

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون العام

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## المخالفات العمرانية و سبل الوقاية منها في ظل التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: جنائي عام

الشعبة: حقوق

تحت إشراف الأستاذ :

من إعداد الطالبة :

بوسحبة جيلالي

شيخي وفاء

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ .....زواتين خالد.....رئيسا

الأستاذ .....بوسحبة جيلالي.....مشرفا مقرر

الأستاذ.....بن عوالي على.....مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

نوقشت يوم: 2020/11/08

## الإهداء

أهدي هذا العمل إلى أعز ما يملك الإنسان في هذه الدنيا إلى ثمرة نجاحي إلى من أوصى بهما

الله سبحانه وتعالى :

" وبالوالدين إحسانا "

إلى الشمعة التي تحترق من أجل أن تضيء أيامي إلى من ذاقت مرارة الحياة وحلوها، إلى قرّة

عيني وسبب نجاحي وتوفيقي في دراستي إلى

" أمي " أطل الله في عمرها

إلى الذي أحسن تربيته وتعليمي وكان مصدر عوني ونور قلبي وجلاء حزني ورمز عطائي

ووجهني نحو الصلاح والفلاح إلى

"أبي " رحمه الله

إلى أخواتي وجميع أفراد عائلتي

إلى أستاذي " بوسحبة الجيلالي" و جميع الأساتذة الأجلاء الذين أضاءوا طريقي بالعلم

وإلى كل أصدقاء الدراسة و العمل ومن كانوا برفقتي أثناء إنجاز هذا البحث إلي كل هؤلاء

وغيرهم ممن تجاوزهم قلبي ولن يتجاوزهم قلبي أهدي ثمرة جهدي المتواضع

## شكر وتقدير

- الحمد لله على توفيقه وإحسانه، والحمد لله على فضله وإنعامه، والحمد لله على جوده وإكرامه، الحمد لله حمدا يوافي نعمه ويكافئ مزيده

أشكر الله عز وجل الذي أمدني بعونه ووهبني من فضله ومكنني من إنجاز هذا العمل ولا يسعني إلا أن أتقدم بشكري الجزيل إلى كل من ساهم في تكويني وأخص بالذكر أستاذي الفاضل " بوسحبة الجيلالي "

الذي تكرم بإشرافه على هذه المذكرة ولم يبخل علي بنصائحه الموجهة لخدمتي

فكان لي نعم الموجه والمرشد

كما لا يفوتني ان أشكر أعضاء لجنة المناقشة المحترمين الذين تشرفت لمعرفةهم وتقييمهم لمجهوداتي

كما أشكر كل من قدم لي يد العون والمساعدة ماديا أو معنويا من قريب أو بعيد

إلى كل هؤلاء أتوجه بعظيم الامتنان وجزيل الشكر المشفع بأصدق الدعوات

# قائمة المختصرات

## باللغة العربية:

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| الجريدة الرسمية                    | ج.ر     |
| القانون المدني                     | ق.م     |
| قانون الإجراءات المدنية و الإدارية | ق.إ.م.إ |
| الصفحة                             | ص       |
| العدد                              | ع       |

## باللغة الفرنسية:

|         |   |
|---------|---|
| J O :   | journal officielle                              |
| C.Civ : | code civil                                      |
| L P C A | droit des procédures civiles et administratives |
| P       | page  |
| OP.CIT. | ouvrage précité.                                |

إن للتنظيم في المجال العمراني أهميته وضرورته نتيجة للمتغيرات العديدة في التركيبة الاجتماعية والزيادة الضخمة في عدد السكان أو تزايد الحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة كما ونوعا، في هذا الصدد نجد مثلا في فرنسا تشريع العمران ظهر بقواعد بسيطة كانت تكفي بالمباني في المدن بشكل صف، وعلى طول الطريق بموجب القانون الصادر في 05 أفريل 1834، إلا أن ذلك لم يكف للإحكام الرقابة على حركة البناء، ومنع إقامة البنايات غير مشروعة، لذا استوجب الأمر أن يتدخل المشرع الفرنسي بقانون خاص بالعمران<sup>1</sup> وهو ما حدث فعلا عبر مراحل، أما بالنسبة للجزائر فمنذ 1922 كان يعتمد على أحكام المرسوم الصادر في 1937/07/05 المتعلق بمشاريع العمران الجهوية الذي نص في المادة 21 على أن تطبق أحكامه في الجزائر، فهي تشريعات فرنسية امتد العمل بها إلى غاية 1975، حيث صدر الأمر رقم 67-75 الذي يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء الذي ألغي بصدور القانون رقم 82-202<sup>2</sup>، بعدها صدر الأمر رقم 85-01، الذي يحدد انتقالها قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها<sup>3</sup> الموافق عليه بمقتضى القانون رقم 85-08<sup>4</sup> وقد أثار تطبيق هذا القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي جاء كشرية عامة في مادة العمران بالرغم من أنه لم يبلغ العمل بأحكام القانون رقم 85-01.

استمر الوضع كذلك إلى غاية بداية التسعينات، في ظل الإصلاحات الأمنية والاقتصادية العامة التي شرع فيها تطبيقا لدستور 1989، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا كبيرا وعميقا تجسد بصدور القانون رقم 90-29 المتعلقة بالتهيئة

<sup>1</sup> - ج ر رقم 09 ، المؤرخة في 01 مارس سنة 1989.

<sup>2</sup> - أمر رقم 67-75، مؤرخ في 27 سبتمبر 1975، ج ر عدد 83، الصادرة في سبتمبر 1975،.

<sup>3</sup> - أمر رقم 85-01 ، مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد انتقالية قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها، ج ر، عدد 34، الصادرة في أوت 1985

<sup>4</sup> - قانون رقم 85/08، مؤرخ في 12 نوفمبر 1985، يتضمن الموافقة على الأمر 85-01، ج ر، عدد 27، الصادرة في نوفمبر 1985.

والتعمير<sup>1</sup> والمراسيم التنفيذية المطبقة له، والذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني، يوضع قواعد وآليات للرقابة، ولقد ألغي صراحة في المادة 80 منه كل الأحكام المخالفة له، لاسيما القانون رقم 82-02 والأمر رقم 85-01 .

بذلك يصبح القانون رقم 90-29 المصدر الرئيسي والأساسي لقواعد العمران، فانتهج المشرع توجهها جديدا وإستراتيجية جديدة من أجل ضمان احترام القواعد القانونية في مجال العمران كما حاول تفادي النقص في التشريعات السابقة، وذلك تفاديا لبروز الوضعيات اللاقانونية التي لا يمكن تسويتها أو الاعتراف بها.

لكن بعد مضي مدة من تطبيق هذه السياسة، نجد أنه على المستوى الميداني لم تتوقف أزمة البناء غير المشروع، بل عرفت تزايدا فظيحا وكثرت المشاكل المتعلقة بالعمران.

فوجد المشرع نفسه أمام وضعية تستوجب عليه تعديل القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهو ما حدث بموجب القانون رقم 04-05<sup>2</sup> وأقر أنه لا بد من تدخل الدولة للقضاء على المخالفات و تنظيم عمليات التعمير والبناء.

لذلك عمد المشرع على تبني نظامين، أحدهما وقائي يتمثل في إخضاع النشاط العمراني للرقابة المسبقة مجسدا لوسائل تتم على أساسها هذه الرقابة، أما النظام الثاني فيقوم على الجانب الردعي أو العقابي الذي يكرس على طريق ممارسة الهيئات الإدارية والقضائية للرقابة من أجل معاينة مدى احترام المشاريع المنجزة للأحكام القانونية.

و من ثم فإن أهمية موضوع المخالفات العمرانية و سبل الوقاية منها تظهر على مستويين أحدهما نظري يتعلق بمدى توافر القدر اللازم من النصوص لحماية المجال الحضري والبحث في مدى فعاليتها، والأخر عملي مرتبط مباشرة بواقع تلك النصوص.

<sup>1</sup> - قانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 25، معدل و متمم بالمرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي سنة 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وبالقانون رقم 04-05، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر، عدد 51، الصادر في 15 أوت 2004

<sup>2</sup> - قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، عدد 51 الصادر في 15 أوت 2004

و بالنسبة إلى أسباب الدراسة يمكن القول بأن هذا الموضوع من المواضيع الحديثة التي تتمتع بقدر كبير من الأهمية ، خاصة أنه يتعلق في جانبه القانوني بقانون لا زال في طور التكوين على عكس بقية القوانين الأخرى التي إستجمعت مقومات وجودها.

على أساس ما تطرقنا إليه، وأمام ما قيل عن التهيئة العمرانية عامة والمخالفات الواردة عليها - وفي الجزائر على وجه الخصوص- نجد الإشكالية تطرح نفسها ألا وهي:

ما مدى فعالية النصوص القانونية و التنظيمية في مجال مخالفة قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ؟ .

ومن هذه الإشكالية الرئيسية تتفرع عدة إشكالات يمكن حصرها فيما يلي:

- ما مفهوم المخالفات وما هي أنواعها ؟.

- ماهي الهيئات المختصة بمعاينة هذه المخالفات؟.

- ماهي الوسائل المعتمدة للقضاء عليها؟.

ولتشمل جميع جوانب الموضوع اتفقنا لتقسيم بحثنا إلى فصلين، حيث سنتطرق في: الفصل الأول تحت عنوان: الإطار المفاهيمي لمخالفات قواعد التهيئة و التعمير، و قمنا بتقسيمه إلى مبحثين ، الأول خصصناه إلى ماهية مخالفات قواعد التعمير والبناء و خصائصها وأنواعها. و المبحث الثاني خصصناه إلى الهيئات المختصة بمعاينة مخالفات قواعد التعمير والبناء وإجراءات المعاينة .

الفصل الثاني تحت عنوان سبل الوقاية المقررة لمواجهة مخالفات قواعد التهيئة و التعمير والذي قسمناه إلى مبحثين ، المبحث الأول تناولنا فيه العقوبات المقررة لمواجهة مخالفات قواعد التعمير و البناء ، أما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه إجراءات فرض العقوبات المقررة لمواجهة هذه مخالفات.

ولقد اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على المنهج الوصفي و المنهج التحليلي.  
و أخيرا التوصل إلى خاتمة شاملة وعامة للموضوع تضمنت مجموعة من الإقتراحات  
والتوصيات و كذا الأفاق المستقبلية.

## الفصل الأول

### الإطار المفاهيمي لمخالفات قواعد التعمير و البناء

لقد انتشرت في السنوات الأخيرة ظاهرة البناء العشوائي في مدن وأرياف الجزائر، حيث أصبحت تشكل انتهاكا خطيرا للمراسيم والقوانين الخاصة بتنظيم النسيج العمراني، الأمر الذي أثر سلبا على البيئة العمرانية الجزائرية وحرمان حق المواطن في سكن صحي وجوار سكني تحترم فيه حاجته ورغباته الصحية والاجتماعية والبيئية، لذا وضعت الدولة عدة إجراءات وجزاءات قانونية تطبقها مؤسسات مؤهلة، على مرتكبي المخالفات التعمير و البناء وسنحاول من خلال فصلنا هذا الوقوف عند مفهوم مخالفات قواعد التعمير و البناء ، وتبيان خصائصها وأهم أنواعها، والهيئات المختصة بمعاينة هذه المخالفات وكذا إجراءات المعاينة من خلال الخطة التالية:

**المبحث الأول: ماهية مخالفات قواعد التعمير و البناء.**

**المبحث الثاني: الهيئات المختصة بمعاينة مخالفات قواعد التعمير و البناء وإجراءات المعاينة.**

**المبحث الأول: ماهية مخالفات قواعد التعمير و البناء**

يعتبر النسيج العمراني المرآة العاكسة لأي دولة ، إذ يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات بغية إظهار الوجه الحسن لها ، وذلك من خلال مكافحة ظاهرة البناءات العشوائية أو ما يسمى بالمخالفات العمرانية.

**المطلب الأول: مفهوم مخالفات التعمير و البناء:**

لقد عمل المشرع الجزائري على حماية المظهر الجمالي للنسيج العمراني ، باعتبار أن الرونق و الرواء في الشوارع تعتبر من مكونات النظام العام التي يجب أن تحرص عليها سلطات الضبط الإداري بإعتباره غاية من غاياته<sup>1</sup> ، مما دفع بالمشرع بالتصدي لمختلف مظاهر المخالفات المرتكبة في مجال العمران ، لذا سأتطرق الى تعريف هاته المخالفات وكذا خصائصها مع الإحاطة بأهم أنواعها فيما يلي:

**الفرع الأول: تعريف مخالفة التعمير و البناء :**

إن إنتهاك المراسيم و القوانين الخاصة بقطاع التعمير و البناء قد أثر سلبا على البيئة العمرانية الجزائرية مما نتج عنه ما يعرف بمخالفات التعمير و البناء

**أولاً: التعريف التشريعي:**

هي تلك الجريمة التي تقع من طرف كل شخص خالف القوانين و التنظيمات التي تمس العمران و كذا كل قرار إداري صادر من سلطات الضبط الإداري العمراني المختصة و يقابلها جزاء ، و حسب المادة 76 من القانون 90-29<sup>2</sup> عرفت على أنها: " كل حالة انجاز أشغال بناء بدون رخصة أو إنجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء " .

<sup>1</sup> - حسام الدين محمد مرسي مرعي ، السلطة التقديرية في مجال الضبط الإداري ، رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في الحقوق (دراسة مقارنة في القانون الوضعي و الفقه الإسلامي )، كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية ، 2009 ، الصفحة 101

<sup>2</sup> - المادة 76 من القانون 90-29 المتعلق بالهيئة والتعمير ، جريدة رسمية ، العدد 52، سنة 1990 ، ص 1660.

و بالرجوع إلى نص المادة 459 من الأمر 156/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم نجد أنها تنص : " يعاقب بغرامة من 3.000 دج إلى 6.000 دج و يجوز أن يعاقب بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر ، كل من خالف المراسيم أو القرارات المتخذة قانونا من طرف السلطة الإدارية إذا لم تكن الجرائم الواردة بها معاقبا عليها بنصوص خاصة <sup>1</sup> ، حيث نلاحظ من خلال نص المادة أن المشرع تصدى لكل المخالفات التي يرتكبها كل شخص سواء كان طبيعي أو معنوي التي تنصب لعدم إمتثاله لقوانين العمران و التنظيمات المتعلقة بها.

كما أن المواد من 74 الى 92 من القانون 08-15<sup>2</sup> قد حددت هذه المخالفات وهي كالتالي :

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.
- تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة .
- بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية اذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.
- عدم انجاز البناية في الآجال المحدد في رخصة البناء.
- تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء.
- عدم اتمام أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة اتمام الانجاز.
- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد.
- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة مطابقة.
- الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام انجاز الأشغال.
- استئناف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها.

<sup>1</sup>- أمر رقم 156/66 ، المؤرخ في 08 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون العقوبات ، ج ر رقم 49 المؤرخة في 11 يونيو سنة 1966 المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 02-16 المؤرخ في 19 يونيو 2016 ، ح ر رقم 37 مؤرخة في 22 يونيو 2016

<sup>2</sup>- المواد من 74 إلى 92 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها، ج ر. العدد 44 سنة 2008

- عدم إيداع طلب إتمام انجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد من طرف مصرح تمت تسوية وضعيته
- الربط المؤقت أو النهائي الغير القانوني للبناية بشبكات الانتقاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.
- فتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق، أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز.
- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز.
- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي
- عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد اتمام الأشغال.

#### ثانيا: التعريف الفقهي

هي كل تجاوز للأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بقواعد البناء في مجال التهيئة العمرانية.

كما تم تعريفها على أنها كل مخالفة لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمران. نتيجة لعدم الحصول على رخصة البناء كما يمكن أن تحدث رغم وجودها

وعلى ضوء هذين التعريفين يمكن تعريف مخالفات التعمير و البناء على أنها " كل سلوك يرتب قانون العمران على ارتكابه عقوبة أو تدبيرا أمنيا"<sup>1</sup>.

1- أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري العام ، الطبعة الثانية عشر 2012-2013 ، دار الهومة لنشر و التوزيع ، الجزائر ، ص 29.

## الفرع الثاني: خصائص مخالفات قواعد التعمير و البناء:

تتسم مخالفات قواعد التعمير و البناء بالعديد من السمات التي تتفرد بها عن غيرها من المخالفات الأخرى ، و من بين هذه السمات مايلي :

✓ أنها تمس القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير و التي تشكل مجموع القواعد العامة و الوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة و التعمير<sup>1</sup> و المتضمنة الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء ، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على إنجازات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية ، و حماية الأراضي الفلاحية و الغابات و المساحات الخضراء و غيرها من المناطق ذات الممرات البارزة ، لاسيما فيما يخص البناء و الأعمال المتعلقة به و موقعه و الهندسة المعتمدة في تشييده و تهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها و تنظيمها<sup>2</sup>.

✓ أنها تمس بالمظهر الجمالي للمدينة ككل و التي تدخل ضمن مجالات الضبط الإداري<sup>3</sup> ، على إعتبار أن جمال المدن و رونقها يدخل ضمن أغراض الضبط التقليدية ليشمل المحافظة على السكينة النفسية و العامة ، وبالتالي المساس بالنظام العام العمراني الذي ينظم عملية البناء و التعمير.

✓ أن الذي يقوم بإرتكاب المخالفات العمرانية هو كل شخص يرغب في ممارسة أي نشاط في مجال العمران كالحصول على رخصة البناء التي إشتراطها المشرع عند تشييد بناية جديدة أو تحويل لبناية<sup>4</sup> ، أو الحصول على شهادة التعمير ، أو شهادة مطابقة.

1 - أنظر المادة 10 من القانون 90-29 السابق الذكر .

2 - صافية إقولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري ( أهداف حضرية ووسائل قانونية ) ، دار الهومة ، الجزائر ، 2014 ، ص 98 .

3 - عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري ، الطبعة الثانية ، 2007 ، الجسور لنشر والتوزيع ، الجزائر ، ص 373 و 374 .

4 - انظر المادة 41 من المرسوم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر ع رقم 07 المؤرخة في 12 فبراير سنة 2015 .،.

✓ أن المسؤولية الجنائية تقوم في مجال التعمير على كل مشيد لبناء سواء كان المهندس أو المقاول أو صاحب البناء وهذا نظرا لكون عملية البناء تتضمن جوانب و مراحل مختلفة تتداخل فيها الأدوار للمتدخلين في عملية التشييد.<sup>1</sup>

✓ من شأنها المساس بالبيئة و المعالم الأثرية و الثقافية و السياحية لذا كان من الضروري إحترام القواعد الدنيا للتهيئة ، على إعتبار أن قانون التعمير تربطه علاقة وثيقة بالبيئة و قد تجسد ذلك بموجب القانون رقم 05/04 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير .

### المطلب الثاني: أنواع مخالفات قواعد التعمير و البناء:

بحسب أحكام قانون التعمير والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، لاسيما المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ونظرا لتعدد أنواع المخالفات ارتأينا إلى حصرها كما يلي:

### الفرع الأول: البناء بدون ترخيص:

تعتبر رخصة البناء<sup>2</sup> من أهم الرخص التي يسعى المشرع من خلالها لإحترام القواعد التشريعية و التنظيمية لعمليات البناء و التعمير و تحقيق الموازنة بين المحيط و الطبيعة وظائف، السكن، الفلاحة، الصناعة، وقاية المحيط والطبيعة، وكذا التراث الثقافي والتاريخي والمناطق السياحية<sup>3</sup> ولهذا تعتبر رخصة البناء أهم ضمان لعدم تعسف من تقرر لهم حقوق البناء في استعمال هذا الحق<sup>4</sup>.

1- وردية نصرورن - المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء - مذكرة رسالة ماجستير ، قانون جنائي،معهد الحقوق إين عكنون ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2000-2001 ص 16.

2- هي عبارة عن قرار إداري مسبق ، يصدر بالإرادة المنفردة لجهات مختصة قانونا ،وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

3- المواد 52-56 من القانون 90-29 السابق الذكر، والمواد 33-53 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو سنة 1991 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، ج ر. العدد 26، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 يناير 2006 ، و المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009.

4- المادة 52 و 56 من قانون 90-29، المذكور أعلاه والمادة 33 و 53 من المرسوم التنفيذي 91/176 المذكور أعلاه.

ونظرا لهذه الأهمية، حرص المشرع الجزائري على إلزامية الحصول على الرخصة<sup>1</sup> قبل الشروع في البناء. و بهذا يكون قد ألقى وفرض التزام على من تقرر له حق البناء، وعليه فتجاهل هذا الالتزام يعد جريمة عمرانية طبقا للمادة 77 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup> و لقيام هذه المخالفة يستوجب توفر عدة عناصر هي:

### أولاً: أن يكون هناك بناء:

البناء هو العنصر المادي الإيجابي لهذه المخالفة وهو بهذه الصفة له وجود مادي ملموس، لهذا يثبت بموجب محضر معاينة، ولا فرق بين الشروع في البناء أو تمام إنجازه، وهو ما ورد من نص المادتين 76 و 76 مكرر 4 من قانون 90-29 حيث نصت الأولى على أنه " يمنع الشروع في أشغال البناء...، " ونصت الثانية على أنه "عندما ينجز البناء دون رخصة....." ، ويقصد بالبناء قانوننا: <sup>3</sup>.

- تشييد بناية جديدة مهما كان استعمالها (لا فرق بين غرض السكن والأغراض الأخرى )

- تمديد بناية موجودة.

- انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج (clôture)

- تغيير بناء موجود من خلال المساس بالحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية.

- تحويل بناية يفهم منه تغيير تصميم البقاع وذلك بإدخال تعديلات جوهرية عليه.

ونجد أيضا المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نص على حالات إشتراط رخصة البناء .

<sup>1</sup> - المادة 50 من قانون 90-29، والمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المذكوران سابقا.

<sup>2</sup> - المادة 52 من القانون 90-29 والمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المذكوران أعلاه.

<sup>3</sup> - المادة 52 من القانون 90-29 والمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المذكوران أعلاه.

## ثانيا: عدم وجود رخصة البناء:

إن البناء بدون رخصة هو العنصر الذي يؤكد قيام المخالفة، ويتحقق ذلك عند تاريخ القيام بأشغال البناء دون حصول صاحب المشروع سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، مالك، أو حائز، أو موكل عنه، أو مستأجر مرخص له قانونا، أو هيئة، أو مصلحة مخصص لها قطعة الأرض أو البناية على رخصة البناء والتي يلزم بتقديمها عند طلبها<sup>1</sup> من الأعوان المؤهلين لمعاينة هذه المخالفات، والأمر سواء، إذا كان سبب عدم تقديمها هو:

- الإدارة المختصة.

- غياب الرخصة نهائيا نتيجة عدم تقديم الطلب.

- غياب رخصة البناء رغم طلبها؛ أي أن الطلب لا يزال قيد الدراسة.

في كل هذه الحالات المخالفة قائمة حتى ولو تم تسلمها بعد ذلك.

- اعتبار رخصة البناء لاغية؛ لعدم استكمال البناء في الآجال الواردة المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء<sup>2</sup>.

لأن المشرع في مثل هذه الحالة، أوجب على من لم يستكمل بناءه في الآجال وبشكل إجباري<sup>3</sup> تجديد الطلب لاستئناف الأشغال وإلا قامت المخالفة بمجرد انتهاء مدة الصلاحية واستئناف الأشغال، ويثور التساؤل بشأن من صدر قرار قضائي نهائي لصالحه، يقضي بإلغاء قرار رفض منح رخصة البناء، فهل هذا القرار يحل محل رخصة البناء؟ وبالتالي هل أن تقديمه عند الطلب ينفي قيام المخالفة؟

<sup>1</sup> - المادة 34 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المذكور سابقا.

<sup>2</sup> - المادة 50 من القانون 90-29 المذكور سابقا.

<sup>3</sup> - تجدر الإشارة إلى أن التشريع المصري العمران يعتبر تأجيل الترخيص بعد مضي سنة جريمة مرتبطة برخصة البناء - عن روائية شمس الدين. قواعد التهيئة والتعمير من حيث آليات الرقابة ومنازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري مذكورة تخرج من المعهد الوطني للقضاء، 2004. الجزائر ص61.

بالرجوع إلى القانون الجزائري فإنه لا يوجد نص يسمح للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة، كما لا يوجد نص يمنعه من ذلك، خلافا للقانون الفرنسي الصادر في 08/02/1995 والذي حسم المسألة نهائيا وأعطى هذه الصلاحية في المادتين 62-77 منه للمحاكم الإدارية، وكذلك مجالس الاستئناف الإدارية والمجلس الدولة، وعلى كل فإن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء لا يمكن اعتباره حولا محلها ، وعليه نرى أن القرار القضائي، القاضي بإلغاء قرار رفض منح رخصة البناء، حتى ولو تضمن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء، لا يمكنه أن يحل محل رخصة البناء وبالنتيجة لا ينفي قيام الجريمة بالنسبة للبناءات التي شيدت بموجب رخصة بناء ألغيت إداريا، أو قضائيا، فالمخالفة لا تعتبر قائمة إلا إذا استمرت الأشغال بعد هذا الإلغاء.

### ثالثا: أن يكون البناء خاضعا لرخصة البناء:

يستتج هذا الشرط من نص المادة 55<sup>1</sup> من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير و المادة 41<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير سنة 2015 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، و لاسيما المادة الأولى منه، فيما يتعلق بالبنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما تتعلق كذلك بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى، كبعض الدوائر الوزارية، والهيئات والمؤسسات، إلا أن إعفائها من رخصة البناء لا يعفي صاحب المشروع من السهر على توافرها مع الأحكام القانونية في مجال التعمير والبناء.

ومن خلال ما سبق نخلص لقول أن رخصة البناء من أكثر الوسائل المخولة لسلطات الضبط فعالية في رقابة النشاط الفردي و التحكم فيه في المجال العمراني ، فإذا كان للمالك الحرية في إستعمال ملكيته العقارية و إستغلالها و التصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة . فإنه بالمقابل تكون حرته مقيدة بألا تتعارض مع

<sup>1</sup> - أنظر المادة 55 من القانون 29/90 السابق الذكر .

<sup>2</sup> - أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر .

النظام العام العمراني و أسسه ، و لذا كان دور رخصة البناء دورا وقائيا في مجال تنظيم حركة البناء.

### الفرع الثاني: عدم المطابقة لرخصة البناء:

اشترط المشرع الجزائري إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل مباشرة أي تشييد لأي بناية أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير<sup>1</sup>، كما ألزم المشرع على كل مشيد لبناء وضع مشروع البناء الخاضع لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد<sup>2</sup>، الذي يؤشر عليه ويودع الطلب المتضمن رخصة البناء مرفقا بالوثائق المنصوص عليها في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وعند الإنتهاء من الأشغال يجب على مشيد البناء إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة<sup>3</sup>، فشهادة المطابقة وسيلة رقابية هامة تتوج باحترام المرخص له لقانون التعمير ولمواصفات رخصة البناء، هذه الوثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء<sup>4</sup>، وذلك لإثبات مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء، والغرض الرئيسي من وراء هذا هو تجسيد المشرع لقواعد التهيئة و التعمير.

وعليه فإن الإخلال بهذا الإلتزام يعد مخالفة طبقا لنص المادة 77 من القانون 90-29،

والتي تقسم عناصرها إلى ثلاث عناصر وهي :

#### 1/ : حيازة صاحب المشروع لرخصة البناء:

ذلك أن رخصة البناء أصبحت من الوسائل الرئيسية لإحترام قواعد التنظيم العمراني

1- أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر.

2- أنظر المادة 55 من القانون 90-29، السابق الذكر.

3- أنظر المادة رقم 56، من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

4-JEAN BERNARD AUBY , HUGUES PERINET- MARQUET, DROIT DE LURBANISME ET DE LA CONSTRUCTIO, 7 EME EDITION ? PARIS , 2004, P.416.

والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن ولمنع البناء العشوائي<sup>1</sup>، وإلا كنا بصدد مخالفة البناء بدون رخصة طبقا لنص المادة 79 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء و اتمام إنجازها.

## 2/: الشروع في تنفيذ أشغال البناء أو اتمام إنجازها بشكل مخالف لمخططات رخصة البناء

حيث بالرجوع إلى نص المادة 76 من القانون 90-29 المتعمق بالتهيئة و التعمير المعدلة والمتمة بنص المادة 7 من القانون 04-05 "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو انجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء " حيث نجد أن المشرع ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البناءات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية<sup>2</sup>، أو بمناسبة أعمال الرقابة أو بمناسبة فحص المطابقة عند الطلب صاحب المشروع لشهادة المطابقة<sup>3</sup>.

## 3/ تحقق عدم مطابقة أشغال البناء والتهيئة مع رخصة البناء المسلمة:

بما أن رخصة البناء هي عبارة عن قرار إداري انفرادي يسمح للإدارة بفرض ترخيص بالبناء بعد التحقق من مطابقته لقواعد التعمير المطبقة<sup>4</sup>، فإن المشرع ألزم الأعوان المؤهلين قانونا بإجراء الرقابة على أعمال البناء التي في طور الإنجاز أو بناءا على طلب من صاحب المشروع للمحصل على شهادة المطابقة، وفي حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة المسلمة، فإنه يتم إثبات هذه المخالفة عن طريق محضر المعاينة الذي يحرره العون المخول قانونا<sup>5</sup>، ويرسل لوكيل الجمهورية، الوالي .

1 - شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2015/2015، ص 46 و 47.  
2- انظر المادة 06 من القانون 04-05 المؤرخ في 14 اوت سنة 2004، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 السابق الذكر، لمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري .  
3- عبد الوهاب قبائلية، مراد شرايطية، دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون -كلية الحقوق و العلوم السياسية -قسم العلوم القانونية و الإدارية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة - السنة الجامعية 2015-2016 -ص 40.  
4- شهرزاد عوابد، المرجع السابق - ص 47.  
5- انظر المادة 13 من القانون 04-05-السابق الذكر.

## الفرع الثالث: الهدم بدون رخصة:

ألزم المشرع الجزائري وجوب الحصول على رخصة الهدم التي يمكن اعتبارها بأنها : ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال<sup>1</sup> ، حيث نص المشرع في قانون التهيئة والتعمير 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 أو الأمنية<sup>2</sup> " ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم ، ونظم تقديم هذه الرخصة، وشروط وأجال تسليمها في المواد من 61 الى 74.

حيث نصت المادة 61 منه تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية البناء دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية. المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا البنائيات مجاورة.<sup>3</sup>

إذا وجوب الرخصة المسبقة قبل أي عملية هدم لبناء، هو التزام فرضه قانون التعمير والمرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم وعليه فالإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة، يعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التعمير ما لم يوجد نص أشد<sup>4</sup> إلا أن هذه المخالفة لا يمكن اعتبارها قائمة بشكل مطلق إنما يجب توافر العناصر التالية :

<sup>1</sup> -Jacquelin morand – deviller,jacqueline,droit de l'urbanisme 2eme édition,dalloz,paris 19941

<sup>2</sup> - المادة 60 من القانون 90-29 السابق الذكر.

<sup>3</sup> - ج ر رقم 07 المؤرخة في 12 فبراير 2015.

<sup>4</sup> - عبد الوهاب قبائلية – مراد شرايطية ، المرجع السابق ، ص 42.

**أولاً: أن يكون هناك شروع في هدم لبناءات قائمة دون رخصة مسبقة**

وهو المظهر المادي لهذه المخالفة أو الجريمة ويقصد به كل الأعمال والأشغال التي تؤدي لا محالة مباشرة إلى هدم جزئي أو كلي لبناية قائمة، دون رخصة مسلمة مسبقاً قبل البدء في هذه الأشغال.

كما أنه لا يعفى من المتابعة والعقاب، والفاعل لا يمكن تصوره إلا في صاحب البناء<sup>1</sup> وهذا ما يفهم من نص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91، وإلا كنا أمام أوصاف لجرائم أخرى كجريمة تحطيم ملك الغير<sup>2</sup>.

### ثانياً: موقع البناء

من خلال نص المادة 60 من قانون التعمير، والمادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، نستنتج أنه حتى تقوم المخالفة لابد من توافر شروط تتعلق بموقع البناء وهي:

#### 1- أن يكون البناء واقع في أماكن خاصة:

وهي الأملاك المصنفة في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية السياحية، أو الثقافية أو الطبيعية " ناجمة عن موقعها الجغرافي، أو المناخي أو الجيولوجي كالمياه المعدنية أو الإستحمامية" أو في طريق التصنيف هذه الأملاك تحدها النصوص جدير بالإشارة إلى أن طرق تصنيف أو اقتراح تصنيف التشريعية والتنظيمية المطبقة على كل نوع من هذه الأملاك.

<sup>1</sup> - المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176 السابق الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 407 من الأمر 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات - ج ر رقم 49. المؤرخة في 11 يوليو سنة 1966 المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 16-02 المؤرخ في 19 يوليو 2016، ج ر رقم 37 المؤرخة في 22 يوليو سنة 2016.

## 2- أن تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة.

و مقصود وجود بناء أو بنايات مجاورة للبناء المراد هدمه، وكان هذا الأخير سندا أو ركيزة أو دعم للبناء المجاور. وتم الشروع في أشغال الهدم دون رخصة اعتبرت المخالفة قائمة، رغم أن هذه المسألة تقنية لكن محاضر المعاينة المادية تكفي لإثبات قيام هذه الجريمة.

والمشروع كان يهدف من وراء اشتراطه رخصة الهدم، حماية أملاك وأرواح المجاورين من خلال وجوب تقديم التصاميم وعرض أسباب الهدم والخبرة التقنية في ملف رخصة الهدم، وعليه كل عملية هدم لبناية تجاورها بناية أو بنايات أخرى دون رخصة هي مخالفة تعميم. كما نستنتج أن كل أعمال هدم دون رخصة، خارج المواقع المذكورة آنفا ما لم تكن البناية سندا البناية مجاورة لا تعد مخالفة تعميم.

## ثالثا: عدم وجود نص خاص :

وهو شرط يتعلق بتطبيق المادة 77 من قانون التعمير، باعتبار أن المشرع الجزائري حمى بعض الأقاليم والمناطق بنصوص خاصة، حتى ولو تعلق الأمر بمجال التهيئة والتعمير وعليه متى وجد نص خاص يتعلق بالهدم دون رخصة وكان أشد طبق هذا النص واستبعدت المادة 77 ومثال ذلك المادة 79 من قانون 01-99 المؤرخ في 6 يناير 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة<sup>1</sup> والعكس صحيح طبقا للقواعد العامة، أي أنه يعمل بالمادة 79 ويستبعد النص الخاص متى كان هذا الأخير أخف كما هو شأن نص المادة 99 من قانون 04-98<sup>2</sup>.

إذا بتوافر هذه العناصر تصبح الجريمة قائمة. وهنا يجب الإشارة إلى استبعاد البنايات الآيلة اللانهيار والتي تخضع لأحكام خاصة أوردها المشرع في الفصل الخامس من المرسوم 91-176 المواد من 75 إلى 78.

<sup>1</sup> - القانون رقم 01-99 المؤرخ في 6 يناير سنة 1999 ، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ، ج ر رقم 02، المؤرخة في 10 يناير سنة 1999.

<sup>2</sup> - القانون 04-98 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ج ر. العدد 44، المؤرخة في 17 يونيو سنة 1998.

**المطلب الثالث: مخالفات تجاهل التزامات أخرى:**

نص المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير وكذا في النصوص التنظيمية المطبقة له على بعض الالتزامات ، والتي كانت تعرف بمخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار والتزامات أخرى ورغم أن المشرع لم يخصص لها محاضر معاين نموذجية في المرسوم التنفيذي رقم 06-55<sup>1</sup> إلا أننا نرى وتأسيسا على المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير أن كل إخلال بهذه الالتزامات يعد مخالفة ، ولهذه المخالفات صور حصرناها فيما يلي:

**الفرع الأول: عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار**

وتتجسد مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار في صورتين هما:

**أولاً: عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء:**

وهي مخالفة للالتزام المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة بوضع لافتة مرئية من الخارج فيها مراجع رخصة البناء الممنوحة، نوع البناء، تاريخ افتتاح الورشة، التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع إن اقتضى الأمر، ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز. وهذه اللافتة محددة بنموذج بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير. هذا الالتزام نصت عليه المادة 51 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم وتفرضه رخصة البناء كذلك وعليه فالإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة<sup>2</sup> يعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التعمير 29/90 "يعاقب عليها بوصفها مخالفة بعقوبة غرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج ، كما يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود".

**ثانياً: عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال:**

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 3 يناير 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان والمؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراء المراقبة - ج ر عدد رقم 06 .

<sup>2</sup> - المادة 77 من القانون 90-29 السابق الذكر.

نصت المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه " لا يمكن صاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال العدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة"<sup>1</sup> على المستفيد من المقرر المرخص بالبناء أن يعلم مقابل وصل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا للنموذج المحدد من الوزير المكلف بالتعمير كما ألزمت المادة 06 من المرسوم 06-55 أعوان المراقبة التصريح بفتح الورشة عند إجراء عمليات المراقبة من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع.

كما أوجبت المادة 56 من قانون 90-29 المالك أو صاحب المشروع إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء و عليه فالإخلال بأحد هذين الالتزامين يعد صورة من صور مخالفات قواعد التهيئة و التعمير<sup>2</sup> المعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التعمير.

**الفرع الثاني: تجاهل التزامات تتعلق برخصة التجزئة و شهادة التقسيم و التسييج:**

و تتمثل في الصور التالية:

**أولاً: مخالفات رخصة التجزئة<sup>3</sup>:**

**1- تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة تجزئة:**

اشترطت المادة 57 من قانون التهيئة و التعمير رخصة تجزئة لكل عملية تقسم لملكية أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو أكثر مهما كان موقعها، و كان هذا التقسيم من شأنه أن يستعمل في تشييد بناية، و هو الالتزام الذي أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم، و بالتالي كل تجاهل لهذا الالتزام يعد مخالفة طبقا للمادة 77 من القانون رقم 90-29، ويدخل في مفهوم تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة القيام بأشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاثة سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار ، كذلك مواصلة

<sup>1</sup> - المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 77 من القانون 90-29 السابق الذكر.

<sup>3</sup> - المواد من 7 إلى 25 من المرسوم 91-176 السابق الذكر.

أشغال التجزئة رغم أن الرخصة أصبحت لاغية لعدم اكتمال الأشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاثة (3) سنوات<sup>1</sup>.

## 2- تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة

تعد مخالفة كل أشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات و التصاميم و دفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة، و هذا بصريح نص المادة 77 من قانون التعمير لأن عدم المطابقة الرخصة التجزئة هو تجاهل للالتزامات فرضتها هذه الرخصة ويشترط لقيام هذه المخالفة وجود رخصة التجزئة وصحتها.

### ثانيا: مخالفات شهادة التقسيم

مكن المشرع بموجب المادة 59 من قانون 29/90 الخاص بالتهيئة والتعمير، الحق لمالك عقار مبني حين يرغب في تقسمة طلب شهادة تقسيم و أضافت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم على أن شهادة التقسيم تعتبر وثيقة تبين شروط تقسم الملكية العقارية المبنية و عليه فهي توقع التزامات على عائق طالبها ناهيك عن كون التقسيم برخصة في حد ذاته التزام أوجب القانون لهذا فان صور مخالفات شهادة التقسيم تتمثل في الصورتين التاليتين:

### 1-تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسم

إن مباشرة أشغال التهيئة المتضمنة عملية التقسيم لملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم، هو إخلال بالالتزام فرضه قانون التهيئة و التعمير بموجب المادة 59 منه، ويقصد أيضا بتقسيم ملكية عقارية بدون شهادة كل أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية بشهادة تقسيم منتهية الصلاحية<sup>2</sup> أي بعد مرور 3 سنوات من تاريخ إستلام الشهادة.

<sup>1</sup> - المادة 24 من المرسوم 91-176 السابق الذكر

<sup>2</sup> - المادة 24 من المرسوم 91-176 المذكور أعلاه.

## 2- عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم

يجب أن تكون أشغال التهيئة المتضمنة عملية التقسيم للملكية العقارية مطابقة للتصاميم والمخططات التي منحت بموجبها شهادة التقسيم<sup>1</sup>، وعليه عدم تطابق الأشغال المنجزة مع هذه التصاميم، يعتبر مخالفة بمفهوم المادة 77 من قانون التعمير لتجاهل التزام فرضته شهادة التقسيم.

### ثالثا: مخالفات التسييج<sup>2</sup>.

أشار المشرع الجزائري في الفصل السادس من قانون التعمير تحت عنوان التسييج إلى التزامين هما:

أ- وجوب خضوع إقامة الأسيجة في مناطق الساحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلاصة و التاريخية و الثقافية ذات المردود العالي و الجيد، لرخصة أشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو سلطة مؤهلة طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها<sup>3</sup>.

ب- ضرورة انجاز حاجز مادي فاصل مرئي ليلا ونهارا بين أشغال الهدم أو البناء و بين حافة الطرق و ممرات الراجلين و الأرصفة و مساحات نوقف السيارات و مساحات اللعب و المساحات العمومية المجهزة أو غير المجهزة، مع وجوب صيانة هذه الحواجز باستمرار<sup>4</sup>.

و انطلاقا من هذين الالتزامين ارتأينا الاصطلاح على تجاهليهما (مخالفات التسييج) و هي:

### 1- إقامة سياج بدون رخصة أشغال :

يشترط لقيام هذه المخالفة أن تكون أشغال إقامة الأسيجة في مناطق محددة على سبيل

الحصر في المادة 70 من قانون 90-29 و هي:

<sup>1</sup> - المادة 28 من المرسوم 91-176 السابق الذكر.

<sup>2</sup> - التسييج (clôture) يقصد به الحواجز المائية المحيطة بأشغال التهيئة أو البناء بحسب مفهوم المادة 72 من قانون رقم 90-29.

<sup>3</sup> - المواد من 70-71 من المرسوم التنفيذي 91-176 المذكور أعلاه.

<sup>4</sup> - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91-176، المذكور أعلاه.

أ- الساحل و هو: كافة الجزر، و كذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى ثمانمائة (800) متر على طول البحر و يشمل:

كافة الأراضي و منحدرات التلال و الجبال المرئية من البحر و التي لا تكون مفصولة من الشاطئ ( سهل ساحلي )

- السهول الساحلية التي تقل عرضها عن ثلاثة كيلوا مترا<sup>1</sup>.

- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل.

- كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض ثلاثمائة (300) متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل.

بالأقاليم المحددة و المصنفة، التي تتوفر على مميزات طبيعية خلابة و تاريخية و ثقافية، أو تتوفر على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي، مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية.

ج- الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد سواء وجد مخطط شغل أراضي أو لم يوجد.

## 2- عدم إنجاز حواجز مادية حول أشغال البناء أو الهدم

لأجل قيام مخالفة عدم انجاز حواجز مادية حول أشغال البناء أو الهدم يشترط أن تكون أشغال البناء، أو الهدم محاذية للطرق و ممرات الراجلين، والأرصفة، ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية، ويشترط قبل ذلك شرعية أشغال البناء أو الهدم، والحكمة المتوخاة من هذه المخالفة في حماية الممتلكات، وكذا السلامة الجسدية للغير. وعليه فالمادة 72<sup>2</sup> من قانون التعمير هي مصدر هذا الالتزام، وبالتالي تجاهله من قبل المكلف بتنفيذ الأشغال أو صاحب المشروع، أو المستفيد من الرخصة يعد مخالفة طبقا للمادة 77 ما جعلنا نوردتها

<sup>1</sup> - المادة 48 و 49 من القانون 29-90 السابق الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 72 من القانون 29-90 السابق الذكر.

كمخالفة مستقلة رغم اقترابها من مخالفات تجاهل التزامات رخص البناء والهدم وكون مصدر الالتزام هو المادة 72 من قانون التعمير<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - المادة 72 من القانون 90-29 السابق الذكر.

## المبحث الثاني: الهيئات المختصة بمعاينة مخالفات قواعد التعمير و البناء و إجراءات المعاينة.

إن عدم إحترام الأحكام التي ينص عليها قانون التهيئة والتعمير، أدى إلى ظهور عدة مخالفات في مجال التعمير و البناء ، والتي تسببت بأضرار بالغة بالنظام الجمالي والبيئي للمحيط العمراني، وللد من هذه المخالفات رصد المشرع الجزائري أصنافا متعددة من الأعوان المؤهلين ومنحهم صلاحية المعاينة مع إثبات إجراءات المعاينة والتحقق بموجب محضر المعاينة وهذا ما سيتم تناوله من خلال مبحثي هذا إلى الأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات قواعد التعمير في المطلب الأول وكذا إجراءات المعاينة في المطلب الثاني.

**المطلب الأول: الأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات قواعد التعمير و البناء.**

**المطلب الثاني: إجراءات معاينة مخالفات قواعد التعمير و البناء.**

**المطلب الأول: الأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات قواعد التعمير و البناء.**

لقد أنشأ المشرع الجزائري جهازا أسند له مهمة المعاينة و الرقابة الميدانية لأشغال التهيئة و البناء و تقصي المخالفات الواقعة بشأنها ، و كذا تحرير محاضر قصد المتابعة القضائية و الإدارية للمخالف، و من أجل تفعيل هذه الرقابة على أشغال البناء حددت المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، الأعوان المؤهلون لمعاينة المخالفات في مجال البناء و التعمير، حيث جاء فيها : " علاوة على أعوان وضباط الشرطة القضائية المنصوص عليه في التشريع المعمول به ، يخول للبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون ، كل من :

- مفتشي التعمير .

- موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية.

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين الآتية امام رئيس المحكمة المختصة:

" أقسم بالله العلي العظيم ان أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة و صدق و أن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي "" .

تحدد شروط و كفيات تعيين الأعوان المؤهلين قانونا و كذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم. تبعا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006<sup>1</sup> المحدد لشروط و كفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها و كذا إجراءات المراقبة.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 المحدد لشروط و كفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها و كذا إجراءات المراقبة.

## الفرع الأول : الجماعات المحلية " رئيس المجلس الشعبي البلدي " .

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدور متميز على مستوى مراقبة و ضبط المخالفات في ميدان التعمير و البناء ، و الذي يستمد قوته القانونية من مجموعة النصوص التشريعية و التنظيمية لاسيما نص المادة 06 من القانون رقم 04-05 الذي يعدل ويتمم القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وجاء فيها ما يلي: يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت .

يلاحظ من خلال نص هذه المادة ، أن المشرع الجزائري جعل من زيارة ورشات البناء من أجل ممارسة الرقابة من طرف الهيئات الإدارية أمرا ضروريا، بعد ما كان اختيارا يخضع لرغبة هذه الهيئات بحسب المادة 73 من قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup> ، مما لا يستتبع معه فرض أية مسؤولية في حالة عدم القيام بذلك، ويجب أن يرافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في أداء مهامه من أجل القيام بمهام الرقابة المفروضة عليه الأعوان المؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة<sup>2</sup>، و في سبيل تحقيق ذلك ألزم القانون على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا ب :

- زيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>3</sup>، كما يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين أثناء

<sup>1</sup> - المادة 73 من القانون 29-90 السابق الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير

<sup>3</sup> - المادة 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المذكور اعلاه.

قيامهم بالمراقبة، أن يطلبوا من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع، الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة:

التصريح بفتح الورشة، رخصة البناء، رخصة الهدم عند الاقتضاء، يمكن أن تتم المراقبة، نهارا أو ليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل، كما يمكن الإعلان عنها أو أن تتم بشكل فجائي<sup>1</sup>.

كما ألزم القانون على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أن يقوم بـ :

- حماية المدينة من انتشار البناء اللاشعري بطريقة فعالة .
- تكثيف المراقبة اليومية عن طريق مفتشي التعمير وشرطة العمران عبر كامل التراب البلدي.

- توطيد الطرقات والمشاريع العمومية كي لا يستولى عليها البناء الغير شرعي.
- توطيد الطرقات والشبكات العمومية للمياه والصرف الصحي والكهرباء من الإيصالات الغير شرعية.

- محاربة ظاهرة استغلال الأرصفة والشوارع لوضع مواد البناء وغيرها.
- تحسين المحيط العمراني وذلك عن طريق حث المواطنين الذين يقومون بالبناء الذاتي باحترام المخططات المؤشرة والتوصيات الخاصة بطريقة البناء.

- تسوية الوضعية الإدارية لمخطط شغل الأراضي المصادق عليها بالتنسيق مع مديرية الري<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الأعدان المؤهلين طبقا لقوانين التهيئة و التعمير:

تسند صلاحية البحث عن المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها من طرف المصالح التقنية للبناء زيادة عن الأعدان المؤهلين المحلفين من خلال النصوص التالية :

<sup>1</sup> - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2008 2009 ، المرجع السابق، ص 122-123.

<sup>2</sup> - يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 251-252.

- القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 04/05.
- القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المحدد لشروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09/343.
- المرسوم التنفيذي 09/156 المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء تجزئات و مجموعات السكنية وورشات البناء و سيرها.
- فمن خلال هذه النصوص القانونية المذكورة أعلاه يمكن حصر مختلف الأشخاص المؤهلين قانونا للمعاينة كالتالي:
- مفتشو التعمير الذي تم تعيينهم بناء على المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 02 محرم 1412 الموافق ل 14 يوليو 1991<sup>1</sup> المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين الى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن.
- **المستخدمون** الذي يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران يعينون من بين<sup>2</sup> :
- مهندسو الهندسة المدنية والمهندسون المعماريون ذوي الخبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية .
- المهندسون المعماريون الرئيسيون والمهندسون في الهندسة المدنية الرئيسيون ذوي الخبرة 2 سنوات على الأقل في ميدان التعمير<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 91-225 المؤرخ في 2 محرم عام 1412 الموافق ل 14 يوليو سنة 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين الى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل و المتمم. ج ر العدد رقم 34 المؤرخة في 17 يوليو 1991.

<sup>2</sup> - المادة 5 و 8 من القانون 90-29، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - المواد من 29 إلى 32 من المرسوم التنفيذي 91-225 السابق الذكر.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في 15 يناير 2013 ، الذي يحدد قواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران.

## مهامها:

### أولاً/ مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء<sup>1</sup> :

تتمثل مهام مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء فيما يلي:

- التجسيد على المستوى المحلي لسياسة التعمير و البناء.
- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على وجود أدوات التعمير و تنفيذها.
- السهر في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما على تنفيذ تدابير نظام التعمير و إحترام نوعية المعمارية للبناء و حماية المعالم التاريخية و الثقافية و الطبيعية الهامة.
- القيام بكل الأعمال من أجل تحسين الإطار المبني وتطوير سكن مطابق للمتطلبات الاجتماعية و الجغرافية و المناخية و تهيئة العقار. - تتولي جمع مجمل المعطيات المستغلة و المتعلقة بالدراسات وإنجاز البناء واقتصاده .
- السهر على التحكم في تكنولوجيات البناء التي تخص الإطار المحلي و تكاليفه .
- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على إيجاد أدوات التعمير و دراستها و تنفيذها.
- إبداء آراء فنية من أجل إعداد مختلف أعمال التعمير و ضمان مراقبتها.
- متابعة دراسات التهيئة و التعمير الرامية إلى التحكم في تنمية الإقليم البلدي، بالإتصال مع الهيئات المعنية .
- تدعيم عمليات التجديد الحضري و التهيئة العقارية و متابعتها .
- القيام بجرد العناصر المهمة المكونة للهندسة المعمارية المحلية من أجل الحفاظ عليها وإدماجها.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في 15 يناير 2013 ، الذي يحدد قواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران.

- ترقية أعمال إدماج الأنسجة الفوضوية والمجمعات السكنية الكبيرة في مجال التعمير والهندسة المعمارية.

### ثانيا/ مديرية السكن و التجهيزات العمومية<sup>1</sup> :

تكلف مديرية السكن و التجهيزات العمومية للولاية بما يلي :

- اقتراح بناء على تقييم دوري، عناصر سياسة السكن تتكيف مع ظروف و خصوصيات الولاية لاسيما فيما يتعلق بالنموذجية.

- توفير بالاتصال مع الهيئات المعنية والجماعات المحلية الظروف الحيوية التي تخص إنجاز عمليات السكن الاجتماعي و تشجيع الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية و المبادرة بدراسات حول المقاييس في مجال السكن الريفي و السكن التطوري اللذان يتكيفان مع الخصوصيات المحلية و تشجيع المبادرات في ميدان البناء الذاتي عن طريق توفير تأطير دائم. - تكوين مختلف الملفات التنظيمية الضرورية للإطلاع على الدراسات و الأشغال و كذا تسليم رخص البناء وتولي تسيير عمليات التجهيزات العمومية في إطار السلطة المخولة لها و الإعتمادات الممنوحة .

- تولى متابعة و جمع عمليات الدراسة و استغلالها و إنجاز التجهيزات العمومية و كذا اقتصاد البناء.

- السهر على تطبيق النصوص التشريعية و التنظيمية في مجال المحاسبة العمومية والصفقات والإشراف على الدراسات.

### ثالثا/ رقابة المفتشية العامة للعمران والبناء:<sup>2</sup>

تعتبر جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين و التنظيمات المتعلقة بالعمران أنشئت هذه المفتشية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 388-08 المؤرخ في 27-11-2008،

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 13/13 المؤرخ في 15 يناير 2013 السابق الذكر.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 388/08 المؤرخ في 2008/11/27 ، الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء تنظيمها ج ر. العدد 05

الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها. وتكلف هذه الأخيرة بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني وتتولى بهذه الصفة القيام بالمهام الآتية:<sup>1</sup>

ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.

- القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض اقتراح كل إجراء، قانونيا كان أو ماديا، من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران.

- القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني.

- القيام في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني، بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة.

- التسيير على المستوى المركزي، البطاقيّة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني ونشر محتواها سنويا للجمهور، وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي<sup>2</sup> رقم 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009، يتعلق بالبطاقيّة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكيفيات مسكها.

تعتبر البطاقيّة الوطنية آلية لتوثيق قرارات التعمير التي تسلمها السلطات المختصة والقرارات القضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع والتنظيم الساري المفعول في مجال التعمير (شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، رخصة الهدم،

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27-11-2008 ، المرجع المذكور أعلاه.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009 يتعلق بالبطاقيّة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكيفيات مسكها - ج ر العدد

رخصة البناء على سبيل التسوية، رخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل التسوية، شهادة المطابقة)<sup>1</sup>.

حيث يتعين على رؤساء المجالس الشعبية والولاية طبقاً لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09/276، إرسال عقود التعمير التي سلموها إلى الوزير المكلف بالتعمير في أجل شهر ابتداء من تاريخ تسليمها.

كما يتعين على المحاكم المختصة التي أصدرت قرارات التعمير التي أصبحت نهائية طبقاً للنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276، أن ترسل نسخاً منها إلى الوزير المكلف بالتعمير في أجل شهر ابتداء من تاريخ النطق بها، وما يلاحظ على نص هذه المادة التناقض الصارخ في فحواها، فمن جهة تلزم المحاكم بإرسال نسخ من القرارات النهائية المتعلقة بالتعمير والتي أصبحت نهائية، ومن جهة أخرى ترسل هذه القرارات خلال شهر من النطق بها.

- كما تتولى المفتشية العامة ، فضلا عن ذلك كل عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها والمسند إليها من طرف الوزير المكلف بالعمران والبناء .

توهد المفتشية العامة لهذا الغرض بالمبادرة بكل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها، وكذا كل عمل يهدف إلى تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبنى والإستعمال الأمثل للفضاء .

#### رابعاً/ رقابة المفتشية الجهوية للعمران والبناء:

<sup>1</sup> - شهادة التعمير حسب المادة 51 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تعرف على أنها " الوثيقة التي تسلم البناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعينة،  
- رخصة التجزئة حسب المواد 57 و 58 من القانون 29-90. " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية العقارية واحدة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشويد بنائية  
- شهادة التقسيم حسب المادة 59 من القانون 29-90. هي وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مهينة إلى قسمين أو عدة أقسام تعني العقارات المبنية نون العقارات الشاعرة  
- رخصة البناء حسب المواد 49 و 52 و 55 من القانون 29-90. " هي رخصة مسبقة وهي اجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البداية أو تحويل البنائة فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء .  
- رخصة الهدم تم تنظيمها حسب المادة (60) من القانون 29-90، والمرسوم التنفيذي 176-91، تعتبر من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير حيث لم تكن معروفة ومنصوص عليها في القوانين والمراسيم السابقة"  
- شهادة المطابقة حسب المادة 75 من القانون 29-90 يمكن القول أن اسما يدل عليها فهي في الحقيقة لاثبات تطابق الأشغال مع رخصة البناء بعد انتهاء الأشغال تصت كذلك عليها المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176-91

أنشئت المفتشية الجهوية للعمران والبناء، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27/11/2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها<sup>1</sup>، وطبقا للنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 38908، فإن المفتشية الجهوية هي مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران والبناء وحماية المدني، كما تتاط بها صلاحية مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني، وتكلف المفتشية الجهوية، في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي<sup>2</sup> تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء، بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني، وتتولى بهذه الصفة القيام بالمهام الآتية<sup>3</sup> :

- 1- تضطلع بالتقييم الدوري لعمليات المراقبة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران وإجراء زيارات تقييم ومراقبة لجميع الوضعيات التي من شأنها أن تشكل مخالفات في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبني.
- 2- القيام بتحقيقات ناجمة عن وضع خاص علاوة على تسيير البطاقيّة الوطنية للمخالفات التي ينشر مضمونها سنويا.
- 3- التكفل بكل عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها وذلك بتكليف من الوزارة المعنية بالتعمير والبناء كما أنها مؤهلة في هذا الصدد بمباشرة كل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها وكذا كل عمل يرمي إلى تطبيق القانون والتنظيم في مجال العمران والاستخدام الأمثل للمكان.
- 4- السهر على قانونية تسليم عقود التعمير .

1- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 17 نوفمبر سنة 2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء ويحدد عملها ومهامها ، متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-284 المؤرخ في 14 نوفمبر سنة 2010 ، ج ر العدد رقم 70 المؤرخة في 21 نوفمبر 2010.

2- حددتها المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المذكور أعلاه.

3- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-389 المذكور أعلاه.

5- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لا سيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء.

6- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء.

7- تقوم بتصور وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها، بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية،

8- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية المحيط المبني<sup>1</sup>.

9- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران والبناء

10- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية، باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل.

نشير في الأخير إلى أنه بالإضافة إلى هذه الهيئات المركزية والمحلية، لمراقبة تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال التعمير والبناء، ألزم المشرع كل من الوزير المكلف بالتعمير، والوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي، إنشاء لجنة لمراقبة عقود التعمير<sup>2</sup> يرأس هذه اللجنة حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، تكلف هذه اللجان بما يأتي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - لعديدي خيرة ، رخصة البناء و شهادة المطابقة كالتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، السنة الجامعية 2018-2019.

<sup>2</sup> - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 03-06 المؤرخ في 07-01-2006 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، ج ر رقم 01 المؤرخة في 08 يناير سنة 2006.

<sup>3</sup> - المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المدرجة بالمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-06 المذكور أعلاه.

- التنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير .
  - الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة.
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات في ميدان تسليم الرخص.

### الفرع الثالث: شرطة العمران:

نظرا للتعقيدات الموجودة في ميدان التعمير و التهيئة العمرانية ، و من أجل التدخل الصارم لمعاقبة المخالفين ، كان لابد من إنشاء جهاز ، ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة ، يكون أكثر ميلا للبحث و التحري في مجال العمران بسبب الانتشار المتزايد للبناءات الفوضوية التي أصبحت ظاهرة للعيان و عدم احترام المبادئ التنظيمية للبناء والعمران، وبالتالي تعميم و تنشيط شرطة العمران وحماية البيئة ، هذه الأخيرة تأسست بموجب المادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

#### 1/ تعريفها:

هي فرع من فروع الشرطة الإدارية و جهاز تنفيذي يسهر على تطبيق التشريعات والتنظيمات في مجال التطور العمراني وحماية المحيط والبيئة من وقوع المخالفات.

2/ مهامها :<sup>1</sup>

السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال العمران بالتنسيق مع المصالح التقنية و العمرانية للبلديات و لدوائر تحت طائلة القانون وذلك لحماية البيئة و الحد من المخالفات العمرانية.

- التواجد الدائم في الميدان ومراقبة عمليات البناء بتعيين دوريات مراقبة.

<sup>1</sup> - المادة 73 من القانون 90-29. مصدر سابق، مدعمة بالمرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30-01-2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و كذا إجراءات المراقبة ، ج ر رقم 06 المؤرخة في 05 فبراير سنة 2006.

- السهر على محاربة كل أشكال البناءات الغير شرعية حماية لجمال المدن والتجمعات السكنية والمنشآت .
- السهر على احترام وضع الألواح المبنية لمراجع البناء وفتح الورشة.
- السهر على تطبيق الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية .
- توجيه انذارات لتوقيف الأشغال .
- معاينة المخالفات و تحرير محاضر توجه للعدالة<sup>1</sup>.
- مساعدة المصالح التقنية في حالة الهدم.

### 3/ آليات عمل شرطة العمران.

تمارس وحدات الشرطة العمرانية وحماية البيئة نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة للبلدية في حالة تسجيل مخالفة في مجال البناء، يتعين على العون المؤهل بتحرير محضر ثبوت المخالفة وإرساله إلى المجلس الشعبي البلدي والوالي والمتخصصين.

في حالة المخالفات التي تقتضي درجة عالية من التأهيل التقني، يجب على عناصر الشرطة القضائية العمرانية الاستعانة بموظفين من ذوي الاختصاص وتقوم هذه الوحدات بمساعدة المصالح التقنية التابعة لمصالح الجماعات المحلية بوضع تشكيلات أمنية عند تنفيذ القرارات الإدارية والقضائية لعدم الامتثال لرخصة البناء.

### المطلب الثاني: إجراءات معاينة مخالفات قواعد التعمير و البناء.

نظار للانتشار الهائل للمخالفات العمرانية على المستوى العملي، اشترط المشرع إثبات إجراءات المعاينة والتحقيق وفق أطر قانونية محددة، وذلك بموجب محضر المعاينة وهذا ما سيتم تناوله في الفرعين الآتيين.

#### الفرع الأول : نطاق المعاينة

<sup>1</sup> - المادة 62 الى 71 من القانون 08-15 السابق الذكر.

تعد الرقابة العمرانية من أصعب العمليات وأعدت المشكلات العمرانية، ورغم ذلك تبقى ضرورية لضمان إلزامية القانون، وتوقيع الجزاء على المخالفين فلا يكفي للإدارة أن تمكن الأفراد من مختف التراخيص بالبناء، بل يجب عليها مراقبة كل بناء مقام في حدود اختصاصها الإقليمي، لذا سوف نتعرض إلى نطاق المعاينة المخولة للأشخاص المؤهلين لمراقبة المخالفات العمرانية من حيث إطارها المكاني و الزماني الذي تجري فيه بشكل يحمي الحقوق والحريات العامة للأفراد.

### أولا : الإطار المكاني لمعاينة المخالفات العمرانية

إن صلاحيات التحقيق والرقابة في المجال العمراني جعلها المشرع من اختصاص الأعوان المؤهلين الذين تطرقنا إليهم في المطلب الأول، والتي تولت مختف التشريعات القانونية.

#### أ/ الصلاحيات الممنوحة بموجب قانون الإجراءات الجزائية:

1- تلقي الشكاوى والبلاغات وجمع الاستدلالات وإجراء التحقيقات الابتدائية في حدود الإقليم الذي يباشرون ضمنه وظائفهم المعتادة ، حيث خول قانون الإجراءات الجزائية<sup>1</sup> هذه الصلاحية لكل الأشخاص المنتمون لسلك الضبط القضائي بما فيهم شرطة العمران وكذا الأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات القانون المتعلق بالنظام العام للغابات<sup>2</sup>.

2- الدخول إلى المنازل والمباني<sup>3</sup>، حيث خولت هذه الصلاحية لضباط الشرطة القضائية وكذا الأعوان المكلفون بالضبط الغابي والفلاحي، حيث لا يجوز لهؤلاء مباشرة مهامهم إلا في حضور أحد ضابط الشرطة القضائية<sup>4</sup>، حيث يلاحظ هنا أن المشرع قيد اختصاص الأعوان المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي من خلال إشتراطه حضور أحد ضباط الشرطة القضائية والذي لا

<sup>1</sup> المادة 16 و 17 من الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 يوليو 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 15-02، المؤرخ في 23 يوليو سنة 2015، ج ر رقم 40 المؤرخة في 23 يوليو سنة 2015،

<sup>2</sup> المادة 62 مكرر 2 من القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 يوليو سنة 1984، المتعمق بالنظام العام للغابات، ج ر رقم 26، المؤرخة في 26 يوليو سنة 1984.

<sup>3</sup> ياسمين قزاتي، النزاع الجزائي الناتج عن البناء دون رخصة، دار الهومة، الجزائر، 2016، الصفحة 119.

<sup>4</sup> أنظر المادة 22 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

يجوز له الإمتناع عن مصاحبتهم.

### ب/ الصلاحيات الممنوحة بموجب القوانين المتعلقة بالعمران

1- زيارة البنايات والورشات والعقارات الخاضعة للمراقبة<sup>1</sup> ، مكن المشرع الجزائري الأعوان المؤهلين للمعاينة بالقيام بهذا الاختصاص لتسهيل تقصي المخالفات .

2- طلب الوثائق القانونية والتقنية الخاصة والقيام بعملية الفحص و التحقيق<sup>2</sup>، حيث يخول لكل الأشخاص المؤهلين للمراقبة والمعاينة طلب الوثائق الضرورية وفحصها لمعرفة مدى مطابقتها لتشريع والتنظيم المعمول بهما، وبالتالي الكشف عن مختلف مخالفات قوانين البناء والتعمير .

3- غلق الورشات غير القانونية، جاء في المرسوم التنفيذي رقم 06- 55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، على أنه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة طلب الوثائق التي تسلمها المصالح الإدارية المعنية، ومن بين هذه الوثائق التصريح بفتح الورشة<sup>3</sup>.

### ثانيا : الإطار زمني لمعاينة المخالفات العمرانية:

إن القاعدة العامة في تحديد النطاق الزمني لممارسة اختصاصات المعاينة هي أوقات العمل الرسمية التي تبدأ عموما من الثامنة صباحا حتى الخامسة بعد الزوال باعتبار أن كل الأعوان المؤهلين للقيام بالمعاينة موظفين عموميين<sup>4</sup>، بيد أن المشرع نص على عدة استثناءات نوردها فيما يلي :

### أ/ المراقبة والمعاينة التي يجوز أن تتم في الفترة الممتدة من الخامسة صباحا حتى الثامنة

<sup>1</sup> أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 55 ، السابق الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 55 ، السابق الذكر.

<sup>3</sup> أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 55 ، السابق الذكر.

<sup>4</sup> ياسمين قزاتي ، المرجع السابق، الصفحة 122 .

## مساء

قيد المشرع الجزائري بموجب قانون الإجراءات الجزائية الأعوان المؤهلين أثناء أدائهم لمهامهم بالمدة الزمنية المذكورة أعلاه<sup>1</sup>، وخول اختصاص الدخول إلى المنازل والمعامل أو المباني إلى ضباط الشرطة القضائية الأعوان المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي المختصون في مجال الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها<sup>2</sup>.

ب/ المراقبة والمعينة التي يجوز أن تتم في النهار فقط وأثناء أيام العمل وأيام الراحة

## والعطل

تختص فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها في مباشرة المهام المسندة إليها نهارا فقط وأثناء أيام العمل وحتى أيام الراحة والعطل<sup>3</sup>، إلا أن تحديد الزمان بمصطلح النهار يجعل تقديره أمر نسبي مما قد يمس بشرعية إجراءات الرقابة والمعينة في هذا الإطار<sup>4</sup>، كما أنه تجدر الإشارة إلى أن المشرع خول فرق المتابعة والتحقيق مباشرة اختصاصها في إطارها الزمني القانوني إما بشكل فجائي وإما بالإعلان عنها، ويجب أن يكون عملها دائما وفق رزنامة زيارات معدة مسبقا طبقا لنص المادة 10.

## ج/ المراقبة والمعينة التي يجوز أن تتم في أي وقت:

جعلها المشرع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين لمعينة المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة والتعمير<sup>5</sup>، وكذا أعوان إدارة السياحة المؤهلين بالقيام بالمعينة في أي وقت كان سواء ليلا أو نهارا، في أيام العمل أو الراحة والعطل ولهم الخيار في الإعلان عن إجراءات الرقابة أو القيام بها بشكل فجائي مع اشتراط أن تتم هذه الإجراءات وفق

1. أنظر المادة 22 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

2. أنظر المادة 22 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

3. أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02 ماي سنة 2009، يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات البناء و سيرها، ج ر العدد رقم 27.

4. ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 122.

5. أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، السابق الذكر.

جدول زمني للزيارات يعد مسبقا ويبلغ نسخة منه إلى السلطة المختصة وهذا طبقا لنص المادة 09 من نفس التنظيم<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : محاضر المعاينة:

تجدر الإشارة إلى أن محضر معاينة الأعوان المؤهلين في مجال العمران لا يختلف من حيث المضمون مع محاضر المعاينة في فروع القوانين الأخرى بل و جه الإختلاف يكمن في الشكل أو القالب الذي ينبغي أن يفرغ فيه لذا سيتم التطرق إلى شكل المحضر ومضمونه وكذا حجبيته.

#### أولا : شكل المحضر

المحاضر عبارة عن محررات يدونها الموظفون المختصون وفق الشروط والأشكال التي حددها القانون لإثبات ارتكاب الجرائم و الإجراءات التي اتخذت بشأنها<sup>2</sup>، حيث عرف البعض المحضر بأنه وثيقة إدارية رسمية يروي من خلالها عون الدولة ما رأى أو سمع أو عاينه، وينقل الوقائع أو التصريحات إلى رؤسائه الإداريين أو الجهة التي طلبته دون إبداء رأي بشأنها<sup>3</sup>، الهدف من هذه الوثيقة الإدارية هو التعبير بصفة صادقة وموضوعية عن ما يلاحظ من وقائع أو يسمع من أقوال<sup>4</sup>، كما يجب أن تكون صفة الموضوعية والتجرد هما الصفتان اللتان تغلبان على المحرر.

حتى تكون لمحضر المعاينة قيمة قانونية يجب أن تتوافر فيه عناصر صحته من حيث الشكل ومن حيث المضمون ويستكشف هذا من خلال النص التالي " لا يكون للمحضر أو التقرر قوة الإثبات إلا إذا كان صحيحا في الشكل ويكون قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعمال وظيفته وأورد فيه عن موضوع داخل في نطاق اختصاصه ما قد رآه أو سمعه أو عاينه بنفسه<sup>5</sup>.

في الواقع لم يترك المشرع الجزائري للسلطة الضبط الإداري العمراني وبالضبط الأعوان المؤهلين

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-55، السابق الذكر.

<sup>2</sup> ياسمين قزاتي المرجع السابق، ص 128 .

<sup>3</sup> عطاء الله بوحميده، مبادئ في المراسلات الإدارية مع نماذج تطبيقية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2013، ص 71 .

<sup>4</sup> رشيد حباتي، دليل تقنيات التحرير الإداري والمراسلة، دار النجاح، الجزائر، 2009، ص 118.

<sup>5</sup> أنظر المادة 214 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

سلطة تقدير شكل المحضر بل حدده، وحتى شكله معين وملحق بالمرسوم التنفيذي 55-06 حسب ذلك النموذج لكن حسب طبيعة المخالفة وهذا وفقا لشروط التالية :

**1-** تحرير المحضر من طرف الشخص المختص، وينقسم الاختصاص إلى ثلاثة أنواع :  
شخصي ونوعي ومحلي<sup>1</sup>، فيتحقق الاختصاص الشخصي بمجرد تحرير المحضر من طرف الأشخاص المؤهلون بذلك بموجب نص قانوني، أما الاختصاص النوعي فيتحقق بأن تكون طبيعة الإجراءات من اختصاص الموظف الذي يقوم بها فمثلا لا يمكن لمفتشي السياحة تحرير محضر معاينة مخالفة وقعت خارج مناطق التوسع السياحية، أما الاختصاص المحلي فيتمثل في تعيين الموظف للعمل في إقليم معين يختص بمباشرة مهامه فيه .

**2-** تحرير المحضر طبقا لشكل المحدد قانونا، حيث تضمنت المادتان 15 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المذكور أعلاه الشكل الواجب توفره في محضر المعاينة الذي يحرره الأعوان المحددون طبقا للمرسوم، حيث يمكن إدراج الشروط الشكلية في :

أ/ تحرير المحضر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية.

ب/ أن يكون تحرير الاستمارة مطابق لنموذج محضر المعاينة المذكور أعلاه.

ج/ تسجيل المحضر في السجل المفتوح لهذا الغرض، والذي يشترط فيه أن يكون مرقما ومؤشرا عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا<sup>2</sup>.

**3-** إلى جانب تلك البيانات نجده مكتوب باللغة العربية وهذا تكريسا للأمر رقم 05-91 المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية الذي ألزم مختلف مؤسسات الدولة على حماية اللغة العربية والسهر على حسن استعمالها ومنع الكتابة بغير اللغة العربية حيث جاء في نص المادة 1 من المرسوم الرئاسي رقم 303-92 المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية " بان تعميم استعمال اللغة العربية بوصفها لغة وطنية ورسمية في جميع الإدارات العمومية

<sup>1</sup> ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 131 .

<sup>2</sup> ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 132 .

والهيئات والمؤسسات والجمعيات على إختلاف أنواعها مبدأ راسخ لا يمكن التراجع عنه " ،  
وبالتالي عدم تحرير محضر المعاينة باللغة العربية يعتبر مخالفة يعاقب عليه<sup>1</sup>.

---

1- أنظر المادة 6 من القانون رقم 96-30، المؤرخ في 21 ديسمبر 1996 ، المعدل والمتمم للأمر رقم 92-05، المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية، ج ر رقم 81 ، المؤرخة في 20 ديسمبر سنة 1996 .

**خلاصة الفصل :**

نخلص من خلال دراستنا لهذا الفصل الأول إلى القول بأن مخالفة قواعد التهيئة و التعمير تثير الكثير من المنازعات و إشكالات العملية و ذلك نتيجة تسارع وتيرة الحركة العمرانية وكذلك نتيجة حساسية مخالفات التعمير إذ يغلب عليها الطابع الاجتماعي فغالبا ما يحاول المشرع إيجاد حلول لمنازعات عقود التعمير عن طريق سن تنظيمات وقوانين تساير المرحلة وتحاول إيجاد حلول أكثر ذات فعالية، وذلك برصد الهيئات الفاعلة لمكافحة هاته الظاهرة والمتمثلة في الأعوان الإداريين والمتدخلين للحد منها وخاصة شرطة العمران التي لها دور كبير في ذلك، وكذا إجراءات التحقيق و معاينة هذا النوع من المخالفات.

## الفصل الثاني

### سبل الوقاية المقررة لمواجهة مخالفات قواعد التعمير و البناء

من خلال دراستنا لمخالفات قواعد التعمير و البناء اتضح لنا أن كل تغيير وكل عملية تتعلق بالتعمير سواء كانت من قبل الأشخاص الطبيعية أو المعنوية وسواء من أجل المنفعة العامة أو الخاصة لا بد أن تخضع لعملية مراقبة من طرف الهيئات المعنية وهذه الرقابة فيها المنفعة العامة، طالما أنها تمنع وقوع التعدي قبل حدوثه وطالما أنها تنصب على الأشغال قبل البدء فيها ومن ثم يسهل التحكم فيها وإدارتها وتوجيهها حسب مقتضيات القوانين، وذلك عن طريق العقوبات المقررة لها بحسب نصوص المواد 77 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، والمرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ولقد حاول المشرع انطلاقاً من قانون 90-29 أن يحدد وسائل تنفيذ هذه العقوبات، وهذا ما سنتناوله من خلال فصلنا هذا وذلك من خلال الخطة التالية:

**المبحث الأول: العقوبات المقررة لمواجهة مخالفات قواعد التعمير و البناء**

**المبحث الثاني: إجراءات فرض العقوبات المقررة لمواجهة مخالفات قواعد التعمير والبناء.**

### المبحث الأول : العقوبات المقررة لمواجهة مخالفات قواعد التعمير و البناء

إن العقوبة عموما هي الجزاء الذي يترتب عليه المشعر للمساس بأحد حقوق الشخص المنحرف، كجزاء له على ارتكاب السلوك المجرم، ولهذا فإنها ارتبطت بالحق المراد المساس به، فمنها تلك التي تمس الإنسان في حياته وسلامة جسده، ومنها ما يمس بحق الإنسان في الحرية، ومنها ما يمس باعتباره، ومنها ما<sup>1</sup>.

وقد قسم الفقه العقوبة إلى أقسام عدة على حسب الأساس الذي يتخذ معيارا لهذا التقسيم، فالعقوبة تتخذ أساسا لتقسيم الجرائم من حيث جسامتها، ومن جهة أخرى تنقسم إلى عقوبة أصلية وعقوبة إضافية أو تبعية، وتنقسم كذلك على أساس المحل الذي ترد عليه أو الأذى الذي تسببه مباشرة<sup>2</sup>.

والوضع لا يختلف كثيرا بالنسبة للعقوبات العمرانية، فالمعايير المتبعة في تصنيف هذه الأخيرة لا تتعد عن تلك المطبقة في تصنيف العقوبة الجنائية، سنتطرق إلى تحديد معايير تصنيف العقوبات المقررة على مخالفة قواعد التعمير و البناء في المطلب الأول، ثم نرجع إلى تعداد أنواع هذه العقوبات حسب المشعر الجزائري وذلك في المطلب الثاني ،

#### المطلب الأول : معايير تصنيف العقوبات المقررة إزاء مخالفة قواعد التعمير و البناء.

تخضع العقوبات العمرانية في عملية تصنيفها لمعايير عدة فمنها ما يقوم على أساس جسامته المخالفات العمرانية، ومنها ما يقوم على أساس طبيعتها، ومنها ما يكون أساسه مرتكبي تلك المخالفات . نتطرق إليها كالتالي:

#### الفرع الأول : معيار جسامته المخالفة:

تنقسم إلى جنائيات وجنح ومخالفات، وتطبق عليها العقوبات المقررة للجنائيات والجنح والمخالفات، والتي ورد ذكرها في المادة الخامسة من نفس القانون، فالجنائيات عقوبتها الإعدام - السجن المؤبد - السجن المؤقت المدة تتراوح بين خمس سنوات وعشرين سنة، أما الجنح

<sup>1</sup> - لخميسي عثمانية، السياسة العقابية في الجزائر على ضوء المواثيق الدولية لحقوق الإنسان، دار الهومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2012، ص 85.

<sup>2</sup> - نظام توفيق المجالي، شرح قانون العقوبات، القسم العام، دراسة تحليلية في النظرية العامة للجريمة و المسؤولية الجنائية، الطبعة الأولى، الأرن، 2005-2009 ص 420 و 421.

عقوبتها الحبس لمدة تتجاوز شهرين إلى خمس سنوات ماعدا الحالات التي يقرر فيها القانون حدودا أخرى - الغرامة التي تتجاوز 20.000 دج. والمخالفات عقوبتها الحبس من يوم واحد على الأقل إلى شهرين على الأكثر الغرامة من 2000 دج إلى 20.000 دج

أ- **عقوبة الجنحة العمرانية:** نأخذ كمثال عقوبة الجنحة المذكورة في المادة 74 من القانون رقم 15/08<sup>1</sup>. ، حيث يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار ( 1000.000 دج ) إلى مليون دينار ( 1000.000 دج ) كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة وفي حالة العود، تضاعف العقوبة.

#### ب - عقوبة المخالفة العمرانية :

جاء في المادة 91 من القانون رقم 15 / 08 السابق الذكر وذلك على سبيل عقوبة المخالفة وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي والمتمثلة في غرامة من خمسة آلاف ( 5000 دج) دينار جزائري إلى عشرين ألف ( 20.000 دج ) دينار جزائري وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

#### الفرع الثاني : معيار طبيعة المخالفة :

تنقسم المخالفات العمرانية التي تخضع لهذا المعيار إلى ثلاثة أقسام تتمثل فيما يلي:

#### أ- عقوبات عمرانية إدارية:

إن الجزاء الإداري هو جزاء يختلف عن الجزاء الجنائي من حيث الطبيعة والآثار، والجهة التي تقرر، لكنه يتشابه من حيث كونه ينطوي على إيلاء ويهدف إلى الردع<sup>2</sup>، يعني هذا أن الجزاء الإداري هو تلك العقوبة التي تقررها السلطة الإدارية، و يتمتع بها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي فيما يخص الجزاءات العمرانية الإدارية، حيث أن هذه الأخيرة تتفرع بدورها إلى جزاءات إدارية مالية وأخرى غير مالية، فأما الأولى أهم صورها الغرامة ذات

<sup>1</sup> - المادة 74 من القانون رقم 15/08، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - محمد صغير سعادوي، العقوبة و بدائلها في السياسة الجنائية المعاصرة دار الخلدونية للنشر و التوزيع الجزائر 2012، ص100.

الطابع الإداري، وهي غرامة إدارية يدفعها للإدارة المعنية مقدرة الحد الأدنى والحد الأقصى حيث تقرر الإدارة ما هي القيمة المقابلة للضرر الناتج عن الفعل<sup>1</sup>..

وأما الغير مالية فتتمثل في هدم البناء الذي تم دون رخصة ويقصد به إزالة البناء المخالف للقانون وإعادة الحال إلى ما كان عليه، وقد جعلت المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 04 - 05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون رقم 29 / 90 الصلاحية الكاملة للبلدية والولاية في إصدار قرارات هدم البناءات التي تقام دون رخصة وذلك دون اللجوء إلى القضاء<sup>2</sup> ، وحتى أن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية، أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية<sup>3</sup>.

#### ب - عقوبات عمرانية قضائية:

وتتمثل هذه الجزاءات في العقوبات التي توقعها السلطة القضائية ( جهات القضاء العادي وجهات القضاء الإداري ) وهي تأخذ صورتها العقوبة المالية والعقوبة السالبة للحرية، فالأولى تتجسد في الغرامة حيث يقضي الإيلام في الغرامة على الجانب المالي للمجرم، ويدفع هذا المبلغ إلى خزينة الدولة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك<sup>4</sup>.

وبالرجوع لقانون التهيئة والتعمير<sup>5</sup> نجد أنه يشتمل على جملة من العقوبات المقررة لمرتكبي المخالفات في شكل غرامة، منها الفقرة الأولى من المادة 77 " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ' وهذه العقوبة تصنف جنحة وتدخل في اختصاص القاضي الجزائي كما تدخل في اختصاصه العقوبة

<sup>1</sup> - محمد الصغير سعادوي، المرجع السابق، ص 150.

<sup>2</sup> - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 179.

<sup>3</sup> - المادة 76 مكرر 4 فقرة 6 من القانون رقم 29/90، السابق الذكر.

<sup>4</sup> - محمد الصغير سعادوي - مرجع سابق - ص 44.

<sup>5</sup> - لقانون رقم 90-29 - السابق الذكر.

السالبة للحرية وبالتحديد عقوبة الحبس والتي لا يتحقق إيلاهما إلا عن طريق حرمان المحكوم عليه من حقه في التمتع بالحرية وتقتضي هذه العقوبة إيقاف الشخص وإيداعه إحدى المؤسسات العقابية لغاية انتهاء المدة المحكوم بها<sup>1</sup>، ومن أمثلتها ما ورد في الفقرة الثانية من المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير السابق الذكر والتي جاء فيها " يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة، وأما عن اختصاص القاضي المدني فإنه مادام البناء على ملك للغير أو حالة المساس بحق الجار كالمطل، فإن هذا يعتبر تعدي على الحياة من جهة، ومساس بحق الملكية من جهة أخرى يمكن للغير المتضرر رفع دعوى لإزالة الضرر أمام المحكمة التابع لها موقع العقار<sup>2</sup>. وذلك طبقا للمادة 124 من القانون المدني<sup>3</sup>، فإن " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

وعن اختصاص الجهات القضائية الإدارية فإن رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري قابل لأن يكون محل عوى إلغاء كما يمكن للمتضرر منه رفع دعوى التعويض ، لأن تلك الرخصة تمنح لصاحبها الحق في البناء لكن دون المساس بحقوق الغير، هذا الأخير له الحق في الطعن ضد سواء قرار منح الرخصة وكذلك في حالة رفض منحها، وذلك بالاعتراض في شكل تظلم أمام الجهة المصدرة له، وبإمكانه رفع دعوى إلغاء أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 77/فقرة 1 من القانون رقم 29 / 90 ، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، منكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقة، السنة الجامعية 2013-2014، ص 57

<sup>3</sup> - الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ج ر رقم 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر رقم 31 المؤرخة في 13 ماي 2007.

<sup>4</sup> - عادل عميرة، المرجع السابق، ص 57.

### ج - العقوبات العمرانية التأديبية:

تطرق الفقه الإداري الجزائري وعلى رأسه الأستاذ عمار فعراف العقوبة التأديبية على أنها "هي العقوبات الوظيفية التي توقعها السلطات التأديبية المختصة على العامل المنسوب إليه ارتكاب المخالفات التأديبية طبقا للقواعد والأحكام القانونية والتنظيمية والإجرائية المقررة"، وبمعنى آخر العقوبة التأديبية هي الجزاءات التأديبية المحددة قانونا على سبيل الحصر والتي يجوز للسلطة التأديبية المختصة توقيعها على الموظف العام عند ثبوت إخلاله بواجبات وظيفية عملا على حسن وان نظام سير العمل في المنظمات الإدارية المختلفة<sup>1</sup> ، وفي مجال العمران كذلك توقع الجزاءات التأديبية، بالرجوع إلى القانون رقم 06/04 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وردت في المادة 44 منه الجزاءات التأديبية المقررة له والمتمثلة في الإنذار، التوبيخ، التوقيف المؤقت لممارسة المهنة<sup>2</sup>.

#### الفرع الثالث: معيار مرتكبي المخالفة ( موضوع المخالفة ):

حسب هذا المعيار تنتوع العقوبات العمرانية تبعا لنتوع الأشخاص المقترفين لجرائم العمران حيث أن المادة 77 من القانون رقم 29 / 90 المؤرخ في 01/02/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير تنص على أنه ' يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة ، يتضح من خلال هذه المادة أن المسؤولية الجزائية في جرائم التعمير، تقع على كل من يخل بالالتزامات

<sup>1</sup> - صباح حمايتي، الآليات القانونية لمواجهة القرارات التأديبية للموظف العام في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص تنظيم إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، السنة الجامعية 2013 - 2014، ص 39.

<sup>2</sup> - القانون 06/04 ، المؤرخ في 14 أوت 2004 ،المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 ، المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر رقم 51 المؤرخة في 15 أوت 2004.

المنصوص عليها في هذا القانون والتنظيمات المطبقة له والرخص المسلمة طبقاً لأحكامه، وبالتالي من أجل تحديد المسؤولية بدقة عملاً بمبدأ شخصية المسؤولية وفردية العقوبة، يجب تعيين الأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام، حتى تسند لهم جرائم الإخلال بهذه الالتزامات، ومن ثم توقيع الجزاءات<sup>1</sup>.

فعلى أساس المادة السابقة سنقسم الأشخاص الذين تتم مساءلتهم عن جرائم التعمير إلى ثلاثة مجموعات أولها تتمثل في **منفذي الأشغال**، وثانيها تتمثل في **المستفيدون من الأشغال**، أما المجموعة الثالثة فتتمثل في **المسؤولون عن تنفيذ الأشغال**.

### أولاً- منفذي الأشغال:

إن منفذ الأشغال هو الشخص الذي يباشر بنفسه أشغال البناء فتتوفر فيه صفتي المنفذ والمستفيد، وباعتبار أن هذه الأشغال تتسم بالتقنية والفنية فإنه يعهد غالباً لإنجازها إلى أهل الاختصاص<sup>2</sup>.

### 1- المالك:

الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة<sup>3</sup>، فصاحب الحق في البناء، ألزمه المشرع بأن يكون مالكا للعقار، وهذا ما أقرته المادة 50 من القانون رقم 29 / 90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بقولها "حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.

<sup>1</sup> - عبد الوهاب قبائلية، مراد شرايطية، المرجع السابق، ص 61 .

<sup>2</sup> - ياسمين قرزاتي، المرجع السابق، ص 79 .

<sup>3</sup> - المادة 674 من الأمر رقم 75-58 السابق الذكر .

## 2- وكيل المالك:

إن وكيل المالك هو الشخص الذي يقوم المالك ( الموكل )، بتقويضه للقيام بعمل لحسابه وبإسمه، وذلك بموجب عقد يسمى عقد الوكالة أو الإنابة<sup>1</sup>، ونفهم من ذلك أنه يكون المالك للعقار ( أرض، بناء)، أن يوكل غيره في طلب رخصة البناء، وذلك وفقا لما جاء في الفقرة الرابعة، من المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91<sup>2</sup>.

## 3- المستأجر لديه المرخص له قانونا:

إن الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار<sup>3</sup>، كما ورد ذكر المستأجر في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176 /91 السابق الذكر، حيث أعطت له إمكانية طلب رخصة البناء، متى رخص له المالك بذلك قانونا، الأمر الذي يترتب عنه، في حال ارتكاب إحدى مخالفات التعمير، بمناسبة عملية البناء، أي في حدود الترخيص، مسؤولية المالك جزائيا<sup>4</sup>، حيث لا تكفي صفة المستأجر لطلب رخصة البناء، وإنما يشترط منح المؤجر أي المالك رخصة للمستأجر للقيام بأشغال البناء ولطلب رخصة البناء أيضا، وهذا طبقا لأحكام المادة 492 من القانون المدني<sup>5</sup>، وعليه فإنه يتعين على المستأجر، إثبات صفته في طلب رخصة البناء بتقديم عقد الإيجار والإذن المكتوب من

<sup>1</sup> - المادة 571 من الأمر رقم 75 - 58 المعدل و المتمم ، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 34 فقرة 04، من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 467/ فترة من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم، السابق الذكر

<sup>4</sup> - عبد الوهاب قبايلية، مراد شرايطية، المرجع السابق، ص 62.

<sup>5</sup> - تنص المادة 492 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم، السابق الذكر، في فقرتها الأولى على أنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة، أي تغيير بدون

المؤجر معا<sup>1</sup>، وهنا يجب التمييز بين الترخيص (الموافقة) والوكالة، ففي الترخيص تكون الأشغال لحساب الموكل وباسمه<sup>2</sup>.

#### 4- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

وهي الجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية، وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية، قطع أرض أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية<sup>3</sup>، فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود، حيث تنص هذه النسخ على تخصيص قطع الأراضي، أو البنايات<sup>4</sup>.

وإن لهذه الهيئات والمصالح المخصصة لها قطعة الأرض أو البنايات التي منحها المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 المذكور سابقا، الصفة القانونية لطلب رخصة البناء ، وهي لا تعتبر مالكة لها، فحيازتها العقارية وقفية وتسييرها مسند لهيئة حكومية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ذلك أنه وحسب الوضعية القانونية تؤهلها لطلب رخصة البناء ، إذا تطلب استغلال الأرض الموقوفة .

#### 5- الشاغل للأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة:

عرفت المادة الثانية من القانون رقم 08 / 15 ، المؤرخ في 20 يوليو 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الشاغل بأنه كل من يستعمل أو يستغل بناية طبقا

<sup>1</sup> - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 89.

<sup>2</sup> - خير الدين بن مشران، رخصة البناء (الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تشجير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 44 .

<sup>3</sup> - يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 156.

<sup>4</sup> - المادة 34 فقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176، السابق الذكر.

للوجهة المخصصة لها، ولحصول الشاغل في هذا الإطار على رخصة البناء لا بد أن تكون غايته منها، إنجاز بنايات أو منشآت يوجه استعمالها للسكن أو تجهيزه<sup>1</sup>.

#### 6- الحائز لأراضي الملكية الخاصة :

تشير المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 المعدل والمتمم في فقرتها الأولى، إلى إمكانية حصول الحائز لعقار ما على رخصة البناء، وهو ما يفهم من تعبير الفقرة الثانية من نفس المادة<sup>2</sup>، وللمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء ما دامت ترتب لصاحبها نفس الآثار المترتبة للمالك<sup>3</sup>.

#### 7- أصحاب حق الإمتياز للأموال الوطنية الخاصة:

حق الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة، شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز " حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية، ويقصد بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 2/ فقرة 1 من القانون رقم 15 / 08 ، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - تنص الفقرة 2 من المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 ، السابق الذكر، على أنه يجب أن يقد صاحب لدعم طلبه الطلب الوثائق التالية : إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري "

<sup>3</sup> - نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 42.

<sup>4</sup> - المادة 4 من القانون رقم 03- 10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر رقم 46، المؤرخة في 18 غشت سنة 2010.

وبصدور قانون المالية لسنة 1998، منح هذا الأخير لصاحب حق الامتياز، الصفة في طلب رخصة البناء<sup>1</sup>، حيث تثبت له تلك الصفة بموجب عقد الامتياز السابق الذكر، وذلك بإرفاقه مع ملف طلب رخصة البناء.

### ثانيا/ - المستفيدين من أشغال البناء:

إن المستفيد من الشيء هو كل من جني منه نفعاً، وحصل منه على فائدة . ومن هذا المنطلق يمكننا القول في مجال التعمير، أن الذي يستفيد من أشغال البناء، هو ذلك الشخص، الذي تعود عليه تلك الأشغال بالمنفعة والفائدة، بمناسبة قيامه بعملية البناء، فالمستفيدين من أشغال البناء هم كالتالي

#### 1- مستعمل الأرض :

إن حق الاستعمال ( Droit d ' usage ) هو استفادة صاحبه، من كل ما أعدت له الأرض، ويمكن أن يكون المستعمل المالك أو غني لهم حق البناء الذين ثبت لهم المالك، كالمستفيد والمستأجر<sup>2</sup>.

#### 2- المستفيدون من الأشغال:

ينتج عن إتمام أشغال البناية الاستفادة منها، ويمكن اعتبار كل الأشخاص الذين ثبت لهم حق البناء، بمنحهم صفة طالب رخصة بناء، مستفيدون ويسألون على أساس انتماءهم لهذه الفئة، إذا ما كان محل استفادتهما بناية قائمة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 51 فقرة 3 من القانون رقم 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية رقم 89، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 1997، والتي جاء فيها " يعطى المنح الامتياز، المذكور بالفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول .

<sup>2</sup> - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 92

<sup>3</sup> - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 93.

### ثالثا/- المسئولون عن تنفيذ الأشغال:

إن المسئول عن تنفيذ أشغال البناء، هو كل من يقوم بالإشراف والتسيير والرقابة، وقد تتحقق هذه الصفة زيادة على الأشخاص الذين يثبت لهم حق البناء، المذكورين سابقا، وهذا في حالة ما إذا قاموا شخصيا بطلب البناء أو الأمر به، والمهندس المعماري، والمقاول، مثلما ذكرته المادة 77 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم السابق الذكر، وفي أشخاص آخرين<sup>1</sup>، نحاول التطرق إليهم كما يلي:

#### 1- المهندس المعماري:

عرف المشرع الجزائري المهندس المعماري بأنه الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يقوم بعملية وضع التصميمات والمقاييس ومراقبة التنفيذ والإشراف عليه<sup>2</sup>، وهذا ما أكدته المادة 55 في فقرتها الأولى من القانون رقم 29/90 السابق الذكر، في حلتها الجديدة بعد تعديله بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 بقولها: " يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء، من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين، في إطار عقد تسيير المشروع"، كما نصت المادة 04/فقرة 1 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المعدل والمتمم السابق الذكر على " إلزام كل شخص طبيعي أو معنوي، يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري، أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد لإنجاز المشروع ....."، والمهندس المعماري قد يكون:

#### أ- المهندس المعماري المكلف بالتصميم:

من التزامات مهندس التصميم، وضع التصاميم المعمارية لمشروع البناء، أي الرسومات والخرائط الهندسية للبناء، وذلك من حيث الأبعاد والمقاسات والطرق، وكذا تحديد نوعية أعمال التشطيبات والأرضيات، وإجراء المقاييس التنفيذية لأعمال البناء، ويمكن أن يختص

<sup>1</sup> - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 95 .

<sup>2</sup> - القرار الوزاري المؤرخ في 15/05/1988، المتضمن كيفية ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر رقم 43، المؤرخة في 26/10/1988.

بالإشراف على أعمال البناء، في مرحلة التنفيذ، كما يمكن أن يتولى عملية التنسيق بين مهندس الأعمال الصحية والكهربائية<sup>1</sup>.

### ب- المهندس الإنشائي:

هو المهندس الذي يتولى عملية الإشراف على أشغال البناء، وإعداد تقرير بأبحاث التربة، ومدى صلاحيتها لإقامة البناء عليها، ووضع النظام الإنشائي المناسب للتصور المعماري المقترح.

### ج- المهندس المعماري المكلف بالإشراف على التنفيذ

المقصود بمهندس التنفيذ هو ذلك المهندس المعماري المعتمد، الذي يتولى عملية المتابعة والإشراف على إنجاز أشغال مشروع البناء، فهو مكلف بمتابعة تنفيذ الأشغال، حيث يعمل على إحترام كل الالتزامات القانونية والمهنية، والأصول الفنية والتقنية، التي تفرضها القوانين المنظمة لمهنة المهندس المعماري<sup>2</sup>.

### 2- المقاول:

يقصد بالمقاول ( كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء، أو منشآت ثابتة أخرى، في مقابل أجر، دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة )، وهو كذلك ( تاجر يحترف عملا ذا طابع مادي، يتمثل في تنفيذ البناء تبعا للتصميم الذي أعده المهندس )، وعليه يبدو جليا أنه متى وجد تفويض قانوني من صاحب المشروع أي أنه متى كان التكليف بموجب عقد مقاول<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - فاطمة عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء : مالك البناء، المهندس المعماري ( المصمم، المشرف على التنفيذ ) والمقاول، مذكرة رسالة الماجستير، القانون الجنائي، معهد الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000 - 2001، ص 93.

<sup>2</sup> - فاطمة عمراوي، المرجع السابق، ص 97.

<sup>3</sup> - المادة 549 من الأمر رقم 75-58، السابق الذكر، والتي جاء فيها " المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه، أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا، أو أن يؤدي عملا مقابل أجر، يتعهد به المتعاقد الآخر.

### 3- المتدخلون في الهندسة المعمارية:

يتمثل المتدخلون في الهندسة المعمارية، الذين جاء ذكرهم في القانون رقم 07/94 السابق الذكر في صاحب المشروع، صاحب المشروع المنتدب، صاحب العمل.

#### 1- صاحب المشروع:

يعتبر صاحب المشروع كل شخص طبيعي أو معنوي، يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية، يكون مالكا لها، أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها، طبقا | للتنظيم والتشريع المعمول بهما<sup>1</sup>.

#### 2- صاحب المشروع المنتدب

المقصود بصاحب المشروع المنتدب، كل شخص طبيعي أو معنوي، يقوم صاحب المشروع، بتقويضه قانونا، للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله<sup>2</sup>.

#### 3- صاحب العمل

صاحب العمل في الهندسة المعمارية، هو كل مهندس معماري معتمد، يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته<sup>3</sup>.

#### 4- الأشخاص الآخريين المسؤولين عن تنفيذ أشغال البناء

إن العبرة في تحديد المسؤولين عن تنفيذ أشغال البناء، تكون بالشخص الذي أصدر الأمر بالبناء، أو طلبه مهما كانت صفته، حتى ولو لم يكن من حائزي حق البناء، بأن يكون من الغير، وهذه الحالة كثيرة الانتشار في الدولة الجزائرية، وينتج عنها جريمتين، تتمثل الأولى في التعدي على الملكية العقارية ( المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري )، والثانية في البناء بدون رخصة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - القانون 04-06، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - القانون 04-06، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - القانون 04-06، السابق الذكر.

<sup>4</sup> - ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 97.

**المطلب الثاني: أنواع العقوبات المفروضة على مخالفات قواعد التعمير و البناء حسب  
المشعر الجزائري:**

قام المشعر الجزائري، بوضع جملة من العقوبات العمرانية، توقع إزاء مخالفة قواعد التعمير و البناء وأحكامه، تصل إلى حد العقوبة السالبة للحرية، حيث أن هذه العقوبات تختلف باختلاف القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، سنتناول على التوالي العقوبات المقررة حسب قوانين التهيئة والتعمير (في الفرع الأول)، والعقوبات المقررة حسب النصوص القانونية الخاصة (في الفرع الثاني).

**الفرع الأول : العقوبات العمرانية المقررة حسب قوانين التهيئة والتعمير:**

سنتناول الجزاءات الوارد ذكرها في القوانين التالية :

**أولاً- العقوبات العمرانية المقررة في القانون رقم 29/90:**

تضمن قانون التهيئة والتعمير رقم 29 / 90 المعدل والمتمم عقوبات توقع في حق مخالفين قواعد البناء والتعمير، حيث تأخذ تلك العقوبات شكل الغرامة المالية، أو عقوبة سالبة للحرية ( الحبس )، أو مطابقة البناء<sup>1</sup>، أو هدم البناء كلياً أو جزئياً.

### **1- العقوبة المالية**

نصت عليها المادة 77 من القانون رقم 29/90 السابق الذكر وذلك في فقرتها الأولى والمتمثلة في غرامة مالية تتراوح ما بين ثلاثة آلاف دينار جزائري ( 3000 دج )، وثلاث مائة ألف دينار جزائري (300. 000 دج )، تفرض على مرتكبي مخالفة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها .

<sup>1</sup> - المادة 2/ فقرة 5 من القانون رقم 15/08، السابق الذكر .

## 2- العقوبات السالبة للحرية:

كما نصت المادة 77 من ذات القانون السابق الذكر في فقرتها الثانية على إمكانية الحكم بالحبس المدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة التي تم ذكرها في فقرتها الأولى ، والعودة إلى أي مخالفة من مخالفات العمران، المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير أو النصوص المطبقة له، تعني ارتكاب جريمة جديدة بعد حكم نهائي عن جريمة سابقة خلال مدة (05) خمس سنوات، والقاضي له السلطة التقديرية في تطبيق العقوبة<sup>1</sup>.

## 3- تشديد العقوبة (جمع العقوبة المالية والسالبة للحرية معا )

في حين نجد أن المادة 77 السابقة الذكر قد شددت من إجراءات العقاب على مخالفات التهيئة والتعمير لكن بصفة جوازية وذلك بالجمع بين الغرامة من (3000 دج إلى 300.000 دج ) والحبس من شهر إلى ستة أشهر إذا توافرت ظروف ذاتية تتصل بصفة شخصية بالفاعلين وهم : مستعملي الأراضي، المستفيدون من الأشغال، المهندسين المعماريين، المقاولين، المسؤولون عن تنفيذ الأشغال، حيث نصت المادة 77 في فقرتها الأخيرة على ' ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة .

## 4- مطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً:

وهي العقوبة الواردة في المادتين 76 مكرر 3 و 76 مكررة حيث نصت الأولى أن يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه"، ونصت الثانية: " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده ."

<sup>1</sup> - المادة 54 مكرر من الأمر رقم 156/66 المعدل والمتمم، السابق الذكر .

نلاحظ من خلال تفسير هذه المادة أن عقوبة مطابقة البناء، أو هدمه جزئياً أو كلية، تطبق و بشكل واضح على مخالفة عدم المطابقة لرخصة البناء المسلمة، و باعتبار مسألة وجوب هدم البناء المنجز أو مطابقتة بالتصاميم المقدمة للحصول على رخصة البناء، مسألة فنية فعلي القاضي الجزائري أن يلجا للخبرة و يطلب فيها من الخبير. تحديد الأشغال التي يقوم بها المخالف لمطابقة البناء المنجز، بهذه التصاميم، أو تحديد ما يستلزم الهدم. وتشير أن تطبيق هذه العقوبة، ويضاف إلى تطبيق عقوبة الغرامة، المنصوص عليها بالمادة 77. ولهذا تعتبر عقوبة أصلية. ويثور التساؤل حول مدي اختصاص القاضي الجزائري في تطبيق عقوبة الهدم في حالة مخالفة البناء بدون رخصة، لعدم قيام كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي بهدم البناء في الآجال المحددة بالمادة 76 مكررة من قانون التعمير؟

هذه المشكلة تحتاج إلى تفسير نص المادة 76 مكرر 3 التي نصت على أنه: يترتب على المخالفة، حسب الحالة، إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه نلاحظ أن كلمة مخالفة الواردة في نص المادة وردت عامة وعليه إذا قمنا بتفسير هذه الكلمة على أساس أن المادة جاءت مباشرة بعد المادة 76 التي تضمنت مخالفتي البناء بدون رخصة، و عدم المطابقة، فإنه يكون المقصود بالمخالفة حسب الحالة المخالفتين المذكورتين<sup>1</sup>، و بالتالي تخضعان للعقوبة الواردة في المادة 76 مكرر 3.

وبالتالي يمكن للقاضي الجزائري تقرير الهدم في حالة البناء بدون رخصة إذ لم تقم بذلك الإدارة، لكن هذا التفسير يصطدم بقاعدتي التفسير الضيق للنص الجزائري، وتفسير النص الغامض لصالح المتهم خاصة وأن المادة 76 مكرره منحت لرئيس البلدية، خلال ثمانية (8) أيام، و للوالي خلال أجل (30) يوماً من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، اختصاص هدم البناءات المنجزة بدون رخصة دون سواهما. وبالنتيجة الأرجح أن القاضي الجزائري غير مختص

<sup>1</sup> - عربي باي يزيد ، إستراتيجية البناء، المرجع السابق، ص303.

بالهدم في حالة مخالفة البناء بدون رخصة ويكتفي فقط بالعقوبات الواردة بالمادة 77 ولإدارة بعد ذلك الحق في اللجوء للقضاء الإداري لاستصدار حكم بالهدم<sup>1</sup>.

المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار 50.000 دج ومائة ألف دينار ( 100.00 دج) وبالحبس من شهر (1) إلى ستة (6) أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين " كما تعاقب هذه المادة على المخالفة الواردة بالمادة 23 من قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية<sup>2</sup>.

## 2 - العقوبات المقررة في القانون رقم 08 / 15<sup>3</sup>:

بالرجوع إلى النصوص المواد من 80 إلى 92 من القانون 15/08 تبين لنا أن هناك مخالفات تتعلق بتحقيق المطابقة، و مخالفات المتعلقة بإتمام الإنجاز، و تتمثل في :

أ - عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز: عقوبتها الغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج ) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج).

ب - عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد: عقوبتها غرامة تتراوح من خمسة آلاف دينار (5.000 دج ) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج).

ج - شغل أو إستغلال بناية قبل تحقق مطابقتها بموجب شهادة مطابقة: عقوبتها غرامة

تتراوح ما بين عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج ) كما

يمكن للجهة القضائية الأمر بإخلاء الأماكن فوراً ، و في حالة عدم إمتثال المخالف، كما

يمكن الحكم عليه بعقوبة الحبس تتراوح ما بين ستة أشهر (6) إلى اثنا عشر (12) شهراً،

وتضاعف الغرامة.

<sup>1</sup> - لعدي خيرة ، رخصة البناء و شهادة المطابقة كالتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 63-64-65.

<sup>2</sup> - القانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.ج.ر. العدد 11 المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003.

<sup>3</sup> - لعدي خيرة، رخصة البناء و شهادة المطابقة كالتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 612-613-614.

- د- عدم التصريح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة : عقوبتها تتراوح ما بين مائة ألف دينار (1000.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) ،ويمكن الأمر بهدم البناية في حالة عدم إمتثال صاحبها و يتحمل مصاريف الهدم.
- هـ- الإدلاء بتصريح كاذب متعلق بإتمام إنجاز الأشغال: عقوبتها منصوص عليها بالمادة 223 منه و هي الحبس من ثلاثة أشهر (03) إلى ثلاث سنوات و غرامة تتراوح ما بين عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج).
- و- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها : عقوبتها الغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) و تضاعف العقوبة في حالة العود.
- ز- عدم الإيقاف الفوري للأشغال: عقوبتها غرامة تتراوح ما بين خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) مع غلق الورشة.
- ع- عدم إيداع طلب إتمام الإنجاز أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد: عقوبتها تتراوح ما بين خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) .
- ط-الربط النهائي للبنائة غير قانونية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على شهادة المطابقة: عقوبتها الغرامة ما بين خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) ،ويمكن تطبيق نفس العقوبة على المقاول المنجز للأشغال أو عون المؤسسة الذي رخص الأماكن إلى حالتها الأصلية على نفقته.
- ر- فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز: عقوبتها الغرامة ما بين خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرة آلاف (10.000 دج) و تضاعف العقوبة في حالة العود<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - لعيدي خيرة ، رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص 235- 236.

غ- عدم الشروع في الأشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة الإتمام : عقوبتها الغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000دج).

م- عدم تقديم شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل القانوني : عقوبتها الغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000دج) و تضاعف العقوبة في حالة العود.

و منه نستنتج مما سبق ذكره ، أن طبيعة الجرائم المتعلقة بإتمام الإنجاز و تحقيق المطابقة تتراوح ما بين المخالفات و العقوبات.

### 3- طبقا للقانون المتعلق بمناطق التوسيع والمواقع السياحية:

تتمثل عقوبات مخالفات التعمير بمناطق التوسع والمواقع السياحية في تلك المنصوص عليها في المواد<sup>1</sup>:

. المادة 44 من القانون رقم 03-03 التي نصت: "يعاقب بالحبس من ثلاثة (3) أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين مائة ألف دينار 100.000 دج إلى ثلاثمائة ألف 300.00 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه".

- المادة 47 من القانون رقم 03-03 نصت: "يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين (2) وبغرامة تتراوح ما بين خمسمائة ألف دينار 500.000 دج إلى مليون دينار 200.000دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ أشغال أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية خلافا الأحكام هذا القانون. في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه : المادة 50 من القانون رقم 03-03 نصت: "يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين مائة ألف دينار 100.000 دج إلى مليون دينار 100.000دج) أو إحدى

<sup>1</sup> قانون 03-03 ، السابق الذكر ، ج ر / ع 11.

هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام البنود 2-3 و 4 من المادة 38 من هذا القانون، في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه .

#### 4/ في الأقاليم ذات الميزة التاريخية والثقافية:

تتجسد عقوبات مخالفات التعمير في مجال التراث الثقافي في تلك المنصوص عليها بالمادة 99 من قانون 98-04<sup>1</sup> يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح الممتلكات ثقافية عقارية مقترحة التصنيف أو مصنفة و للعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار .

#### 5/ في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى :

عقوبات مخالفات التعمير المرتكبة بالمناطق المعرضة للأخطار الكبرى هي تلك المنصوص عليها في المادة - المادة 70 من قانون 20-04<sup>2</sup> المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة التي نصت " يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 19 من هذا القانون بالحبس من سنة (1) إلى ثلاث (3) سنوات و بغرامة من لاثمئة ألف دينار 300.00 دج إلى الستمائة ألف دينار ( 600 . 000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط. وفي حالة العود تضاعف العقوبة<sup>3</sup>.

- المادة 71: " يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذا القانون طبقا لأحكام القانون رقم 29 - 90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 المتعلق

<sup>1</sup> - القانون 98-04 - المؤرخ في 15 يوليو سنة 1998 ، يتعلق بحماية التراث الثقافي ج ر رقم 44 المؤرخة في 17 يوليو سنة 1998.

<sup>2</sup> - القانون 20-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة - جريدة رسمية العدد 37.

<sup>3</sup> - كما أعطت هذه المادة الرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي الحق في هدم البناء، باعتبار أن البناء في هذه المناطق محظور وعليه يدخل في حكم البناء بدون رخصة المنصوص عليه بقانون التهيئة والتعمير .

بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وعليه مخالفة أحكام المادة 23 من القانون رقم 20-04 يعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير تطبق العقوبة نفسها على كل من يباشر أشغالاً مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة ومشمولة تقع في محيط قطاعات محفوظة<sup>1</sup>

#### 6/ العقوبات المقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09/276 :

المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير، والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها، فإن الوزير المكلف بالتعمير، له صلاحية تسجيل<sup>2</sup> أو قيد عقود التعمير، و جرائم العمران والقرارات المتعلقة بها، إدارية كانت، أو قضائية (حيث أن لكل واحدة على التوالي بطاقة خاصة بها<sup>3</sup>)، فمن وراء ذلك التسجيل أو القيد يكون المخالف لقواعد التهيئة والتعمير معلوما لدى السلطات الإدارية، حيث اعتبرت المادة 2 من ذات المرسوم هذه البطاقية آلية لتوثيق مختلف العقود والقرارات المتخذة في مجال التعمير، وكذا متابعة تنفيذها . كما أجازت المادة 12 من نفس المرسوم للسلطات المختصة الإطلاع على البطاقية الوطنية، لا سيما منهم الولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، فضلا عن ذلك هناك إمكانية تسلمهم نسخا من التسجيل، وهذا يكون عاملا مساعدا لهم عند اتخاذهم قرارات منح الرخص والشهادات أو رفض منحها.

#### 7/ العقوبات المقررة بموجب المرسوم التشريعي رقم 04-06:

بعد التعديل الذي طرأ على المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 مايو سنة 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، عن طريق القانون رقم 06/04 ، المؤرخ في 14 غشت 2004، حيث ألغي المواد المتعلقة بالعقوبات القضائية، وأبقى على العقوبات ذات الطابع التأديبي، منها عقوبات الإنذار، التوبيخ، التوقيف

<sup>1</sup> - المادة 77 من قانون 90-29 ص 1660.

<sup>2</sup> - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09/276 السابق الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09/276 ، السابق الذكر، والتي نصت على أنه : " تسجل العقود والقرارات حسب نظام تسلسلي وتجدول في البطاقية المناسبة، وفي هذا الصدد، تنشأ ضمن البطاقية الوطنية ثلاث (3) بطاقيات فرعية هي : البطاقية الفرعية لعقود التعمير، البطاقية الفرعية للقرارات الإدارية الصادرة طبقا للتشريع المعمول به، عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية، وعند الاقتضاء، عن الولاة، البطاقية الفرعية لقرارات العدالة النهائية . تحدد خصوصيات البطاقيات الفرعية بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير .

المؤقت لممارسة المهنة<sup>1</sup>، الشطب النهائي من الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، جراء الأخطاء المتكررة التي يرتكبها المهندس المعماري، والتي يترتب عليها بناء منشآت لا تطابق قواعد التعمير حيث تعتبر خطأ جسيماً.

### الفرع الثاني: العقوبات العمرانية المقررة في النصوص القانونية الخاصة:

إلى جانب القوانين التي وضعها المشرع العمراني الجزائري، لمواجهة المخالفات العمرانية، وإيقاع العقاب إزاء مرتكبيها، هناك عدة قوانين أخرى، وضعت للحد من المخالفات التي ترتكب في ميادين مختلفة، حيث تتباين عقوبات هذه الأخيرة، بتباين المناطق العمرانية، و التي تتمثل فيما يلي :

#### 1- العقوبات المقررة في القانون رقم 01/99 :

جريمة البناء دون رخصة الواردة في القانون رقم 01/99<sup>2</sup> المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، والمتمثلة في بناء مؤسسة فندقية، دون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة، تقابلها العقوبة التي نصت عليها المادة 79 من نفس القانون ( يعاقب كل من يبني، أو يغير، أو بهيئ، أو يهدم، مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه في المادة 46<sup>3</sup> من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار ( 500.000 دج ) ومائة ألف دينار ( 2000.000 دج ) وبالحبس من شهر (1) إلى ستة (6) أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين.

<sup>1</sup> - القانون رقم 06/04 المؤرخ في 2004/08/14 ، السابق الذكر

<sup>2</sup> - القانون رقم 01/99 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - نصت المادة 46 من القانون رقم 01/99، السابق الذكر، على أنه: " يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي قبل تسلمه رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية من طرف السلطات المعنية الحصول على المصادقة على مخططات المشروع من طرف مصالح الوزارة المكلفة والسياحة"

## 2 - العقوبات المقررة في القانون رقم 03/03:

بالرجوع لنصي المادتين 23 و 24 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع الجغرافي والمواقع السياحية<sup>1</sup>، نجدهما نصتا على أن منح رخصة البناء، على مستوى مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، يخضع للرأي المسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة. كما نصت المادة 47 من نفس القانون على أنه (يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين، وبغرامة تتراوح ما بين خمسمائة ألف دينار ( 500.000 دج ) إلى مليوني دينار (2000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ أشغال أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون. في حالة العودة تضاعف العقوبات عليها في الفقرة أعلاه).

أحكام المادة 19 من هذا القانون نصت على الحبس من سنة إلى ثلاث سنوات، وبغرامة من ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) إلى ستمائة ألف دينار ( 600.000 دج )، أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، وفي حالة العودة تضاعف العقوبة).

والمادة 71 من نفس القانون نصت على ( يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذا القانون طبقاً لأحكام القانون رقم 29/90 وعليه مخالفة أحكام المادة 23 من القانون رقم 20/04 يعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير<sup>2</sup>)

وتجدر الإشارة إلى أن المخالفة العمرانية الواردة في المادة 19، والتي تعاقب عليها المادة 70، تتمثل في البناء في المناطق الخطرة، أما المخالفة الواردة في المادة 23، والتي تعاقب عليها المادة 71 تتمثل في إعادة البناء بعد وقوع خطر زلزالي أو جيولوجي، مع عدم القيام بإجراء خاص للمراقبة .

أما المادة 72 منه فتضمنت عقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنة (1) وبغرامة من ثلاثمائة ألف دينار ( 300.000 دج) إلى ستمائة ألف دينار ( 600.000 دج ) أو بإحدى هاتين

<sup>1</sup> - ج ر رقم 11 المؤرخة في 19 فبراير 2003.

<sup>2</sup> - المادة 77 من القانون رقم 29/90 السابق الذكر.

العقوبتين فقط، جزاء لاستغلال منشأة صناعية، وعدم القيام بإعداد مخطط داخلي للتدخل، كما هو منصوص عليه في المادة 62 من نفس القانون، مع مضاعفة العقوبة في حالة العود .

### المبحث الثاني :إجراءات فرض العقوبات المقررة لمواجهة مخالفات قواعد التعمير والبناء :

إن عملية فرض العقوبات في المجال العمراني ، كوسيلة للتصدي للمخالفات المرتكبة في هذا الإطار، وذلك لمحاربة هذه الأخيرة والحد من انتشارها، يستلزم توفر عدة آليات لتحقيق الهدف الذي وضعت من أجله، ذلك أن العقوبات المقررة على مخالفات قواعد التعمير والبناء سواء كانت قرارا إداريا، أو حكما قضائيا، أو تأديبية، لا جدوى منها إذا لم تنفذ، فبالنسبة للنصوص القانونية المتعلقة بالعمران فهي متوفرة بكثرة، لكن الأمر يتعلق بصعوبة تنفيذها وتجسيدها على أرض الواقع ، إذن فمن خلال هذا المبحث سنسلط الضوء على الجهات المسؤولة عن تنفيذها، لتحديد الاختصاص بجميع أشكاله، الشخصي والموضوعي والمكاني والزمني، وذلك في المطلب الأول ، ثم يليه المطلب الثاني الذي نتعرف فيه على وسائل تنفيذ هذه العقوبات.

### المطلب الأول: الجهات المسؤولة عن تنفيذ العقوبات الخاصة بمخالفات قواعد التعمير والبناء :

إن النصوص القانونية هي التي تحدد الاختصاص، بشكل صريح وواضح، لا اجتهاد فيه، وذلك تجسيدا للقاعدة القائلة، أن الاختصاص من النظام العام، وعند حديثنا عن الجهات المسؤولة عن تنفيذ العقوبات الخاصة بالعمران<sup>1</sup> ، فإننا نجد لها مختلفة تبعا لإختلاف العقوبة وجسامتها ، و التي نوردتها على النحو التالي :

#### الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي :

خول المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار الضبط الإداري العمراني، وعلى أساس محاضر المعاينات الميدانية، التي سبق الحديث عنها، والتي يكون فيها العون المؤهل قانونا شتى المخالفات المرتكبة، سلطات عدة هي :

<sup>1</sup> -غواس حسينة ،الآليات القانونية لتسيير العمران ، رسالة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة ، القانون وتسيير إقليم ، قسم الحقوق و العلوم السياسية ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية 2011-2012 ص 118..

**أ- سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة البناء بدون رخصة:**

الإدارة لها قانونا سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية، أنشأت دون رخصة بناء دون اللجوء إلى القضاء، ولكن بإتباع إجراءات نصت عليها المادة 76 مكرره 04 من قانون رقم 05/04 من قانون رقم 29/90 وهي تحرير محضر من أحد الأعوان المؤهلين قانونا، لإثبات المخالفة وإرساله لرئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي المختصين، في أجل لا يتجاوز 72 ساعة، وبناءا عليه يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي، قرارا بهدم البناء خلال أجل 08 أيام من استلامه محضر المخالفة، فهي صاحبة الاختصاص في الأمر بالهدم، وكذا تنفيذ أشغال الهدم على نفقة صاحب البناية وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 4 الفقرة 5 من القانون رقم 90- 29 ، وعليه فلا يمكن أن يعقد الاختصاص في مثل هذه الحالات لغيرها، بما في ذلك القضاء فهو غير مختص بالأمر بهدم البنائيات المقامة دون ترخيص، وأن المادة المذكورة أعلاه قد جاءت باستثناء خرجت فيه عن القاعدة العامة في الإجراءات، حيث حرمت صاحب البناية من الطعن في قرار الهدم، وذلك من خلال عدم اعتبار أي أثر موقف لأية معارضة ضده ، طبقا لنص المادة 76 مكرر 4 / فقرة 6 من القانون رقم 29 - 190<sup>1</sup>.

**ب- سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة تشييد البناء غير المطابق لرخصة البناء**

خولت المادة 76 مكررة من قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 ، الاختصاص لرئيس البلدية في تنفيذ الحكم القضائي الصادر في المادة الجزائية، وذلك بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف، إذ جاء فيها في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلم، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة، ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين، في أجل لا يتعدى 72 ساعة<sup>2</sup>.

1- عوابد شهرزاد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 109.

2- الزين عزري، " دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير "، مجلة الإجتهاذ القضائي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد السادس سنة 2009، ص 37

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها الليث في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالفات.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الوالي

يتمتع الوالي كذلك بسلطات الضبط الإداري العمراني، وذلك من خلال صلاحية إصدار قرار هدم البناء الذي أنجز دون رخصة، وكذا صلاحية تنفيذ الحكم القضائي في حالة عدم امتثال المخالف له

#### 1/ هدم البناء الذي تم دون رخصة

ألزمت المادة 76 مكرر م م ق ر 29/90 المعدل والمتمم، العون المؤهل قانوناً، بتحرير محضر إثبات المخالفة، في حالة إنجاز بناء دون رخصة، وكما يرسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يرسل نسخة كذلك إلى الوالي المختص في أجل 72 ساعة، حيث يقوم هذا الأخير بإصدار قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوماً، وذلك في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي المعلي، بعد انقضاء مهلة ثمانية (8) أيام، الممنوحة له لإصداره.

كذلك بإمكانه تسخير الوسائل المتوفرة على مستواه، لتنفيذ أشغال الهدم، في حالة انعدامها على مستوى البلدية.

#### 2/ في حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء

الشيء نفسه بالنسبة لتحرير محضر المخالفة، من طرف العون المؤهل قانوناً السابق الذكر، وهذا ما أكدته المادة 76 مكررة من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، فكما ترسل نسخة منه إلى الجهة القضائية المختصة، ونسخة إلى رئيس المجلس

<sup>1</sup>- سعد صليلع، " سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية جامعة سكيكدة، العدد السادس، سنة 2010، ص 309 .

الشعبي البلدي المختص، ترسل نسخة إلى الوالي المختص في أجل 72 ساعة، فالوالي يشارك رئيس المجلس الشعبي البلدي، في تنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف، في حالة عدم امتثال هذا الأخير، للحكم القضائي في الآجال المحددة قانونا.

### الفرع الثالث: تحريك الدعوى العمومية:

يعرف تحريك الدعوى بصفة عامة بأنه طرحها على القضاء الجنائي، للفصل في مدى حق الدولة في توقيع الجزاء، على مخالفة أحكام قانون العقوبات أو القوانين المكملة له، فتحريك الدعوى العمومية هو أول إجراء تقوم به النيابة العامة للمطالبة بتطبيق قانون العقوبات<sup>1</sup>، وإذا كان تحريك الدعوى العمومية هو البدء في أول إجراء من إجراءاتها بصفة عامة، فإنه إجراء يقتصر على إقامة الدعوى العمومية أمام قضاء التحقيق، بتقديم طلب من النيابة العامة إليه، وعليه فهو تقديم طلب من وكيل الجمهورية لقاضي التحقيق يطلب منه فيه فتح تحقيق ضد شخص معلوم أو مجهول، فتتص المادة 3/38 ق ج على أنه " ويختص بالتحقيق في الحادث بناء على طلب من وكيل الجمهورية أو شكوى مصحوبة بإدعاء مدني ....."، وهو ما ذهب إليه المادة 67<sup>2</sup> في فقرتها الأولى من نفس القانون .

والدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها ويباشرها رجال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بها بمقتضى القانون، كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون<sup>3</sup>، وهذا معناه أن كل من النيابة العامة، والطرف المضرور يشتركان في اختصاص تحريك الدعوى العمومية.

<sup>1</sup> - عبد الله أوهابيه، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري ( التحري والتحقيق)، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 54.

<sup>2</sup> - المادة 67 فقرة 1 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر، والتي نصت على أنه : " لا يجوز لقاضي التحقيق أن يجري تحقيقا، إلا بموجب طلب من وكيل الجمهورية لإجراء التحقيق حتى ولو كان ذلك بصدد جناية أو جنحة متلمس بها "

<sup>3</sup> - المادة 1/ فقرة 1، 2، من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم ، السابق الذكر.

### أ- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

إنه في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء القرار الترخيص، فإن للمحكمة الجزائية صلاحية النظر في الدعوى العمومية، إما القيام مطابقة البناء، أو همه جزئيا أو كليا، في أجل تحدده، وهو ما أشارت إليه المادة 76 مكررة من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وتختص النيابة العامة نوعيا بإقامة الدعوى العمومية، عن طريق تحريكها بالمبادرة باتخاذ أول إجراء فيها بتقديم طلب بفتح تحقيق<sup>1</sup>، وذلك بعد التأكد من الاختصاص الإقليمي، فإذا لم يكن مختص إقليميا، يقرر إحالة الملف إلى نيابة المحكمة المختصة، وكذا التحقق التأكد من أن المحاضر تضمنت كافة إجراءات التحقيق التمهيدي، من سماع الضحية والمتهم والشهود، فإن لاحظ أن طرفا ما غير مسموع يرجع المحاضر إلى الجهة التي يكلفها بإتمام الإجراءات والمتمثلة في ضباط وأعوان الشرطة القضائية، عن طريق إرسالية أو نيابة جمهورية أخرى عن طريق الإنابة<sup>2</sup>، أو تقوم النيابة العامة برفع دعوى مباشرة أمام جهة الحكم وفقا للأشكال المحددة قانونا (الإدعاء المباشر م 333 ق إج)، وبعبارة أخرى فإن النيابة العامة تختص أصلا بالمتابعة والادعاء العام أصالة عن الجماعة.<sup>3</sup> فمن بين ما يقوم به وكيل الجمهورية تلقي المحاضر والشكاوي والبلاغات، ويقرر في أحسن الآجال، ما يتخذه بشأنها ويخطر الجهات القضائية المختصة بالتحقيق أو المحاكمة للنظر فيها للنظر فيها أو يأمر بحفظها بمقرر يكون قابلا دائما للمراجعة، ويعلم به الشاكي أو الضحية إذا كان معروفا في أقرب الآجال، ويمكنه أيضا أن يقرر إجراء الوساطة بشأنها.<sup>4</sup>

وفي هذا المقام يتصل وكيل الجمهورية بالقضايا المتعلقة بمخالفات التهيئة والتعمير، من خلال محاضر معاينة هاته المخالفات، حيث حدد المرسوم التنفيذي رقم 06-55<sup>5</sup> مدة اتصال وكيل

<sup>1</sup> - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق

جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2015 - 2016، ص 197

<sup>2</sup> - ياسمين فراتي، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، المرجع السابق، الصفحة 148.

<sup>3</sup> - عبد الوهاب قبايلية، مراد شرايطية، دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر، المرجع السابق، ص 58 .

<sup>4</sup> - المادة 6 من الأمر رقم 66-155 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

<sup>5</sup> - المادتان 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، السابق الذكر.

الجمهورية بتلك المحاضر، بأجل لا يتعدى اثني وسبعين ساعة (72) ساعة، والأجل نفسه حددته المادة 76 مكرر / 5/1 من ق ر 05/04 السابق الذكر، هذا فيما يخص المخالفات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، أما بالنسبة للمخالفات المنصوص عليها في القوانين الخاصة ذات الصلة بذلك القانون، فقد نصت المادة 88/ فقرة 2 من القانون رقم 02 / 02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته على ( يجب أن يرسل العون الذي عين المخالفة المحاضر ، تحت طائلة البطلان، في أجل خمسة أيام إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً ..... ) ومنه يمكن استقراء هذه المادة على أساس أنه في حالة عدم اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر المعاينة في الأجل المذكور، تبطل تلك المحاضر وتصبح عديمة القيمة وجاءت المادة 71/فقرة 3 من القانون رقم 01/99 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ( يرسل المحضر حسب الحالة إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً أو إلى السلطة المكلفة بالسياحة في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام )، وبخصوص القانون رقم 03/03 فقد نصت 35/فقرة 3 ( يرسل المحضر إلى الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى (15) خمسة عشر يوماً ابتداء من يوم إجراء المعاينة ) وبعد اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات، يقوم باختيار الإجراء المناسب، وغالبا ما يقوم باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح، على أساس أن هاته القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة هاته المخالفات هي معاينات لبيها لها نماذج محددة قانونا وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها<sup>1</sup>.

#### ب- تحريك الدعوى العمومية بطريق الإدعاء المدني ( من طرف المتضرر )

إن القاعدة العامة كما رأينا سابقا، أن تحريك الدعوى العمومية، منوط بالنيابة العامة ممثلة في شخص وكيل الجمهورية طبقا لما ينص عليه القانون، لكن القانون وإن وضع هذه القاعدة العامة، فإنه أورد عليها إستثناء، من حيث أنه أشرك أطرافا أخرى مع النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية، فتنص المادة الفقرة 2 ق ج " كما يجوز أيضا للطرف المضرور، أن

<sup>1</sup> - عبد الوهاب قبائلية و مراد شرايطية، المرجع السابق، ص 58 و 59 .

يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون<sup>1</sup> ، فعملا بأحكام المواد من 01 إلى 05 من ق إ ج<sup>2</sup>، التي تقر حق المدعي المدني في المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن الجريمة، و قضت المادة 72 من نفس القانون بأنه "

يجوز لكل شخص متضرر من جنائية أو جنحة أن يدعي مدنيا بان يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص وبذلك يمكن لكل متضرر من المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير أن يدعي مدنيا ، فمثلا على بنايته المجاورة<sup>3</sup>.

أما عن الأشخاص الذين خول لهم القانون الإدعاء مدنيا فهم كالتالي :

- الدولة ممثلة بمديرية أملاك الدولة أو الولاية أو البلدية إذا ما كان الاعتداء على أملاك عقارية وطنية بالبناء عليها بدون رخصة، وإما في ي شخص يخضع للقانون الخاص، سواء كان طبيعيا، أو معنويا مثل الجار الذي يتضرر من البناء بدون رخصة لمساسه بحقوق الارتفاق<sup>4</sup>.

- الجمعيات المنصوص عليها في المادة 74 من القانون رقم 29/90 حيث مكنت كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير، وبالرجوع للنصوص الخاصة التي لها علاقة بال عمران، فمن خلال هذه المادة يتبين أن المشرع قد اعترف للجمعيات بالتأسيس كطرف مدني، إلى جانب الأطراف الأخرى، فلقد وسع القضاء الفرنسي في مجال تحريك الدعوى العمومية، حيث أضاف إلى جانب الجمعيات المؤسسة قانونا إمكانية الإدعاء من طرف

<sup>1</sup> - عبد الله أوهابيبية، المرجع السابق، ص 93

<sup>2</sup> - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 199 .

<sup>3</sup> - Djilali Adja; Bernard Drobenko; droit de l'urbanisme berti éditions ; Alger 2007 : p 292.

<sup>4</sup> - ياسمين قرزاتي، المرجع السابق، ص 150، 151 .

الأشخاص العامة أو الخاصة أمام القاضي الجزائي إذا تعلق الأمر بجريمة البناء بدون رخصة.<sup>1</sup>

و نأخذ كنموذج القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافية السابق الذكر، فالمادة 91 منه نصت على أنه " يمكن كل جمعية تأسست قانونا وتتص في قانونها الأساسي على السعي إلى حماية الممتلكات الثقافية أن تتصب نفسها خصما مدعيا بالحق المدني فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون".

### الفرع الرابع - الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير (السلطة التأديبية )

عندما يكون الشخص الذي ارتكب المخالفة العمرانية، كالبناء دون ترخيص، وكان من فئة الأشخاص المتهنين، فإن تلك الجريمة ينجر عنها اتخاذ عقوبات عمرانية ذات طابع تأديبي، مع ضرورة ورود نص قانوني بذلك، يتضمنه القانون الذي ينظم مهنته، نذكر على سبيل المثال المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06/04 ، حيث نصت المادة 47 منه على أن الأخطاء المهنية المتكررة التي يرتكبها المهندس المعماري، والتي تدرب عليها معاينة بناء منشآت لا تطابق قواعد الهندسة المعمارية والتعمير، تعتبر أخطاء جسيمة، يتكبد من ورائها المهندس المعماري، الشطب النهائي من الجدول الوطني للمهندسين المعماريين .

أما الجهة صاحبة السلطة لإيقاع هذه العقوبة، تنصت عليها المادة 48 من ذات القانون السابق الذكر، حيث يصدر الوزير المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير قرار الشطب النهائي من الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، إما بناء على اقتراح المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين، أو بناء على تقرير المصالح التقنية بعد إعلام النقابات بذلك .

<sup>1</sup> - Henri jacquot et François priet, droit de l'urbanisme ; édition; DALLOZ , Delta; 1998 :p 170.

كما أنه بإمكان الوزير المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير، في حالة ثبوت مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية، اتخاذ التدابير التحفظية لوقف نشاط المهندس المعماري مرتكب المخالفة مؤقتا وإعلام نقابة المهندسين المعماريين بذلك.

**المطلب الثاني : وسائل تنفيذ العقوبات الخاصة بمخالفات قواعد التعمير و البناء وأثارها.**

نظرا لخطورة مخالفات قواعد التهيئة والتعمير، وكثرتها و تفاوت جسامتها، كان من الضروري تقرير عقوبات لجزرها، وتجنب عواقبها، ونظرا لأهمية ذلك منح المشرع الجزائري، السلطات الضبط الإداري العمراني صلاحيات واسعة، في استعمال وسائل تختلف باختلاف الجهات المنفذة لها، والتي قد تكون وسائل إدارية، وقد تكون وسائل قضائية.

**الفرع الأول : الوسائل الإدارية :**

تستعمل سلطات الضبط الإداري، سبل متنوعة للحفاظ على النظام العام، تتمثل في الوسائل المادية، والوسائل البشرية، والوسائل القانونية، و التي سنتناولها كما يلي :

**أ- الوسائل المادية**

ويقصد بها الإمكانيات المادية المتاحة للإدارة تغرض ممارسة مهام الضبط الإداري، كالسيارات والشاحنات، وعلى العموم كل آلة أو عتاد يمكنها من ممارسة مهامها<sup>1</sup>، وفي مجال الضبط الإداري تنفيذ أشغال الهدم يتم من قبل مصالح البلدية، حيث تستعمل وسائلها، وفي حالة عدم توفرها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة، من قبل الوالي، ومنه يمكننا القول بأن عبارة الوسائل تشمل جميع أنواعها، بما فيها الوسائل المادية، والمتمثلة في العتاد بأشكاله، كالرافعات، والشاحنات وغيرها.

**ب- الوسائل البشرية**

يوضع تحت تصرف سلطات الضبط الإداري، المركزية منها أو المحلية، أعوان وهيئات، لتنفيذ لوائح وقرارات الضبط الصادرة عن تلك السلطات، وتطبيقها في الميدان، كرجال

<sup>1</sup> - عمار بوضياف الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، موقم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 383

الدرك والشرطة العامة، والشرطة البلدية، حيث تعتبر الشرطة البلدية (وكذا أفراد الشرطة والدرك الوطني) ، الوسيلة البشرية التي يستعين بها رئيس البلدية، في مجال الضبط الإداري العام . كما تعتبر شرطة العمران ، التابعة لجهاز الأمن الوطني ( الشرطة الوسيلة في الحفاظ على النظام العام في مجال البناء و التعمير )<sup>1</sup> كما جاء في المادة 93 من قانون البلدية الجزائري<sup>2</sup> يعتمد رئيس المجلس الشعبي البلدي، قصد ممارسة صلاحياته في مجال الشرطة الإدارية، على سلك الشرطة البلدية التي يحدد قانونها الأساسي عن طريق التنظيم . يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي، عند الاقتضاء، تسخير قوات الشرطة أو الدرك الوطني المختصة إقليميا حسب الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم.

كما نصت المادة 116 من القانون الولاية الجزائري<sup>3</sup> " يمكن الوالي ، عندما تقتضي الظروف الاستثنائية ذلك، أن يطلب تدخل قوات الشرطة والدرك الوطني المتواجدة على إقليم الولاية ن عن طريق التسخير، تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

### ج- الوسائل القانونية

يباشر الوالي إجراءات الضبط من منطلق قانون الولاية، و يباشر رئيس المجلس الشعبي البلدي ذات الإجراء من منطلق نصوص قانون البلدية، ومهما تعددت هيئات الضبط إلا أن الوسائل القانونية يمكن حصرها فيما يلي :

#### 1- إصدار لوائح الضبط ( القرارات الإدارية التنظيمية)

وهي عبارة عن قرارات تنظيمية تصدر عن الإدارة في شكل مراسيم أو قرارات يكون موضوعها ضبط ممارسة الحريات العامة وينجم عن مخالفتها جزاءات تحددها النصوص<sup>4</sup> ، والحقيقة أن لوائح الضبط الإداري هي عبارة عن قرارات إدارية تنظيمية يتعلق موضوعها بمركز

<sup>1</sup> محمد الصغير بعل، القانون الإداري ( التنظيم الإداري - النشاط الإداري )، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 278-279 .

<sup>2</sup> القانون رقم 10-11، المؤرخ في 22 يوليو 2011 المتعلق بالبلدية، ج ر رقم 37 المؤرخة في 3 يوليو 2011.

<sup>3</sup> القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بالولاية، ج ر رقم 12، المؤرخة في 29 فبراير 2012.

<sup>4</sup> - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 384 .

قانوني عام، مثل قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنع استعمال مكبرات الصوت ليلا، ضمانا للسكينة العامة للمواطنين<sup>1</sup>.

كما اعتبر الدكتور محمد الصغير بعلي القرار الإداري التنظيمي، أنه التصرف أو العمل الإداري الذي تصدره الإدارة العامة متضمنا، في محتواه، قواعد عامة ومجردة كالقوانين الصادرة عن السلطة التشريعية ( البرلمان ) حيث يتعلق بمركز قانوني عام، ومثال القرار الإداري التنظيمي قرار وزير التعليم العالي بتنظيم الامتحانات بالجامعة<sup>2</sup>.

أما مثال ذلك القرار في العمران، وضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين على التوالي (تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف، المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها، قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف)<sup>3</sup>.

## 2- القرارات الإدارية الفردية:

القرارات الفردية (الذاتية) هي القرارات الصادرة بشأن حالات أو أشخاص معينين بذواتهم، وتمتاز بأنها تستهلك مضمونها وفحواها بمجرد تطبيقها، كقرار التعيين في منصب وظيفي، وقرارات الترقية أو التأديب... الخ<sup>4</sup>.

كما أن القرار الإداري الفردي هو القرار الذي تصدره إحدى الجهات الإدارية، والمتعلق سواء بفرد معين أي بمركز قانوني ذاتي وشخصي، مثل قرار وزير الداخلية بتعيين الكاتب العام لأي بلدية يفوق عدد سكانها 100.000 نسمة، وفقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-27 المؤرخ في 02 فيفري 1991 المحدد لقائمة الوظائف العليا للإدارة البلدية، أو المتعلق

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري ( التنظيم الإداري - النشاط الإداري ) المرجع السابق، ص 280 و 281 .

<sup>2</sup> - محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 35 و 36 ،

<sup>3</sup> - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005.

<sup>4</sup> - عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية ( دراسة تشريعية، فقهية وقضائية )، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 46 .

بمجموعة من الأفراد محددين بذواتهم، مثل قرار الوالي بمنح ترخيص لفتح محل عام لصالح شخصين.<sup>1</sup>

كذلك مثال القرار الإداري الفردي، قرار إصدار رخصة الهدم في شكل قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>، والقرارات الإدارية الفردية التي تصدرها سلطات الضبط، في إطار الضبط الإداري، تكون وفق الأشكال التالية:

### 1- الأمر:

حيث تلجا سلطة الضبط للحفاظ على النظام العام، إلى توجيه أمر إلى شخص أو مجموعة من الأشخاص محددين بالقيام بعمل معين، مثل التنبيه الصادر من مصالح الشرطة للمتظاهرين في مكان عام ب التفرق، بمقتضى المادة 97 من قانون العقوبات.<sup>3</sup>

ومثال ذلك في الميادين العمرانية أنه في حالة الخطر الوشيك الحدوث، يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مصالحه التقنية، أو مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، خلال الساعات الأربع والعشرين الموالية وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية، إذا لاحظ تقري ر هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة من أجل ضمان الأمن لا سيما قصد إخلاء المبنى.<sup>4</sup>

كذلك أمر الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، بتوقيف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية، أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول.

### 2- الحظر أو المنع:

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، المرجع السابق، ص 35 و 36.

<sup>2</sup> - المادة 75 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر

<sup>3</sup> - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، المرجع السابق، ص 201

<sup>4</sup> - المادة 77 فقرة 1 ، 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السابق الذكر.

وهو أعلى أشكال المساس بالحريات العامة، وعندما تفرض الإدارة على الأفراد نشاطا معيناً فلا تمنع بمجرد المنع، وإنما لتحقيق مقصد عام يعود بالنفع على جميع أفراد المجتمع، فمنع المرور على جسر آيل للسقوط، ومنع التجول ليلاً في ظروف غير عادية إنما الهدف منه حماية الأرواح<sup>1</sup>، ومن أمثلة الحظر كذلك، منع عرض مسرحية أو فيلم قد يكون من شأنه الإخلال بالنظام العام، أو المنع من الإقامة لاعتبارات أمنية<sup>2</sup>، والأصل أن الحظر لا يعني الحظر المطلق والشامل لنشاط معين، لأن في ذلك إلغاء للحرية.

وليس لسلطة الضبط أن تلغي الحريات الفردية المقررة قانوناً، وإنما تستهدف فقط الحد منها أو تقييدها، كالحظر الذي يقضي بعدم وقوف السيارات في أماكن معينة أو في أوقات معينة<sup>3</sup>، أما الحظر أو المنع في إطار التهيئة والتعمير، فبإمكاننا أن نستشفه من الكثير من النصوص المتعلقة بذلك المجال، مثلاً يحضر توقف المركبات لإنزال الركاب والبضائع، خدمة للبنىات والتجزئات والمجموعات السكنية، على حافة الطرق ذات حركة مرور كثيفة ولا تزود البنىات إلا بواسطة طرق ثانوية لها أدنى حد من الاتصال مع الطرق ذات حركة المرور الكثيفة، ولا يمكن أن تقل المسافة بين وصلين عن خمسمائة متر<sup>4</sup>. كذلك في حالة الخطر الوشيك يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً منع الإقامة بالمبنى<sup>5</sup>.

### 3- الترخيص أو الإذن المسبق:

يتمثل مضمون التدبير الضبطي في هذه الحالة بمنح ترخيص لمزاولة نشاط معين، بصورة قانونية، كالترخيص الممنوح لشخص بفتح محل عام، أو بفتح مقهى، أو ممارسة حرية

<sup>1</sup>- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 384 .

<sup>2</sup>- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، المرجع السابق، ص 282

<sup>3</sup>- سعيد بوعلوي ونسرين شريقي و مريم عمارة القانون الإداري ( التنظيم الإداري - النشاط الإداري )، الطبعة الثانية، دار بلقيس للنشر ، الجزائر، 2016، ص 152 و153.

<sup>4</sup>- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السابق الذكر .

<sup>5</sup>- المادة 77 فقرة 3، من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السابق الذكر .

من الحريات العامة، كالترخيص الممنوح بإنشاء حزب من الأحزاب السياسية أو عقد اجتماع عام أو القيام بمظاهرة شعبية<sup>1</sup>.

أما الترخيص أو الإذن المسبق، في النشاطات العمرانية، فيتمثل في الرخص والشهادات ( رخص : التجزئة، الهدم، البناء، وشهادات : التعمير، المطابقة، التقسيم ٠٠٠)، التي تسلمها الجهات الإدارية لمزاولة مختلف هذه النشاطات، وتلك الرخص والشهادات وردت في النصوص العمرانية وكذا كفاءات تسليمها وشروط طلبها ( القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، القانون رقم 19/15) فلقيام مثلا بعملية تقسيم الاثنيين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، يشترط الحصول على رخصة التجزئة لكل عملية<sup>2</sup>، كما يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،

ويمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة<sup>3</sup>. ويتم تسليم هذه الرخصة، حسب الحالة، في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران<sup>4</sup>.

#### 4- استخدام القوة (التنفيذ المباشر الجبري):

تعني هذه الوسيلة من وسائل الضبط الإداري، حق الإدارة في أن تنفذ قراراتها وأوامرها الضبطية على الأفراد بالقوة الجبرية دون الحاجة إلى إذن مسبق من القضاء ، ذلك أن الأصل أنه لا يجوز للسلطة الإدارية استخدام القوة المادية إلا بإذن من القضاء، والاستثناء على هذا الأصل منح سلطة الضبط الإداري الحق في اللجوء إلى القوة المادية للمحافظة على سلامة الدولة والنظام العام للمجتمع بعناصره الأربعة المعروفة، ووقف ما قد يتعرض له النظام العام من

<sup>1</sup> - خولة لوصيف، الضبط الإداري (السلطات والضوابط)، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2014 - 2015 ، ص رقم 21.

<sup>2</sup> - المادة 57 قفوة 1 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 3 من القانون رقم 15/08 ، السابق الذكر.

<sup>4</sup> - المادة 22 من القانون رقم 15-19، السابق الذكر.

إخلال ناتج عن عدم انصياع الأفراد طواعية واختيارا لتنفيذ قرارات وأوامر الضبط الإداري.<sup>1</sup> فخلافا لما هو سائد في القانون الخاص من أن الأفراد لا يمكنهم اقتضاء العدالة بأنفسهم، حيث يجب عليهم الالتجاء إلى القضاء لفض منازعاتهم عن طريق أحكام وقرارات قضائية تنفذ وفقا للإجراءات القانونية، فإن الجهات الإدارية لها أن تنفذ قراراتها مباشرة وبنفسها ولو عن طريق القوة دون اللجوء مسبقا للقضاء.<sup>2</sup>

فالأعوان المؤهلين قانونا، لمعاينة نشاطات التهيئة والتعمير، والكشف عن مخالفاتها، بإمكانهم الاستعانة بالقوة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.<sup>3</sup>

وباعتبار المخالفات العمرانية وتنفيذ الجزاءات المقررة لها، تدخل ضمن أعمال النشاط الإداري، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي، يعتمد في ذلك على سلط الشرطة البلدية، وتسخير قوات الشرطة والدرك الوطني المختصة إقليميا ، وهذا ما خوله له قانون البلدية رقم 10-11 في المادة 93 منه السابقة الذكر.

## 5- الإخطار السابق:

ويقصد به أن تشترط اللائحة ضرورة إخطار سلطة الضبط الإداري بمزاولة نشاط معين، حتى تتمكن من اتخاذ ما يلزم من إجراءات تكفل حماية النظام العام، ومنع وقوع الاعتداء عليه، كالإخطار عن تنظيم الاجتماعات العامة أو إقامة معارض الكتب، أو السباقات وغيرها ، إذ لا يشترط في هذه الحالة الحصول على إذن مسبق.<sup>4</sup>

أما الإخطار السابق عمرانيا فيتجسد مثلا في إيداع التصريح بمطابقة البناية الذي يخص بناية غير متممة، حيث يجب هنا إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ، ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال، من أجل تحقيق المطابقة حسب النموذج المقرر

<sup>1</sup>- نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الأول، ماهية القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن سنة 2008، ص 297 .

<sup>2</sup>- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، المرجع السابق، ص 112

<sup>3</sup>- المادة 76 مكررا من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

<sup>4</sup>- سعيد بوعلوي و نسرین شريقي و مريم عمارة، المرجع السابق، ص 153 .

قانونا<sup>1</sup>. ومخالفة ذلك أقر لها المشرع عقوبة الغرامة من مائة ألف دينار ( 100.000 دج ) إلى ثلاثمائة ألف دينار ( 300.000 دج )، مع إمكانية الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف في حالة عدم امتثاله<sup>2</sup>، كما أكد القانون رقم 08-15 في المادة 24 منه في فقرتها الأولى، على خضوع البنايات المذكورة في المواد (19 و 20 و 21 و 22 )<sup>3</sup> من نفس القانون، لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

## 6- تنظيم النشاط:

قد لا تتضمن لوائح الضبط على حظر النشاط معين أو اشتراط الحصول على إذن مسبق أو الإخطار عنه، وإنما قد تكتفي بتنظيم النشاط الفردي وكيفية ممارسته، كما لو تم تحديد سرعة المركبات في الطرق العامة، أو تحديد أماكن وقوفها وأماكن سير المشاة وعبورهم وغير ذلك<sup>4</sup>.

أما تنظيم النشاط العمراني، فأخذ بخصوصه المثال التالي كنموذج يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في أجل ثلاثة (3) أشهر، إبتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز )<sup>5</sup>، حيث أقر لها المشرع عقوبة (الغرامة من عشرة آلاف دينار ( 10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج)، في حالة عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز )<sup>6</sup>.

## الفرع الثاني: الوسائل القضائية:

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري<sup>7</sup>، نجد أنه أقر للقاضي الإداري آليتين على قدر كبير من الأهمية، ولذلك لحمل الإدارة وإكراهها على تنفيذ الأوامر والأحكام

<sup>1</sup>- المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 ماي سنة 2009 ، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات .

<sup>2</sup>- المادة 83 من قانون رقم 15/08 ، السابق الذكر، ص 28.

<sup>3</sup>- أنظر المواد 19، 20، 22، 21 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>4</sup>- سعيد بوعلي و نسرين شريقي و مريم عمارة، المرجع السابق، ص 153.

<sup>5</sup>- المادة 37 من القانون رقم 15/08 ، السابق الذكر.

<sup>6</sup>- المادة 90 من القانون رقم 15/08 ، السابق الذكر.

<sup>7</sup>- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر رقم 21 المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008.

والقرارات القضائية، الصادرة ضدها، تتمثل هاتين الآليتين في : سلطة توجيه الأمر (أولاً) والحكم بالغرامة التهديدية (ثانياً).

### 1- توجيه أوامر للإدارة :

بمقدور القضاء الإداري إذا قدر أن تنفيذ الحكم الصادر عنه يستلزم صدور قرار معين من شخص معنوي عام، أو خاص مكلف بإدارة مرفق عام أن يوجه أمراً بناءً على طلب صاحب الشأن، باتخاذ القرار الواجب إصداره من أجل تنفيذ الحكم، وإذا قدر أن تنفيذ الحكم يستلزم قيام هذا الشخص الاعتباري بتحقيق جديد من أجل إصدار قرار آخر، فإن له أن يوجه إليه، بناءً على طلب صاحب الشأن، أمراً بإجراء التحقيق اللازم وإصدار قرار من جديد.

ولقد جاءت المواد (278 و 279 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري<sup>1</sup>)، بآلية جديدة في سلطات القاضي الإداري في مواجهة الإدارة، وهذا في حالة ما إذا تطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة، أو هيئة تخضع في منازعاتها للقضاء الإداري باتخاذ تدابير تنفيذية معينة، فإن الجهة القضائية تأمر بذلك بعد طلب يقدم من طرف طالب التنفيذ، سواء كان هذا في نفس الحكم أو بموجب حكم لاحق عن الحكم محل التنفيذ، ومع إمكانية تحديد أجل لتنفيذ كل ذلك<sup>2</sup>.

فهناك حالتين بخصوص الأمر بالتدابير التنفيذية وهما:

أ- يأمر القاضي الإداري بالتدابير التنفيذية في نفس الحكم القضائي الفاصل في النزاع الأصلي، حيث أنه إذا طلب المدعي الحكم على الإدارة بالقيام بعمل معين أو الامتناع عن عمل، ويطلب في الوقت نفسه أن يأمر بتدابير معينة، لضمان تنفيذ ذلك الحكم أو الأمر أو القرار القضائي، فإن كانت المحكمة الإدارية ( أو مجلس الدولة ) تحكم بتلك التدابير إن كانت ضرورية، ومثال ذلك الأمر بإرجاع الأتربة إلى مكانها، وتسوية القطعة الأرضية في حالة إبطال قرار نزع الملكية للمنفعة العامة لعدم مشروعيته، وعدم القيام بأعمال جديدة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المواد : 978 و 979 من القانون رقم 08-09، السابق الذكر .

<sup>2</sup> - نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 176 .

<sup>3</sup> - لحسين بن شيخ آث ملويا قانون الإجراءات الإدارية، الطبعة الأولى، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، 2012، ص 640-641.

ب- يأمر القاضي الإداري بالتدابير التنفيذية في حكم لاحق (injonction posteriori) للحكم الفاصل في النزاع، حيث إذا فصلت المحكمة الإدارية ( أو مجلس الدولة ) في نزاع معين، ولم تأمر باتخاذ التدابير التنفيذية لذلك الحكم أو الأمر أو القرار القضائي، بسبب عدم طلبها من طرف المحكوم له في الخصومة السابقة، فإنه يحق لهذا الأخير أن يتدارك الأمر بأن يطلبها بموجب دعوى جديدة، وفي هذه الحالة تأمر الجهة القضائية الإدارية بأن تصدر قرارا إداريا جديدا في أجل معين، مع جعل ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية عند الاقتضاء، ومثال ذلك أن تكون المحكمة الإدارية قد قضت بإلغاء قرار إداري يتضمن رفض منح رخصة بناء، فإنها تأمر في الخصومة الجديدة الإدارة بإصدار قرار بمنح رخصة بناء للمعني<sup>1</sup>.

وكمثال آخر لاتخاذ أمر بتدبير تنفيذي الإدارة التي تقوم بفتح مرآب للسيارات، ويحكم القاضي المصلحة السكان بعدم شرعية قرار فتح المرآب، فيمكن للسكان الطلب من القاضي إلزام الإدارة بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه من قبل، كمساحة خضراء سواء في نفس الحكم ( المادة 978 ق إ م ) أو في حكم مستقل ( المادة 979 ق إ م )<sup>2</sup>.

## 2- الغرامة التهديدية:

نجد أن معظم التعريفات الفقهية تتفق في تعريفها للغرامة على قاسمين مشتركين أولهما أن الغرامة التهديدية عبارة عن إدانة مالية، تحسب عن كل وحدة زمنية في التأخير عن التنفيذ، وثانيهما أن القاضي يفرضها لضمان تنفيذ قراراته.<sup>3</sup>

فالالتزامات تنشأ لكي تنفذ سواء تعلق الأمر بال قيام بعمل أو الامتناع عنه، ورغم أن التنفيذ الاختياري هو الأصل عند صدور الأحكام إلا أن عدم الالتزام بذلك بنقح إلى الانتقال إلى حالة التنفيذ الجبري، وتلعب الغرامة دورا مهما في تحقيق ذلك عن طريق إلزام الإدارة بدفع مبلغ معين عن كل فترة زمنية إلى أن يتحقق أثر الحكم في الواقع، وقد يترتب عن هذه الغرامة مبالغ كبيرة

<sup>1</sup>- لحسين بن شيخ أث ملويا، المرجع السابق، ص 641 و 642.

<sup>2</sup>- نسيم يخلف، المرجع السابق، ص 178.

<sup>3</sup>- أمال يعيش تمام، سلطات القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 313.

تلتزم الإدارة في الأخير تفاديا لتراكمها وخوفا من قيام القاضي في حالة إصرارها على عدم التنفيذ بتصفيتها، مما قد يجعل حجم المبلغ أكبر مما توقعته الإدارة أو كان من المفروض أن تلتزم به<sup>1</sup>، والحال نفسه ، فيما يخص امتناع الإدارة عن تنفيذ التزاماتها في مجال العمران.

### الفرع الثالث: آثار تنفيذ العقوبات الخاصة بمخالفة قواعد التعمير و البناء:

أهم ما يميز العقوبة هي الإيلام ويوجه نحو حق من حقوق المجرم أو نحو مجموعة حقوق، والمشرع وهو بصدد وضع سياسته الجنائية دفاعا عن المجتمع وتأديبا للجاني، يختار أكثر الحقوق صلاحية للانتقاص بالنسبة منها بالنسبة لهذا الأخير، فالمشرع عادة يختار الحقوق التي يحرص عليها الفرد كحقه في الحياة، وحقه في سلامة جسمه وفي حريته، وسمعته ودمته المالية<sup>2</sup> نستكشف من ذلك أن العقوبة غايتها الزجر والحفاظ على المصلحة الاجتماعية. وبالمقابل فإن العقاب العمراني، وبما أن توقيعه يميزه عنصر الإيلام فإن غايته الردع ومنع المخالف من تكرار خرقه للقواعد والأحكام العمرانية، وغاية العقوبة العمرانية كذلك في الحفاظ على سلامة المجتمع وحمائته من مخاطر البناءات الغير شرعية، والحفاظ على الصحة العامة، وكذا السكنية العامة، والحفاظ على المحيط (المادة 1 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم والمتعلق بالتهيئة والتعمير). كما أن توفر عنصر الإيلام في الجزاء العمراني يساعد على تحقيق العدالة بين أفراد المجتمع .

### أولا/ الردع:

إن الردع الناتج عن إيقاع العقاب وإلحاق الإيلام بالمجرم، هو المنع والصرف من ارتكاب الجريمة . والردع نوعان، ردع عام وردع خاص .

### أ- الردع العام:

<sup>1</sup>- عبد الوهاب كسال، سلطة القاضي الإداري في توجيه الأوامر للإدارة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، قسم الحقوق جامعة قسنطينة 1، السنة الجامعية 2014-2015، ص 162 .

<sup>2</sup>- محمد الصغير سداوي، العقوبة وبدائلها في السياسة الجنائية المعاصرة، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر سنة 2012، ص 15 .

إن إقامة العقوبة تعتبر عامل مساعد لكافة الناس، لمقاومة دوافع الجريمة، والسيطرة عليها، ومن ثم العزوف عن ارتكابها، فالمقصود بالردع العام إنذار الناس كافة عن طريق التهديد بالعقاب، وبالتالي تكوين فكرة لدى العامة بأن كل من يقدم على نفس الفعل سوف يوقع عليه نفس الجزاء، مما يجعل فكرهم يتوارى عن الإقدام عليه وبالتالي العدول عن الجريمة، فالردع العام هو أو وظيفة وقائية وممانعة من ارتكاب الجرائم المستقبلية، وهذا المنع وتلك الوقاية يتحققان عن طريق الأثر التهديدي النفسي الذي تباشره العقوبة على نفوس الأفراد.<sup>1</sup>

### و صور الردع العام في مجال التعمير كثيرة ومتعددة أخذ منها :

- من خلال نص المادة 77 من القانون رقم 15/08 نلاحظ أن المشرع استعمل أسلوب التهديد والإنذار، لكل من تسول له نفسه بيع قطعة أرضية من تجزئة، أو مجموعة سكنية، إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع، حيث اعتبرها جنحة وأقر لها عقوبة الحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف دينار ( 100000.00 دج ) إلى مليون دينار ( 1000000.00 دج ) أو بإحدى العقوبتين، مع إمكانية الحكم بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات، ومضاعفة العقوبة. فالعقوبة معروفة لدى الأفراد ومحددة بموجب نص مسبقا.

فالأثر المترتب عن التهديد والإنذار يتمثل في عزوف الشخص عن مخالفة القانون.

### ب- الردع الخاص

يقصد بالردع الخاص علاج الخطورة الإجرامية الكاملة في شخص المجرم على المجتمع، والاجتهاد في استئصالها ومنع المجرم من العودة إلى الجريمة مرة أخرى والقضاء على الخطورة الإجرامية التي قد تدفعه مستقبلا لارتكاب الجرائم<sup>2</sup> ، فإذا تمثلت هذه الخطورة في احتمال معاودة المجرم للجريمة، فإن الردع الخاص هو القضاء على هذا الاحتمال<sup>3</sup> ، ويتحقق

<sup>1</sup> - ياسين بوهنتالة، القيمة العقابية للعقوبة السالبة للحرية (دراسة في التشريع الجزائري )، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص علم الإجرام والعقاب، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، السنة الجامعية 2011 - 2012، ص 34

<sup>2</sup> - أحمد عادل المعمري، " التنفيذ العقابي في دولة الإمارات العربية المتحدة "، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والقانونية، مجلة دورية علمية محكمة، كلية القانون، جامعة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، المجلد 12، العدد 02. سنة 2015، ص 279 .

<sup>3</sup> - ياسين بوهنتالة، المرجع السابق، الصفحة 36.

الردع الخاص بمنع الجاني من إعادة ارتكاب الجريمة<sup>1</sup>، وتتمثل وظيفته فيما يتركه ألم العقوبة من أثر نفسي على المحكوم عليه، يحول بينه وبين العودة إلى الإجرام مرة ثانية<sup>2</sup>

والمشرع العمراني الجزائري في إطار تنظيمه لنشاطات التهيئة والتعمير، لم يغفل عن

استخدام أسلوب الردع الخاص، ولعدم إمكانية ذكر كل الأمثلة لكثرتها تأخذ منها مايلي:

- قرار الهدم الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، جراء البناء دون رخصة، هو أكثر صورة تجسد الردع الخاص لأن هدم البناء لا يمكن صاحبه من إعادته إلى ما كان عليه، ضف إلى ذلك تحمله تكاليف عملية الهدم<sup>3</sup>، كذلك قيامه بالمعارضة أمام الجهة القضائية، لا يوقف تنفيذ الهدم، فالأثر الذي يتركه ألم عقوبة الهدم، في نفسية المخالف يقوده إلى الإقلاع عن البناء دون رخصة مرة ثانية .

- الأمر الصادر من الوالي، أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، بتوقيف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة، فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول، حيث أنه في هذه الحالة يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده، ويأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم، وعدم امتثال المخالف، مع تحمل هذا الأخير المصاريف، كما لا يعني توقيف الورشة، وهدم البنايات، وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، المخالف من المتابعة القضائية<sup>4</sup>. فألم هذا الجزاء سيحول لا محالة، بين المخالف، والعودة إلى مخالفة القواعد العمرانية.

<sup>1</sup> - عبد القادر عدو، مبادئ قانون العقوبات الجزائري، القسم العام ( نظرية الجريمة - نظرية الجزاء الجنائي)، الطبعة الثانية، دار الهومة، الجزائر 2013، ص

363.

<sup>2</sup> - نظام توقيف المجاني، شرح قانون العقوبات، المرجع السابق، ص 417.

<sup>3</sup> - المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

<sup>4</sup> - المادة 73 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

حيث الأمر بالهدم هو إجراء تتخذه السلطة الإدارية، كإجراء ردعي في حق صاحب البناء المخالف لإستمراره في تنفيذ أعمال البناء رغم تبليغه بأمر وقف الأشغال<sup>1</sup>.

### ثانيا/ تحقيق الأمن العام:

يقصد بالأمن العام تحقيق الاطمئنان لأفراد المجتمع، في أنفسهم وأولادهم وأعراضهم وأموالهم، والمحافظة عليها وحمايتها من كل خطر، سواء أخطار طبيعية كالحرائق والفيضانات وغيرها، أو كانت من فعل الإنسان كجرائم القتل والسرقة والمظاهرات و أحداث الشغب و حوادث المرور.<sup>2</sup>

أما تحقيق الأمن العام عمرانيا، كأحد أهداف الضبط الإداري العمراني، فيتجسد مثلا في حماية الأفراد من انهيار المباني القديمة أو الحديثة المخالفة للمواصفات الهندسية المتعارف عليها، فقد أقر المشرع العمراني الجزائري عقوبة (الغرامة من خمسة آلاف دينار(5000.00 دج) إلى عشرة آلاف دينار ( 10000.00 دج) لكل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق، أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة، أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق، أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة، أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز )<sup>3</sup>.

كما يمكن رفض رخصة البناء، أو رخصة تجزئة الأرض، من أجل البناء أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها، إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة، أو بالأمن العمومي، من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها<sup>4</sup>.

### ثالثا/ حفظ الصحة العامة:

<sup>1</sup> - Mouna Ben Kelili; Le contentieux pénal des permis de construire, mémoire pour l'obtention du diplôme des études approfondies en droit de l'environnement et de l'urbanisme (DEA) tunis, Elmanar, 2002-2003 : p74.

<sup>2</sup> - سعيد بوعلي ونسرين شريقي ومريم عمارة، القانون الإداري (التنظيم الإداري - النشاط الإداري)، المرجع السابق، ص 150 و 151 .

<sup>3</sup> - المادة 89 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر .

<sup>4</sup> - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السابق الذكر .

تتمثل حماية الصحة العامة في وقاية الأفراد من خطر الأمراض، وانتشار الأوبئة مثل مراقبة الصحة داخل المحلات ومراقبة دخول الأفراد في حال وجود مرض وتسيير النفايات<sup>1</sup>.

أما حفظ الصحة العامة في ميدان النشاطات العمرانية، فيكون مثلا باتخاذ الإجراءات اللازمة من خلال السلامة في بناء المساكن، بحيث تتوفر فيه الشروط الصحية للسكان فيها، ومنع تعرضهم للأوبئة، ويشمل ذلك وقف كل بناء لا تتوفر فيه شروط السلامة الصحية، سواء كانت مباني قديمة أو مباني جديدة تتطلب الحصول على ترخيص بنائها مع توافر الشروط الصحية فيها ، من حيث النواذ والارتدادات الخاصة بالتهوية وموقع البناء<sup>2</sup>.

وتطبيقا لحفظ الصحة العامة عمرانيا أقر المشرع العمراني الجزائري عقوبات مختلفة مع مضاعفة العقوبة في حالة العود<sup>3</sup> كما أكد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على وجوب استفادة كل بناء معد للسكن، من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز الصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح، وكذلك وجوب تصميم المنشآت والبنائيات ذات الاستعمال المهني والصناعي، بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة، وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم<sup>4</sup>.

#### رابعاً/ المحافظة على السكنية العامة:

يحق للأفراد في كل مجتمع أن ينعموا بالهدوء والسكينة في الطرق والأماكن العامة، وعليه يقع على عاتق الإدارة القضاء على مصادر الإزعاج في الشوارع والطرق العامة ومنع استخدام الوسائل المقلقة للراحة، كمكبرات الأصوات مثلا أثناء الحفلات أو اللقاءات العامة سواء في النهار أو في الليل<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - أعمر جلطي، الأهداف الحديثة للضبط الإداري أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان السنة الجامعية 2015-2016 ، ص 65.

<sup>2</sup> - نواف كنعان، القانون الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، المرجع السابق ، ص 284 .

<sup>3</sup> - أنظر المادة 9 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر .

<sup>4</sup> - المواد 7 و 8 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر .

<sup>5</sup> - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 377.

والصور التي نصت عليها قوانين العمران، الحماية السكنية العامة عديدة، من بينها إمكانية رفض رخصة أو منحها، إذا كانت البناءات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص<sup>1</sup>.

#### خامسا: المحافظة على النظام العام الجمالي وحماية البيئة والتراث الثقافي:

إن الحفاظ على النظام الجمالي و رونق المدينة، وكذا حماية البيئة والتراث الثقافي، هي من الأهداف الحديثة للضبط الإداري، لذا تبرز أهمية تنظيم هذا النسيج العمراني بما يضمن جمالية المحيط العمراني، فالجانب الجمالي له يعكس مظهره ويبين مدى تطوره، وتحضر الأفراد الموجودين فيه، ويبرز كذلك قدرة سلطة الإدارة في المجال التنظيمي سواء في هيكله أو في مجموع وجوده.

ومن مميزات ومقومات جمالية التناسق في النسيج الحضري، جانب التزيين ومنظور الهندسة الجذاب. فهذا التناسق هدف رئيسي في حماية جمالية المدينة باعتبارها أحد عناصر النظام العام الذي يسعى الضبط الإداري إلى حمايته<sup>2</sup>.

وفي هذا المقام فإن المشرع العمراني الجزائري حرص على الاهتمام بالنظام العام الجمالي، خلال ممارسة عمليات البناء، فموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، فإنه ربط قبول منح رخصة البناء أو رفض منحها بأحكام خاصة، مثلا البناءات والمنشآت التي تمس بالمظهر الخارجي وأهمية الأماكن المجاورة لها، والمناظر الطبيعية، والمعالم الأثرية، معدل على البناءات المجاورة، مسافات الأرصفة مراعاة أهمية المساحات الخضراء<sup>3</sup>.

كما أن الهدف الذي وضع من أجله القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، هو تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة،

<sup>1</sup> - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - أعرم جلطي، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، المرجع السابق، الصفحة 119.

<sup>3</sup> - أنظر المواد : 27 و 28 و 29 و 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السابق الذكر.

وأيضاً وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية<sup>1</sup>.

كما أن القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة يهدف من وراءه المشرع فيما يخص التعمير والبناء، إلى القضاء على السكنات الهشة، تدعيم الطرق والشبكات المختلفة، حماية البيئة الطبيعية والثقافية، الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان، الحفاظ على التراث الثقافي والتاريخي، المحافظة على المساحات العمومية والمساحات الخضراء وترقيتها<sup>2</sup>.

وفي إطار الضبط الإداري العمراني دائماً، فإن قانون البلدية رقم 11-10 كلف رئيس المجلس الشعبي البلدي ضمن صلاحياته، بالسهر على حماية التراث الثقافي والتاريخي، السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير، السهر على احترام تعليمات نظافة المحيط وحماية البيئة<sup>3</sup>، كما نص قانون الولاية رقم 12-07 على تكليف الوالي بالاهتمام بالسياحة، السكن والتعمير وتهيئة إقليم الولاية، التراث الثقافي، حماية البيئة<sup>4</sup> كما اعتبر المشرع العمراني المظهر الجمالي الإطار المبني من الصالح العام، ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته<sup>5</sup>.

ومنه ومما سبق قوله بخصوص حماية النظام العام الجمالي، وحماية البيئة والتراث الثقافي، في إطار الضبط الإداري العمراني، فإن تنفيذ العقوبات العمرانية التي تفرض جراً مخالفة القواعد والأحكام المتعلقة بالبناء والتشييد، والتي قررها المشرع من خلال مختلف قوانين التهيئة والتعمير على غرار (قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، قانون رقم 08-15 .....)، ومختلف النصوص القانونية الخاصة .

### سادساً/ تحقيق العدالة:

<sup>1</sup> - المادة الأولى، من القانون رقم 90-29، السابق الذكر

<sup>2</sup> - أنظر لمواد : 06 و 07 و 08 و 09 من القانون رقم 06-06 المؤرخ في 10 فبراير 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة ج ر رقم 15 المؤرخة في 12 مارس 2006، ص 18 و 19.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 94 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية، ج ر رقم 37 المؤرخة في 03 يوليو سنة 2011.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 77 من القانون رقم 12-07، المتعلق بالولاية، ج ر رقم 12 المؤرخة في 29 فبراير سنة 2012.

<sup>5</sup> - المادة 12 فقرة 1 من القانون رقم 08-15، السابق الذكر.

العدالة قيمة اجتماعية لا غنى عنها لأي مجتمع، فهي تمنع ارتكاب جرائم جديدة، كما أن اعتبارات العدالة تمهد لتفريد العقوبة، وتسهل إعادة تكيف المحكوم عليه مع المجتمع بعد الإفراج عنه.<sup>1</sup> ، ذلك أن توقيع العقوبة غالبا ما يؤدي إلى شفاء غيظ المجني عليه وكذلك الجمهور، وعدالة العقوبة العمرانية، تتجلى في كثير من الصور، أهمها وأكثرها تعبيرا عقوبة الهدم، فهي تحمل قدرا من الإيلام يتناسب مع الجرم الذي ارتكبه المخالف لقواعد (التهئية والتعمير)<sup>2</sup>.

### سابعا/ القضاء على البناءات الفوضوية:

يقصد بالبناء الفوضوي، هو ذلك النمط من البناء، الذي ينجز أو أنجز دون احترام القواعد التشريعية والتنظيمية المعمول بها<sup>3</sup>، فالحي الفوضوي هو ذلك الحي المعزول في ضواحي المدن الكبرى، ، يتشكل من سكنات هشة أو " برارك " منجزة من لوائح خشبية، وصفائح حديدية، محرومة من المياه الشروب، والكهرباء وغاز المدينة، والصرف الصحي، والطرق المعبدة، ولا يتواجد في دائرة التسيير أو اهتمامات الجماعات المحلية<sup>4</sup>.

وبالتالي فتوقيع الجزاءات العمرانية، له دور كبير في القضاء على هذا النوع من البناء، والذي يعتبر أسوأ الأنواع، ناهيك عن آثاره العمرانية، والاجتماعية، والاقتصادية، والثقافية، والأمنية، كانتشار الأوبئة و تريف المدينة وغير ذلك من الآثار السلبية.

<sup>1</sup> - أحمد عادل المعمري، المرجع السابق، ص 275 و276.

<sup>2</sup> - أنظر المواد : 76 مكرر 3، 76 مكرر 4، 76 مكرر ، من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، السابق الذكر .

<sup>3</sup> - غريبة جفافة، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2014 - 2015، ص 11.

<sup>4</sup> - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، المرجع السابق، ص 9.

### خلاصة الفصل:

بدراستنا للفصل الثاني يتضح أنه منذ بداية صدور القانون 29-90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون 04 / 05 وأخيرا القانون 08 / 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها فإن المشرع الجزائري تبنى توجهات جديدة للتحكم أكثر في القواعد العامة التهيئة والتعمير ، ومن أجل التحكم أكثر في التوسع العمراني الحضري والريفي والقضاء على البناءات الفوضوية والبناءات غير المطابقة وهذا بوضع ضوابط تحدد شروط شغل العقار والتوسع العمراني وكذا ميكانزمات رقابة تفرض على كل من يريد إنجاز بناية جديدة أو ترميم بناية قديمة أو هدم بناء أو إنجاز جدار تسييج أو تغيير واجهة العمارات الخارجية .

كما فرض على الهيئات المختصة بالمراقبة متابعة إحترام قواعد التهيئة والتعمير أثناء إنجاز البناء أو الهدم وتستمر إلى غاية الإنتهاء من الأشغال وفتح المنشآت لإستقبال الجمهور وذلك من أجل الحد من تفاقم ظاهرة المخالفات العمرانية.



من خلال دراستنا لموضوع المخالفات العمرانية يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد أولى اهتماما كبيرا لمسألة التهيئة العمرانية، وذلك من خلال تحديده لعدة ضوابط وآليات لتنظيم هذا المجال، و تخصيص جملة من الإجراءات في حال مخالفة الأحكام الخاصة بها، ويظهر ذلك أيضا من خلال فرض الرخص والشهادات وتقييدها بجملة من الإجراءات فهو يهدف من وراء ذلك إلى ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير ومراقبة النشاطات العمرانية، كما تهدف الرخص الإدارية في مقدمتها الحفاظ على النظام العام العمراني وجمال الرونق والنسيج الحضري، فهي كلها تدخل ضمن عناصر النظام العام بمفهومه الحديث والموضوعات الجديدة التي يهتم بها القانون الإداري البيئي، وراحة الجوار خاصة عند إقدام أحد الأفراد على إنجاز بناء أو تشييد مصنع أو محل من شأنه الإضرار براحة الجوار والتأثير على البيئة والمحيط.

ونجد أن المشرع الجزائري قد تبنى فكرة الرقابة و المعاينة و العقوبات المالية كأحد الحلول البديلة للمشكلات التي طرحها الواقع و كآليات لتنظيم والتخطيط الحضري كما تجدر بنا الإشارة إلى أن أدوات التهيئة والتعمير تعتبر المرجعية الأساسية لجميع رخص التعمير بحيث تعتمد عليها الإدارة في منح أو عدم منح رخص التعمير لما تتضمنه من توجيهات وقواعد تقع على عاتق طالب الرخصة وبالرغم من اعتبارها وسيلة فعالة للتدخل في المجال الحضري إلا أنها في الواقع تصطدم بعدة معوقات بداية بالتعديلات القانونية التي تضعف من فعاليتها وإن الواقع يظهر عدم المبالاة و مخالفة النصوص القانونية المتعلقة بالعمران نتيجة نقص الثقافة العمرانية لدى المجتمع الجزائري الذي يسعى بثتى الوسائل والطرق من أجل توفير سكني لعائلته ولو يخرق القانون والنسيج العمراني للمنطقة ونظرا لهذه النقائص التي استنتجها من خلال دراسة موضوع المخالفات العمرانية في الجزائر توصلت إلى اقتراح عدة توصيات لسد النقائص من بينها:

- تطبيق القانون بشكل صارم مع ضرورة المراجعة المستمرة للقوانين بهدف تحسينها وتطويرها.
- تفعيل دور شرطة العمران بتنسيق مع باقي الهيئات من خلال المداومة المستمرة طيلة أيام الأسبوع.
- وضع سياسة للمدينة من أجل التحكم والتنظيم المتناسق للتعمرير و إبراز النسيج العمراني في شكل موحد و متجانس.
- تفعيل دور المجتمع المدني لأن التنمية المستدامة لا يمكن أن تتحقق بدون تخطيط وتنفيذ تشترك فيه الدولة والمجتمع المدني سعيا منهما على الحفاظ على البيئة العمرانية وتطوير الوعي لرقابة النسيج العمراني من كل التجاوزات.
- الاهتمام بالجانب التحسيبي من طرف كل الهيئات الفاعلة في المجتمع لدعم جهود الإدارة وذلك من خلال القيام بحملات تحسيسية بضرورة احترام قواعد التعمرير.
- السهر على إحالة المحاضر المتعلقة بمخالفات قواعد التعمرير و البناء على الجهات القضائية المختصة للبت فيها دون تأخير.
- و أخيرا نلخص إلى القول بانه نظرا لأهمية واتساع موضوع المخالفات العمرانية في الجزائر فإنه من غير الممكن الإحاطة بكل جوانبه، ولذلك تبقى مجالات البحث مفتوحة أمام الآخرين لإثرائه والتوسع أكثر فيه لأنه من المؤكد هناك عدة نقاط لم نتعرض لها والتي نتمنى أن تؤخذ بعين الاعتبار في الأبحاث الأخرى.

أولا / قائمة المراجع باللغة العربية:

1/الكتب:

- 1- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري ، ( التنظيم الإداري - النشاط الإداري ) دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر 2004.
- 2- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر 2006.
- 3- عمار بوضياف ،الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية ، جسور للنشر و التوزيع الجزائر 2007.
- 4- عمار بوضياف ،الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية ، موفم للنشر و التوزيع الجزائر 2007.
- 5- عبد الله أوهاببية ، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري ( التحقيق و التحري )، الطبعة الخامسة ، دار الهومة ، الجزائر ، 2008.
- 6- نواف كنعان ، القانون اfdاري ، الكتاب الأول ( ماهية القانون الإداري ،التنظيم الإداري ،النشاط الإداري ) الطبعة الثالثة ، دار الثقافة لنشر و التوزيع ، الأردن 2008.
- 7- نظام توفيق المجالي ، شرح قانون العقوبات ، القسم العام (دراسة تحليلية في النظرية العامة للجريمة و المسؤولية الجزائية ،الطبعة الأولى 2005- الأودن -2009.
- 8- عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات و العقود الإدارية ( دراسة تشريعية ،فقهيّة قضائية) دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2010.
- 9- محمد الصغير سداوي ،العقوبة و بدائلها في السياسة الجنائية المعاصرة ( لطلبة الحقوق و الباحثين في علم الإجرام و العقاب ) دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر 2012.

- 10- أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري العام ، الطبعة الثانية عشر (2012-2013) دار هومة لطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر.
- 11- عبد القادر عدو ، مبادئ قانون العقوبات الجزائري ، القسم العام (نظرية الجريمة - نظرية الجزاء الجنائي) الطبعة الثانية ، دار الهومة ، الجزائر، 2013.
- 12- لحسين بن شيخ ايت ملويا ، قانون الإجراءات الإدارية ، دار الهومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر 2013.
- 13- عطاء الله بوحميذة ، مبادئ في المراسلات الإدارية مع نماذج تطبيقه، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2013.
- 14- نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ ، الطبعة الأولى ، جسر لنشر و التوزيع ، الجزائر 2014.

**\* المؤلفات الخاصة :**

- 1- نورة منصورى ، قواعد التهيئة وفق التشريع، دار الهدى ، الجزائر 2010.
- 2- خير الدين بن مشردن، رخصة البناء، الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثير و حفظ الملك الوقفي العقاري العام ، دار الهومة، الجزائر 2014.
- 3- صافية إقلولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار الهومة الجزائر 2014.
- 4- ياسمين قراتي، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دار الهومة، الجزائر 2016.

2/ الأطروحات و المذكرات الجامعية:

أ/ أطروحات الدكتوراه:

- 1- رواينية شمس الدين. قواعد التهيئة والتعمير من حيث آليات رقابة الإدارة ومنازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء الجزائر، 2004.
- 2- عزراوي عبد الرحمان الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، بن عكنون جامعة الجزائر 2007.
- 3- يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015.
- 4- كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، السنة الجامعية 2015-2016.
- 5- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2015-2016.
- 6- لعيدي خيرة، رخصة البناء و شهادة المطابقة كأليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2018 - 2019،

**ب/مذكرات الماجستير:**

- 1- فاطمة عمراوي المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء المهندس المعماري "المصمم و المشرف على التنفيذ" و المقال)مذكرة رسالة ماجستير،القانون الجنائي معهد الحقوق ابن عكنون جامعة الجزائر السنة الجامعية 2000-2001.
- 2- وردية نصرود المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء المهندس المعماري "المصمم و المشرف على التنفيذ" و المقال)مذكرة رسالة ماجستير،القانون الجنائي معهد الحقوق ابن عكنون جامعة الجزائر السنة الجامعية 2000-2001.
- 3- كمال تكواشت الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009.
- 4- ياسين بوهنتالة، القيمة العقابية للعقوبة السالبة للحرية ( دراسة في التشريع الجزائري )، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص علم الإجرام والعقاب، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، السنة الجامعية 2011 - 2012.
- 5-غواس حسينة ،الأليات القانونية لتسيير العمران ، رسالة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة ، القانون وتسيير إقليم ، قسم الحقوق و العلوم السياسية ، كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية 2011-2012 .
- 6- صباح حمياتي ،الأليات القانونية لمواجهة القرارات التأديبية للموظف العام في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ،تخصص تنظيم إداري ،كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الوادي ، السنة الجامعية 2013-2014.

**ج/مذكرات الماستر:**

- 1- عادل عميرة الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لإستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2013-2014.

- 2- سعاد بوزيدي ،المخالفات العمرانية وسبل الوقاية، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، السنة الجامعية 2013-2014.
- 3- خولة لوصيف، الضبط الإداري (السلطات والضوابط)، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2014 - 2015.
- 4- عبد الوهاب قبايلية، مراد شرايطية، دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم العلوم القانونية و الإدارية ، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2015-2016.
- 5- غريبة جفافة، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2014-2015.

### 3/ المقالات العلمية:

- 1- الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مجلة الإجتهد القضائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة العدد السادس، سنة 2009.

- 2- سعد صليلع، " سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد السادس، سنة 2010.
- 3- أحمد عادل المعمري " التنفيذ العقابي في دولة الإمارات العربية المتحدة " مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية و القانونية، كلية القانون، المجلد 12، العدد 02، السنة 2015.

4- محمد الأمين كمال، التدابير و الإجراءات المقررة لمواجهة مخالفات قواعد البناء و التعمير، مجلة المفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، محمد خيضر، بسكرة العدد الثالث عشر، سنة 2016.

#### 4:النصوص القانونية:

#### أ/ النصوص التشريعية

1- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يوليو سنة 1984 المتضمن النظام العام للغابات ج ر رقم 26 المؤرخة في 26 يوليو سنة 1984.

2- قانون رقم 08/85، مؤرخ في 12 نوفمبر 1985، يتضمن الموافقة على الأمر 85-01، ج ر، عدد 27، الصادرة في نوفمبر 1985.

3- القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية. العدد 52، سنة 1990 .

4- القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ج ر رقم 89 المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 1997.

5- القانون 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية. العدد 44 .

6- القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06 يناير 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية. العدد 02 المؤرخة في 10 يناير سنة 1999 .

7- القانون 02-02 المؤرخ في 12 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته. جريدة رسمية. العدد 10.

8- قانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية. العدد 11.

- 9- قانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة. جريدة رسمية العدد 43 المؤرخة في 20 يوليو سنة 2003.
- 10- قانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو سنة 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر رقم 51 المؤرخة في 15 أوت سنة 2004.
- 11- القانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة رسمية العدد 51 .
- 12- القانون 20-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة. جريدة رسمية. العدد 37 .
- 13- القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، جريدة رسمية. العدد 44.
- 14- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر رقم 21 المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008.
- 15- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966. المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل المتمم بموجب أمر رقم 15-02 المؤرخ في 23 يوليو سنة 2015. ج ر رقم 40 المؤرخة في 23 يوليو 2015.
- 16- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966. المتضمن قانون العقوبات المعدل المتمم.
- 17- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية رقم 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم .

18- الأمر رقم 75-67، المؤرخ في 27 سبتمبر 1975، ج ر عدد 83، الصادرة في سبتمبر 1975.

19- أمر رقم 85-01، المؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد انتقالية قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها، ج ر، عدد 34، الصادرة في أوت 1985.

20- الأمر رقم 91-05 المؤرخ في 16 جانفي سنة 1991، المتضمن تعميم إستعمال اللغة العربية، ج ر رقم 44 المؤرخة في 16 يناير 1991.

### ب/ النصوص التنظيمية:

1- المرسوم الرئاسي رقم 92-303 المؤرخ في 04 جويلية سنة 1992، المتضمن تعميم إستعمال اللغة، جريدة رسمية رقم 54، المؤرخة في 15 يونيو سنة 1992.

2- المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 المحدد لقواعد العامة لتهيئة و التعمير و البناء . جريدة رسمية رقم 26 المؤرخة في 01 جوان سنة 1991.

3- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو سنة 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.جريدة رسمية. العدد 26.

4- المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991. يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به.جريدة رسمية. العدد 26.

5- المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 3 يناير 2006 المحدد لشروط وكفايات تعيين الأعدان والمؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراء المراقبة - الجريدة الرسمية عدد 06

6- المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07-01-2006 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم . 91 - 176جريدة رسمية. العدد 01 .

7- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 17 نوفمبر سنة 2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء ويحدد عملها ومهامها ، متم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-284 المؤرخ في 14 نوفمبر سنة 2010 ، ج ر العدد رقم 70 المؤرخة في 21 نوفمبر 2010.

8- المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27-11-2008 الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها. جريدة رسمية. العدد 05.

9- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو 2002 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة بالدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية جريدة رسمية العدد 27 .

10- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02 ماي سنة 2009 ، يحدد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات البناء و سيرها ، ج ر العدد رقم 27 .

11- المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009 يتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكيفيات مسكها . جريدة رسمية. العدد 50.

12- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

### ج/القرارات

\*القرار الوزاري المؤرخ في 15/05/1988، المتضمن كيفية ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر رقم 43، المؤرخة في 26/10/1988.

### ثانيا/ قائمة المراجع باللغة الفرنسية

- 1• Adja djilali, birnard drobenko, droit de l'urbanisme, berti édition, alger,2007.
- 2• Jacquelin morand - deviller,jacqueline,droit de l'urbanisme 2eme édition,dalloz,paris 1994.

3•JEAN BERNARD AUBY , HUGUES PERINET- MARQUET, DROIT DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION, 7 EME EDITION ? PARIS , 2004, P.416.

4• Mouna Ben Kelili; Le contentieux pénal des permis de construire, mémoire pour l'obtention du diplôme des études approfondies en droit de l'environnement et de l'urbanisme (DEA) tunis, Elmanar, 2002-2003 : p74.

5• Henri jacquot et François priet, droit de l'urbanisme ; édition; DALLOZ , Delta; 1998 :p 170.

إهداء

الشكر

|    |   |
|----|---|
| 01 | المقدمة.....  |
| 06 | الفصل الاول : الإطار المفاهيمي لمخالفات قواعد التعمير و البناء.....             |
| 07 | المبحث الأول: ماهية مخالفات قواعد التعمير و البناء.....                         |
| 07 | المطلب الأول: مفهوم مخالفات التعمير و البناء:.....                              |
| 07 | الفرع الأول: تعريف مخالفة التعمير و البناء :.....                               |
| 10 | الفرع الثاني: خصائص مخالفات قواعد التعمير و البناء:.....                        |
| 11 | المطلب الثاني: أنواع مخالفات التعمير و البناء:.....                             |
| 11 | الفرع الأول: البناء بدون ترخيص:.....  |
| 15 | الفرع الثاني: عدم المطابقة لرخصة البناء:.....                                   |
| 17 | الفرع الثالث: الهدم بدون رخصة:.....   |
| 20 | المطلب الثالث: مخالفات تجاهل التزامات أخرى.....                                 |
| 21 | الفرع الأول: عدم القيام بإجراءات التصريح والاشهار.....                          |
| 22 | الفرع الثاني: تجاهل التزامات تتعلق برخصة التجزئة و شهادة التقسيم و التسييج..... |
|    | المبحث الثاني: الهيئات المختصة بمعاينة مخالفات قواعد التعمير و البناء و إجراءات |
| 26 | المعاينة.....   |
| 27 | المطلب الأول: الأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات قواعد التعمير و البناء.....      |
| 28 | الفرع الأول: الجماعات المحلية "رئيس المجلس الشعبي البلدي".....                  |
| 30 | الفرع الثاني: الأعوان المؤهلين طبقا لقوانين التهيئة و التعمير.....              |

- 37 ..... الفرع الثالث: الأعوان المؤهلين طبقا لقانون الإجراءات الجزائية
- 39 ..... المطلب الثاني: اجراءات معاينة مخالفات قواعد التعمير والبناء
- 39 ..... الفرع الأول: نطاق المعاينة
- 42 ..... الفرع الثاني: محاضر المعاينة
- 45 ..... خلاصة الفصل
- 47 ..... الفصل الثاني: سبل الوقاية المقررة لمواجهة مخالفات قواعد التعمير و البناء
- 48 ..... المبحث الأول: العقوبات المقررة لمواجهة مخالفات قواعد التعمير و البناء
- 48 ..... المطلب الأول: معايير تصنيف العقوبات المقررة إزاء مخالفات قواعد التعمير و البناء...
- 48 ..... الفرع الأول : معيار جسامه المخالفة.
- 49 ..... الفرع الثاني : معيار طبيعة المخالفة
- 53 ..... الفرع الثالث : معيار مرتكبي المخالفة
- المطلب الثاني: أنواع العقوبات المفروضة على مخالفات قواعد التعمير و البناء حسب
- 61 ..... المشرع الجزائري
- 62 ..... الفرع الأول : العقوبات العمرانية المقررة حسب قوانين التهيئة و التعمير
- 67 ..... الفرع الثاني: العقوبات العمرانية المقررة في النصوص القانونية الخاصة.
- 77 ..... المبحث الثاني: إجراءات فرض العقوبات المقررة لمواجهة مخالفات قواعد التعمير والبناء.
- المطلب الأول: الجهات المسؤولة عن تنفيذ العقوبات الخاصة بمخالفات قواعد التعمير
- 77 ..... والبناء
- 77 ..... الفرع الأول : رئيس المجلس الشعبي البلدي
- 79 ..... الفرع الثاني: الوالي

|     |  |
|-----|--|
| 80  | الفرع الثالث : تحريك الدعوى العمومية.....  |
| 84  | الفرع الرابع : الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير .....                                |
| 85  | المطلب الثاني: وسائل تنفيذ العقوبات الخاصة بمخالفات قواعد التعمير و البناء وأثارها.. |
| 85  | الفرع الأول : الوسائل المادية.....   |
| 93  | الفرع الثاني : الوسائل القضائية.....   |
| 96  | الفرع الثالث : أثار تنفيذ العقوبات الخاصة بمخالفات قواعد التعمير و البناء.....       |
| 105 | خلاصة الفصل .....  |
| 107 | الخاتمة.....   |
| 110 | قائمة المراجع .....  |

## ملخص مذكرة الماستر

تعد التهيئة العمرانية أحد الموضوعات الهامة والمعاصرة التي حازت إعجاب العديد من الدول خاصة الجزائر وهذا نظرا لدورها الكبير، حيث تعد العمود الفقري لمعالجة الأزمات والاختلالات الحضرية للبلاد. يعتبر قانون 29-90 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 أول قانون وضع حجر الأساس لتنظيم العملية التعميرية من خلال محاولة إيجاد إطار قانوني لتنظيم والتحكم في العمران. لقد عمد المشرع الجزائري تبني نظامين لأجل دراسة وتطبيق سياسة التهيئة العمرانية و الحد من مخالفات قواعدها ، أحدهما وقائي يتمثل في إخضاع النشاط العمراني للرقابة المسبقة مجسدا آليات لرقابة النشاط العمراني التي تشمل الرخص وشهادات التعمير أما الثاني ردعي عقابي الذي يكرس على أساس ممارسة الهيئات الإدارية والقضائية الرقابة البعدية من أجل معاينة مدى احترام المشاريع المنجزة للأحكام القانوني .

وفي الأخير فإن سياسة التهيئة العمرانية ينظر إليها من زاوية حساسة، نظرا لأهمية هذا الموضوع لاسيما ما تعلق بالمخالفات المنوطة بها ، و في الجزائر تعتبر هذه السياسة بحاجة لدراسة أكثر لبلوغ الغاية والأهداف المسطرة ولتفادي الوضعيات الالقانونية وكثرة المخالفات المتعلقة بالعمران ومن أجل تنظيم مجالي تكاملي ومستديم وجب على كل المؤهلين في عملية المراقبة تطبيق القانون بشكل صارم.

### الكلمات المفتاحية :

المخالفات العمرانية - التهيئة و التعمير - مخططات التهيئة و التعمير - رخصة البناء - رخصة الهدم - رخصة التجزئة - شهادة التعمير - شهادة المطابقة

### **Abstract of The master thesis**

Urban development is one of the important and contemporary issues that has won the admiration of many countries, especially Algeria, and this is due to its great role, as it is the backbone of dealing with crises and urban imbalances in the country.

Law 29-90, amended and supplemented by Law 04-05, is the first law to lay the foundation stone for organizing the reconstruction process by attempting to create a legal framework to regulate and control urbanization.

The Algerian legislator has adopted two systems in order to study and implement the urban development policy and limit violations of its rules, one of which is preventive, which consists in subjecting urban activity to prior control, embodying mechanisms for the control of urban activity, which include permits and reconstruction certificates. The dimension to inspect the extent to which the completed projects respect the legal provisions.

In the end, the urban development policy is viewed from a sensitive angle, given the importance of this issue, especially with regard to the violations entrusted to it, and in Algeria, this policy is in need of further study in order to achieve the goal and objectives, and to avoid illegal situations and the large number of violations related to urbanization and in order to organize two areas that are complementary and sustainable. All those qualified in the monitoring process must apply the law strictly.

### **key words :**

Urban offenses - preparation and reconstruction - planning and reconstruction plans - building permit - demolition permit - retail license - construction certificate - certificate of conformity -