15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، المؤرخ 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية، العدد رقم 44 لسنة 2008.

– مرسوم تنفيذي رقم 06–55 مؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ، الجريدة الرسمية، العدد رقم 06 لسنة 2006.

– المرسوم التنفيذي رقم 15–19 المؤرخ في *25* جانفي *2015*، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد رقم 07 لسنة 2015، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20–342، الجريدة الرسمية رقم 71 لسنة 2020.

الهوامش:

[1]– عبد الحليم بن بادة: مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 07، 2018، ص 03.

[2]– القانون رقم 90–29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية، العدد رقم 50 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04–05 الصادر بالجريدة الرسمية رقم71 لسنة 2004.

[3]– بربيج محي الدين: جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 3، 2017، ص ص 287 –288.

[4]– القانون رقم 08–15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، المؤرخ 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية، العدد رقم *44* لسنة 2008.

[5]– تغيير البناء يقصد به "تعديل معالم مبنى قائم مسبقا"، فتغيير لا يترتب عنه التوسيع بالضرورة، فهو يشمل فقط الحيطان الضخمة او الواجهات الخارجية للمبنى والتي تفضي إلى الساحات العمومية.

انظر– عزري الزين: النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 08، 2005، ص 08.

[6]– تمديد البنايات يقصد به توسيعها، حسب ما جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري رقم 1795455 الصادر بتاريخ 2000/06/17.

انظر– حمدي باشا عمر: القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 16، 2019، ص 227.

[7]– تدعيم المباني هو "تقوية المباني وإزالة ما بها من خلل"، وهو ما يفرقه عن أعمال الترميم والصيانة التي لا تحتاج لرخصة بناء.

انظر– عزري الزين: المرجع السابق، ص 09.

[8]– المرسوم التنفيذي رقم 15–19 المؤرخ في *25* جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد رقم 07 لسنة 2015، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20–342 الجريدة الرسمية رقم 71، لسنة 2020.

[9]– كباب مباركة: تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق ، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر 1، المجلد 57، العدد 5، 2020، ص ص 380–381.

[10]– مصباحي مقداد: قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2، 2016/2015، ص 138.

[11]– بوط سفيان: تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، المجلد 6، العدد 1، 2017، ص ص 75–76.

[12]– بربيج محي الدين: المرجع السابق، ص 298.

[13]– عدة بوهدة محمد الأمين: جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، المجلد 09، العدد 02، 2021، ص 159.

[14]– عبد الحليم بن بادة: المرجع السابق، ص 03.

[15]– كمال محمد أمين: الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015، ص 179.

[16]– حجوج كلثوم: النزاع القضائي الجزائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء، مخبر القانون الخاص المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، المجلد 06، العدد 02، 2020، ص 1213.

[17]– كباب مباركة: المرجع السابق، ص 379.

[18]– كمال محمد أمين: المرجع السابق، ص 202.

[19]– شرطة العمران عبارة عن سلطة ضبط، أسند لها المشرع مهمة الرقابة الميدانية لأشغال التهيئة والتعمير، وتقصي المخالفات الواقعة بشأنها، وتحرير محاضر بذلك قصد مباشرة المتابعة القضائية والإدارية للمخالف.

انظر– لقصير أمال: رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف، لمسيلة، الجزائر، 2015/2014، ص 69–68.

[20]– مرسوم تنفيذي رقم 06–55 مؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ، الجريدة الرسمية، العدد رقم 06 لسنة 2006.

[21]– غربي ابراهيم: البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2012/2011، ص 91.

[22]– بزغيش بوبكر: منازعات العمران، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر،2017، ص ص 236–237.

[23]– بوط سفيان: المرجع السابق، ص 85.

[24]– بزغيش بو بكر: المرجع السابق، ص 237.