جـــــــامعة يـــــحي فـــــارس بالمدية

كليـــــة الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

آليات ضبط مخالفات التعمير في الجزائر

من تقديم الطالبين:

- بالمخطار محمد
- العرجوم عبد الحليم

تحت إشراف الأستاذ:

د- حنيش منى

لجنة المناقشة :

الأستاذ	المؤسسة الأصلية	الرتبة	الصفة
درويش فضيلة	جامعة يحي فارس المدية	استاذة محاضر	رئيسا
حنيش منى	جامعة يحي فارس المدية	استاذة محاضر	مشرفا
شبايكي نزهة	جامعة يحي فارس المدية	استاذة محاضر	مناقشا

السنة الدراسية: 2024/2023

شكر وعرفان.

الحمد الله وحده والصلاة على اشرف المرسلين محمد عليه الصلاة والسلام، اما بعد أولا وقبل كل شيء نحمد ونشكر الله عز وجل الذي وفقنا لإتمام هذا العمل وأنار لنا طريق العلم والمعرفة

نتوجه بالشكر إلى أستاذتنا المشرفة

"حنيش منى"

على قبوله الإشراف على هذا العمل ،وعلى كل التوجيهات والإرشادات التي قدمها لنا .

كما نتوجه بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة.

نشكر الأساتذة الذين مدوا لنا يد المساعدة لإنجاز هذا العمل وكل من ساعدنا من قريب او بعيد لكم جزيل الشكر والعرفان

الإهداء

اهدي هذا العمل المتواضع وثمرة جهدي إلى:

الوالدين الكريمين

أطال الله في عمرهما وحفظهما الله اللذان سهرا على تربيتي

وغمراني بحبهما ولم يبخلا عني بشيء .

إلى من اعتز وافتخر بهم واحملهم في قلبي إخوتي وأخواتي .

والى كل من كان بجانبي طوال مشواري الدراسي وبالأخص أصدقائي، كل الشكر والاحترام والتقدير.

الإهداء

¤ وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون ¤

التوبة "105"

إلهي ليطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك... ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك...

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ...ونصح الأمة ... إلى نبي الرحمة ونور العالمين ...سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

إلى من وضع المولى ـسبحانه وتعالىـ الجنة تحت قديميها، ووقرها في كتابه العزيز

أمي الحبيبة الغالية..... شفاها الله وطال الله في عمرها

إلى من كلله الله بالهيبة والوقار إلى من علمني العطاء بدون انتظار إلى من احمل اسمه بكل افتخار

والدي الحبيب الغالي ....أطال الله في عمره

إلى من عرفت معهم معنى الحياة وتمنوا لي الخير والنجاح، عائلتي... أدامهم الله فخرا لي... إلى الذين مهدوا لنا الطريق العلم والمعرفة أساتذتي من الابتدائية إلى الثانوية إلى أستاذتي ودكاترتي الأفاضل الذين قدموا لنا الكثير

إلى كل أصدقائي وكل من اعرفهم الذين تحلو بالإخاء

إلى كل عزيز على قلبي لم يذكره لساني ولم يتسنى لي ذكره

مقدمة

مقدمة :

اختلفت وضعية الملكية العقارية لا سيما الحضرية منها في الجزائر بعد الأوضاع والظروف التي مرت بها، فقد أدت الفترة الاستعمارية لزيادة النزوح نحو المدن مما ضيق عليها الخناق وزاد من الضغط العمراني فيها، وبذلك صار البحث عن المواقع أمرا حتميا لتحقيق التوسع الملائم بإنشاء مختلف المشاريع المطلوبة وتلبية الحاجات المتزايدة للسكان خاصة في ظل الأزمة الاقتصادية والاجتماعية الناجمة عن هذه المرحلة.

لذا فإن ضبط العقار الحضري يعد من أهم التحديات التي تواجهها الجزائر. لذا وفي إطار الحلول التي جاء بها المشرع الجزائري للقضاء على البنايات غير القانونية وضبط مجال التعمير ومراقبة وزجر المخالفات المتعلقة بالتعمير والبناء، وسعيا منه إلى استدراك النقائص المحتملة في النصوص القانونية وعليه فإن وظيفة الضبط هذه تتعلق بتنظيم كيفية ممارسة حق الملكية العقارية بما يحقق المصلحة العامة من خلال محاولة التوفيق بين احترام هذا الحق ومسؤولية الدولة في حفظ النظام العام .

ولوضع حد لهذه الظاهرة قام المشرع بإصدار جملة من النصوص التشريعية والتنظيمية منذ الاستقلال تجسدت في القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري[1]، والقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير[2] والمراسيم التنفيذية المطبقة له ،ثم عدل سنة 2004 بالقانون 04-05 . هذه النصوص تضمنت آليات الرقابة القبلية والتي تتميز بطابعها الوقائي والمتمثلة في مخططات التهيئة والتعمير ورخص وشهادات التعمير ،و آليات الرقابة البعدية والتي تتميز هي أيضا بطابعها الردعي أو العقابي من خلال المراقبة الإدارية والقضائية لأشغال البناء من طرف أعون مؤهلين لذلك.

[1]- انظر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية 29، الصادرة عام 1990، المعدل والمتمم بالأمر ر قم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة عام 1995 .

[2]- القانون رقم 90-29 ،المؤرخ في 01 ديسمبر 1990،يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 25، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،المؤرخ في 14 أوت2004، ج ر عدد 51،الصادر في15 أوت 2004 .

وبهدف الحد والتصدي لظاهرة المخالفات العمرانية أو لما يعرف بالبناء الفوضوي المعد دون احترام القواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول المنظمة والضابطة لنشاط وحركة البناء والتعمير سواء بعدم طلب الحصول على رخصة البناء أو عدم الالتزام بتنفيذ أحكامها أو عدم الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء ... وغيرها من التعديات الأخرى.

لذا فإن أهمية أي موضوع تنبع أساسا من طبيعة المشكلة التي يعالجها ويسعى الباحث من خلال بحثه للإجابة عنها، وأهمية هذا البحث تبرز من خلال جانبين :

ففي جانبها العلمي تتمثل أهمية هذا الموضوع في معرفة كيفية تطبيق النصوص القانونية ذات الصلة والبحث في مدى فعاليتها واستنباط الصعوبات والعوائق التي تحول دون التطبيق الأمثل لها، لاسيما وان هذا الموضوع وإن كان من المواضيع القانونية إلا أنه لا يمكن إنكار أبعاده المختلفة التي تطبعه .

وفي جانبها العملي تبرز أهمية هذا الموضوع وبشكل جلي وواضح بالنظر إلى سعة امتداده وطبيعة قواعده.

ومن ثم فإن أهمية موضوع الحماية القانونية والقضائية للمجال العمراني في الجزائر تظهر على مستويين احدهما نظري يتعلق بمدى توافر القدر اللازم من النصوص لحماية وصون المجال الحضري والعمراني والأخر عملي مرتبط مباشرة بواقع تلك النصوص القانونية.

وبالرجوع إلى أسباب الدراسة يمكن القول بأن الدافع الرئيسي لدراسة هذا الموضوع يتمثل في الجانب الحيوي والديناميكي فيه والذي يبعث في شخص الباحث الرغبة في البحث والتقصي .

إذا في خضم المعطيات سالفة الذكر سنحاول الخوض في غمار وتفرعات هذا الموضوع المتشبع المسالك والمتعدد الزوايا متوخين من خلال هذه الدراسة السعي الحثيث إلى بلوغ سلسلة من الأهداف والغايات يمكن إيرادها في ما يلي :

- البحث عن حقيقة المخالفات العمرانية والإطار المفاهيمي .
- معرفة التنظيم الإداري للمجال العمراني في الجزائر .
- الكشف عن الرخص والشهادات كآلية قانونية .
- الوقوف عند لعقوبات المقررة لها وفقا لما جاءت به القانونين.

وتأسيسا على ما تقدم ذكره فإن الإشكالية التي يتمحور حولها موضوعنا تتمثل في :

ـ ما مدى فعالية الآليات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لضبط المخالفات العمرانية ؟

أما عن المنهج المعتمد في الدراسة وطبقا للقاعدة الشبه الراسخة في البحوث القانونية والتي مفادها إن طبيعة الموضوع هي التي تحدد طبيعة المنهج فقد إعتمدنا في عملنا على المنهج الوصفي والتحليلي إذ قمنا بدراسة وصفية تحليلية لنصوص القانونية والآراء الفقهية المتصلة بالموضوع أما في ما يتعلق بالدراسات السابقة فسجلنا قلتها لكي لا نقول انعدامها .

وللإجابة على الإشكالية المطروحة سابقا اتبعنا خطة بحث مكونة من فصلين :

الفصل الأول : تحدثنا فيه عن النظام القانوني لضبط مخالفات التعمير.

الفصل الثاني : تطرقنا فيه إلى الآثار القانونية و القضائية المترتبة عن ضبط مخالفات التعمير .

الفصل الأول

النظام القانوني لضبط مخالفات التعمير في الجزائر .

الفصل الأول : النظام القانوني لضبط مخالفات التعمير في الجزائر

أدى انتشار ظاهرة البناء العشوائي في مدن وأرياف الجزائر إلى حرمان المواطن من احترام حاجاته ورغباته الصحية والاجتماعية والبيئية مما أثر سلبا على البيئة العمرانية في الجزائر، حيث وصل الأمر إلى تزايد انتهاكات القوانين والأنظمة المعمول بها في ميدان التهيئة والتعمير، والتي سببها عدم التزام المخالف بالمقاييس العمرانية وعدم احترامه للخصائص الجمالية والبيئية، فوجدنا أنفسنا أمام ما يمثل تخلفا حضاريا وتراجعا لمفهوم القيم العمرانية، ولضبط ذلك وضعت الدولة عدة إجراءات وجزاءات قانونية تطبقها هيئات ومؤسسات مؤهلة من أجل الوقوف في وجه مرتكبي مخالفات التعمير والبناء،

لذا سنحاول من خلال هذا الفصل تبيان ماهية مخالفات التعمير في مبحثنا الأول وإلى الهيئات والأشخاص المكلفون بضبط هذه المخالفات في المبحث الثاني .

المبحث الأول : ماهية مخالفات التعمير

إن مفهوم مخالفات التعمير في القانون الجزائري يشمل مجموعة من الأنشطة الغير مشروعة أو غير المرخص لها في مجال التخطيط العمراني مما يسبب تعطيل عمليات التنمية المستدامة زيادة على ذلك فإن فهم هذا المفهوم يتطلب استيعابا للقوانين واللوائح التي تنظم البناء والتعمير في الجزائر. بالإضافة إلى العوامل الاقتصادية والاجتماعية والبيئية التي تؤثر على هذا القطاع . لذا وحفاظا على جمال وتنسيق المباني يجب تسيير حركة البناء وتشييد المدن وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة وفق القوانين المنظمة للتهيئة والتعمير[1] .

ولهذا سنقوم بالتطرق إلى مفهوم المخالفات العمرانية في المطلب الأول وإلى صور هاته المخالفات العمرانية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم المخالفات العمرانية

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف المخالفات العمرانية فقهيا وتشريعيا حسب ما جاء في القانون 90-29[2] المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا القانون 08-15[3] المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها (الفرع الأول)، أما الفرع الثاني حدنا الطبيعة القانونية لهذه المخالفات

الفرع الأول: تعريف المخالفات العمرانية

قبل التعمق في موضوع الآليات القانونية لضبط مخالفات التعمير ،لابد من الوقوف أولا على المقصود بمخالفات التعمير وهذا ما سنبينه من خلال :

أولا /التعريف الفقهي لمخالفات التعمير:

فيما تعلق بالتعاريف الفقهية المتعلقة بالمخالفات العمرانية فإنه لا يوجد تعريف فقهي محدد لمخالفات التعمير باعتباره دخيلا على الفقه الإسلامي و لكن يمكن استنباط بعض الأحكام العامة من المبادئ و القواعد الفقهية كالتالي :

---

[1]- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري ،أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر،2014 ،ص20 .

[2]- أنظر القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم ،مرجع سابق.

[3]- أنظرالقانون 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008 ،المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ،ج ر العدد 44، سنة 2008، معدل ومتمم بالقانون 13-08 المؤرخ 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ,

ـ هي تجاوزات تحدث على المجال المبني والتعدي على الحدود والمقاييس التي حددتها شروط التهيئة والتعمير كتجاوز معامل شغل الأراضي أو معامل استيلاء الأرض وعرفت كذلك بأنها كل عمل لا يتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمران، نتيجة لعدم الحصول على رخصة البناء ،كما يمكن أن تحدث رغم وجودها[1].

ثانيا : التعريف التشريعي لمخالفات التعمير :

عرفت المادة 76من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[2]: "كل حالة انجاز لأشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال إذ يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام قاضي مختص من أجل الأمر بوقف الأشغال، طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي، التي نصت عليها الأمر 66-154المؤرخ في 8 جويلية 1966" .

حددت المواد من 74الى 92 من القانون 08-15[3] مختلف مخالفات التعمير وهي كالتالي :

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة
- تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل على رخصة تجزئة .
- بيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية، إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع
- عدم انجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء .
- تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة بناء
- عدم إتمام أشغال الإنجاز المحددة في رخصة إتمام الإنجاز .
- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الآجال المحددة.
- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة .
- الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام انجاز الأشغال .
- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقته .
- عدم إيداع طلب إتمام انجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الآجال المحددة من طرف مصرح تمت تسوية وضعيته.

[1]ـ سعاد بوزيدي، ،المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها، مدونة العمران في الجزائر، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال،جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014 ،ص07 .
[2]ـ أنظر المادة 76 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.
[3]ـ أنظر المواد من 74 إلى 92 من القانون 08-15 المعدل والمتمم السالف الذكر .

- الربط المؤقت أو النهائي القانوني للبناية بشبكات الانتفاع العمومي، دون الحصول المسبق على أشغال إتمام الإنجاز .
- عدم الشروع في أشغال البناء في الآجال المحددة في رخصة إتمام الإنجاز .
- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات، على الطريق العمومي .
- عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال [1].

الفرع الثاني :الطبيعة القانونية لمخالفات التعمير

المشرع الجزائري لم يوضح الطبيعة القانونية للجرائم العمرانية ،لكن يمكن إبرازها وتحديدها من خلال آراء الفقهاء والاجتهادات القضائية، فنجد اغلب الفقهاء يكيفونها على أنها جرائم وقتية (أولا) ،وهناك من كيفها على أنها جرائم سلبية (ثانيا)، ونجد من اعتبرها جرائم عمدية لا يشترط فيها الركن المعنوي .

أولا : الجرائم العمرانية من الجرائم الوقتية

فيها يقسم الفقهاء في القانون الجنائي يقسمون الجرائم حسب الوضع الذي يتخذه الركن المادي، وبناءا على ذلك تنقسم جرائم وقتية وجرائم أخرى مستمرة في الزمن الجرائم المستمرة، هي التي يكون فيها الركن المادي من نشاط يحتمل أو يستغرق وقوعه فترة غير محددة ، أما الجرائم الوقتية محدودة فالركن المادي، يقع في وقت معين وينتهي بارتكاب الفعل المجرم سواء كان إيجابيا أو سلبيا[2] .

ولقد كيف الفقهاء جريمة البناء أو تجزئة أرض بدون رخصة بأنها جريمة وقتية متتابعة الأفعال تنتهي بانتهاء أعمال البناء، وهي ليست من الجرائم المستمرة على الرغم من امتدادها الزمني، وهذا لا يؤثر على طبيعتها، حيث تعتبر عندئذ من الجرائم المتتابعة[3] .

ثانيا : جرائم العمران من الجرائم السلبية

جرائم العمران من الجرائم السلبية، لأن النشاط الجنائي يتمثل في عدم تقديم طلب الحصول على الشهادات ورخص التعمير، والامتناع عن مراعاة المواصفات المطلوبة في رخصة البناء والتجزئة .

---

[1]- أنظر المواد من 74إلى 92 من القانون 08-15 المعدل والمتمم السابق الذكر

[2]- بودوح مجدة شهيناز،.بوسطلة شهرزاد،المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد05، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019، ص196 .

[3]- بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص196 .

ثالثا : مخالفات العمران من الجرائم المادية التي يتوفر فيها الركن المعنوي .

إن جرائم العمران من الجرائم المادية التي يتوفر فيها الركن المعنوي، ولا يجوز الاحتجاج بحسن النية، ويعتبر القصد الجنائي فيها مفترض[1] .

المطلب الثاني : صور مخالفات التعمير في الجزائر

يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة، كما يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها . لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البنايات، بغية إظهار الوجه الحسن لها ،ومتى كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها متطور والعكس في حالة الدول المتخلفة وأن كل القرارات الصادرة عن سلطات الضبط الإداري العمراني المختصة يقابلها جزاء[2] . وحسب المادة 76 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم [3] والتي نصت على " كل حالة إنجاز أشغال بناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء أو غيرها من الرخص الأخرى "

وهذا ما سنوضحه من خلال هذا المطلب .

الفرع الأول : مخالفة البناء بدون ترخيص :

رخصة البناء إجراء ضروري مسبق، تسلم لتشييد بناء فبدونها لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء ،كما أنها إجراء من أجل رقابة حركة البناء والتوسع العمراني لذا تعتبر رخصة البناء[4] من أهم الرخص التي يسعى المشرع من خلالها لاحترام القواعد التشريعية والتنظيمية لعمليات البناء والتعمير وذلك لعدم تعسف من تقررت لهم حقوق البناء في استعمال هذا الحق ولقيام هذه المخالفة يستوجب توفر عدة عناصر وهي كالتالي :

أولا- أن يكون هناك بناء: البناء هو العنصر المادي الإيجابي لهذه المخالفة لهذا يثبت بموجب محضر معاينة ولا فرق بين الشروع في البناء أو تمام إنجازه وهو ما ورد من نص المادة 76 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، حيث نصت على أنه " يمنع الشروع في أشغال البناء

[1]- ولد قاسي تيزيري، حدادي ياسمين، المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، سنة 2020 .

[2]- شيخي وفاء، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها في ضل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم 2019-2020

[3]-أنظر المادة 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير،السابق الذكر .

[4]- هي وثيقة رسمية تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت طبيعته .

..."، حيث نستنتج أن البناء له وجود مادي ملموس. حرص المشرع الجزائري على إلزامية الحصول على الرخصة قبل الشروع في البناء . وبهذا يكون قد ألقى وفرض التزام على من تقرر له حق البناء، وعليه فتجاهل هذا الالتزام يعد جريمة عمرانية طبقا للمادة 99 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير [1]

ثانيا - عدم وجود رخصة البناء : إن البناء بدون رخصة هو العنصر الذي يؤكد 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 [2] من الأعوان والهيئات المؤهلة لمعاينة هذه المخالفات وفي حالة عدم تقديمها سواء كان بسبب غياب الرخصة نهائيا نتيجة عدم تقديم الطلب أو غياب رخصة البناء رغم طلبها أي أن الطلب لا يزال قيد الدراسة ولكن في كل هذه الحالات تعتبر المخالفة قائمة حتى ولو تسلمها بعد ذلك إضافتا إلى ذلك يمكن اعتبار رخصة البناء لاغيه لعدم استكمال البناء في الآجال الواردة المحددة في القرار المتضمن لرخصة البناء[3] .

الفرع الثاني : مخالفة عدم مطابقة البناء للرخصة

لقد ألزم المشرع كل مشيد لبناية وضع مشروع البناء والذي يخضع إلى رخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد[4] الذي يؤشر عليه ويودع الطلب المتضمن رخصة البناء مرفقا بالوثائق المنصوص عليها في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها[5] . إذ يوجب على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من الأشغال إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة [6]، حيث تعتبر شهادة المطابقة وسيلة رقابية هامة تتوج باحترام المرخص له لقوانين التعمير ولمواصفات رخصة البناء والتي تعمل على تبيان أن البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به وهذا ما له دور كبير في تجسيد المشرع لقواعد التهيئة والتعمير وعليه فإن الإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة طبقا للنص المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.[7]

---

[1]-أنظر المادة 99 من القانون 90-29 السابق الذكر .
[2]- شيخي وفاء، مرجع سابق،ص 57
[3]-المادة 50 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.
[4]- المادة 55 من القانون 90-29 المعدل والمتمم .
[5]- المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر .
[6]- المادة 56 من القانون 90-29 السابق الذكر .
[7]- أنظر المادة 77 من قانون رقم 90-29 السابق الذكر .

الفرع الثالث : الهدم بدون رخصة

رخصة الهدم إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنايات، وبالتالي فلا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم لبناء أو لجدار دون الحصول المسبق على رخصة الهدم [1] إضافة إلى هذا يمكن اعتبار رخصة الهدم على أنها : ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلة للاستعمال [2] حيث نص المشرع في قانون التهيئة والتعمير على أنه يخض كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 من القانون أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشرط التقنية أو الأمنية " وعليه فالإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة يعاقب عليها بالمادة 77 من قانون التعمير ما لم يوجد نص على غير ذلك . [3]

[1]- إقلولي أولد رابح صافية ،مرجع سابق،ص188
[2]- أنظر المادة 60 من قانون رقم 90-29 السابق الذكر .
[3]- شيخي وفاء، مرجع سابق ،ص 61.

المبحث الثاني : الهيئات والأشخاص المكلفون بضبط مخالفات التعمير:

إن عدم مراعاة الأحكام التي بنص عليها قانون التهيئة والتعمير ، أدى إلى ظهور عدة مخالفات في مجال التعمير والبناء ، والتي تسببت بأضرار بالغة على النظام الجمالي والبيئي للمحيط العمراني لذا رصد المشرع الجزائري وسائل مادية وبشرية من أجل مجابهتها وضبطها .هذا ما سيتم تناوله من خلال ما نصت به قوانين التهيئة والتعمير وكذا مختلف التشريعات المعنية بضبط هذه المخالفات .والتي أسند إليها مهمة المراقبة وكذلك المعاينة والتحقيق بموجب محاضر المعاينة[1] وهذا من خلال الهيئات الإدارية في المطلب الأول والأعوان المكلفة بضبط مخالفات التعمير. في المطلب الثاني .

المطلب الأول: الهيئات الإدارية المختصة في ضبط مخالفات التعمير

لقد أنشأ المشرع الجزائري أجهزة إدارية اسند لها مهمة الحفاظ على النظام العمراني وسلامة وأمن الأشخاص ، وهي عبارة عن هيئات إدارية لها سلطات واسعة ومختلفة متمثلة في الهيئات المحلية ومختلف اللجان الأخرى المكلفة بنفس المهام .

الفرع الأول: الإدارة المركزية للتعمير

تعددت الأجهزة الموكل لها مهمة ضبط مخالفات التعمير من قبل المشرع نظرا لتزايد ظاهرة البناء المخالف لقواعد التعمير[2] ويتمثل عملها من خلال عمل الإدارات التالية:

- الوزارة : إن اهتمام الحكومة بالتهيئة والتعمير من أجل تحسين البنية التحتية وتطوير المناطق العمرانية، ولدعم النمو وتعزيز التنمية المستدامة ورفاهية المجتمع من خلال عمل وزاراتها على حل العديد من الأزمات المتعلقة بالسكن حيث ألحقت السلطات العمومية ميدان التهيئة والتعمير إلى :

- وزارة السكن والعمران .
- وزارة البيئة والتهيئة العمرانية.
- وزارة الداخلية والجماعات المحلية [3]

---

[1]- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر ،باتنة،2008-2009، ص 122.

[2]- جواد كموني،ضبط مخالفات التعمير في المغرب، دار صافي غراف، المغرب، 2014، ص20 .

[3]- موالكية طارق، منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء الدفعة السابعة , السنة 2008-2009،ص28.

2- المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية

ـ أسست المفتشية العامة للعمران والبناء بموجب المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 11/17/ 2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء والتي تندرج في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل غير الممركزة الجديدة استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران ، هدف هذه الهيئة الجديدة تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من اجل ضمان نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني حيث تتولى القيام بالمهام الآتية : [1]

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

- القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة بهذا الغرض.

- اقتراح كل إجراء قانونيا كان او ماديا من شئنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران .

- القيام بزيارات تقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم .

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

- التسيير على المستوى المركزي البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والمنشئات بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواها سنوية للجمهور .

تقوم المفتشية العامة بمهامها على أساس برنامج سنوي تعرضه على الوزير المكلف بالعمران والبناء للمصادقة عليه ، ويمكن أن تتدخل بصفة فجائية للقيام بكل مهمة أخرى أو خبرة تكون ضرورية تمليها وضعية خاصة[2] ، ويدير المفتشية العامة مفتش عام يعين طبقا للتنظيم المعمول به [3].

[1]-أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، سنة 2008، العدد 69 .
[2]- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 08-388 .
[3]- أنظر المادة 05 من نفس المرسوم .

- أما المفتشية الجهوية هي مصلحة خارجية تكلف بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني وهي جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني [1]حيث انه تم إنشاء (9) مفتشيات جهوية تحت سلطة المفتشية العامة للتعمير والبناء.[2]

وقد كلفت هذه المفتشيات بإجراء تحقيقات وإنشاء فرق مختصة على مستوى الولايات التابعة لدائرة إختصاصها الإقليمي .

وتتولى القيام بعدة مهام كما يلي :

- ضمان تنسيق أنشطة لمديريات العمران والبناء لا سيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء .
- القيام بالتحقيقات متعددة الاختصاصات ووضع الفرق المختصة للتكفل بالمهام المنوطة بها .
- القيام دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء .
- القيام بالتصور وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل إقليم الذي يدخل في إختصاصها بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية .
- السهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني .
- القيام بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها .
- مساعدة الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات إختصاصها[3] .
- اقتراح التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي المتصل بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني .
- القيام بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء الغير شرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل .
- تطوير الإعلام والقيام بتحسيس المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها[4] .

[1]- أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 08- 389 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، الجريدة الرسمية، سنة 2008، العدد 69 .
[2]-أنظر المادة 04 من نفس المرسوم .
[3]- أنظر المادة 02 من نفس المرسوم .
[4]- أنظر المادة 02 من المرسوم 08-389 السابق الذكر .

الفرع الثاني : الإدارة اللامركزية للتعمير

هي آلية هامة لتحقيق التنمية المستدامة والمحافظة على النظام العمراني وذلك باعتبارها أولى الجهات المسؤولة عن تنفيذ العقوبات الخاصة بمخالفات قواعد التعمير والبناء من خلال حق مراقبة واستغلال واستعمال الأراضي العمرانية ومدى قابلية تطبيقه مع مختلف القوانين والتيسيرات التنظيمية والقواعد المعمول بها .[1]

وعليه سنتطرق من خلال هذا الفرع (الولاية) أولا ثم إلى (البلدية) ثانيا .

1- الولاية:

تمثل الولاية القاعدة اللامركزية في التسيير، حيث يعتبر الوالي السلطة الأساسية في الولاية، ممثل للدولة فهو يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام ، الأمن والسكينة العمومية وبشان ذلك منح له المشرع في إطار قانون الولاية رقم 12-07 حق مراقبة عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات على المستوى المحلي ومنها قطاع التهيئة والتعمير والمصالح التقنية في هذا المجال .

وعند الاطلاع على أحكام قانون الولاية نجد أن الوالي يقوم بتسليم رخص وشهادات التعمير تطبيقا للمادة 73 و75 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعميروهذا قبل تعديل المادة 73 بإبعاد الوالي من مهمة المعاينة ومراقبة البنايات التي هي في طور الإنجاز وهذا ما نستخلصه من نص المادة 73 المعدلة بالقانون 04-05 : (يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت) [2]

- مديرية التعمير والبناء (DUC)

تتمثل مهامها في ما يلي : [3]

- السهر في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما وتنفيذ تدابير نظام التعمير واحترام النوعية المعمارية للبناء وحماية المعالم التاريخية والثقافية والطبيعية الهامة .
- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على وجود أدوات التعمير مع التشديد بتنفيذها .

[1]- فاروق خثيري، لبنى حاج أعمر، مخالفات البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، السنة الجامعية 2012 – 2013، ص34.
[2]-أنظر المواد 73-75من القانون 90-29 السابق الذكر .
[3]- فاروق خثيري، نفس المرجع، ص 68-69 .

- تدعيم عمليات التجديد الحضري والتهيئة العقارية ومتابعتها .
- إبداء آراء فنية من أجل إعداد مختلف أعمال التعمير وضمان مراقبتها .

- مديرية السكن والتجهيزات العمومية (DLEP)

تكلف هذه الأخيرة بما يلي :[1]

- العمل على تكوين مختلف الملفات التنظيمية الضرورية للإطلاع على الدراسات والأشغال وكذا تسليم رخص البناء وتولي تسيير عمليات التجهيزات العمومية في إطار السلطة المخولة لها

- القيام بتوفير الظروف الحيوية التي تخص إنجاز عمليات السكن الاجتماعي وتشجيع الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية .

2- البلدية :

تقوم البلدية بدور رقابي وذلك من خلال دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في ضبط المخالفات في ميدان التعمير والبناء حيث تستمد قوتها القانونية من مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية لا سيما نص المادة 06 من القانون 05-04 الذي يعدل ويتمم القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي جاء فيه ما يلي :(**يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت).**

يلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري جعل من أعمال الرقابة أمرا ضروريا يقع على عاتق ممثلي هيئات التعمير على مستوى البلدية ويجب أن يرافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في أداء مهامه الأعوان المؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة حيث يلتزم هذا الأخير في سبيل تحقيق المهام بالقيام ب :

-زيارة الورشات والمنشئات الأساسية والبنايات الجاري انجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما . كما يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي وأعوانه إثناء قيامهم بالمراقبة أن يطلبوا من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق الآتية :-تصريح بفتح الورشة –رخصة البناء رخصة الهدم عند الاقتضاء ...ويمكن أن تتم المراقبة ليلا أو نهارا وإثناء أيام الراحة أو أيام العطل كما يمكن الإعلان عنها وقد تتم بشكل فجائي .

[1]- فاروق خثيري، مرجع سابق ص 69 .

- حماية المدينة من انتشار البناء الفوضوي بطريقة فعالة .
- تكثيف المراقبة اليومية عن طريق مفتشي التعمير وشرطة العمران عبر التراب البلدي.
- توطيد الطرقات والمشاريع العمومية كي لا يستولي عليها البناء الفوضوي.
- توطيد الطرقات والشبكات العمومية للمياه والصرف الصحي والكهرباء من الإيصالات الغير شرعية .
- محاربة ظاهرة استغلال الأرصفة والشوارع لوضع مواد البناء وغيرها[1] .
- تحسين المحيط العمراني وذلك عن طريق حث المواطنين الذين يقومون بالبناء الذاتي باحترام المخططات المؤشرة والتوصيات الخاصة بكيفية البناء[2] .

المطلب الثاني : الأعوان المؤهلين قانونا بتقصي مخالفات التعمير في الجزائر:

لقد سعى المشرع الجزائري لمحاربة البناء الغير مطابق وذلك باستدراك النقائص الموجودة في النصوص القانونية إضافة إلى سن قوانين جديدة تواكب المشكلة آخرها قانون 08-15 المعدل والمتمم، والذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها حيث نص على مجموعة من التدابير الواجب إتباعها لتحقيق مطابقة البناء الغير مطابق، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب .

الفرع الأول : أشخاص الرقابة الإدارية العامة (شرطة العمران) .

أدى تزايد المخالفات العمرانية التي تعتبر جرائم يكلف ضباط الشرطة القضائية بصفة عامة التقصي والبحث عنها، غير أنه لخصوصية وتعقيد ميدان التعمير والهندسة كان من اللازم إنشاء أجهزة لضبط مخالفات التعمير ونظرا للتعقيدات الموجودة في ميدان التعمير والتهيئة العمرانية أدى إلى ضرورة التدخل الصارم لمعاقبة المخالفين من خلال إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة يكون أكثر ميلا للبحث والتحري في مختلف التجاوزات التي تمارس على ميدان العمران من خلال البناءات الفوضوية التي أصبحت ظاهرة منتشرة ناتجة عن عدم احترام المبادئ التنظيمية للبناء والعمران[3] .

[1]- كمال تكواشت، مرجع سابق،ص125.
[2]- فاروق خثيري، مرجع سابق ،ص70.
[3]- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة،2004،ص265

1/ تعريفها :

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

2/ مهامها :

- السهر على محاربة كل أشكال البناءات الغير شرعية حماية لجمال المدن والتجمعات السكنية والمنشآت .
- التواجد الدائم في الميدان ومراقبة عمليات البناء بتعيين دوريات مراقبة .
- معاينة المخالفات وتحرير محاضر توجه للعدالة [1].
- توجيه إنذارات لتوقيف الأشغال .
- السهر على تطبيق الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية .
- العمل على مساعدة المصالح التقنية في حالة القيام بالهدم[2] .

3/ آليات عمل شرطة العمران :

تمارس وحدات الشرطة العمرانية نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة بالبلدية في حالة تسجيل مخالفة في مجال البناء حيث يتعين على العون المؤهل بتحرير محضر ثبوت المخالفة وإرساله إلى الهيئات الإدارية المختصة ففي حالة المخالفات تقتضي درجة عالية من التأهيل التقني ، لذا يتوجب على عناصر الشرطة القضائية العمرانية الاستعانة بموظفين من ذوي الاختصاص من أجل وضع تشكيلات أمنية عند تنفيذ القرارات الإدارية والقضائية لعدم الامتثال[3] .

الفرع الثاني : أشخاص الرقابة الإدارية الخاصة

في قانون التهيئة والتعمير تشير مصطلحات أشخاص الرقابة الإدارية الخاصة عادة إلى أعوان مؤهلين ومحددين قانونا المعنيين بالرقابة في مجال التشريعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وظيفتهم تتمثل في التأكد من تطبيق القوانين واللوائح المتعلقة بالتهيئة العمرانية وتنفيذها بشكل صحيح [4]، وهذا ما سيتم تناوله في هذا الفرع .

---

[1]- أنظر المواد من62 إلى 71 من القانون 08-15 السالف الذكر المعدل والمتمم .
[2]- شيخي وفاء، مرجع سابق ص 36 .
[3]- نفس المرجع ،ص 76
[4]- فاروق خثيري ،مرجع سابق ،ص 56

1- الأعوان المحددين في قانون 90-29 المعدل والمتمم :

بصدور القانون 04-05 المعدل والمتمم لقانون 90-29 خول البحث ومعاينة أحكام هذا القانون علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به إلى كل من[1] :

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

ولقد أضافت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 06 -55 زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، أعوان آخرين يتمثلون في :

1- مفتشو التعمير : الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91- 225 [2].

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران .

3- الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية .

بعد معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل يحرر محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي يتلقاها من مرتكبي المخالفات، يوقع من طرفه ومن المخالف، وفي حالة رفضه التوقيع يسجل ذلك في المحضر[3]، ويتضمن المحضر بالإضافة إلى ذلك كل المعلومات الشخصية للمخالف مثل الاسم واللقب وتاريخ الميلاد، وعنوان الإقامة، وطبيعة المخالفة، حيث تفرغ المعلومات ضمن استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية، وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض والذي يمسكه رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير التعمير والبناء، ويكون مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا[4] .

ونجد من بين هذه المحاضر ما ذكرته المادة 16 من المرسوم التنفيذي 06-55 :

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

---

[1]-المادة 76مكرر من القانون90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 91-225المؤرخ في 14 جويلية 1991المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-241المؤرخ في 22جويلية 2009،ج ر ،1991،العدد 43

[3]- أنظر المادة 76 مكرر 2 من القانون 04-05

[4]- أنظر المادة 15 من المرسوم 06-55

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم .

- تكتسي المحاضر المحررة قوة قانونية في الإثبات إلى حين إثبات العكس، وتحرر هذه المحاضر في حالتين هما :

- حالة إنجاز البناء دون رخصة بناء .

- حالة عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء[1] .

في **الحالة الأولى** يتعين على العون المؤهل إرسال محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى ثلاثة أيام، ثم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام إبتداءا من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة عند انقضاء المهلة دون تهديم البناء، يصدر الوالي قرار الهدم في أجل 30 يوما وينفذ من قبل مصالح البلدية أو بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي مع تحمل المخالف لتكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية، إن معارضة قرار الهدم أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية [2].

أما **الحالة الثانية** فإذا تأكد فيها العون المؤهل قانونا للمراقبة من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحرر محضر معاينة المخالفة يسلمه إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل نسخة منه إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إقليميا خلال 72 ساعة وهنا تقوم الجهة القضائية إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف[3] .

تتم عملية المراقبة نهارا أو ليلا وأثناء الراحة وأيام العطل ويمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي، ولا تكون الرقابة عشوائية وإنما تتم وفقا لجدول زمني للزيارة يعده كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي في ما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية مع تبليغ نسخة من الجدول إلى مدير التعمير والبناء وإلى الوالي، أو يعده مدير التعمير والبناء في ما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير مع تبليغ نسخة من الجدول إلى الوالي والوزير المكلف بالتعمير [4].

[1]- أنظر المادة 15 من القانون 06-55 .
[2]- أنظر المادة 76 مكرر 4من القانون 04-05 المعدل والمتمم لقانون 90-29.
[3]-أنظر المادة 76 مكرر 5 من القانون 04-05 المعدل والمتمم لقانون 90-29.
[4]- أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 06-55

2- الأعوان المحددين في المرسوم التنفيذي 09-156

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 09-156[1] الأعوان المؤهلين للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كالآتي[2] :

- مفتشي التعمير.
- المهندسين المعماريين.
- المهندسين المدنيين.
- مهندسي التطبيق في البناء.
- التقنيين الساميين في البناء.
- المتصرفين الإداريين .

يكون أعوان الفرق مرفقين بالتصريح المعد من قبل المصرح أثناء تأدية مهامهم[3] وتتم المراقبة نهارا فقط وأثناء أيام الراحة وأيام العطل ويمكن أن يعلن عنها أو تنفذ بشكل فجائي [4]، وفقا لرزنامة زيارات يعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأعوان العاملين لدى المصالح المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية باقتراح من رؤساء الفرق وترسل نسخة من الرزنامة إلى الوالي وإلى مدير التعمير والبناء المختصين إقليميا وترسل نسخة إلى الوزير المكلف بالتعمير وتمسك سجلات المتبعة والتحقيق والمعاينة من طرف رئيس البلدية ومدير التعمير[5] .

3- الأعوان المحددين في القانون 11-04:

يخول قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية [6]، عملية البحث عن التعديات الواقعة على أحكام هذا القانون ومعاينتها من طرف [7]:

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية .
- المتصرفين الإداريين.
- المهندسين المعماريين.

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 09-156المؤرخ في 02ماي 2009،يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية ورشات البناء وسيرها ،ج ر ،2009، العدد 27

[2]- أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 السالف الذكر

[3]-أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-156 السالف الذكر

[4]- أنظر المادة 10 من نفس المرسوم

[5]-أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-156 السالف الذكر

[6]- قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،ج ر، 2011، العدد14

[7]- أنظر المادة 66 من القانون 11-04 السالف الذكر

- الأسلاك التقنية الأخرى التابعة لوزارة السكن والعمران .

وتؤدي معاينة المخالفة إلى تحرير محضر يسرد فيه العون المؤهل الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها[1] ويوقع المحضر من طرف العون الذي عاين المخالفة وكذا مرتكب المخالفة وفي حالة رفض المخالف التوقيع يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس ويرسل المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في اجل لا يتعدى 7 أيام من تاريخ معاينة المخالفة[2] .

[1]- أنظر المادة 67 من القانون 11-04 السالف الذكر
[2]-أنظر المادة 68 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر

المبحث الثالث: إجراءات ضبط مخالفات لتعمير في القوانين ذات الصلة

في ظل سياسة القضاء على المخالفات وتسوية وضعيتها وما نشاهده وهو بين أيدينا من اختلاف الأحكام والنصوص المنظمة لها ، تنوعت الإجراءات والأجهزة المختصة بها في إطار القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، القانون 15-08 ، و القانون 23-18 وهذا ما سنحاول معالجته من خلال هذا المبحث .

المطلب الأول: الإجراءات في إطار القانون 90-29 المعدل و المتمم :

اوجب المشرع الجزائري إجراء زيارات ميدانية لموقع الأشغال وإجراء تحقيقات ومباشرتها من قبل الجهات المختصة وتحرير محاضر بذلك في أي وقت حيث أوكلت هذه المهمة إلى جهات مختلفة.فقد أسندت المادة 76 مكرر من قانون 90-29 المهمة ضباط وأعوان الشرطة القضائية إضافة إلى مفتشي التعمير وأعوان البلدية المذكورين سابقا وكذلك موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية .وقد حددت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 الفئات التي يمكن اختيار هذه الأصناف منها.حيث أن تهاون بعض رؤساء المجالس الشعبية البلدية وغيرهم من الأعوان والهيئات بعدم وجوب المعاينة في ظل نفس القانون قد أغلق، وهذا لعب دورا كبير في إلقاء كامل المسؤولية على عاتقهم [1].وهذا ما سنتطرق إليه في فروعنا التالية :

الفرع الأول: المعاينة الميدانية

يتعين على الأعوان والقائمين بالمعاينة الاطلاع على الوثائق الخاصة بالبناء في أي وقت والتي حددتها المادة 6 من المرسوم التنفيذي 06-55 المحدد لشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و كذا إجراءات المراقبة. في التصريح بفتح الورشة ورخصة البناء أو رخصة الهدم عند الاقتضاء[2] .

تتم المراقبة في أي وقت سواء ليلا أو نهارا أو أثناء الراحة والعطل حسب جدول زمني للزيارة يعده حسب نص المادة من المرسوم نفسه كل من :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث تبلغ نسخة منه للوالي ولمدير التعمير المختصين إقليميا .

[1]- ديرم عايدة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري ،جامعة باتنة، ص 276 .

[2]- أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 06-55 المحدد لشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و كذا إجراءات المراقبة.

- مدير التعمير فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير تبلغ نسخة منه إلى الوزير المكلف بالتعمير والوالي المختص إقليميا

ويمسك كل منهما حسب كل حالة سجلات لمتابعة معاينة المخالفات مع وجوب تسليم الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص تكليفا مهنيا للأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات يصادق عليه من طرف كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة ويظهرونه أثناء قيامهم بالمعاينة[1] .

الفرع الثاني: تحرير المحاضر

عند اكتشاف الأعوان المؤهلين لتقصي الجرائم للمخالفات يتعين عليهم تحرير أحد المحاضر التالية والتي حددها المرسوم التنفيذي رقم 06-55 من خلال المادة 16 منه:

- محضر معاينة أشغال بدون رخصة بناء.
-محضر معاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
-محضر معاينة أشغال بدون رخصة هدم.

وقد نصت المادة 76 مكرر2 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المعدل والمتمم على انه في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس، كما أن المخالفات تثبت في محاضر تبقى حجتها قائمة إلى أن يتم إثبات خلاف ذلك[2] .

المطلب الثاني: الإجراءات في إطار القانون 08-15 المعدل والمتمم

للقضاء على مخالفات التعمير فرض المشرع عملية المعاينة للأشغال المتعلقة بها مجموعة من الأعوان المختصين، إذ أسندت المادة 27 من القانون 08-15 المؤرخ في 08 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة وإتمام انجاز البنايات المعدل والمتمم [3] هذه المهمة لأعوان الدولة والبلدية المكلفين بالتعمير، إضافة إلى ما حددته المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المعدل والمتمم .

هذا إلى جانب إجراءات التسوية التي تكون بطريقة ودية وبإرادة المخالف الذي يتقدم إلى الجهات المختصة قصد تسوية وضعية الأشغال المقامة. كما أوكلت المادة 62 من القانون 08-15[4]هذه المهمة لفرق المتابعة والتحري المنشئة لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير . يتم إختيارها من بين المستخدمين

[1]- ديرم عايدة، مرجع سابق ،ص277
[2]- غاي أحمد، الوجيز في تنظيم مهام لشرطة القضائية ،دار هومة، الجزائر، طبعة 2005، ص 167
[3]- المادة 27 من القانون 08-15، المعدل والمتمم ،السالف الذكر
[4]-المادة 62 من القانون 08-15 ،المعدل والمتمم ،السالف الذكر

التابعين لسلك مفتشي التعمير أو المهندسين المعماريين والمدنيين ، مهندسي التطبيق والمهندسين الساميين في البناء وكذا المتصرفين الإداريين يتم تعيينهم وتكليفهم بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء أو بقرار من الوالي وباقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل القيام بالمعاينة الميدانية[1] وتحرير المحاضر التي سنتناولها في الفروع التالية :

الفرع الأول: المعاينة الميدانية

تتم معاينة مخالفات التعمير بموجب القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، من قبل فرق التحري والبحث مرفقين بالتصريح المقدم من المصرح وكذا الرأي المعلل للفرق التابعة لمصالح البلدية ، وذلك نهارا طبقا للإجراءات في ظل القانون 90-29 المعدل والمتمم . يكون ذلك خلال 8 أيام من تاريخ إيداع التصريح.

ولأجل ذلك يمنح لهاته الفرق تكليفا مهنيا من طرف الوزير المكلف بالعمران بالتعمير بالنسبة للأعوان التابعين لمديرية التعمير ومن الوالي بالنسبة للجماعات الإقليمية[2] .

الفرع الثاني: تحرير المحاضر

لم يحدد المشرع من خلال القانون رقم 08-15 أي نوع من المحاضر التي يجب تحريرها خلال المعاينة، بل ترك الأمر واسعا ومفتوحا أمام تحرير محضر لأي مخالفة يرصدها الأعوان بغض النظر عن نوعها ، وهو الأمر الذي فعلا أضفى نوعا من الجدية على عملية الرقابة ومكافحة مخالفات التعمير،

وفي المقابل نصت المادة08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 على محضر عدم مطابقة البناية الذي يحرره الأعوان في حالة عدم مطابقة الأشغال لقوانين التعمير ، عند اكتشاف العون للمخالفة يتم تحرير محضر يبين فيه وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها ، موقعا عليه رفقة المخالف ، وفي حالة رفعه التوقيع يبقى المحضر صحيحا الى غاية إثبات العكس[3] طبقا لنص المادة 66 من القانون رقم 08-15[4].

[1]- دييرم عايدة، مرجع سابق،ص 67
[2]- نفس المرجع .
[3]- غاي احمد،مرجع سابق ،ص167
[4]-المادة 66من القانون رقم 08-15 السالف الذكر

خلاصة الفصل الأول

يُنظم النظام القانوني في الجزائر مخالفات التعمير، والتي تُصنف كمخالفات إدارية تخضع لقانوني التهيئة والتعمير والترقية العقارية، مع إمكانية تصنيف بعضها كجرائم جزائية في حال المساس بالسلامة العامة أو ممتلكات الغير. وتتنوع صور مخالفات التعمير، من البناء دون رخصة إلى مخالفة شروط التراخيص واستغلال الأراضي بشكل غير قانوني، وغيرها.

وتتولى مصالح التعمير والبلديات مهمة مراقبة وضبط مخالفات التعمير، إلى جانب الضبطية القضائية في حال ارتكاب جرائم. وتمر عملية ضبط المخالفات بمراحل المعاينة وإخطار المخالف، يليها تطبيق العقوبات المُقررة، والتي قد تشمل الغرامة المالية أو هدم المخالفة أو إغلاق المحل التجاري.

يهدف هذا النظام إلى تنظيم عملية البناء وضمان احترام معايير السلامة العمرانية والبيئية. وتسعى السلطات الجزائرية إلى تعزيز الرقابة على المخالفات وتشديد العقوبات، مع إمكانية تسوية بعضها مقابل غرامة مالية وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها.

الفصل الثاني

الآثار القانونية والقضائية المترتبة عن ضبط مخالفات التعمير

الفصل الثاني : الآثار القانونية والقضائية لمخالفات التعمير

على مدى العقود الماضية شهد المحيط العمراني في الجزائر انتشارا سريعا وتوسعا كبيرا للمباني الغير قانونية ما أدى إلى تفاقم الأمور بتزايد حجم المخالفات بصورة أثرت سلبا على النسيج العمراني حيث فقدت الأحياء والمدن الجزائرية مظهرها الجمالي من جهة وفقد الفرد أمنه وسلامته من جهة أخرى . إذ تعتبر المخالفات المذكورة سابقا صورة عن تردي الوضع العمراني في الجزائر والتي تتجلى في البنايات الغير مطابقة للرخص المسلمة بشأنها وحتى المشيدة بدونها .وعليه تدخل المشرع من جديد بموجب القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة وإتمام إنجاز البنايات،المعدل والمتمم لوضع حل لهذه المخالفات وإيجاد حلول مناسبة للقضاء على الفوضى العمرانية من خلال تدابير ردعية لمواجهة الجرائم المرتكبة ضد القواعد والقوانين المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير لذا قسم الفصل إلى التسوية الإدارية كمبحث أول والتسوية القضائية كمبحث ثان .

المبحث الأول :التسوية الإدارية لمخالفات التعمير :

أراد المشرع الجزائري تسوية هذه الظاهرة وهذا بإصدار العديد من النصوص القانونية ، و التنظيمية بالإضافة إلى التعليمات الوزارية ، ولكن ليس من السهل تسوية هذه الوضعية دفعة واحدة وإنما بالتدريج كما أن المشكل ليس في النصوص القانونية فهي موجودة بكثرة وإنما في المسؤولين عن تطبيق هذه القوانين الذين لم يقوموا بواجب الرقابة ومنع هذا النوع من البنايات من البداية ووفي هذا الصدد وضع المشرع الجزائري إجراءات التسوية الإدارية وتطرق فيها إلى شروط التسوية الإدارية (مطلب أول) وإجراءات التسوية القضائية (مطلب ثاني).

المطلب الأول : شروط التسوية الإدارية :

لقد ضبط المشرع في القانون 08-15 عملية التسوية ، فوضع مجموعة من الشروط للبنايات التي يمكن تسويتها ، فاشترط أن تكون ضمن البنايات المشمولة بتحقيق المطابقة (الفرع الأول) ، كما حدد مجموعة من البنايات الغير قابلة للتسوية ولتحقيق المطابقة (فرع ثاني).

الفرع الأول : البنايات القابلة للتسوية

أن تحقيق مطابقة البنايات مرتبط بشرط أساسي متعلق بكون البنايات قد انتهت بها الأشغال أو في طور الإتمام وذلك قبل نشر القانون 08-15 بالجريدة الرسمية في 03 أوت 2008[1] ، أما البنايات المنجزة بعد هذا التاريخ غير معنية بالتسوية في إطار هذا القانون وتخضع لأحكام القانون 90-29 والمؤرخ في 21-12-1990 ، المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير[2] .

لم يجعل المشرع الجزائري من وضعية كل البنايات المخالفة للقانون قابلة للتسوية وإنما حصرها في حالات محددة بنص القانون وتتمثل في :

- البنايات المشيدة قبل 2008.
- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء.
- البنايات المتممة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة .
- البنايات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء .
- البنايات الغير متممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء .

[1]- المادة 14 من القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها .
[2]- التعليمة الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009 الصادرة عن وزارة السكن والعمران، بخصوص تطبيق أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها .

البنايات المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة .

أولا: البنايات المشيدة قبل 2008

نصت المادة 14 من القانون 08-15:"يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون "

أول شرط للتسوية القانونية هو تحقيق المطابقة للبنايات المشيدة قبل 03-08-2008، فنجد أحكام هذا القانون مطبقة بآثار رجعي ولو تعلق الأمر بحالات نشأت في ظل قوانين سابقة .

كذلك البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها في رخصة البناء وهي تلك البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء إلا انه لم يتم إنجازها في الأجل المحدد وذلك لسبب من الأسباب المتعلق بصاحب البناية ، ونظرا لتجاوز المدة أصبحت هذه الرخصة عديمة المفعول وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد الرخصة لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير الأمر الذي يجعل البناء غير مشروع لأنه لم يراعي الآجال المحددة[1] .

ثانيا :البنايات المتممة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة .

اشترط المشرع الجزائري عند تشييد البناء الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة بعد إجراء دراسة من المصالح التقنية التي تتم من خلالها التحقق من طبيعة البناء وأرضيته والشروط الواجب احترامها كي يكون مشروع ، وغير مخالف لإحكام وقواعد التعمير .

وفي هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تم الإنجاز لكن المواصفات غير مطابقة مع رخصة البناء.

فالمشرع الجزائري اقر إمكانية تسوية هذه الوضعية ، في المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 والتي نصت[2] " يمكن تسوية وضعية البنايات المزودة برخصة بناء التي تم انجازها او التي هي قيد الإنجاز، غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء وذلك شريطة احترام :

-حقوق الجوار ، فيما يخص تحديد موقع البناء والانفتاح.
- معايير البناء والأمن .

[1]- بحماوي الشريف ،مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنايات الفوضوية ،مجلة الدفاتر السياسية والقانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014، ص168.
[2]- المادة 113 من قانون المالية 2017

- آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلة من اجل الفصل في طلبات التسوية .

- تتم التسوية مقابل دفع غرامة تتراوح بين 10 بالمائة و25 بالمائة من قيمة العقار وحسب طبيعة المخالفة ."[1]

ثالثا: البنايات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء .

يتحقق ذلك عند القيام بأشغال البناء وإنهائها دون حصول صاحب المشروع على رخصة البناء التي يلتزم بتقديمها عند الطلب من طرف الأعوان المؤهلين للمعاينة عند إتمام البناء.

عدم الحصول على رخصة البناء يمكن أن يكون سبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التهيئة والتعمير، في هذه الحالة يكون طبيعة الطلب المقدم **"رخصة البناء على سبيل التسوية "**

رابعا: البنايات الغير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

هي البنايات التي يكون صاحبها لم يتم إنجازها دون الحصول على رخصة البناء ،ومثل الحالة السابقة يرجع عادة السبب في عدم الحصول على رخصة البناء غياب السند الرسمي للملكية، وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب المقدم **"رخصة إتمام على سبيل التسوية "[2]**

كما أضافت المادة 18من القانون 08-15 [3] شروط أخرى ونصت على انه :"يتم تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، حسب وضعية كل بناية مع الأخذ بعين الاعتبار :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء .
- تخصيصها واستعمالها .
- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات .

لكي تتم التسوية بشكل صحيح يستوجب المكلفين بعملية التسوية بشكل صحيح أن يكونوا على دراية

[1]- المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 .
[2]- ولد قاسي تيريزي، حدادي ياسمين، المخالفات العمرانية في التشريعي الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2020 .
[3]- المادة 18 من القانون 08-15 .

تامة بجميع العناصر لكل صنف من البنيات خلال الاستعانة بالتقارير والتحقيقات التي يقوم بها الأعوان المؤهلين ودراستها ليتمكنوا من الحكم على البناية إذا كانت قابلة للتسوية ام لا[1] .

خامسا: البنايات المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة ،

تنص المادة 36 من القانون 08-15 في فقرتها الثانية :"على اثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية ،وما لم تكن هذه البنايات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه تقوم لجنة الدائرة بأخطار السلطات المعنية، قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أدناه "[2].

أما المادة 40 فنصت على :"إذا شيدت البناية المتممة أو الغير متممة والمخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة ارض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، ويمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به "[3]

الفرع الثاني : البنايات الغير قابلة للتسوية

استثنى المشرع في نص المادة 16 من القانون 08-15 مجموعة من الحالات الغير قابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في :

- البنايات المشيدة في قطع أرضية متخصصة للاتفاقات ويمنع البناء عليها، كالبنايات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي، المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه، الأسلاك الهاتفية او شبكات الصرف الصحي [4].

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الإرتفاقات المرتبطة بها .

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

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن والتي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع .

---

[1]- بحماوي شريف ،مرجع سابق، ص 168 .
[2]- راجع المادة 36 من القانون 08-15 السالف الذكر .
[3]- أنظر المادة 40 من القانون 08-15 السابق .
[4]- بحماوي شريف، مرجع سابق، ص 172 .

-البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة او مضرة لها والتي يستحيل نقلها .

- كما أضافت التعليمة رقم 1000-09 الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق أحكام القانون 08-15 مجموعة من الحالات الأخرى الغير قابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في البنايات المقامة على [1]:

- مساحة حماية المنشئات الاستراتيجية أو الخطرة، بما فيها الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة .

- المساحات المصنفة الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيو تقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعروضة للفيضان أو لانزلاق التربة .

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن او التي تضر بالمحيط والمظهر العام للموقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنيات العشوائية الفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشئات

- البنيات التي تعيق أو تضر بتشييد المنشئات العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (خط الطريق السيار، أحواض، سفوح السدود، مواقع التنقيب على المحروقات، ومواقع توسيع الموانئ والمطارات) .

- كما لا تخضع للتسوية البنيات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناية لحين إصدار حكم نهائي، بالإضافة إلى البنايات المشيدة بعد 2008 .

أورد المشرع هذه البنايات على سبيل الحصر ولا يترك مجال بالإضافة أو النقصان من هذه القائمة إلا بموجب نصوص قانونية وتنظيمية أخرى، كما أن في هذه الحالة المخالف أي صاحب البناء غير المطابق مع أحكام رخصة البناء أو قواعد التهيئة والتعمير تكون البناية موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وتقع أعباء الهدم على عاتق صاحب البناء [2].

المطلب الثاني: إجراءات التسوية الإدارية

بعد التطرق للشروط الواجب توفرها للقيام بالتسوية حيث يبقى لنا أن نبحث عن الإجراءات الواجب إتباعها من أجل التسوية، بداية من تقديم طلب التحقيق (الفرع الأول) ودراسة الطلب (الفرع الثاني) وأخيرا دراسة طلب تحقيق المطابقة (الفرع الثالث) .

[1]- التعليمة الوزارية رقم 1000-09، السالفة الذكر .
[2]- ولد قاسي تيريزي، حدادي ياسمين، مرجع سابق، ص51 .

الفرع الأول: تقديم طلب تحقيق المطابقة.

يقصد بإجراءات تحقيق المطابقة مجموع التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء المنصوص عليها في المواد 19،20،21،22 من القانون 08-15[1] ،والتي يمكن للمخالف عن طريقها أن يستفيد من الرخص المناسبة، وللاستفادة من هذه الرخص لابد منه أولا تقديم طلب تحقيق المطابقة ،فيه يرفق بتصريح بالنيابة وملق كامل يودع أمام الجهات المعنية .

نصت المادة 23من القانون 08-15 في فقرتها الثانية انه يلزم على مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية[2] . وجاءت المادة 24 من نفس القانون لتخضع البنيات الذكورة سابقا لتصريح يقدم إلى رئيس الجمهورية في خمس نسخ في فقرتها الثانية. **"...يتم إعداد التصريح في خمس (5) نسخ طبقا للاستمارة ..."[3].** ويودعه على مستوى مصالح التقنية التابعة للبلدية مقابل وصل استلام ويتضمن التصريح عنوان البناية ونسبة تقدم الأشغال فيها وتاريخ بدايتها عند الاقتضاء[4] .

في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة التوقيف عن الأشغال من اجل تحقيق المطابقة . وتحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية[5] .

إذ لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها بهذا الشأن[6] .

ويشمل التصريح البيانات التالية[7] :

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع .
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز .
- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها .

---

[1]- أنظر المواد من 19 إلى22 من القانون 08-15
[2]-المادة 23 الفقرة 2 من القانون 08-15 السالف الذكر
[3]-المادة 24 الفقرة 2 من القانون 08-15 السالف الذكر
[4]-بزغيش بوبكر،مرجع سابق ،ص220
[5]-المادة 24 الفقرة 3 من القانون 08-15 السالف الذكر
[6]- المادة 24 الفقرة 5 من القانون 08-15 السالف الذكر
[7]-المادة 25 من القانون 08-15 السالف الذكر

- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت .
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة .
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء .

زيادة عن هذه العناصر المنصوص عليها في أحكام المادة 25 من القانون 08-15 يجب أن يرفق تصريح تحقيق البنايات بملف يختلف حسب الحالات الآتية :

1-عندما يتعلق الأمر ببناية غير متممة ومطابقة لأحكام رخصة البناء:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة .
- بيان وصفي لأشغال المزعوم انجازها .
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناء.
- تحديد أجال إتمام البناية يقيمه المهندس المعماري.

2- عندما يتعلق الأمر ببناية غير متممة وغير مطابقة لأحكام رخص البناء المسلمة.

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة .
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة .
- وثائق بيانية وكتابية للأجزاء التي أدخلت عليها التعديلات.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبنيات .
- تحديد أجل إتمام البناية.

3-عندما يتعلق الأمر ببناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة .

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة .
- مخططات الكتلة للبناية كما اكتملت على سلم 500/1.
- مخططات الطوابق والواجهات كما اكتملت على سلم 1/50.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال .
- مناظر فوتوغرافية والمساحات الخارجية للبناية .

4-بالنسبة للبنايات المتممة غير الحائزة على رخصة التجزئة .

- الوثائق المكتوبة والبيانية، ومخططات الهندسة المدنية للبناية يعدها كل من المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين .

- بيان وصفي للأشغال المنجزة والأجزاء المتممة لها .
- مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية ومساحتها الخارجية .

5- البنايات غير المتممة غير الحائزة على رخصة البناء .

-الوثائق المكتوبة والبيانية، ومخططات الهندسة المدنية للبناية يعدها كل من المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين .
- تقدير أجال إتمام البناية من طرف المهندس المعماري المعتمد .
- مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية ومساحتها الخارجية[1] .

الفرع الثاني : دراسة طلب التسوية القانونية :

بعد استقبال ملفات المصرحين ببناياتهم الغير شرعية تمر دراسة الطلبات الرامية إلى تحقيق مطابقة البنايات عبر مرحلتين أساسيتين، تتمثل الأولى في الدراسة الأولية للتصريح التي تتم على مستوى مصالح التعمير بالبلدية ومديرية التعمير والبناء بالولاية، ثم تأتي مرحلة البث النهائي للتسوية الذي تقوم به لجنة الدائرة .

أ- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي :

يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة من معالجة الطلب وزيارة البناية خلال ثمانية أيام من تلقي طلب التسوية من اجل معاينتها وتحرير محضر عدم مطابقة البناية، على ضوء المعلومات التي تقدم بها المصرح، فإذا ما تصادفت عملية الزيارة مع ضبط المصرح ببناية غير متممة يستمر في الأشغال لتعيين على الأعوان المؤهلين غلق الورشة وإتباع ذلك بإجراءات المتابعة الجزائية طبقا للمادة 89 من القانون 08-15، ويبين المحضر السابق بصفة دقيقة حالة البناية ومكان وجودها مع إضافة كل المعلومات المتعلقة بتطابق أو مخالفة الباء لقواعد البناء والتعمير في القطعة الأرضية المشيد عليها، من أجل مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة ليتم بعد ذلك موافاة رئيس المجلس الشعبي البلدي بأعمالهم بدوره هذا الأخير، يعد ملفا يتكون من أربعة نسخ عن تصريح المطابقة ليتضمن رأي مصلح التعمير التابعة له في ملف التسوية ومحضر المعاينة المنجزة ويرسله إلى مديرية التعمير

[1]-ولد قاسي تيزيري ،حدادي ياسمين ،مرجع سابق ،ص 56 - 57

والبناء على مستوى الولاية خلال أجل 15 يوما من تلقي التصريح، لينطلق المستوى الثاني من دراسة طلب التسوية[1] .

ب- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والبناء على مستوي الولاية :

تلتزم مديرية التعمير والبناء بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة خلال شهر واحد من الاستلام وجمع الموافقات وتحقيق المطابقة من مصالح الأملاك الوطنية والحماية المدنية والآثار والمواقع المؤهلة والفلاحة على مستوى الولاية ،التي تلتزم بالرد على في أجل 15 يوما وإلا أعتبر سكوتها قبولا .

بعد ذلك تعد مديرية التعمير والبناء هي الأخرى ملفا يشتمل على رأيها في التسوية ورأي المصالح التي تم استشارتها مع إرفاق مستخلص عن الدراسة والأعمال التقنية المطبقة يضاف إليها الملف الذي استلمه من رئيس المجلس الشعبي ليتم إيداع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الجهاز المكلف بالبث في تحقيق المطابقة [2].

الفرع الثالث : البث في تحقيق طلب المطابقة.

استندت في هذه الحالة مهمة البث في التسوية عن طريق تحقيق مطابقة البناية إلى لجنة الدائرة طبقا للمادة 32 من القانون 08-15 التي تنص على :**"تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبث في تحقيق مطابقة البنايات بمفهوم أحكام هذا القانون"**[3]وأحال بشأن تشكيلتها وعملها تنظيم الذي صدر بموجب المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيريهما، حيث أنها تتشكل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب بالنسبة لدوائر الجزائر العاصمة كرئيس لها وممثلي مصالح الولاية على مستوى الدائرة التي طالبت مديرية التعمير استشارتها عند دراسة تحقيق المطابقة، كما يمكنها أن تستعين بمصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير أو أي شخص أو هيئة يمكنها أن تساعدها في أشغالها التي تعقد على شكل اجتماعات بمقر الدائرة مرة في الشهر ضمن دورة عادية أو في كل مرة دعت الحاجة إلى ذلك في شكل دورات غير عادية من اجل بث في طلبات تحقيق المطابقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخطارها من قبل مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية بالملف الذي أعدته، ويشترط لصحة قراراتها حضور ثلثي أعضائها وإلا عقد اجتماع جديد خلال ثمانية أيام تتخذ فيه القرارات بأغلبية

[1]- المادة 89 من القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، السالف الذكر

[2]- عزري الزين ،كاهنة مزوزي،"تسوية وضعية البنايات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في اطار القانون 08-15 "،مجلة العلوم الإنسانية ،العدد 3/35، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص 297.

[3]- أنظر المادة 32من القانون 08-15المتعلق بقواعد المطابقة للبنايات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

الأصوات على ضوء الملف المعروض إما بالموافقة على تحقيق المطابقة وتسليم السند بذلك أو التحفظ كمرحلة وسط أو الرفض .

تنتهي لجنة الدائرة أعمالها بالفصل في الملفات بإصدار قرار الموافقة أو الموافقة المقيدة المقيد بشروط أو قرار الرفض، ثم ترسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الإجراءات التالية :

أ- في حالة الموافقة :

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بناءا على قرار لجنة الدائرة :

- تسليم صاحب التصريح إما رخصة البناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة .

- تبليغ أو إخطار السلطات الأخرى بالغرض المطلوب إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها[1] .

ب-في حالة الموافقة المقيدة بشروط :

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بناءا على نص المادة 44 من القانون 08-15 بتبليغ شروط للمصرح ويطلب منه رفع هذه التحفظات الصادرة من لجنة الدائرة في اجل يحدده، بعد رفعها تسلم له وثيقة تحقيق المطابقة من طرف السلطات المختصة مع إعلام لجنة الدائرة بذلك[2] . وفي حالة وجود تحفظات من قبل إحدى المصالح التي تمت استشارتها يمكن للجنة الدائرة أن تبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يطلب بنفسه من المصرح ملفا إضافيا من أجل كشف أي لبس بالنيابة محل المطابقة، كما يمكن للجنة الدائرة أيضا أن تفرض شروط مسبقة قبل تسليم سند المطابقة، كأن تفرض على صاحب البناية إزالة بعض النوافذ أو إعادة النظر في مدخل البناية ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ هذه الشروط إلى المصرح في الأسبوع الموالي، لإخطاره من قبل لجنة الدائرة .

ج-في حالة رفض طلب التسوية القانونية :

تقوم لجنة الدائرة بإرسال نتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشان البناية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل شهر وعليه تبليغ المصرح بقرار الرفض المعلل في أجل 15 يوم بعد استلامه، ويكون قرار الرفض قابل للطعن الإداري .

[1]-عزري الزين ،كاهنة مزوزي، مرجع سابق
[2]- أنظر المادة 44 من القانون 08-15، السالف الذكر

لضمان القرارات الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بشان تسوية بعض البنايات المنجزة المخالفة للقانون، أقر المشرع بضرورة تكوين فرق المراقبة والتحقيق إلى جانب الأعوان المذكورين، يحث تنص المادة 76 مكرر من القانون 90-29 تتولى مهمة [1] :

- البحث والمعاينة مخالفات أحكام القانون 08- 15 المعدل والمتمم .
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح الخاص بالتحقيق والمطابقة والتحقق منها .
- معاينة حالة عدم مطابقة البنايات .
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البنايات .
- المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البنيات .

تنتهي هذه الزيارات بتحرير محاضر عن المخالفة المعاينة يدون فيها العون المؤهل قانونا الوقائع والتصريحات التي تلقاها، ويوقع المحضر من طرف العون ومرتكب المخالفة، في هذه الحالة رفض هذا الأخير يبقى هذا المحضر صحيحا، ثم ترسل نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي او المدير المكلف بالتعمير المختص إقليميا في اجل لا يتجاوز سبعة أيام ابتدءا من تاريخ معاينة المخالفة، كما يرسل المحضر وجوبا خلال 72 ساعة الموالية للمعاينة إلى الجهة القضائية المختصة، وتباشر هذه الأخيرة المتابعة القضائية وفقا لنص المادة 66 من القانون 08-15[2] . فنجد العقوبات المفروضة على المخالفين طبقا للقانون 08-15 تتراوح مابين :

- الغرامة المالية : الحد الأدنى 5000 دج، والحد الأقصى 1.000.000 دج .
- الحبس : المدة الأدنى 6 أشهر، والمدى الأقصى سنتين .

قد تفرض عقوبة الحبس والغرامة معا حسب خطورة المخالفة .

- إعادة الوضع إلى ما كان عليه .
- الأمر بالهدم .

[1]-أنظر المادة 76 مكرر من القانون 90-29، السالف الذكر
[2]-المادة 66 من القانون 08-15، السالف الذكر

المبحث الثاني :الآثار القضائية لمخالفات التعمير

إن حجم الاهتمام التشريعي الذي أولاه المشرع لميدان العقار والتعمير لم يكن كافيا للوقوف في وجه الجرائم العمرانية، فلقد أصدر المشرع الجزائري القانون 15-08[1] المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها والذي يعتبر نتيجة حتمية لتطبيق القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29[2] المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وهذا بهدف تسوية وضعية مخالفات البناء وبعد العمل بهذا القانون أصبحت مجموعة المنازعات تظهر على مستوى القضاء إذ يجب تدعيم الجهاز القضائي في الاتجاه الذي يضمن تفعيل النصوص القانونية ودفعها نحو تحقيق آليات الردع لمنع تنامي ظاهرة الجرائم العمرانية خاصة في أشكالها المنظمة التي تتجاوز حدودها التقليدية البسيطة وتتعداها إلى أشكال تضر كذلك بمصالح الدولة المالية وأهدافها الاجتماعية، فيعمل القضاء من خلال الصلاحيات المخولة له على الحكم باتخاذ التدابير الأزمة لردع المخالفين والتي تختلف حسب نوع المخالفات المرتكبة[3]، وهذا من خلال معاينة الجرائم الناجمة عن التعمير في المطلب الأول وكذا حق تحريك الدعوى العمومية في المطلب الثاني .

المطلب الأول :تحريك الدعوى العمومية في الجرائم العمرانية

يترتب عن معاينة مخالفات التهيئة والتعمير.إحالة مرتكبيها إلى الجهة القضائية المختصة ومن ثم توقيع الجزاءات المقررة قانونا على من تقع عليه المسؤولية الجزائية باعتبار أن هذه المخالفات تحمل وصفا جزائيا، وهذا ما سنتناوله بدراسة نبين من خلالها طرق متابعة هذه الجرائم في الفروع التالية :

الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة

باعتبار أن النيابة هي التي تمثل المجتمع فهي صاحبة الحق الأصلي في تحريك الدعوى العمومية، وإن كانت تتميز بخاصية التلقائية في ذلك طبقا للقواعد العامة فانه من الناحية العملية يتم تحريك الدعوى العمومية على أساس البناء بدون رخصة بتقديم طلب فتح تحقيق تقدمه لقاضي التحقيق، أو برفع دعوى مباشرة أمام جهة الحكم بوقف للأشكال المحددة قانونا، وبعبارة أخرى فإن النيابة العامة تختص بالمتابعة والاتهام، فتقوم بدور الادعاء العام أصالة عن الجماعة[4] .

[1]-القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، السالف الذكر
[2]-القانون 90-29 المعدل والمتمم السالف الذكر
[3]- قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة، الجزائر، 2016،ص148.
[4]- قزاتي ياسمين، مرجع سابق،ص149

وقد نصت المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائية[1] " يقوم وكيل الجمهورية بتلقي المحاضر والشكاوى والبلاغات ويقرر ما يتخذ بشأنها ... " وتجدر الإشارة إلى أن هذه المادة قد عدلت بالمادة 06 من الأمر رقم 02/15 المؤرخ في 23 يونيو 2015 حيث نصت على " يقوم وكيل الجمهورية بما يأتي[2] :

- إدارة نشاط ضباط واعوان الشرطة القضائية في دائرة الاختصاص المحكمة وله جميع السلطات والصلاحيات المرتبطة بصفة ضابط الشرطة القضائية
- مراقبة تدابير التوقيف للنظر

وفي هذا الصدد يتصل وكيل الجمهورية بالقضايا المتعلقة بمخالفات التهيئة والتعمير من خلال محاضر معاينة هاته المخالفات حيث حدد المرسوم التنفيذي رقم 06-55 في المادتين 17 و18 مدة اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير بأجل لا يتعدى 72 ساعة، وهذا فيما يخص المخالفات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29.

أما بالنسبة للمخالفات المنصوص عليها في القوانين الخاصة ذات الصلة بقانون التهيئة والتعمير، فقد نصت المادة 88 فقرة 2 من القانون رقم15 -02 السالف الذكر على " يجب أن يرسل العون الذي عاين مخالفة المحاضر، تحت طائلة البطلان، في أجل خمسة أيام إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا..."

ويمكن استقراء المادة على أساس انه في حالة عدم إيصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة في الأجل المذكور تبطل تلك المحاضر وتصبح عديمة القيمة

جاءت المادة 71 فقرة 3 من القانون رقم 01/90 السالف الذكر بأنه يرسل لمحضر إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في اجل لا يتعدى 8 أيام[3] .

وبالنسبة للقانون رقم 03-03 السالف الذكر فقد نصت المادة 35 منه في فقرتها الثالثة " يرسل المحضر إلى الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى 15 يوما ابتداء من يوم إجراء المعاينة[4] .

[1]- أنظر المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائية
[2]- أنظر لمادة 6 من الأمر 02/15 المؤرخ في 23 يونيو 2015
[3]- أنظر المادة 71 من القانون 01/90 الفقرة 3 السالف الذكر
[4]- أنظر المادة 35 من القانون 03-03 السالف الذكر

وبعد اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات، يقوم باختيار الإجراء المناسب وغالبا ما يقوم باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجنح على أساس أن هذه القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة هذه المخالفات هي معاينات مادية .

الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية بطريق الأداء المبني

يتم تحريك الدعوى العمومية من طرف المتضرر من الجريمة[1] ويسمى المدعي المدني لذا تنص المادة 02 فقرة 01 من قانون الإجراءات الجزائية على أن كل شخص تضرر من جريمة ما أن يدعي أمام القضاء الجزائي مطالبا الحكم له بالتعويض عن الأضرار التي لحقته من جراء ذلك، وهذا ما نصت عليه المادة 60 من قانون الإجراءات الجزائية وعملا بأحكام المواد من 01 إلى 05 من قانون الإجراءات الجزائية التي تقرر حق المدعي في المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن الجريمة، جاءت المادة 78 من قانون الإجراءات الجزائية[2] (يجوز لكل شخص يدعي بأنه مضار بجريمة أن يدعي مدنيا، بان يتقدم بشكوى أمام قاضي التحقيق المختص)[3]، وبدلك فيمكن لكل متضرر من المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير أن يدعي مدنيا.

فيما عدا المتضررين من هاته المخالفات ،نصت بعض القوانين المتعلقة بالتعمير صراحة على إمكانية الادعاء مدنيا من قبل الجمعيات، التي يخول لها قانونا حق التمثيل أمام القضاء، وممارسة حقوق الطرف المدني[4] .

المطلب الثاني : الجزاءات المقررة لمخالفات التعمير

لم يترك المشرع الجزائري أمر المخالفة لقواعد التعمير وأحكامه دون تشريع لكنه أثر مجموعة من العقوبات الردعية الصارمة، وصولا إلى حد العقوبات السالبة للحرية، حيث أن هذه الجزاءات تختلف باختلاف القوانين المتعلقة بقانون التعمير، وهذا ما سيتم التطرق إليه في الفروع التالية[5] :

[1]- في هذه الحالة يجوز للنيابة المبادرة بتحريك الدعوى العمومية دون قيد
[2]- المادة 78 من قانون الإجراءات الجزائية
[3]- نصت المادة 76من قانون الإجراءات الجزائية " يقوم قاضي التحقيق خلال خمسة أيام بعرض شكوى المدعي المدني على وكيل الجمهورية لإبداء رايه بشأنها خلال خمسة أيام من تبليغه من طرف قاضي التحقيق
[4]- بن عنيبة منال ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير ،2020/2019،
[5]- سعاد بوزيدي ،مرجع سابق ص 37

الفرع الأول : الجزاءات المقررة في قانون التهيئة والتعمير

يعاقب على مخالفات طبقا للقانون 90-29 بموجب المواد 76 مكرر 3 و76 مكرر 5 والمادة 77[1] منه، حيث تطبق هذه الأخيرة على كل المخالفات التي تجد مرجعا لها في قانون التعمير والتنظيمات المطبقة له والرخص المسلمة وفقا لأحكامه، وتضاف إليها العقوبات المنصوص عليها بالمواد 76 مكرر و76 مكرر 5 في حالات محددة .

1-العقوبات المالية :

لقد اشتمل قانون التهيئة والتعمير 90-29 على العديد من المواد التي تنص مخالفة التي تتبع معاقبة المخالفين ومن بينها المادة رقم 77 " يعاقب بغرامة تتراوح بين (3.000.00دج) عن تنفيذ أشغال واستعمال ارض متجاهلا الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة تطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها " وأيضا العقوبات المقررة في القانون 08-15 مثلا المادة 74 التي نصت على أن " إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة : يعاقب عنها بغرامة مالية من 100.00الى 1.000.000 دج وتضاعف في حالة العودة[2] .

ثانيا : العقوبة السالبة للحرية

ولقد نصت المادة 77 على انه يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة الشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويقصد بالعودة إلى أي مخالفة من مخالفات التعمير المنصوص عليها بقانون التعمير أو النصوص المطبقة له أي ارتكاب جريمة جديدة بعد حكم نهائي عن جريمة سابقة خلال مدة 5 سنوات وتطبيق العقوبة يبقى سلطة تقديرية للقاضي ونصت المادة 77 من القانون رقم 08-15 "يعاقب بالحبس من ستة أشهر 6 إلى (1) سنة واحدة وبغرامة مالية من مائة ألف دينار 100.00 دج إلى مليون دينار 1.000.000 دج أو بإحدى العقوبتين كل من يبيع قطعا أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت للأشغال الانتفاع، وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من ستة 6 إلى 5 خمس سنوات وتضاعف الغرامة "[3]

[1]- المادة 76مكرر 3، المادة 76 مكرر 5، المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر .
[2]- أنظر المادة 74 من القانون 08-15 السالف الذكر
[3]- أنظر المادة 77من القانون 08-15 السالف الذكر

ثالثا : تشديد العقوبة بجمعهما

في حين نجد أن المادة 77 قد شددت من إجراءات العقاب على مخالفات التهيئة والتعمير لكن بصفة جوازيه وذلك بالجمع بين الغرامة من (3.000.000) إلى (3.00.000.00دج) والحبس من شهر إلى ستة أشهر إذا توافرت ظروف ذاتية تتصل بصفة شخصية للفاعلين وهم : مستعملي الأراضي، المستفيدون من الأشغال المهندسين المعماريين، المقاولين، المسؤول عن تنفيذ الأشغال، حيث نصت المادة 77 الفقرة الأخيرة على " ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات عليها في فقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي، أو المستفيدون من الأشغال المهندسين المعماريين أو المقاولين أو المسؤولين الآخرين عن تنفيذ الأشغال المذكورة "[1] وتكون العقوبة بالحبس من ستة 6 أشهر إلى عامين وغرامة مالية من 100 ألف دج إلى 1 مليون دج في حالة العودة تضاعف العقوبة .

رابعا : عدم مطابقة البناء او هدمه كليا او جزئيا

وهي العقوبة الواردة في المادتين 76 مكرر 3 و76 مكرر 5 حيث نصت الأولى " يترتب على المخالفة حسب الحالة أما مطابقة البناء المنجز او القيام بهدمه [2]" 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، أما القيام بمطابقة البناء او هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده ..."[3] ومن خلال ما جاء في هذه المادة نستنتج عقوبة مطابقة البناء او هدمه جزئيا او كليا تطبق على مخالفة عدم المطابقة لرخصة البناء المسلمة، وبالتالي فان القاضي يلجأ للخبرة ويطلب فيها من الخبير تحديد الأشغال التي يقوم المخالف لمطابقة البناء المنجز بهذه التصاميم او تحديد ما يستلزم الهدم .

وانتشرت تطبيق هذه العقوبة وتضاف إليها تطبيق عقوبة الغرامة الجزافية، المنصوص عليها بالمادة 77 تعتبر عقوبة أصلية .

ويمكن للقاضي الجزائي غير مختص بالهدم في حالة مخالفة البناء بدون رخصة وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قرار صادر عنه (فإن القضاء الإداري يصبح مختصا للنظر في هذه النزاعات باعتبار أن قرارات الهدم في حالة البنايات المشيدة بدون رخصة او في حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة تكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي في حالة عدم قيام الأول بعملية الهدم) ويكتفي

[1]- عمراوي فاطمة ،مرجع سابق ص 49
[2]- المادة 77من القانون 90-29
[3]- بوزيدي سعاد، مرجع سابق ،ص 38

فقط بالعقوبات الواردة في المادة 77 وللإدارة بعد ذلك الحق في اللجوء للقضاء الإداري لاستصدار حكم بالهدم[1] .

الفرع الثاني : الجزاءات المقررة في القوانين الخاصة

رغم كل القوانين التي وضعها المشرع الجزائري لمعاقبة مخالفي الإجراءات السليمة للتعمير إلا أنه واجه ميادين ومناطق خاصة، حيث تطرق المشرع الجزائري لجزاءات وعقوبات خاصة بالمناطق الخاصة في ميدان التهيئة والتعمير وتتفاوت وتختلف العقوبة حسب كل منطقة وهي كالتالي :

أولا في المناطق الساحلية :

تعاقب المادة 43 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته[2] على مخالفة التعمير التي جاءت بها المادة 02/30 من نفس القانون حيث نصت " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من مائة ألف 100.000 إلى خمسمائة ألف 500.000 دج او بإحدى هاته العقوبتين كل من خالف أحكام المادة 30 الفقرة 2 من هذا القانون وفي حالة العودة تضاعف العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة "

ثانيا المناطق السياحية :

أ- طبقا للقانون المتعلق بالفندقة :

هي العقوبة المرصودة بموجب المادة 79 من القانون رقم 99-01 المتعلق بالفندقة[3]، لمخالفات التعمير بمناسبة بناء مؤسسات فندقية، المتمثلة في (يعاقب كل من يبني او يغير او يهيئ او يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار 50.000 دج ومائة ألف دينار 100.000 دج وبالحبس من شهر إلى ستة أشهر او بإحدى هاتين العقوبتين) كما تعاقب هذه المادة على المخالفة الواردة بالمادة 23 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسيع والمواقع السياحية .

ب- الجزاءات المقررة في القانون المتعلق بالمناطق التوسع والمناطق السياحية :

تتمثل عقوبات مخالفات التعمير بمناطق التوسع والمواقع السياحية عليها في المواد :

[1]-بن عنيبة منال ،مرجع سابق ص51
[2]- المادة 43 من القانون 02-02، مرجع سابق
[3]-المادة 79 من القانون 99- 01 المتعلق بالفندقة

- 44 من القانون رقم 03-03 التي نصت "يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين مائة ألف دينار 100.000 دج إلى ثلاثة مئة ألف دينار جزائري 300.000 دج او بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف احكام المادة 6 من هذا القانون في حالة العودة تضاعف العقوبات المنصوص علبها في الفقرة أعلاه .

- وجاء في نص المادة 47 من القانون رقم 03-03 " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين خمسمائة ألف دينار 500.000.00 دج إلى مليونين دينار 2.000.000.00 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع العمراني ومناطق السياحية مخالفا لأحكام هذا، وفي حالة العودة تضاعف العقوبة عليها في الفقرة أعلاه "

- تنص المادة 50 من القانون 03-03 " يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين مائة ألف دينار 100.000 دج إلى مليون دينار جزائري 1.000.000 دج او بإحدى هذه العقوبتين كل من يخالف أحكام بنود 2-3-4 من المادة 38 من هذا القانون، وفي حالة العودة تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه .

ثالثا : في الأقاليم ذات الميزة التاريخية والثقافية

تتجسد عقوبات مخالفات التعمير في مجال التراث الثقافي في تلك المنصوص عليها بالمادة 99 من القانون 98-04 " يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو الإضافة فيها 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 الضرر " .

خلاصة الفصل الثاني

عدّ مخالفات التعمير ظاهرة منتشرة في الجزائر، لها آثار قانونية مُختلفة على مرتكبيها، تشمل الجزاءات الإدارية (الغرامة، الأمر بالإزالة، الهدم، إيقاف الأشغال) والجزاءات الجزائية (السجن، الغرامة) والآثار المدنية (تعويض الضرر، إبطال التصرفات).

تُتيح القوانين الجزائرية إمكانية تسوية مخالفات التعمير بشروط محددة وإجراءات معينة، تشمل تقديم طلب، ودراسة الطلب، ودفع الرسوم، وتنفيذ شروط التسوية.

تختلف الجزاءات المقررة لمخالفات التعمير حسب نوع المخالفة وحجمها، وتشمل الغرامات، والأمر بالإزالة، والهدم، وإيقاف الأشغال، والسجن.

من المهم استشارة مختص قانوني للحصول على معلومات مُحددة ودقيقة حول مخالفات التعمير في الجزائر، وذلك نظراً لتعقيد قوانين البناء والتعمير وتغيّرها بشكل مُستمر.

الخاتمة

الخاتمة:

من خلال ما سبق يتضح جهد المشرع ومحاولاته المتعددة والمختلفة للقضاء على مخالفات التعمير على المدى البعيد والتخفيف منها على المدى القريب من خلال العديد من النصوص القانونية، واعتماده على مجموعة من الأجهزة المختصة، سواء من خلال التدابير الودية لتسوية البنايات المخالفة للقانون ،أو من خلال معاينة المخالفات عن طريق الأعوان المختصين وتوقيع العقوبة على المخالفين .

فثبت لنا من خلال هذه الدراسة أن العمران يعتبر من أهم الأنشطة التي تستوجب عناية تامة ومراقبة من طرف المصالح الإدارية المختصة لذا نستنتج ما يلي:

ـ أن الواقع الميداني في الجزائر النشاط العمراني يعرف خمولا إداريا وقصورا تشريعيا ،وغياب المبادرة من طرف كل الجهات المعنية بهذا المجال ،أين نجد كل جهة تتهرب من مسؤوليتها ولا تسعى إلى اتخاذ مختلف الإجراءات المنصوص عليها قانونا لضبط الميدان العمراني والتحكم فيه لتفادي الأضرار الوخيمة التي تهدد الفرد والمجتمع .

ـ أن المشرع الجزائري وضح هذه المسائل وقسم الأدوار بين مختلف الهيئات المعنية بالمحافظة على التناسق العمراني لكن الواقع عكس ذلك وكأنه ليس هناك ولا منظومة قانونية تابعة ومتعلقة بالنشاط العمراني لدى الدولة، بسبب واحد هو أن لا جهة تطبق أو تحترم ما هو منصوص عليه قانونا ،مبرر ذلك البنايات الفوضوية المنتشرة في كل رقعة والتي هي في تزايد مستمر وتفيد هشاشة الرقابة التي تمارسها الجهات المختصة والمسؤولة عن كل مخالفات التعمير والبناء .

ـ أنه إذا كان المواطن لا يحترم الأحكام المتعلقة بالعمران، لأنه لا يهدف إلى تحقيق مصلحته الشخصية عن طريق إنجاز بنايات بدون أي قيود حتى ولو تطلب ذلك التعدي على ملكية الآخرين والمساس بالمنظر الجمالي للبناء، وما يثير الاستغراب هو موقف مسؤولي الهيئات المحلية الذين يتم تنصيبهم من أجل عمل وهدف واحد هو وضع القوانين التي تصدر باسم الدولة حيز التنفيذ فعلا .

ـ هذه اللامبالاة هي التي أوصلت الأمور إلى هذا الحد، وأدت إلى انتشار فوضى عمرانية وتعديات على أملاك الدولة ولا أي جهة مختصة تتحرك . وكل طرف يلوم الآخر وينتظر منه التدخل، ويظهر أيضا الدور السلبي الذي تلعبه الهيئات المركزية التي لا تراقب تصرفات المسؤولين المحليين ولا تطلب منهم لا استفسارات ولا تبريرات من مختلف التعديات التي تسجل على إقليم كل بلدية .

ـ رئيس البلدية الذي يوصف بأنه القاضي الأول في إقليم بلديته وهو المسؤول عن الحفظ على النظام العام بكل مؤشراته، فله أن يتخذ أي إجراء يراه مناسبا وضروريا للحفاظ على أملاك الدولة

وتحقيق الاستقرار ومنع الفوضى لكن الواقع المرير وكأنه ليس هناك رؤساء بلديات مما أعطى البلدية صورة إدارة عمومية خاصة فقط بتسيير إداري بسيط ولا وجود للمنتخبين المحليين .

ـ كما تبين أن دور الجهاز القضائي في مجال مخالفات العمران يبقى محدودا نظرا لطبيعة النصوص القانونية التي تخلق إشكالات عملية بسبب تدخل القاضي الإداري لوقف تنفيذ قرار الهدم والنتائج السلبية التي تظهر بعد وقف تنفيذ القرار الذي يجعله غير قابل للتنفيذ مستقبلا .

ـ على هذا الأساس وعلى ما سبق عرضه نقدم بعض التوصيات التي من خلالها:

ـ نناشد المشرع الجزائري بالتدخل الفوري للقضاء أو التقليل من عدد المخالفات التي تسجل كل سنة وفي مختلف البلديات على مستوى الوطن، الأمر الذي أدى إلى استنزاف العقار التابع للدولة عن طريق كثرة البناءات الفوضوية وغير المرخصة التي تتم على أملاك الدولة لا سيما الغابية منها .

ـ أيضا ليست الفائدة في سن المشرع للقوانين بل أيضا في السهر على تطبيقها من جانب الإدارة وخلق ثقافة عمرانية حضرية من جانب المواطن.

ـ ضرورة تجسيد الرقابة والردع الصارم للمخالفات المرتكبة من طرف المصالح المختصة.

ـإلزامية تطوير الإمكانيات والوسائل للحد من تداعيات انتشار الأبنية غير القانونية في قطاع التعمير والبناء .

ـ عدم ترك المجال للإدارة في التعسف في منح الرخص والشهادات وإعادة النظر في توفر أسبب واضحة لرفضها، تفعيل دور شرطة العمران من خلال ضبط المخالفات وتنفيذ الإجراءات ضد المخالفين.

الملاحق

الملاحق

ملحق رقم 01

وصل بتسلم محضر معاينة المخالفة
أو الامتناع عن تسلمه

وصل بتسلم محضر معاينة المخالفة
أو الامتناع عن تسلمه رقم.....بتاريخ.....

بناء على أحكام .....
توجهنا نحن السيد(ة) (الاسم الكامل والوظيفة) يومه..... على الساعة..... عند السيد(ة) ..... الحامل (ة) للبطاقة الوطنية للتعريف الإلكترونية رقم..... بالمحل الكائن..... ووجهنا إليه (ا) نسخة من محضر معاينة المخالفة المرتكبة من طرفه تحت عدد.....المؤرخ في.....

- ☐ تسلم المخالف محضر معاينة المخالفة شخصيا؛
- ☐ امتنع المخالف عن تسلم محضر معاينة المخالفة؛
- ☐ ناب(ت) السيد(ة)[1] ..... بصفته(ا).....الحامل(ة) للبطاقة الوطنية للتعريف الإلكترونية رقم ..... بتسلم محضر معاينة المخالفة نيابة عن المخالف.

توقيع المخالف أو من ينوب عنه **إمضاء العون المكلف بالتبليغ**

[1]- يتعين على المكلف بالتبليغ بيان صفة من تسلم المحضر، ويتعلق الأمر بـ :

- شخص من عائلة المخالف (الاسم الكامل ورقم البطاقة الوطنية للتعريف الإلكترونية) ؛
- المقاول؛
- أحد عمال البناء؛
- كل شخص له علاقة بالمحل موضوع المخالفة.

ملحق رقم 02: أشغال بدون رخصة البناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية
المديرية العامة للأمن الوطني
أمن ولاية.....
محضر رقم:.....بتاريخ .....

محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة.....و يوم.....من شهر.....على الساعة.....
نحن (الإسم، اللقب و الصفة).....المؤهل.
بمقتضى القانون رقم 04 – 05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 90 – 29 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

طبيعة الأشغال التي شرع فيها:

.....

الكائنة ب: (العنوان ، الحي، المدينة)

.....

المخالف: الإسم: ..... اللقب: ..... تاريخ ومكان الميلاد: .....
إبن: .....و إبن: .....
عنوان الإقامة: .....
تصريحات محتملة: .....

إمضاء صاحب الأشغال و ممثله　　إمضاء العون المؤهل

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:
- السيد الوالي
- السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة: رفض الإمضاء –

ملحق رقم 03 : أشغال الهدم بدون رخصة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية
المديرية العامة للأمن الوطني
أمن ولاية.....
محضر رقم:.....بتاريخ .....

محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان التعمير

أشغال الهدم بدون رخصة

سنة.....و يوم.....من شهر.....على الساعة.....

نحن (الإسم، اللقب و الصفة).....المؤهل ،
بمقتضى القانون رقم 04 – 05 المؤرخ في2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 90 – 29 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير، قد قمنا بمراقبة أشغال الهدم وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

طبيعة الأشغال التي شرع فيها:

.....

الكائنة ب: (العنوان ، الحي، المدينة)

.....

المخالف: الإسم: ..... اللقب: ..... تاريخ ومكان الميلاد: .....
إبن: .....و إبن: .....
عنوان الإقامة: .....
تصريحات محتملة: .....

إمضاء صاحب الأشغال و ممثله | إمضاء العون المؤهل

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- السيد الوالي
- السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة: رفض الإمضاء

[1] محضر معاينة ، فرقة شرطة العمران وحماية البيئة

ملحق رقم 04 : احصائيات جريدة الشروق 2016

حسب إحصائيات مديرية الأمن الوطني

3249 مخالفة في تشييد المساكن خلال 2016

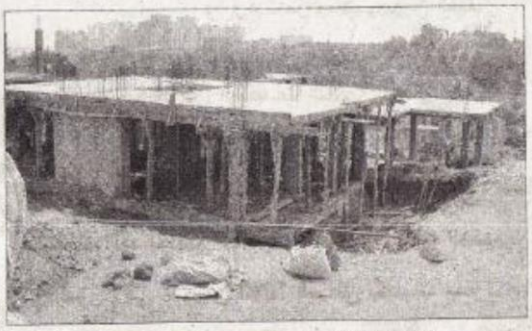
تسرين برغل

كشف عميد الشرطة، زواوي رابح، رئيس مكتب الاتصال لمديرية الأمن العمومي، عن تسجيل 3249 مخالفة بناء على المستوى الوطني خلال شهري جانفي وفيفري، حيث أحصت المديرية شهر جانفي المنصرم 1756 مخالفة، و1493 مخالفة شهر فيفري.

وحسب ما كشفه عميد الشرطة، فإن هذه المخالفات شهدت خلال السنة الماضية ارتفاعا كبيرا، حيث سجل خلالها 15 ألفا و834 مخالفة على مستوى التراب الوطني، وترتكز هذه المخالفات في مجملها في إنجاز بناء بدون رخصة بالنسيج الحضري وعدم مطابقة البناء لمقاييس العمران المعمول بها، فضلا عن التعدي على الملكية العقارية وعلى الأراضي الفلاحية على غرار عملية الحفر بدون ترخيص أي من دون الحصول على سجل تجاري يسمح بالحفر.

إلى جانب هذا، تتم عمليات الهدم بطلب السلطات الإدارية، وأمر من القضاء الذي يتعلق بمخالفة قانون التهيئة والتعمير، وتتصدر قائمة تجاوزات البناء مخالفات الإنجاز بدون رخصة المقدرة بـ14974 مخالفة وكذا عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة والتي سجلت 860 مخالفة، بالإضافة إلى شرطة العمران وحماية البيئة المكلفة بمعاينة مختلف مخالفات البناء.

وأكد زواوي رابح، أنه من خلال هذه المخالفات سجلت وحدات الشرطة والعمران من بين 48 ولاية، 5 ولايات على مستوى التراب الوطني التي تعرف بكثرة بالمخالفات لقواعد العمران بداية من ولاية الجزائر التي تحتل المرتبة



أغلب المخالفات بولاية الجزائر / صورة من الأرشيف

الأولى من حيث المخالفات، حيث وصلت إلى 3577 مخالفة، وفي المرتبة الثانية ولاية ميلة التي سجلت 891 مخالفة، وتليها ولاية سطيف بـ887 مخالفة، وبعدها ولاية عنابة التي أحصت 882 مخالفة وأخيرا ولاية تبسة بـ848 مخالفة. وأوضح رئيس مكتب الاتصال لمديرية الأمن العمومي أن مهام الشرطة لا تزال تعمل وتسهر على مستوى القطر الوطني على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة من أجل المحافظة على جمال المدن والتجمعات السكنية والأحياء إلى جانب هذا تسهر على أن تكون جميع أشكال البناءات مرخصة عن طريق رخص بناء قانونية من خلال منع ومحاربة كل أشكال البناءات الفوضوية والاحتلال غير القانوني للأراضي من أجل القضاء على كل أشكال المساس بقواعد النظافة والصحة العامة عن طريق إجراء معاينات تثبت مخالفة القوانين السارية المفعول.

جريدة الشروق اليومي

الأربعاء 30 مارس 2016

العدد 5054

[1] احصائيات ، جريدة الشروق ، العدد 5054،الصادرة في 30مارس 2016

ملحق رقم 05 : محضر اثبات مخالفة

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

وزارة الداخلـيـة و الجماعات المحلية
و التهيئة العمرانية
المديرية العامة للأمن الوطني
شرطة العمران و حماية البيئـة
قضية رقم: ..... 18.

محضـر إثبـات مخالفـة

قضيـة ضد:

اســـم ولقـــب المـتهم ، ... سـنة ، المهنـــــة ، عنـوان الاقامـة كاملة

الموضـــوع : محضـــر إثبـات مخـالفـة.

- إنه في اليوم .....شهر .....----------
- من سنة ألفين .....----------
- الساعة : الوقت بالضبط .----------
- نحن/ **الإسم واللقب** المسؤول رئيس شرطة العمران و حماية البيئة ----------
- بمساعدة عون الشرطة / ص خ و عون الشرطة/ د ط التابعين للمصلحة.---------
طبقا للمادة:76مكرر5من القانون:04-05 مؤرخ في:04/08/14.المتعلق بالتهيئة و تعمير
- بناءا على دورية أو شكوى أو تعليمة نيابة .....إلخ بخصوص رفع مخالفة عمرانية تتعلق بعدم إحترام شهادة المطابقة.----------
وقائع تنقل العناصر بإختصار لمعاينة ميدانية للبناية ما (ذكر الموقع بدقة)، فتبين لهم أن هذه الأخيرة جاهزة بنسبة 100 % ، (مواصفات البناية) ، التأكد من وجود رخصة البناء غير أنه عند الإطلاع على مخطط البناء الذي بحوزته تبين أن أشغال بناء هذا المسكن غير مطابقة لمخطط البناء الذي بحوزة صاحبه المؤشر من طرف الجهات المعنية -----
وعليه تم إستدعائه المتهم للحضور إلى المصلحة مرفوقا بكامل الوثائق اللازمة للبناء من أجل إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة في حقه.---------- -
سرد الهوية الكامل المخالف .....
=/ سرد جميع تصريحات المخالف حول القضية .....

- ذكر إشارة التوقيع ، بحيث وقع المخالف و وقعنا نحن معه و كذا رئيس الدورية.-------

التكييف:
شـــهادة عـــدم المطابقة

توقيع المخالف | رئيس الدورية | رئيس الوحدة

[1] محضر اثبات مخالفة ، فرقة شرطة العمران و حماية البيئة

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع

القوانين و المراسيم:

1) القانون 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008 ،المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ،ج ر العدد 44، سنة 2008، معدل ومتمم بالقانون 13-08 المؤرخ 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ,

2) قانون الإجراءات الجزائية

3) قانون المالية 2017

4) القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،ج ر، 2011، العدد14

5) القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية 29، الصادرة عام 1990، المعدل والمتمم بالأمر ر قم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة عام 1995 .

6) القانون رقم 90-29 ،المؤرخ في 01 ديسمبر 1990،يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 25، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،المؤرخ في 14 أوت2004، ج ر عدد 51،الصادر في15 أوت 2004 .

7) المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، سنة 2008، العدد 69 .

8) المرسوم التنفيذي رقم 09-156المؤرخ في 02ماي 2009،يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية ورشات البناء وسيرها ،ج ر ،2009، العدد 27

9) المرسوم التنفيذي رقم 91-225المؤرخ في 14 جويلية 1991المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22جويلية 2009،ج ر ،1991،العدد 43

10) المرسوم التنفيذي 06-55 المحدد لشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و كذا إجراءات المراقبة.

التعليمات الوزارية:

11) التعليمة الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009 الصادرة عن وزارة السكن والعمران، بخصوص تطبيق أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها .

الكتب :

12)سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دار هومة،2004.

13) غاي أحمد، الوجيز في تنظيم مهام لشرطة القضائية ،دار هومة، الجزائر، طبعة 2005.

14)جواد كموني، ضبط مخالفات التعمير في المغرب، دار صافي غراف، المغرب، 2014.

15)إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري ،أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر،2014 .

16)قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة، الجزائر، 2016.

17)محمود سمير عبد الفتاح النيابة العامة وسلطتها في إنهاء الدعوى العمومية بدون محاكمة منشأة المعارف 5893

رسائل و مذكرات جامعية :

18)بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص196 .

19)كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر ،باتنة،2008-2009.

20)الصادق بن عزة، الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012-2011

21)بن عنيبة منال ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير ،2020/2019،

22)ولد قاسي تيزيري، حدادي ياسمين، المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، سنة 2020 .

23)شيخي وفاء، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها في ضل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم 2019-2020

24)موالكية طارق، منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء الدفعة السابعة , السنة 2008-2009.

25)فاروق خثيري، لبنى حاج أعمر، مخالفات البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، السنة الجامعية 2012 – 2013.

26)ولد قاسي تيريزي، حدادي ياسمين، المخالفات العمرانية في التشريعي الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2020 .

27)سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014 .

مقالات علمية :

28)بحماوي الشريف ،مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنايات الفوضوية ،مجلة الدفاتر السياسية والقانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014.

29)عزري الزين ،كاهنة مزوزي،"تسوية وضعية البنايات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في اطار القانون 08-15 "،مجلة العلوم الإنسانية ،العدد 3/35، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.

30)بودوح مجدة شهيناز، بوسطلة شهرزاد، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد05، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019.

31)ديرم عايدة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري ،جامعة باتنة.

الفهرس

الفهرس

مقدمة : ..... ب
الفصل الأول : النظام القانوني لضبط مخالفات التعمير في الجزائر..... 6
المبحث الأول : ماهية مخالفات التعمير 7
المطلب الأول: مفهوم المخالفات العمرانية..... 7
الفرع الأول: تعريف المخالفات العمرانية..... 7
الفرع الثاني :الطبيعة القانونية لمخالفات التعمير 9
المطلب الثاني : صور مخالفات التعمير في الجزائر 10
الفرع الأول : مخالفة البناء بدون ترخيص :..... 10
الفرع الثاني : مخالفة عدم مطابقة البناء للرخصة..... 11
الفرع الثالث : الهدم بدون رخصة..... 12
المبحث الثاني : الهيئات والأشخاص المكلفون بضبط مخالفات التعمير:..... 13
المطلب الأول: الهيئات الإدارية المختصة في ضبط مخالفات التعمير 13
الفرع الأول: الإدارة المركزية للتعمير 13
الفرع الثاني : الإدارة اللامركزية للتعمير..... 16
المطلب الثاني : الأعوان المؤهلين قانونا بتقصي مخالفات التعمير في الجزائر: 18
الفرع الأول : أشخاص الرقابة الإدارية العامة (شرطة العمران) 18
الفرع الثاني : أشخاص الرقابة الإدارية الخاصة 19
المبحث الثالث: إجراءات ضبط مخالفات لتعمير في القوانين ذات الصلة..... 24
المطلب الأول: في ظل القانون 90-29 24
الفرع الأول: المعاينة الميدانية 24
الفرع الثاني: تحرير المحاضر 25
المطلب الثاني: في إطار القانون 08-15 المعدل والمتمم..... 25
الفرع الأول: المعاينة الميدانية 26

الفرع الثاني: تحرير المحاضر 26
خلاصة الفصل الأول..... 27
الفصل الثاني : الآثار القانونية والقضائية لمخالفات التعمير 29
المبحث الأول :التسوية الإدارية لمخالفات التعمير :..... 30
المطلب الأول : شروط التسوية..... 30
الفرع الأول : البنايات القابلة للتسوية..... 30
الفرع الثاني : البنايات الغير قابلة للتسوية 33
المطلب الثاني: إجراءات التسوية الإدارية 34
الفرع الأول: تقديم طلب تحقيق المطابقة. 35
الفرع الثاني : دراسة طلب التسوية القانونية : 37
الفرع الثالث : البث في تحقيق طلب المطابقة..... 38
المبحث الثاني :الآثار القضائية لمخالفات التعمير..... 41
المطلب الأول :تحريك الدعوى العمومية في الجرائم العمرانية..... 41
الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة..... 41
الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية بطريق الأداء المبني..... 43
المطلب الثاني : الجزاءات المقررة لمخالفات التعمير 43
الفرع الأول : الجزاءات المقررة في قانون التهيئة والتعمير..... 44
الفرع الثاني : الجزاءات المقررة في القوانين الخاصة..... 46
خلاصة الفصل الثاني 48
الخاتمة:..... 50
الملاحق 53
قائمة المصادر و المراجع..... 59
الفهرس..... 63