

جامعة عبد الحميد بن باديس

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص خاص أساسي

تحت إشراف الأستاذ

بن عودة يوسف

من إعداد الطالب

جدي قدور

لجنة المناقشة

- الأستاذ: بن عوالي علي..... رئيسا
- الأستاذ: بن عودة يوسف..... مشرفا
- الأستاذ: برزوق الحاجممتحن

السنة الجامعية: 2017-2018

مقدمة:

إذا كان المبدأ السائد في كل التشريعات أن الإنسان حر في ملكيته يمارس عليها ما يشاء من تصرفات إشباعا لكل حاجاته ، فحق الملكية الخاصة كرسته جميع الدساتير في العالم و منه الدستور الجزائري ، فقد نصت المادة 49 من الدستور 1989 و تؤكد المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996 التي تنص "الملكية الخاصة مضمونة ، حق الإرث مضمون الأملاك الوقفية و أملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ، و يحمي القانون تخصيصها "

كما كرسته أيضا كل النصوص الخاصة أيضا أبرزها المادة 675 من القانون المدني التي نصت على أنه " مالك الشيء كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير... "

والمبدأ السائد في مختلف التشريعات المقارنة أن الفرد حر في التصرف في ملكيته العقارية إلا أن التسليم بهذا المبدأ قد يؤدي إلى التعسف في حقه بهدف إشباع حاجته، دون اعتبار لما يترتب عن هذه الأنشطة من أضرار تصيب الآخرين في نواحي كثيرة ، خصوصا في مجال العمران مما يؤثر سلبا في شكل البناءات وموقعها، والتي تشويه المدينة عندما تخرج عن مقتضيات التنظيم العمراني التي أثارنا لكثير من البناءات الفوضوية التي اكتسحت المدن على حساب المواطن وهذا ما يصعب على الدولة القيام بواجباتها.

والضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران هي أن تستند أعمال البناء والتغييرات التي تطرأ عليه إلى تراخيص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء محافظة في ذلك على البيئة والاستغلال العقلاني للعقار.

ولما كانت تراخيص البناء تشكل عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني فإن رقابة أنشطة البناء كانت مفروضة على جميع مصالح الدولة عامة أو خاصة وبالتالي فالكل مجبر على احترام كل الأحكام الواردة في رخصة البناء وهذا ما نصت عليه المادة 50 من قانون 90-29 "حق مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".

لذلك تعد قواعد التهيئة والتعمير انطلاقة حقيقة لضبط النشاط العمراني في الجزائر لتحقيق الأهداف والغايات التي تصبو كل التشريعات المقارنة بلوغها والتي تعتبر قواعد التعمير من النظام العام تهدف لحماية المصلحة العامة .

هذا من الناحية القانونية لكن من الناحية الواقعية هناك انتشار للبنىات غير المشروعة بمختلف أنواعها وهذا انتهاك لقواعد التهيئة والتعمير من بينها مخالفة الأحكام الواردة في رخصة البناء وهذا ما دفع بالدولة الجزائرية إلى التدخل من أجل معالجة الوضع والقضاء على هذه الظاهرة التي لا تزال إلى غاية اليوم حيث أصدرت عدة قوانين ومراسيم تنظم العقار بصفة عامة والبيئة العمرانية بصفة خاصة حيث أنه في سنة 1985 أصدرت تعليمة وزارية لمعالجة البناء غير المشروع الذي يشمل على البناء المخالف لرخصة البناء المخالف لرخصة البناء إلا، ذلك لم يجد من الظاهرة وكان آخر قانون رقم 08-15 .

أهمية الموضوع :

إن موضوع البناء الغير مطابق لمواصفات رخصة البناء من أهم مواضيع الساعة الموجودة في الواقع العملي التي هي محل اهتمام التشريع و الإدارة ، فحسن تنظيم مجال العمران يؤثر على تطور أي دولة في مختلف مجالاتها .

أسباب اختيار الموضوع :

من أهم أسباب اختيار الموضوع كونه يمس جانب مهم في حياتنا اليومية نظرا لكثرة المباني المشيدة دون احترام أحكام الواردة في رخصة البناء مما أدى إلى التشوه العمراني الذي ينعكس على الصورة الجمالية للمدن الجزائرية .

و كذلك لندرة الدراسات في هذا الموضوع إذ لم نقل أنها منعدمة ارتأينا لاختيار هذا الموضوع و التنقيب فيه دون غيره من المواضيع.

من خلال ما سبق ذكره نطرح الإشكالية التالية :

ما هي الوسائل القانونية التي كرسها المشرع الجزائري للحد من ظاهرة البناء غير

مطابق لمواصفات رخصة البناء؟.

و تتفرع عنها عدة تساؤلات و تتمثل في :

- ما مدي الحق في الحصول على رخصة البناء؟

- ما هي الشروط الحصول على رخصة البناء ؟

- ما هي الجهة المخول لها منح رخصة البناء؟

- ما هي أسباب تفشي ظاهرة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ؟

- ما هي الإجراءات التي اتخذتها الدولة للقضاء على هذه الظاهرة؟

للبحث في جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء إرتائنا إلى إتباع المنهج الوصفي التحليلي وذلك بإبراز الصلة بين المفاهيم و الجزئيات المتعلقة بجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء من أجل تبسيط الموضوع الذي يساعد على فهم الغموض بصورة أفضل و كذلك قمنا بتحليل النصوص القانونية المنظمة و الاساليب المتخذة من قبل المشرع الجزائري للحد من هذه الجريمة.

و عليه ستقتصر دراستنا لإجابة على هذه الإشكالية بدراسة ماهية البناء غير مطابق لمواصفات رخصة البناء كفصل أول و قمنا بتقسيمه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول مفهوم رخصة البناء، و المبحث الثاني مفهوم البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.

و تناولنا في الفصل الثاني تسوية المنازعات المترتبة عن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء و قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول التسوية القانونية للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، و المبحث الثاني التسوية القضائية للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء .

الفصل الأول

ماهية البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من الضمانات الأساسية في تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء و المصلحة الخاصة لحق مضمون و النظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة و التنسيق العام في البناء و المظهر الجمالي للمدينة¹، و باعتبارها الرخصة الأكثر طلبا فان النزاعات بشأنها كثيرا، و لم يحددها المشرع الجزائري بالتفصيل في القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، حيث جاءت المادة 77 منه بصفة عامة و شاملة إذ تنطبق أحكامه على جميع الجرائم و من بين هذه الجرائم التي تترتب على رخصة البناء نجد جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء و قبل تحديد هذه الجريمة يجب التطرق إلى بعض النقاط الأساسية من بينها : مفهوم رخصة البناء كمبحث أول و مفهوم البناء غير مطابق لمواصفات رخصة البناء كمبحث ثان .

المبحث الأول

مفهوم رخصة البناء

نص القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير على ضرورة توفر رخص تمكن الإدارة كجهة رقابة و متابعة و إشراف من القيام بمهامها الرقابية ، و تعتبر رخصة البناء من بين هذه الرخص إذ سنتناول في هذا المطلب تعريف رخصة البناء و بيان أهميتها كفرع أول و نطاق تطبيقها كفرع ثان .

1- أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه و تنظيم أعمال البناء، دار الطبع ن القاهرة، 1990، ص 15

2- القانون 90-29، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر العدد 25، سنة 1990.

المطلب الأول

المقصود برخصة البناء

إن رخصة البناء تطرح ضرورة و ضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران , و لتضع الإدارة قيودا و ضوابط تفرضها المصلحة العامة على الاشخاص¹ (طبيعية ,معنوية) بغرض ضبط و فرض سياسة معينة متناسقة للبناء و التعمير حيث ربط حق البناء بالاحترام الصارم الأحكام التنظيمية المتعلقة بأشغال الأرض مهما كان المستفيد من هذا البناء.

الفرع الأول

تعريف رخصة البناء و أهميتها

عند تفحص قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير¹، نجد جاء حاليا من أي تعريف لرخصة البناء ، بل اكتفى بأنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك ، كما حدد أعمال البناء الخاضعة لها مما يحتم علينا الرجوع إلى الفقه و ذلك من أجل الوقوف على تعريف دقيق لها : حيث عرف الفقهاء رخصة البناء بأنها " : قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبني الذي يصدره بشأنه."² أو هي " : القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لشخص (طبيعي أو معنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران."

و على أي حال مهما تعددت التعريفات الفقهية فإنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها

1-عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار الهومو ، الجزائر ، الطبعة السابعة ، 2009، ص 100.

2-أميرة شكال، حماية النظام العام في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستير ، قسم الحقوق ، جامعة محمد خيضر بيسكرة ، لسنة 2010-2011، ص24.

تصرف إداري صادر من جهة إدارية مختصة غايته أن تثبت الإدارة و تتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء موضوع طلب الرخصة لا يخالف الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير .

و تكمن أهمية رخصة البناء من خلال النقاط التالية :

- تحقيق غرض مشروع متمثل في تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة و التعمير و البناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير ، و ذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق و متلائم للحياة ، و خال من مظاهر و شوائب البناء الفوضوي ، إذ أن هذا الأخير يربك مشاريع التنمية و التعمير بالمدينة التي تفتقر إلى حلول سريعة¹ .

-ضمان التوازن بين المصلحة العامة و الخاصة التي تهدف من وراء القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء ، حيث أن ضمان المصلحة العامة يتم عن طريق احترام قانون العمران و الحفاظ على مقتضياته ، أما المصلحة الخاصة فهي تلبية احتياجات الأفراد و المؤسسات في مجالات السكن و التجارة و الصناعة و غيرها² .

-تكمن أهمية الحصول على رخصة البناء في أن صاحب مشروع البناء سواء كان فردا أو مؤسسة أنه قد تعهد مسبقا على أنه سيقوم مباشرة البناء طبقا لأحكام قانون التعمير و مراسيمه التطبيقية و المخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية و المرفقة مع قرار الرخصة .

-تتجلى منافع رخصة البناء كونها و سيلة رقابية قبلية وقائية مسبقة يفرض من خلالها احترام القواعد القانونية و الإجرائية و المواصفات لإنشاء بناء أو القيام بأشغال عليه ، و التحقق من مدى تناسق و تماشي المشروع المراد إنجازه و السماح بالمراقبة أثناء الإنجاز و بعده ، و متابعة البناء خطوة بخطوة بغرض

1-عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، سنة 2012 ، ص 77 .

2-عبد الله لعويجي ، مرجع نفسه ، ص78 .

القواعد القانونية و الإجرائية و المواصفات لإنشاء بناء أو القيام بأشغال عليه ، و التحقق من مدى تناسق و تماشي المشروع المراد إنجازه و السماح بالمراقبة أثناء الإنجاز و بعده ، و متابعة البناء خطوة بخطوة بغرض تجنب الوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء ، و الخروج عن دائرة البناء النظامي و دخوله في دائرة البناء الفوضوي¹ .

الفرع الثاني

نطاق تطبيق رخصة البناء

لقد طور المجتمع مجال رخصة البناء بصفة غير منظمة ، إذ تراوح بين سياسة التحديد فالتقلبات التي عرفت رخصة البناء ، جعلها تصل مبدأ العمومية الذي لا ترد عليه استثناءات قليلة حيث أن السياسة التشريعية تسعى دائما تطبيق رخصة البناء على أن مبدأ العمومية يفرض على رخصة البناء أن تكون إجبارية على نطاق كل البلديات سواء حضرية أو ريفية ، مهما كانت الكثافة السكانية فرخصة البناء تشمل كل البنايات المتعلقة بالأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية ، و لهذا سوف نتناول أولا النطاق الموضوعي لرخصة البناء و ثانيا بغرض النطاق المكاني لرخصة البناء.

أولا : النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

إن المقصود بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء البنايات و المشاريع المعنية بهذه الرخصة . و عليه فقد حرص المشرع الجزائري في تحديد النطاق الموضوعي للرخصة على أعمال البناء التي تستلزم في إنجازها الحصول عليها و المتمثلة في تشييد بناء جديد ، تحويل البناء امتداد البناء.

و عليه يمكن تفصيل هذه الأعمال كما يلي :

1-أمنة دربال و نعيمة طربوش ، منازعات الإدارية في مادة رخصة البناء ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عام ، جامعة قلمة ، سنة

أ-تشديد بناء جديد : يقصد بتشديد الإنشاء و الاستحداث , فتشديد البناء هو البدء باستحداثه و إيجاداه من العدم و إقامته لأول مرة على قطعة أرض محددة مهما كان الغرض منه سواء كان البناء المشيد معد للسكن أو لغير ذلك¹ . و بالتالي فلفظ التشديد لا يطلق فقط على إنشاء مبنى ككل فمجرد وضع الأساس له يستلزم ضرورة استصدار ترخيص بشأنه وإلا عد ذلك بمثابة مخافة معاقب عليها قانونا.

وعليه فإن تشييد البناء يكون من خلال القيام بعملية استحداث وتحديد لبناية حيث يتم هذا التشييد على مواد مخصصة للبناء مثل : الإسمنت والجبس وغيرها وتدخّل الإنسان في إنجازها وإنشائه عن طريق اليد العاملة وبالتالي يكون له دور فعال في تشييده حتى ولو استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة ومع ضرورة اتصال البناء بالأرض اتصالا ثابتا ومستقرا لا يمكن نقله أو تحركه أو عزله إلا بهدمه أو إلحاق أضرار به .

ومنه يمنع القيام بتشديد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول على رخصة بناء مسلمة من قبل السلطات المختصة وفي الآجال المحددة قانونا² , مع توسيع نطاق إنشاء البناء ليشمل إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصص³ .

ب : تحويل البناء : المقصود به تعديل معالم البناء وليس التوسيع⁴ ، حيث يقترب منه لكنه

ولكنه لا يختلط به ذلك لأن التعديل في المبنى من حيث شكله ووظيفته ، لا يترتب عليه بالضرورة

1-خيرالدين بن مشرن ، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تميمير و حفظ الملك الوقفي العقاري العام ، دار الهومو ، الجزائر ،2014،ص21

2-المادة 06 من القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

3-المادة 11 من القانون 08-15، مرجع نفسه

4--عزيزي مرتم ، النظام القانوني في مجال البناء،مذكرة ماجستير ، تخصص الدولة و المؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2015، ص 49

توسعته بالإضافة إلى تقوية المباني وإزالة ما بها من خلل أو عيب.¹

و منه فالتحويل في البناء هو تعلية المبنى أو التعديلات في الواجهة الخارجية له ، مما يشمل المحيطان الضخمة و الواجهات المفضية على الساحات العمومية مثل فتح نافذة أو باب أو تغطية واجهة المبنى

و عليه فكل هذه الأعمال التي تجرى على العقار و الذي يغير و يعدل من شكله الأول ، و لا يمكن أن تتم بعمل شخصي إنفرادي من المالك للعقار، بل يتوجب عليه لإنجازها الرجوع إلى المصالح الإدارية المختصة لاستصدار الرخصة ، نظرا لما تحتاجه هذه العملية من رقابة و تقنيات خاصة ، و ذلك حفاظا على سلامة العقار من الاستيلاء غير الشرعي ، بالإضافة إلى الجانب الجمالي و الفني للمبنى.

ج : امتداد البناء : إن المقصود بالامتداد ، التوسع الذي يجري على المباني القائمة و ذلك بإضافة مساحات إلى الأجزاء الموجودة من قبل ، بهدف الزيادة و التنوع في الاستفادة من طرق و حجم استعمال المبنى² .

حيث لم يوضح المشرع الجزائري نطاق تمديد البناءات ، بل عبر عنها دون تفصيل ،وعليه

فهل يقصد بالتمديد هنا التمديد الأفقي المتمثل في التوسيع³ ، أو التمديد الرأسي المتمثل في التعلية⁴ ، أو كلاهما معا⁵؟.

1- إيمان شخاب ، الرقابة الإدارية على أدوات التهيئة و التعمير ، مذكرة ماستر ، قانون إداري ، جامعة بسكرة ، سنة 2013، ص33

2- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة

الجزائر ، 2007، ص58*

3- يقصد به الزيادة في مساحة أو حجم المبنى.

4- يقصد به ارتفاع البناية في إقامة مبنى أو أدوار جديدة فوق المبنى أو الأدوار القديمة.

5- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، ص17

و عليه فإن مصطلح التمديد يشمل التعلية و التوسيع معاً¹ , حيث أنه في العديد من الأحيان لا يتم استخراج الرخصة , خاصة إذا تعلق الأمر بالتوسع الداخلي مثل ضم غرفتين صغيرتين و جعلهما غرفة واحدة كبيرة , مما قد يؤثر على أسس البناء و التصميمات الأولية التي تمت بناءا على دراسات سابقة² , مما يستوجب الحصول على رخصة البناء لهذا التوسيع , وهذا طبقا لما أقره الغرفة الثالثة لمجلس الدولة في قرارها³ الصادرة بتاريخ 2000/06/17 "حيث أنه و في قضية الحال , فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها قانونا , مما يتعين القيام بإجراءات الهدم"

و حفاظا على سلامة المباني من الانهيار , فقد وضع المشرع الجزائري حدا معيناً للتعلية يتلاءم و و القواعد الهندسية لتحميل البناء , سواء كان ذلك طوابق أو غرف إضافية , مما يستوجب الحصول على رخصة البناء للتعلية.

ثانيا : النطاق المكاني لرخصة البناء:

يقصد بالنطاق المكاني المناطق التي يشترط فيها رخصة البناء قبل البدء في إشغال البناء. حيث أنه في ظل القانون 82-02 نجد أن رخصة البناء تشترط في المناطق التالية¹ :

-المساحات الحضرية و مناطق التوسيع : مراكز البلديات , المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة, المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة و القابلة للتوسيع .

1-محمد أحمد فتح الباب ، النظام القانوني لاحكام البناء في مصر ، دار النهضة العربية ، مصر ، 1997،

ص141

2-عليدة دريم ن الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، الطبعة الأولى ، قانة للنشر و التوزيع ، باتنة 2001، ص66.

3 -مجلس الدولة، الغرفة الثالثة ، قرار رقم 179545، الصادر في 2000/06/17، ساجية حماني ، ص11.

4-المادة 03 من القانون 82-02-المؤرخ في 1982/02/06 المتعلقة برخصة البناء و رخصة التجزئة الأراضي للبناء، ج العدد6 الصادرة بتاريخ 1982/02/09.

- المناطق الريفية ذات الطابع الفلاحي .
- المناطق ذات الطابع المميز أو المناطق المميزة المهيأة.
- المناطق المطلوب حمايتها و المصنفة من قبل الإدارات المعنية.

غير أن هناك مناطق أخرى مستثناة من إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل البدء في الأشغال و المحددة بنص المادة 04 من قانون 82-02¹.

و على الرغم من هذه الاستثناءات التي لم يخضعها المشرع سوى للتصريحات بالأشغال², فإنه يعود مرة أخرى ليجعل من كل رخص البناء إلزامية في كل عملية بناء مهما كان موقعها والمحدد في نص المادة 05 من هذا القانون .

و بصدر القانون 90-29 الساري المفعول و المتعلق بالتهيئة و التعمير نجده لم يتناول في مضمونه النطاق المكاني للرخصة , ما عدا الاستثناء المتمثل في البنايات التي تحتمي سرية الدفاع الوطني³, حيث يتوجب على هذه الأخيرة السهر على توافيقها و الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعمران.

و بمفهوم المخالفة , فإن كل المناطق تشترط فيها رخصة البناء إلا الاستثناء المذكور أعلاه , وما

يلاحظ على هذا التعديل الذي جاء به المشرع العمراني على النطاق المحلي لرخصة البناء هو

تعديل إيجابي , وذلك نظرا لتقليصه من الاستثناءات⁴, حيث أصبحت رخصة البناء وجوبية

1-تنص المادة 04 من القانون 82-02 على : المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة و التي ليست مراكز لبلديات ما عدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من الشطر الأول من المادة 03 سالف الذكر.

2-المادة 05 من القانون 82-02، مرجع سابق.

3-المادة 53 من القانون 90-29، مرجع سابق.

4- الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص144.

في جميع المناطق ما عدا الاستثناء الوحيد المذكور أنفا كلما توفرت في عملية البناء الشروط السالفة الذكر.¹

المطلب الثاني

شروط منح رخصة البناء

إن الحق في البناء مرتبط بحق ملكية الأرض سواء باستغلالها أو استعمالها أو التصرف , لذا نجد من الناحية القانونية قبل منح رخصة البناء يجب التأكد من صفة طالب الرخصة و تحديد أعمال البناء التي يستوجب الحصول على الترخيص بالبناء قبل الشروع .²

نظرا لأهمية و خطورة هذا الحق بالنسبة للآثار التي تترتب عنه خاصة بالنسبة للأراضي الفلاحية فإن حرية لم يتركها المشرع الجزائري على إطلاقها بل وضع له قيود وفق نظام قانون صارم.³

1-أمنة درابلة ، نعيمة طربوش ، مرجع سابق ، ص22.

2- عفاف حبة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة المفكر العدد السادس ، جامعة محمد الخيضر بسكرة 2010 ص 310

3-رمزي حوحو ، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، عدد04 ، ص 219

الفرع الأول

طلب الحصول على رخصة البناء

يعتبر الحق في البناء , أحد أوجه حق الملكية, حسب ما جاءت به نص المادة 50 من قانون 90-
29¹ و عليه على طالب الرخصة أن يكون مالكا لقطعة الأرض المعنية بالطلب , و نصت المادة 34
من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 09-307 " ينبغي أن يتقدم
بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو
الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية"².

حسب نص المادة سالفه الذكر , نستنتج أن هناك أشخاص آخرين غير المالك لقطعة الأرض لهم
الحق في طلب رخصة البناء باعتبارهم أشخاص يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي , تدعيما
للاستثمارات و الأنشطة الاجتماعية .

أولا : صفة طالب رخصة البناء :

يقصد بالصفة طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء و العقار.

أولا : المالك : سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعلية إن يقدم عقد الملكية أو كانت ملكية عن
طريق التقادم فيقدم شهادة الحياة طبقا للقوانين .

ثانيا : وكيل المالك : و تكون هذه الوكالة بأن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة
البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني³ .

1-المادة50 من القانون 90-29ن مرجع سابق

2-المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 09-307.

3 - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ،ص 24 ص25

و لم يشترط المشرع نوعا معيناً من الوكالة سواء كانت وكالة عامة أو خاصة .

ثالثا : المستأجر لديه المرخص له قانونا : فيمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال البناء

أن يطلب رخصة البناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة .

رابعا : الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: كالجهاث التي يمكنها الاستفادة

من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة ، و أصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض

الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة ، و كذلك بعض الأشخاص

الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين

يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود.

الفرع الثاني

مضمون طلب الحصول على رخصة البناء

● تقديم طلب رخصة البناء موقعا من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو

الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية¹ .

يجب أن يدعم الملف بالوثائق التالية:

-تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة و شبكات الخدمة مع

بيان طبيعتها و تسميتها على السلم 1/2000 أو 1/5000

● مخطط كتلة البناءات و التهيئة معد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يتضمن :

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجيهها و رسم الأنسجة عند الاقتضاء .

1- عفاف حبة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مرجع سابق ، ص 314

- نوع الطوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها .
 - ارتفاع البنايات الموجودة أو المبرجة أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية و الغير مبنية .¹
 - المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض .
 - بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و نقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرجة على المساحة الأرضية .
 - تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المشتملة على شبكة المياه الصالحة للشرب و شبكة صرف المياه القدرة و الكهرباء و التدفئة و الواجهات بما في لك واجهات الأسبحة و المقاطع الترشيدية.
- ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المجالات على التصاميم و يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو هدمها أو الأجزاء المبرجة و ذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.²

1-المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 09-307 ، ص75

2- عفاف حبة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مرجع سابق ، ص 316

الفرع الثاني

الجهات المختصة بمنح رخصة البناء

تولى قانون التهيئة و التعمير تحديد الجهة الإدارية المختصة بإصدار رخصة البناء بحيث خول الاختصاص في منحها إلى جهات و سلطات مركزية ولا مركزية بناء على طبيعة الأشغال المجمع القيام بها و مدى أهميتها من الناحية المحلية و الوطنية.¹

وقد حددت المواد 65،66،67 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير² و المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19 بمنح رخصة البناء كأصل عام لرئيس المجلس الشعبي البلدي ثم الوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير.³

أولا : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء

بالرجوع للمادة 95 من قانون البلدية 11-10 يتبين لنا أنه قد منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة منح رخصة المتعلقة بالتعمير حيث جاء فيها: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما"¹

و كذلك المادة 65 من القانون 90-29 يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء بصفته ممثل للبلدية لجميع البنايات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع إلزامه إطلاع الوالي بنسخة من رخصة البناء و يبلغ إلى صاحبه خلال مدة 20 يوم الموالية لإيداع الطلب ، وبالتالي يترتب على منح رئيس المجلس الشعبي البلدي الصفة في تسليم هذه الرخصة كممثل للبلدية وخضوعه للصيانة

1-مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، الجزء 02 نظرية الإختصاص ، ديوان المطبوعات الجامعية ، سنة 2009، ص69.

2-أنظر المواد65-66-67 من القانون 90-29ن مرجع سابق

3-المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

3- المادة 95 من القانون البلدية 11-10.

الإدارية من طرف الوالي .

أما بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي ، فيترتب عليه منحه الصفة بتسليم هذه الرخصة خضوعه للسلطة الرئاسية للوالي .¹

ثانيا : اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء

ذكر قانون 90-29 في المادة 66 منه استثناء على القاعدة العامة التي خولت تسليم رخصة البناء من قبل الوالي و تكون في الحالات التالية :

-البنائات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية .

-منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية .

- اقتطاعات الأرض و البنائات الواقعة في المناطق الساحلية المشار إليها في المواد 44،45،46،48،49 و المتعلقة بالبنائات الواقعة في المناطق الساحلية بما تتضمنه من غابات و تراث وطني و طبيعي و ثقافي و تاريخي و الأقاليم ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد و التي يحكمها نخطط شغل الأراضي مصادق عليه² .

وكذلك ذكرت المادة 49 من المرسوم 15-19 بعض المشاريع التي يسلم الوالي رخص بناءها و هي :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة عمومية و محلية.

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية³.

1-المادة 65 من القانون 90-29، مرجع سابق.

2- المادة 66 من القانون 90-29، مرجع سابق.

3-المادة 49 من المرسوم 15-19، مرجع سابق.

ثالثا : إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء

يتحدد إختصاص الوزير بمنح رخصة البناء حسب المادة 67 من القانون 90-29 إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية و لا يصدر قراره إلا بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين .

و كذلك ذكرت المادة 49 من المرسوم 19-15 بعض المشاريع التي يسلم رخص بنائها الوزير المكلف بالتعمير و تتمثل في :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- الإشغال و البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة¹.

و يلاحظ مما سبق أن المعيار المعتمد من قبل المشرع العمراني في توزيع الإختصاص بين الأشخاص الثلاثة غير محدد و غير دقيق كونه أعتمد على مصطلحات مرنة كالإستراتيجية ، المصلحة الوطنية و هذا ما قد يترتب عليه تنازع الإختصاص و منه الإضرار بالمصلحة العامة و الخاصة معا².

و في الأخير تجدر الإشارة إلى أن عمليات البناء و التهيئة على الأراضي التابعة لوزارة الدفاع الوطني تخضع لموافقة وزير الدفاع الوطني حسب المادة 09 من الأمر 84-02 المؤرخ في 08/09/1984 يتضمن تعريف الأملاك العسكرية و تشكيلها و تكوينها وتسييرها³.

1- المادة 49 من المرسوم 15-19 .

2- عزراوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العام ، جامعة الجزائر بن عكون 2007 ص 53

3 - للتفصيل إرجع للأمر 84-02 المؤرخ في 18/09/1984 يتضمن تعريف الاملاك العسكرية و تشكيلها و تكوينها و تسييرها الجريدة الرسمية ، العدد 38 ، لسنة 1984

المطلب الثالث

مظاهر البت في طلبات برخصة البناء

تتجلى مظاهر البت في طلبات رخصة البناء في ثلاثة حالات ، وهي كالآتي :

إما قبول رخصة البناء، و يكون ذلك بتوافر جميع الشروط المطلوبة في الطلب أو برفض الطلب لعدم توافر الشروط القانونية فيه ن أو بتأجيل البت في الطلب.

الفرع الأول

القبول الصريح لطلب رخصة البناء

عندما يكون الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا ، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة¹.

تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب و إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية²، و توضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي ، و تحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر.

و إعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من أجل تمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب و الذي يدوم نشره مدة سنة و شهر.

1-الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ،ص36

2-المادة 45 من المرسوم التنفيذي 91-179

الفرع الثاني

رفض منح رخصة البناء

و يكون الرفض بموجب قرار مسبب و يتمحور التسبب عادة في عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه و كذلك أيضا:

- المساس بالسلامة و الأمن العمومي
- المساس بالبيئة
- مخالفة أحكام شغل الأراضي
- المساس بالمناطق المحمية

عندما تمنح الرخصة أو تشمل على تحفظات فيجب أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة معللا.

الفرع الثالث : تأجيل البث في طلب رخصة البناء

يمكن للجهة الإدارية المختصة أن تؤجل الفصل في طلب رخصة البناء بموجب قرار إداري و هذا إذا كانت أداة التهيئة و التعمير قيد الإنجاز أو الإعداد، مع احترام المدة الزمنية المقررة قانونا وهي سنة على الأكثر¹.

كما نص عليه عليه المشرع الجزائري "يصدر قرار الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير و لا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة.

أما حالة عدم إجابة الإدارة المختصة طلب رخصة البناء لا بالموافقة و لا بالرفض ولا بالتحفظ رغم فوات الآجال القانونية و هي 3 أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية و 4 أشهر في جميع الحالات الأخرى ابتداء من تاريخ إيداع الطلب .

إن سكوتها يثير مشكلة قانونية فهل يفسر قبولا ضمينا أم رفضا لها ؟.

1- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 40

بالنسبة للقانون الفرنسي لا يثير سكوت الإدارة أي إشكالية إذ يفسر كأصل عام على أنه قرار ضمني بمنح الرخصة و هناك استثناءات من بينها حالة تقديم طلب رخصة البناء وفق الشروط القانونية فسكوت الإدارة بعد مرور شهرين يفسر على أنه قبول ضمني لمنح رخصة البناء. و بالرجوع للقانون الجزائري يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم ، في حالة عدم إقتناعه برفض طلبه أن يقدم طعنا سليما و أن يرفع القضية أمام الجهة القانونية المختصة في حالة سكوت السلطة أو رفضها.

المبحث الثاني

مفهوم البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

يعد البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء صورة من صور البناء غير القانوني في المجال العمراني، و يعتبر انتهاك لالتزام قانوني و المتمثل في رخصة البناء، و قد عرفت هذه الظاهر انتشار واسع في الآونة الأخير و هذا رجع لأسباب عديدة، و لتحديد مفهوم البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء يجب التوقف عند بعض النقاط الأساسية التي سوف نتناولها في هذا المبحث أهمها المقصود بالبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (المطلب الأول) كذلك أركان جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (المطلب الثاني) كما نبين أسباب وأثار البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.

المطلب الأول

المقصود بالبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

بعد تحديد المقصود بالبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء سوف تتضح صورته أكثر و يكون ذلك من خلال تعريف البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء(الفرع الأول) و صورته (الفرع الثاني)

الفرع الأول

تعريف البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

المشعر الجزائري لم يعطي لنا تعريفا مفصلا لجرمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء بل اكتفى بتكليفها على أنها جريمة من الجرائم المتعلقة برخصة البناء و من هذا المنطلق سوف نحاول إعطاء تعريف لها.

أولا : التعريف التشريعي

إن جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء تحدث عندما تكون هنالك رخصة بناء لكن مع مخالفة أحكامها ، لذلك كان لزاما على المستفيد من الرخصة احترام مضمون الرخصة و هذا ما نصت عليه المادة 76 من قانون 04-05 " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"¹، يعني أنه يمنع إقامة بناء مخالف للرسوم البيانية التي منح على أساسها الرخصة.

أما المادة 76 مكرر 05 من القانون السابق تنص على أنه "في حالة التأكد من عدم مطابقة

1-المادة 76 من القانون 04-05 مؤرخ في 14/08/2004 يعدل و يتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/02/1990 المتعلق

بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 2004، 51.

رخصة البناء المسلمة يحذر العون المخول قانونا محضر معاينة للمخالفة و يرسله إلي الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أثنين و سبعين (72) ساعة .

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبث في الدعوى العمومية ، إما القيام بالمطابقة أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة و الآجال المحددة ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا ، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف¹.

نلاحظ من خلال المادتين أن المشرع لم يعطينا تعريف مفصل لهذه الجريمة .

لكن بالرجوع إلى المادة 52 من قانون 90-29 يمكن أن نستخلص تعريف لهذه الجريمة على النحو التالي " جريمة القيام بأعمال البناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص ، هي قيام الشخص بعمل من أعمال البناء ، سواء تشييد المباني الجديدة ، أو تمديد المباني القديمة ، أو تغيير الذي يمس الحيطان أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم و التسييج ، على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة².

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي على خلاف المشرع الجزائري ، كان دقيقا في تحديد الأفعال المجرمة ، إذ انه أورد جزءا لمختلف الجرائم المرتكبة في هذا الميدان مع تحديد تكييفها القانوني حيث جرم كل :

1-المادة 76 مكرر 5 من قانون 04-05 ، مرجع سابق.

2-المادة 52 من القانون 90-19 ، مرجع سابق.

- العمليات التي يتم تنفيذها دون الحصول على مختلف التراخيص المتعلقة بها : كالبناء بدون رخصة ، إنشاء تجزئة بدون رخصة ، الهدم بدون رخصة .
- العمليات التي يتم تنفيذها دون احترام أحكام التراخيص ما جاء فيها من تحفظات و التزامات.
- العمليات التي تتم دون احترام ما جاء في أدوات التهيئة و التعمير .
- الأفعال التي من شأنها عرقلة حق زيارة بنايات و تفقدتها من قبل أجهزة الرقابة المختصة.

ثانيا : التعريف الفقهي

حاول بعض الفقهاء تعريف جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء على أنها :

"الجريمة التي لا يراعي فيها مالك البناء أو المهندس أو المقاول الأصول الفنية الواجب مراعاتها، فالمبنى يجب أن يكون مطابقا للمواصفات والأصول الفنية في حالة إنشائه وتنفيذ أعمال البناء حسب النماذج والرسومات الهندسية واستخدام مواد البناء المطابقة للأصول الفنية والمواصفات العامة"¹.

" هي الجريمة التي يتم فيها إدخال تغييرات جوهرية في الرسومات المعتمدة دون حصول على تراخيص من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم"².

من خلال هذين التعريفين نستخلص أن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء هو :

1- السيد أحمد مرجان ، تراخيص أعمال البناء و الهدم (بين تشريعات البناء و الاوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحداث أحكام القضاء) ،

دار النهضة العربية ، مصر ، 2002 ص 419.

2- محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية ، دار الفكر الجامعي 2006، مصر ، ص 23.

" قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة للأصول الفنية الرسومات والبيانات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص¹".

الفرع الثاني

صور جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

إن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء يكون بالإخلال أو التعدي على الأحكام والمواصفات الواردة في رخصة البناء وقد يشمل على تجاوز معامل شغل الأرضية يفوق أو يقل عن النسبة المقررة عدة احترام الارتفاع المرخص به الإستلاء على ملكية الغير تعديل الواجهة أو إنجاز منفذ في حين أن المشرع الجزائري أعطى أكثر تفصيل لهذه الجريمة في المادة 50 الملغاة من المرسوم التشريعي رقم 07-94².

أولاً: تجاوز معامل شغل الأرضية يقل أو يفوق النسبة المقررة

المقصود بمعامل شغل الأرضية هو حاصل نسبة مجموع المساحة المبنية إلى المساحة الكلية للقطعة الأرضية مما بين كثافة المساكن في محيط معين وتحدد تنظيمات خاصة الكثافة المقبولة في أجزاء البلدية (الأجزاء الحضرية أ، خارج الأجزاء الحضرية من البلدية)³.

إن هذا المعامل جد مهم يتم تحديد نسبته من تقرير مخطط شغل الأراضي ودفتر شروط التجزئة

1- حامد عبد الحليم الشريف ، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص ، ط2 ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر ، 1994 ، ص51.

2- ديبح زهيرة ، أزمة البناءات اللاشعرية و طرق معالجتها ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع إدارة عامة و مالية ، جامعة يوسف بن خدة الجزائر ، 2000-2001 ، ص 56

3- محمد سبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون الاعمال ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، الجزائر ، 2006-2007 ن ص 106-107.

للذان يرفقان بملف رخصة البناء وذلك بناء على معطيات ميدانية ومتطلبات مستقبلية ويرتبط معامل شغل الأرض بمعامل الاستيلاء على الأرض وعلى البناية¹، وبالتالي يعتبر تجاوز معامل شغل الأرضية صورة من صور البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء لأن محتوى رخصة البناء بين معامل شغل الأرض

ثانيا : عدم احترام الارتفاع المرخص به :

يكون عدم احترام الارتفاع المرخص به بإضافة طابق أو أكثر حيث يكون مخالف لمواصفات الرخصة الممنوحة وعادة ما يلجأ إلى هذا النوع من البناء غير القانوني من أجل إشباع حاجيات السكان علما أنه يكون علو البناء مقيد في أدوات التهيئة والتعمير في دفاتر الشروط للتجزئات وتنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 في إنجاز أي بناء على حافة الطريق العمومي يجب أن يكون علوها لا يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين جانبي الطريق لكن هناك بعض المباني أين يكون علو البناء غير مقيد نظرا لخصوصيتها وأهميتها في المجال الاقتصادي والإداري².

ثالثا : الاستيلاء على ملكية الغير

يقصد بالاستيلاء على ملكية الغير تغيير في الحدود المرسومة للمشروع بتواجد جزء من وعاء مشروع البناية على الرصيف أو على الملكية المجاورة للغير أو بقسمة القطعة الأرضية إلى أكثر من قطعة أو ما يصاحبها من تشويه إداري و ميداني لمشروع البناء³.

كما تعود أسباب الاستيلاء على ملكية الغير إلى غياب سياسة عقارية ناجحة و نقص

1-تكواشت كمال ، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، الجزائر 2008-2009 نص 99.

2--المادة 23 من المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

3--تكواشت كمال ، مرجع سابق ، ص 35

الرقابة و عدم احترام القوانين و عدم تطبيقها تطبيقا صارما¹.

رابعا: تعديل الواجهة و إنجاز منافذ غير قانونية

المقصود بتعديل الواجهة و إنجاز منافذ غير قانونية بفتح أبواب أو منافذ إضافية مفضية على الساحة العمومية أو هدم جدار شقة أو شقتين و تحويل حيزها إلى محل تجاري ، و تجدر الإشارة إلى أن للواجهة جانبية ، جانب داخلي في خدمة و مصلحة صاحب البناية ، أما الجانب الخارجي فهو في خدمة مصلحة الجميع و ليس لصاحب البناية ، أن يتصرف لوحده في مصير واجهة المبنى بالتغيير دون إشراك الإدارة المعنية في ذلك².

الفرع الثالث

تميز البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عن بعض المفاهيم المشابهة له

نص المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير على الرخص باعتبارها أدوات للرقابة على أعمال البناء من بينها رخصة التجزئة عندما يتعلق الأمر بتجزئة أرض إلى قسمين أو أكثر وكذلك رخصة الهدم المتطلبية في حالة الهدم الكلي أو الجزئي للبنية يترتب مخالفة أحكام هذه الرخص جرّاء يعاقب عليها القانون .

1-جرورو أسيا ، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ن مذكرة لنيل شهادة الماستير في القانون ن فرع عقود و مسؤولية ن كلية الحقوق جامعة الجزائر ن 2003-2004 ، ص 3.

2-تكواشت كمال ، مرجع سابق، ص 34.

أولاً: تمييزه عن تقسيم الملكية تقسيماً غير مطابق لرخصة التجزئة :

تعتبر رخصة التجزئة الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري من الجهة الإدارية المختصة¹، حيث ترخص لمالك وحدة عقارية غير مبنية قسمة القطعة الأرضية إلى قطعتين أو أكثر من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية².

حيث يشترط لتقسيم ملكية عقارية غير مبنية أن يكون تقسيمها موافقاً للأحكام الواردة في رخصة التجزئة وإلا تعتبر جريمة كل أشغال التجزئة غير مطابقة لمواصفات هذه الرخصة وذلك باعتباره تجاهل للالتزامات التي تفرضها رخصة التجزئة .

كما حددت قواعد التهيئة والتعمير المراسيم المتعلقة بها عقوبات على كل من يخالف أحكام الرخصة نظراً لأهميتها في مجال البناء .

وتظهر نقطة الاختلاف بين جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء وجريمة تقسيم ملكيته تقسيماً غير مطابق لمواصفات رخصة التجزئة أن في الجريمة الأولى المخالف قد

خالف المواصفات المحددة في رخصة البناء أما في الجريمة الثانية المخالف قد خالف أو تجاهل الالتزامات المقيد لتقسيم الملكية العقارية الغير مبنية الواردة في رخصة التجزئة .

نلاحظ أن المشرع الجزائري في كل من رخصة البناء ورخصة التجزئة قد جرم كل الأفعال المخالفة لأحكام هذه الرخص وقرر لها عقوبات في إطار قواعد التهيئة والتعمير .

1- يظهر الفرق الجوهرى بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ، رخصة التجزئة تشترط في كل ملكية عقارية مبنية إلى قطعتين أو عدة قطع أما شهادة التقسيم فهي تعتبر و وثيقة إدارية تبين فيها شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام .

2- منصورى نورة ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، الجزائر 2010 ، ص 22.

ثانيا: تميزه عن أشغال الهدم غير المطابقة لرخصة الهدم

يشترط للقيام بعملية الهدم سواء الكلي أو الجزئي بناية الحصول المسبق على رخصة الهدم¹ ، باعتبارها من أدوات الرقابة على العقار خاصة المحمي منه، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة²

لذلك يجب مراعاة المواصفات والالتزامات الواردة في الرخصة عن طريق مطابقة أشغال الهدم لهذه الرخصة وإلا تعتبر جريمة كل أشغال الهدم غير المطابقة للرخصة ويعاقب عليها فاعلها وفقا للقانون الساري المفعول .

ويظهر التمييز بين كل من جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء وجريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم أن في هذه الأخيرة الشخص المخالف لم يحترم المواصفات الواردة في رخصة الهدم عند قيامه بتلك الأشغال .

أما في ما يتعلق بجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء فالمخالف في هذه الحالة لم يرقم بمراعاة الأحكام الواردة في رخصة البناء والتي تشمل إحدى هذه الصور ك تجاوز معامل شغل الأرضية، عدم احترام الارتفاع المرخص به الاستيلاء على ملكية الغير تعديل الواجهة وإنجاز منفذ .

1-تنص المادة 60 من قانون 90-29 ، مرجع سابق ، على أنه "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية.

2-جعلاب رشيد ، التهيئة الإقليمية و التخطيط العمراني في الجزائر (حالة تطبيقية ، مدينة سطيف)ن مذكرة تريض ن الدفعة 33 ، المدرسة الوطنية للإدارة ، الجزائر ، 2000 ص 35-36.

المطلب الثاني

أركان جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

تعد جريمة البناء الغير المطابق لمواصفات رخصة البناء أخف وطأة عن جريمة البناء بدون رخصة¹ ، وتكفي على أنها جريمة سلبية لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل سلبي يتمثل في الامتناع عن مراعاة المواصفات التي تفرضها رخصة البناء² ، وهي جريمة وقتية لأن نشاط الجاني يحدث في وقت محدد وينتهي بمجرد ارتكاب الجريمة وهذه الجريمة³ ، مثلها مثل جرائم العمران التي تتركز على أركان تضيئي عليها سمة مخالفة الالتزامات القانونية المقررة في رخصة البناء وهذه الأركان تتمثل في الركن المادي (الفرع الأول) والركن المعنوي (الفرع الثاني)

الفرع الأول

الركن المادي

إن قوام جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء هو قيام مالك المشروع أو المقاول أو المهندس المعماري بمخالفة أحكام رخصة البناء الممنوحة من طرف الجهة الإدارية المختصة و نستنتج من ذلك أن الركن المادي لهذه الجريمة يتكون من عنصرين:

أولاً: إقامة بناء

و هو العنصر الإيجابي و يقصد به قيام المالك بإقامة البناء وفقاً لإحدى الصور الواردة في المادة 52 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير⁴ .

1- تجدر الإشارة أن جريمة البناء بدون رخصة أخطر الجرائم و أقصاها في مجال البناء حيث أن المخالف في هذه الحالة يضرب بأحكام القانون عرض الحائط حيث أنه يقدم بإنشاء مباني أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة

2- بزغيش بوبكر ، رخصة البناء آلية الرقابة في مجال التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون الأعمال ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، الجزائر ، 2006-2006 ، ص 107

3- الجريمة الوقتية هي تلك التي ترتكب و تستكمل جميع أركانها في زمن محدود ، قصير نسبياً أما الجريمة المستمرة هي تلك التي يستغرق ارتكابها و استكمالها زمناً طويلاً نسبياً

4- تنص المادة 52 من القانون 90-29

ثانيا: مخالفة أحكام رخصة البناء

يقصد بمخالفة أحكام الرخصة أو المواصفات أن الشخص المخالف يقوم بتشييد بناء غير مطابق للقيود أو الالتزامات الواردة في الرخصة، بمعنى أنه رغم وجود رخصة البناء لكن تم مخالفة أحكامها كقيام بناء مخالف لمخططات البناية التي منحت الرخصة على أساسها¹.

الفرع الثاني

الركن المعنوي

إن جريمة البناء غير المطابق مواصفات رخصة البناء هي جريمة عمدية يشترط لقيامها توفر القصد الجنائي لدى المخالف و من ثم فإنه يجب أن يتوافر لديه العلم و الإرادة.

أولا: العلم بمخالفة مواصفات رخصة البناء

حسب الآراء الفقهية أنه يكفي لقيام الركن المعنوي أن تنصرف إرادة الجاني إلى الفعل، و أن يحاط علما بالوقائع المتصلة به اتصالا يحدد دلالاته الإجرامية، و أن يتوقع تحقق النتيجة الإجرامية المترتبة على سلوكه الإجرامي و بهذا تتحقق معرفة الفاعل أنه يركب فعلا ممنوعا و تتحقق بذلك إرادة مخالفة القانون.

و لقيام جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء لا بد أن يكون مالك المشروع أو المهندس أو المقاول على علم بماديات الجريمة و كل الوقائع التي تتعلق بها، أي يكون على علم بمخالفة الأحكام الواردة في رخصة البناء، فإذا انتفى العلم في هذه الحالة ينتفي القصد باعتباره من العناصر الأساسية المكونة للقصد الجنائي لذلك اشترط المشرع توفر علم الفاعل لما هو مقبل على ارتكابه و مخالفته للقواعد القانونية .

1- خضراوي أمال ، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع إدارة و مالية ، فرع إدارة و مالية أ جامعة بن يوسف

بن خدة الجزائر ، 2009-2010 ، ص 82

ثانيا: إرادة إحداث النتيجة

يتطلب القصد الجنائي لتوفره انصراف الإرادة إلى النتيجة الإجرامية فضلا عن انصرافها إلى السلوك الإجرامي و على ذلك تعتبر النتيجة إرادية إذا كانت تمثل الغرض الذي يسعى الفاعل إلى تحقيق سلوكه الإجرامي، كما تعتبر هذه النتيجة إجرامية إذا كانت تتطابق مع النتيجة التي عينتها القاعدة الجنائية و بارتباط الإرادة بالنتيجة يتكون القصد الجنائي¹.
يجب أن تنصرف إرادة المخالف إلى وضع عنصر الجريمة موضوع التنفيذ أي تكون له إرادة في إحداث النتيجة المجرمة، زيادة على توافر العلم بمخالفة مواصفات رخصة البناء لا بد أن تتجه إرادة الفاعل إلى تحقيق النتيجة الإجرامية من وراء قيامه بذلك السلوك.

المطلب الثالث

أسباب و آثار البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

للقضاء على أي ظاهرة مهما كان نوعها، لا بد من البحث عن أسبابها و العمل على علاجها للحد منها، فظاهرة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء بالرغم من تعدد القوانين و المراسيم المنظمة للبناء و السياسة المنتهجة في مجال التعمير، إلا أنها في تزايد مستمر و لعل ذلك يرجع لأسباب كثيرة و متنوعة (الفرع الأول)؛ كما يترتب عن هذه الظاهرة آثار سلبية تمس عدة ميادين (الفرع الثاني)

1- عمراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، (مالك البناء ، المهندس المعماري ، المقاول) ، مذكرة لنيل

شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون جنائي ، جامعة الجزائر ، بن عكنون ، الجزائر 2000-2001، ص 144

لفرع الأول

أسباب البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

هناك أسباب قانونية بداية من عدم فعالية قوانين البناء و التعمير و أخرى عامة تتمثل في أسباب سياسية واجتماعية و ثقافية.

أولاً: الأسباب القانونية

لقد أشارت المادة 75 من قانون رقم 90-29 إلى شهادة المطابقة¹، و نظم أحكامها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 و هي أهم وسيلة من وسائل الرقابة البعدية، تمكن الإدارة من مراقبة مدى احترام البناء عند إنجازه لأحكام الرخصة الممنوحة بالبناء، حتى تمكن بواسطتها ترخيص بفتح أماكن للجمهور و السكن، و قد ألزم المشرع و الإدارة ممثلة في لجنة مراقبة المطابقة بالانتقال لمعاينة البناء المنجز و مدى احترامه لحدود الرخصة الممنوحة.

كما نصت على ذلك المادة 58 من المرسوم السابق الذكر²، و على الإدارة أن تمنح لطالب الشهادة موافقتها أو تبليغه بتحفظاتها في أجل 3 أشهر من تقديم الطلب و إلا فإنه يرفع طعنا في حال السكوت و إذ لم ترد السلطة المختصة على طلبه في أجل شهر واحد، فإن سكوت الإدارة يعتبر بمثابة موافقة ضمنية على منح شهادة المطابقة، و بالتالي فإن إشكالية اعتبار السكوت الضمني يعتبر موافقة مازالت قائمة مع ما يمثله ذلك من خطورة، خاصة إذا كان عدم الرد نتيجة تهاون وإهمال حيث يصبح استقبال الجمهور في مبنى لا يمنح له شهادة المطابقة أمر يقلل من أهمية هذه الشهادة و في نفس الوقت يشكل خطر على الجمهور.

كما أن المادة 73 من القانون رقم 90-29، حولت للوالي و رئيس المجلس الشعبي

1-المادة 75 من قانون 90-29 ، مرجع سابق.

2-المادة 58 من المرسوم التنفيذي 91-176. مرجع سابق.

البلدي الانتقال دوريا لتفقد البنايات و معاينة كل الوثائق المتعلقة بالبناء و يكاد يكون هذا الحق شرفيا أكثر منه فعليا¹.

غير أن تقاعس الإدارة في متابعة الأشغال بالإضافة لبطء إجراءات التقاضي كثيرا ما يجعل البناء يفرض كأمر واقع إذا رفعت الدعوى متأخرة للقضاء.

كما أن المشرع الجزائري بإلغائه المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 التي تبين نطاق جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء و العقوبة المقررة لها جرد الأعوان المؤهلين قانونا للبحث عن المخالفات من سلطة الأمر بوقف الأشغال و الذي يعتبر إجراء ضروريا لتفادي تفاقم الجريمة و يقلل من الأخطار التي يمكن أن تحدث في حالة استمرار البناء.

ثانيا : الأسباب العامة

يمكن حصرها في أسباب سياسية و اجتماعية و ثقافية و هي كما يلي :

1- الأسباب السياسية : تلعب السياسة العامة للدولة دورا مهما يؤثر على مختلف الجوانب و منها قطاع البناء و التعمير الذي أثرت عليه الظروف السياسية التي عاشتها الجزائر و خاصة في مرحلة العشرينية السوداء ، و يعد أكبر حدث سياسي بعد الاستقلال الذي نتج عنه نزوح سكان الأرياف و توجيههم إلى المدن بسبب الأعمال الوحشية التي مورست ضدهم من قبل الإرهاب³.

و في هذه المرحلة عرف البناء في الجزائر تدهورا مستمرا ، بسبب الظروف الأمنية المضطربة

و المأساة الوطنية ، حيث ان الدولة كان همها الوحيد هو البحث عن الأمن و السلم للخروج من هذه المأساة مما أدى إلى إهمال عدة قطاعات من بينها قطاع التعمير .

و أهملت الدولة اهتمامها بمسألة حصول الأفراد على رخصة البناء، أو حتى لو منحت لهم

1- أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي 91-176 ، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 73 من القانون 90-29 ن مرجع سابق.

3- تكواشت كمال ، مرجع سابق، ص39.

الرخصة فقد تكون غير مطابقة للمعايير المنصوص عليها في قانون التعمير 90-29، بل أكثر من ذلك إن منحت للأفراد رخصة بناء صحيحة و مطابقة لكل المعايير، فإن الأفراد بدورهم لا يراعون ما هو وارد في الرخصة مما يؤدي إلى انتشار ظاهرة البناء الفوضوي و الذي يشمل البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

2- الأسباب الاجتماعية: عرف المجتمع الجزائري نمو ديمو غرافي سريع خاصة بعد الاستقلال أثر كثير في ظهور البناء غير المشروعة، و هذا نتيجة حدة أزمة السكن أين أصبح شغل الشاغل للأفراد هو الحصول على السكنات مهما كانت كيفية بناءها و مواقع

تواجدها مما أدى إلى الاستيلاء على المباني و العقارات غير المبنية التي تركها المعمرون و التي تحولت إلى تجمعات سكنية و أحياء قصديرية¹.

ليتأزم الوضع أكثر في فترة التسعينات بسبب الاضطراب الأمني أين انتشرت ظاهرة النزوح الريفي و الهروب من بعض المناطق المضطربة أمنيا نحو المناطق الآمنة و عليه انتشرت البناء غير المطابقة لرخصة البناء، و هذا يدل أن الدولة الجزائرية رغم أزمة السكن التي انتشرت بصورة سريعة إلا أنها لم تجعلها من أولوياتها و من الطبيعي أن يسعى المواطن إلى توفير مسكنه و لو على حساب القوانين و الأنظمة.

3- الأسباب الثقافية: نتيجة لنقص الوعي الثقافي لدى الجزائريين خاصة الثقافة العمرانية أدى ذلك إلى تشييد المباني بصورة غير حضارية و مشوهة للمظهر الجمالي للمدن و نتيجة لعدم التوعية بقوانين البناء و التعمير، حتى و إن كان البعض على علم بها فإنه لا يلجئون إلى تسوية وضعية البناء غير المطابقة لرخصة البناء، تخوفا من مصير تلك المباني التي يشعلونها و هو فقدانها أو هدمها إذا ما اتخذت الإجراءات القانونية لتسويتها.

1- جبري محمد ، الناظر القانوني في ولاية الجزائر ن مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، فرع إدارة عامة ، جامعة الجزائر ، ص35-

الفرع الثاني

أثار البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

إن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء يخلف عدة أثار منها الآثار العمرانية و البيئية و الآثار الاجتماعية و الآثار الثقافية .

1- الآثار العمرانية و البيئية: إن البناءات الغير قانونية لا تهتم بالمصلحة العمرانية العامة حيث أنها تغلب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة و فقدانها للمقومات الحضارية للمدينة ، من جهة أخرى يترتب عنها ضرر مادي بالنسيج العمراني و المتمثل في المساس بالجمال الطبيعي و الهندسي ، إذ تتميز البناءات غير القانونية بخلوها لأي ذوق هندسي سليم ، فهي تفتقد لجماليات الهندسة المعمارية و الانسجام مع المحيط ، فالمهم بالنسبة للقائمين بها زيادة الطوابق و العلو دون الأخذ بعين الاعتبار الهندسة المعمارية ، مما يؤدي إلى سقوطها في حالة الكوارث الطبيعية¹

2- الآثار الاجتماعية: و هذه الآثار تتمثل في :

أ- انخفاض مستوى التعليم و انتشار الأمية : يتأثر التعليم بصورة مباشرة بمستوى الدخل لان مردود الفرد في أي نشاط يمارسه يتأثر بنسبة كبيرة بالبيئة الاجتماعية التي يعيش فيها ، فالعيش في منطقة عمرانية حضارية أو في منطقة عمرانية فوضوية يؤثر على المردود العلمي و الثقافي للفرد

ب- انحراف سلوك الأفراد: يؤدي البناء غير القانوني إلى انتشار الآفات الاجتماعية و لجوء الفرد إلى ممارسة العنف و استخدام القوة ضد الآخرين و لجوءه إلى ارتكاب الجرائم نظرا للظروف الاجتماعية المزرية التي يعيشها في أجواء الأحياء الفوضوية ، و يرى الدكتور عبد الحميد ديملي بأن:

1- تكواشت كمال ، مرجع سابق ن ص60.

"المحيط السكني الذي يكتظ بالبنائات غير القانونية فيها ينشأ الأطفال و تتعرض الصداقات و تنمو العلاقات و تزدهر ، و تتور الخلافات و الصراعات و الضغائن ، و ينمو الشعور بالانتماء و الاندماج و تنمو كافة الأعراض المرضية من القلق و الانطواء و الانحراف و العداوة و الإجرام"¹ .

يؤثر طبيعة المسكن الذي يشغله الفرد بشكل كبير في تكوين شخصيته ، كما يعد عاملاً أساسياً تتأثر به صحة الفرد النفسية و الجسدية و الاجتماعية² .

3- الآثار الثقافية: إن محيط الأشخاص النازحين من الريف إلى المدينة يشبه كثير المحيط الذي هاجروا منه و هذا لتقارب العادات و التقاليد و مختلف القيم الاجتماعية لأن هذا المحيط جزء لا يتجزأ من عالم الريف و هذا ما يجعلهم يتمسكون بالقواعد القروية و رغم القوانين التي تمنع أو تسمح بتطبيقها، كما هو الحال في إلزامية الحصول المسبق على رخصة البناء و ضرورة احترام كل أحكامها، إلا أنهم لا يهتمون إطلاقاً بهذه القوانين بل أكثر من ذلك يتجاهلون وجودها وهذه الأنماط السلوكية التي تعبر عن التخلف و تجعل الإنسان دائماً يعود للوراء³ .

1- عيسى بن دوح ، تسوية البنائات غير الشرعية في القانون .

2- وناسي سهام ، النمو الحضري و مشكلة لسكن و الإسكان : دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020 مسكن ، مذكرة لنيل ماجستير في علم الاجتماع الحضري ، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية ، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، الجزائر ، 2008-2009 ، ص 144 .

3- تكواشت كمال ، مرجع سابق ، ص 60 .

نستنتج أن البناء غير المطابق لمواصفات البناء رخصة البناء هو قيام المعني بأعمال بناء مخالفة للرسومات البيانية و التي منح على أساسها الترخيص و ذلك بعدم احترام الارتفاع المصرح به ، تعديل الواجهة المطللة على الساحة العمومية أو تمديد البناية و لا يراعي في ذلك الإحكام الواردة في الرخصة ، وهي من الجرائم العمدية لأنها مؤسسة على الركن المادي و المتمثل في الشروع في التشييد أو البناء المخالف للرخصة بالإضافة إلى العلم بذلك ما يعبر عن الركن المعنوي أو لإرادة الجاني في ارتكاب أعمال مخالفة لأحكام الرخصة و هذا راجع لأسباب متعددة وما قد ينجر عن ذلك من آثار قد تشوه المنظر الجمالي للعمران بالإضافة إلى التأثير البيئي هذا على الرغم من ترسانة النصوص القانونية الصادرة في مجال التهيئة و التعمير التي تسعى إلى الحفاظ على الطابع العمراني ، إلا أن المشرع الجزائري يحاول دائما إيجاد حلول لهذه الأوضاع حيث اقترح إجراء التسوية للبنائيات المشيدة قبل 2008 و ذلك في إطار قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

الفصل الثاني

تسوية المنازعات المترتبة عن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

إن رخصة البناء باعتبارها القرار الإداري الذي يتضمن الترخيص بالقيام بإعمال البناء و التشييد و غيرها ، فإنها تكون موضوع عدة مخالفات أهمها تجاوز حدود الرخصة ، لذلك نجد أن المشرع الجزائري حاول إيجاد حلول لهذه المخالفات عن طريق و ضع وسائل قانونية لتسوية وضعية البناءات غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء (المبحث الأول) كما قام بتشديد العقوبات بالنسبة لمرتكبي مخالفات تشييد بنايات غير قابلة للتسوية القانونية و هذا من خلال منح القاضي سلطات واسعة خاصة في حالة العود (المبحث الثاني).

المبحث الأول

التسوية القانونية للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عن طريق تحقيق مطابقتها

لقد سعى المشرع الجزائري لمحاربة ظاهرة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء و ذلك باستدراك النقائص الموجودة في النصوص القانونية بإضافة إلى سن قوانين جديدة تواكب المشكلة و آخرها قانون رقم 08-15 ، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، إذ تعد شهادة المطابقة الوسيلة التالية لرخصة البناء و هي علاجية فمن تحصل على رخصة بناء يجب التقيد بما جاء فيها¹ ، و يتضح دورها أكثر في استظهار مجال تحقيق مطابقة البناءات (المطلب الأول) و إجراءات تحقيق مطابقة البناءات (المطلب الثاني) و الجهات المختصة بالفصل في طلب تحقيق المطابقة (المطلب الثالث) .

1-الفاضل حمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، دار الهومة ، الجزائر ،2006، ص 107

المطلب الأول

مجال تحقيق المطابقة

عرف المشرع الجزائري إجراء تحقيق المطابقة في المادة 02 من قانون رقم 08-15: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم ، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير " .

لقد نص المشرع الجزائري في القانون السالف الذكر المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، على البناءات القابلة للتسوية¹ ، و البناءات غير القابلة للتسوية و ذلك بتحديد البناءات القابلة لتحقيق المطابقة (الفرع الأول) و البناءات غير القابلة لتحقيق المطابقة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول

البناءات القابلة لتحقيق المطابقة

تتمثل البناءات القابلة لتحقيق المطابقة وفق قانون رقم 08-15 في جميع البناءات المشيدة قبل صدور هذا القانون سواء كانت متممة أو في طور الإنجاز و هذا ما تنص عليه المادة 14 من القانون السالف الذكر: "يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون"² .

أولا: البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب، و نظرا لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول ، و قد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير و البناء.

1- تفيد التسوية إصطلاحا منح المستفيد سندا قانونيا لإثبات الوضع الشرعي أو الحق ، وهذا ما أكده قرار مجلس الدولة ، الغرفة

الإدارية ، ملف رقم 17359 ، مجلة مجلس الدولة ، عدد 07 لسنة 2005 ، ص 151 .

2- المادة 14 من قانون 08-15 ، مرجع سابق

ثانيا :البنيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الانجاز غير أن مواصفات الانجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني، أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة.

ثالثا :البنيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الانجاز بدون رخصة، وقام بإتمام البناية، وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي أو بدون سند، غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير و البناء.

رابعا :البنيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

كذلك في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير.

كما أضافت المادة 18 من نفس القانون شروط أخرى لتحقيق مطابقة البنيات وإتمام انجازه يتم ذلك حسب وضعية حالة كل بناية¹، وذلك من خلال مراعاة الحالات الآتية:

1-الطبيعة القانونية للوعاء العقاري : ويتعلق الأمر بملكية العقار؛ أي ضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية وهو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة.

2-احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء : بمعنى أن يكون مشروع البناية يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء، بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه.

3-تخصيصها أو استعماله: لاسيما في ما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، أي أن لا يتنافى النشاط مع موقع البناية.

1-المادة 18 من القانون 08-15 ن مرجع سابق.

4- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات : وذلك من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء و الغاز والماء وشبكات الصرف الصحي والطرق والمواصلات السلكية واللاسلكية... الخ

ولكي تتم عملية التسوية بشكل صحيح يستوجب على المكلفين بعملية التسوية أن يكونوا على دراية تامة بجميع العناصر التي يتكون منها كل صنف من البنايات، من خلال الاستعانة بالتقارير و التحقيقات التي يقوم بها الأعوان المؤهلين و أن يقوموا بدراستها ليتمكنوا من الحكم على بناية بأنها قابلة للتسوية أم لا.

الفرع الثاني

البنايات غير قابلة لتحقيق للمطابقة

لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البنايات في إطار أحكام هذا القانون البنايات الاتية¹ :

- 1 - مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة كالمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.
- 2-المساحات المصنفة الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير والجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضات أو لانزلاق التربة.
- 3- البنايات التي تعيق أو تضر بتشيد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا على سبيل المثال خط الطريق السيار أو أحواض سفوح السدود و مواقع التنقيب على المحروقات، ومواقع توسيع الموانئ والمطارات .
- 4- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات و يمنع البناء عليها: كالبنايات المنحزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنحزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.
- 5- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليه في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية ، و بحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.

1-أنظر المادة 16 من قانون 08-15 ، مرجع سابق.

6- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

7- البنايات المشيدة حرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع، أو التي تضر بالمحيط و المظهر العام للمواقع ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية و الفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.

وجدير بالإشارة إليه أنه يجب أن تكون البنايات المذكورة في المادة 16 من القانون المذكور أعلاه، بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 14 من قانون التهيئة والتعمير ، مع العلم أن أعباء عملية الهدم تقع على عاتق المخالف.

المطلب الثاني

إجراءات تحقيق مطابقة البنايات

أمام تفشي ظاهرة البنايات غير شرعية ن التي برزت في غالبية المدن الجزائرية ، اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البنايات الغير شرعية التي أنجزها أصحابها، ولتسوية وضعية هذه الأخيرة استوجب على المعني بالأمر تكوين ملف طلب تحقيق المطابقة (الفرع الأول) ثم تقوم السلطات المختصة بالفصل في طلب تحقيق المطابقة بإتخاذ الإجراءات اللازمة (الفرع الثاني) .

1- " تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية ، وفي حالة عدم وجودها ، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي ،

يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم و يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية .. "

الفرع الأول

تكوين ملف طلب تحقيق المطابقة

يجب أن يتكون الملف من التصريح بمطابقة البناء الذي يقدمه سواء المالك أو أصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بنياهم في أحكام المادة 15 من قانون 08-15 ، وعلى مجموعة من الوثائق والمستندات التي ترفق بالطلب .

أولا : التصريح بمطابقة البناء غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء

لقد حددت المادة 25 من القانون 08-15 ، البيانات التي يجب أن يحتويها التصريح و هي :

-اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.

-طلب تحقيق مطابقة البناء أو رخصة إتمام الإنجاز.

-عنوان البناء وحالة تقدم الأشغال بها.

-مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت .

-الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء.

-تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، وعند الاقتضاء .

يقدم هذا التصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناء و محرر في خمس نسخ

يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.

ثانيا : الوثائق المكونة لملف تحقيق المطابقة

وفقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154 الوثائق المكونة لملف المطابقة¹ هي :

أ - عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام

الحالة الأولى : بناية غير متممة و مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

*الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

*بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها من إعداد مهندس معماري معتمد .

1- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154

*مناظر فوتوغرافية للوجهات و المساحات الخارجية للبناءية.

*تحديد أجل إتمام البناء يقيمه مهندس معماري معتمد¹.

الحالة الثانية : بناء غير متممة و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

*الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

*مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.

*وثائق بيانية و كتابية للأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات، يعدها مهندس معماري و مهندس مدني

معتمدان.

*مناظر فوتوغرافية للوجهات و المساحات الخارجية للبناءية.

*تحديد أجل إتمام البناء يقيمه مهندس معماري معتمد.

ب -عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة مطابقة لبناءية متممة و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة¹

*الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

*مخطط الكتلة للبناءية كما اكتملت على سلم 1/500

*مخططات كل الطوابق و الواجهات كما اكتملت على سلم 1/50

*مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.

*مناظر فوتوغرافية للوجهات و المساحات الخارجية للبناءية.

1- حسب المادة 29 من القانون رقم 08-15 ، فغن أجل إتمام البناءية ذات الاستعمال السكني هو 24 شهر ،و البنائيات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرثي هو 12 شهرا، و البنائيات ذات الاستعمال المزدوج السكني و التجاري أو الخدماتي هو 24 شهر و البنائيات الخاصة للتجهيز العمومي هو أيضا 24 شهر.

2--أنظر المادة 20 من القانون 08-15، مرجع سابق.

الفرع الثاني

المصالح المكلفة لإجراء تحقيق المطابقة

لضمان السير الحسن لملف تحديد المطابقة أو التسوية يجب أن يتم تعيين الجهات المختصة التي تقوم بدراسة طلب تحقيق المطابقة و يتم تعيين هذه الجهات تدريجيا حسب وضعية البنايات الواجب معالجتها ، حيث تلعب هذه المصالح دورا كبيرا في تحقيق المطابقة و هي كالتالي :

أولا : رئيس المجلس الشعبي البلدي

دور المجلس الشعبي البلدي بزيارة أعوان البلدية المكلفة بالتعمير للبناء و ذلك خلال ثمانية أيام الموالية لإيداع التصريح ، و يقومون بتحرير محضر عدم المطابقة يبين فيه مكان وجود البناء وضعيتها وما يجاورها ¹ ، كما يتم إنشاء سجل خاص على مستوى المجلس الشعبي البلدي و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا التي تقوم .

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال أربعة نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة و الرأي المعلل من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير و البناء على مستوى الولاية و ذلك خلال 15 يوم من تاريخ إيداع التصريح ² .

ثانيا : مديرية التعمير و البناء

تعتبر مديرية التعمير و البناء إحدى المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية حيث تقوم هذه الأخيرة بجمع كل الموافقات و الآراء من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية و هذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-145¹ و هي :

1-المصالح المكلفة بالأموال الوطنية : إن رأي هذه المصالح مهم جدا في التأكد من إمكانية قبول البناء للتسوية و ذلك في تبيان العقارات التي يجوز صاحبها على عقد الملكية أو شهادة الحيازة و العقارات التي لا يجوز صاحبها على عقد الملكية أو شهادة الحيازة .

1-أنظر المادة 08 من القانون 08-15، مرجع سابق.

2-أنظر المادة 09 من القانون 08-15، مرجع سابق

3- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-154، مرجع سابق.

2-مصالح الحماية الوطنية : يعتبر رأي هذه المصالح ذو أهمية كبيرة و يظهر ذلك خاصة في البنايات التي تستقبل الجمهور مثل البنايات ذات الاستعمال السكني ، الصناعي أو التجاري .

3-مصالح الآثار و المواقع المؤهلة و السياح : يأخذ برأي هذه المصالح فيما إذا كان البناء قابل للتسوية أولا ، كون هذه المناطق مصنفة كمناطق سياحية محمية ، و هي ذات طابع إستراتيجي و اقتصادي ، اعتداء البناء عليها قد يؤثر سلبا على مصالح الدولة.

4-مصالح الفلاحة : نص المشرع الجزائري على عدم قابلية البنايات غير المشروعة الواقعة على أراضي فلاحية للتسوية ، إلا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي للبلدية المعنية التي تتواجد فيها الأراضي الفلاحية ، و يكون ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة ، و هذا ما نصت عليه المادة 49 من قانون 90-29 حيث جاء فيها : "يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، و ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص ب :

-البنايات و المنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي .

-البنايات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجامعية.

-التعديلات في البنايات الموجودة.

يحدد التنظيم شروط و كفاءات تطبيق هذه المادة " . تقوم المصالح السالفة الذكر التي تمت استشارتها بصفة عامة بإرسال موافقتها و رأيها في غضون 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها و تشكل مديرية التعمير و البناء ملفا لكل طلب تحقيق المطابقة الذي يدون في سجل خاص على مستوى مديرية التعمير و البناء و تودعه لدى الأمانة العامة التقنية للجنة الدائرة¹ .

1- المادة 12 و 13 من الرسوم التنفيذي رقم 09-154 ، مرجع سابق

المطلب الثالث

الجهات المختصة بالفصل في طلب تحقيق المطابقة

بعد إيداع السجل من طرف مديرية التعمير و البناء لدى أمانة العامة التقنية للجنة الدائرة، تقوم هذه الأخيرة بالفصل النهائي في طلبات تحقيق المطابقة من جهة (الفرع الأول) ، ومن جهة أخرى يجوز للمصرح الطعن ضد القرار الصادر عن لجنة الدائرة وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون (الفرع الثاني).

الفرع الأول

لجنة الدائرة

تم دراسة الملفات على مستوى الدائرة من طرف لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و هذا و فقا لما ورد في نص المادة 32 من القانون 08-15 التي تنص : "تنشأ لجنة الدائرة ، تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات، بمفهوم أحكام هذا القانون و تحدد تشكيلة اللجنة و سيرها عن طريق التنظيم"¹.

أولا : تشكيلة لجنة الدائرة

تشكل من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليميا، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري ، ممثل مديرية البيئة للولاية ، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية ، ممثل الحماية المدنية ،رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية وممثل مؤسسة سونلغاز²، كما يمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها، و تحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي .

1- المادة 32 من القانون 08-15 ، مرجع سابق .

2- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق ل 2009/05/02 المحدد لتشكيلي لجنة الدائرة و الطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرها .

ثانيا :اجتماعات لجنة الدائرة

تخضع اجتماعات لجنة الدائرة من خلال إرسال إستدعاءات إلى أعضاء مرفقة بجدول الأعمال تجتمع لجنة الدائرة بعد استدعاء أعضائها مرة في شهر في دورة عادية وكلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورة استثنائية ، حيث يتم استدعاء اللجنة عن طريق التبليغ دعوة مرفقة بجدول الأعمال من قبل الرئيس قبل 8 أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع ،، ولا تصح مداوات لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل ، و إذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز 8 أيام الموالية عن طريق إعداد محضر بتأجيل الاجتماع لعدم اكتمال النصاب القانوني و إرساله إلى الأعضاء اللجنة مصحوبا باستدعاء يحدد تاريخ الاجتماع الجديد¹، و يمكن للجنة أن تلجأ للخبرة في إطار دراستها لملف طلب تحقيق المطابقة² ، حيث تدون مداوات لجنة الدائرة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين

ثالثا : قرارات لجنة الدائرة

تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها ، و ذلك بعد النظر في الملف المقدم ، و يكون قرارها إما بالموافقة أو الموافقة المقيدة بالشروط أو بالرفض .

1-إصدار قرار بالموافقة : يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أن يسلم لصاحب التصريح رخصة البناء إما على سبيل التسوية بالنسبة للبناية منتهية و لا يملك صاحبها رخصة بناء أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة .

2- حالة الموافقة المقيدة بالشروط : يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح و يطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له ، و في حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة و تعلم لجنة الدائرة بذلك .

1-أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 09-155 ، مرجع سابق .

2-أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-155 ، مرجع سابق .

3- حالة الرفض: في حالة الرفض و بعد إستلامها لنتائج التحقيق و القرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح تقوم بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر واحد من تاريخ البت في الطلب ، الذي عليه تبليغ المصريح برفض لجنة الدائرة المعلن في أجل 15 يوم بعد استلامه¹.

و في الأخير يجب على لجنة الدائرة أن تفصل في كل طلب يقدم أمامها في غضون ثلاثة أشهر إبتداء من تاريخ إخطارها².

الفرع الثاني

لجنة الطعن

منح المشرع الجزائري للمصريح حق الطعن ضد القرار الصادر من لجنة الدائرة في أجل 30 يوم من تاريخ تبليغه بقرار الرفض من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أمام لجنة الطعن المتواجدة على مستوى الولاية .

أولا : تشكيلة لجنة الطعن

الوالي رئيسا، رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضوان من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما ، مدير التعمير و البناء ، مدير الأملاك الوطنية ، مدير المحافظة العقارية ، مدير المصالح الفلاحية ، مدير الأشغال العمومية ، مدير الموارد المائية ، مدير الطاقة و المناجم ، مدير البيئة ، مدير السياحة ، مدير الثقافة³ ، و رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

1- أنظر المادة 45 من القانون 08-15 ، مرجع سابق .

2- أنظر المادة 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 ، مرجع سابق.

3- أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-155 ، مرجع سابق

ثانيا : اجتماعات لجنة الطعن

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء مرفوق بجدول الأعمال من طرف رئيسها وذلك كلما دعت الضرورة إلى ذلك¹ و هذا على خلاف لجنة الدائرة التي تجتمع بصفة دورية في كل شهر و بالنسبة لمداوات لجنة الطعن لا تصح إلا بحضور 3/2 من الأعضاء المكونة للجنة على الأقل².

ثالثا :قرارات لجنة الطعن

تتخذ لجنة الطعن قراراتها بالأغلبية الأصوات و يمكن لها اللجوء إلى إجراء تحقيق إذا ما رأته مفيدا لاتخاذ القرار النهائي ، حيث يكون القرار إما بتأييد قرار لجنة الدائرة أو تعديله ، تقوم لجنة الطعن بإرسال كل المعلومات و الوثائق و القرارات التي اتخذتها إلى لجنة الدائرة خلال 30 يوم من تاريخ إستيلاء الطعن ، و تقوم الأمانة التقنية للجنة الطعن بإرسال نسخة من القرار لجنة الطعن إلى الشخص المعني مقابل وصل استلام³ ، حيث تقوم بتحرير محاضر تدون فيها مداوات لجنة الطعن و قراراتها يوقعها الأعضاء و تدون هذه المحاضر في سجل خاص يرقم و يؤشر عليه و يوقعه رئيس اللجنة⁴ . و على أساس قرار لجنة الطعن تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة ، وفي حالة قامت لجنة الطعن بتأييد قرار لجنة الدائرة يمكن للمعني أن يقوم بطعن آخر أمام المحاكم الإدارية المختصة وذلك خلال الشهر الموالي لإستيلائه لقرار لجنة الطعن .

لقد عزز المشرع الجزائري الرقابة في مجال التعمير و البناء سواء كانت البناية في طور الإنجاز أو بعد الإنجاز أي الرقابة اللاحقة حيث كرست هذه الأخيرة عن طريق تحقيق المطابقة كآلية قانونية و إدارية، تمنحها الجهة الإدارية المختصة بعد إشعارها من طرف المالك أو صاحب المشروع يصرح بانتهاء البناء ، و ذلك من أجل إثبات أن الأشغال تمت وفق أحكام رخصة البناء المسلمة حيث يتم من خلالها اكتشاف جرائم المتعلقة برخصة البناء ، و لهذا وجب إلزاما إتمام إنجاز الأشغال البناية المشيدة و تحقيق مطابقتها .

1- أنظر المادة 14 ، المرجع نفسه .

2- أنظر المادة 15 ، المرجع نفسه

3- المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 ، مرجع سابق .

4-المادة 20 من المرسوم التنفيذي 09-155، المرجع نفسه .

المبحث الثاني

التسوية القضائية للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

إن هدف أي سياسة ناجحة هو التحكم بشكل فعلي في تأطير المجال العمراني وتوجيهه وذلك قصد إنجاح المشاريع العمرانية وتجاوز كل العقبات التي من شأنها أن تقف في وجه التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ومن جملة الأمور التي تؤثر سلبا على ميدان التعمير نجد المخالفات التي تتخلل عمليات البناء أو غيرها من المخالفات، التي تستلزم التدخل المباشر من السلطات المختصة واتخاذ الإجراءات اللازمة (المطلب الأول) بإثبات وتحديد المسؤولين عن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (المطلب الثاني) وكذا لا نغفل دور القضاء في بسط رقابته على الإدارة ذاتها وعلى الأفراد المخالفين لقواعد التهيئة والتعمير (المطلب الثالث)

المطلب الأول

معاقبة جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

إن الجرائم المتعلقة بالعمارة تتطلب المعاقبة والإثبات و متابعة مرتكبيها ، الأمر الذي يتطلب لأجل قيام دليل بشأنها معاقبة الجريمة معاقبة مادية وإثباتها ، عن طريق هيئات تتولى مهمة المحافظة على النظام العمري (الفرع الأول) و أعوان مؤهلون لتقصي مخالفات التعمير (الفرع الثاني) بالإضافة لدور الجمعيات بالرقابة في مجال التعمير (الفرع الثالث) و هذا ما نصت عليه المادة 73 من قانون 29-90 : "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين قانونا ، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الإطلاع عليها في أي وقت "1.

1- المادة 73 من قانون 29-90 ، مرجع سابق.

الفرع الأول

الهيئات و الأجهزة الإدارية المكلفة بالمعاينة

هي أجهزة الضبط الإداري المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني بكل جوانبه و التأكد من مدى احترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال العمران.

أولاً : رئيس المجلس الشعبي البلدي

تقوم البلدية بدور رقابي من خلال تحققها من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها ، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها¹ ذلك من خلال دور رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-55 على ما يلي: " يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها وكذلك الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك من أجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما".

كما يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بما يأتي:

- السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن وحماية التراث الثقافي والمعماري².
- تسليم الرخص العمرانية حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما³
- وأثناء قيامه بالمراقبة قد يطلب من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة:
- التصريح بفتح الورشة.
- رخصة البناء.
- رخصة الهدم عند الانقضاء.

1- المادة 115 من القانون 10-11 ، المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية ، العدد 37

2- المادة 94 فقرة 5 من القانون 10-11 ، مرجع سابق .

3- المادة 95 من القانون 10-11 ، مرجع سابق.

-إن المادة السابعة من نفس المرسوم نصت على وجوب مرافقة الأعوان المؤهلين قانونا لرئيس المجلس الشعبي مما يدل على ضعف قدرات معظم رؤساء البلديات في هذا المجال خاصة أن أغلبهم مستواهم الثقافي محدود.

وبالتالي يبقى دور رئيس المجلس الشعبي البلدي دور شرفي.

يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا سجلات متابعة الأشغال ومعاينة المخالفات¹

-يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز القيام شخصيا أو عن طريق الأعوان بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو الفجائية من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها².

ثانيا : لجنة مراقبة عقود التعمير :

تنشأ هذه اللجنة لدى الوزير المكلف بالتعمير، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي تمكن من مراقبة عقود لتعمير و ذلك بموجب المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تكلف هذه اللجنة بما يأتي:

-مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة.

-متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير.

يرأسها حسب الحالة وزير العمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم.

ثالثا : اللجنة التقنية للمراقبة التقنية للبناء :

أسست بموجب المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19/08/1986 كجهاز تابع لوزارة السكن على مستوى الولاية.

مكلفة بالمصادقة على الوثائق التقنية التنظيمية للبناء تسهر على احترام القواعد التقنية للبناء

1-أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل و المتمم.

2-أنظر المادة 58 من قانون 08-15 ، مرجع سابق .

و مراقبة الأعمال و مطابقتها مع المخططات المصادق عليها¹.
لا تقوم هذه اللجنة بالمراقبة التقنية إلا عند إعلامها بذلك فهي لا تقوم بما من تلقاء نفسها و ليس على جميع أنواع السكنات و إنما تقتصر رقابتها على البناءات و المنشآت العمومية فقط.
لهذه اللجنة دور هام جدا لاسيما أن ما يصيب الأبنية و التجمعات السكنية من طوارئ و حوادث سلبية نتيجة غياب المراقبة التقنية الكافية و الردع الكافي عند الاستخفاف بمتانة البناء و مواده و الإنشاءات الوقائية الإضافية .

رابعا : المفتشية العامة للعمران و البناء و المفتشات الجهوية

أسست بموجب المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27/11/2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران و البناء² و التي تندرج في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل غير المركزية الجديدة استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن و العمران.
هذه الهيئة الجديدة تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم و متوازن للنسيج العمراني.
تكلف المفتشية العامة للعمران و البناء بالسهر على تطبيق التشريع و التنظيم في مجال البناء و العمران و حماية الإطار المبنى و تتولى القيام بالمهام الآتية:
- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران و البناء و الإطار المبنى و إقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها و تعزيز عملها.
- القيام دوريا بتقييم تدابير و أعمال الرقابة و التفتيش التي يقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.
- إقتراح كل إجراء قانونيا كان أو ماديا من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات و أعمال العمران.
- القيام بزيارات التقييم و التفتيش و المراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم.

1-المادة 02 من المرسوم 86-213 المؤرخ في 19/08/1986 المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء ، الجريدة الرسمية العدد 34 المعدل و المتمم.

2-مرسوم تنفيذي رقم 08-388 مؤرخ في 27/11/2008 ، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها ، ج ر

-القيام في مجال البناء و العمران بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة وحماية الإطار المبنى.

-تسيير على المستوى المركزي البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء و حماية الإطار المبنى¹ و المنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به و نشر محتواها سنويا للجمهور.
-تزود الدولة هذه المفتشية بالوسائل البشرية و المادية الضرورية لعملها كما تنشأ مفتشيات جهوية للعمران والبناء على مستوى تسع (09) ولايات تحت سلطتها بموجب المرسوم التنفيذي 08-389 المؤرخ في 2008/11/27².

الفرع الثاني

الأعوان المؤهلين قانونا للمعاينة

نصت المادة 76 مكرر من قانون 90-29 المعدل و المتمم بموجب 04-05 على الأعوان المؤهلين قانونا للبحث و معاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة و التعمير وهم مفتشي التعمير ، أعوان البلدية المكلفون بالتعمير ، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية ، و يؤدي هؤلاء الموظفين اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة³.

جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-55 بأكثر تفاصيل حيث نصت على :
"طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 يؤهل للبحث عن المخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية .

1-المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-388، مرجع سابق.

2- المرسوم التنفيذي 08-389 المؤرخ في 2008 / 11/27، يتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية للعمران و البناء و تنظيمها و عملها ، ج ر عدد 69، سنة 2008.

3- المادة 76 مكرر من قانون رقم 04-05.

أولا: مفتشو التعمير

يتم تعيينهم طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-255¹ و هم يمثلون نوعا من الشرطة الهندسية و المعمارية .

ثانيا:المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران و يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
- المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير و قد الغي شرط الخبرة، بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-343.

- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير .²
- التقنيين السامين في البناء ذوي الخبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير .

ثالثا:الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية

يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
 - المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير .
- توضع قائمة اسمية لهؤلاء الأعوان بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية و العدل و التعمير .

1-مرسوم تنفيذي رقم 91-255 مؤرخ في 14/07/1991 ، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-241 مؤرخ في 22/07/2009 ، جر عدد43، سنة 1991.

2- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 مؤرخ في 22/10/2009 ن يتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 06-55 ، ج ر عدد61، سنة2009.

نلاحظ أن المشرع حذف فئة المتصرفين الإداريين من قائمة الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم الواردة في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 95-318¹.

رابعا : فرق المتابعة و التحقيق

علاوة على الأعوان المذكورين سابقا أضاف قانون 08-15 فرق من الأعوان المكلفين بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناء التي نصت عليها المادة 68 من القانون 08-15²، حيث يمكن أن تتشكل هذه الفرق من 3 إلى 4 أعوان. لكل فرقة مسئول و طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها. يتم تعيينهم وفقا لنص المادة 7 من المرسوم السابق الذي أدمج سلك المتصرفين الإداريين في أعوان فرق المتابعة و التحقيق بعد أن حذف هذا السلك بموجب المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل و المتم

كما يؤهل هؤلاء الأعوان للقيام بالمهام التالية³:

- زيارة ورشات التجزئة و المجموعات السكنية و البناءات.
- القيام بالفحص و التحقيقات.
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة بها.
- غلق الو رشات غير القانونية.

1-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95-318 مؤرخ في 14/10/1995 ن يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم و معاينتها في ميدان الهندسة المعمارية و التنظيم و معاينتها في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير ، جر عدد06، سنة 1995 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 06-55.

2-أنظر المادة 68 من قانون رقم 08-15 ن مرجع سابق .

3- أنظر المادة 67 و69 من قانون رقم 08-15 ، مرجع سابق .

-يمكن للأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات و البحث عنها و معاينتها².

-كما تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم.

خامسا : شرطة العمران

نظرا لخصوصية و تعقيد ميدان التعمير و التهيئة العمرانية و كذا ضرورة التدخل الصارم من أجل معاقبة المخالفين كان من اللازم إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة يكون أكثر تأهيلا للبحث و التحري على المخالفات في هذا المجال المعقد و هو ما يسمى بشرطة العمران. لهذا فقد حول القانون لبعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي و البحث عن الجرائم من خلال استحداث هذه الشرطة العمرانية.

و عليه يكون المشرع الجزائري قد أعطى صفة ضابط شرطة قضائية في هذا الميدان و كل في اختصاصه الوظيفي لكل من مفتشي التعمير المهندسين المعماريين، المتصرفين الإداريين التقنيين السامين و التقنيين الذين هم في حالة الخدمة لدى الإدارة المركزية بوزارة الهندسة المعمارية و التعمير و كذا على مستوى الولايات طبقا للمرسوم التشريعي 94-07.

مما تجدر الإشارة إليه أن وزارة الداخلية قامت بإعادة تنشيط وحدات شرطة العمران و حماية البيئة و ذلك بتعميم فرق هذه الشرطة على مستوى كل ولايات الجمهورية حيث تقوم هذه الوحدات بضبط المخالفات في مجال العمران.

فقد بلغ عدد المخالفات المسجلة من طرف هذه الوحدات 9.119 مخالفة سنة 2006 ، يتم تحرير محاضر بشأنها و إرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي.

1- أنظر المادة 4 و 5 على التوالي من المرسوم 09-156 ، الجريدة الرسمية ، العدد 27.

من المهام الموكلة إليها السهر على تطبيق الأحكام التشريعية و التنظيمية في المجال العمراني ومنع كل أشكال البناء الفوضوي¹.

يقوم هذا الجهاز بجولات ميدانية لمراقبة أشغال البناء و التجزئة و التأكد من احترامها للتراخيص والضوابط المعمول بها، ضبط الورشات الخاصة كما يقوم بالوقوف على المخالفات و يضبطها وكذا حجز مواد البناء والآليات المستعملة في الأشغال غير المرخص لها و إيداعها في المستودع البلدي مقابل وصل غير أن الواقع الذي تعيشه البيئة العمرانية يدل على أن هذا الجهاز لا يمارس مهامه وفقا لما حددت له و لا يقوم بالدور الرقابي الفعلي المرجو منه، فغالبا ما يكون هناك تساهل أو تسامح في متابعة المخالفات المتعلقة بأشغال البناء.

سادسا: أعوان مراقبة المناطق المحمية:

إن المراقبة في ظل قانون 90-29 كانت من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الجمعيات التي تربط نشاطها بمجال التهيئة و التعمير، ليعزز المشرع كذلك الرقابة في المناطق المحمية بأعوان جديدة للبحث و المعاينة تتمثل فيما يأتي:

1-مفتشي السياحة ومفتشي البيئة: حيث جاء قانون 03 - 03المحدد لمناطق التوسع السياحي

ليضفي صفة الضبطية القضائية على أعوان حماية البيئة الذين يقومون بمعاينة

المخالفات المرتكبة على مستوى الشريط الساحلي و خاصة ما يتعلق منها بالبناء غير المرخص¹.

فبعد المعاينة المخالفة يرسل المحضر إلى الوالي أو الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى 15

يوم إبتداء من تاريخ المعاينة².

1-التعليمية الوزارية المشتركة الصادرة بتاريخ 13/08/1985 ن المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع

2- القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي ، ج ر العدد 11 ، سنة 2003.

3-المادة 35 من القانون 03-03 ، مرجع سابق.

في حالة خرق القواعد التي جاء بها القانون 03-03 عند القيام بأشغال البناء يمكن لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل مباشرة لطلب الأمر بهدم البناءات غير المطابقة¹ .

منح قانون 01-99 لأعوان السياحة و مفتشيها صفة الضبطية في مراقبة مدى الالتزام بقواعد البناء الخاصة بالفنادق و تحرير محاضر بشأن المخالفات المحتملة².

كما يمكن للوزير المكلف بالسياحة إصدار قرار بالوقف الفوري للأشغال المخالفة للقانون في الحالات الاستعجالية التي قد تؤدي إلى فرض الأمر الواقع و إشعار القضاء استعجاليا في مدة 48 ساعة³ .

يحق في كل وقت لأعوان إدارة السياحة المؤهلين مراقبة الأشغال الجارية في المؤسسات الفندقية والتحقق من مطابقتها للمخططات المصادق عليها.

في حالة عدم تطابق البناءات مع المخططات أو عدم إحترام قواعد البناء والعمران يطلب من المعني التوقف عن الأشغال و الامتثال لأجل لا يتعدى 03 أشهر.

في حالة عدم الامتثال يحرر محضر و ترفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة من أجل إلزام المخالف بالتوقف عن الأشغال.

طبقا للمادة 37 من قانون 02-02 "يؤهل للبحث و المعاينة، إثبات مخالفات أحكام هذا القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه :

- ضابط الشرطة القضائية و أعاونها وكذا أسلاك المراقبة الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية

- مفتشو البيئة "4".

1- المادة 39 و 40 من القانون 03-03 ، مرجع سابق

2- القانون 01-99 المؤرخ في 06/01/1999 المتعلق بالفندقة.

3- أنظر المادة 51 من القانون 01-99 ، مرجع سابق.

4- المادة 37 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تميمينه المؤرخ في 05/02/2002 ، ج رالعدد 10.

يضاف إليهم المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي و أعوان الحفظ و الثمين و المراقبة المذكورين في القانون 98-04 عندما يتعلق الأمر بالمخالفات المرتكبة ضد التراث الثقافي و التاريخي و الأثري حيث تنص المادة 93 من القانون 98-04 على أنه "يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لأحكام قانون العقوبات"².

الفرع الثالث

الجمعيات كهيئات للرقابة

تعرف الحركة الجمعوية حاليا توسعا كبيرا من أجل نشر الوعي حول المشاكل التي نعيشها، من بينها تلك المتعلقة بمسألة العمران و التي تشغل حيزا كبيرا من المشاكل اليومية للمواطن.

و عليه فالجمعيات تشكل وسيطا يفرض نفسه رغم العراقيل التي تعاني منها من أجل التحسيس و تفعيل دور السكان لها فهي شريك لا يمكن تجاهله من طرف السلطات العمومية حيث يتم استشارة الجمعيات المحلية أثناء إعداد أدوات التهيئة و التعمير³.

يعد قانون 12-06 المرجع الأساسي لإنشاء، تنظيم و سير لجمعيات التي تأخذ شكل اتفاقية تجمع أشخاص طبيعية أو معنوية من أجل تحقيق هدف غير مريح⁴.

توجد 54 ألف جمعية بالجزائر تتدخل في مجالات عديدة إلا أن الجمعيات المتعلقة بحماية العمران قليلة إن لم نقل نادرة، فهي تنحصر في جمعيات حماية البيئة و جمعيات حماية الأحياء القديمة مثل: جمعية الصخرة بقسنطينة و جمعية القصبة بالجزائر التي تخضع اللتان تهتمان بالطابع المعماري التاريخي للإحياء العتيقة التي تشكل إرثا ثقافيا و حضاريا.

لقد أجاز القانون للجمعيات التي اعتمدت ضمن أهدافها حماية البيئة و التعمير، التراث التاريخي، السياحي و الثقافي أن تتأسس كأطراف مدنية و ترفع دعاوى أمام القضاء المختص .

1-المادة 93 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، المؤرخ في 15/06/1998.

2-أنظر المادة 15 من القانون 90-29 ، مرجع سابق.

3-قانون 12-06 مؤرخ في 12/01/2012 ن يتعلق بالجمعيات ، ج ر عدد02، سنة2012.

و حسب ما ورد في المادة 74 من قانون 90-29 : "يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من اجل تهيئة إطار الحياة و حماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع المعمول في مجال التهيئة و التعمير."¹ أي أن أي جمعية تستوفي الشروط القانونية و يتضمن قانونها الأساسي هدف حماية المحيط وتحسين تهيئة إطار الحياة يمكن لها أن تتدخل للمطالبة بحقوق طرف مدني متضرر من مخالفة أحكام التشريع المتعلق بالتعمير سواء كان الخطأ الذي تسبب في ضرره ناشئ عن طرف مدني آخر أو من طرف الإدارة ، يكون ذلك بصفة رضائية أو عن طريق اللجوء إلى القضاء.

في نفس السياق نجد المادة 41 من القانون 03-03 تنص على أنه "يمكن كل جمعية مؤسسة التي تبادر وفق قانونها الأساسي بحماية البيئة والعمران و المعالم الثقافية والتاريخية والسياحية أن تؤسس نفسها طرفا مدنيا فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون."²

كما لا يمكن أن تغفل الدور الذي تقوم به الجمعيات المهتمة بالبيئة خاصة بعد صدور القانون 03-10³ من خلال دورها في إرساء ثقافة بيئية سليمة داخل المجتمع سواء من خلال حملات التحسيس أو ببرامج التوعية للجمهور وما تمارسه من أنشطة بيئية لتحسين الإطار المعيشي وكذا دورها في تقديم المساعدة أو إبداء الرأي، المشاركة في الميادين المتعلقة بالبيئة، حماية المصالح الجماعية التي مستها أضرار متعلقة بالبيئة، حماية الماء والهواء و الجو والأرض و باطن الأرض و الفضاءات الطبيعية والعمران و مكافحة التلوث⁴

1- المادة 74 من القانون 90-29، مرجع سابق.

2-أنظر المادة 41 من القانون 03-03 ن مرجع سابق.

3-المواد 35 من القانون 03-10 المؤرخ في 19/06/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج ر عدد 11، سنة 2003.

4-المادة 38 من القانون 03-10 ن مرجع سابق

المطلب الثاني

إثبات جريمة البناء غير المطابق لمواصفات البناء

لقد حرص المشرع الجزائري أن يتم إثبات المخالفات مهما كانت طبيعتها في شكل محاضر ، يتم تحريرها من قبل الأعوان المذكورين سابقا كل حسب اختصاصاته ، وذلك بتحرير محضر معاينة مخالفة التشريع و التنظيم وفقا لنماذج المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، كما حدد لنا الحجية القانونية لهذه المحاضر (الفرع الأول) ، و يحدد المسئولين عن هذه المخالفات (الفرع الثاني)

الفرع الأول

تحرير محاضر المعاينة

تنتهي الزيارات الميدانية لأشغال البناء بتحرير محاضر يثبت من خلالها مختلف أنواع مخالفات البناء و كل التجاوزات المخلة بقواعد التعمير و لهذه المحاضر حجية ووزن قانوني ، حيث أنه يتم تحرير هذه المحاضر من طرف الموظفين المختصين وفقا للشروط و الأشكال التي حددها القانون لإثبات ارتكاب الجرائم و الإجراءات التي اتخذت بشأنها.

أولا : شكل المحاضر

المحاضر عبارة عن استمارات خاصة تحمل أرقام تسلسلية تجرد مرجعا لها في سجل المعاينة الجرائم الموجود لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير و البناء المختصين إقليميا و المؤشر عليه لدى رئيس المحكمة المختصة¹ ، و قد نص المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على محاضر المخالفات لقواعد التهيئة و التعمير و هي كالتالي :

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء
- محضر أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة .
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم .

1- تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 : "تحرر المحاضر على إستمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية و تسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا"

بالنسبة لمحضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة فالعون المؤهل قانونا يقوم بتحرير محضر و يرسله إلى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة و ترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص إقليميا في نفس الآجال².
حيث تقرر الجهة القضائية للبت في الدعوى إما الأمر بالمطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء المسلمة أو هدمه كلياً أو جزئياً في أجل تحدده و في حالة عدم امتثال المخالف للحكم

الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقيم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف¹.

ثانيا : مضمون المحاضر

تتضمن هذه المحاضر بالتدقيق وقائع المخالفة المرتكبة و كذا التصريحات التي يدلي بها المخالف وكذا توقيع كل من العون المؤهل قانونا و المخالف على المحضر و هذا طبقاً لنص المادة 72 مكرر 2 من القانون 04-05 ، حيث تتضمن هذه المحاضر نوع الأعمال المخالفة و مكانها ، تاريخ القيام بهذه الأعمال ، اسم المسؤول عنها و لقبه و مكان الازدياد ، عنوانه ، بالإضافة إلى ذكر تاريخ تحرير المحضر.

ثالثا : الحجية القانونية للمحاضر

تنص المادة 36 من أمر 75-76 على أنه : "يمكن لأي ضابط أو عون مصلحة شرطة أو موظف أو عون دولة أو مجموعة عمومية محلف أو مكلف لهذا الغرض أن يحرر محاضر المخالفات ، و هذه المحاضر تكون بمثابة حجة ما لم يثبت العكس " .

1- تنص المادة 18 من الأمر 66-155 على أنه "يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة و يرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة و ترسل نسخة منه في نفس الاجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين إقليميا " .

حسب هذه المادة فإن هذه المحاضر تعد كمحاضر ذات حجية بقوة القانون ما لم يثبت عكس ذلك¹، فحجية المحاضر من ناحية قوة الإثبات مرتبطة بمدى صحته من ناحية الشكل و المضمون وهذا ما نصت عليه المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية²، كما حرص المشرع على استبعاد المحاضر المعدة من قبل العون المحلف لأفراد عائلته من الدرجة الأولى إلى الدرجة الرابعة³.

الفرع الثاني

المسؤولون عن جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

يدور التساؤل حول المسؤول عن مخالفة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء هل هو مالك الأرض الذي له الحق في طلب رخصة البناء أم المهندس المعماري أم مقاول المكلف بالبناء؟ مبدئياً واجب الحصول على الرخصة يقع على عاتق مالك الأرض أو من في حكمه و ليس على المقاول أو المهندس المعماري ، فالمقاول و المهندس ليسوا فاعلين أصليين لهذه الجرائم إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي على تحقيق الركن المادي للجريمة أي التشييد المخالف لأحكام رخصة البناء و بدونهما قد لا يمكن للمعني القيام بذلك ، حيث تنص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم على أنه : "ويمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال".

فالمسؤولية تشمل المهندس المعماري و المقاول كونهما شركاء و ذلك طبقاً لنص المادة 41 لقانون العقوبات⁴.

1- أنظر المادة 76 مكرر 5 من القانون 04-05 ، مرجع سابق

2- تكواشت كمال ، مرجع سابق ، ص 131.

3- تنص المادة 214 من أمر رقم 66-155 ، مرجع سابق على أنه : " لا يكون للمحضر أو التقرير قوة الإثبات إلا إذا كان صحيح في الشكل و يكون قد حرره واضعه لإثبات مباشرة أعمال وظيفته ووارد فيه عن الموضوع داخل في نطاق اختصاصه ما قد رآه أو سمعه أو عاينه بنفسه".

4- المادة 41 من أمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 جوان 1966 ، يتضمن قانون العقوبات ، معدل و متمم ، ج ر عدد 48 سنة 1966.

المطلب الثالث

المتابعة القضائية لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء إن انتهاك قواعد التهيئة و التعمير يولد مسؤولية جزائية باعتبارها جرائم يعاقب عليها القانون (الفرع الأول) و، وتولد مسؤولية مدنية باعتبارها جرائم تنشأ بين أشخاص القانون الخاص على أساس تجاوز احدهم في البناء للحدود المقررة في الرخصة الممنوحة.

الفرع الأول

المتابعة الجزائية

إن رفع دعوى جزائية في ميدان التعمير يعتبر من الآليات الفعالة الضامنة احترام قواعد التعمير وعدم مخالفتها ، وبذلك ضمان حماية المصلحة العامة بشكل عام على مستوى التخطيط العمراني والجمالي و البيئي¹.

أولا : تحريك الدعوى العمومية

يتم تحريك الدعوى العمومية إما من قبل النيابة أو الإدعاء المدني الأصلي

1- تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة

للنيابة العامة الحق أن تحرك الدعوى العمومية في حالة مخالفة قواعد التعمير والبناء مهما كان نوعها طبقا للقانون وذلك بمجرد علمها بأي وسيلة، وتعتبر محاضر نوعية المخالفات التي نص عليها القانون و التنظيم أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي يلزم الإدارة عند معاينتها للمخالفة بأن ترسل نسخة من محضر المعاينة للنيابة العامة، في حين أن المشرع الجزائري لم يلزمها بذلك إلا مؤخرا طبقا لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 06-55².

1- جيري محمد ، مرجع سابق ، ص126.

2- المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، مرجع سابق.

1- تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المدني الأصلي

يلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري سواء بالنسبة للمتضرر من الجريمة في حالة ارتكاب المعني لمخالفة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء ، أو بالنسبة للغير كالجمعيات و ذلك استنادا لنص المادة 74 من قانون 90-29.¹

ثانيا : العقوبات و التدابير

تقوم الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها بتوقيع عقوبات و اتخاذ تدابير الهدف منها التصدي لجرائم البناء

1-العقوبات : إن العقوبات الجزائية المقررة لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء أوردها المشرع الجزائري في نص المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و التي جاءت بصفة عامة وتطبق أحكامها على جميع الجرائم المتعلقة برخصة البناء فحسب هذه المادة إلى جانب الحكم بالقيام بالمطابقة البناء أو هدمه له أن يحكم بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج ، والحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بهاتين العقوبتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة.²

و في حالة عدم قيام الشخص بتحقيق المطابقة البنائية في الآجال المحددة يعاقب بغرامة مالية من 5000 دج إلى 20.000 دج و هذا طبقا لنص المادة 82 من القانون 08-15³ ، كما يعاقب بغرامة مالية من 100.000 دج إلى 300.000 دج كل من لم يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة و في حالة عدم امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية على نفقة المخالف و هذا طبقا للمادة 83 من القانون السالف الذكر.⁴

1-أنظر المادة 74 من القانون 90-29 ، مرجع سابق .

2-أنظر المادة 77 ، المرجع نفسه .

3-أنظر المادة 82 من القانون 08-15 ، مرجع سابق.

4-أنظر المادة 83 من القانون 08-15 ن مرجع نفسه.

2-التدابير: إن المشرع الجزائري منح الحق للقاضي الجزائري في اتخاذ بعض التدابير غير العقوبات المنصوص عليها في القانون ، هذه التدابير تتمثل إما في مطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل يحدده ، وهذا بموجب نص المادة 76 مكرر5 الفقرة الثانية من القانون 04-05 المعدل للقانون رقم 90-29 ة التي تنص : "في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية إما القيام بالمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده" ، كما يمكن لها حسب المادة 82 من قانون 08-15 الأمر بإخلاء الأماكن فوراً¹.

الفرع الثاني

المتابعة المدنية

إن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني ، هي تلك التي ينازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص أثناء تنفيذ الرخصة ، حول مدى احترام أحكام و بنود الرخصة البناء عند الإنجاز كالتعدي على الأملاك المجاورة بشرط أن تلحق هذه الأشغال ضررا شخصيا و مباشر للغير طبقا لقواعد القانون المدني ، و لتأسيس الدعوى المدنية لا بد من شروط يجب توفرها.

أولا: شروط تأسيس الدعوى المدنية المتعلقة بجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
1-مخالفة قواعد العمران :يعتبر الحصول على رخصة البناء من أهم قواعد العمران من اجل التحقق من مطابقة المشروع مع هذه القواعد التي تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة و الحفاظ على حقوق الغير و عدم المساس بها فكل ضرر ينجم عن مخالفة هذه القواعد يمكن إصلاحه أمام القاضي المدني ، و يمكن أن تأخذ مخالفة قواعد العمران المؤسسة للدعوى المدنية عدة صور من بينها :

أ- مخالفة المرخص له لأحكام الرخصة :إن إقامة البناء على خلاف أحكام ومقتضيات رخصة البناء وعندما يسبب أضرار للغير فإنه يكون مخالف لقواعد التهيئة والتعمير من ناحية، و من ناحية ثانية لقواعد القانون المدني في باب المسؤولية المدنية الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية لمرخص

1- أنظر المادة 82 من القانون 08-15، مرجع سابق.

له بالبناء تجاه الغير كعدم مراعاة الارتفاع القانوني المقرر بشكل يتنافى وتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم مراعاة المسافات لفتح الفتحات¹.

ب-مساس بناية بحقوق الغير: بإمكان أي مالك يرى جاره قد تناول في حق البناء بعدم احترام قواعد البناء أن يرفع دعوى أمام رئيس المحكمة للفصل في القضايا الإستعجالية بوقف الأشغال في انتظار الفصل في الدعوى، و هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها " إن وقف الإشغال من طرف الجهة الإستعجالية لا يمس أصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في الموضوع"².

2-الضرر الشخصي: يجب إثبات بان هذه المخالفة المرتكبة قد نتج عنها ضررا شخصيا للغير ، فالطبيعة الشخصية للضرر تكمن في أن الضرر قد أصاب الغير في شكل يجعله في موضع خاص بالنسبة للأشخاص الآخرين كإقامة مطلات مباشرة على ملكية الغير فمن المقرر قانونا حسب المادة 124 من القانون المدني أن أي فعل أي كان يرتكبه الغير و يسبب بخرطه ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض³.

3-العلاقة السببية بين مخالفة قواعد العمران و الضرر: يجب على القاضي الذي ترفع أمامه القضية أن يبحث عن وجود العلاقة السببية بين المخالفة المرتكبة و الضرر الذي لحق المتضرر ، فيطبق في هذا الشأن المبادئ العامة للمسؤولية المدنية التي تقضي بأن الضرر يجب أن يكون راجعا إلى المخالفة المرتكبة⁴ و هي تلك العلاقة المنطقية و المباشرة بين مخالفة قواعد العمران و الضرر إذ لولا المخالفة لما حدث الضرر.

1-في هذا الصدد قررت المحكمة العليا في قرار رقم 39909 مؤرخ في 1985/05/29 ، المجلة القضائية ، عدد4ن سنة 1992 ، ص22-24 : من المقرر قانونا لا يجوز للحجار أن يكون له على الجار مطل مواجهها يقل عن مترين و من ثمة النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه.

2-قرار المحكمة العليا ، الغرفة الإدارية ، رقم 15191 مؤرخ في 1991/06/11 ، عدد 56 ، سنة 1999 ،

ص 102.

3-المادة 124 من القانون المدني الجزائري . .

4--بزغيش بوبكر ، مرجع سابق،ص122.

ثانيا العقوبات

1-التعويض العيني : هو تعويض عن الضرر بإجبار المدعي عليه بالتنفيذ العيني على أساس الإخلال بالتزام قانوني، فالشخص الذي يبيح حائطا يسبب بذلك ضررا لجاره ملزم بإزالته متى ثبت الخطأ، وكان التنفيذ العيني الذي طالبه المدعي أو الذي اقترحه المدعي عليه ممكنا¹، و يجد التنفيذ العيني أساسه في عدة نصوص قانونية منها المادة 173 من الأمر رقم 75-58 التي تنص على أنه: "إذا ألزم المدين بالامتناع عن عمل و أدخل بهذا الالتزام جاز للدائن أن يطلب ما وقع مخالفا للالتزام و يمكنه أن يحصل من القضاء الترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين".

كما يمكن إسناد كذلك إلى نص المادة 132 من القانون السالف الذكر²

2-التعويض النقدي : و هي الصورة التي يتخذها التعويض غالبا و هذا ما نصت عليه المادة 124 من القانون المدني فإنه يحق للمدعي في الدعوى المدنية الحصول على التعويض النقدي لأن مخالفة قواعد العمرانية هي خطأ من المدعي عليه تسبب فيه إضرار المدعي³، وللقاضي المدني الحرية في تقدير مدى مسؤولية المدعي عليه.

نستنتج أنه من أجل ضمان احترام قواعد التهيئة و التعمير حرص المشرع الجزائري على تعيين أعوان مختصين للبحث و التقصي في انتهاكات و مخالف قواعد العمران و ذلك من خلال تدوينها في محاضر ذو حجية حتى تكون محل دليل في مواجهة مسؤوليها سواء كان مستعملي الأراضي أو المستفيدين أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال و تؤدي إلى تعرضهم لجملة من العقوبات في جانبها الجزائي و المدني .

1-السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الأول ، مصادر الإلتزام ، منشورات حلب ، 2008، ص 816.

2-المادة 132 ، من الأمر 75-58 ، مرجع سابق.

3-أنظر المادة 124 من القانون المدني الجزائري.

الخاتمة:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يتبين لنا أنه بالرغم مما قرره المشرع الجزائري من قواعد قانونية تنظم مجال العمران بصفة عامة و رخصة البناء بصفة خاصة من خلال إصدار مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير التي تهدف إلى الحفاظ على النظام و الأمن العام في المجتمع و حماية أرواح المواطنين و أموالهم و منع الكوارث الناجمة عن مخالفة الأنظمة المقررة، و على الرغم من أن القوانين و التنظيمات وضعت ضوابط و ميكانيزمات لضمان الشغل العقلائي للعقار لغرض احترام أدوات التعمير و توقيع الجزاء على المخالفين، إلا أن التطبيق العملي قد كشف أن ارتكاب المخالفات للأسس المعمارية المطلوبة مازال مستمرا و هذا ما أدى إلى عجز السلطات العمومية في مواجهة الظاهرة، وهذا ما دفع بها إلى إصدار قانون 08-15 لتسوية كل البناءات غير القانونية، و هذا يدل على فشل الدولة بالتكفل بمسألة التعمير و عدم فعالية السياسات العمرانية المتبعة منذ الاستقلال، مما يدفع بنا إلى القول بأن القانون المتعلق بالتعمير لا يزال يعاني من نقائص و تعثره ثغرات تجعله غير مستقر و عرضة لانتهاكات خطيرة و من بين هذه النقائص نذكر ما يلي:

من المفروض أن قانون رقم 08-15 جاء لتسوية أكبر عدد ممكن من وضعية البناءات غير القانونية إلا أنه يخلق مشاكل كثيرة بداية من صعوبة تطبيقه على أرض الواقع فلا تزال عملية تسوية البناءات غير المكتملة و غير المطابقة لرخصة البناء تسير ببطء في بعض البلديات رغم مرور عدة سنوات من صدور هذا القانون، وذلك بسبب:

نقص الوعي في الجانب التشريعي العمراني لعدم تحسيس المجتمع بأهمية هذا المجال أو عدم تلاؤم النصوص القانونية لمجال العمران مع واقع المجتمع الجزائري لاسيما وأنها مقتبسة من القانون الفرنسي الذي وضع لبيئة مختلفة و مجتمع يختلف عن مجتمعنا ثقافة و حضارة.

أما بالنسبة للمواد التي تعالج موضوع جرائم رخصة البناء جاءت بصفة عامة بعكس المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 الملغاة التي بينت نطاق كل جريمة و العقوبة المقررة لكل واحد منها والمشرع الجزائري من خلال إلغائه لهذه المادة فقد جرد الأعوان المؤهلين قانونا بالبحث عن المخالفات من سلطة الأمر بوقف الأشغال و الذي يعتبر إجراء ضروريا لتفادي تفاقم الجريمة و يقلل من الأخطار

التي يمكن أن تحدث في حالة استمرار أعمال البناء، و استبقائه لنص المادة 77 من قانون رقم 90-29 التي جاءت بأحكام عامة ما يفتح مجال للتلاعب والتحايل على القوانين.

كما نلاحظ أن المشرع الجزائري منح للإدارة صلاحيات واسعة في مجال العمران من خلال تسخيرها بالوسائل القانونية والمادية وهذا ما تؤكدته النصوص القانونية الصادرة منذ 2004 بموجب قانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 لكن بالنظر إلى الكوارث التي عرفتها البلاد مؤخرا فإن دل على شيء إنما يدل على عدم احترام الإدارة لمقتضيات المصلحة العامة العمرانية و عدم الاحترام الصارم للأحكام و التشريعات العمرانية فهي أول خارق للقانون حيث تمنح شهادة المطابقة دون التأكد من مطابقة البناء لأحكام رخصة البناء.

بناء على ما سبق التطرق إليه من نقائص يعرفها هذا المجال نقترح بعض الحلول على النحو التالي:

- لا بد من إحترام ثقافة المواطن الجزائري و أخذها بعين الاعتبار في مختلف العمليات العمرانية لأن المواطن يعتبر العنصر المعني بالدرجة الأولى في مثل هذه العمليات و القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع.

- يجب تزويد البلديات بالوسائل المادية من خلال تخصيص الدولة لمساعدات مالية وتعيين الكفاءات المتخصصة لأن مسؤوليتها كبيرة في مجال التهيئة والتعمير لمكافحة التشوه العمراني.

- ضرورة قيام أعوان الرقابة بمعاينة المخالفات في وقتها و عدم التستر على أي شخص مخالف نظرا لاعتبارات معينة سواء كانت اجتماعية أو سياسية، و يتعين النص على معاقبتهم في حالة التقاعس عن أداء مهامهم و ثبوت تورطهم فيها طالما أن تطبيقها يتعلق بأعمال حفظ النظام العام و فرض القوانين في نطاق البلدية التي يقوم بها رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة و يخضع بموجبها للرقابة التسلسلية التي يمارسها الوالي و الوزير، و تفعيل حلول السلطة الوصائية محل رئيس المجلس الشعبي البلدي المتقاعس عن أداء مهامه.

- منح سلطة أكثر لشرطة العمران التي تلعب دورا هاما في متابعة مخالفات العمران.

-إنشاء مدرسة وطنية للسكن و العمران لتدارك النقص في مجال المختص بالعمارة لأن التكوين الدائم و المستمر لموظفي الإدارة العمومية و نقصد بذلك البلديات و المديريات الولائية و التهيئة و التعمير إحدى المطالب الأساسية لاستظهار النتائج الميدانية.

-ينبغي على الدولة التفكير في جميع كل النصوص التي لها علاقة بالعمارة و وضعها في تقنين خاص بالتهيئة و التعمير من أجل سهولة تسيير هذا المجال بطريقة منظمة.

يبقى التكفل بتخفيف من جرائم البناء بصفة خاصة و تسيير مجال العمران بصفة عامة مهمة صعبة تفترض انتهاج سياسة واضحة و دقيقة بنشر الثقافة العمرانية في إطار مشروع حضري مع رقابة صارمة لتطبيق القوانين دون تساهل و تسامح و تعزيز دور القضاء من أجل رؤية أفضل لمستقبل التعمير في بلادنا.

قائمة المراجع:

أولا: الكتب

- 1- السنهوري عبد الرزاق:، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، مصادر الإلتزام منشورات حلب لبنان، 2008 .
- 2 - السيد احمد مرجان : تراخيص أعمال البناء و الهدم (بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحداث أحكام القضاء)، دار النهضة العربية، مصر، 2002 .
- 3- الفاضل خممار: الجرائم الواقعة على العقار، ط2 ، دار هومة للنشر، الجزائر، 2006 .
- 4- أشرف توفيق شمس الدين: شرح قانون توجيه و تنظيم أعمال البناء،(د.د.ن)، مصر 1996 .
- 5- حامد الشريف عبد الحلیم: المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، ط2 ، دار ، المطبوعات الجامعية، مصر، 1994 .
- 6- محمد حسين منصور: المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعة، مصر، 2006 .
- 7- منصور نور: قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010 .
- 8- عوابدي عمار: نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة و القانون الإداري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2003 .
- 9- عزري الزين: قرارات العمران و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005.
- 10- عمر حمدي باشا: حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار الهومه، الجزائر ، الطبعة السابعة ، 2009.
- 11- خير الدين بن مشرنن : رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تسمير و حفظ الملك الوقفي العقاري العام ، دار الهومه ، الجزائر 2014.
- 12- الزين عزري: النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري.
- 13- عليدة دريم : الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، الطبعة الأولى ، قانة للنشر و التوزيع ، باتنة ، 2001.

ثانيا : الرسائل و المذكرات

1-الرسائل:

1-غزاوي عبد الرحمان: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، بن عكنون ، 2007

2-المذكرات:

1-بزغيش بوبكر: رخصة البناء آلية الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2006-2007

2- تكواشت كمال: الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر 2008-2009

3- جرورو أسيا: المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادةالماجستير ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2003-2004.

4- جبري محمد، التأطير القانوني في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع إدارة و مالية ، جامعة الجزائر.

5-خضراوي أمال: منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2009-2010

6-ديبح زهيرة: أزمة البناءات اللاشرعية و طرق معالجتها، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون: فرع إدارة و مالية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2000-2001.

7-وناسي سهام: النمو الحضاري و مشكلة السكن و الإسكان، دراسة ميدانية بمدينة باتنة، حي 1020 مسكن، مذكرة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008

8-سبتي محمد: رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة و مالية، جامعة الجزائر، 2001-2002.

9-عمراوي فاطمة: المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المهندس المعماري و المقاول، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون جنائي، جامعة الجزائر، بن عكنون، الجزائر 2000-2001.

- 10-أميرة شكال: حماية النظام العام في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستير ، قسم الحقوق ، جامعة محمدخضر ، بسكرة، 2010-2011
- 11-حعلاّب رشيد: التهيئة الإقليمية و التخطيط العمراني في الجزائر (حالة تطبيقية ن مدينة سطيف) مذكرة تربص ، الدفعة 33، المدرسة الوطنية للإدارة ، الجزائر،2000
- 12-عبد الله لعويجي : قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة،2012.
- 13-أمنة دربال ، نعيمة طربوش: منازعات الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام ، جامعة قالمة ، 2014.
- 14-إيمان شخاب : الرقابة الإدارية على أدوات التهيئة و التعمير ، مذكرة ماستر، قانون إداري ، جامعة بسكرة،2013.

ثالثا : المقالات

- 1-عفاف حبة: دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة المفكر العدد السادس ، جامعة محمد الخيضر بسكرة ن2010.
- 2- رمزي حوحو: رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر
- 3-محمد الصغير بعلي : تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، العدد01، تبسة،2007.

رابعا : النصوص القانونية

أ - الدستور:

- دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07ديسمبر1996، يتضمن نشر التعديل الدستوري، ج ر العدد 76 ، لسنة) 1996 معدل ومتمم بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أفريل 2002 ، ج ر عدد 25 الصادر في 14 أفريل2002، المعدل بموجب القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 ، ج ر عدد 63 .، صادر في 16 نوفمبر 2008

ب-النصوص التشريعية

- 1-أمر رقم 66-155 مؤرخ في 08 يونيو 1966 ، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية(معدل و متمم) ، ج ر عدد 48 ، لسنة.1966
- 2-أمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 جوان 1966 ، يتضمن قانون العقوبات، (معدل و متمم)، ج ر عدد 48،1966.
- 3-أمر رقم 75--67 مؤرخ في 27 سبتمبر 1975 يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة لأرض لآجل البناء ، ج ر عدد 83 ، لسنة 1975 .
- 4-امر رقم 75-58 مؤرخ في 26 ديسمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، (معدل و متمم) ج ر عدد 78 ، لسنة 1975 .
- 5-قانون رقم 82-02 مؤرخ في 06 فيفري 1982 ، يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض من اجل البناء ، ج ر عدد 06 ، لسنة 1982
- 6- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير، (معدل متمم) ج ر عدد 52 ، لسنة 1990
- 7-قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جويلية 1998 ، يتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر عدد 44 ، لسنة 1998 .
- 8- قانون رقم 02 - 02 مؤرخ في 05 فيفري 2002 ، يتعلق بحماية الساحل و تميمينه، ج ر عدد 10، سنة 2002.
- 9- قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003 ، يتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ، ج ر عدد 43 ، لسنة 2003 .
- 10- قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 اوت 2004 ، (معدل و متمم) القانون رقم 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر عدد 51 ، لسنة 2004 (إستدراك في ج ر عدد 71 ، للسنة 2004).
- 11- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و . اتمام انجازها ، ج ر عدد 44 لسنة 2008

12- قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011 ، يتعلق بالبلدية ، ج ر عدد .لسنة 2011.

13-قانون رقم12-06 مؤرخ في 12 جانفي 2012 ، يتعلق بالجمعيات ، ج ر عدد . لسنة2012

14-القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي ، ج ر العدد11، سنة2003.

ج- النصوص التنظيمية:

1-مرسوم تنفيذي رقم 86-213 مؤرخ في 19 أوت 1986 ، يتضمن إحداث لجنة تقنية .دائمة لرقابة التقنية للبناء ، ج ر عدد 34 ، لسنة1986 .

2-مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة .التعمير (معدل و متمم)، ج ر عدد 26 ، لسنة1991 .

3-مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة ، و شهادة التقسيم ، رخصة البناء ، وشهادة المطابقة ، ورخصة الهدم و تسليم ذلك (معدل و متمم)، ج ر عدد26،سنة1991.

4- مرسوم تنفيذي رقم 91-255 مؤرخ في 14 جويلية 1991 ، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين الى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج ر عدد34اسنة1991 (المعدل والمتمم) بموجب المرسوم التنفيذي رقم241-09 مؤرخ 22 .جويلية 2009 ، ج ر عدد 43 ، لسنة2009

5- مرسوم تنفيذي رقم 95-318 مؤرخ في 14 اكتوبر 1995 ، يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي المخالفات التشريعية و التنظيم و معاينتها في ميدان الهندسة المعمارية ، ج ر عدد 06 ، لسنة 1995 .

6- مرسوم تنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 07 جانفي 2006 ، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم91-176، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ،ورخصة التجزئة ، و شهادة التقسيم ، و رخصة البناء ، وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك ، ج ر عدد 01 ، لسنة2006 .

- 7- مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 07 جانفي 2006 ، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و .معابنتها وكذا إجراءات المراقبة ، ج ر عدد 06 لسنة 2006
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 08-388 مؤرخ في 27 نوفمبر 2008 ، يحدد مهام المفتشية العامة العمران و البناء و تنظيمها و عملها ، ج ر عدد 69 ، لسنة 2008.
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 08-389 مؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يتضمن إنشاء المتفشيات الجهوية للعمران و البناء و تنظيمها و عملها ، ج ر عدد 69، سنة 2008.
- 10- مرسوم التنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، ج ر عدد 27، سنة 2009.
- 11- مرسوم التنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبث في تحقيق المطابقة البناءات و كيفية سيرهما ، ج ر عدد 27 سنة 2009.
- 12- مرسوم التنفيذي رقم 09-156 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرهما ، ج ر عدد 27 ، لسنة 2003 .
- 13- مرسوم تنفيذي رقم 09-241 مؤرخ في 22 جويلية 2009 ، ج ر عدد 43 ، لسنة 2009 .
- 14- مرسوم تنفيذي رقم 09-343 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ، يتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، ج ر عدد 61 ، لسنة 2009 .

خامسا: الإجتهد القضائي

- 1- قرار مجلس الدولة ، الغرفة الثالثة ، قرار رقم 179545 ، الصادر في 17/06/2000.
- 2- قرار المحكمة العليا ، الغرفة الإدارية ، رقم 15191 مؤرخ في 11/06/1991 ، عدد 56 ، سنة 1999

الصفحة	الفهرس
01	المقدمة
04	الفصل الأول: ماهية البناء غي المطابق لمواصفات رخصة البناء
04	المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء
05	المطلب الأول: المقصود برخصة البناء
06-05	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء و أهميتها
07	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
07	أولا : النطاق الموضوعي لرخصة البناء
08	أ- تشييد بناء جديد
08	ب- تحويل بناء
10-09	ج- إمتداد بناء
11-10	ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء
12	المطلب الثاني: شروط منح رخصة البناء
13	الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء
13	أولا : صفة طالب رخصة البناء
13	1- المالك
13	2- وكيل المالك
14	3- المستأجر لديه المرخص له قانونا
14	4- الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية
15-14	الفرع الثالث: مضمون الطلب الحصول على رخصة البناء
16	الفرع الثاني: الجهات المختصة بمنح رخصة البناء
16	أولا : إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء
17	ثانيا : إختصاص الوالي بمنح رخصة البناء
18	ثالثا: إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء
19	المطلب الثالث: مظاهر البت في طلبات رخصة البناء
19	الفرع الأول: القبول الصريح لطلب رخصة البناء
20	الفرع الثاني: رفض منح رخصة البناء
20	الفرع الثالث: تأجيل البت في طلب رخصة البناء
21	المبحث الثاني: مفهوم البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
22	المطلب الأول: المقصود بالبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
22	الفرع الأول : تعريف البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
23-22	أولا : التعريف التشريعي

24	ثانيا :التعريف الفقهي
25	الفرع الثاني : صور جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
25	أولا : تجاوز معالم شغل الأرضية يقل أو يفوق النسبة المقررة
26	ثانيا:عدم إحترام الإرتفاع المرخص به
26	ثالثا الإستيلاء على ملكية الغير
27	رابعا : تعديل الواجهة و إنجاز منافذ غير قانونية
27	الفرع الثالث : تمييز البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عن بعض المفاهيم المشابهة له
28	أولا:تمييزه عن تقسيم الملكية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة
29	ثانيا : تميزه عن أشغال الهدم غير المطابقة لرخصة الهدم
30	المطلب الثاني: أركان جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
30	الفرع الأول: الركن المادي
30	أولا:إقامة بناء
31	ثانيا : مخالفة أحكام رخصة البناء
31	الفرع الثاني :الركن المعنوي
31	أولا:العلم بمخالفة مواصفات رخصة البناء
32	ثانيا:إرادة إحداث النتيجة
32	المطلب الثالث: أسباب و آثار البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
33	الفرع الأول : أسباب البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
33	أولا:الأسباب القانونية
34	ثانيا : الأسباب العامة
34	1-الأسباب السياسية
35	2- الأسباب الاجتماعية
35	3-الأسباب الثقافية
36	الفرع الثاني : آثار البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
36	1- الآثار العمرانية و البيئية
36	2-الآثار الاجتماعية
36	أ-إنخفاض مستوى التعليم و إنتشار الأمية
36	ب-إنحراف سلوك الأفراد
38-37	3-الآثار الثقافية
39	الفصل الثاني: تسوية المنازعات المترتبة عن البناء غير المطابق

	لمواصفات رخصة البناء
39	المبحث الأول: التسوية القانونية للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
40	المطلب الأول: مجال تحقيق المطابقة
40	الفرع الأول: البنايات القابلة لتحقيق المطابقة
40	أولاً: البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء
41	ثانياً: البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة
41	ثالثاً: البنايات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء
41	رابعاً: البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء
42	الفرع الثاني: البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة
43	المطلب الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البنايات
44	الفرع الأول: تكوين ملف طلب تحقيق المطابقة
44	أولاً: التصريح بمطابقة البنايات غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء
44	ثانياً: الوثائق المكونة لملف تحقيق المطابقة
44	أ- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام
44	الحالة الأولى : بناية غير متممة و مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة
45	الحالة الثانية: بناية غير متممة و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء
45	ب- عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء
46	الفرع الثاني: المصالح المكلفة لإجراء تحقيق المطابقة
46	أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي
46	ثانياً: مديرية التعمير و البناء
46	1- المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية
47	2- مصالح الحماية المدنية
47	3- مصالح الأثار و المواقع المؤهلة و السياح
47	4- مصالح الفلاحة
48	المطلب الثالث: الجهات المختصة بالفصل في طلب تحقيق المطالبة
48	الفرع الأول: لجنة الدائرة
48	أولاً : تشكيلة لجنة الدائرة

49	ثانيا: إجتماعات لجنة الدائرة
49	ثالثا: قرارات لجنة الدائرة
49	1- إصدار القرار بالموافقة
49	2- حالة الموافقة المقيدة بالشروط
50	3- حالة الرفض
50	الفرع الثاني : لجنة الطعن
50	أولا: تشكيلة لجنة الطعن
51	ثانيا: اجتماعات لجنة الطعن
51	ثالثا: قرارات لجنة الطعن
52	المبحث الثاني:التسوية القضائية للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
52	المطلب الأول: معاينة جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
53	الفرع الأول:الهيئات و الاجهزة الإدارية المكلفة بالمعاينة
53	أولا:رئيس المجلس الشعبي البلدي
54	ثانيا: لجنة مراقبة عقود التعمير
54	ثالثا: اللجنة التقنية للمراقبة التقنية للبناء
55	رابعا: المفتشية العامة للعمران و البناء و المفتشيات الجهوية
56	الفرع الثاني:الأعوان المؤهلين قانونا بالمعاينة
57	أولا:مفتشو التعمير
57	ثانيا: المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران
57	ثالثا:الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية
58	رابعا:فرق المتابعة و التحقيق
59	خامسا: شرطة العمران
61-60	سادسا: أعوان مراقبة المناطق المحمية
63-62	الفرع الثالث: الجمعيات كهيئات للرقابة
64	المطلب الثاني: إثبات جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
64	الفرع الأول: تحرير محاضر المعاينة
64	أولا: شكل المحاضر
65	ثانيا: مضمون المحاضر
65	ثالثا: الحجية القانونية للمحاضر

66	الفرع الثاني:المسؤولون عن جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
67	المطلب الثالث :المتابعة القضائية لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
67	الفرع الأول: المتابعة الجزائية
67	1-تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة
68	2- تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المدني الأصلي
68	ثانيا: العقوبات و التدابير
68	1-العقوبات
69	2-التدابير
69	الفرع الثاني: المتابعة المدنية
69	أولا:شروط تاسيس الدعوى المدنية المتعلقة بجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
69	1-مخالفة قواعد العمران
69	أ-مخالفة المرخص له لأحكام الرخصة
70	ب- مساس بناية بحقوق الغير
70	2- الضرر الشخصي
70	3- العلاقة السببية بين مخالفة قواعد العمران و الضرر
71	ثانيا: العقوبات
71	1-التعويض العيني
71	2-التعويض النقدي
72	الخاتمة
75	قائمة المراجع
82	الفهرس

