

تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير

بوط سفيان

أستاذ بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البلدة -2-

ملخص

إن تجريم أعمال البناء بدون رخصة بأنواعه سواء تشييد البناء من العدم أو توسيعه أو تعديله أو ترميمه جعله المشرع جريمة بناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فلهذا وضع المشرع الجزائي عقوبات على جميع المخالفين لهذا القانون متمثلة في غرامات مالية وقد تصل أحيانا إلى الحبس في حالة العود، وقد خص القانون بعض الأشخاص تتوفر فيهم بعض الصفات وحددهم على سبيل الحصر من أجل معاينة هذا النوع من الجرائم نظرا للطابع التقني لهاته الأخيرة. وهذا كله بغية ردع المخالفين وحتى لا تتفشى ظاهرة البناء غير الشرعي وللمحافظة على القواعد الخاصة بالبناء والتعمير.

Résumé

En vertu de la loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme, les travaux de construction à partir du sol, d'extension ou de modification sont pénalisés et les contrevenants sont passibles d'amendes et d'emprisonnement en cas de récidive.

Cette loi a pour but de dissuader la propagation du phénomène de construction illicite pour la préservation des règles de construction et d'urbanisme en raison de son caractère technique, les constatations de ces infractions sont dévolues exclusivement à des personnes aux critères bien spécifiés par cette loi.

مقدمة

شهدت الأعوام الأخيرة تطورات هائلة في شتى المجالات الحياتية منها النظم الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، مما تطلب تدخل الدولة لتنظيم مسارات هذه المجالات والحريات، ومن بينها التطورات الكبيرة الحاصلة في مجال البناء والتعمير الذي عرف حركية غير معهودة، وقد وصل الأمر إلى تشييد مدن جديدة بأكملها.

هذه الحركية تتطلب تدخل المشرع لوضع قواعد تنظم عملية البناء والتعمير حفاظا على النسق العمراني وجماله الحفاظ أيضا على خصائص كل منطقة من المناطق وعدم تحويل الواجهة المخصصة لها وفقا لما جاء به القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري(القانون رقم 90-25 المؤرخ بتاريخ 1990/11/08 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر لسنة 90 عدد 49) ودون الإخلال بوظائف الفلاحة والصناعة والتراث الثقافي والتاريخي والبيئي، وتتجسد عملية تنظيم الأراضي عن طريق أدوات التعمير خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(حسب نص المادة 16 من القانون رقم 90-29 المؤرخ بتاريخ 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر سنة 1990 عدد 52 فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط المرجعية لمخطط شغل الأراضي) ومخطط شغل الأراضي(المادة 31 من القانون رقم 90/29) وعند انعدامها للقواعد العامة للبناء والتعمير(المادة الثالثة من القانون 90-29).

لقد أصدر المشرع الجزائري مجموعة كبيرة من القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير وذلك للحفاظ على الثروة العقارية وتنظيم عملية البناء والقضاء على كل شخص يريد أن يشيد بناء خارج القوانين المعمول بها، ومع ذلك انتشرت وبحدة ظاهرة البناء الفوضوي القائمة دون مراعاة الأصول الفنية والجمالية للبناء، ولعل أهم أسباب هذه الظاهرة بالإضافة إلى أزمة السكن الذي تعاني منه الجزائر هو أيضا عدم الخوف من العقوبات المقررة عن تشييد البناء دون رخصة، ومن أجل ذلك أردت من خلال هذا البحث الوقوف على تجريم البناء بدون رخصة وإبراز جميع أعمال البناء المحظورة والعقوبات المقررة لها من الجانب الإداري والقضائي. فهل يعتبر تجريم البناء بدون رخصة والعقوبات المقررة له كفيل بردع جميع المخالفين وبرد الأرض لما كانت عليه سابق. وللإجابة على هذا التساؤل أردت تقسيم هذه الدراسة إلى نقطتين الأولى منهما هي البحث في أعمال البناء المحظورة والثانية هي الجزاءات المترتبة عن إخلال الأشخاص بالقواعد المنظمة لرخصة البناء.

المبحث الأول: أعمال البناء المحظورة في التشريع الجزائري

تعد جريمة البناء بدون رخصة جريمة مركبة لأن القانون يستلزم لوقوعها توافر عدة أعمال مادية ذات طبيعة مختلفة، ولا يصلح كل منها لقيام الجريمة منفردة، لأن كل عمل يتكون منه السلوك الإجرامي لهذه الجريمة يعتبر جزءا من ركنها المادي وليس شرطا مسبقا(أحمد مرجان تراخيص البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحدث أحكام القضاء ، دار النهضة العربية للنشر القاهرة 2002 ، ص 147).

ومن ثم فإن الركن المادي لهاته الجريمة مركب من عنصرين هما حظر أفعال البناء الواردة في النصوص القانونية والثاني هو وجوب استخراج رخصة للقيام بعمل من أعمال البناء الواردة في القانون، فعدم الحصول على هاته الرخصة والقيام بأشغال البناء المحظورة يعتبر أساس الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة. وبيان أعمال البناء المحظورة ينبغي التعرّيج ولو بشيء من الاختصار لمفهوم وخصائص رخصة البناء ثم نبين أشغال البناء المحظورة.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

في حقيقة الأمر وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء وهناك من اعتبرها الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء ()
(Henri Jacquet et François Priet : 3^{ème} édition 1998 P 547). وعرفت أيضا بأنها التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال البناء (Philippe Boupisset, Permis de construire, 2^{ème} édition P 17.18)

وقد تم تعريفها أيضا بأنها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه صراحة أو ضمنا الحق للشخص طبيعيا كان أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قام أو توسيع أو تغطية أو تدعيم أو ترميم المباني والتي بموجبها يمكن للسلطة الإدارية المختصة أن تراقب مشروع أو أفعال البناء مع توافقه مع القوانين السارية المفعول (محمد فتحي شحته إبراهيم دباب، الطبعة الأولى 2005. ص 295، 296).

أما المشرع الجزائري فلم يعرف رخصة البناء بل اكتفى بموجب نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 (المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ بتاريخ 2016/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر لسنة 2015، عدد 07) باشتراط هذه الرخصة لكل بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة وطبقا لأحكام المواد 49 و55 من القانون رقم 29/90.

ومن أهم خصائص رخصة البناء أنها قرار إداري والقرار هو كل إفصاح من جانب الإدارة العامة يصدر صراحة أو ضمنا من إدارة هذه المصلحة ابتغاء مصلحة عامة في أثناء قيامها بأداء وظائفها المقررة لها قانونا، في حدود المجال الإداري، ويقصد منه إحداث أثر قانوني ويتخذ صفة تنفيذية، والقرار الإداري وعلى خلاف القوانين فإنه يحدث أثر بمجرد

صدوره، وتتوافر له القوة التنفيذية بغير حاجة إلى إعلان أو نشر (سليمان محمد الطماوي، الطبعة السادسة، 1991 ص 213) فتكون بذلك رخصة البناء عبارة عن قرار إداري يحد من سلطة المالك الفرد على ملكه وتصبح الدولة ضامنة لمتطلبات الحاجة الجماعية للسكن.

كما أن رخصة البناء عبارة عن قرار إداري قبلي أي يصدر قبل الشروع في البناء وهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، كون أن كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع، ففرض الرخصة قبل البناء حتى لا يفسح المجال للأفراد لإقامة بنايات من دون ترخيص فيجب أن يكون الترخيص أو الرخصة قبل البدء في عملية البناء بأنواعها التي سيأتي التفصيل فيها (طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة البلدة 02، لونيبي علي، العدد السابع 2015، ص 207).

كما يجب أن تشتمل الرخصة على تشييد بناية جديدة أو أي تعديل خاص بالبناء وهذا ما يسمى بمضمون القرار الإداري الذي يكون عبارة عن عمل إيجابي من صاحب البناء إما بناء أو أي تغيير آخر يعتبر من لواحق البناء.

فحتى يتحقق الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة فيجب أن يكون البناء وقع بدون ترخيص قبلي وسابق لعملية البناء من الجهة المختصة، وذلك كون أن مالك البناء لم يقيم باستخراج ترخيص البناء بالطريق الذي حدده القانون لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ففي هاته الحالة فقط تقوم في حقه جريمة البناء بدون ترخيص، فهناك أفعال بناء محظورة نص عليها المشرع الجزائي سيأتي بيانها في النقطة الآتية .

المطلب الثاني: أفعال البناء المحظورة المنصوص عليها في التشريع الجزائي

إن الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص كما أسلفت هو عدم الحصول على ترخيص للبناء وهذا الحضر لا يشمل فقط عملية تشييد البناء الجديد فحسب بل يتعداه إلى أكثر من ذلك و هو ما نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 بأن أعمال البناء المحظورة هي كما يلي :

الفرع الأول : إنشاء المباني الجديدة

ويقصد بإنشاء المبنى هو التحول من حالة العدم إلى استحداث وإيجاد وبداية البناء وإقامته لأول مرة، ويعني أيضا استحداث المباني أو البدء في إنشاءها لأول مرة، وذلك مثل وضع الأساسات لأول مرة، وبمعنى آخر إيجاد بناء لم يكن موجودا من قبل كله أو

بعضه (محمد فتحي شحته إبراهيم دباب، المرجع السابق، ص 206) ، وتعتبر هذه الصورة هي الأكثر انتشارا في المجتمع الجزائري وهو إقامة بناء جديد دون الحصول على رخصة بناء.

وقد اعتبرت المادة 52 من القانون رقم 29/90 الحصول على رخصة البناء شرطا أساسيا لتشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، والمشرع الجزائري لم يفرق بين الأشخاص العامة أو الطبيعية فأوجب هذا الشرط على الجميع واستثنى فقط البيانات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء (المادة 53 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير).

وفي إنشاء البناء يستوي أن يكون البناء مشيدا فوق سطح الأرض مثل المنازل والعمارات أو مشيد تحت سطح الأرض مثل الأنفاق ومحطات المترو والمستودعات، ولا يهم نوع المبنى سواء كان منزلا أو فيلا أو عمارة، ولا يهم غرض إنشاء المبنى سواء كان للسكن أو للعمل أو للتجارة أو التجهيز الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات وهو ما نصت عليه المادة 02 من القانون رقم 15/08 (القانون رقم 15/08 المؤرخ بتاريخ 20/06/2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر لسنة 2008، عدد 44)، فيكفي لقيام الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة أن يقوم أي شخص بتشييد بناء جديد بالمفهوم المذكور أعلاه.

الفرع الثاني: توسيع أو تعلقة أو تدعيم أو ترميم بناء قائم

هذه الأفعال من البناء تتطلب أيضا ترخيصا أو رخصة من الجهات الإدارية المختصة من أجل القيام بها وهذا ما نصت عليه المادة 52 من القانون رقم 29/90 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

أولا- توسيع البناء وتعديله:

يلاحظ أن هذا الفعل لم ينص عليه المشرع صراحة بهذا اللفظ وإنما نص عليه في المادة 52 من القانون 29/90 بلفظ تمديد البنايات الموجودة وفي المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 بلفظ تحويل البناية تتضمن أشغال تغيير وعادة ما يكون التمديد من أجل توسيع البناء وكذلك الشأن بالتحويل ويقصد به التكبير أي زيادة مساحة أو حجم البناء أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو حجم أكبر، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين شقتين وجعلها شقة واحدة. (عبد الحميد الشواربي الطبعة الخامسة 1997، ص 18).

والتوسيع آثاره خطيرة على البناء فنجد بعض الأشخاص في سكناتهم الخاصة أو حتى في العمارات يلجأ إلى توسيع وتعديل البناء وذلك بإزالة حائط دعم أو عمود دعم بغرض توسيع الغرفة أو المطبخ دون أن يعلم أن هذا يشكل خطرا على المبنى لذلك أوجب المشرع ضرورة الحصول على رخصة من أجل توسيع أو تعديل أي بناء حتى لا تتسبب في خطر هدم البناء خاصة إذا مست الأعمدة أو الجدران المدعمة للبناء فلهذا المشرع جعل هذا الفعل الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة.

ثانيا- التعلية:

وإن كان المشرع الجزائري لم ينص صراحة على هذا الفعل عكس ما كان عليه الشأن بموجب المادة 50 الملغاة من المرسوم التشريعي رقم 07/94 (المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المؤرخ بتاريخ 18 ماي 1994، ج ر لسنة 1994، عدد 34، الذي تم إلغاء بعض مواد بموجب القانون رقم 06/04 المؤرخ بتاريخ 14 أوت 2004، ج ر لسنة 2004، عدد 51) التي اعتبرت عدم احترام الارتفاع المرخص به مخالفة من مخالفات البناء فإن التعلية أيضا تعتبر عنصرا هاما من عناصر الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة، والتعلية هي الارتفاع بالمبنى القائم إلى أكثر من الارتفاع المرخص به، أو الزيادة بالبناء على المباني القائمة أو بمعنى بسيط هو زيادة طوابق البناء القائم إلى أكثر من العدد المرخص به. (محمد عزمي البكري، الطبعة الأولى، 1988، ص 58).

وهذا الفعل ينبغي أن ينص عليه صراحة المشرع الجزائري لأنه وفي ظل أزمة السكن الحادة لجأ المواطنون إلى تعلية المباني مع عدم تحمل البناء لهذه التعليلات الأمر الذي ينتج عنه انهيار المبنى وخسارة في الأرواح وتتاثر حتى الدولة من جراء ذلك اقتصاديا وبشريا. ولذلك يتعين منع أي تعلية بدون ترخيص بعبارات واضحة وصريحة بعد دراسة الأعمدة والجدران والتأكد من إمكانية إضافة طوابق دون ضرر على البناء وفي بعض الأحيان يكون البناء متين ولا يسبب أي ضرر إذا تمت التعلية فوّه لكن القوانين تمنع الارتفاع فوق حد معين وفق ما هو محدد بموجب مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ثالثا- تدعيم البناء:

وقد نص عليها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 52 من القانون رقم 29/90 بقوله و لإنجاز جدار صلب للتدعيم ، و التدعيم يكون مثلا في تدعيم وترميم الأساسات المعيبة، ترميم الشروخ بمباني الحوائط وجبر الأجزاء المتآكلة أو المتفككة أو تقوية الأعمدة

الحاملة لأجزاء البناء، أو تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب التآكل أو الاهتزازات، أو تدعيم وترميم درج السلم (محمد فتحي شحته إبراهيم دباب، المرجع السابق، ص 258).

رابعاً- تغيير واجهة البناء:

ويقصد بتغيير الواجهة هو كل تعديل لواجهة المبنى من الخارج، أما من الداخل كإعادة طلاء المبنى من الداخل مثلاً فلا يحتاج إلى رخصة لعدم وجود نص ينص على ذلك، وسبب فرض المشرع الجزائري لوجوب الحصول على رخصة من أجل تغيير الواجهات حتى لا يؤثر ذلك على جمال وتناسق الواجهات فتكون كل واجهة مختلفة عن الأخرى و حتى يحافظ على الطابع العمراني لكل منطقة.

وهذا منصوص عليه بموجب نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المذكور آنفاً، إلا أن المشرع الجزائري لم يبين لنا الأعمال التي يجب فيها رخصة من أجل تغيير الواجهات عكس المشرع المصري الذي ذكرها بالتفصيل بموجب المادة 39 من قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 (إبراهيم عبد الخالق، الطبعة الأولى، 2013 ، ص 135).

فهاته هي أعمال البناء المحظورة في التشريع الجزائري، والتي يستلزم للقيام بها الحصول على رخصة بناء من الإدارة المختصة بذلك، إلا أنه كانت هناك أعمال أخرى متعلقة بالبناء أو مصاحبة لعملية البناء قد قرر لها المشرع الجزائري عقوبات بموجب نص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهمة المهندس المعماري (المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ بتاريخ 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر سنة 94، عدد 32 والتي حدد المشرع بموجب المادة 50 منه بعض العقوبات على بعض أعمال البناء المتمثلة فيما يلي:- تعديل الواجهة: 500 دج - إنجاز منفذ: 700 دج - عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.- عدم وضع اللافتة المبيّنة لمرجع البناء: 200 دج - عدم التصريح بفتح ورشة أو إتمام الأشغال: 200 دج) الملغى بموجب القانون رقم 06/04 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 (القانون رقم 06/04 المؤرخ بتاريخ 14 أوت 2004 يتضمن إلغاء المرسوم التشريعي رقم 07/94 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة المهنة المعماري، ج ر لسنة 2004، عدد 51)، وقد ألغى المشرع الجزائري هذه المادة وأخضع هذه الأعمال ضمن القواعد العامة المنصوص عليها بموجب المادة 77 من قانون 29/90 التي نصت على هاته الأعمال بصفة العموم.

فالركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة هو الفعل الإيجابي الذي يقوم به الفاعل من أفعال البناء المذكورة آنفاً دون حصوله على رخصة حتى ولو كان البناء موافقاً للقوانين

المعمول بها، لأن الفاعل في هذه الجريمة يأتي الفعل المنهي عنه بحركة مادية إرادية وهي على سبيل المثال إقامة بناء أو تعديله أو توسيعه دون الحصول على رخصة بناء وبذلك فهو يسعى بها من وراء ذلك بلوغ نتيجة معينة.

أما الركن المعنوي لهاته الجريمة هو اتجاه إرادة الفاعل أو الباني إلى البناء مع عدم امتلاكه لرخصة بناء فهذا يكفي لإثبات الركن المعنوي لهاته الجريمة.

المبحث الثاني: معاينة جريمة البناء بدون رخصة والجزاء المترتبة عنها

هناك عدة أشخاص وعدة هيئات أناط بهم المشرع الجزائي مهمة معاينة جرائم رخصة البناء وتحرير محاضر بذلك وإرسالها إلى الجهات الإدارية أو القضائية المختصة لاتخاذ التدابير اللازمة والتي من ضمنها العقوبات المقررة لذلك، وهذا ما سيتم بيانه في ما يلي:

المطلب الأول: الأشخاص المؤهلين لمعاينة جريمة البناء بدون رخصة ومهامهم

في هذه النقطة نبين الأشخاص الذين خولهم القانون معاينة جريمة البناء بدون رخصة بأنواعها ويتم بيان أيضا مهام هؤلاء الأشخاص في نفس المجال في الفرعين المواليين :

الفرع الأول : الأشخاص المؤهلين لمعاينة جريمة البناء بدون رخصة

نصت المادة 73 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ثلاث أشخاص مؤهلين لذلك وهم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المفوضين ولهم في ذلك زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة، ويمكنهم أيضا طلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

كما يمكن أيضا للجمعيات التي تشكلت بصفة قانونية طبقا لنص المادة 74 من القانون رقم 29/90 أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير، بموجب المرسوم التنفيذي 55/06 (المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر لسنة 2006، عدد 06) فقد حدد المشرع شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة وهي كالاتي:

أولا: مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم

25/91 (المرسوم التنفيذي 225/91 المؤرخ بتاريخ 14 جويلية 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال

المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج ر لسنة 1991، عدد 34) المتعلق بالقانون الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن فقد نصت المادة 94 من نفس المرسوم التنفيذي على أن مفتشو التعمير يعينون من بين:

- أ- المهندسين المعماريين الذين لهم ثلاث سنوات من الخدمة بهذه الصفة.
- ب- التقنيين السامين والتقنيين الذين لهم تباعا خمس وسبع سنوات من الأقدمية بهذه الصفة.
- ثانيا: المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة السكن والعمران، ويعينون من بين الآتي:
 - أ- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
 - ب- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
 - ت- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.
 - ث- المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

- ج- التقنيين السامين (في البناء) ذوي خبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- ثالثا: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ويعينون من بين الآتي:
 - أ- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
 - ب- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
 - ت- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدني ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير. ويعين كل هؤلاء بموجب قائمة اسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفون بالجماعات المحلية والعدل والتعمير وهذا بمقتضى نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المذكور أعلاه.

- رابعا: ضباط أعوان الشرطة القضائية والمحددین حسب نص المادة 15 من الأمر رقم 155/66 (الأمر رقم 155/66 المعدل والمتمم الصادر بتاريخ 02 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر لسنة 1966، عدد 48) و هم: رؤساء المجالس الشعبية البلدية الذين سبق بيانهم وضابط الدرك ومحافظو الشرطة وذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات على الأقل ومفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل وضباط الصف التابعين لمصالح العسكر الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني و وزير العدل.

كما تم مؤخرا تفعيل دور شرطة العمران التي تعتبر فرع تابع لجهاز الأمن الوطني وهي تابعة لهيكلية مديرية الأمن العمومي بالمديرية العامة للأمن الوطني المكلفة بالسهر على حفظ النظام العام، وهي مصلحة متخصصة في جرائم العمران (يهي محمد، مذكرة ماجستير، سنة 2011، ص 111 و112).

الفرع الثاني: مهام الأشخاص المؤهلين لمعاينة جريمة البناء بدون رخصة

يتمتع هؤلاء الأعوان والأشخاص المخول لهم قانونا معاينة جرائم البناء بدون رخصة وأنواعها بعدة مهام منها ما يلي:
أولا- مراقبة الوثائق:

ويقصد بذلك وفقا لما نصت عليه المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 55/06 المذكور أعلاه التحقق من وجود الوثائق القانونية المذكورة والبنية المرخصة للأشغال التي شرع فيها، أو مطابقة هذه الأشغال التي شرع فيها مع أحكام الوثائق المسلمة.

ويتعين على هؤلاء الأشخاص المؤهلين قانونا لمعاينة مخالفات البناء أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنيات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة وذلك من أجل معرفة مدى تطابقها مع التشريعات والتنظيم المعمول بهما (المادة 05 من المرسوم التنفيذي 55/06 والمادة 43 من القانون رقم 29/90) وعليهم عند الاقتضاء أن يطلبوا الوثائق التالية: - التصريح بفتح الورشة- رخصة البناء- رخصة الهدم عند الاقتضاء (المادة 06 من المرسوم التنفيذي 55/06).

ويمكن أن تتم المراقبة ليلا وأثناء أيام الراحة والعطل وتكون بشكل فجائي وهذا حتى لا يستغل الوضع من يشيد بنائه بدون ترخيص ويقوم بأعماله في أوقات الراحة فقط (المادة 08 من المرسوم التنفيذي 55/06). ويزود هؤلاء الأعوان المكلفون بالمراقبة بتكليف مهني يسلمه حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي ويصدق عليه كاتب الضبط على الجهة القضائية المختصة على التكليف المهني (المادة 11 من المرسوم التنفيذي 06-55). ويمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصان إقليميا على التوالي في إطار أحكام المادة التاسعة من نفس المرسوم التنفيذي سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات (المادة 10 من المرسوم التنفيذي 55/06).

ثانيا- تسخير القوة العمومية للقيام بعملهم:

إن تسخير القوة العمومية يعني أنه يمكن للأعوان المؤهلين قانونا لمعاينة مخالفات البناء والتعمير الاستعانة بالقوة العمومية الشرطة أو الدرك من أجل إنجاز مهامهم في حالة

عرققتها وعدم احترامهم من طرف المواطنين وهذا طبقا لنص المادة 76 مكرر 01 من القانون رقم 29/90 التي تنص على أنه يمكن الأعوان المذكورين في المادة 76 مكرر أعلاه الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.

ونصت المادة 13 من المرسوم 55/06 على أن الدولة تحمي الأعوان المؤهلين أثناء مهمتهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم، فلو تعرض أحد لهم يمكنهم الاستعانة برجال الشرطة أو الدرك من أجل دفع هذا التعرض عنهم.

ولكن هؤلاء الأعوان المذكورين أعلاه ليسوا مؤهلين لدراسة ومراقبة ملفات البناء والتعمير والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذويهم وأفراد عائلاتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى (المادة 145 من المرسوم التنفيذي 55/06)، وهذا حتى لا تكون هناك محاباة أو وساطة ولا يتم الكشف عن المخالفة.

ثالثا- تحرير محاضر المعاينة:

إن أهم عمل أو مهمة يقوم بها هؤلاء الأعوان المؤهلين لمراقبة مخالفات البناء هو تحرير المحاضر عند معاينة المخالفة، يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف (المادة 76 مكرر 02 من القانون رقم 05/04 المؤرخ بتاريخ 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر لسنة 2004، عدد 51) وتحرر هذه المحاضر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا (المادة 15 من المرسوم التنفيذي 55/06) ونموذج هذه المحاضر ملحق بالمرسوم التنفيذي 55/06 (يحتوي هذا المحضر على اسم الولاية والبلدية ورقم المحضر وتاريخ تحرير المحضر وحتى ساعته واسم ولقب وصفة العون الذي حرره وطبيعة الأشغال التي شرع فيها ومكانها بالضبط واسم ولقب وتاريخ ميلاد وعنوان المخالف وتصريحاته وفي آخر المحضر إمضاء العون المؤهل الذي عين المخالفة وإمضاء صاحب الأشغال أو ممثله وفي حالة رفض الإمضاء يشار إلى ذلك).

وهناك ثلاث نماذج لمحاضر المخالفات أشارت إليها المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06 وهي كالاتي:

أ- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء وهذا يعني أن صاحب البناء لا يملك ولم يتحصل على رخصة البناء.

ب- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة: بمعنى أن صاحب البناء تحصل من الإدارة على رخصة بناء إلا أنه لم يتقيد بهاته الرخصة وشرع في البناء بخلاف ما هو موجود في هاته الرخصة وهاته أيضا تعتبر من مخالفات البناء.

ج- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون الحصول على رخصة هدم: لأن حتى عملية الهدم يتطلب فيها رخصة نظرا لخطورتها.

وعندما ينتهي العون من تحرير محضر المعاينة يقوم بإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة من تاريخ تحريره (المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90). وفي حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المحضر ويرسله مباشرة إلى الجهة القضائية المختصة، ونسخة أخرى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى كذلك 72 ساعة (المادة 76 مكرر 05 من نفس القانون والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06). ويجب أيضا أن يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه، وترسل نسخة من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقها (المادة 19 من المرسوم التنفيذي 55/06).

المطلب الثاني : الجزاءات المترتبة عن البناء بدون رخصة

إن الجزاءات المترتبة عن البناء بدون رخصة تختلف باختلاف الجهة التي أوقعت الجزاء فقد تكون الإدارة وقد يكون القضاء ولهذا ساقسم هذا العنوان إلى نقطتين الأولى أخصه إلى الجزاء الإداري المتمثل في الهدم وفي النقطة الثانية المتابعة القضائية.

الفرع الأول: الجزاء الإداري (الهدم)

إن المشرع الجزائري ومن خلال نص المادة 76 مكرر الفقرة 02 من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا سلطة إصدار قرار إداري بهدم البناء الذي تم دون رخصة بناء وهذا في أجل ثمانية أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة المحرر من طرف العون المختص، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي عن إصدار قرار الهدم في الأجل المحدد آنفا، فإن مهمة إصدار قرار الهدم تعهد إلى الوالي لإصداره في غضون أجل لا يتعدى ثلاثين يوما من تاريخ استلام المحضر المثبت للمخالفة.

ومن خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري منح سلطة واسعة للإدارة ممثلة في السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي والسيد الوالي في إصدار قرار هدم البناء الذي تم دون رخصة وهذا انطلاقاً من كثرة البناءات دون رخصة في وقتنا الحالي وقد كانت الإدارة سابقاً مجبرة على اللجوء إلى العدالة من أجل الحصول على حكم قضائي يقضي بوقف أشغال البناء المشيد دون ترخيص وكان هذا طبقاً لنص المادة 76 من القانون رقم 29/90 المعدلة والتي تنص على أنه: (في حالة أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن السلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقاً لإجراءات القضاء الاستعجالي)، ونلاحظ هنا وجوب رفع دعوى في القضاء الاستعجالي من أجل استصدار أمر يقضي بوقف أشغال البناء وليس الهدم، فالتعديل الجديد يتماشى وتطورات المجتمع لأنه لو انتظرت الإدارة صدور الحكم بالهدم أو وقف الأشغال لكان البناء قد تم ثم يصعب بعد ذلك تنفيذ حكم الهدم.

كما أن المادة 76 مكرر 04 المذكورة أعلاه جعلت تكاليف عملية الهدم على عاتق المخالف ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية بما فيها الحجز على المنقول أو العقار أو حجز ما للمدين لدى الغير، وتنفذ عملية الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي.

ويمكن للمخالف معارضة قرار الهدم المتخذ من قبل سلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة، لكن ذلك لا يعلق ولا يوقف تنفيذ إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية (المادة 76 مكرر 04 الفقرة 06 من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90)، واعتقد أنه يمكن للمخالف رفع دعويين قضائيتين الأولى أمام قاضي الموضوع تتعلق بالبت في مدى مشروعية قرار الهدم الصادر عن الإدارة والثانية أمام القاضي الاستعجالي من أجل وقف تنفيذ قرار الهدم إلى غاية الفصل النهائي في دعوى الموضوع.

والمشرع الجزائري يقصد بتنفيذ قرار الهدم حتى ولو تم رفع دعوى أمام القضاء أنه لا يكون وقف تنفيذ قرار الهدم بطريقة آلية بمجرد رفع الدعوى، إلا أنه من حيث الواقع المعاش نجد هناك عدد هائل من البناءات التي لا يتوفر أصحابها على رخص البناء مع العلم أن هذه البناءات مطابقة لقواعد البناء والتعمير وقد تكون فخمة إلا أن أصحابها لا يملكون رخصة بناء إلا أن الإدارة لا تصدر في حقهم قرار بهدم البناء، وإن أصدر القرار لا ينفذ، بل بالعكس فالمشرع في كل مرة يمنح الفرصة لهؤلاء المشيدون بدون رخصة فرصة تسوية بناياتهم

وصدر قانونا بذاته في هذا الصدد من أجل التسوية وهو القانون رقم 15/08 (القانون رقم 15/08 الصادر بتاريخ 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر لسنة 2008، عدد 44)، ومن أهم ميزات هذا القانون هو تسويته للوعاء العقاري والبناء بأثر رجعي بمعنى الأرض المشيد عليها البناء والبناء تسوى وضعيتهما معا (عيسى بن دوحه، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق سنة 2011، ص 98).

الفرع الثاني: المتابعة القضائية

كما أسلفنا أعلاه فإنه قد كان في السابق على الإدارة وحتى تصدر قرار الهدم أو وقف أشغال البناء المشيدة بدون ترخيص أن تحصل على حكم قضائي يقضي إما بهدم أو وقف البناء وهذه تعتبر دعوى قضائية مدنية أمام القضاء الإداري، أما حاليا وبعدها منح المشرع الجزائري الحق للإدارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في إصدار قرار الهدم فإن هذا النوع من الدعاوى يصبح بدون جدوى ويعتبر مضیعة للوقت لأن نفس القرار الذي يصدره القاضي المختص يمكن لهما إصداره في وقت أقل وبأقل تكلفة ولذلك فلن نتكلم عن الدعاوى القضائية المدنية بصفة عامة وإنما سنتكلم عن المتابعات الجزائية التي يحكمها قانون الإجراءات الجزائية الجزائري.

أولا- تحريك الدعوى العمومية:

يتم تحريك الدعوى العمومية المتعلقة بجرائم البناء بدون رخصة أو البناء المشيد والمخالف لرخصة البناء من طرف النيابة العامة أو عن طريق الإدعاء المدني.

أ- تحريك الدعوى العمومية عن طريق النيابة العامة: كما سبق وأن بينته سابقا إن العون المكلف والمؤهل بتحرير محضر إثبات مخالفة البناء يقوم بإرسال المحضر إلى السيد وكيل الجمهورية طبقا لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 التي تنص على الآتي: (بعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة).

وفي هاته الحالة وبعدها يطلع وكيل الجمهورية على المحضر الذي لا يمكن الطعن في صحته إلا بالتزوير وهو محضر رسمي فإنه يقوم بتوجيه الاتهام للمخالف بتهمة البناء بدون رخصة طبقا لنص المادة 77 من القانون رقم 29/09 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهنا يتم تحريك الدعوى العمومية من طرف وكيل الجمهورية.

ب- تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإيداع المدني: نصت المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: (يجوز لكل شخص متضرر من جناية أو جنحة أن يدعي مدنيا بأن يتقدم بشكوى أمام قاضي التحقيق المختص). إذن فيمكن الإيداع مدنيا من طرف أي شخص متضرر من أي جريمة أمام السيد قاضي التحقيق لكن المشرع الجزائري منح حق الإيداع في جرائم البناء طبقا لنص المادة 74 من القانون رقم 29/90 لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها في مجال التهيئة والتعمير.

إذن فجميع الجمعيات التي تعمل في إطار تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط لها الحق في رفع شكوى أمام الجهات القضائية المختصة، إذا لم تقم الإدارة بتحرير محاضر تثبت مخالفات البناء، فلها الحق في المطالبة بذلك والتأسيس كطرف مدني للمطالبة بالتعويضات عن المخالفات المرتكبة ضد التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير.

ثانيا- التدابير والعقوبات:

إن الجهات القضائية المختصة تقوم إما باتخاذ تدابير أو توقيع عقوبات ضد من يشيد البناء بدون رخصة بغرض التصدي لجرائم البناء بدون رخصة ولردع كل شخص يحاول أن يقوم بذلك:

أ- التدابير: إن المشرع الجزائري منح الحق للقاضي الجزائري في اتخاذ بعض التدابير غير العقوبات المنصوص عليها في القانون، هذه التدابير تتمثل إما في مطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجد تحده، وهذا بموجب نص المادة 76 مكرر 05 الفقرة الثانية من القانون رقم 05/04 المعدل للقانون رقم 29/90 والتي تنص: (...في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحده...). وهذه المادة صريحة كون أنها تمنح الحق للقاضي الجزائري في اتخاذ تدابير إما المطابقة أو الهدم الجزئي أو الكلي وهذا لأن الدعوى العمومية من اختصاص القاضي الجزائري وليس من اختصاص القاضي المدني، ولكننا في الواقع لا نجد قاضي جزائي يحكم بهذه المادة مع صراحتها، وإذا طالبت الإدارة أو الجمعيات المؤسسة كطرف مدني في القضية بالهدم فإن القاضي يجيب بعدم الاختصاص ويصرح أن صلاحية إصدار حكم بالهدم أو المطابقة هي من اختصاص القاضي المدني.

وعليه فإنني ألتمس من القضاة المكلفين بالأقسام الجزائية سواء المخالفات أو الجنح أن يصدرُوا أحكاماً تتعلق بالهدم الكلي أو الجزئي أو المطابقة للبناء المشيد بدون رخصة لأن هذا من صلاحياتهم بموجب المادة 76 مكرر 05 الفقرة الثانية، ولا يكتفوا فقط بالعقوبات المتمثلة في الغرامة، والجهة الإدارية المتمثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي هي المكلفة بتنفيذ الحكم القاضي بالهدم.

ب- العقوبات: إن العقوبات الجزائية المقررة لجريمة البناء بدون رخصة أو ردها المشروح الجزائي في نص المادة 77 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على أنه: يعاقب بغرامة تتراوح بين 3000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها).

ويمكن الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة.

فكل شخص قام بأشغال بناء أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون أي القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير كأن يقوم بالبناء بدون رخصة أو الهدم دون رخصة أو البناء مع مخالفة رخصة البناء أو مخالفة القواعد العامة للبناء أو مخالفة قواعد مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فإنه يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و300.000 دج، فبعدما تم بيان خطورة أشغال البناء بدون رخصة والأخطار المترتبة عنه والتي قد تصل إلى المخاطرة بحياة مشيد البناء أو الغير فإن العقوبات المقررة لهذه الأفعال لا تتناسب إطلاقاً مع حجم خطورة الأفعال، في حين نجد أن المشرع المصري مثلاً ومن خلال نص المادة 102 من القانون رقم 119 لسنة 2008 (إبراهيم عبد الخالق، المرجع السابق، ص108): (أنه يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التي تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاث أمثال هذه القيمة، كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة...). فالمشرع المصري جعل من العقوبة رادعة ويمكن أن تصل إلى حد

خمس سنوات، وهذا نظرا لخطورة هذه الأفعال التي قد يترتب عليها المساس بحياة أو صحة و سلامة الأشخاص. كما أن المشرع الجزائري بموجب نص المادة 77 من القانون رقم 29/90 جعل من العقوبة عامة على كل شخص يخالف أحكام القانون رقم 29/90 في حين أن المشرع المصري أورد عدة عقوبات على عدة أعمال متعلقة بالبناءات والعقوبات متفاوتة بين كل عمل وآخر. كما أن المشرع الفرنسي أيضا نوع من العقوبات باختلاف أشغال البناء التي تمت دون ترخيص، فكل بناء غير مصرح به فيه عقوبة مالية تقدر من 1200 أورو إلى 6000 أورو، وهذا بموجب المادة ل- 4/480 من قانون التعمير الفرنسي (Jean - François Davignon, Droit de l'urbanisme lexisnex, 3^{eme} édition paris 1999 PP320- 321). وإذا كان هناك وقف للأشغال من طرف المحكمة ومع ذلك واصل المخالف عملية البناء أو الهدم بدون رخصة فإن العقوبة تصل إلى 75.000 يورو ومدة الحبس إلى 03 أشهر، فقد نص المشرع الفرنسي على مختلف الحالات أما المشرع الجزائري فقد أجملها في نص واحد يتعلق بمخالفة أحكام قانون التهيئة والتعمير.

والمشرع المصري من خلال نص المادة 50 من القانون رقم 119 لسنة 2008 (إبراهيم عبد الخالق، المرجع السابق، 143) فقد بين حالات العود والتي تكون إما بعد الأمر بوقف الأشغال الصادر من المحكمة أو الإدارة ومع ذلك يواصل المخالف عملية البناء، إلا أن المشرع الجزائري بموجب نص المادة 77 الفقرة الثانية من القانون رقم 25/90 فقد نص على تشديد العقوبة في حالة العودة إلى المخالفة وهي الحبس من شهر إلى ستة أشهر، والعقوبة هاته ليست فقط ضد مالك البناء وإنما حتى ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة.

فيكون المشرع الجزائري قد أجمل العقوبة وجعلها واحدة ضد جميع مخالفات البناء التي تتجاهل أحكام القانون رقم 29/90 أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامه عكس ما كان عليه في المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 الملغاة التي فصلت في العقوبات وأظن أنه حسنا فعل المشرع بإلغاء هاته المادة كون العقوبات المقررة بشأنها تكاد لا تساوي شيء في وقتنا الحالي، ولكن المشرع الجزائري تدارك الأمر بموجب القانون رقم 15/08 وجاء بمواد قانونية تحتوي على عقوبات مشددة، لكنه لم يرقم بإلغاء المادة 77 من القانون رقم 29/90 ولم يرقم بتعديلها صراحة فتبقى هي الأخرى سارية المفعول خاصة أن الكل

يجمع أن القانون رقم 15/08 هو قانون مؤقت جاء لتسوية وضعية معينة يسري لمدة 05 سنوات وهذا بموجب المادة 94 منه التي تنص «يتهيئ سريان مفعول إجراءات مطابقة البناء وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية». لكن الحق أن العقوبات المقررة في هذا القانون تعتبر رادعة نوعا ما بالنظر إلى المادة 77 السالفة الذكر فوجد مثلا نص المادة 79 من القانون رقم 15/08 تعاقب من شيد بناء بدون رخصة بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج وكل من يحاول التشييد بدون رخصة، وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس من 06 أشهر إلى سنة. وجاءت المادة 74 من نفس القانون التي تعاقب بالحبس من 06 أشهر إلى سنتين وبغرامة من 100.000 دج إلى مليون دينار كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، وحقيقة قد شدد هذا القانون في العقوبة عندما يقوم هذا يؤثر أيما تأثير على العمران والنظرة الجمالية للتعيمير.

وعاقبت المادة 75 منه الشخص الذي يقوم بالبناء داخل تجزئة لم يحصل صاحبها على رخصة تجزئة بغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج، وتطبق نفس العقوبة المذكورة بموجب المادتين 74 و75 على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمدني و الطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة. وإذا تحصل صاحب البناء على رخصة بناء ولم ينجز البناء في الأجل المحدد في الرخصة فإنه يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج وهو ما نصت عليه المادة 78 من القانون رقم 15/08.

خاتمة

إن تجريم البناء بدون رخصة يعتبر عين الصواب نظرا لخطورة هذه الأفعال التي يعتقد الكثير أنها أفعال هينة خاصة إذا كان البناء فوق أرض خاصة، إلا أن عواقبها وخيمة تمس بسلامة وأمن المخالف والغير وحتى البناءات المجاورة لها، وتتحقق هذه الجريمة بمجرد الشروع في أعمال البناء أو التعديل أو الترميم أو التوسيع في البناء دون الحصول على رخصة من الجهات الإدارية المختصة وفقا لما نص عليه القانون رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15، ولهذا الغرض فقد وضع المشرع الجزائري أشخاص مؤهلين لمعاينة و مراقبة هذه المخالفات بأنواعها وقرر عقوبات إدارية وجزائية للحد من هذه الجريمة.

فيمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي الأمر بوقف أشغال بناء أو حتى القرار بهدم البناية التي شيدت دون رخصة، كما يمكن أيضا للقاضي الجزائي أن يأمر بمعاينة الفاعل كما هو منصوص عليه بموجب المادة 77 من القانون رقم 29/90 أو حتى الهدم، إلا أننا نجد أغلب الأحكام القضائية الجزائية تكتفي بإصدار عقوبات تتمثل في الغرامة فقط دون تقرير الحكم بهدم البناية، مما أدى إلى انتشار هذه الجريمة واستخفاف الأشخاص بهذه العقوبات التي لا تعتبر رادعة إطلاقا، ولهذا أقترح تشديد العقوبات المقررة لجميع المخالفين وتخصيص مواد قانونية مستقلة تتعلق بكل جريمة من جرائم البناء على حدة ولا نكتفي بنص المادة 76 مكرر 05 الفقرة الثانية من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 والمادة 79 من القانون رقم 15/08 المذكورة أعلاه فقط الذي جاء عاما وسوى بين جميع أغلب جرائم البناء. وأخيرا فرغم هذه النقائص إلا أنه يبقى فرض رخصة البناء قبل القيام بأي عمل من أعمال البناء هو إجراء لضمان الرقابة على حركة البناء والتوسيع العمراني، وهذه حماية لأمن وسلامة الأشخاص وكذا حماية للبيئة والممتلكات الثقافية.

المراجع

- 1- أحمد مرجان تراخيص البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحدث أحكام القضاء ، دار النهضة العربية للنشر القاهرة ، 2002.
- 2- إبراهيم عبد الخالق، الدفوع القانونية في جرائم المباني في ضوء قضاء النقض، المكتب الفني للإصدارات القانونية، الطبعة الأولى 2013.
- 3- سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، الطبعة السادسة، مطبعة جامعة عين شمس 1991.
- 4- محمد عزمي البكري، شرح قانون المباني الجديد من الناحيتين المدنية والجنائية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للطبع والنشر، القاهرة 1988
- 5- محمد فتحي شحته إبراهيم دباب، المسؤولية لمشيدي البناء، دار مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى 2005.
- 6- عبد الحميد الشواربي، شرح قانون المباني طبقا لآخر تعديل، الطبعة الخامسة منشأة المعارف الإسكندرية 1997.
- 7- عيسى بن دوحة، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق سنة 2011.

- 8- يهيمي محمد، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب البلدية، كلية الحقوق، سنة 2011.
- 9- طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة البلدية 02، لونيبي علي، العدد السابع 2015.
- 10- الأمر رقم 155/66 المعدل والمتمم الصادر بتاريخ 02 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر لسنة 1966، عدد 48.
- 11- القانون رقم 06/04 المؤرخ بتاريخ 14 أوت 2004 يتضمن إلغاء المرسوم التشريعي رقم 07/94 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة المهندس المعماري، ج ر لسنة 2004، عدد 51.
- 12- القانون رقم 05/04 المؤرخ بتاريخ 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر لسنة 2004، عدد 51.
- 13- القانون رقم 15/08 الصادر بتاريخ 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر لسنة 2008، عدد 44.
- 14- القانون رقم 25/90 المؤرخ بتاريخ 1990/11/08 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 90، عدد 49.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ بتاريخ 2016/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر لسنة 2015، عدد 07.
- 16- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ بتاريخ 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر سنة 94، عدد 32.
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعدوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم غي مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر لسنة 2006، عدد 06.
- 18- المرسوم التنفيذي 225/91 المؤرخ بتاريخ 14 جويلية 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج ر لسنة 1991، عدد 34
- 19- Jean – François Davignon, Droit de l'urbanisme lexisnex, 3^{eme} édition paris 1999.
- 20- Henri Jacqoui er françois priet : Droit de l'urbanisme, Dalloz, delta, 3^{eme} édition Paris 1998.
- 21- Philippe Boupisset, Permis de construire, dampas 2^{eme} édition Paris 2013/ 2014.