جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة –
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون جنائي وعلوم جنائية

بعنوان:

جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري

إعداد الطالب:
– قواسمية نبيل

تحت إشراف الأستاذ:
بوساحية السايح

اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
الطاهر دلول	أستاذ	رئيسا
السايح بوساحية	أستاذ	مشرفا ومقررا
ملاك وردة	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة –
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون جنائي وعلوم جنائية

بعنوان:

جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري

إعداد الطالب:
– قواسمية نبيل

تحت إشراف الأستاذ:
بوساحية السايح

اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
الطاهر دلول	أستاذ	رئيسا
السايح بوساحية	أستاذ	مشرفا ومقررا
ملاك وردة	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023



عنْ سَعِيدِ بْنِ زَيْدٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ قَالَ:

{مَنِ اقْتَطَعَ شِبْرًا مِنَ الْأَرْضِ ظُلْمًا طَوَّقَهُ اللَّهُ إِيَّاهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ مِنْ سَبْعِ أَرَضِينَ}.

مُتَّفَقٌ عَلَيْهِ.

شكر و عرفان

الحمد لله حمدا جميلا على نعمه و آلائه، توفيقه و تيسيره، و الحمد لله أوّلا و آخرا، ظاهرا و باطنا أن وفّقني لإتمام هذه المذكرة...

كما أتوجه بعد حمده تعالى بالشكر الموفور، و الثناء الممدود إلى عائلتي الكريمة، راجيا منه تعالى أن يحفظها و يبارك لي فيها.

و الشكر موصول إلى أستاذي الفاضل "بوساحية سايح" الذي تفضّل عليّ بقبوله الإشراف على هذه المذكرة، فتكرم عليّ بحسن التوجيه، مع جميل النصح والتعليم فله منّي فائق الاحترام والتقدير.

كما لا يفوتني في هذا المقام رفع أسمى آيات الشكر و العرفان إلى أعضاء لجنة المناقشة الأفاضل على قبولهم مناقشة المذكرة، و على ما بذلوه من جهد لسد ثغرات النقص، و استدراك مواطن الزلل فيها.

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع:

إلى أبي العزيز الذي رحل عن عالمنا، لكن ذكراه لا تزال تعيش في قلوبنا.

كنت قدوتي و مصدر إلهامي، تعلمت منك الصبر والقوة والكرم.

أتمنى لو كنت هنا لترى ما أصبحت عليه اليوم، رحلت جسدًا و لكن روحك الطيبة تظل ترافقني في كل خطوة أخطوها.

إلى خالي الذي فقدناه لكن لم نفقد حبه و دعمه لنا، كنت نعم الأخ و الداعم الأوفى لي، لقد تركت فراغًا كبيرًا في حياتي لكن ذكراك تظل تضيء دربي.

إلى أمي الغالية، التي تحملت و صبرت و وقفت بجانبي في كل الظروف.

أنتِ نور حياتي و أساس قوتي، لا كلمات تستطيع أن تعبر عن مدى امتناني لكِ، و عن الحب الكبير الذي أحمله في قلبي تجاهك.

أنتِ الجنة التي أسعى دائمًا لنيل رضاها.

وإلى إخوتي الذين كانوا سندا لي في حياتي ودعموني في كل أزماتي.

ورحم الله أبي و خالي و أسكنهما فسيح جناته...

وحفظكِ الله يا أمي و جعل أيامكِ مليئة بالسعادة و الفرح.

قائمة المختصرات

ج ر: جريدة رسمية.

ص: الصفحة.

ط: الطبعة.

ج: الجزء.

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ق.إ.ج: قانون الإجراءات الجزائية.

د.ت.ن: دون تاريخ نشر.

مقدمة

إن المبدأ السائد في كل التشريعات هو مبدأ حرية الملكية العقارية و التي تعطي لصاحبها حق استعمال ملكيته و استغلالها و التصرف فيها، و بالتالي مزاولة أي نشاط عمراني من بناء أو تجزئة يحقق له منفعة ذاتية، غير أن المصلحة العامة خاصة تلك القواعد المتعلقة بالتهيئة العمرانية و التي حاول من خلالها المشرع ضبط أحكام الأنشطة العمرانية المختلفة، و التي لها أثر مباشر على البيئة و المحيط تفرض إيجاد قواعد و أحكام تتماشى مع الأهداف المرجوة من البناء، و من جهة ثانية إحكام الرقابة على الأنشطة العمرانية المختلفة من بناء و تشييد و هذا لضمان نجاعتها و تماشيها مع معايير الهندسة المعمارية الحديثة للحفاظ على المظهر الجمالي للمدينة.

ونظرا للخطورة الكبيرة للنشاط العمراني العشوائي خاصة البنايات الفوضوية أو القصديرية التي عانى منها المجتمع الجزائري مؤخرا و ذلك بسبب النزوح الريفي، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى التدخل من أجل وضع حد لهذه الظواهر من خلال آليات مختلفة لتنظيم النشاط العمراني مانحا الإدارة سلطات واسعة من أجل فرض احترام القواعد العمرانية، و ذلك بإلزام جميع الأفراد بالحصول على تراخيص إدارية مسبقة قبل القيام بأي نشاط عمراني.

و لقد فرض المشرع عقوبات على مخالفة أحكام تلك الرخصة باعتبارها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة تعلو على المصالح الخاصة للأشخاص، و بالتالي أصبح البناء يخضع للقانون الجزائي و ذلك باعتبار أن قواعد التهيئة و التعمير قواعد آمرة من النظام العام. و تعد جريمة البناء بدون رخصة من أهم الجرائم الخاصة بقانون التهيئة و التعمير التي يتم المتابعة الجزائية على أساسها أمام القضاء الجزائي مقارنة بالجرائم الأخرى.

يعرف الفقه الجريمة بأنها كل نشاط خارجي للإنسان يفرض له القانون عقابا، كما يعرف البناء بأنه كل شيء متماسك من صنع الإنسان و متصل بالأرض، أما رخصة البناء فلقد عرفها الفقه بأنها قرار إداري تجيز بموجبه السلطة الإدارية المختصة البناء بعد التحقق من احترام قواعد التعمير. و عليه يمكن تعريف جريمة البناء بدون رخصة بأنها كل إنشاء

لبناء مهما كان نوعه أو جسامته يقوم به الشخص في غياب رخصة البناء و الذي يعرضه للإدانة من طرف القاضي الجزائي بالعقوبات المنصوص عليها قانونا.

و يشكل إرتكاب فعل البناء بدون رخصة أول واقعة تسمح للجهات القضائية التدخل عن طريق إتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات، و الذي يتخذ الإجراء المناسب بإستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجنح على أساس أنه هاته القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي، كون أن معاينة المخالفات المادية و المحاضر التي تحتويها أغلبها لها نماذج محددة قانونا و تكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها، ليتم إقرار بموجب حكم جزائي مدى قيام الجريمة بكل أركانها.

أهمية الموضوع

تتجلى أهمية الموضوع في كون أن رخصة البناء هي آلية رقابية تهدف إلى التصدي للبناء الفوضوي الذي عرف انتشارا واسعا في السنوات الآخيرة في مجال العمران و الذي خلق أزمات اجتماعية و اقتصادية ملموسة في الواقع المعاش، كما يعد موضوع جريمة البناء بدون رخصة من أهم مواضيع الساعة في الواقع العلمي و التي تعد محل اهتمام معظم التشريعات، ذلك لأن تنظيم مجال العمران يؤثر على تطور و تقدم الدول في مختلف المجالات.

أسباب اختيار الموضوع

تنقسم أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إلى أسباب ذاتية و أخرى موضوعية كالتالي:

أ. الأسباب الذاتية

رغبتنا في إضافة دراسة متعلقة بهذا الموضوع و ذلك لندرة الدراسات المتعلقة به إن لم نقل انعدامها، و كونه يمس بجانب مهم في حياتنا اليومية نظرا لكثرة المباني المشيدة دون احترام الأحكام الواردة في رخصة البناء مما أدى إلى التشوه العمراني الذي ينعكس على معيشة السكان و على الصورة الجمالية للمدن الجزائرية.

ب. الأسباب الموضوعية

تتمثل في انتشار ظاهرة البناء دون رخصة أو البناء دون احترام مضمون هذه الرخصة بما في ذلك المواصفات المنصوص عليها في القوانين التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعمران، بالإضافة إلى تعسف الإدارة في عدم منح رخصة البناء لطالبها رغم أحقيته بها في بعض الأحيان، و اتساع رقعة الأحياء الفوضوية و ما لها من تأثير سلبي على المظهر الجمالي للمدن.

أهداف الدراسة

و تهدف هذه الدراسة إلى محاولة البحث و تحليل القوانين التي تناولت موضوع جريمة البناء بدون رخصة و مدى تطبيق هذه القوانين على أرض الواقع، و توضيح دور القضاء في الحد من هذه الظاهرة و حماية الأملاك العقارية و حماية حق الأفراد في الحصول على رخص البناء.

الدراسات السابقة

من أبرز الدراسات السابقة التي تناولت موضوع جريمة البناء بدون رخصة ما يلي:

الدراسة الأولى: دراسة قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2013.

الدراسة الثانية: دراسة بربيح محي الدين، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثالث، جامعة ابن خلدون تيارت، 2017.

الدراسة الثالثة: دراسة تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2008.

الصعوبات

و لقد واجهتنا عدة صعوبات أثناء إعداد هذه الدراسة أهمها ندرة الدراسات المتخصصة المتعلقة بهذا الموضوع، و قلة و ضيق الوقت المحدد لإنجاز المذكرة الأمر الذي حال دون قدرتنا على توسيع نطاق البحث.

طرح الإشكالية

بناء على الطرح السابق ارتأينا صياغة إشكالية هذه الدراسة على النحو التالي:

ما مدى نجاعة النصوص العقابية التي كرسها المشرع الجزائري في الحد من جريمة البناء بدون رخصة؟

و تتفرع عن هذه الإشكالية التساؤلات الفرعية التالية:

- فيم تتمثل الأركان التي تقوم عليها جريمة البناء بدون رخصة؟
- ما هي وسائل إثبات جريمة البناء بدون رخصة؟
- ما هي إجراءات المراقبة و المعاينة المتعلقة بجريمة البناء بدون رخصة؟

المنهج المتبع

و من أجل مناقشة الإشكالية المطروحة قمنا باتباع المنهجين الوصفي و التحليلي، المنهج الوصفي من أجل إبراز الصلة بين المفاهيم و الجزيئات المتعلقة بجريمة البناء بدون رخصة و تبسيطها مما يساعد على فهم الموضوع بصورة أفضل، و المنهج التحليلي من أجل تحليل النصوص القانونية و الأساليب المتخذة من قبل المشرع الجزائري للحد من هذه الجريمة.

خطة الدراسة

من أجل الوصول إلى النتائج المرجوة من هذه الدراسة فقد قمنا بتقسيمها إلى فصلين، حيث جاء الفصل الأول تحت عنوان "الإطار الموضوعي لجريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري"، و الذي قسمناه إلى مبحثين حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى النظام

القانوني لجريمة البناء بدون رخصة، أما المبحث الثاني فتناولنا فيه قيام المسؤولية الجزائية عن جريمة البناء بدون رخصة و أسباب الإباحة.

أما الفصل الثاني فقد جاء بعنوان "الإطار الإجرائي لجريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري"، و الذي بدوره قسمناه إلى مبحثين حيث تناولنا في المبحث الأول المتابعة القضائية لجريمة البناء بدون رخصة، و تطرقنا في المبحث الثاني إلى قمع جريمة البناء بدون رخصة.

الفصل الأول

الإطار الموضوعي لجريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري

تعد رخصة البناء من الضمانات الأساسية في تنظيم حركة البناء، حيث تحقق التوازن بين حق البناء و المصلحة الخاصة للمالك، و النظام العام العمراني الذي يهدف إلى المحافظة على الصحة العامة و تنسيق البناء و المظهر الجمالي للمدينة، و باعتبارها الرخصة الأكثر طلبا تنجم عنها العديد من النزاعات، و لم يحددها المشرع الجزائري بالتفصيل في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير [1]، فالمادة 77 من هذا القانون جاءت بصفة عامة و شاملة، حيث تنطبق أحكامها على جميع الجرائم و من بين هذه الجرائم جريمة البناء بدون رخصة.

و بناء على ما سبق، سنتطرق بداية إلى النظام القانوني لجريمة البناء بدون رخصة (المبحث الأول)، ثم إلى قيام المسؤولية الجزائية عن جريمة البناء بدون رخصة و أسباب الإباحة (المبحث الثاني).

[1] القانون رقم 90-29، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

المبحث الأول: النظام القانوني لجريمة البناء بدون رخصة

تخضع عمليات البناء في الجزائر إلى قوانين وتنظيمات تحددها السلطات المعنية، و تتضمن هذه القيود و الضوابط وسائل وقائية لتنظيم العمليات البنائية، و أهمها رخصة البناء التي ينص عليها القانون الجزائري في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، و تعتبر رخصة البناء شرطا أساسيا قبل بدء أي عملية بناء و يتوجب على حاملها الالتزام بشروطها، و هي القواعد التي يجب احترامها وفقا للمواصفات التقنية و المادية التي حددها القانون، و في حالة انتهاك أو إخلال بأحكام الرخصة يعتبر مرتكبا لجريمة البناء بدون رخصة، و تفرض على الفاعل عقوبات محددة في القوانين ذات الصلة، مثل قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل و المتمم، و القانون رقم 08-15 الذي ينظم مطابقة البنايات و اكتمال إنجازها.[1]

و عليه سنتطرق إلى مفهوم جريمة البناء بدون رخصة (المطلب الأول)، ثم إلى الأركان التي تقوم عليها هذه الجريمة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم جريمة البناء بدون رخصة

تعتبر جريمة البناء بدون رخصة من مخالفات التعمير التي تشكل مخالفة للقوانين و التنظيمات المتعلقة بالتهيئة و التعمير مما ينتج عنها اختالالت عمرانية و أنماطا من خروقات في التصميم و الإنجاز.

لذلك سوف نتطرق بالتفصيل إلى تعريف جريمة البناء بدون رخصة (الفرع الأول)، ثم إلى خصائصها (الفرع الثاني)، و أخيرا إلى تكييفها القانوني (الفرع الثالث).

[1] القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، ج ر العدد 44، الصادرة بتاريخ 03 غشت 2008.

الفرع الأول: تعريف جريمة البناء بدون رخصة

إن جريمة البناء بدون رخصة هي عملية إقامة أو بناء هيكل أو منشأة على أرض معينة دون الحصول على الرخصة اللازمة من السلطات المختصة، و يعتبر هذا الفعل انتهاكا للقوانين و التشريعات المحلية التي تنظم عمليات البناء و التي تعتبر غالبا جزءا من النظام العمراني و التنظيمات المحلية، و تتنوع عقوبات هذه الجريمة حسب التشريعات المحلية، و قد تشمل غرامات مالية، إزالة البناء غير القانوني، أو حتى العقوبات الجنائية في بعض الحالات الخطيرة، و تهدف هذه الرخصة إلى ضمان أن يتم البناء بطريقة آمنة و متوافقة مع المعايير البنائية و الأمنية و البيئية، و تسهم في الحفاظ على النظام العمراني و الجمالي للمجتمع.

و لتحديد مفهوم جريمة البناء بدون رخصة سوف نتطرق إلى التعريف الفقهي لجريمة البناء بدون رخصة ثم إلى التعريف القانوني لجريمة بدون رخصة.

أولا: التعريف الفقهي لجريمة البناء بدون رخصة

يعرف الفقه الجريمة بأنها كل نشاط خارجي للإنسان يفرض له القانون عقابا [1]، كما يعرف البناء بأنه كل شيء متماسك من صنع الإنسان و متصل بالأرض [2]، أما رخصة البناء فقد عرفها الفقه بأنها قرار إداري تجيز بموجبه السلطة الإدارية المختصة البناء بعد التحقق من احترام قواعد التعمير.

و عليه يمكن تعريف جريمة البناء بدون رخصة على أنها كل إنشاء لبناء مهما كان نوعه أو جسامته يقوم به الشخص في انعدام رخصة البناء و الذي يعرضه للإدانة من طرف القاضي الجزائي بالعقوبات المنصوص عليها قانونا.

[1] محمد المنجي، جرائم المباني، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1987، ص 15.

[2] معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، شركة الأمل للطباعة و النشر و التوزيع، الإسكندرية، مصر، 1988، ص 32.

و في الأخير يمكن استنتاج تعريف لجريمة البناء بدون رخصة على أنها قيام الشخص بعمل من أعمال البناء سواء تشييد مباني جديدة أو تمديد بناء قائم أو تغيير يمس الحيطان أو الواجهات المفضية على ساحة العمومية أو إنجاز جدار صلب للتدعيم دون أن يكون لديه رخصة للبناء، سواء لم تسلم إليه من طرف السلطات المختصة أو تم إلغاؤها لأي سبب من الأسباب.

ثانيا: التعريف القانوني لجريمة البناء بدون رخصة

لم يعرف القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم و لا القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات جريمة البناء بدون رخصة، و إنما حدد المشرع في قانون و التعمير في نص المادة 52 منه البنايات و الأشغال الملزمة للحصول على رخصة البناء، و اشترط الحصول على رخصة البناء قبل مباشرة أعمال البناء و التقيد بالالتزامات التي نص عليها قانون التهيئة و التعمير.

و منه فإن إقامة أي بناء دون استصدار رخصة من طرف السلطات المختصة يعد ارتكابا لجريمة البناء بدون رخصة، لأن رخصة البناء تتضمن التزامات لابد التقيد بها و المتمثلة في احترام قواعد العمران و احترام آجال إنجاز هذه البنايات للحفاظ على الطابع الجمالي و الحضاري للبناء، و بالتالي فإن الغرض من استصدار الرخصة هو معرفة الالتزامات المفروضة عليه في رخصة البناء و التي تهدف إلى المحافظة على سلامة المبنى و المباني المجاورة و كذلك إعطاء طابع جمالي للمباني.

فقد اكتفى المشرع في القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بمنع الشروع في أعمال البناء دون استصدار رخصة البناء، و لم يأت كذلك المرسوم رقم 06-55 الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التعمير [1]، بتعريف لها و إنما نص

[1] المرسوم التنفيذي رقم 06-55، يحدد شروط و كيفيات تعيين المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا الإجراءات، المؤرخ في 30 جانفي 2006، ج ر العدد 06، الصادرة بتاريخ 05 فبراير 2006.

في المادة 16 منه عن محضر معاينة أشغال شرع فيها دون الحصول على رخصة البناء و بالتالي يمكن القول أنه لا يوجد تعريف قانوني لهذه الجريمة.

الفرع الثاني: خصائص جريمة البناء بدون رخصة

و من التعريفات السابقة يمكن لنا استخلاص خصائص جريمة البناء بدون رخصة، حيث يذهب أغلب الفقه إلى اعتبار جريمة البناء بدون رخصة من الجرائم العمدية و الوقتية و السلبية.

أولا: جريمة البناء بدون رخصة من الجرائم المادية العمدية

و منه تنتج من مجرد عدم الامتثال للقانون و التنظيمات دون الحاجة للبحث عن دافع أو قصد القيام بها، حيث أنه لا يمكن للمتهم الاحتجاج بحسن نيته لإبعاد المسؤولية الجزائية عنه.[1]

حيث أن 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 فإن الجريمة تتحقق و ليس للجاني أن يحتج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جزائيا.[3]

[1] كيحل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/2015، ص 99.

[2] بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران أمام القضاء الجزائي، مجلة الحقوق و الحريات، المجلد 01، العدد 01، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص 408.

[3] بن نجاعي نوال ريمة، المرجع نفسه، ص 409.

فمثلا جريمة البناء بدون رخصة تعتبر جريمة عمدية و ذلك باعتبار أن ركنها المادي يقوم على فعل سلبي، حيث أنه لا يمكننا تصور إتيانه بالجريمة دون قصد جنائي أو عن طريق الخطأ غير العمدي.[1]

ثانيا: جريمة البناء بدون رخصة من الجرائم الوقتية المتتابعة

الجرائم الوقتية هي تلك الجرائم التي يتضمن ركنها المادي نشاطا يقع في وقت معين ينتهي بارتكاب الفعل المجرم سواء أكان ذلك إيجابيا أو سلبيا، حيث تدخل جرائم رخص البناء ضمن الجرائم الوقتية مثل جريمة البناء بدون رخصة، فهي وقتية لأن نشاط الجاني فيها يحدث في وقت محدد و ينتهي بمجرد ارتكابه.[2]

أما الجريمة المتتابعة فهي في حقيقتها ذات ارتباط بالجريمة الوقتية، حيث تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية لها، لهذا كيف الفقهاء جريمة البناء بدون رخصة على أنها جريمة وقتية متتابعة الأفعال تنتهي بانتهاء أعمال البناء، فهي ليست من الجرائم المستمرة على الرغم من امتدادها في الزمن و استمراريتها و هذا لا يؤثر على طبيعتها، حيث أنها تعتبر حينذاك من الجرائم المتتابعة.[3]

ثالثا: جريمة البناء بدون رخصة من الجرائم السلبية

تكيف جرائم رخص البناء بأنها جرائم سلبية لأن نشاط الجاني فيها يتمثل في عدم تقديم طلب للحصول على شهادات أو رخص للتعمير، و كذلك الحال في حالة الامتناع عن مراعاة

---

[1] قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، بين القانون و تطبيقه عمليا و مختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2016، ص 74.

[2] بودوح ماجدة شهيناز و بوسطلة شهرزاد، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد 05، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص 131.

[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.

مواصفات الترخيص و الشهادة، فنشاط الجاني فيها يكون من فعل سلبي يتمثل في الامتناع عن مراعاة المواصفات التي تفرضها رخصة البناء.

نجد أن البعض يذهب إلى اعتبار جريمة البناء بدون رخصة ذات طابع إيجابي و ذلك لكونها تستوجب قيام الجاني بأشغال البناء و البدء فيها فعليا كي يستدعي التجريم.

الفرع الثالث: التكييف القانوني لجريمة البناء بدون رخصة

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنايات و جنح و مخالفات، و فيما يخص الجرائم المتعلقة برخصة البناء فمن خلال نصوص القانون رقم 90-29 و المرسوم التشريعي رقم 94-07 [1]، أو بعد صدور النصوص العمرانية الجديدة و المتعلقة بالمناطق المحمية، فإننا نميز بين حالتين:

أولهما: الأصل أن مخالفة قواعد التهيئة و التعمير كالبناء بدون رخصة تكيف على أنها جنح و تكون عقوبتها غرامة تتراوح ما بين 30.000 دج و 300.000 دج أو الحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العود.

هذا طبقا لنص المادة 77 من القانون رقم 90-29 و المرسوم التشريعي رقم 94-07 و هذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع المتعلقة بالأراضي العامرة أو القابلة للتعمير المعرفة بموجب المادتين 20 و 21 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري [2]، و كذا المادة 19 و ما يليها و المادة 39 و ما يليها من القانون رقم 90-29 و الذي يحدد

[1] المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر العدد 32، الصادرة بتاريخ 25 مايو 1994.

[2] القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

قوامها طبقا لأدوات التهيئة و التعمير و من الأراضي التي يقتضيها التشريع حسب طبيعتها القانونية.

ثانيهما: جنح مشددة و هذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع الخاصة و المتعلقة بالمناطق المحمية و المعرفة طبقا للنص المادة 22 من القانون رقم 90-25 و المواد 43 و 49 من القانون رقم 90-29 و التي صدرت من أجل حمايتها و تهيئتها و ترقيتها و تسييرها القوانين الخاصة بها حيث تنص المادة 44 من القانون رقم 03-03 على أنه: "**يعاقب بالحبس من 3 أشهر إلى سنة واحدة و بغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج أو إحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون**".

كما تنص المادة 47 منه على أنه: "**يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين و بغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليون دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون**".[1]

و تنص المادة 43 من القانون رقم 02-02 على أنه: "**يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة و بغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 2/30 من هذا القانون**" [2] و الخاصة بمنع البناءات و المنشآت في المناطق الشاطئية.

و تنص المادة 79 من القانون رقم 99-01 على: "**يعاقب كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص**

[1] القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر العدد 11، الصادرة بتاريخ 19 فبراير 2003.

[2] القانون رقم 02-02، المؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل و تثمينه، ج ر العدد 10، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2002.

عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية ما بين 50.000 دج و 100.000 دج و بالحبس من شهر إلى 6 أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين".[1]

و فيما يخص التدابير التي يمكن الحكم بها إلى جانب العقوبات الجزائية فإن القاضي الجزائي و عندها ترتكب المخالفات في هذه المناطق فإنه مازال محتفظا بسلطته في الحكم باتخاذ التدابير اللازمة من أجل فرض احترام قواعد التهيئة و التعمير بموجب هذه القوانين كالحكم بإعادة الأماكن إلى حالها الأصلي أو تنفيذ الأشغال اللازمة للتهيئة و على نفقة المحكوم عليه و كذا مصادرة الآلات و الأجهزة و المعدات التي استعملت في ارتكاب هذه المخالفات.

و هذا بعد إلغاء المادتين 76 و 78 من القانون رقم 90-29 بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 و التي كانت تمنح القاضي الجزائي هذه الصلاحيات و بذلك تقلص دور القاضي الجزائي لينحصر في الحكم بالعقوبة الجزائية دون التدابير و التي أرجعت إلى صلاحية الإدارة بموجب هذا المرسوم.

المطلب الثاني: أركان جريمة البناء بدون رخصة

يشكل إرتكاب فعل البناء بدون رخصة أول واقعة تسمح للجهات القضائية التدخل عن طريق إتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات، الذي يتخذ الإجراء المناسب بإستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجنح، على أساس هاته القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة المخالفات مادية و المحاضر التي تحتويها أغلبها لها نماذج محددة قانونا و تكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها، ليتم إقرار بموجب حكم جزائي مدى قيام الجريمة بكل أركانها فتكون الإدانة إذا ما إجتمعت كل الأركان، و تكون البراءة إذا ما تخلف ركن واحد من أركان قيامها، مما يتعين معه البحث الدقيق في أركان جريمة البناء بدون رخصة.

[1] القانون رقم 99-01، المؤرخ في 06 يناير 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر العدد 02، الصادرة بتاريخ 10 جانفي 1999.

و جريمة البناء بدون رخصة تقوم كغيرها من الجرائ على ثلاث أركان: الركن الشرعي (الفرع الأول)، الركن المادي (الفرع الثاني)، الركن المعنوي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الركن الشرعي

تنص المادة الأولى من قانون العقوبات على أنه: **"لا جريمة و لا عقوبة أو تدبير أمن بغير قانون"**،[1] فطبقا لمبدأ الشرعية لابد من نص قانوني يجرم فعل البناء بدون رخصة مبينا مواصفات الفعل الذي يعتبر جريمة و محددا كذلك العقاب الذي يفرض على مرتكبيها.

تتميز جريمة البناء بدون رخصة –على غرار جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء– بالنظر إلى ركنها الشرعي أنها من الجرائم المنصوص عليها بموجب نص خاص و ليس في قانون العقوبات، إلا أن كثرة النصوص التي تناولت هذه الجريمة تطرح إشكالات حول إختيار النص المجرم و المعاقب الواجب التطبيق.[2]

أولا: تجريم و عقاب البناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05

إن أهم تعديل جاء به القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، هو نصه صراحة بموجب المادة 76 مكرر 4 منه على إلزام الإدارة بهدم البناء المشيد دون رخصة، و بهذا يكون المشرع نقل إختصاص كل من القاضي الجزائي والإداري إلى الإدارة، بعدما كانت المادة 78 من نفس القانون قبل إلغائها تجيز للقاضي الجزائي في حالة الإدانة بجريمة البناء بدون رخصة أن يحكم أيضا بالهدم، ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط

---

[1] الأمر 66-156، المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966، المعدل و المتمم بالقانون رقم 21-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2021، و المتضمن قانون العقوبات، ج ر العدد 49 الصادرة بتاريخ 11 يونيو 1966.

[2] بربيح محي الدين، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثالث، 2017، ص 287.

الإنجاز المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري الذي ألغى المادة 78 السابقة الذكر و مكن الإدارة من إختصاص الهدم إلا أنها ألزمتها بموجب المادتين 52 و 53 من المرسوم اللجوء إلى القاضي الإداري الإستعجالي للنطق بتثبيت أمر توقيف الأشغال، و إذا لم يحترم هذا الأمر يتم الهدم. و لقد تم إلغاء هاتان المادتان بدورهما بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 2004/08/14 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07. و بذلك تقلص دور القاضي الجزائي في حالة البناء دون رخصة لينحصر في الحكم بالعقوبة الجزائية دون التدابير و التي أرجعت إلى صلاحيات الإدارة دون اللجوء إلى القضاء.

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

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة و يمكن 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".

نلاحظ أن المشرع الجزائري صاغ هذه المادة صياغة عامة و غير دقيقة، بحيث لم ينص صراحة على تجريم البناء بدون رخصة، فقد تضمنت عقاب مخالفة كل حكم من أحكام القانون رقم 90-29 بتنفيذ الأشغال أو إستعمال الأرض و هو نفس مضمون المادة 52 من القانون رقم 82-02 الملغى المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، مما جعل الجرائم المعاقب عليها تخضع لمنهج الإستنباط في حين أن القاضي مقيد بالتفسير الضيق للنص الجزائي، و لم يكتف المشرع بذكره لأحكام القانون فقط و إنما أضاف النصوص التنظيمية المطبقة له، و هذا مخالف لمبدأ الشرعية الذي يقتضي أن يكون التجريم على غرار

العقاب بموجب نص قانوني.[1] لذا يتوجب علينا الرجوع إلى مجمل أحكام قانون التهيئة و التعمير لمعرفة المقصود بهذه الأشغال، و أي حكم من أحكامه يجب الإمتناع عن مخالفته و إلا شكل الفعل جريمة البناء بدون رخصة.

لقد حددت المادتان 52 و 76 من قانون العمران الأحكام و الأشغال التي لها علاقة برخصة البناء، حيث أن المادة 52 في فقرتها الأولى تضمنت الإلتزام الذي يشكل مخالفته جريمة البناء دون رخصة بقولها : "**تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج**".

إن هذه الصياغة توافق مقضيات مبدأ الشرعية من حيث ضرورة تحديد الفعل المعاقب بحيث أن تعدادها لقائمة من الأشغال التي يشترط فيها الحصول على رخصة البناء يجعل تنفيذ أيا منها في انعدام رخصة البناء يشكل جريمة البناء بدون رخصة [2]، أما المادة 76 من ذات القانون المستحدثة بموجب المادة 7 من القانون رقم 04-05 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 فنصت على حظر البناء بدون رخصة بقولها : "**يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء**".

نستنتج من خلال هذه المادة أنها جرمت الشروع في البناء دون رخصة، مما يجعلنا نعتقد أن المادة 52 هي وحدها التي تضمنت تجريم البناء بدون رخصة، و بالتالي قد تشكل إلى جانب المادة 77 من القانون 90-29 الركن الشرعي للجريمة، و عليه يتعين على نيابة الجمهورية المتابعة على أساسهما معا، كما أنه على القاضي الجزائي المحاكمة و الإدانة على أساسهما معا أيضا، إذ أن المادة 52 غير كافية لوحدها بإعتبارها تبين الفعل المجرم، كما أن

[1] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 16-17.

[2] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 24.

المادة 77 قاصرة على عنصر العقاب فقط، خاصة و أنها لا تنص صراحة على العقاب على البناء بدون رخصة و إنما تعاقب كل مخالفة للإلتزامات التي يفرضها القانون.

وعليه فإن المادتان 52 و 77 تشكلان الركن الشرعي لجريمة البناء بدون رخصة على كل الأملاك العقارية سواء كانت مبنية أو غير مبنية و مهما كان نوعها أو تصنيفها القانوني، و هو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2010/03/25، حيث جاء فيه ما يلي: "و فيما يخص المادة 77 من القانون رقم 90-29 التي تعاقب المخالفين عن تنفيذ أشغال و إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها كونها لا تتعلق بالأراضي الفلاحية كون أن المادة الأولى من القانون 90-23 تنص على أن القانون يتعلق بالأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير و لا يتعلق بالأراضي الفلاحية، فهذا غير سديد كون المادة تتضمن التسيير الاقتصادي للأراضي بصفة عامة بين وظيفة السكن و الفلا حة والصناعة ... و من ثم فإن الوجه المثار غير وجيه و يتعين رفضه".

ثانيا: تجريم و عقاب البناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البيانات و إتمام إنجازها

لقد نصت المادة 79 من القانون رقم 08-15 على مايلي : "**يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى مائة ألف دينار 100.000 دج كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة 01 أشهر إلى 08 سنة و تضاعف الغرامة**"

الملاحظ أن هذه المادة نصت على تجريم البناء بدون رخصة و على عقوبته في نفس النص، كما أنها تضمنت تجريم المحاولة في إرتكاب الجريمة طبقا لأحكام المادة 31 من قانون العقوبات، إلا أنها لم تبين عناصر الفعل المكون للتشييد فاتحة بذلك باب التفسير و الإجتهاد لكل من الفقه و القضاء، كما أنها جرمت البناء بدون رخصة بصفة مطلقة دون تحديد ما إذا كان هذا التجريم يسري على البنايات التي تدخل في نطاق تطبيق القانون رقم

08-15 أم أنه يسري على كل أنواع البنايات، لكن الظاهر من صياغة المادة 79 أنها تسري على هذه الأخيرة، و هو ما يصعب علينا معرفة مصير المادتان 52 و 77 من القانون رقم 90-29.[1]

بالرجوع إلى المادة 2 في فقرتها الثانية من القانون المدني، فإن إصدار قانونين بصدد مسألة واحدة يؤدي إلى إلغاء الأول منهما من طرف الثاني و ذلك بصفة ضمنية، وعليه تكون المادة 79 من القانون رقم 08-15 هي السارية المفعول و بالتالي فقد ألغت ضمنيا المادتان 52 و 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

يبدو أن أحكام المادة 79 من القانون رقم 08-15 هي أحكام إنتقالية بدأ العمل بها في تاريخ 2008/08/03 لتنتهي في تاريخ 2016/08/02 و هذا بموجب أحكام المادة 94 من ذات القانون التي كانت تنص على سريان أحكامه لمدة 5 سنوات، أي إلى غاية تاريخ 2013/08/03 ثم مدد أجل هذا السريان لمدة ثلاث سنوات إضافية بموجب أحكام المادة 79 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 [2]، التي عدلت أحكام المادة 94 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر لتجعل من أجل السريان ينتهي بتاريخ 2016/08/03. و نعتقد في هذا الصدد بأن الأجل المنصوص عليه لتسوية البنايات الفوضوية في إطار القانون المذكور مع التمديد هو أجل قصير جدا، إذ أنه من المستحيل معالجة البنايات الفوضوية التي تراكمت منذ الإستقلال إلى اليوم في ذلك الظرف، الأمر الذي لوحظ عمليا عجز الهيئات المعنية على تسوية كافة الملفات، بل الكثير منها لم تدرس بعد، و هو ما جعل المشرع الجزائري يفكر في إيجاد حل آخر من أجل محاربة هذه الظاهرة و تسوية البنيات الفوضوية خاصة بعد إنقضاء سريان القانون 08-15 في تاريخ

[1] بربيح محي الدين، المرجع السابق، ص 290.

[2] القانون رقم 13-08، المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر العدد 68، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2013.

2016/08/03، بأن نص في المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 [1] على إجراءات جديدة يتم العمل بها إبتداءا من 1 جانفي 2018 لتسوية البنايات المزودة برخصة البناء التي تم إنجازها أو التي هي في طور الإنجاز غير المطابقة لرخصة البناء، و لعل الحكمة من تحديد ذلك الأجل لسريان الإجراء الجديد هو إعطاء البلديات الوقت الكافي لتسوية الملفات المقدمة التي لم يفصل فيها كلها.

إن سكوت المشرع عن مصير المادتين 52 و 77 من القانون رقم 90-29 بعد إصداره المادة 79 من القانون 08-15 أدى إلى حدوث إشكالات قانونية، و أخطاء في تطبيق القانون و أكثر من هذا ظلم للمتهم، لكون أن هذه المادة تعتبر القانون الأصلح له، و التي ينبغي إفادته به و إلا عد ذلك وجه من أوجه الطعن بالنقض المتعلق بالخطأ في تطبيق القانون طبقا للمادة 500 من قانون الإجراءات الجزائية، حيث أن المادة 79 تعاقب على البناء بدون رخصة بغرامة تتراوح من 50.000 دج إلى 100.000 دج في حين أن المادتين 52 و 77 تعاقبان على البناء بدون رخصة بغرامة من 3.000 دج إلى 300.000 دج، و بالتالي فإن المادة 79 السالفة الذكر تعاقب بغرامة مالية يقل حدها الأقصى المحدد بالمادتين 52 و 77 من قانون التهيئة و التعمير، رغم أنه في حالة العود فإن المادتان 52 و 77 من القانون أصلح بالنسبة للمتهم إذ تقضي بعقوبة الحبس من شهر إلى ستة أشهر، بينما المادة 79 من القانون رقم 08-15 تعاقب بالحبس لمدة ستة 06 أشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة.

لكن الملاحظ عمليا من خلال الأحكام و القرارات 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 90-29.[2]

[1] القانون رقم 16-14، المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج ر العدد 77، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2016.

[2] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 38.

و بإلغاء نص المادة 79 القانون رقم 08-15 تمام إنجازها المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها فإن المادتين 52 و 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير تشكلان الركن الشرعي لجريمة البناء بدون رخصة، و أنه لكل واحدة نطاق إختصاص في التطبيق من حيث الموضوع و من حيث الزمان، و إن كانتا تنطويان على نفس الفعل الذي يشكل ركن مادي واحد.[1]

الفرع الثاني: الركن المادي

يقصد بالركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص، النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه متمثل في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في قانون البناء دون الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة [2] و بناءا عليه، يتشكل الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص من عنصرين: الأول فعل البناء و الثاني انعدام رخصة البناء، و مفاد ذلك أن الركن المادي في هذه الجريمة ركن مركب لا يكفي توافر أحد الفعلين بل يجب توافرهما معا، فعدم الحصول على ترخيص لا يكفي بذاته لتكوين الجريمة ما لم يقترن بفعل البناء.

أولا: فعل البناء

يتجسد أساس الاتهام و جوهر الركن المادي في جريمة البناء بدون رخصة في قيام المتهم بالبناء قبل الحصول على الترخيص المطلوب، و هو الذي حدد له قانون البناء عدة صور إحداها أو كلها أساس الركن المادي الذي يشمل تلك الأعمال، حيث تعاقب المادة 77 من القانون رقم 90-29 على تنفيذ أشغال تجاهلا للإلتزامات التي يفرضها القانون، و بالرجوع إلى مضمون المادة 1/52 من ذات القانون، فإنها إشترطت الحصول على ترخيص إداري مسبق للقيام بأعمال البناء من إنشاء المباني الجديدة أو تمديد البنايات الموجودة أو تغيير

[1] بربيح محي الدين، المرجع السابق، ص 292.

[2] كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2016/2015، ص 165.

البناء أو إقامة جدار للتدعيم و التسييج، حيث نصت بقولها : "**تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج**".

و هو الأمر الذي أكدته المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها و التي اشترطت حيازة رخصة بناء بالنسبة لتشييد بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الوجهة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية.[1]

يستنتج من النصوص المذكورة أعلاه أن جريمة البناء دون رخصة جريمة إيجابية تتطلب القيام بالفعل المجرم ليتوفر ركنها المادي.

1. إنشاء المباني

يقصد بالإنشاء الإحداث و الإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها و إيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة.[2]

و قد عرف البناء في التشريع الجزائري في المادة 2 من القانون رقم 08-15 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 و المنشآت و التجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة".

[1] المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر العدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.

[2] عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2005، ص 07.

أما الفقه فقد عرفه بأنه كل شيء متماسك من صنع الإنسان و اتصل بالأرض، و في تعريف آخر "البناء هو مجموعة من المواد أيا كان نوعها، جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار و يستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء، و العمد التذكارية و ما إليها بناء من تماثيل مبنية بناء و كذلك القناطر و الخزانات و السدود و الجسور و كل ما شيد في باطن الأرض بناء".[1]

و يتبين من خلال التعريف السابق وجود ثلاث خصائص في المبنى هي: أن يكون من مواد متماسكة و أن تتدخل يد الإنسان في إقامته و أن يكون بناء مستقرا ثابتا بالأرض.

و عملا 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 و محطات المترو أو في مياه البحر مثل السدود و القنوات و الجسور.[2]

2. تمديد البنايات الموجودة و تغييرها

عبر المشرع الجزائري في المادة 1/52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، عن هذا المظهر للبناء بتعبير "تمديد البنايات الموجودة"، فالتمديد هو الزيادة في مساحة البناية أو في حجمها، و عليه فإنه يأخذ صورتين فإما أن تكون الزيادة أفقية عن طريق

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 24.

[2] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 44-45.

التوسيع و إما أن تكون عمودية عن طريق التعلية [1]، لكن المشرع لم يفصل في ذلك أي هل قصد التمديد الأفقي لهذه البنايات أم تمديدها العمودي أم كلاهما؟

و لعل ما يوحي بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البنايات أفقيا أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر و هو تغيير البناء الذي يمس الحيطان و من ذلك تعليتها و هذا ما يدعو إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها.[2]

أما تغيير البناء فيقصد به تعديل معالم المبنى القائم، و قد يقترب في الأذهان معنى التعديل من معنى التوسيع لكنه لا يختلط به، لأن تغيير المبنى ليس من الضروري أن يترتب عليه توسعته [3]، و قد حدد المشرع في المادة 52 المقصود بتغيير البناء، فهو يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى و التي تفضي إلى ساحات عمومية.

و لقد بالغ المشرع عندما إشترط أن تكون الصورة الأخيرة تمس بالواجهات الخارجية للمبنى و التي تطل على الساحات العمومية، مما يؤدي إلى الإفلات من العقاب إذا كانت البناية في مكان لا توجد به ساحة عمومية و ما أكثر هذه الأماكن في المحيط الجزائري نتيجة تفاقم أزمة العقار التي أدت إلى البناء على المساحات العقارية بشكل متقارب لا يفرقه إلا الطريق العمومي.[4]

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

---

[1] كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 170.

[2] عزري الزين، المرجع السابق، ص 08.

[3] عزري الزين، المرجع السابق، ص 08.

[4] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 46.

3. إقامة جدار للتدعيم أو للتسييج

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

و يقصد بتدعيم المباني تقوية المباني القائمة و إزالة ما بها من خلل، و لذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها لرقابة إدارية و فنية خاصة من سلطات الضبط.[1]

و الغاية من تجريم هذه الصورة من البناء تكمن في خطورة عملية التدعيم التي تستوجب الخضوع لمواصفات تقنية دقيقة، مما يبرر إخضاعها للرقابة، لأنه إذا قام صاحب البناء بهدم جزء من الجدران المتصدعة لغرض تدعيمها فإن لك سيؤدي إلى خلل في توازن أساسات البناء و يمكن أن يؤدي على إنهيار المبنى كليا أو جزئيا.[2]

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

أما فيما يتعلق بتسييج المباني فإن المشرع نص على تجريم التسييج بدون رخصة الذي يأخذ صورة جدار صلب فقط، مما يجعلنا نستبعد السياجات التي تكون من أسلاك تطبيقا لمبدأ التفسير الضيق للنص الجنائي، و لعل الغرض الذي إبتغاه المشرع من وراء تجريم التسييج دون رخصة هو الحفاظ على جمال و تنسيق الواجهات[3].

---

[1] عزري الدين، المرجع السابق، ص 09.

[2] عمراوي فاطمة الزهراء، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، أطروحة ماجستير، جامعة بن عكنون الجزائر، 2001/2000، ص 17.

[3] بربيح محي الدين، المرجع السابق، ص 296.

ثانيا: انعدام رخصة البناء

حتى يكتمل الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة يستوجب عدم الحصول على رخصة البناء وقت القيام بأفعال البناء المحظورة ، لأن المشرع يشترط الرخصة السابقة للبناء وليس اللاحقة له بإعتبارها 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.

و أسباب انعدام رخصة البناء عديدة، حيث يمكن أن تكون بسبب عدم طلبها أو بسبب الإدارة أو بسبب أحكام القضاء.

1. انعدام رخصة البناء لعدم طلبها

يشكل عدم طلب رخصة البناء الحالة الأكثر شيوعا لجريمة البناء بدون ترخيص، و تتمثل هذه الحالة في إمتناع الجاني عن القيام بفعل أمر به القانون، و ذلك قبل القيام بأشغال البناء، و قد حدد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير في المواد 61 إلى 69، و المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها في المواد 41 إلى 62 الإجراءات اللازمة للحصول على رخصة البناء.[1]

2. انعدام رخصة البناء بسبب الإدارة

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

أ. انعدام رخصة البناء لسكوت الإدارة عن الرد

إن إتخاذ الإدارة موقف السكوت و عدم الرد على طلب رخصة البناء في الآجال المحددة قانونا يعد رفضا ضمنيا، و هذا ما جاء في نص المادة 63 من القانون رقم 90-29

[1] بربيح محي الدين، المرجع السابق، ص 297.

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**".

و تضيف المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ما يلي: "**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 ...**".

و هكذا 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، و هو ما جعل القضاء الإداري يفسر سكوت الإدارة على أساس أنه رفض للطلب.

و عليه يتحقق الركن المادي لجريمة البناء دون رخصة في حالة الرفض الضمني لطلب الحصول على رخصة البناء الناجم عن سكوت الإدارة عنه في الآجال القانونية و قيام الجاني بالبناء، و لا يمكن للمعني بالأمر التحجج بإثبات أنه تقدم للمصالح المعنية بطلب الحصول على رخصة البناء.[1]

ب. انعدام رخصة البناء الناتج عن تصرفات الإدارة

قد تقوم الإدارة لغايات مختلفة بتصرفات قانونية معينة من أجل وضع حد لرخصة البناء الممنوحة، كسحب قرار منح إنهاء و اعدام آثاره القانونية، و يشترط في السحب الإداري حتى يكون قانوني أن يكون قرار منح رخصة البناء الذي يقصد به رخصة البناء غير مشروع و أن تجرى عملية السحب خلال المدة الزمنية القانونية المقررة [2]، و من قبل السلطات الإدارية المختصة. و الأصل 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

[1] بربيح محي الدين، المرجع السابق، ص 298.

[2] حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع، ط4، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 230.

ظل الرخصة المسحوبة قانونيا، إلا في حالة سوء نية الطالب كأن يكون مثلا قدم تصريحات كاذبة قدمت على أساسها الرخصة.[1]

و يمكن للإدارة كذلك إلغاء رخصة البناء و بالتالي إنهاء و إعدام أثرها القانوني بالنسبة للمستقبل فقط على أن يتم خلال الآجال المقررة قانونا [2]، كما يمكنها تجميد قرار منح رخصة البناء الذي يقصد به توقيفه آثارها القانونية مؤقتا و يكون ذلك في حالة إرتكاب المتحصل على رخصة البناء أفعالا غير مطابقة لرخصة البناء أو مخالفة لمواصفاتها بأن يتم معاينة هذه الأفعال بموجب محضر يحرره الأعوان المؤهلون لذلك قانونا، و يستمر التجميد إلى غاية تصحيح المخالفة المرتكبة و العودة للبناء وفقا لمواصفات البناء المحددة في الرخصة.[3]

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

و في الأخير يمكن إجمال الحالات العامة لعدم الحصول على رخصة البناء هي تقاعس الجهات الإدارية في دراسة الملف و عدم منح الرخصة في الأجال القانونية، و كذا كثرة الوثائق المكونة لملف منح الرخصة بما يدفع الأفراد إلى ارتكاب هذه الجريمة.

3. انعدام رخصة البناء الناتج عن أحكام القضاء

يمكن لكل ذي صفة و مصلحة 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 و لكن غير شرعية منحت على أساس تصريحات كاذبة من المتهم، ففي هذه الحالة تطرح على القاضي

---

[1] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 59.

[2] قرار مجلس الدولة رقم 064161 الصادر بتاريخ 2012/07/28، مجلة مجلس الدولة، العدد 01 لسنة 2012، ص 129.

[3] عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان "المنازعات المتعلقة بالعمران"، منشورات الساحل، الجزائر، 2008، ص 50.

الجزائي مسألة أولية تتمثل في الفصل في مدى شرعية قرار منح رخصة البناء فيتم وقف الفصل في الدعوى الجزائية إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء.[1] هذا و يترتب على القرار القضائي النهائي الملغي لقرار رخصة البناء إعادة المستفيد منه إلى وضعيته السابقة [2]، و بالتالي متى واصل هذا الأخير عملية البناء يكيف 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 و إلا يعد بمثابة من يقوم بالبناء بدون رخصة.

الفرع الثالث: الركن المعنوي

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 المتهم [3]، 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.

و ما يدل على أن جريمة البناء بدون رخصة أنها جريمة عمدية و ليست جريمة مادية [4]، هو أن الأصل في الجرائم الجنحية أنها عمدية تقوم على القصد الجنائي ولو أراد المشرع أن تكون الجريمة مادية لنص على ذلك صراحة، كما أن تجريم الشروع فيها يدل على أن المشرع يعتبرها جريمة عمدية، حيث أن نطاق تجريم الشروع من حيث طبيعة الجرائم لا

[1] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 60.

[2] 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.

[3] كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 178.

[4] قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 71.

يكون إلا في الجرائم العمدية و ليس المادية، لأن هذه الأخيرة يعاقب فيها حين البدء في تنفيذ الركن المادي.[1]

و يتحقق الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة عندما يبدأ المتهم البناء دون وجود ترخيص، وهنا ليس له الاحتجاج بحسن نيته بعدم العلم بضرورة الحصول على رخصة، معتمدا في ذلك على تسامح الإدارة مع هذا النوع من الأعمال، فإذا نسب إلى الإدارة وقوع خطأ يتمثل في ردها على طالب الرخصة بأنه لا يلزم صدور ترخيص للقيام بأعمال البناء، فالخطأ الإداري لا يستبعد توافر الركن المعنوي لدى المتهم.[2]

[1] قزاتي ياسمين، المرجع نفسه، ص 74.

[2] غنام محمد غنام، المرجع السابق، ص 133.

المبحث الثاني: قيام المسؤولية الجزائية عن جريمة البناء بدون رخصة وأسباب الإباحة

إن المسؤولية الجزائية أثر و نتيجة قانونية تترتب عن قيام أركان الجريمة، و هي تتمثل في إلتزام شخص بتحمل نتائج فعله الإجرامي. و تقوم المسؤولية الجزائية بدورها على ركنين يتمثلان في الإذناب و الإسناد.

فالإذناب هو الخطأ الشخصي الذي يتجسد في إتيان فعل مجرم قانونا و معاقب عليه سواء كان ذلك عن قصد أو عن غير قصد [1]، أما الإسناد فيقصد به أن لا يكون الإنسان مسؤولا عن نتيجة عمله إلا إذا كانت هذه النتيجة منسوبة إليه فيشترط لقيام المسؤولية الجزائية وجود علاقة سببية بين الجريمة و المتهم.[2]

يتم إسناد المسؤولية الجزائية إلى الشخص الذي حصل على النتيجة الإجرامية إثر فعله و إرادته، متى توفرت فيه الإرادة بعدم سلبها منه عن طريق الإكراه و الوعي بأن يكون سن الجاني لا يقل عن 18 سنة يوم إرتكابه الجريمة أو ألا يكون الجاني مصابا بجنون.

و بناء على ذلك، سنتطرق إلى نطاق المسؤولية الجزائية لجريمة البناء بدون رخصة (المطلب الأول)، ثم إلى أسباب إباحة جريمة البناء بدون رخصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: نطاق المسؤولية الجزائية لجريمة البناء بدون رخصة

لقد وسع المشرع الجزائري في دائرة الإسناد عند تحديده للأشخاص الذين يجوز مساءلتهم عن جريمة البناء بدون رخصة، بأن أشملها بأشخاص يتمثلون في الفاعل المادي، و آخرون لا دخل لهم بإرتكاب الفعل المجرم، لا من حيث الشخص الذي قام بنفسه بأفعال بناء خاضعة

[1] احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، ط6، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 179.

[2] جندي عبد الملك، الموسوعة الجنائية، الجزء الخامس، عقوبة، قتل جرح و ضرب، الطبعة الثانية، دار العلم للجميع، بيروت، لبنان، 1976، ص 64-65.

لرخصة البناء، و لا من حيث الشخص المسؤول قانونا عن انعدام رخصة البناء بإعتبار أن الإلتزام بطلبها يقع عليه، إذ أن المشرع الجزائري لم يربط إسناد الجريمة بهما.

و عليه سنحاول تحديد الأشخاص المساؤلون عن جريمة البناء بدون رخصة (الفرع الأول)، ثم نتناول وسائل إثبات جريمة البناء بدون رخصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأشخاص المساءلون عن جريمة البناء بدون رخصة

إن تحديد الأشخاص المساءلون عن إرتكاب الأفعال المجرمة يختلف بإختلاف النص المجرم و المعاقب، فبينما خصهم المشرع بالتحديد في المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، فإنه سكت عن ذلك في المادة 79 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.[1]

نصت المادة 77 في فقرتها الثانية من القانون رقم 90-29 على نطاق الأشخاص المسؤولين جزائيا عن جرائم رخص البناء و هم وفق ما يلي: "**و يمكن بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد الحكم أيضا مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة**".

يتضح من خلال نص المادة 77 من قانون التهيئة و التعمير أن المسؤولية الجزائية في جرائم رخص البناء تقع على عاتق من يخل بالالتزامات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 و التنظيمات المطبقة له و الرخص المسلمة طبقا لأحكامه، و بالتالي من أجل تحديد المسؤولية بدقة و عملا بمبدأ شخصية المسؤولية أو فردية العقوبة يجب تعيين و تحديد الأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام حتى تسند لهم جرائم الإخلال برخص البناء و هم كالتالي:

[1] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، أطروحة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر 1، 2014/2013، ص 54-55.

أولا: 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 أن 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 رخصه هو المالك الحقيقي أم لا.[2]

و المالك هو من تثبت له حق الملكية الذي عرفته المادة 674 من القانون المدني بأنه حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة و يتم هذا الإثبات بموجب سند ملكية معترف به قانونا. و نظرا لما تثيره سندات الملكية من منازعات أمام القضاء الجزائري تتعلق بإثبات الملكية العقارية، خاصة في المناطق غير الممسوحة – باعتبار أن سند الملكية الوحيد المعتد به قانونا في المناطق الممسوحة هو الدفتر العقاري – يتعين علينا تحديد سندات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة المعترف بها في التشريع الجزائري و هي كالآتي:

1. السندات العرفية

السند العرفي هو المحرر الذي يقوم بإعداده الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني، و يتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم و الشهود إن وجدوا دون تدخل موظف عام اوضابط عمومي مختص.[3] و يتمثل السند العرفي المثبت لصفة المالك في العقد العرفي الثابت التاريخ و المحرر قبل 1971/01/01، حيث نصت المادة 89 في فقرتها

[1] بن نجاعي نوال ريمة، المرجع السابق، ص 411.

[2] بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017/2016، ص 200.

[3] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 17.

الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 على اعتباره سندا لاثبات الملكية.

و يعد تاريخ العقد ثابتا اذا ما تم تسجيل العقد، أو تم التأشير عليه من ضابط عام كفي حالة المصادقة على الامضاء، أو ثبت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، أو بثبوت تاريخ وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء بموجب حكم قضائي.[1] و يرجع اختيار المدة السارية قبل تاريخ 1971/01/01 كمرجع إلى اعتبار تاريخ دخول الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق حيز النفاذ الذي بموجبه أصبحت سندات الملكية العقارية تخضع للرسمية.

2. السند الرسمي المحرر بعد 1971/01/01 طبقا للمادة 324 مكرر 1 من ق.م

السند الرسمي هو السند الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه.[2] و تتمثل هذه السندات بالإضافة إلى العقود المحررة من طرف القاضي الشرعي أثناء فترة الاستعمار في كل من السندات التوثيقية و السندات الإدارية و السندات القضائية التي سنتعرض لها فيما يلي:

أ. السندات التوثيقية

السندات التوثيقية هي المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال و الترتيبات المنصوص عليها قانونا، و يتم توقيعها من طرفه و المتعاقدين و الشهود إذا حضروا [3]، و تتمثل في العقود المثبتة للتصرفات الصادرة عن جانبين و هي البيع و

[1] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 19.

[2] بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية و التسجيل و الشهر في نقل الملكية العقارية، أطروحة لنيل درجة الماجستير فرع القانون الخاص، جامعة الجزائر، 2005/2004، ص 64.

[3] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 29.

المبادلة، و في العقود الاحتفالية و هي الهبة و الوقف و الوصية، و في العقود التصريحية و هي عقد الشهرة و الشهادة التوثيقية.

ب. السندات الإدارية

تصدر السندات الإدارية عن الإدارة العمومية باعتبارها مالكة للأملاك الوطنية الخاصة عند التنازل عن ملكية هذه الأخيرة، و يتجسد هذا التصرف إما في العقد الإداري المثبت للتنازل عن المساكن أو الأراضي، أو عقد الاستصلاح، أو عقد البيع، أو عقد مبادلة الدولة للأملاك الوطنية الخاصة بأملاك من نفس الصنف أو بأملاك خاصة، و إما في شهادة الملكية المثبتة لملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في إطار تطبيق قانون الثورة الزراعية.

ت. السندات القضائية المشهرة

تتمثل السندات القضائية المشهرة التي تعد سندا للملكية في الأحكام القضائية الآتية: [1]

- حكم رسو المزاد العلني.
- حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري.
- حكم تثبيت صحة العقد العرفي المحرر قبل 1971/01/01.
- حكم تثبيت حق الشفعة.
- الحكم بتثبيت الملكية عن طريق الالتصاق.
- الحكم القاضي بقسمة المال المشاع.
- الحكم القاضي بتكريس الملكية على أساس التقادم المكسب.
- الحكم القاضي بالتصريح بشغور التركة و إلحاقها بملكية الدولة الخاصة.
- الأمر الاستعجالي القاضي باستلام العقار من طرف الإدارة من الشخص المنزوعة منه الملكية من أجل المنفعة العامة.

[1] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 61.

ثانيا: أشخاص في حكم المالك

رخص قانون التعمير للمالك بأن يمنح لغيره ممارسة بعض الحقوق نيابة عنه فيما يتعلق بأشغال البناء و الهدم و هم:

1. الموكل أو وكيل المالك

إن وكيل المالك هو الشخص الذي يفوضه الموكل أي المالك للقيام بعمل لحسابه و بإسمه، و تثبت هذه الصفة بموجب عقد وكالة خاصة لأن رخصة البناء من أعمال التصرف التي تمس بأصل الشيء.

كل الحقوق الممنوحة بموجب أحكام قانون التهيئة و التعمير و النصوص المطبقة له تجيز للمالك أن يقوم بتوكيل شخص آخر للقيام بأشغال التعمير سواء بناء، هدم، تجزئة، بموجب وكالة خاصة طبقا للقانون المدني و عليه كل مخالفة تعمير ترتكب في حدود هذه الوكالة يسأل عنها المالك.[1]

2. المستأجر

لا تكفي صفة المستأجر لطلب رخصة البناء، و إنما يشترط منح المؤجر أي المالك رخصة للمستأجر للقيام بأشغال البناء و لطلب رخصة البناء، و هذا طبقا لأحكام المادة 492 من القانون المدني. وعليه فإنه يتعين على المستأجر إثبات صفته في طلب رخصة البناء بتقديم عقد الإيجار و الإذن المكتوب من المؤجر معا.

تم النص على المستأجر ضمن المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، و أعطت له إمكانية طلب رخصة البناء متى رخص

[1] أنظر المواد من 571 إلى 589 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 مايو 2007، و المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

له المالك بذلك قانونا، الأمر الذي يترتب عنه في حال ارتكاب مخالفة تعمير بمناسبة هذا البناء "أي في حدود الترخيص" مسؤولية المالك جزائيا.[1]

3. الحائز

طبقا للمادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، يعد حائزا كل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تخضع لعملية مسح الأراضي بعد و لا يوجد سند ملكية بشأنها، حيازة مستمرة وغير منقطعة و هادئة و علنية لا تشوبها شبهة. و تثبت صفة الحائز بموجب شهادة حيازة رسمية مسجلة و مشهرة و بهذا ترتب لصاحبها الحق في طلب رخصة البناء.

4. حامل شهادة الترقيم العقاري المؤقت

تعد شهادة الترقيم العقاري المؤقت من بين الإجراءات المتعلقة بالشكليات الأولية لإشهار حقوق الملكية و الحقوق الأخرى العينية في السجل العقاري، هذا طبقا للمرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، حيث أن الترقيم المؤقت مرحلة سابقة على منح الترقيم النهائي الذي يسلم على أساسه الدفتر العقاري كسند ملكية.[2] و يتم منح شهادة الترقيم العقاري المؤقت في حالتين مختلفتي المدة كالتالي:

- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر طبقا للمادة 13 من المرسوم المذكور أعلاه.
- الترقيم المؤقت لمدة سنتين طبقا للمادة 14 من ذات المرسوم. ترتب شهادة الترقيم المؤقت طوال المدتين المذكورتين أعلاه، نفس الحقوق التي ترتبها شهادة الحيازة و من بينها الحق في طلب رخص البناء.

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر العدد 26، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991.

[2] عمر حمدي باشا و ليلى زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، ط12، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2010، ص ص 47-51.

5. الهيئة أو المصلحة صاحبة حق تخصيص للأملاك الوطنية العامة

إن حق التخصيص وسيلة من وسائل إستعمال و إصلاح الأملاك الوطنية العامة، التي تحوزها الدولة أو جماعاتها الإقليمية المتمثلة في الولاية و البلدية. و يتجسد هذا الحق بموجب قرار إداري يمنح بموجبه حق الإستعمال دون حق التصرف – لأن الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتصرف فيها – و يكون التخصيص إما داخليا بمنحه للمصالح التابعة للمالك مثل مديرية أملاك الدولة و أما خارجيا بمنحه للمصالح الخارجية للدولة مثل الوزارات.

6. صاحب حق الإمتياز للأملاك الوطنية الخاصة

إن حق الإمتياز الذي نصت عليه المادة 51 من القانون رقم 97-02، يرد على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة و يمنح لغرض إنجاز مشاريع إستثمارية، و هو يعد بمثابة إيجار طويل المدة.

7. الشاغل للأراضي الفلاحية

إن الشاغل هو كل استعمال او استغلال لعقار طبقا للوجه المخصص له، أما الأراضي الفلاحية الخصبة جدا فهي تلك التي تكون طاقاتها الإنتاجية عالية تتمثل في الأراضي العميقة الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي، بينما الأراضي الخصبة تتمثل في الأراضي المتوسطة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة و لا تحتوي على أي عائق طوبوغرافي. و يشترط لتسليم رخصة البناء للشاغل أن يكون المراد و يشترط لتسليم رخصة البناء للشاغل أن يكون المراد منها إنشاء بنايات ذات الإستعمال السكني و في إطار الإحتياجات الذاتية للشاغل. و يخضع كل من المالك أو الحائز للأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة لنفس الشروط.[1]

[1] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 63.

ثالثا: الأشخاص المكلفون بتنفيذ الأشغال

إن منفذ الأشغال هو الشخص الذي يقوم بالعمل المادي المكون للجريمة، أي إحدى صور أشغال البناء المبينة سابقا و قد يتحقق هذا الإسناد في الشخص المقرر له قانونا حق البناء، و هذا بأن يباشر بنفسه أشغال البناء فتتوفر فيه صفتي المنفذ و المستفيد. و باعتبار أن هذه الأشغال تتسم بالتقنية و الفنية فإنه غالبا ما يعهد إلى أهل الاختصاص لإنجازها.

يمكن تحديد الأشخاص حائزي حق البناء من خلال الكشف عن الأشخاص الذين أقر لهم القانون صفة طلب رخصة البناء التي تمكن من ممارسة حق البناء، لأن هذه الصفة لا تقتصر على المالك فقط، بيد أن المشرع الجزائري لم يحدد صفة طالب رخصة البناء في نص قانوني واحد و إنما أعطى هذه الصفة لأشخاص متنوعة بموجب عدة نصوص قانونية.

يمكن أن يعهد الأشخاص أصحاب الحق في البناء إلى أشخاص مهنيين لتنفيذ أشغال البناء بدلهم، فيتم مسائلتهم عن الأشغال المنجزة. و يتمثل الأشخاص المهنيين الذين يختصون بتنفيذ أشغال البناء في المقاول و البناء.

1. المقاول

قد يكون المقاول شخص طبيعي أو معنوي و يترتب في ذمته بموجب عقد المقاولة إلتزام رئيسي يتمثل في إنجاز العمل الموكول له، فيتم تنفيذ أشغال البناء دون أي تبعية لرب العمل – أي الشخص الذي طلب منه البناء – و إنما يكون بناءا على الإلتزامات المترتبة عن عقد المقاولة، كما أنه يلتزم بتسليم العمل بعد إنجازه إلى جانب ضمان العمل بعد تسليمه من العيوب، بيد أن هذا الضمان لا يشمل المسؤولية المدنية لرب العمل الناتجة عن البناء بدون رخصة.[1]

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل: المقاولة و الوكالة و الوديعة و الحراسة، دار القلم، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د.ت.ن، ص ص 13-64.

2. البنّاء

إن البناء شخص طبيعي، و هو يقوم بتنفيذ أشغال البناء بموجب عقد العمل، و يخضع في ذلك إلى إدارة و إشراف رب العمل فلا يعمل مستقلا، و من ثم يكون البنّاء تابعا لرب العمل [1]، و يكون هذا الأخير مسؤولا عنه مسؤولية المتبوع عن التابع، لا من حيث المسؤولية الجزائية و إنما من حيث المسؤولية المدنية فقط.

إنه من النادر عمليا مسائلة المقاول و البناء جزائيا بعد إتمامهما إنجاز أشغال البناء، لصعوبة التعرف على هويتهما نظرا أن كل من عقدي المقاولة و العمل عقدان رضائيان و لا يخضعان للكتابة، مما يصعب قيام الإسناد و عليه فإنه لا يتصور مسائلتهما إلا في حالة ضبطهما متلبسين بتنفيذ أشغال البناء، و إلا فإنه لا يكون على القضاء إلا متابعة المستفيدين من البناء.

يتم تحديد مسؤولية الأشخاص المكلفون بتنفيذ الأشغال في حال إقدامهم على عملية التنفيذ المادي للأشغال مع علمهم بمخالفتها للضوابط المقررة قانونا و لا يمكن تحريك مسؤوليتهم إلا في حالة خرق مقتضيات رخصة البناء و التصاميم المرفقة بها.[2]

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 بالمقايسة التنفيذية للمشروع فيما يخص كمية الخرسانة و نسبة حديد التسليح المستخدم بها و التي يقع على عاتق المهندس المعماري المكلف بالتصميم أن يقوم بعملية المقايسة لمشروع البناء.[3]

---

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص ص 08-13.

[2] بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 202.

[3] قشوش حامد هدى، المسؤولية الجنائية للمهندس و المقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، دار النهضة، القاهرة، 1994، ص 50.

2- عدم الالتزام بالأصول الفنية في الإشراف على التنفيذ، و بالتالي 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.[1]

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

إن المسؤول عن تنفيذ أشغال البناء هو كل من يقوم بالإشراف و التسيير و الرقابة و قد تتحقق هذه الصفة زيادة على الأشخاص الذين يثبت لهم حق البناء المذكورين سابقا، و هذا في حالة ما إذا قاموا شخصيا بطلب البناء أو الأمر به.

1. المهندس المعماري

تعرف المادة 05 من القرار الوزاري المؤرخ في 1988/05/15 المتضمن كيفية ممارسة و مكافأة مهنة المهندس المعماري، المهندس المعماري بأنه "الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يقوم بعملية وضع التصميمات و المقايسة و مراقبة التنفيذ و الإشراف عليه".

و منه فإن المهندس المعماري يختص إما بالتصميم أو بالإشراف على التنفيذ، و بينما تكون مهمة مهندس التصميم فنية بحتة بحيث أنه يتولى وضع التصاميم المعمارية للبناء فإن مهمة المهندس المعماري المكلف بالإشراف على التنفيذ تتمثل في تولي مسؤولية إدارة سير الأعمال وفقا للقواعد و الأصول الفنية، إلى جانب الرقابة على أشغال إنجاز المشروع و الإشراف على ذلك للتأكد من سلامة الإنجاز من طرف كل من المقاول و العمال، و يشترط على المهندس المكلف بالإشراف على التنفيذ التأكد من إستيفاء صاحب المشروع -أي كل حائز لحق البناء- لكل الإلتزامات القانونية بما في ذلك رخصة البناء [2]، المهندس المعماري المكلف بالتنفيذ يعتبر من المهنيين الذين لا يمكن عذرهم بجهل الإلتزامات القانونية التي يرتبها

[1] بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 203.

[2] عمراوي فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 150.

البناء، فهو بمجرد إعتماده من طرف صاحب المشروع يصبح يعرف بصاحب العمل، و على هذا الأساس يصبح من المسؤولين عن تنفيذ أشغال البناء.

ينتمي المهندس المعماري إلى فئة المسؤولين عن تنفيذ أشغال البناء رغم أن المشرع في المادة 77 المذكورة أعلاه خصه بالذكر بصفة مستقلة عن المسؤولين عن تنفيذ الأشغال، و ربما هذا راجع لأهمية مسؤوليته بإعتبار أن اللجوء إليه إلزامي طبقا لأحكام المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل و المتمم، إلا أنه لا يمكن إعتباره المسؤول الوحيد إذ يوجد عدة متدخلون في أشغال البناء يعدون أيضا في حكم الأشخاص المسؤولين عن التنفيذ.

2. المسؤولون الآخرون عن تنفيذ أشغال البناء

إن العبرة في تحديد المسؤولون عن تنفيذ أشغال البناء تكون بالشخص الذي أصدر الأمر بالبناء أو طلبه مهما كانت صفته حتى و لو لم يكن من حائزي حق البناء بأن يكون من الغير، و هذه الحالة كثيرة الإنتشار في الدولة الجزائرية و ينتج عنها جريمتين: تتمثل الأولى في التعدي على الملكية العقارية طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات و الثانية في البناء بدون رخصة، و هذه أغلب حالات البناء الفوضوي في الجزائر لهذا أشمل المشرع الجزائري هذه الفئة في دائرة العقاب و هذا تصديا للمخالفات المنتشرة و المتنوعة في مجال البناء. و حتى أن القضاء الفرنسي قبل إسناد المسؤولية الجزائية إلى كل من القائم بإدارة الملكية المشتركة و المرقي العقاري بإعتبارهم مسؤولين عن أشغال البناء.[1]

إن نص المادة 77 السابقة الذكر و التي تم تحديد على أساسها الأشخاص المسائلون جزائيا لم تخلو من العيوب سواء أكان ذلك من حيث الصياغة أو من حيث مضمون أحكامها.

[1] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 69.

و يعاب على نص المادة 77 من حيث صياغتها أنها مكنت القاضي بالحكم على كل من المستفيدين من أشغال البناء و المسؤولين عنها، و هذا بصفة جوازية لأن المشرع إستعمل عبارة "و يمكن الحكم أيضا" و كأنه جعل من المنفذ فاعل أصلي و من الآخرين فاعلين احتياطيين و هذا ما يتعارض مع مقتضيات مبدأ الشرعية و يوحي أن للقاضي السلطة التقديرية في إقرار المسؤول جزائيا رغم وجود النص و هذا ما يمس بمبدأ الشرعية الذي يقضي الدقة في الصياغة و المفروض أنه عندما أخذ المشرع عناية تحديد الأشخاص المسؤولون جزائيا كان عليه توخي الدقة لتكون جامعة و مانعة. كما أن إستعمال المشرع أداة التخيير "أو" بين كل شخص يجوز مسائلته جزائيا يمس بمبدأ المساواة أمام القضاء، بحيث أن تعداد مجموعة من الأشخاص الذين يمكن مسائلتهم جزائيا بصياغة تمكن القاضي بتفضيل شخص على آخر يؤدي في نفسية المتهم إلى الإحساس بإنعدام العدالة إذا ما كان المتهم هو الشخص الوحيد المساءل عن الجريمة رغم وجود عدة مسؤولون آخرون، خاصة إذا ما حكم عليه أيضا بالتعويضات المدنية في حين أنه لم يكن المستفيد من البناء المجرم.[1]

يعاب أيضا على نص المادة 77 من حيث مضمونها أنها خالفت مبدأ الشخصية الذي يقضي بأنه لا يجوز المساءلة الجزائية إلا عن الفعل الشخصي، بحيث أنها مكنت من مسائلة كل من المستفيد من الأشغال و المسؤول عنها دون أن يقوما بإرتكاب أي فعل من الأفعال الإيجابية للركن المادي للجريمة. و هناك من إعتبر أن طبيعة المسؤولية في هاتان الحالتان تتمثل في المسؤولية الجزائية عن فعل الغير، كما أنه بتوسيعه دائرة العقاب بإعتباره كل المتدخلون في أعمال البناء فاعلين أصليين ضيق من نطاق تطبيق قواعد الإشتراك و التحريض، و رغم هذا التوسيع فإنه لم ينص على جواز مسائلة الأشخاص المعنوية في حين أن أغلب المتدخلون في أعمال البناء منظمون في شكل أشخاص معنوية لما يتطلبه البناء من مهارات فنية متنوعة و من تمويلات ضخمة، و ربما هذا راجع إلى أن تاريخ إصدار المادة 77 المذكورة أعلاه سنة 1990 كان سابقا لتاريخ إقرار المشرع الجزائري للمسؤولية الجزائية

[1] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 69-70.

للشخص المعنوي سنة 2004 بموجب إحداث المادة 51 مكرر من قانون العقوبات، إلا أن المشرع لم يتدارك الأمر عندما أعاد تجريم و عقاب البناء بدون رخصة سنة 2008 بموجب القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/05/20 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها مما يدل على إستقرار موقفه في عدم مسائلة الشخص المعنوي.

في حين لم تحدد المادة 79 من القانون المذكور أعلاه الأشخاص الذين يمكن مسائلتهم جزائيا عن جريمة البناء بدون رخصة و إنما أطلق المشرع هذا النطاق بنصه على أنه "يعاقب ... كل من يشيد...".

يظهر من صياغة هذه المادة أن المشرع ضيق من نطاق المسؤولية الجزائية على عكس المادة 77 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر، بحيث أنه قصرها على منفذي أشغال البناء فقط و هذا عملا بمبدأ الشخصية. و عليه فإنه على القاضي الجزائي التقيد بالتفسير الضيق للنص بحيث يتم مسائلة الشخص الذي يقوم بأفعال البناء المادية دون المستفيد منها أو المسؤول عنها. و تتوفر صفة منفذ الأشغال في حائزي حق البناء و الغير الذي يعتدي على هذا الحق إذا ما باشروا هذا البناء بأنفسهم، و في المقاول و العامل البناء.

قد يحدث أن يجتمع ركنا الإذناب و الإسناد و مع ذلك لا تقوم المسؤولية الجزائية، كما أنه قد يمتنع القاضي عن توقيعها بناءا على حالات معينة تعدم قيام أركان المسؤولية و في كلا الحالتين يفلت الجاني من المسؤولية الجزائية.[1]

الفرع الثاني: وسائل إثبات جريمة البناء بدون رخصة

إن جريمة البناء بدون رخصة شأنها شأن بقية الجرائم المادية تتم فيها المعاينة و تثبت و يتابع مرتكبيها لأن من آثار هذه الجريمة هو تشويه واجهات البناء من إغلاق الشرفات أو تحويلها إلى نوافذ أو فتح مرآب بالطوابق السفلى بواجهة البناء أو فتح مطلات في أماكن غير محددة في أحكام الرخصة أو عدم اكتمال المبنى لمدة طويلة و كذا استعمال مواد مغشوشة

[1] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 71.

في البناء التي قد تؤدي إلى انهيار المباني بسبب عدم احترام المعايير الهندسية و ضوابط البناء بإضافة إلى عدم مقاومة هذه المباني للكوارث الطبيعية فهذه الاختلالات تؤدي إلى تعرض المواطنين إلى أخطار تهدد صحتهم من الأوبئة التي أدت إلى اختلالات عمرانية و أنماط من خروقات في التصميم و الإنجاز.[1] و لإثبات هذه الحالة التي حتما أدت إلى تشوه عمراني لابد خضوع إلى المراقبة من قبل الأعوان المكلفون بذلك فأهم وسيلة لإثبات جريمة جريمة البناء بدون رخصة هي شهادة المطابقة أما الوسيلة الثانية لإثبات جريمة البناء بدون رخصة هو المحضر.

أولا: شهادة المطابقة

و التي تبين مدى احترام صاحب الرخصة البناء لأحكامها فهي أداة قانونية لاستلام المشروع و تأكيدا لمحتوى رخصة البناء و مدى احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير [2] و بالتالي فإن أي استغلال أو استعمال العقار المبني دون شهادة المطابقة ينتج عنه أخطار كبيرة و يعني بالدرجة الأولى أن المعني بالأمر لم يحترم التصاميم المرخص بها و الضوابط المعمول بها و غيرها من التحايل في البناء بالغش أو غيره.[3]

ثانيا: المحضر

الذي يدونه العون المكلف بمراقبة التعمير الذي حددهم كل من قانون التهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية و كذا قانون الإجراءات الجزائية و القوانين الخاصة بالمناطق ذات مميزات خاصة فالمحضر هو وسيلة إثبات جرم المرتكب و الذي نعني به "مستند يسجل فيه الشخص المؤهل ما يقوم به من أعمال في زمان و مكان محددين طبقا لشكل محدد سواء كان من تلقاء

[1] أشرف البقالي، شرطة التعمير بين القانون و الممارسة، دراسة عملية و نقدية على ضوء اجتهاد القضاء الإداري، ط1، مطبعة دار القلم الطباعة و النشر و التوزيع، الرباط، 2012، ص 56.

[2] خير دين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمين و حفظ الملك الوقفي العقاري العام، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2017، ص 106.

[3] محمد بوجيدة، الشرطة الإدارية الجماعية – رخصة الهدم – البنايات الآيلة للسقوط، الطبعة الأولى، مكتب دار السلام للنشر و التوزيع، الرباط، 1997، ص 92.

نفسه أو بواسطة مساعده" [1]، و يتم تعيين المحضر سواء من الهيئات المكلفة بالضبطية القضائية أو من قبل فرقة شرطة العمران و حماية البيئة أو المؤهلين قانونا في مجال التهيئة و التعمير.

و لابد أن يتضمن المحضر بالتدقيق وقائع المخالفة حسب نص المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم و قد وضع مشرع جزائري شكل للمحاضر بأن تتضمن مجموعة معلومات يجب توافرها لإعطائه قوة ثبوتية حيث صنفت المحاضر إلى ثلاث درجات من حيث قوة الثبوتية و التي تتمثل في المحاضر الاستدلالية و المحاضر التي لها حجية إلى حين إثبات عكسها و المحاضر التي لها حجية لحين الطعن فيها بالتزوير.[2]

المطلب الثاني: أسباب إباحة جريمة البناء بدون رخصة

قد تخضع جريمة البناء بدون رخصة إلى سبب من أسباب الإباحة و هذا ما يؤدي إلى إنعدام المسؤولية كما أن وجود مانع من موانع المسؤولية يؤدي إلى إمتناع القاضي عن توقيع العقاب، و قد يبالغ البعض في تكييف بعض أحكام قوانين البناء و التعمير على أنها أعذار معفية مما يتعين رفع اللبس.

فأسباب الإباحة و موانع العقاب المتعلقة بجريمة البناء بدون رخصة تتمثل في الإذن من القانون (الفرع الأول)، توفر مانع من موانع المسؤولية (الفرع الثاني)، و أخيرا لا يعتد بتحقيق المطابقة كعذر قانوني (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إباحة البناء بدون رخصة بإذن من القانون

تعتبر أسباب الإباحة من الأسباب الموضوعية لإنعدام المسؤولية [3]، حيث أن المادة 39 من قانون العقوبات تنص على أنه: "**لا جريمة: 1- إذا كان الفعل قد أمر أو أذن به**

[1] عبد الله أوهايبية، شرح قانون الإجراءات الجزائية التحري و التحقيق، ط4، دار هومة، 2013، ص 146.

[2] قزاي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 138.

[3] احسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 121.

القانون...". و بالرجوع إلى المادة 53 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و إلى نص المادة 13 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، نجد أن كلا المادتين أعفيتا البنايات التي تختص بسرية الدفاع الوطني بأن تكون بناية عسكرية أو بناية تشيدها وزارة الدفاع الوطني أو يتم التشييد لصالحها، من الحصول على رخصة بناء مسبقة للقيام بأشغال البناء، و هذا ما يكيف على أنه إذن من القانون يجعل من البناء بدون رخصة فعل مباح بالنسبة للبنايات المذكورة أعلاه. و لقد جاء في الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، مشتملات البنايات المعفاة من الحصول على رخصة البناء و ذلك بنصها على ما يلي: "**و لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات**".

و عليه فإن أعمال البناء التي تقام على البنايات المعفاة من رخصة البناء لا تعرض أي شخص لا للمتابعة الجزائية و لا لتوقيع العقاب.

الفرع الثاني: امتناع العقاب لتوفر مانع من موانع المسؤولية

يقصد بموانع المسؤولية تخلف أحد أركانها و يتجسد هذا إما بإنعدام الوعي لدى الجاني سواء لصغر سنه أو لجنونه التام و المعاصر لجرمه، و إما في إنعدام إرادة الجاني بالإكراه عليه و يستوي أن يكون الإكراه ماديا أو معنويا.

و منه فإنه بإنعدام وعي الجاني تتم المتابعة الجزائية إلا أنه يتعين على القاضي الحكم ببراءة المتهم لعدم الإسناد بينما إذا إنعدمت الإرادة فإنه تتم المتابعة الجزائية و على القاضي الحكم ببراءة المتهم لإنعدام القصد الجنائي.[1]

الفرع الثالث: تحقيق المطابقة لا يعد عذرا قانونيا

عرفت المادة الثانية من القانون رقم 08-15 تحقيق المطابقة بأنه: "**الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير**"، و تتمثل الوثيقة الإدراية المسوية لوضعية البناية التي شيدت بدون رخصة بناء في منح رخصة بناء على سبيل التسوية طبقا لأحكام المادة 43 من ذات القانون، بعد إتمام الجاني لإجراءات التصريح الذي تتم المطابقة على أساسه طبقا لأحكام المادة 23 من ذات القانون.

أما الأعذار القانونية فلقد عرفتها المادة 52 من قانون العقوبات على أنها: "**حالات محددة في القانون على سبيل الحصر يترتب عليها مع قيام الجريمة و المسؤولية إما عدم عقاب المتهم إذا كانت أعذار معفية و إما تخفيف العقوبات إذا كانت مخففة**". و تتمثل الأعذار القانونية المعفية حصرا في عذر المبلغ قبل إرتكاب الجريمة و عذر القرابة العائلية و عذر التوبة، أما الأعذار القانونية المخففة فهي تتمثل في صغر السن و الاستفزاز، و المبلغ عند إنتهاء تنفيذ الجريمة أو الشروع فيها، و التوبة في جرائم محددة.

إن التصريح الذي يقوم به الجاني بعد إرتكابه الجريمة قصد الإستفادة من إجراءات تحقيق المطابقة يدخل في مفهوم المبلغ بعد إنتهاء تنفيذ الجريمة أو الشروع فيها، مما قد يدفع به إلى طلب تخفيف العقوبة بإعتبار أن تبليغه عذر مخفف. كما أن إتمام تحقيق المطابقة و تسوية وضعية البناء بالنظر إلى قواعد التعمير يجسد توبة الجاني و إنصرافه إلى محو آثار

[1] احسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص ص 181-190.

الجريمة، مما قد يدفع به إلى التمسك هو الآخر بتخفيف العقوبة بإعتبار أن التوبة عذر مخفف.[1]

في الحقيقة لا يمكن إعتبار تحقيق مطابقة البناء الذي تم بدون رخصة بناء عذرا قانونيا يعفي أو يخفف العقوبة، طالما أن المشرع لم ينص على ذلك صراحة بموجب نص خاص. و عليه لا يؤدي تحقيق مطابقة البناء إلى محو آثار الجريمة، و لقد عمد المشرع الجزائري على عدم إحداث هذا الآثر لأن ذلك كان سيؤدي إلى تشجيع البناء غير القانوني و الفوضوي، بحيث يصبح الجناة يفرضون الأمر الواقع على الإدارة لتسوية وضعيتها، و على القضاء لعدم توقيع العقاب، و هذا ما سيعدم الغاية من إشتراط رخصة بناء مسبقة التي تسمح بفحص مدى مطابقة مشاريع البناء لقواعد التهيئة و التعمير وبتأدية دور وقائي لحماية سلامة و أمن الأشخاص و الأموال، فلا يمكن للجاني الإستفادة من ظروف التخفيف إلا في إطار سلطة القاضي في تقدير العقوبة طبقا لأحكام المادة 53 مكرر من قانون العقوبات أو وقف تنفيذها طبقا لأحكام المادة 592 من قانون الإجراءات الجزائية.[2]

[1] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 74.

[2] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 74.

ملخص الفصل الأول

تجريم البناء بدون رخصة يعتبر عين الصواب نظرا لخطورة هذه الأفعال التي يعتقد الكثير أنها أفعال هينة خاصة إذا كان البناء فوق أرض خاصة، إلا أن عواقبها وخيمة تمس بسلامة و أمن المخالف و الغير و حتى البنايات المجاورة لها و تتحقق هذه الجريمة بمجرد الشروع في أعمال البناء أو التعديل أو الترميم أو التوسيع في البناء دون الحصول على رخصة من الجهات الإدارية المختصة و فقا لما نص عليه القانون رقم 90-29 و المرسوم التنفيذي 15-19 و لهذا الغرض فقد وضع المشرع الجزائري أشخاص مؤهلين لمعاينة و مراقبة هذه المخالفات بأنواعها و قرر عقوبات إدارية و جزائية للحد من هذه الجريمة.

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي لجريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري

تعتبر جريمة البناء بدون رخصة من أخطر الجرائم التي يتعين التعامل معها بحزم طبقا للإجراءات القانونية المناسبة، و تمثل هذه الجريمة انتهاكا للقوانين و التشريعات المتعلقة بالتهيئة و التعمير و تؤثر بشكل سلبي على النظام العام و سلامة المجتمع.

إن ارتكاب جريمة البناء بدون رخصة يؤدي إلى تحريك الدعوى العمومية طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها بموجب قانون الإجراءات الجزائية، و تتمثل الخصوصية في هذه الجريمة بأنها تندرج ضمن قانون التهيئة و التعمير، و تظهر هذه الخصوصية في جميع مراحل البحث و التحري عن الجريمة من خلال عمليات المراقبة و المعاينة، بالإضافة إلى المحاكمة حيث يتم توقيع عقوبات مختلفة إلى جانب العقوبات الجزائية، فالتشريع الجزائري أدخل عقوبات إدارية و مدنية جديدة لزيادة فعالية مكافحة جريمة البناء بدون رخصة.

و بناء على ما سبق، سنتطرق إلى المتابعة القضائية لجريمة البناء بدون رخصة (المبحث الأول)، ثم نقوم بدراسة أساليب قمع هذه الجريمة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: المتابعة القضائية لجريمة البناء بدون رخصة

تعتبر جريمة البناء بدون رخصة من الجرائم التي تثير قضايا قانونية هامة و تتطلب متابعة قضائية دقيقة في النظام القانوني، حيث تتسبب هذه الجريمة في انتهاك القوانين والتشريعات المتعلقة بالتهيئة و التعمير مما يؤثر سلبا على النظام العام و يهدد سلامة المجتمع، و تقتضي خطورة هذه الجريمة تدخل السلطات القضائية للتحقيق و اتخاذ الإجراءات اللازمة لتطبيق العدالة.

تتضمن المتابعة القضائية لجريمة البناء بدون رخصة عدة جوانب من بينها فتح تحقيقات قضائية للتأكد من الانتهاكات و تحديد المسؤولين عنها، و يشمل ذلك جمع الأدلة والشهادات اللازمة لإثبات الجريمة، و يتم إحالة المتهمين إلى المحاكم المختصة لمحاكمتهم وفقا للقانون.

و عليه سنقوم بدراسة إجراءات المراقبة و المعاينة المتعلقة بجريمة البناء بدون رخصة (المطلب الأول)، ثم نتطرق إلى طرق تحريك الدعوى العمومية في إطار هذه الجريمة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إجراءات المراقبة و المعاينة المتعلقة بجريمة البناء بدون رخصة

تعد إجراءات المراقبة و المعاينة جزءا أساسيا من الجهود القانونية لمكافحة جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري، و تهدف هذه الإجراءات إلى رصد و تحديد الانتهاكات في مجال التهيئة و التعمير، و توثيق الأدلة لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة. و ذلك وفقا لعدة خطوات أساسية.

و لقد رصد المشرع لجريمة البناء بدون رخصة العديد من الأعوان الذين خول لهم صلاحية التحقيق و المعاينة وفق أطر قانونية محددة، كما أنه اشترط إثبات إجراءات المراقبة و المعاينة بموجب محضر معاينة.[1]

[1] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 75-76.

و عليه سنحاول تحديد الأشخاص المؤهلون للمراقبة و المعاينة (الفرع الأول)، ثم كيفية إثبات هذه العملية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأشخاص المؤهلون للمراقبة و المعاينة

تخضع جريمة البناء بدون رخصة إلى القواعد العامة التي تحكم البحث و التحري عن الجرائم و التي يختص بها ضباط الشرطة القضائية الذين حددهم قانون الإجراءات الجزائية، و باعتبارها من جرائم قوانين البناء و التعمير فإن هذه القوانين نصت هي الأخرى على مختلف الأشخاص المؤهلين للرقابة، أضف إلى ذلك أنه باعتبار أن هذه الجريمة قد ترتكب على مناطق أو بنايات تحظى بحماية متميزة وذلك بموجب نصوص قانونية خاصة فإن ذات النصوص تضمنت هي الأخرى تحديد الأشخاص المؤهلين للرقابة و المعاينة.

أولا: الأشخاص المؤهلون للرقابة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية

لقد خول قانون الإجراءات الجزائية إلى رجال الضبط القضائي مهمة البحث و التحري عن الجرائم و جمع الأدلة و البحث عن مرتكبيها ما دام لم يبدأ فيها تحقيق قضائي و يشمل الضبط القضائي ما يلي: [1]

1. ضباط الشرطة القضائية [2]

أ. رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

ب. ضباط الدرك الوطني.

ت. محافظو الشرطة.

ث. ضباط الشرطة.

[1] المواد 12 و 13 من الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 08 يونيو 1966، المعدل و المتمم بموجب الأمر 21-11 المؤرخ في 25 جويلية 2021، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر العدد 65، الصادرة بتاريخ 06 أوت 2021.

[2] المادة 15 من الأمر رقم 66-155، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية.

ج. **ذوو الرتب في الدرك الوطني و رجال الدرك:** الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات على الأقل و الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل و وزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

ح. **ضباط و ضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن:** الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني و وزير العدل.

خ. **شرطة العمران و حماية البيئة:** حيث أن الأشخاص المنتمون إلى شرطة العمران و حماية البيئة من ضباط الشرطة القضائية باعتبارهم من موظفي مصالح الأمن الوطني.

2. أعوان الضبط القضائي [1]

يتمثل أعوان الضبط القضائي في الأشخاص الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية إلا أنهم يباشرون وظائفهم و يعاينون الجرائم ممتثلين في ذلك لأوامر رؤسائهم و هؤلاء الأعوان هم:

أ. **موظفو مصالح الشرطة.**

ب. **ذوو الرتب في الدرك الوطني.**

ت. **رجال الدرك.**

ث. **مستخدموا مصالح الأمن العسكري.**

3. الموظفون و الأعوان المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي [2]

و تشمل هذه الفئة المختصون في الغابات و حماية الأراضي و إستصلاحها الذين يتمتعون بالصفات التالية:

أ. **رؤساء الأقسام.**

ب. **المهندسون.**

[1] المادة 19 من الأمر رقم 66-155، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية.

[2] المادة 21 من الأمر رقم 66-155، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية.

ت. الأعوان الفنيون و التقنيون.

و تجدر الإشارة إلى أنه يستبعد قيام الموظفون التابعون للمصالح العسكرية بالبحث و التحري على جريمة البناء بدون رخصة لأن إختصاصهم يميل إلى جرائم أكثر خطورة تمس بأمن الدولة و هذا عكس الموظفين الآخرين الذين كثيرا ما تكون معايناتهم هي التي أدت إلى إكتشاف البناء بدون رخصة البناء و إتخاذ إجراءات قمعها.[1]

ثانيا: الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا لقوانين البناء و التعمير

تولت عدة نصوص قانونية متعلقة بالبناء و التعمير ذكر الأشخاص المؤهلون للمراقبة و تتمثل هذه النصوص في:

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01\12\1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20\07\2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30\01\2006 المحدد لشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 2009/10/22.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02\05\2009 المحدد لشروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها.

إنطلاقا من هذه القوانين يمكن إجمال مختلف الأشخاص المؤهلين قانونا للمراقبة فيما يلي:

[1] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 79.

1. **رئيس المجلس الشعبي البلدي:** و يرفق إلزاميا بالأعوان المؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة.[1]
2. **مفتشو التعمير:** الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 1991/07/14.[2]
3. **المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية:** و الذين يعينون من بين الأشخاص التالية: [3]

أ. **رؤساء المهندسون:** سواءا كانوا مهندسين معماريين أو في الهندسة المدنية.

ب. **المهندسون الرئيسيون:** سواءا كان إختصاصهم في الهندسة المعمارية أو الهندسة المدنية.

ت. **المهندسون المعماريون و المهندسون في الهندسة المدنية.**

ث. **المهندسين التطبيقيين في البناء:** الذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.

ج. **التقنيين السامين في البناء:** الذين يحوزون خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

4. **فرق المتابعة و التحقيق:** تتمثل فرق المتابعة و التحقيق في مجموعات من الموظفين، التابعين لمديرية التعمير و البناء في الولاية و للمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية، و الذين يتم تعيينهم من ضمن المستخدمين التابعين للأسلاك التالية: [4]

أ. **مفتشي التعمير.**

---

[1] المادة 73 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها.

[2] المادة 76 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها.

[3] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها.

[4] المادة 68 و 70 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

ب. المهندسون المعماريون.

ت. المهندسون المدنيون.

ث. مهندسو التطبيق في البناء.

ج. التقنيون السامون في البناء.

ح. المتصرفون الإداريون.

الفرع الثاني: إثبات المراقبة و المعاينة

نصت أغلب القوانين على ضرورة إثبات المراقبة و المعاينة التي يجريها الأعوان المؤهلون عن طريق تحرير محاضر عبارة عن محررات يدونها الموظفون المختصون وفق الشروط و الأشكال التي حددها القانون لإثبات إرتكاب الجرائم و الإجراءات التي اتخذت بشأنها.[1]

إشترط المشرع الجزائري في الحالات التي يتم فيها إثبات المراقبة و المعاينة بموجب محضر معاينة أن يتم وفقا لشكل معين و مضمون محدد و أن يتخذ بشأن مآله إجراءات محددة هي لضمان صحة ما يرتبه المحضر من آثار على إثبات الجريمة لما يتمتع به من حجية.

أولا: شروط تحرير محضر معاينة

لكي تكون لمحضر المعاينة قيمة قانونية يجب أن تتوفر فيه عناصر صحته من حيث الشكل و المضمون و هذا طبقا لأحكام المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية.

1. الشروط الشكلية

إن عدم إحترام الشكليات التي يتطلبها القانون يفقد المحضر قيمته القانونية و تتمثل هذه الشروط في:

[1] مروك نصر الدين، محاضرات في الاثبات الجنائي، الجزء الثاني، أدلة الإثبات الجنائي، الكتاب الأول: الاعتراف و المحررات، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 204.

أ. **تحرير المحضر من طرف الموظف المختص:** ينقسم الاختصاص إلى ثلاثة أنواع: شخصي و نوعي و محلي.[1] يتوفر الاختصاص الشخصي بمجرد تحرير المحضر من طرف الأشخاص المؤهلون لذلك بموجب نص قانوني، و يتحقق الاختصاص النوعي بأن تكون طبيعة الإجراءات من إختصاص الموظف الذي ينفذها، أما الاختصاص المحلي فيتمثل في تعيين الموظف للعمل في إقليم معين يختص بمباشرة فيه مهامه فلا يمكن للمستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة لبلدية ما مباشرة إجراءات التحقيق و المراقبة في بلدية أخرى مجاورة و تحرير محاضر بشأنها.

ب. **تحرير المحضر وفقا للشكل المحدد قانونا:** تضمنت المادتان 15 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، الشكل الواجب توفره في محضر المعاينة الذي يحرره الأعوان المحددون بذات المرسوم و تتمثل هذه الشروط الشكلية في:

- تحرير المحضر على إستمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسية.
- أن يكون تحرير الإستمارة مطابق لنموذج محضر معاينة مخالفة التشريع و التنظيم في ميدان التعمير، المعنون بـ "أشغال بدون رخصة البناء" و الملحق بالمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.
- تسجيل المحضر في السجل المفتوح لهذا الغرض، و الذي يشترط أن يكون مرقما و مؤشرا عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

و بتفحص نموذج محضر معاينة جريمة البناء بدون رخصة الملحق بالمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، يتبين أن هذا النموذج موجه لكل من مديرية البناء و التعمير التابعة للولاية من جهة و إلى البلدية من جهة أخرى و ذلك باعتبارهما ممثلين للدولة الممثلة بدورها بوزارة

[1] مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص ص 212-214.

السكن و العمران، و يظهر ذلك جليا من خلال تضمن ديباجة النموذج أنه صادر عن هاته الجهات، مما لا يسمح للأعوان الآخرون غير التابعين لها من تحرير محاضرهم وفقا لهذا النموذج. و عليه فإنه يمكن استنتاج أن شكل نموذج محضر معاينة أشغال بدون رخصة البناء ليس ملزما إلا للجهات التي تضمنتها ديباجته، و نستبعد بذلك ضباط و أعوان الشرطة القضائية باعتبارهم تابعين لوزارة الداخلية و الجماعات المحلية رغم أن المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 نصت على أنهم من الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها.

2. الشروط الموضوعية

طبقا للقواعد العامة في الإثبات الجزائي يشترط في المحضر أن يكون مطابقا للحقيقة و دقيقا و و اضحا، و لقد تضمنت جل النصوص القانونية التي ألزمت الأعوان المؤهلون للمراقبة و المعاينة بتحرير محضر معاينة للإثبات نفس الشروط القانونية فيما يخص مضمون المحضر و تتمثل في: [1]

1. ذكر العون المؤهل قانونا.
2. ذكر الوقائع التي تمت معاينتها.
3. تدوين كل التصريحات التي تم تلقيها.
4. توقيع العون المعاين و ضابط الشرطة القضائية في الحالة التي يصطحب فيها الموظفون و الأعوان المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي في معاينة جنح و مخالفات قانون الغابات و القوانين التي عينوا فيها بصفة خاصة.
5. توقيع مرتكب المخالفة و إذا ما رفض التوقيع يسجل ذلك على المحضر دون أن يكون للرفض أي تأثير على حجية المحضر.

[1] مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص 210-211.

ثانيا: التصرف في محضر المعاينة

إشترطت كل القوانين التي نصت على إلتزام تحرير محضر المعاينة من طرف الأعوان المؤهلون قانونا، أن يتم التصرف فيها بإرسالها إلى الجهة القضائية المختصة المتمثلة في وكيل الجمهورية إلا أنها إختلفت في تقدير آجال الإرسال و في تعيين الجهة الإدارية التي يتعين الإرسال لها.

1. التصرف في المحاضر طبقا لقانون الإجراءات الجزائية

تضمنت المادة 16 من قانون الإجراءات الجزائية أن ضباط الشرطة القضائية يبادرون بإرسال المحاضر إلى وكيل الجمهورية بغير تمهل، في حين أن المادة 26 من ذات القانون مكنت ذوو الرتب في الشرطة البلدية من إرسال محاضرهم إلى وكيل الجمهورية من أجل 5 أيام لأنها إشترطت أن يكون الإرسال عن طريق ضباط الشرطة القضائية و ليس مباشرة.

2. التصرف في المحاضر طبقا لقانون التهيئة و التعمير

لم تنص المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على ضرورة إرسال محاضر المعاينة في حالة البناء بدون رخصة إلى وكيل الجمهورية، و إكتفت فقط بإلزام الأعوان المؤهلون بالإرسال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي لاتخاذ قرار الهدم و ذلك في أجل 72 ساعة إلا أنها أوضحت أنه يتم هذا الاجراء مع مراعاة المتابعات الجزائية، و نتسائل عما قد يجسد هذه المراعاة في حين أن المتابعة تتم في أغلب الأحيان بناءا على محاضر المعاينة. لم يتم تدارك الأمر بموجب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، الذي جاء تطبيقا للقانون المذكور أعلاه حيث أن المادة 17 أعادت تكرار نفس أحكام المادة 76 مكرر 4.

ثالثا: حجية محضر المعاينة

يقصد بحجية محضر المعاينة قوته القانونية و مدى إعتماد القاضي عليه لتكوين إقتناعه الشخصي، و إصدار حكمه بناءا على ما يستخلص منه من أدلة الإثبات شريطة أن تكون صحيحة و محررة طبقا للأشكال التي نص عليها القانون.[1]

تحكم القوة الثبوتية للمحاضر المواد 215 و 216 و 218 من قانون الإجراءات الجزائية و التي جعلت من المحاضر تصنف إلى ثلاث درجات من حيث قوتها الثبوتية و هي تتمثل في: المحاضر الإستدلالية و المحاضر التي لها حجية إلى حين ثبوت عكسها و المحاضر التي لها حجية لحين الطعن بتزويرها و ثبوته، و لا نجد في محاضر معاينة جريمة البناء بدون رخصة إلا الصنفين الأول و الثاني و هذا ما سنبينه فيما يلي:

1. محضر معاينة جريمة البناء بدون رخصة الإستدلالي

تنص المادة 215 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: **"لا تعتبر المحاضر و التقارير المثبتة للجنايات أو الجنح إلا مجرد إستدلالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".**

أقرت هذه المادة القاعدة العامة في حجية المحاضر و المتمثلة في إعتبارها مجرد محاضر معلومات منعدمة الحجية، فلا يحق للقاضي الجزائي إستنباط الدليل منها وحدها لأنها تعد غير كافية و إلا كان الحكم معيبا.[2]

و عليه يتعين على القاضي إعتبار محاضر معاينة جريمة البناء بدون رخصة مجرد إستدلال إذا ما تم تحريره في إطار قانوني لأن المشرع سكت عن حجيتها بعدم النص صراحة عليها مهما كانت صفة الموظف المحرر له.

2. محضر معاينة جريمة البناء بدون رخصة ذي حجية إلى حين ثبوت عكسه

[1] مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص 447.

[2] عبد الله أوهايبية، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، التحري و التحقيق، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 311-312.

تنص المادة 231 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: "**في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص ضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم أو للموظفين و أعوانهم الموكلة إليهم بعض مهام الضبط القضائي سلطة إثبات جنح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجيتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة شهود**".

يستنتج من هذا النص أنه يشترط لكي يكون للمحضر حجية إلى حين ثبوت عكسه أن ينص عليه القانون صراحة بموجب نص خاص، و أن الأدلة التي تقبل لإثبات العكس تنحصر في شهادة الشهود و الكتابة فلا يعتد بإنكار أو نفي المتهم أو القرائن، فلم يمكن المشرع من إعدام قيمة محاضر المعاينة بأية وسيلة و إنما قيدها و حصرها و ذلك لعدم تبذير مجهودات الأعوان المؤهلون في المراقبة و المعاينة و ضمانا لفعالية سلطتهم في قمع الجرائم.

لم نجد ضمن القوانين الخاصة ما ينص على إعتبار محاضر المعاينة في هذا الإطار ذات حجية مطلقة عكس الحجية النسبية التي نص عليها المشرع الجزائري في عدة نصوص خاصة مما يجعلها دليلا كافيا يمكن للقاضي الجزائي الإدانة على أساسه، و عليه فإن المحاضر التي تحرر إثباتا للمخالفات المنصوص عليها بموجب هذه النصوص تعد ذات حجية نسبية و ما دون هذه الحالات فإن باقي المحاضر تعد إستدلالية.

إن الحكمة من جعل الأصل في المحاضر أنها إستدلالية و إعتبارها استثناءا ذات حجية نسبية هو ضمان حماية الحقوق المقررة للمخالف من تعسف الأعوان المؤهلون لأنه كلما إتسعت دائرة حجية المحاضر كلما كان ذلك على حساب الضمانات المقررة للأفراد، كما أن إعطاء الحجية للمحاضر يسهل على القضاء الإسراع في الفصل في القضايا خاصة و أن عددها كبير في مجال مخالفة قوانين التهيئة و التعمير و ذلك بإعتمادها على تلك المحاضر كأدلة إثبات مما يعفي من البحث و التحري و يسمح للمتهم بأن يفصل في إتهامه في أجال معقولة.[1]

[1] مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص ص 449-451.

المطلب الثاني: تحريك الدعوى العمومية في جريمة البناء بدون رخصة

تنص المادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: "**الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها و يباشرها رجال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بها بمقتضى القانون.**

كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون".

طبقا لنص هذه المادة فإن أول مرحلة قضائية يتم من خلالها قمع الجريمة للإنتهاء بتطبيق العقوبة هي تحريك الدعوى العمومية سواء من طرف النيابة العامة أو المتضرر (الفرع الأول)، ثم مباشرتها و انقضائها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة و المتضرر

يعرف تحريك الدعوى العمومية بأنه إتخاذ أول إجراء من إجراءات السير فيها [1]، و طبقا للمادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية فإن إختصاص تحريك الدعوى العمومية متقاسم بين النيابة العامة و الطرف المضرور.

أولا: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

باعتبار أن النيابة العامة هي التي تمثل المجتمع فهي صاحبة الحق الأصلي في تحريك الدعوى العمومية، و إن كانت تتميز بخاصية التلقائية في ذلك طبقا للقواعد العامة فإنه من الناحية العملية يتم تحريك الدعوى العمومية على أساس البناء بدون رخصة بناءا على محاضر المعاينة التي يحررها الأعوان المؤهلون لذلك و الذي يتم إرساله إلى وكيل الجمهورية فيقوم بدراستها وفقا للخطوات التالية:

[1] عمر خوري، شرح قانون الإجراءات الجزائية، طبعة مدعمة بالاجتهاد القضائي للمحكمة العليا، محاضرات مطبوعة ألقيت على طلبة الليسانس، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2009/2008، ص 16.

1. التأكد من اختصاصه من الإقليمي: فإذا لم يكن مختص إقليميا يقرر إحالة الملف إلى نيابة المحكمة المختصة.
2. التأكد من أن المحاضر تضمنت كافة إجراءات التحقيق التمهيدي: من سماع الضحية و المتهم و الشهود، فإن الحظ أن طرفا ما غير مسموع يرجع المحاضر إلى الجهة التي يكلفها بإتمام الإجراءات و المتمثلة في ضباط و أعوان الشرطة القضائية عن طريق إرسالية أو نيابة جمهورية أخرى عن طريق الإنابة و ذلك مهما كان مصدر المحضر. و نستبعد في هذا الصدد الأشخاص المؤهلون لتحرير المحاضر الذين سبق التعرض لهم باعتبار أنهم لا يخضعون لإدارة و رقابة وكيل الجمهورية، كما أن السلطات المخولة لهم قانونا محدودة مقارنة مع ضباط و أعوان الشرطة القضائية فمثلا لا يمكنهم استدعاء شخص و سماعه على محضر.
3. التصرف في الدعوى العمومية وفقا لسلطة الملائمة باتخاذ أحد الإجراءات التالية:

أ. **الإستدعاء المباشر:** طبقا لأحكام المادة 333 من قانون الإجراءات الجزائية و هو الإجراء الغالب في جريمة البناء بدون رخصة باعتبارها تصنف من الجنح البسيطة.

ب. **الإحالة على التحقيق:** يكون هذا الإجراء إجباريا إذا ما كان المتهم حدثا و يتعلق الإلزام بضرورة حماية الحدث الجانح طبقا لأحكام المادة 452 الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات الجزائية، كما أنه يمكن الإحالة جوازا على التحقيق بالنسبة للبالغين طبقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 66 من ذات القانون. و إن كان من الظاهر أن جريمة البناء بدون رخصة بسيطة يغلب عليها الطابع المادي و لا تحتاج إلى التدقيق فيها بإجراء تحقيق، فإن الأسباب المتمثلة في كثرة إنتشار هذه الجريمة و إرتباطها بعدة جرائم أخرى، كجنحة التعدي على الملكية العقارية أو جنحة إختلاس الأموال العمومية على أساس التبديد الذي يتجسد في تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية بالبناء عليها، و ترتيب غياب رخصة البناء عدة جرائم أخرى إلى جانب جريمة البناء بدون رخصة مثل جنحة إنعدام شهادة المطابقة تشكل إعتبارات كافية لتقديم وكيل الجمهورية طلب إفتتاحي بإجراء تحقيق.

ت. الحفظ: تنص المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائية على الأسباب القانونية و الموضوعية للحفظ.[1] تتمثل الأسباب القانونية للحفظ في وجود سبب إباحة و توفر مانع من موانع العقاب أو المسؤولية و إنقضاء الدعوى العمومية، أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في بقاء المتهم مجهولا و عدم كفاية الأدلة و عدم صحة التهمة.

ثانيا: تحريك الدعوى العمومية من طرف المتضرر

يحق طبقا للفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية للطرف المتضرر تحريك الدعوى العمومية، إلا أن هذا الحق إستثناء على القاعدة العامة و غير متوسع فيه بحيث أن المتضرر من جريمة البناء بدون رخصة لا يملك سوى وسيلة تقديم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني أمام قاضي التحقيق طبقا لأحكام المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية.

يشترط في الطرف المتضرر أن يكون إدعائه مبنيا على أساس وقوع جريمة البناء بدون رخصة فعلا، و أن يكون هناك ضرر ناتج تربطه علاقة سببية بإرتكاب الجريمة بأن تكون تسببت في حدوث الضرر. عمليا قد يتجسد الطرف المتضرر إما في الدولة ممثلة بمديرية أملاك الدولة أو الولاية أو البلدية إذا ما كان الإعتداء على أملاك عقارية وطنية بالبناء عليها بدون رخصة، و إما في أي شخص يخضع للقانون الخاص سواءا كان طبيعيا أو معنويا.

و تظهر أهمية تحريك الدعوى العمومية من الطرف المتضرر أنه يساعد على الكشف عن الجريمة التي لم يتمكن الأعوان المؤهلون للمراقبة و المعاينة من كشفها، نظرا لما تحد اختصاصاتهم من قيود كعدم جواز دخول المنازل في أغلب الحالات مما يمنعهم من معاينة حالات البناء الذي يخضع لرخصة البناء و يتم داخل المباني، كحالة البناء داخل شقة من عمارة بتدعيم أعمدتها أو إضافة غرفة فوق سطح العمارة، في حين أن هاته الحالات لا تخفى

[1] محمد حزيط، مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 31.

على المتضرر المباشر منها و لهذا تثبت الصفة في تقديم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني للشخص صاحب الحق المعتدى عليه.[1]

إستثناءا على القاعدة العامة التي تقتضي أنه لا يعترف بالصفة إلا لصاحب الحق محل الإعتداء [2]، منح المشرع بموجب نص خاص الصفة الإجرائية للشرطة الغابية في تقديم الشكوى المصحوبة بإدعاء مدني بدلا عن الدولة التي تعد مالكة الأملاك الغابية الوطنية.

كما أن المشرع منح إستثناءا بموجب نصوص خاصة الصفة في تقديم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني للجمعيات التي تم الإعتداء عن الغرض الذي أنشأت من أجله رغم أنها ليست صاحبة الحق المعتدى عليه.[3]

إن النصوص القانونية التي تضمنت منح صفة التقاضي للجمعيات قيدتها بأن تكون الجريمة محل الشكوى من ضمن الجرائم التي تشكل مخالفات أحكام القانون الذي منحها تلك الصفة.

الفرع الثاني: مباشرة الدعوى العمومية و انقضائها

يقصد بمباشرة الدعوى العمومية قيام النيابة العامة بجميع الإجراءات التي تلي تحريك أو رفع الدعوى إلى حين صدور حكم نهائي و بات فيها.[4] أما إنقضاء الدعوى العمومية فيقصد به إعتراض سير الدعوى العمومية أسباب و موانع تضطر الجهات الجزائية بوجه عام لإيقاف السير فيها قبل الوصول إلى غايتها المتمثلة في إستصدار حكم نهائي فيها.[5]

---

[1] عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء، ط2، أنسيكلوبيديا، بن عكنون، الجزائر، 2015، 63-64.

[2] عمر زودة، المرجع نفسه، ص ص 65-67.

[3] عمر زودة، المرجع السابق، ص 73-74.

[4] عمر خوري، المرجع السابق، ص 16.

[5] عبد الله أوهايبية، المرجع السابق، ص 124-125.

تخضع جريمة البناء بدون رخصة من حيث مباشرة الدعوى العمومية و من حيث إنقضائها إلى القواعد العامة، إلا أنها تتميز عن غيرها من الجرائم من حيث أحد أسباب إنقضاء الدعوى العمومية و المتمثل في التقادم.

أولا: خضوع الجريمة للقواعد العامة من حيث تحريك و إنقضاء الدعوى العمومية

يخضع تحريك الدعوى العمومية للقواعد العامة الإجرائية الواردة في قانون الإجراءات الجزائية المتعلقة بكل من: التحقيق (المواد من 66 إلى 211)، و طرق الإثبات (المواد من 212 إلى 424)، و المحاكمة في الجنح (المواد من 328 إلى 438)، و التكليف بالحضور (المواد من 439 إلى 441).

كما أنه يحكم إنقضاء الدعوى العمومية المادة 6 من قانون الإجراءات الجزائية التي تضمنت الأسباب العامة لإنقضاء الدعوى العمومية، و نستبعد الأسباب الخاصة من التطبيق على جريمة البناء بدون رخصة المتمثلة في سحب الشكوى و المصالحة لعدم تطبيقها على الجريمة محل الدراسة.

تتمثل الأسباب العامة لإنقضاء الدعوى العمومية في صدور حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه، و وفاة المتهم، و العفو الشامل، و إلغاء القانون الجنائي، و التقادم.[1] و إذا كانت الأسباب الأربعة الأولى يمكنها أن تؤثر على مسار الدعوى العمومية المتعلقة بجريمة البناء بدون رخصة بنفس الكيفية التي تؤثر بها على باقي جرائم القانون العام الأخرى فإن السبب الأخير ينفرد بأحكام خاصة ترجع إلى طبيعة و مميزات جريمة البناء بدون رخصة.

ثانيا: الأحكام الخاصة بتقادم الدعوى العمومية لجريمة البناء بدون رخصة

باعتبار جريمة البناء بدون رخصة جنحة فإنه طبقا للمادة 8 من قانون الإجراءات الجزائية تتقادم بمرور ثلاث سنوات كاملة، و ترجع مميزات جريمة البناء بدون رخصة المتعلقة بأحكام تقادم الدعوى العمومية إلى طبيعة الجريمة من حيث ركنها المادي الذي يجعلها جريمة

[1] محمد حزيط، المرجع السابق، ص 15-16.

مستمرة مما يؤثر على سريان مدة التقادم، بحيث يبدأ حساب هذه المدة من يوم إرتكاب آخر فعل من أفعال التنفيذ، أي من يوم القيام بآخر عمل من أعمال البناء المتكررة المكونة لجريمة البناء بدون رخصة، و لهذا فإنه لإثبات تاريخ إنتهاء أشغال البناء أهمية كبرى و يشكل ضمانة أساسية للمتهم فيما يخص بدأ سريان أجل التقادم، فمن الممكن أن يدفع المتهم بتقادم الدعوى العمومية متى أثبت أنه أتم أعمال البناء قبل مباشرة إجراءات الدعوى ضده بثلاث سنوات، دون أن يقطع مدة ذلك التقادم أي إجراء قاطع و إلا يعاد إحتساب سريان المدة إبتداءا من تاريخ آخر إجراء.

إن إعتبار البناء بدون رخصة جريمة مستمرة لا تنتهي إلا بإنتهاء أشغال البناء، لا يمنع من المتابعة منذ البدء في أشغال البناء المحظور بدون رخصة خاصة و أن الشروع فيها مجرم و بالتالي يمكن للقاضي الجزائي تحقيق الغاية من الدعوى العمومية بالإدانة و النطق بالعقوبة في هذا الإطار وفقا لما أقره المشرع الجزائري فيما يتعلق بالعقاب الجزائي لجريمة البناء بدون رخصة.[1]

[1] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 117.

المبحث الثاني: قمع جريمة البناء بدون رخصة

تمثل جريمة البناء بدون رخصة انتهاكا خطيرا للقوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير، و تهدد بتداعيات سلبية على النظام العام و سلامة المجتمع، حيث تقوم هذه الجريمة بتعريض الأشخاص و الممتلكات للمخاطر و تؤثر على المظهر الجمالي و المنظر العام للمناطق المعنية.

و يعرف الجزاء العقابي على أنه جزاء يقرره المشرع و يوقعه القاضي على من تثبت مسؤوليته في إرتكاب الجريمة، و ذلك ردعا له و إرضاءا للشعور بالعدالة عن طريق تناسب العقوبة مع الخطأ الجزائي و الضرر الاجتماعي المتسبب فيه.[1]

و على هذا الأساس جعل المشرع الجزائري من جريمة البناء بدون رخصة جنحة من خلال تحديده للجزاءات الجنائية المقررة لها (المطلب الأول)، بالإضافة إلى جزاءات إدارية و مدنية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الجزاءات الجنائية المقررة لجريمة البناء بدون رخصة

جعل المشرع الجزائري من جريمة البناء بدون رخصة جنحة من خلال تحديده للعقوبة الأصلية المقرر لها، و لا يتغير وصف الجريمة إذا ما أصدر فيها القاضي حكما يطبق أصلا على نوع آخر نتيجة ممارسة السلطة المخولة له قانونا في تقدير الجزاء.

و عليه سنتطرق بداية إلى الجزاء المقرر لجريمة البناء بدون رخصة (الفرع الأول)، ثم إلى سلطة القاضي في تقدير الجزاء (الفرع الثاني).

[1] احسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 217-218.

الفرع الأول: الجزاء المقرر لجريمة البناء بدون رخصة

تعرف العقوبة الأصلية بأنها تلك العقوبة التي يجوز الحكم بها دون أن تقترن بها أية عقوبة أخرى [1]، و لقد أقر المشرع العقوبة الأصلية المقررة لجريمة البناء بدون رخصة بموجب المادة 77 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في المتعلق بالتهيئة و التعمير التي تنص على ما يلي: "**يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.**

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة و يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشخاص أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة".

كما أن الفقرة الأولى من المادة 79 من القانون رقم 05-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها أقرت هي الأخرى العقوبة الأصلية لجريمة البناء بدون رخصة بنصها على أنه: "**يعاقب بغرامة من خمسين ألف (50.000 دج) إلى مائة ألف (100.000 دج) كل من شيد أو حاول تشييد بناية دون رخصة بناء".**

يتضح من نص المادتين المذكورتين أعلاه أن العقوبة الأصلية المقررة لجريمة البناء بدون رخصة تتمثل في الغرامة المالية التي تقتضي إلزام المحكوم عليه بأن يدفع إلى خزينة الحكومة مبلغ من المال، و لقد إختلف تحديد مقدار الغرامة المالية المقررة لجريمة البناء بدون رخصة بإختلاف النص المعاقب بإعتبار أن هذه الجريمة تخضع من حيث ركنها الشرعي إلى نصين، فبينما جعلها المشرع في المادة 77 من القانون رقم 90-29 غرامة تتراوح ما بين 3.000 دج إلى 300.000، فإنه قدرها بقيمة أقل من خلال تخفيض حدها الأقصى في

[1] المادة 04 من الأمر رقم 66-156، المتضمن قانون العقوبات.

المادة 79 من القانون رقم 08-15 التي نصت على المعاقبة بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج.

إجتمع النصين المذكورين أعلاه في تقديرهما للغرامة في جعل جريمة البناء بدون رخصة جنحة طبقا لأحكام المادة 5 من قانون العقوبات، كما أنهما يشتركان أيضا في إستعمال المشرع في صياغتهما مصطلح "المخالف" للتعبير عن الجاني و مصطلح "المخالفة" للتعبير عن الجريمة، إلا أن هذه الصياغة لا ترتب أي أثر قانوني على تكييف الجريمة بأنها جنحة طالما أن هذه التكييف مرتبط بالعقوبة المقررة طبقا لأحكام المادة 29 من قانون العقوبات، و لقد قصد المشرع من خلال إستعماله مصطلح المخالفة التعبير عن الركن المادي للجريمة الذي يتجسد من خلال مخالفة قواعد البناء و التعمير و هذا لأن الغاية من التجريم هي ردع هذه المخالفات.

لقد أضافت المادة 78 من القانون رقم 90-29 عقوبة أخرى ينطق بها القاضي الجزائي و هي الأمر بإعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع الى ما كانت عليه من قبل، و يقصد بإعادة تخصيص الأراضي إرجاعها إلى طبيعتها الأولى التي خصصت لها حسب مخططات العمران التي تغطيها [1]، و يكون النطق بهذه العقوبة ملائما في حالة ما إذا كان البناء وقع على أرض غير قابلة للتعمير.

طبقا للقواعد العامة يمكن للقاضي الحكم بالعقوبات التكميلية المنصوص عليها بموجب المادة 9 من قانون العقوبات و التي حصرها المشرع في 12 عقوبة تكميلية، إلا أنه بإعتبار الأضرار التي ترتبها جريمة البناء بدون رخصة على المجتمع، فإن العقوبات التكميلية التي تكون لها فعالية في ردعها أكثر تتمثل في عقوبة المنع المؤقت من ممارسة مهنة أو نشاط طبقا لأحكام المادة 16 مكرر من قانون العقوبات بالنسبة للجاني الذي يكون من الممتهنين في ميدان البناء و التعمير مثل المهندس و المقاول، و في نشر أو تعليق حكم أو قرار الإدانة

[1] محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، أطروحة ماجستير، جامعة بن عكنون الجزائر، 2001/2000، ص 104.

طبقا لأحكام المادة 18 من قانون العقوبات لما يرتبه ذلك من ردع عام خاصة و أن إنتشار جريمة البناء بدون رخصة في المجتمع الجزائري راجع إلى عدم مبالاة المواطنين بطابعها التجريمي مما يقتضي الأمر تحذير كل من تراودهم فكرة إرتكاب الجريمة. و تظهر ضرورة الحكم بهاتان العقوبتان رغم إعتبارهما جوازيتان في حالة العود الذي يبرز عدم تحقيق العقوبة الأولى لدورها في الردع الخاص و يبقى إختيار النطق بالعقوبة التكميلية من عدمها من ضمن السلطات المخولة قانونا للقاضي في تقدير الجزاء.[1]

الفرع الثاني: سلطة القاضي في تقدير الجزاء

تخضع العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون رخصة كغيرها من الجرائم لقاعدتي شخصية العقوبة و تفريد العقاب، الأمر الذي يقتضي منح القاضي السلطة التقديرية في إختيار العقوبة المناسبة.[2] حيث أنه يعد ضمانا للموازنة بين حق المجتمع في توقيع العقاب و حق المحكوم عليه في الحماية من التعسف و إنتهاك حقوقه وضع المشرع الجزائري أطر محددة في كل حالة من الحالات التي مكن فيها القاضي من التقدير و يمكن تقسيم هذه الحالات إلى قسمين:

أولا: تقدير العقوبة على أساس ظروف التشديد و التخفيف

سوف نتعرض أولا لظروف التشديد ثم إلى ظروف التخفيف.

1. ظروف التشديد

لقد مكن المشرع القاضي الجزائي من تجاوز الحد الأقصى المقرر للعقوبة الأصلية في حالة توفر ظروف التشديد التي تكون إما خاصة أو عامة.

أ. ظروف التشديد الخاصة

تضمنت الفقرة الثانية من المادة 77 من القانون رقم 90-23 ظروف تسمح للقاضي بتشديد العقوبة، و هذه الظروف شخصية خاصة بصفة الجاني حيث نصت على أنه: "**و**

[1] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 120-121.

[2] احسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 278.

يمكن أيضا الحكم بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعمارين أو المقاولين أو الاختصاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة".

لقد تم تشديد المشرع العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون رخصة في حق الأشخاص المذكورين أعلاه بإضافة عقوبة الحبس إلى العقوبة الأصلية المتمثلة في الغرامة. و تكمن سلطة القاضي في هذا الإطار في عدم إلزامه بالأخذ بهذه الظروف بحيث أن المشرع جعل الأمر جوازي للقاضي يقدره حسب وقائع كل قضية.

ب. ظروف التشديد العامة

تتمثل ظروف التشديد العامة في العود الذي يعرف بأنه إرتكاب جريمة جديدة بعد صدور حكم نهائي بات عن جريمة سابقة مستقلة عن الأولى [1]، و طبقا لأحكام المادة 54 مكرر 3 من قانون العقوبات التي تنص على أنه: **"إذا سبق الحكم نهائيا على شخص طبيعي من أجل جنحة و ارتكب خلال الخمس سنوات التالية لقضاء العقوبة السابقة نفس الجنحة أو جنحة مماثلة بمفهوم قواعد العود، فإن الحد الأقصى لعقوبة الحبس و الغرامة المقررة لهذه الجنحة يرفع وجوبا إلى الضعف".**

يمكننا إستنتاج أنه من خصائص العود في مواد الجنح أنه مؤقت إذ يسري لمدة 5 سنوات التالية لقضاء العقوبة السابقة، كما أنه خاص بحيث يشترط في الجريمة الجديدة أن تكون نفس الجريمة الأولى أو مماثلة لها. و بإعتبار أن جريمة البناء بدون رخصة من جرائم القانون الخاص فإن الجنح المماثلة لها تتمثل خلافا للقواعد العامة في مجمل مخالفات قواعد التهيئة و التعمير التي تكون جنحة.

إذا كانت المادة 54 مكرر 3 من قانون العقوبات نصت على أن الجزاء في حالة العود هو مضاعفة العقوبة المقررة إلى الضعف فإن المشرع أقر خلاف هذا الجزاء في حالة العود

[1] احسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 314.

إلى جنحة البناء بدون رخصة أو إرتكاب جنحة أخرى من الجنح المتعلقة بالبناء و التعمير حيث أنه نص في المادة 77 من القانون رقم 90-29 في فقرتها الثانية على أنه: "**يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة ...**".

و عليه فإنه عوض النص على مضاعفة الغرامة المقررة جاء بعقوبة من صنف آخر أشد من العقوبة المالية و هي العقوبة السالبة للحرية، و تفيد عبارة "يمكن" أن تطبيق أحكام العود جوازي للقاضي و له السلطة التقديرية في إثارته تلقائيا من عدمها و هذا طبقا لأحكام المادة 54 مكرر 10 من قانون العقوبات التي تنص على أنه: "**يجوز للقاضي أن يثير تلقائيا حالة العود إذا لم يكن منوها عنها في إجراءات المتابعة ...**".

نصت الفقرة الثانية من المادة 79 من القانون رقم 08-15 أنه: "**في حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة**".

طبق المشرع بموجب هذا النص القاعدة العامة التي جاءت بها المادة 54 مكرر 3 من قانون العقوبات بحيث نص على مضاعفة الغرامة إلا أنه أضاف جزاءا آخر و هو الحبس.

بتطبيق أحكام العود يصبح للجريمة جزاء جديد و هذا الجزاء هو الذي يعتمد كأساس يمارس عليه القاضي سلطته التقديرية طبقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 53 مكرر من قانون العقوبات التي تنص على أنه: "**عندما تطبق العقوبات المشددة بفعل حالة العود فإن التخفيف الناتج عن منح الظروف المخففة ينصب على الحدود القصوى الجديدة المقررة قانونا**".

2. ظروف التخفيف

إن ظروف التخفيف هي أسباب قضائية عامة لم يحددها المشرع و إنما تركها لتقدير القاضي.[1] و قد تكون هذه الظروف خارجية لها صلة بالجريمة مثل ضآلة الضرر بأن يكون البناء بدون رخصة تجسد في بناء سياج صغير، أو تكون لاحقة للجريمة كإجراء إتمام مطابقة

[1] احسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 283.

البنايات و الحصول على رخصة بناء للتسوية، كما قد تكون هذه الظروف ذاتية مثل حالة الضرورة.

يخضع تقدير القاضي لظروف التخفيف في جريمة البناء بدون رخصة إلى القواعد العامة التي تحكم الظروف المخففة الواردة في المادة 11 مكرر2 من قانون العقوبات بحيث أن المشرع حدد فيها الحد ألأدنى الذي ال يجوز للقاضي تجاوزه عند تطبيقه للتخفيف.

بإعتبار أن العقوبة المقررة في حالة العود وفي حالة توفر ظرف التشديد الخاص تصبح الحبس و الغرامة فإنه يجوز للقاضي إذا ما كان المتهم غير مسبوق: [1]

- الحكم بالعقوبتين معا مع التخفيف إلى ما لا يقل عن مدة الشهرين بالنسبة للحبس و عن 20.000 دج بالنسبة للغرامة.
- الحكم بعقوبة الحبس فقط على ألا تقل مدته عن الحد الأدنى للمدة المقررة قانونا.
- الحكم بعقوبة الغرامة فقط على ألا تقل عن القيمة الدنيا المحددة لها بعد تطبيق أحكام العود.

أما إذا كان المحكوم عليه مسبوقا يتعين على القاضي وجوبا الحكم بالعقوبتين معا مع جواز التخفيف دون النزول عن الحد ألأدنى المقرر للعقوبتين.

ثانيا: تقدير العقوبة على أساس التنفيذ

يدخل تنفيذ العقوبة في سلطة القاضي التقديرية في حالة توفر تعدد الجرائم المرتكبة من جهة، و في حالة النطق بوقف تنفيذ العقوبة من جهة أخرى.

[1] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 124-125.

1. النطق بالوصف و العقوبة الأشد في حالة التعدد

يقصد بالتعدد أن ينسب إلى شخص أكثر من جريمة واحدة سواء كان ذلك بسبب فعل واحد أو أفعال متعددة و هو نوعان تعدد صوري و تعدد حقيقي.[1]

أ. التعدد الصوري

يعرف التعدد الصوري بأنه تكوين الفعل الواحد جرائم متعددة مما يجعله يقع تحت طائلة عدة نصوص قانونية، فلا يوجد في هذه الحالة تعدد جرائم و إنما نكون بصدد تعدد نصوص أو تعدد أوصاف قانونية.[2]

بإعتبار أن قوانين التهيئة و التعمير تجرم بصفة مجملة كل مخالفة لقواعدها المتكاملة فإن المخالفة الواحدة فيها قد تخضع إلى عدة أوصاف. و يتجسد تعدد الأوصاف لفعل البناء بدون رخصة في كل الجرائم المتعلقة بمخالفة الإلتزامات السابقة على الحصول على رخصة البناء، و المتمثلة أساسا في البناء بدون ترخيص مسبق، و البناء بدون الموافقة المسبقة للسلطة الإدارية المختصة، حيث أن الحصول على ترخيص مسبق أو الموافقة المسبقة من الإلتزامات التي تفرضها القوانين المتعلقة بحماية المناطق الخاصة، و بما أنه لا يمكن منح رخصة البناء في هذه المناطق إلا بوجود الترخيص المسبق أو الموافقة المسبقة فإن غيابهما يؤدي حتما إلى غياب رخصة البناء، مما يجعل البناء في غياب هذه الوثائق يخضع لعدة نصوص.

لقد حددت المادة 32 من قانون العقوبات أثر التعدد الصوري على العقوبة بحيث نصت على أنه: "يجب أن يوصف الفعل الواحد الذي يحتمل عدة أوصاف بالوصف الأشد من بينها". و بإعتبار أن الوصف الأشد يتحدد بمقدار العقوبة و أن أغلب جرائم البناء و التعمير تعد جنح بسيطة فإن مسألة الوصف الأشد لا تطرح نفسها بحدة.

---

[1] احسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 332.

[2] جندي عبد المالك، الموسوعة الجنائية، الجزء الخامس، عقوبة، قتل جرح و ضرب، الطبعة الثانية، دار العلم للجميع، بيروت لبنان، 1932، ص 201.

ب. التعدد الحقيقي

عرفت المادة 33 من قانون العقوبات التعدد الحقيقي كالآتي: "**يعتبر تعدد في الجرائم أن ترتكب في وقت واحد أو في أوقات متعددة عدة جرائم لا يفصل بينها حكم نهائي**".

كثيرا ما تطرح حالات تعدد الجرائم التي تكون إحداها جريمة البناء بدون رخصة. و تتمثل الجرائم التي قد ترتكب إلى جانب جريمة البناء بدون رخصة في كل الجرائم الواردة على العقار إلى جانب مخالفات قوانين الهيئة و التعمير، و تبقى أغلب حالات التعدد التي تطرح على القضاء هي إرتكاب الفاعل لجنحتي التعدي على الملكية العقارية طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات و البناء بدون رخصة طبقا لأحكام المادتين 52 و 77 من القانون رقم 90-29 أو المادة 79 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

يمكن أن يأخذ التعدد الحقيقي صورتين فإما أن نكون بصدد عدة جرائم تمت المتابعة على أساسها في ملف واحد و إما أن تتم متابعة كل جريمة على حدى فينتج عنها عدة ملفات.[1] و سنستبعد من دراستنا الصورة الثانية لخروجها عن إختصاص القاضي الجزائي الذي ينطق بالعقوبة في كل ملف ليتم معالجة حالة التعدد في مرحلتي تنفيذ و تطبيق العقوبة من طرف الجهات المختصة المتمثلة في النيابة العامة و قاضي تطبيق العقوبات.

في حالة نظر القاضي الجزائي في ملف تعددت فيه الجرائم فإن المادتان 34 و 36 من قانون العقوبات حددتا له كيفية تقدير العقاب، بحيث أن المادتان تضمنتا وجوب البت في إذناب الجاني عن كل جريمة ثم عند تقدير العقاب فإنه بالنسبة للغرامة المالية يتم ضمها ما لم يقرر القاضي خلاف ذلك بنص صريح طبقا لأحكام المادة 36 أما بالنسبة للعقوبات السالبة للحرية فإنه على القاضي أن يقضي بعقوبة واحدة سالبة للحرية على ألا يتجاوز تقديره لها الحد الأقصى للعقوبة المقررة قانونا للجريمة الأشد.

[1] احسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 337.

2. النطق بوقف تنفيذ العقوبة

بإعتبار أن جريمة البناء بدون رخصة تعد في نظر القضاء جنحة فإنه كثيرا ما يتم النطق بوقف تنفيذ العقوبة بشأنها و إن كان الأصل أن الغاية من النطق بالعقوبة هي التنفيذ.

أ. وقف تنفيذ العقوبة

مكنت المادة 592 من قانون الإجراءات الجزائية القاضي الجزائي جوازا الأمر بوقف تنفيذ العقوبة المحكوم بها إما كليا أو جزئيا إلا أنها قيدت هذه السلطة ببعض شروط هي: [1]

1. ألا يكون قد سبق الحكم على الجاني بعقوبة الحبس لجناية أو جنحة من جرائم القانون العام.
2. أن يشمل وقف التنفيذ العقوبة الأصلية فقط دون أن يمتد إلى العقوبات التكميلية و مصاريف الدعوى و التعويضات طبقا للمادة 595 من ذات القانون.
3. أن يسبب القاضي في حكمه تمكينه للمحكوم عليه من الإستفادة من وقف التنفيذ.
4. إنذار القاضي عند نطقه للحكم بالإدانة للمحكوم عليه بأثر النطق بوقف تنفيذ العقوبة طبقا لأحكام المادتين 593 و 594 من قانون الإجراءات الجزائية و ذلك بإعلامه في حالة ما إذا:

- تم إرتكاب المحكوم عليه جناية أو جنحة من جرائم القانون العام.
- تاريخ الفعل المرتكب يكون خلال الخمس سنوات التي تلي تاريخ صيرورة الحكم القاضي بوقف النفاذ نهائيا.
- تمت إدانته بتوقيع عليه عقوبة السجن أو الحبس لإرتكابه الجريمة الجديدة.
- أنه ستنفذ عليه كلا من العقوبة الأولى التي كانت موقوفة النفاذ و العقوبة الثانية معا.

[1] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 129.

ب. تنفيذ العقوبة

يخضع تنفيذ العقوبة المنطوق بها في جريمة البناء بدون رخصة إلى الإجراءات و القواعد العامة لتنفيذ العقوبات، إلا أنها تتميز بإشتراط المشرع بعض الإجراءات الخاصة لتحقيق قمع متكامل للجريمة و تتمثل مجمل هذه الإجراءات فيما يلي:

1. تبليغ الأحكام الغيابية و الأحكام المعتبرة حضورية بواسطة محضر قضائي للمحكوم عليه طبقا لأحكام المواد 408 و 411 و 439 من قانون الإجراءات الجزائية.
2. التبليغ بكل الأحكام و القرارت النهائية الصادرة بشأن جريمة البناء بدون رخصة إلى الجهتين الآتيتين: الوزير المكلف بالتعمير إلزاميا في أجل شهر من تاريخ النطق بالحكم، الإدارة المحلية المكلفة بالغابات التي تقع بمكان إرتكاب المخالفة.
3. مباشرة إجراءات التنفيذ في حق المحكوم عليه بإعتبار أنه يمكن الحكم على إرتكاب جنحة البناء بدون رخصة بعقوبة الغرامة المالية و بالحبس جوازا في حالة العود، فإن إجراءات تنفيذ هاتان العقوبتان تكون كالآتي:

- تحرير بطاقة السوابق العدلية رقم 01 المتضمنة للعقوبة المتعلقة بكل حكم صدر بالإدانة طبقا لأحكام المادة 624 من قانون الإجراءات الجزائية.
- تحرير مستخرج المالية طبقا لأحكام المادة 606 من قانون الإجراءات الجزائية و يتضمن العقوبة المحكوم بها و المصاريف القضائية إلى جانب مدة الإكراه البدني.[1]
- تحرير مستخرج الحكم و الذي يتضمن العقوبة المحكوم بها.

المطلب الثاني: الجزاءات الادارية و المدنية المقررة لجريمة البناء بدون رخصة

خول المشرع الجزائري للإدارة بموجب نصوص خاصة سلطة توقيع عقاب إضافي على مرتكب حريمة البناء بدون رخصة، و هذا بالنظر إلى الاختصاصات التي تتمتع بها كل من البلدية و الولاية في الحفاظ على النظام العام و الأمن العمومي، كما أن المشرع مكن الطرف

[1] أنظر المادة 606 من قانون الإجراءات الجزائية.

المتضرر طبقا للقواعد العامة من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة لطلب التعويض المناسب جزاءا ما لحقه من ضرر.

و على هذا الأساس سنتعرض بداية إلى الجزاء الإداري (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى الجزاء المدني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الجزاء الإداري

يتمثل الجزاء ذات الطابع الإداري في سلطة كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي لإصدار الأمر بالهدم و تنفيذه. كما أن للوزير المكلف بالتعمير سلطة قيد ارتكاب الجريمة في البطاقية الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها. و هذه السلطات المخولة للإدارة لم يجعلها المشرع جوازية و إنما ألزم الإدارة على ممارستها باتخاذ الاجراءات اللازمة لذلك مما يؤكد غايتها الردعية ضمانا لفعالية ميكانيزمات الرقابة البعدية.

أولا: هدم البناء الذي تم بدون رخصة

إن أهم تعديل جاء به القانون رقم 04-05 المعدل للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير هو نصه صراحة بموجب المادة 76 مكرر 4 منه على إلزام الإدارة بهدم البناء بدون رخصة، و بهذا يكون المشرع نقل اختصاص كل من القاضي الجزائي و الإداري إلى الإدارة.

يقصد بالهدم إزالة البناء المخالف للقانون و إعادة الحال إلى ما كان عليه [1]، و لقد حدد المشرع لهذا الاختصاص نطاقه إلى جانب إجراءات تنفيذه.

1. نطاق الاختصاص بالهدم

سنتعرض لنطاق الاختصاص بالهدم من خلال تحديد الأشخاص المناط بها مباشرته ثم البناء الذي يجب أن يكون محل الهدم من طرفهم.

[1] محمد سبتي، المرجع السابق، ص 102.

أ. الاختصاص الشخصي

جعلت المادة 56 مكرر 4 من القانون رقم 04-05 المعدل و المتمم للقانون 90-29 الصلاحية الكاملة للبلدية و الولاية في هدم البنايات التي تقام بدون رخصة و ذلك دون اللجوء إلى القضاء، في حين أن المادة 76 مكرر 5 تضمنت اختصاص القاضي الجزائي الناظر في جريمة عدم المطابقة في الأمر بالهدم الجزئي أو الكلي، كما أنها خيرت القاضي بين الهدم و الأمر بالقيام بمطابقة البناء، و بهذا لم يصبح للقاضي الإداري و الجزائي دور في الهدم الناتج عن البناء بدون رخصة.[1]

ب. الاختصاص الموضوعي

إن قرار الهدم الذي يصدر عن الإدارة قرار عيني يتم تنفيذه على البناء الناتج عن جريمة البناء بدون رخصة بغض النظر عن الشخص الذي صدر ضده القرار فلا يمنع تغيير مالك البناء من الهدم [2]، و لقد أقرت المادة 76 مكرر 3 من القانون رقم 90-29 أنه: "**يترتب عن المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه**". ثم جاءت المادة 76 مكرر 4 و حددت أنه في حالة البناء بدون رخصة بغض النظر على المتابعات الجزائية يتعين على الإدارة القيام بإصدار أمر الهدم، و هكذا فإن القاعدة العامة في حالة معاينة البناء بدون رخصة هي الهدم. إلا أنه يرد على هذه القاعدة استثناءات و التي تتمثل في حالة اتخاذ الشخص المعاين ضده القيام بالبناء بدون رخصة إجراءات مطابقة البنايات، سواء أكان انتهى من أشغال البناء أو كان في طور الاتمام طبقا لأحكام القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

---

[1] مسعودي حسين، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون رقم 04-05 الصادر بتاريخ 2008/08/14 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 الصادر بتاريخ 1990/12/01 المتضمن قانون التهيئة و التعمير، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، بريت منشورات الساحل، عين بنيان، الجزائر، 2008، ص ص 16-19.

[2] محمد سبتي، المرجع السابق، ص 104.

2. إجراءات تنفيذ الهدم

تضمنت المادة 76 مكرر 4 منح الإدارة سلطتي إصدار الأمر بالهدم و تنفيذه وفقا للإجراءات التالية:

1. بعد تلقي رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين محضر معاينة البناء بدون رخصة، يوجه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص للمخالف إعذار بالكف عن البناء و بإعادة الحال إلى ما كان عليه.
2. يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار الهدم في أجل 08 أيام، تسري ابتداءا من تاريخ استلام المحضر.
3. في حالة عدم إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم بعد انقضاء المهلة، يتولى الوالي إصداره في أجل لا يتعدى 30 يوما.
4. ينفذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أشغال الهدم، و من أجل ذلك يجوز له تسخير القوة العمومية عند الحاجة و ذلك بموجب قرار تسخير، كما أنه إذا لم تكن له الوسائل المادية اللازمة للهدم يتولى الوالي تسخيرها له.
5. تحصيل رئيس المجلس الشعبي البلدي لتكاليف الهدم من ذمة المخالف عن طريق الضرائب المباشرة.[1]

إن الغاية من هذه الإجراءات هي تحقيق الفعالية و السرعة في قمع الإدارة لجريمة البناء بدون رخصة، و هذا من خلال تمكينها من اتخاذ القرار و تنفيذه و تحصيل نفقات ذلك دون حاجة للجوء إلى القضاء الذي قد تطول إجراءاته، و لهذا فإنه حتى لو لجأ المخالف إلى القضاء الإداري للطعن في قرار الهدم فإن هذا الإجراء لا يوقف التنفيذ، و ربما أن السرعة التي يفترض أن يتم بها الهدم قد لا تفتح للمخالف المجال الزمني لرفع دعوى استعجالية لوقف

[1] مسعودي حسين، المرجع السابق، ص 20.

التنفيذ، إلا أن هذه النتيجة المقصودة قد لا تتحقق إذا ما تقاعست الإدارة عن ممارسة سلطاتها و هذه هي الحالة الغالبة عمليا.

جعل المشرع الجزائري من سلطة الإدارة في الهدم التزاما قانونيا يقع على عاتقها و يتعين عليها تنفيذه ضمن آجاله القانونية. إلا أن المشرع لم ينص على جزاء مخالفة هذا الالتزام رغم الآثار الوخيمة التي تترتب عنه، حيث أن وضعية البناء غير الشرعي تصبح عالقة لعدم تحصين البناء بعد فوات آجال الهدم لأن تواطؤ الإدارة أو تسامحها لا يعدان مبرران للبناء بدون رخصة فلا يضفيان عليه الشرعية، أضف إلى هذا أنه لا يمكن للإدارة رفع دعوى لطلب الهدم القضائي بعد فوات آجال الهدم الإداري لعدم اختصاص القضاء في ذلك.[1]

ثانيا: قيد الجريمة من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالبطاقية الوطنية

تعرف البطاقية الوطنية بأنها آلية لتوثيق عقود التعمير التي تسلمها السلطات المختصة و القرارات الإدارية و القضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع و التنظيم الساري المفعول في مجال متابعة تنفيذ العقود و القرارت.

تشمل البطاقية الوطنية لعقود البناء و التعمير و المخالفات المتعلقة بها ثلاث بطاقيات فرعية، فإلى جانب البطاقية الفرعية لعقود التعمير التي يدون فيها مختلف عقود التعمير، فإنه توجد بطاقيتين أخرتين تسجلان فيها الآثار الإدارية و الجزائية المترتبة عن جريمة البناء بدون رخصة و تتمثلان في:

أ. **البطاقية الفرعية للقرارت الإدارية الصادرة عن رؤساء المجالس الشعبية و عند الاقتضاء عن الولاة:** و تتمثل هذه القرارت الإدارية في قرار الهدم للبناء الذي شيد بدون رخصة كجزاء لعدم شرعيته و في مجمل القرارات التي تصدر تنفيذا لأشغال الهدم و هذا عملا بأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

[1] مسعود شيهوب، المسؤولية دون خطأ في القانون الاداري، أطروحة لنيل دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة قسنطينة، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، 1991، ص ص 312-316.

ب. البطاقية الفرعية لقرارت العدالة النهائية: و تتضمن هذه البطاقية جميع الأحكام و القرارت القضائية الجزائية المتعلقة بالمخالفات في ميدان التعمير التي من بينها جنحة البناء بدون رخصة.

تتولى المفتشيات الجهوية المتعلقة بالإقليم الخاضع لاختصاصها بمسك هذه البطاقيات على النحو التالي:

1. يقوم كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي إلزاميا بإرسال عقود التعمير التي تم تسليمها إلى الوزير المكلف بالتعمير في أجل شهرين تسري ابتداءا من تاريخ تسليمها، كما أنه يمكنهم إرفاق إرسالهم بكل المعلومات و الاستعلامات التي يرونها ضرورية أو أساسية.
2. تقوم الجهة القضائية المختصة التي أصدرت أحكاما و قرارات جزائية نهائية في مجال مخالفات التعمير إلزاميا بإرسال نسخ لتلك الأحكام و القرارات إلى الوزير المكلف بالتعمير، و ذلك في أجل شهر يسري ابتداءا من تاريخ النطق بها، كما أنه يمكنها إرفاق إرسالها بكل المعلومات و الاستعلامات التي تراها ضرورية أو أساسية.
3. تتولى المفتشية الجهوية للتعمير و البناء مسك البطاقية الوطنية المتعلقة بالإقليم الخاضع لاختصاصها، و ذلك بتسجيل العقود و القرارات و الأحكام حسب نظام تسلسلي و بجدولتها في البطاقية المناسبة، مع تقييد على هامشها المعلومات و الاستعلامات التي تم إرفاقها مع الإرسال.
4. توضع البطاقية لدى الوزير المكلف بالتعمير، و تتولى المفتشية العامة للتعمير تحت مسؤولية الوزير المكلف بالتعمير مسكها عن طريق مفتشياتها الجهوية.
5. تسجل عقود التعمير التي يسلمها الوزير المكلف بالتعمير مباشرة على مستوى الوزارة.
6. تعتبر كل المعلومات و الاستعلامات التي تحتويها البطاقية الوطنية سرية.[1]

يمكن استخلاص الفائدة من مسك البطاقية الوطنية و التي تتمثل في:

[1] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 141-142.

1. تمكين المصالح المعنية بالمفتشية العامة للتعمير و البناء من إنجاز دراسة إحصائية لتطبيق التشريع و التنظيم المعمول بهما في ميدان التعمير اعتمادا على المعلومات و الاستعلامات التي تحتويها هذه البطاقيات الوطنية، حيث أن إنجاز هذه الدراسة إجباري.
2. التمكين من إعداد حصيلة سنوية لوضعية تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير التي يتم نشرها و إرسالها للسلطات المختصة.
3. القيام بالمتابعة الصارمة ميدانيا لتطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير استنادا على الإحصائيات المنجزة.
4. إمكانية إطلاع السلطات المختصة على البطاقيات لاسيما رؤساء المجالس الشعبية البلدية و الولاة.

في الحقيقة لا نلتمس من قيد جريمة البناء بدون رخصة ضمن البطاقية الوطنية أي جزاء يساهم في تحقيق الردع مثل الهدم أو الغرامة أو الحبس، إلا أنه قد يتمثل هذا الجزاء في الضرر المعنوي الذي يرتبه قيد ارتكاب الجريمة على فاعلها حيث أن إطلاع السلطات المختصة على هذه البطاقيات يساعدها في ممارسة سلطتها التقديرية في منح عقود التعمير.

الفرع الثاني: الجزاء المدني

يقصد بالجزاء المدني كل جزاء يكون ذات طبيعة مدنية يطالب المتضرر بتوقيعه أمام القضاء مهما كانت طبيعة الطرف المتضرر و مهما كانت الجهة القضائية المختصة.[1]

[1] قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 143.

أولا: ترتيب البناء بدون رخصة للمسؤولية المدنية التقصيرية

طبقا للمادة 124 من القانون المدني فإن كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض [1]، و عليه فإنه لقيام المسؤولية المدنية يشترط توفر أركانها و المتمثلة فيما يلي:

1. الخطأ

يتمثل الخطأ في إطار جريمة البناء بدون رخصة في الخطأ الجزائي في حالة الإدانة لارتكابها أو في مجرد مخالفة قواعد البناء و التعمير، و يمكن إثبات هذا الخطأ بالحكم أو القرار الجزائي النهائي أو بمحضر معاينة أو إثبات حالة يثبت وجود البناء و عدم شرعيته.

2. الضرر

يتمثل الضرر الناتج عن البناء بدون رخصة في الضرر المادي الذي يخل بالمصلحة المالية للمضرور و الذي يكون محقق و شخصي، إلا أن المشرع مكن استثناءا الجمعيات من المطالبة بالتعويض على أساس الضرر غير الشخصي. و لقد ذهب المشرع لأبعد من هذا بموجب المادة 37 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، بحيث مكن الجمعيات من المطالبة بالحقوق المعترف بها للطرف المدني بخصوص الوقائع التي تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشر بالمصالح الجماعية التي تهدف الدفاع عنها.

قد يتمثل الضرر في الحق الذي يتم الاعتداء عليه نتيجة البناء بدون رخصة مثل المساس بالمطل أو الحرمان من الإنارة أو من دخول الشمس، أو الإنقاص في قيمة الأرض الفلاحية أو العقار، أو بالإعتداء على حق الملكية بالبناء على ملك الغير طبقا لأحكام المادة

[1] الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 مايو 2007، و المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

784 من القانون المدني، و تكمن أهمية تحديد الضرر في أنه يتم تقدير التعويض على أساسه.[1]

3. العلاقة السببية

يشترط لقيام المسؤولية على أساس البناء بدون رخصة أن يكون هذا البناء هو المصدر المباشر للضرر الذي أصاب المضرور، و لقد أورد المشرع استثناء على هذا الركن من المسؤولية بسماحه للجمعيات بطلب التعويض على أساس الضرر غير المباشر الذي لا يكون نتيجة طبيعية للبناء بدون رخصة.

ثانيا: آثار المسؤولية المدنية التقصيرية

إن الضرر الذي يقيم المسؤولية المدنية عن البناء بدون رخصة يمكن المتضرر من الصفة و المصلحة في تقديم طلباته القضائية و المتمثلة في الآتي:

1. وقف تنفيذ أشغال البناء

إن وقف تنفيذ أشغال البناء من الطلبات القضائية التي تمارس من خلال دعاوى الحيازة المنصوص عليها بموجب المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية [2]، و تثبت الصفة في رفعها للحائز الذي دامت حيازته لمدة سنة على الأقل، و باعتبار أن هذه الدعوى وقائية فإنه لا يشترط فيها تحقق الضرر فعلا و إنما تكفي المصلحة المحتملة على قيام المسؤولية المدنية مستقبلا [3]، و بهذا يمكن لمن يحتمل تضرره أن يرفع دعوى استعجالية أمام القضاء الاستعجالي إذا توافرت عناصر الاستعجال.

---

[1] أنظر المادة 784 من القانون المدني.

[2] القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 22-13، المؤرخ في 12 يوليو 2022، و المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

[3] عمر زودة، المرجع السابق، ص ص 124-127.

و عليه، يتمثل أول جزاء مدني يوقع على من يقوم بتشييد البناء بدون رخصة في المنع من الاستمرار في فعله لكي لا يفرض الأمر الواقع على الغير.

2. التعويض

إن جزاء المسؤولية المدنية هو التعويض، و عليه يحق للمتضرر من جريمة البناء بدون رخصة رفع دعوى يطالب فيها بالتعويض النقدي أو العيني عن الضرر الذي لحق به، و تختلف هذه الدعوى بحسب اختلاف الطريق الإجرائي الذي يتم اختياره.

أ. اختيار طريق طلب التعويض [1]

الأصل أن يتم طلب التعويض عن الضرر الناتج عن جريمة البناء بدون رخصة عن طريق الدعوى المدنية التبعية التي يعود اختصاص النظر فيها للقاضي الجزائي، بشرط أن يكون الضرر ناتج مباشرة عن ارتكاب الجريمة طبقا لأحكام المواد 02 و 03 و 72 من ق.إ.ج، إلا أنه للطرف المتضرر الخيار بين تأسسه كطرف مدني في الدعوى العمومية أو رفعه لدعوى مدنية مستقلة أمام القاضي المدني طبقا لأحكام المادة 04 من نفس القانون.

لقد قيد المشرع حق المتضرر في الخيار بين الطريق الجزائي و المدني، حيث أنه لا يسمح لمن رفع دعواه أمام القاضي المدني و صدر فيها حكم في الموضوع أن يعيد رفعها أمام القاضي الجزائي طبقا لأحكام المادة 05 من قانون الإجراءات الجزائية، و العكس فإنه اذا ما تم رفع الدعوى المدنية بصفة تبعية للدعوى الجزائية يمكنه اللجوء للقاضي المدني بعد سلوكه الطريق الجزائي طبقا لأحكام المادة 247 من نفس القانون.

و يترتب عن اختيار المتضرر للطريق المدني في حين أن الدعوى العمومية تكون سارية إرجاء الفصل فيها إلى حين صدور حكم جزائي نهائي كونه ملزم للقاضي المدني طبقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 04 من قانون الإجراءات الجزائية.

[1] محمد حزيط، المرجع السابق، ص ص 37-44.

توجد حالات عملية لا يكون فيها للمتضرر سوى حق طلب التعويض أمام القاضي المدني دون الجزائي، و ذلك عند انقضاء الدعوى العمومية بسبب تقادمها أو بسبب صدور بشأنها حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه و كان قد قضى بالبراءة، و في هذه الحالة لا يمكن تأسيس المسؤولية على أساس الخطأ المدني المتمثل في عدم احترام قواعد البناء و التعمير الذي يجازى بالتعويض.

ب. صور التعويض

إن التعويض هو جزاء للضرر الذي رتبه البناء بدون رخصة، و قد يشمل كل من التعويض النقدي و التعويض العيني أو أحدهما [1]، إلى جانب المصاريف القضائية و الرسوم.

إذا كان الأصل في التعويض أن يكون نقدا يتحدد بحسب الضرر وفقا للسلطة التقديرية للقاضي سواء أكان مدنيا أو جزائيا فإنه لا يوجد ما يمنع أن يكون التعويض عن جريمة البناء بدون رخصة عينا و ذلك بإعادة الحال إلى ما كان عليه عن طريق الهدم.

[1] محمد حزيط، المرجع السابق، ص 37.

ملخص الفصل الثاني

يظهر الإطار الإجرائي لجريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري أهمية كبيرة في حفظ النظام العام و تطبيق القانون بشكل عادل و صارم، و يتطلب التعامل مع هذه الجريمة تنفيذ إجراءات قانونية دقيقة و فعالة بما في ذلك المراقبة الدورية و التحقيق و المتابعة القضائية.

من خلال تطبيق الإجراءات القانونية بشكل صارم، يمكن للنظام القضائي في الجزائر تحقيق العدالة و فرض العقوبات المناسبة على المخالفين، بالإضافة إلى ذلك يسهم الإطار الإجرائي في توعية المجتمع بأهمية الامتثال للقوانين و التشريعات المتعلقة بالتهيئة و التعمير.

و هكذا يساهم النظام القانوني الجزائري في الحفاظ على النظام العام و سلامة المجتمع، و يعزز الثقة في العدالة و سلطة القانون.

الخاتمة

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لموضوع تنظيم التهيئة العمرانية و ذلك من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية المقيدة لحرية الأشخاص في مجال البناء، كما حاول التوفيق بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة و ضمان التوازن بينهما.

و قد اعتمد المشرع على رخصة البناء كأداة للرقابة، التي تعد قرار إداري مسبق لأي عملية بناء يتم الحصول عليها من الجهات الإدارية المختصة كما تعد أنجع وسيلة لضمان الرقابة على أعمال البناء سواء من حيث نطاقها أو إجراءاتها. إذ لا يجوز القيام بأعمال البناء أو التعديل أو التغيير في البناءات القائمة دون الحصول على ترخيص، كما شدد المشرع في إجراءات منح رخصة البناء، إذ لا تسلم إلا بعد تقديم ملف مؤشر عليه من طرف مهندس معماري و مهندس مدني معتمدين.

و قد سعى المشرع الجزائري إلى اعتماد طريقة متكاملة للقضاء على البناء الفوضوي الذي أثر سلبا على المظهر العمراني في الجزائر، و هو ما يظهر لنا من خلال جملة النصوص القانونية المختلفة التي تم إصدارها رغبة منه في تحديد مختلف التصرفات التي تعتبر انتهاكا لقوانين التهيئة و التعمير، و الأفعال الإجرامية التي يترتب على مرتكبها المسؤولية الجزائية، فالمشرع من خلال قيامه بذلك يكون قد أرسى قواعد مبدأ الشرعية الجنائية و أعطى الجهات المسؤولة الآليات القانونية التي تتمكن من خلالها من ملاحقة و متابعة مرتكبي تلك الجرائم و تسليط مختلف العقوبات عليهم، و ذلك بعد إحالتهم للقضاء عن طريق تحريك الدعوى العمومية ضدهم.

و لقد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج و التوصيات نوردها فيما يلي:

أولا: النتائج

- ✓ غياب تعريف لجريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري الأمر الذي جعلنا نستعين بتعريفات الفقه و القضاء لتغطية ذلك النقص.
- ✓ لقد وسع المشرع في نطاق تجريم فعل البناء بدون رخصة و ذلك من خلال إعطاء البناء مفهوم واسع يشمل عدة أفعال.
- ✓ بالغ المشرع الجزائري في قمع جريمة البناء بدون رخصة لوضع حد نهائي لها و ذلك من خلال تمييزها ببعض الأحكام التي لا نجدها في الجرائم الأخرى.
- ✓ مكن المشرع السلطات المختصة من توجيه الاتهام إلى عدد كبير من الأشخاص بما فيها الفاعل المادي و كل مستفيد أو مسؤول.
- ✓ أقام المشرع نظام ردعي من أجل قمع جريمة البناء بدون رخصة حيث أنه خول لعدد هائل من الأعوان و الأشخاص القيام بمراقبة و معاينة هذه الجريمة و منحهم صلاحيات واسعة و ضمانات حمائية.
- ✓ جعل المشرع من عقاب هذه الجريمة نظاما تكامليا يتولى تحقيقه كل من القاضي الجزائي و القاضي الإداري و القاضي المدني.
- ✓ غياب النزعة الردعية المطلوبة في مختلف قوانين التهيئة و التعمير حيث تطغى نزعة الصلح و المسالمة على تلك القوانين في تصديها لجرائم رخص البناء.

ثانيا: التوصيات

- ✓ جمع كل النصوص المتعلقة بقواعد البناء في تقنين واحد يشمل الأحكام التي تخضع لها كل العقارات مهما كان صنفها.
- ✓ إنشاء هيئة بلدية مشتركة بين مختلف القطاعات تتولى مهمة معاينة مخالفات البناء و التعمير.
- ✓ ضرورة تقليص آجال منح رخص البناء و الإنقاص من عدد الوثائق الواجب توافرها و الملفات الواجب على المواطن إيداعها لاستصدار الرخصة و ذلك بهدف القضاء على البيروقراطية.

- ✓ ضرورة إجراء دورات تكوينية و تدريبية لرؤساء المجالس الشعبية و الولاة و الأعوان المؤهلون للمراقبة و المعاينة من أجل توعيتهم و تحسيسهم بالأخطار التي تنتج عن عدم احترام القوانين و التنظيمات.
- ✓ تدعيم الأعوان المؤهلون للمراقبة و المعاينة بالوسائل المادية و البشرية ذات الكفاءة و ترتيب مسؤوليتهم الشخصية عن انعدام الرقابة خاصة على الأملاك الوطنية و المشاريع الكبرى.
- ✓ يجب على المشرع الجزائري تشديد العقوبات الردعية المتعلقة بجرائم رخص البناء.

قائمة المصادر والمراجع

أولا: النصوص القانونية

أ. القوانين

1. القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
2. القانون رقم 90-29، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
3. القانون رقم 99-01، المؤرخ في 06 يناير 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر العدد 02، الصادرة بتاريخ 10 جانفي 1999.
4. القانون رقم 02-02، المؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل و تثمينه، ج ر العدد 10، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2002.
5. القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر العدد 11، الصادرة بتاريخ 19 فبراير 2003.
6. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 22-13، المؤرخ في 12 يوليو 2022، و المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.
7. القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، ج ر العدد 44، الصادرة بتاريخ 03 غشت 2008.
8. القانون رقم 13-08، المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر العدد 68، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2013.
9. القانون رقم 16-14، المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج ر العدد 77، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2016.

ب. الأوامر

1. الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 مايو 2007، و المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
2. الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 08 يونيو 1966، المعدل و المتمم بموجب الأمر 21-11 المؤرخ في 25 جويلية 2021، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر العدد 65، الصادرة بتاريخ 06 أوت 2021.
3. الأمر 66-156، المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966، المعدل و المتمم بالقانون رقم 24-06 المؤرخ في 24 أبريل 2024، و المتضمن قانون العقوبات، ج ر العدد 49 الصادرة بتاريخ 11 يونيو 1966.

ت. المراسيم

1. المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر العدد 26، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991.
2. المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر العدد 32، الصادرة بتاريخ 25 مايو 1994.
3. المرسوم التنفيذي رقم 06-55، يحدد شروط و كيفيات تعيين المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا الإجراءات، المؤرخ في 30 جانفي 2006، ج ر العدد 06، الصادرة بتاريخ 05 فبراير 2006.
4. المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر العدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.

ثانيا: المؤلفات

1. احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، ط6، دار هومة، الجزائر، 2008.
2. أشرف البقالي، شرطة التعمير بين القانون و الممارسة، دراسة عملية و نقدية على ضوء اجتهاد القضاء الإداري، ط1، مطبعة دار القلم الطباعة و النشر و التوزيع، الرباط، 2012.
3. جندي عبد الملك، الموسوعة الجنائية، الجزء الخامس، عقوبة، قتل جرح و ضرب، الطبعة الثانية، دار العلم للجميع، بيروت، لبنان، 1976.
4. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع، ط4، دار هومة، الجزائر، 2015.
5. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2006.
6. حمدي باشا عمر و ليلى زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، ط12، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2010.
7. خير دين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمين و حفظ الملك الوقفي العقاري العام، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2017.
8. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل: المقاولة و الوكالة و الوديعة و الحراسة، دار القلم، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د.ت.ن.
9. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
10. عبد الله أوهايبية، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، التحري و التحقيق، دار هومة، الجزائر، 2003.
11. عبد الله أوهايبية، شرح قانون الإجراءات الجزائية التحري و التحقيق، ط4، دار هومة، 2013.

12. عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و أحكام القضاء، ط2، أنسيكلوبيديا، بن عكنون، الجزائر، 2015.
13. قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، بين القانون و تطبيقه عمليا و مختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2016.
14. قشوش حامد هدى، المسؤولية الجنائية للمهندس و المقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، دار النهضة، القاهرة، 1994.
15. محمد المنجي، جرائم المباني، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1987.
16. محمد بوجيدة، الشرطة الإدارية الجماعية – رخصة الهدم – البنايات الآيلة للسقوط، الطبعة الأولى، مكتب دار السلام للنشر و التوزيع، الرباط، 1997.
17. محمد حزيط، مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2010.
18. مروك نصر الدين، محاضرات في الاثبات الجنائي، الجزء الثاني، أدلة الإثبات الجنائي، الكتاب الأول: الاعتراف و المحررات، دار هومة، الجزائر، 2008.
19. معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، شركة الأمل للطباعة و النشر و التوزيع، الإسكندرية، مصر، 1988.

ثالثا: الرسائل الجامعية

أ. أطروحات الدكتوراه

1. بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017/2016.
2. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2016/2015.

3. مسعود شيهوب، المسؤولية دون خطأ في القانون الاداري، أطروحة لنيل دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة قسنطينة، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، 1991.

ب. رسائل الماجستير

1. بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية و التسجيل و الشهر في نقل الملكية العقارية، أطروحة لنيل درجة الماجستير فرع القانون الخاص، جامعة الجزائر، 2005/2004.
2. عمراوي فاطمة الزهراء، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، أطروحة ماجستير، جامعة بن عكنون الجزائر، 2001/2000.
3. قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، أطروحة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر 1، 2014/2013.
4. كيحل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/2015.
5. محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، أطروحة ماجستير، جامعة بن عكنون الجزائر، 2001/2000.

رابعا: المجلات الأكاديمية

1. بربيح محي الدين، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثالث، 2017.
2. بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران أمام القضاء الجزائي، مجلة الحقوق و الحريات، المجلد 01، العدد 01، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.
3. بودوح ماجدة شهيناز و بوسطلة شهرزاد، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد 05، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.
4. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2005.

5. عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان "المنازعات المتعلقة بالعمران"، منشورات الساحل، الجزائر، 2008.
6. غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المقاول، المهندس، صاحب البناء، مجلة الحقوق الكويتية، العدد 03، مجلس النشر العلمي لجامعة الكويت، 1995.
7. مسعودي حسين، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون رقم 04-05 الصادر بتاريخ 2008/08/14 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 الصادر بتاريخ 1990/12/01 المتضمن قانون التهيئة و التعمير، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، برينت منشورات الساحل، عين بنيان، الجزائر، 2008.
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.

خامسا: المجلات القضائية

1. قرار مجلس الدولة رقم 064161 الصادر بتاريخ 2012/07/28، مجلة مجلس الدولة، العدد 01 لسنة 2012.

سادسا: المحاضرات

1. عمر خوري، شرح قانون الإجراءات الجزائية، طبعة مدعمة بالاجتهاد القضائي للمحكمة العليا، محاضرات مطبوعة ألقيت على طلبة الليسانس، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2009/2008.

الفهرس

العنوان	رقم الصفحة
الإهداء	
شكر و عرفان	
قائمة المختصرات	
مقدمة	01
الفصل الأول: الإطار الموضوعي لجريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري	07
المبحث الأول: النظام القانوني لجريمة البناء بدون رخصة	08
المطلب الأول: مفهوم جريمة البناء بدون رخصة	08
الفرع الأول: تعريف جريمة البناء بدون رخصة	09
أولا: التعريف الفقهي لجريمة البناء بدون رخصة	09
ثانيا: التعريف القانوني لجريمة البناء بدون رخصة	10
الفرع الثاني: خصائص جريمة البناء بدون رخصة	11
أولا: جريمة البناء بدون رخصة من الجرائم المادية العمدية	11
ثانيا: جريمة البناء بدون رخصة من الجرائم الوقتية المتتابعة	12
ثالثا: جريمة البناء بدون رخصة من الجرائم السلبية	12
الفرع الثالث: التكييف القانوني لجريمة البناء بدون رخصة	13
المطلب الثاني: أركان جريمة البناء بدون رخصة	15
الفرع الأول: الركن الشرعي	16

أولا: تجريم و عقاب البناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05	16
ثانيا: تجريم و عقاب البناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البيانات و إتمام إنجازها	19
الفرع الثاني: الركن المادي	22
أولا: فعل البناء	22
ثانيا: انعدام رخصة البناء	27
الفرع الثالث: الركن المعنوي	30
المبحث الثاني: قيام المسؤولية الجزائية عن جريمة البناء بدون رخصة وأسباب الإباحة	32
المطلب الأول: نطاق المسؤولية الجزائية لجريمة البناء بدون رخصة	32
الفرع الأول: الأشخاص المساءلون عن جريمة البناء بدون رخصة	33
أولا: مالك الأرض أو المبنى	34
ثانيا: أشخاص في حكم المالك	37
ثالثا: الأشخاص المكلفون بتنفيذ الأشغال	40
الفرع الثاني: وسائل إثبات جريمة البناء بدون رخصة	45
أولا: شهادة المطابقة	46
ثانيا: المحضر	46
المطلب الثاني: أسباب إباحة جريمة البناء بدون رخصة	47
الفرع الأول: إباحة البناء بدون رخصة بإذن من القانون	47
الفرع الثاني: امتناع العقاب لتوفر مانع من موانع المسؤولية	48

الفرع الثالث: تحقيق المطابقة لا يعد عذرا قانونيا	49
ملخص الفصل الأول	51
الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لجريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري	53
المبحث الأول: المتابعة القضائية لجريمة البناء بدون رخصة	54
المطلب الأول: إجراءات المراقبة والمعاينة المتعلقة بجريمة البناء بدون رخصة	54
الفرع الأول: الأشخاص المؤهلون للمراقبة والمعاينة	55
أولا: الأشخاص المؤهلون للرقابة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية	55
ثانيا: الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا لقوانين البناء والتعمير	57
الفرع الثاني: إثبات المراقبة والمعاينة	59
أولا: شروط تحرير محضر معاينة	59
ثانيا: التصرف في محضر المعاينة	62
ثالثا: حجية محضر المعاينة	63
المطلب الثاني: تحريك الدعوى العمومية في جريمة البناء بدون رخصة	65
الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة و المتضرر	65
أولا: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة	65
ثانيا: تحريك الدعوى العمومية من طرف المتضرر	67
الفرع الثاني: مباشرة الدعوى العمومية وانقضائها	68
أولا: خضوع الجريمة للقواعد العامة من حيث تحريك وإنقضاء الدعوى العمومية	69
ثانيا: الأحكام الخاصة بتقادم الدعوى العمومية لجريمة البناء بدون رخصة	69
المبحث الثاني: قمع جريمة البناء بدون رخصة	71

المطلب الأول: الجزاءات الجنائية المقررة لجريمة البناء بدون رخصة	71
الفرع الأول: الجزاء المقرر لجريمة البناء بدون رخصة	72
الفرع الثاني: سلطة القاضي في تقدير الجزاء	74
أولا: تقدير العقوبة على أساس ظروف التشديد والتخفيف	74
ثانيا: تقدير العقوبة على أساس التنفيذ	77
المطلب الثاني: الجزاءات الإدارية والمدنية المقررة لجريمة البناء بدون رخصة	81
الفرع الأول: الجزاء الإداري	82
أولا: هدم البناء الذي تم بدون رخصة	82
ثانيا: قيد الجريمة من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالبطاقية الوطنية	85
الفرع الثاني: الجزاء المدني	87
أولا: ترتيب البناء بدون رخصة للمسؤولية المدنية التقصيرية	88
ثانيا: آثار المسؤولية المدنية التقصيرية	89
ملخص الفصل الثاني	92
الخاتمة	94
قائمة المصادر والمراجع	98

الملخص:

لقد سن المشرع الجزائري العديد من النصوص القانونية التي تهدف إلى ضبط حركة العمران، حيث نص بموجب قوانين التهيئة والتعمير على مجموعة من الشروط والإجراءات المتعلقة برخصة البناء، والتي يجب احترامها من طرف الراغبين في القيام بأشغال البناء وكذا الإدارة المختصة بمنح الرخصة وهذا كله من أجل تنظيم المجال العمراني والتحكم فيه، وبالتالي فإن عدم احترامها من قبل الراغبين في القيام بأشغال البناء سيؤدي حتما إلى تضخم عدد البنايات العشوائية والمساس بالمظهر الجمالي للعمران، وهو ما جعل المشرع الجزائري يعتبر البناء بدون رخصة جريمة يعاقب عليها القانون وذلك من أجل القضاء على ظاهرة البنايات الفوضوية.

Abdstract:

The Algerian legislature has enacted numerous legal texts aimed at regulating urban development, whereby laws on planning and reconstruction set forth a series of conditions and procedures related to building permits, which must be respected by those wishing to undertake construction work as well as the competent administration responsible for granting the permits. All of this is in order to organize and control urban areas. Therefore, failure to comply with these regulations by those wishing to carry out construction work will inevitably lead to an increase in informal buildings and compromise the aesthetic appearance of urban areas. This is why the Algerian legislature considers unauthorized construction a crime punishable by law, in order to combat the phenomenon of chaotic buildings.