

جرائم البناء بين قانون العقوبات والقوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير

أ / قارة تركي الهام

جامعة أبو بكر بلقايد

تلمسان

مقدمة :

إنّ الحق في النشاط العمراني هو أحد أوجه استعمال الملكية العقارية، والذي يتمثل أساسا في تلك العمليات المرتبطة بالبناء. ولقد اعترفت المواثيق الدولية والإقليمية بحق الإنسان في استعمال ملكه، وذلك في المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان⁽¹⁾، وخاصة المادة 21 من الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان التي جاء فيها: "لكل إنسان الحق في استعمال ملكه والتمتع به"⁽²⁾. وبذلك تكون هذه الاتفاقية قد اعترفت بالحق في استعمال الملكية العقارية بصفة عامة والتي يدخل ضمنها الحق في النشاط العمراني (البناء، الهدم،...). وهذا ما ذهب إليه المؤسس الدستوري الجزائري في نص المادة 52 منه، بقولها: "الملكية الخاصة مضمونة".

وما يلاحظ في العصر الحديث أنّ حق الملكية لم يعد مطلقا، بل أصبح مقيدا بقيود عديدة سواء تعلّق الأمر باستعمال الملكية أو التصرف فيها، أو استعمالها، على أنّ هذه القيود تكون إما للمصلحة الخاصة أو المصلحة العامة والنظام العام⁽³⁾.

وتظهر أهمية الموضوع هنا في الكشف عن تلك القواعد الردعية التي وضعها المشرع الجزائري سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، لكلّ من تسوّّل له نفسه أن

(1) قرار الجمعية العامة الصادر في 10 ديسمبر 1948 المتضمن الإعلان العالمي لحقوق الإنسان.

(2) الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان ، الصادرة في 22 نوفمبر 1969.

(3) محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، الكتاب الأول، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع ، بدون سنة طبع، ص. 22.

يخالف ما جاءت به هذه الأخيرة من التزامات وقواعد آمرة⁽⁴⁾، ممّا يؤدي إلى ارتكاب جرائم تعرّض أرواح الناس إلى الخطر إمّا عمداً أو إهمالاً⁽⁵⁾.

فما هي التصرفات والأعمال المتعلقة بعمليات البناء والتعمير التي تشكل جرائم؟ وما هي طبيعتها القانونية؟ ومن هم المسؤولون جزائياً عنها؟

إن الإجابة على التساؤلات التي يثيرها هذا الموضوع، فقد اعتمد في هذه الدراسة على منهجين هما المنهج التحليلي، وذلك بتحليل النصوص القانونية، والمنهج الاستدلالي، وذلك من أجل الاستدلال بهذه الأخيرة.

على أنّ تناول هذا الموضوع يكون في محورين على النحو التالي:

المبحث الأول: التعدد القانونية لجرائم البناء والتعمير.

المطلب الأول: الجرائم الواردة في قانون العقوبات.

المطلب الثاني: الجرائم الواردة في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير.

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير والمسؤولون جزائياً عنها.

المطلب الأول : الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير.

المطلب الثاني : المسؤولون جزائياً عن جرائم البناء والتعمير.

المبحث الأول : التعدد القانونية لجرائم البناء والتعمير

لقد تعدّدت التعارف الواردة بشأن المسؤولية الجزائية، إلّا أنّ التعريف الذي نجده يتلاءم مع موضوع بحثنا هو الذي عرّف المسؤولية الجزائية بأنها : "علاقة بين الفرد والقاعدة القانونية، بمقتضاها يلتزم الفرد يتحمّل النتائج المترتبة على عمله إذا خالف أوامر المشرع"⁽⁶⁾.

(4) تتمثل هذه الالتزامات والقواعد الآمرة في تلك الرخص والشهادات التي يستلزم إصدارها عند القيام بإحدى الأشغال المتعلقة بالبناء والتعمير .

(5) سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد (المالك، المقاول، المهندس المعماري)، مكتبة ومطبعة الشعاع الفنية، 2000، ص. 5.

وعلى أساس ذلك نجد أن المسؤولية الجزائية تقوم على شقين؛ الأول هو السلوك المادي الذي يحظره التشريع تحت وصف الجريمة، والثاني هو الإرادة الآثمة التي توجه هذا السلوك، مما يستوجب العقاب⁽⁷⁾. فإذا اجتمع السلوك المادي والإرادة الآثمة، شكّل ذلك جريمة. وينطبق ذلك في مجال البناء والتعمير فإنّ مخالفة الالتزامات التي جاءت بها القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، يشكّل جرائم البناء والتعمير.

وعلى أساس ذلك فإنّه سيتمّ التطرق في هذا المبحث إلى الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات (المطلب الأول)، ثمّ إلى الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الجرائم الواردة في قانون العقوبات

يقسم قانون العقوبات الجرائم إلى جنایات، جنح ومخالفات، فبالنسبة للجرائم التي تتعلّق بالبناء والتعمير، فقد وضعها في باب المخالفات، إذ أنّه باستقراء المواد المتعلقة بذلك نجد نوعين من الجرائم؛ الأولى تتعلّق بإصلاح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات، والثانية تتعلّق برفض أو عدم إطاعة الإنذار الصادر من السلطة الإدارية في حالة الخطر.

الفرع الأوّل : إصلاح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات

إنّ القيام بأعمال البناء يتطلب الحصول على تراخيص مسبقة من الإدارة⁽⁸⁾. وذلك حتى تتمكن هذه الأخيرة من القيام بمهامها المتمثلة في الرقابة الإدارية بفرض احترام الإجراءات الوقائية من الحوادث التي قد تصاحب أحد العمليات المتعلقة إمّا بإقامة البناء، أو إصلاحه، أو هدمه.

(6) محمد علي سويلم ، المسؤولية الجنائية في ضوء السياسة الجنائية، دراسة مقارنة بين التشريع والفقہ والقضاء، ط1 ، دار المطبوعات الجامعية ، 2007، ص 10.

(7) فخرى عبد الرزاق الحديثي وخالد حمدي الزعبي ، شرح قانون العقوبات، القسم العام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2009، ص 253.

(8) القانون رقم 29/90، المعدل بالقانون رقم 05/04، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، ع 55، 2004، والمرسوم التنفيذي رقم 176/91، يحدّد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج، ع 26 ، سنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 7 جانفي 2006، ج.ر.ج.ج، ع 1، سنة 2006.

وفي هذا الشأن قام المشرع الجزائري في المادة 441 مكرر فقرة 5 من قانون العقوبات⁽⁹⁾، بتجريم ومعاينة كل من أقام، أو أصلح، أو هدم بناء دون أن يتخذ في ذلك الاحتياطات الضرورية لتلافي الحوادث، وذلك بغرامة من 100 إلى 1000 دج، كما أجاز أن تكون العقوبة هي الحبس من 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر.

الفرع الثاني : رفض أو عدم إطاعة الإنذار الصادر من السلطة الإدارية في حالة الخطر
لقد منح قانون العقوبات للسلطة الإدارية الحق في أن توجه للمعني بالأمر إنذارا بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط، فمتى رفض المعني بالأمر ذلك، أو أهمل إطاعة ذلك الإنذار، فإن ذلك يشكل جريمة يعاقب عليها طبقا للمادة 462 بغرامة من 30 إلى 100 دج، كما يجوز أن يعاقبه بالحبس لمدة 3 أيام على الأكثر.

المطلب الثاني: الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير
بالرجوع إلى القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير في شقها المتعلق بالمسؤولية الجنائية، نجد أن هذه الجرائم تقسم إلى جنح ومخالفات، وهذا ما سيتم التعرض له تبعا.

الفرع الأول : الجنح المتعلقة بجرائم البناء
سيتمّ التعرض هنا إلى كل من القانون المتعلق بالترقية العقارية⁽¹⁰⁾، وكذلك قانون التهيئة العمرانية⁽¹¹⁾، والقانون الذي يحدّد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁽¹²⁾.

وللمزيد من المعلومات ، انظر :

Jaki Louage, Environnement (autorisation et permis) Wolters Kluwer Belgium, 2007.

Henri Jaquot et François Priet, Droit de l'urbanisme, Dalloz , 3ème édition , 1988.

⁽⁹⁾ الأمر رقم 156/66، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 23/06، المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج.ر، ج.ج، ع.ج، 84، 2006.

⁽¹⁰⁾ القانون رقم 07/86، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الملغى بالمرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتضمن النشاط العقاري، ج.ر، ج.ج، ع.ج، 4، 1993.

⁽¹¹⁾ القانون رقم 29/90، المعدل بالقانون رقم 05/04 السالف ذكره.

أ/ الجرح الواردة في القانون المتعلقة بالترقية العقارية:

قام المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 07/86 المتعلقة بالترقية العقارية بتعداد الجرائم التي تتعلق بالبناء والتعمير، إلا أنه تم إلغاء ذلك التعداد بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن النشاط العقاري حيث أحالت المادة 31 من هذا الأخير إلى تطبيق قانون العقوبات، أي الجريمتين السابق الإشارة إليهما عند الحديث عن الجرائم الواردة في قانون العقوبات.

ب/ الجرح الواردة في قانون التهيئة والتعمير:

بموجب القانون رقم 29/90 المعدل بالقانون رقم 05/04 السالف ذكره، وخاصة المادتين 76 ز 77 منه هناك نوعين من المخالفات هما:

ب1/ البناء بدون رخصة، طبقا للمادة 76.

ب2/ تجاهل القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخصة التي تسلم وفقا لأحكامها عند تنفيذ أشغال أو استعمال أرض، طبقا للمادة 77.

ج/ في القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها:

لقد تناول هذا القانون مجموعة من الأفعال المعاقب عليها بعقوبات جزائية من ذلك:

1- إنجاز تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة، فإن كل شخص قام بذلك، فتنتم معاقبته بعقوبة الحبس من 6 أشهر إلى سنتين، وبغرامة من 100.000 د.ج إلى 1.000.000 د.ج، وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

2- تشييد بناية داخل تجزئة دون أن يحصل صاحبها على رخصة تجزئة، فإنه يعاقب بالغرامة من 100.000 د.ج إلى 1.000.000 د.ج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

وما تجدر الإشارة إليه إلى أنه تطبق نفس العقوبات المذكورة أعلاه، على المقاول أو المهندس المعماري الذي أعطى أوامر تسببت في إحدى الجرح السالف ذكرها.

3- عدم إنجاز بناية في الأجل المحدد في رخصة البناء، يعرض صاحب الرخصة إلى عقوبة ممثلة في غرامة مالية تتراوح بين 50.000 د.ج إلى 100.000 د.ج.

(12) القانون رقم 15/08، المؤرخ في 17 رجب 1429، الموافق لـ 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر، ج.ج، ع.44.

4- تشييد بناية أو محاولة تشييد بناية بدون رخصة⁽¹³⁾، يعرّض المعني بالأمر إلى عقوبة ممثلة في غرامة مالية تتراوح بين 50.000 د.ج إلى 100.000 د.ج، وفي حالة العود بالحبس لمدة 6 أشهر إلى سنة، وتضاعف الغرامة.

5- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها، العقوبة بين 20.000 د.ج إلى 50.000

د.ج.

6- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة:

7- الربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو

شهادة المطابقة.

الفرع الثاني : المخالفات المتعلقة بجرائم البناء

سيتمّ التعرّض هنا إلى كل من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل⁽¹⁴⁾، وكذلك إلى

القانون رقم 08-15 من حيث المخالفات الواردة في كل واحد منها.

أ/ المخالفات الواردة في المرسوم التشريعي رقم 94-07:

قبل تعديل هذا المرسوم كانت المادة 50 منه تنصّ على ثلاثة مجموعات من المخالفات هي:

1- جريمة تشييد بناية بدون رخصة :

أ) على أرض تابعة لأملاك عمومية وطنية ← 2.000 د.ج.

ب) على أرض تابعة للأملاك الخاصة الوطنية أو تابعة للغير ← 1.500 د.ج.

ج) على أرض خاصة ← 1.000 د.ج.

2- جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء، الغرامة تختلف حسب الحالة التي بلغها

التجاوز.

3- عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار: ويتعلق الأمر هنا بجريمتين هما:

⁽¹³⁾ المرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل بالقانون رقم 06/04، المؤرخ في 15 أوت 2004، ج.ر، ج.ج، ع.51، 2004.

⁽¹⁴⁾ جريمة البناء بدون ترخيص ؛ هي الجريمة التي يقوم فيها الجاني بتشييد أو إنشاء مبنى جديد، أو إقامة أعمال توسيع، أو تغطية ، أو ما شابه ذلك، قبل أن يحصل على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة، انظر، محمد المنجي، جرائم المباني ، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2002، ص 24.

* عدم وضع اللافتة المبيّنة لمراجع رخصة البناء⁽¹⁵⁾.

* عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال: في هذه الحالة الغرامة هي 200 د.ج.

إلا أنّه وبموجب التعديل الذي طرأ على هذا المرسوم التشريعي بالقانون رقم 04-06، فإنّه تم إلغاء المادة 50 التي تضمنت هذه العقوبات.

ب/ المخالفات الواردة في القانون رقم 08-15:

تضمن كذلك مجموعة من المخالفات التي هي (16):

* عدم القيام بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد، فالغرامة تتراوح بين 5.000 د.ج و 20.000 د.ج.

* وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي، فالغرامة تتراوح بين 5.000 د.ج و 20.000 د.ج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير و المسؤولين جزائيا عنها

ينظر إلى الطبيعة القانونية للجرائم من خلال وجهات مختلفة، وهي الجسامة النسبية، وكذلك ركنها الشرعي، وكذلك ركنيها المادي والمعنوي، وكذلك الحق المعتدى عليه في هذه الجرائم، كما أنّ المسؤولية قد تقع على مساعده.

وعلى أساس ذلك سيتمّ التعرّض هنا إلى الطبيعة القانونية لجرائم المباني (المطلب الأول)، ثمّ إلى تحديد من هو المسؤول جزائيا عن هذه الجرائم (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير

(15) الهدف من وضع اللافتة في مكان ظاهر عن الشروع في عمليات البناء، هو ضمان قيام المقاول والمهندس بالتنفيذ طبقا لما هو موجود في الرسومات والمواصفات. وهو إجراء يزرع الطمأنينة لدى أصحاب الشأن، ويسمح للهيئات الإدارية المختصة بالمراقبة. للمزيد من المعلومات انظر، حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، ط2، دار المطبوعات الجامعية ، 1994، ص. 134.

(16) المادة 81 ، المادة 91 من القانون رقم 08-15.

سيتمّ تحديد الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير بالنظر إلى جسامتها النسبية (الفرع الأول)، ثمّ بالنظر إلى ركنيها المادي (الفرع الثاني)، والمعنوي (الفرع الثالث، وفي الأخير بالنظر إلى طبيعة الحق المعتدى عليه (الفرع الرابع)⁽¹⁷⁾.

الفرع الأول : طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى جسامتها

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها النسبية إلى جنایات وجنح ومخالفات. على أن ضابط التفرقة بينها هي العقوبة الأصلية المقررة لكل واحدة منها، بحيث إذا كان العقاب المقرر في الجريمة هو الإعدام أو السجن المؤبد أو السجن المؤقت لمدة تتراوح بين 5 سنوات و 20 سنة، فإن هذه الجريمة هي جنایة. أما إذا كانت العقوبة هي الحبس لمدة تتجاوز الشهرين إلى 5 سنوات أو الغرامة التي مقدارها 20.000 د.ج فإن الجريمة هي جنحة. أما إذا كانت العقوبة المقررة هي الحبس من يوم واحد على الأقل إلى شهرين على الأكثر أو الغرامة من 2.000 د.ج إلى 20.000 د.ج فإن الجريمة هي مخالفة⁽¹⁸⁾.

وبتطبيق ذلك على الجرائم الواقعة في مجال البناء والتعمير، نجد أنّ المشرع الجزائري قد أخذ بالجنح والمخالفات، إذ أنّه في قانون العقوبات أخذ بالمخالفات، أما القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير فقد قسّم جرائم البناء والتعمير إلى مخالفات وجنح.

الفرع الثاني: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها الشرعي

إنّ النصوص المقررة في الجرائم والعقوبات، منها ما تمّ النصّ عليه في قانون العقوبات، ومنه ما تمّ النصّ عليه في التشريعات الخاصة، التي تنظم موضوعا متخصصا تمليه الحاجة المتجددة للمجتمع⁽¹⁹⁾.

فعلى أساس ذلك، فإن الركن الشرعي لجرائم البناء والتعمير، نجده في قانون العقوبات، وكذلك القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير.

الفرع الثالث: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المادي

(17) محمد المنجي، المرجع السابق، ص. 24.

(18) المادتين 5 و 27 من القانون رقم 23/06 المتضمن قانون العقوبات السابق ذكره.

(19) محمد المنجي، المرجع السابق، ص. 26.

الركن المادي للجريمة هو الفعل أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون⁽²⁰⁾. وتقسّم الجرائم بالنظر إلى هذا الركن إلى جرائم إيجابية وهي القيام بعمل ينهى عليه القانون، وجرائم سلبية، وهي الامتناع عن القيام بعمل يأمر به القانون.

فبتطبيق ذلك على جرائم المباني، فإن هذه الأخيرة هي من الجرائم الإيجابية، ذلك لأنّ نشاط الجاني يتكوّن من فعل إيجابي، والمتمثل في قيامه بعمل إيجابي ينهى عنه القانون، وهو القيام بأعمال البناء أو الهدم أو التجزئة... دون أن يحصل على رخصة أو شهادة.

الفرع الرابع: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المعنوي

تقسّم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى ركنها المعنوي إلى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية، إذ أنّ القصد الجنائي هو عنصر التمييز بينهما. فالجرائم العمدية هي التي يتطلب القانون فيها القصد الجنائي، بخلاف الجريمة غير العمدية⁽²¹⁾.

وبتطبيق ذلك على جرائم المباني، فإنّ هذه الأخيرة جرائم عمدية، لأنّ نشاط الجاني فيها يتمثل في إنشاء المبنى، أو التوسع، أو التعلية، أو التعديل، أو الهدم، أو التجزئة... قبل حصوله على ترخيص لذلك من الجهة الإدارية المختصة.

الفرع الخامس: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى طبيعة الحق المعتدى عليه

جرائم المباني هي من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة، لأنّ نشاط الجاني فيها مخالف للقواعد المرسومة في قوانين العمران، مما يهدد صلاحية المباني من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية، وبالتالي التأثير على جمال المدينة ورونقها⁽²²⁾.

المطلب الثاني: المسؤولون جزائياً عن المخالفات

(20) نفس المرجع، ص. 28.

(21) محمد المنجي، المرجع السابق، ص. 32.

(22) نفس المرجع، ص. 36.

إنّ التساؤل الذي يثار هنا، هو هل أنّ المالك الذي له الحق في طلب رخصة البناء هو المسؤول جزائياً عن جريمة البناء بدون ترخيص، أو المخالف لأحكامها، أم المهندس المعماري والذي يجب أن توضع وتؤشر مشاريع البناء وتصاميمها من قبله، أم مقاول البناء الذي يعهد له عمل التشييد في إطار عقد المقاولة طبقاً للقانون المدني؟ فمن أجل حل هذا الإشكال سيتمّ التعرّض إلى القاعدة العامة (الفرع الأول)، ثمّ إلى الاستثناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول : القاعدة العامة في تحديد المسؤولين جزائياً عن جرائم البناء والتعمير

إنّ المبدأ هو أن واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض؛ أي صاحب المشروع، أو من في حكمه، وليس على المقاول، أو المهندس المعماري. وعليه فإنّ الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الأرض. وأما المهندس، أو المقاول، فإنهما يقومان بدور مادي في عمل البناء و التشييد في إطار عقد معين.

الفرع الثاني : الاستثناء الواردة بشأن تحديد المسؤولين جزائياً عن جرائم البناء والتعمير

بالرجوع إلى المادة 77 من القانون 90-29⁽²³⁾، نجد أنّ المشرع الجزائري قد جعل ل من المهندسين المعماريين، أو المقاولين، أو الأشخاص الآخرين مسؤولين عن تنفيذ الأشغال. وعلى أساس ذلك، فإنّ المشرع قد وسّع من دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم، دون أن يربط بين ملكية الأرض والمسؤولية الجزائية كما في الحق في البناء.

وبالإضافة إلى ذلك فإنّ كلا من المقاول والمهندس ليسا فاعلين أصليين لهذه الجرائم، إلا أنّهما يساعدان الفاعل الأصلي، ويعاوناه على تحقيق الركن المادي للجريمة، أي التشييد بدون رخصة أو مخالفة لأحكامها. وبدونهما قد لا يمكن للمعني القيام بها و هذا لكونهما شركاء⁽²⁴⁾.

(23) القانون 90-29 المعدل بالقانون رقم 05/04 السالف ذكره.

(24) المادة 41 من قانون العقوبات.

خاتمة :

إنّ القيام بالبناءات غير الشرعية يترتب عليه مسؤولية المعني بالأمر، وحسب المشرع الجزائري فإنّه قد وسع من دائرة الأشخاص المسؤولين جزائيا عن جرائم البناء والتعمير، ليجعل كل من المالك صاحب المشروع، أو من في حكمه، والمقاول، والمهندس المعماري مسؤولين جزائيا عن الأفعال والأشغال التي تشكل جرائم المباني. وبذلك يكون قد فصل بين ملكية الأرض والمسؤولية الجزائية، خلافا للحق في البناء الذي يُشترط فيه ملكية الأرض.

وبموجب القانون رقم 15/08 الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، قد منح للمخالفين فترة 5 سنوات من أجل القيام بتسوية ومطابقة البناءات غير الشرعية.

إلاّ أنّه ما يعاب على هذا القانون، يظهر من خلال النقطتان التاليتين: فالأولى هي؛ ما مصير التي لم تتم تسويتها بعد؟ أما الثانية فهي تتعلق بالعقوبات الجزائية التي جاء بها، حيث أنه بانتهاك مفعولية القانون رقم 15/08، فإنه لا يبقى التعداد القانوني المفصل لجرائم البناء والتعمير، وكذا العقوبات المقررة لكل واحدة، ماعدا تلك الواردة في القانون رقم 29/90 في المادة 76 منه التي نصت على جريمتين، وهي البناء بدون رخصة وإنجاز بناء غير مطابق للرخصة، بالإضافة إلى المادة 77 التي نصت على جرائم التعمير بصفة عامة.

قائمة المراجع :

أولا : المصادر

1-المصادر الداخلية

1-الأمر رقم 156/66، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 23/06، المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج.ر، ج.ج، ع84، 2006.

2-القانون رقم 07/86، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الملغى بالمرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتضمن النشاط العقاري، ج.ر، ج.ج، ع4، 1993.

3-القانون رقم 29/90، المعدل بالقانون رقم 05/04، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، ع 55، 2004، والمرسوم التنفيذي رقم 176/91، يحدّد كميّات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج، ع 26، سنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 7 جانفي 2006، ج.ر.ج.ج، ع 1، سنة 2006.

4-المرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل بالقانون رقم 06/04، المؤرخ في 15 أوت 2004، ج.ر، ج.ج، ع 51، 2004.

5-القانون رقم 15/08، المؤرخ في 17 رجب 1429، الموافق لـ 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر، ج.ج، ع 44، 2008.

2 -المصادر الدولية

1-قرار الجمعية العامة الصادر في 10 ديسمبر 1948 المتضمن الإعلان العالمي لحقوق الإنسان.

2-الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان ، الصادرة في 22 نوفمبر 1969.

ثانيا : الكتب

1- باللغة العربية:

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

2-سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد (المالك، المقاول، المهندس المعماري)، مكتبة ومطبعة الشعاع الفنية، 2000.

3-فخري عبد الرزاق الحديثي وخالد حمدي الزعبي ، شرح قانون العقوبات، القسم العام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2009.

4- محمد المنجي، جرائم المباني ، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2002.

5- محمد علي سويلم ، المسؤولية الجنائية في ضوء السياسة الجنائية، دراسة مقارنة بين التشريع والفقہ والقضاء، ط1، دار المطبوعات الجامعية ، 2007.

6- محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، الكتاب الأول، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، بدون سنة طبع.

2- باللغة الفرنسية:

1-Jaki Louage, Environnement (autorisation et permis) Wolters Kluwer Belgium, 2007.

2-Henri Jaquot et François Priet, Droit de l'urbanisme, Dalloz, 3ème édition , 1988.