



جامعة ألكلي محند أولحاج - البويرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام



مخالفة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء وتسويتها في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذ:

أ/ بلمختار سيد علي

إعداد الطالبين:

• إسلام ميلودي

• باحمد إلياس

لجنة المناقشة

الأستاذ: د / زعمادي محمد جلول..... رئيساً

الأستاذة: أ / بلمختار سيد علي..... مشرفاً ومقرراً

الأستاذ: د / لعشاش محمد..... ممتحناً

السنة الجامعية: 2023/2022

شكر و عرفان

بسم الله الرحمن الرحيم و الصلاة و السلام على اشرف المرسلين أما بعد
نشكر الله عز و جل و نحمده حمدا كثيرا يليق بجلال وجهه الكريم و سلطانه العظيم أن وفقنا
إلى هذا الانجاز بالبركة و التسيير راجين إن يتقبله الله قبولاً حسناً و ينفعنا و غيرنا به
نتقدم بأسمى آيات الشكر و الامتتان و التقدير، إلى الذين حملوا رسالة العلم و المعرفة، ولا
يسعنا في هذا المقام إلا أن نتوجه بالشكر الجزيل و الامتتان الكبير إلى الأستاذ " زعادي محمد
جلول"، نشكر أعضاء لجنة المناقشة الكرام، نسأل الله القدير أن يحفظهم و يجازيهم خيراً.

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما و أمدهما بالصحة و الهناء و

العافية

إلى الإخوة الأعزاء

إلى الأصدقاء الغاليين

إلى كل من ساعدني في انجاز هذه المذكرة

أذكر الطالبة "رزقي جهيدة"

إلى جميع أسرة كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة البويرة

باحمد الياس

أهدي هذا العمل إلى من قال الحق تعالى فيهما :
" و قل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا "

إلى الإخوة الأعزاء إلى كل الأقارب

إلى أصدقائي كل باسمه

إلى كل من ساعدني للقيام بهذا العمل

إلى الطالبة "رزقي جهيدة" التي لها فضل في قيامنا بهذا العمل

إلى كل هؤلاء أهدي عملي و أسأل الله عزوجل التوفيق

ميلودي إسلام

قائمة المختصرات

ط	طبعة
دج	دينار جزائري
ص	صفحة
ج ر	جريدة رسمية

مقدمة

يرتبط الإنسان بالعمران ارتباطا طبيعيا، فالغاية من وجوده كما قال المولى عزوجل عمران الأرض: "هو أنشأكم من الأرض و استعمركم فيها" أي جعلكم عمارا للأرض تسكنوها و تستغلونها¹.

إن حاجة الإنسان إلى مأوى يأويه حاجة ضرورية تطورت، شيئا فشيئا، مع الوقت باختلاف المناطق الجغرافية و الأوضاع المناخية، و كذا الثقافات و الحضارات المتعاقبة زمنيا، فمنهم من نحت في الجبال بيوتا، و منهم من شيد قصورا، و منهم من ارتضى البساطة في بيوت من القش و الطوب، أو أصواف الجمال و الأنعام. و مع تزايد عدد السكان لم يعد العمران يتعلق بالوظيفة السكنية، كما كان الحال عليه في العصور الأولى، بل تعددت وتنوعت وظائفه لتشمل التجارة و الصناعة الحرفية و غير ذلك من الأبعاد الثقافية والحضارية، وغيرها من النشاطات.

وبالنظر إلى مختلف التشريعات المقارنة في مجال الحق في التملك و البناء، فإن المبدأ هو حرية الإنسان في التصرف في ملكياته العقارية و في اختيار شكل البناء، إلا أن إطلاق حريته كان سيؤدي، بلا شك، إلى أضرار تصيب الغير و تشوه الصورة العامة أو الوضع الجمالي للعمران في المدينة، وضمن هذا السياق. شهدت الجزائر في العهد الاستعماري و بعد الاستقلال و كذا في مرحلة العشرية الحمراء انتشارا لمدن عشوائية كثيرة نشأت إلى جانب المدن القديمة و الحديثة، استمرت الظاهرة و تفاقمت، مما تسببت في ظهور جميع أنواع الآفات الاجتماعية، و هو ما يستوجب بالضرورة أيضا، مسايرة التنظيم العمراني لهذه المستجدات وفق ضوابط و معايير قانونية و علمية و جمالية تراعي النمط الثقافي و نسق البناء في الجزائر².

¹ - عبد الرحمن بن ناصر السعدي، تيسير الكريم الرحمان في تفسير كلام المنان، الطبعة 01، سنة 2002، دون ذكر دار النشر، دون ذكر بلد النشر، سورة هود الآية 61، خلقكم فيها أي: استخلفكم فيها، وأنعم عليكم بالنعمة الظاهرة والباطنة، ومكنكم في الأرض، تبون، وتغرسون، وترعون، وتحثون ما شئتم، وتتبعون بمنافعها، وتستغلون مصالحها.

² - الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء الجمال الحضري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص7.

و لذا لا يمكن ضمان احترام قواعد العمران إلا بالاستناد في أعمال البناء و التغييرات التي تطرأ عليه إلى تراخيص إدارية توازن بين تلبية حاجيات الفرد المختلفة للبناء، و المحافظة على البيئة و الاستغلال العقلاني للعقار، فالتراخيص تشكل عنصرا فعالا و بارزا في المجال العمراني حيث أن رقابة أنشطة البناء كانت مفروضة على جميع مصالح الدولة عامة كانت أو خاصة، وبالتالي فالكل مجبر على احترام الأحكام و التشريعات المتعلقة برخصة البناء وفقا للمادة 50 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، فالحق في البناء غير مرتبط بملكية الأرض فقط بل يجب أيضا الاحترام الصارم للأحكام القانونية¹.

و بالرغم من أن التشريع الجزائري شدد على ضرورة مراعاة الضوابط الصارمة في مجال البناء و التعمير من خلال فرضه لعقوبات إدارية و جزائية، كالعقوبات المالية المقررة في المادة 79 من قانون 08-15 قدرت ب 50.000 دج إلى 100.000 دج²، إلا أن واقع الحال يكشف لنا عن انتشار كثيف للبنىات غير المشروعة بمختلف أنواعها، و هو يعد انتهاكا خارقا لقواعد التهيئة و التعمير، و خاصة في مجال الحصول على رخص البناء و احترام مطابقتها، وهو ما يستدعي من الدولة الجزائرية بمختلف أجهزتها المختصة والسلطات المحلية أو المركزية المعنية لتكثيف الجهود لأجل وضع حد لهذه الظاهرة.

من أسباب اختيار هذا الموضوع هي:

أسباب ذاتية:

تعود أسباب اختيار هذا الموضوع بالدرجة الأولى إلى رغبة الطالبين في إثراء مكتبة الكلية بدراسة في هذا المجال، و في ذلك أيضا تبسيط القواعد القانونية و تقديمها لعامة الناس لأجل الاستفادة منها.

¹ -انظر المادة 50 من قانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير معدل بقانون 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق ل 14 غشت 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51، المؤرخة في 28 جمادى الثانية عام 1425 هـ الموافق ل 15 غشت سنة 2004

² -انظر المادة 79 من قانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد

مطابقة البنائيات و اتمام انجازها، ج ر، عدد 44، مؤرخة في 1 شعبان 1429 الموافق ل 3 غشت 2008

أسباب موضوعية:

نظرا للأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع الواسع، فهو يستحق جزءا من البحث العلمي. فالهدف المرجو من هذه الدراسة هو محاولة إبراز المخالفات التي ترد على رخصة البناء، خاصة فيما يتعلق بالبنائات غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء، حيث تم التطرق إلى أهم النقاط إضافة لبعض الحلول لها.

المنهج المتبع

اعتمدنا أساسا على المنهج الاستدلالي و التحليلي في تحديد المفاهيم و التعاريف القانونية و شرح النصوص و تفسيرها، و في الانتقال من النصوص إلى الأحكام ومن المبادئ إلى القواعد القانونية،بالإضافة إلى تحليل النصوص و التعليق عليها من حيث الشكل و الموضوع كما اعتمدنا على المنهج المقارن في المقارنة بين المدينة القديمة و المدينة الجديدة و المنهج التاريخي عند ذكر الأحداث التاريخية التي ساهمت في نشأة المدن الفوضوية و انتشارها، وكذا التطور الذي لحق القواعد القواعد القانونية منذ العهد الاستعماري و في مرحلة الاستقلال. و عليه، لمعالجة هذا الموضوع تم طرح الإشكالية التالية:

إلى أي حد تمكن المشرع الجزائري من تنظيم مشكلة البناء غير المطابق لمواصفات

رخصة البناء؟

وللإجابة على هذه الإشكالية، اعتمدنا هذه الدراسة على خطة ثنائية موسومة بالإطار المفاهيمي للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (الفصل الأول) يتفرع عنه مبحثان هما، ماهية البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (المبحث الأول) و صور وأركان جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (المبحث الثاني) ثم تطرقنا إلى تسوية المنازعات المترتبة عن البناء غير المطابق لرخصة البناء (الفصل الثاني) يتفرع عنه مبحثان.

التسوية الإدارية للمنازعات المترتبة عن طريق تحقيق المطابقة (المبحث الأول)
والتسوية القضائية للمنازعات المترتبة عن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
(المبحث الثاني).

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للبناء غير المطابق لمواصفات
رخصة البناء

تمهيد:

تعد رخصة البناء من أهم أدوات التهيئة و التعمير، كونها تنظم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء كحق مضمون، و النظام العام العمراني، الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والأمن العام، و كذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء و المظهر الجمالي للمدينة. باعتبار رخصة البناء الأكثر طلبا، فإن النزاعات بشأنها كثيرة، و ان لم يحصرها المشرع الجزائري بالتفصيل في قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، حيث وردت ضمن المواد من 76 إلى 78¹ من القسم الثاني "المخالفات" من الفصل السابع "العقوبات" بشكل عام تشمل كافة المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير، حيث تضمنت المادة 77 حكما عقابيا وحيدا و هو الغرامة من 3.000 دج إلى 300.000 دج مع إمكانية الحبس من شهر إلى 6 أشهر.

و بما أن معيار عدم مطابقة البناء يرتكز أساسا على رخصة البناء، كان من الضروري أن نحدد ماهية البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (مبحث أول) ثم صور و أركان جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (مبحث ثاني).

¹ -انظر المواد من 76 إلى 78 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

المبحث الأول

ماهية البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

أضحت مشكلة السكن في الجزائر من المشاكل الأساسية التي تواجهها الدولة في الوقت الحاضر، ذلك أن الانفجار الديمغرافي والزحف من الريف إلى المدينة أصبحا يمثلان تحديا جوهريا وعقبة أساسية أمام جهود التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

بعد الاستقلال مباشرة عرفت الجزائر ظاهرة النزوح من الريف نحو المدينة بشكل كبير إلى درجة أن أصبح المجال الحضري الجزائري يأوي نصف عدد سكان الجزائر مقابل ربعهم سنة 1954، وثلثهم سنة 1966.

وأمام هذا الوضع السيئ سعى المشرع العمراني من خلال قوانين التهيئة والتعمير، لاسيما القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير¹، والمرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك²، إلى إحكام الرقابة على حركة البناء القانونية الأساسية والتي من خلالها تم تحديد المقاييس الواجب احترامها لشغل الأراضي.

ومن بين الأدوات التي اهتمت إليها المشرع في هذا الإطار رخصة البناء، والتي تعد من بين الآليات الأكثر فعالية من الناحية الميدانية لأجل مراقبة مدى احترام هذه المقاييس من عدمه، لذا سوف نبين الأهمية من خلال تحديد المقصود بهذه الظاهرة و أركانها، لكن قبل ذلك، وجب التطرق إلى تعريف لرخصة البناء (المطلب الأول)، ثم أركان جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (المطلب الثاني).

¹ - انظر قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

² - مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 ماي سنة 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج.ر عدد 55 مؤرخة في 8 شوال 1830 الموافق ل 27 سبتمبر 2009.

المطلب الأول

مفهوم رخصة البناء كمعيار لتحديد البناء غير المطابق لمواصفات الرخصة

تعتبر رخصة البناء من أقدم أدوات مراقبة البناء و أهمها، إذ تعود جذورها إلى المرسوم الصادر في 26 مارس 1852 المتعلق بشوارع باريس، الذي اشترط رخصة إدارية قبل تشييد أي بناء، فهي تعد أداة ضرورية لوضع مشاريع البناء في إطار احترام تنظيمات العمران. يمكن اعتبار الحصول على الرخصة أو عدم احترام مقتضياتها ترخيصا مسبق، إذ أن كل تشييد لبنانية دون احترام للرخصة يعتبر بناء غير مشروع يمنح الإدارة سلطة هدمه باعتباره بناء غير مطابق لمواصفات رخصة البناء، كما يعتبر انتهاك للالتزامات التي تضمنتها رخصة البناء، وعليه سيتم التطرق في هذا المطلب لتحديد تعريف رخصة البناء و تحديد أهميتها (الفرع الأول) و شروط الحصول على رخصة البناء و نطاق تطبيقها (الفرع الثاني).

الفرع الأول تعريف رخصة البناء و تحديد أهميتها

اختلفت التشريعات و النصوص القانونية في وضع تعريف شامل و مرجعي لرخصة البناء، مما يستوجب الرجوع إلى الفقه لإيجاد تعريف لرخصة البناء.

أولاً: تعريف رخصة البناء

ألزم المشرع الجزائري من خلال قوانين التعمير كل شخص، سواء كان طبيعي أو معنوي، يريد البناء الحصول على رخصة بناء من الجهات الإدارية المختصة قانوناً، وأول ما يتبادر إلى الذهن محاولة إيجاد تعريف قانوني لرخصة البناء، و هو ما سنتناوله فيما يلي¹:

1. التعريف القانوني لرخصة البناء

عند استقراء النصوص القانونية الواردة بقانون التعمير والمنظمة للعمران في بلادنا تظهر بأنها لم تتضمن تعريفاً خاصاً برخصة البناء، فالمشرع الجزائري ومن خلال نص المادة

¹ - وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، ط1، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2016، ص16

52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير¹، والمادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، قد اكتفا بتبيان نطاق تطبيق رخصة البناء في حالة إنشاء مباني جديدة أو تمديد البناية، أو تغيير البناء وأعمال التدعيم والتسييح، دون تقديم تعريف لرخصة البناء، وهذا أمر طبيعي فعادة ما يحجم المشرع عن إعطاء تعريفات تتعلق بمصطلحات قانونية عادة ما توجه لها أسهم الانتقادات ويثور بشأنها الجدل والنقاش بحيث يترك الأمر في هذه الحالة لكل من الفقه و القضاء².

2. التعريف الفقهي لرخصة البناء

-أورد الفقه عدة تعريفات خاصة برخصة البناء، نذكر منها ما يلي:

- عرف الدكتور محمد الصغير بعلي رخصة البناء بأنها : القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع، طبقا لقانون العمران³ كما عرفها الدكتور الزين عزري قائلا: "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران⁴.

وعرفت رخصة البناء كذلك بأنها : " التصرف الإداري الانفرادي الذي ترخص بموجبه السلطة الإدارية القيام بأعمال البناء ". وعرفت رخصة البناء كذلك على أنها : " الرخصة التي

¹ - انظر المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

² - انظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176-91 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة

التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المرجع السابق.

³ - محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء للقانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد الأول، 2007، ص 18.

⁴ - عزري زين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد 08، جوان، 200، ص 04.

تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال إصدار رخصة البناء، ترخص بموجبه للشخص سواء كان، طبيعياً أو اعتبارياً، بإنشاء مباني جديدة، تمديد البناية أو تغييرها قبل البدء في أعمال البناء، مع مراعاة أحكام قانون العمران¹ .

ثانياً: أهمية رخصة البناء

رخصة البناء وسيلة رقابية قبلية وقائية تفرض احترام القواعد القانونية و الإجرائية و كذا المواصفات الممنوحة لإنشاء البناء أو تعديله، و تساعد في التحقق من مدى تتاسق و تماشي المشروع المراد انجازه و فرض الرقابة أثناء و بعد الأشغال كما تمكن من متابعة البناء خطوة بخطوة إلى حد الوصول للغاية النهائية للمشروع.

كما تخول رخصة البناء لطالب الرخصة إقامة بنايته مع ضمان احترام قواعد التهيئة و والتعمير والوصول إلى الأهداف المسطرة، كإقامة نسيج عمراني متناسق و ملائم للحياة خال من مظاهر و شوائب البناء الفوضوي و البنايات القصدية، الذي يربك ويمس بالمنظر الجمالي للعمران. زيادة على هذا فان رخصة البناء تمكن من إحداث التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، فضمن المصلحة العامة يتم عن طريق احترام القوانين و التدابير التنظيمية و الإدارية و الفنية في مجال التهيئة و البناء و التعمير و الحفاظ على مقتضياتها، أما المصلحة الخاصة فتتمثل في تلبية احتياجات الأفراد و المؤسسات في مجالات السكن و التجارة و الصناعة وغيرها² .

¹ - نقلا عن عمروش حياة و أعماروش رزيقة، نقلا عن عمار عوابدي، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص الجماعات الإقليمية، قسم القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2013، ص30، نقلا عن عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2012، ص 77.

² - بريهوم حليلة، دور القاضي الإداري في تسوية منازعات رخص البناء، مذكر لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص المنازعات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، السنة الجامعية 2017، ص 15.

الفرع الثاني: شروط الحصول على رخصة البناء و نطاق تطبيقها

يسعى المشرع العمراني إلى تطبيق قانون البناء على جميع البنايات، على نطاق كل البلديات، سواء حضرية أو ريفية، مهما كانت الكثافة السكانية، فرخصة البناء تشمل كل البنايات المتعلقة بالأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية. ولهذا سنتناول شروط الحصول على رخصة البناء (أولاً) و نطاق تطبيق رخصة البناء (ثانياً) .

أولاً: شروط الحصول على رخصة البناء

يعتبر الحصول على ترخيص البناء أمراً قانونياً و ذو أهمية إجرائية في الجزائر، حيث يجب على طالب الترخيص تحديد الأعمال التي يرغب في إجرائها في الموقع المراد البناء عليه، بالإضافة إلى البيانات الشخصية والمعلومات الأخرى المطلوبة قانوناً¹.

1. الشروط الشخصية

هي شروط كيفها القانون على أنها شروط تتعلق بالشخص طالب الرخصة، و هي

تتخصر فيما يلي:

أ- صفة طالب رخصة البناء

يعتبر الحق في البناء أحد أوجه التصرف في الملكية، فينبغي أن يتقدم المعني بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو وكيله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً، أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض، أو البناية. في طلب رخصة البناء كما يلي²:

¹- عيفاوي كريمة، تسوية البنايات غير المطابقة برخصة البناء المسلمة، مجلة الفكر القانوني و السياسي العدد الثاني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، ص584.

²- حسين جمعة الموسوعة العقارية، ط 01، نشر خاص، دون ذكر بلد النشر، 2010، ص52.

ب- المالك

حق الملكية كما عرفها القانون المدني الجزائري في المادة 674 هو: " حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"¹، و ذلك على النحو المنصوص عليه في قانون 90-29 المتضمن التهيئة و التعمير، الذي يثبت صفة المالك حسب الأحكام المعمول بها. وتتحقق هذه الصفة وتترجم بعقد الملكية أو شهادة الحياة، أو صاحب العقد الإداري حسب ما نصت عليه المادة 34 من قانون رقم 90-29².

كرست المادة 50 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير مبدأ حق مالك الأرض في طلب رخصة البناء و هذا باعتباره صاحب العقد الرسمي أو بما يخوله القانون من عقود أخرى تخضع بشكل رسمي تحت طائلة البطلان³.

ج- الحائز

يمكن للحائز طلب رخصة البناء على عقار يحوزه و ذلك عندما يرفق الطلب بنسخة من شهادة الحياة، وتعد شهادة الحياة سند رسمي وفقا للمادة 810 من القانون المدني الجزائري⁴ يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل هدفين أساسيين هما:

- شهادة الحياة أداة فعالة لتسريع وتيرة المسح العام للأراضي، وذلك من خلال تشجيع الدولة الحائزين، الذين لم يحصل المسح العقاري على أراضيهم بالحصول على سندات الملكية، فيتم منحهم شهادة الحياة في انتظار اكتسابهم لصفة المالك حيث يتم تسليمهم الدفتر العقاري عقب الانتهاء من عملية المسح.

¹- أنظر المادة 674 من أمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن قانون مدني، ج ر للجمهورية الجزائرية، عدد 31، الصادرة ب 25 ربيع الثاني الموافق ل 1428، الموافق ل 13 مايو سنة 2007.

²- انظر المادة 34 من قانون رقم 90-29، متعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

³- انظر المادة 50 من قانون رقم 90-29، متعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع نفسه.

⁴- انظر المادة 810 من أمر رقم 75-58 متضمن القانون المدني، المرجع السابق.

- تعمل شهادة الحيازة على تدعيم الاستثمارات و المشاريع وهذا بتمكين الحائز من الحصول على عقد رهن رسمي عقاري صحيح لفائدة هيئات القرض والبنوك، وهذا من أجل ضمان العقود المتوسطة والطويلة الأمد¹.

وعليه يحق لكل من يحوز شهادة حيازة قانونية خاضعة لإجراء الإشهار، التصرف بطلب رخصة البناء كأنه المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك حسب المادة 324 من قانون رقم 22-13 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية².

د- الوكيل

حسب المادة 571 من القانون المدني الجزائري، فان لمالك قطعة الأرض أن يوكل شخص ما ليتقدم بطلب رخصة البناء، حيث يشترط أن يقدم الوكالة الرسمية المحررة لدى موثق معتمد حسب ما ينص عليه القانون و التشريع. و بالرغم أنه لم يحدد نوع الوكالة عامة أو خاصة. حيث أنه يحق لمستأجر العقار سواء كانت قطعة أرضية أو بناية، أن يطلب رخصة البناء، عليه أن يتحصل على ترخيص مكتوب، يرفقه في ملف طلب الرخصة، فيكون موضوع الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه³.

هـ- الهيئة أو المصالح المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

يحق للجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، وكذا أصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية، أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية، فهم الذين يتقدمو بطلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود⁴.

¹- عزري زين، المرجع السابق، ص 14.

²انظر المادة 324 من قانون رقم 22-13 المعدل و المتمم للقانون رقم 08-09، و المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022، الموافق ل 15 ذي الحجة عام 1443.

³-انظر المادة 571 من أمر رقم 75-58 متضمن القانون المدني، المرجع نفسه.

⁴- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 41.

2- الشروط الموضوعية

تتمثل الشروط الموضوعية في تقديم ملف إداري، وملف يتعلق بالهندسة المعمارية، وملف تقني، إضافة إلى ضرورة الاستعانة بمهندس معماري و مهندس في الحالة المدنية، وهو ما سنفصله فيما يلي:

أ- الملف الإداري

- المراجع المتعلقة برخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطع أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

- قرار السلطة المختصة، الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و الغير صحية و المزعجة .

- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

-الالتزام بتقديم الوثائق المكتوبة و البيانية، التي تبين أن انجاز الأشغال يخص البناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص¹.

ب- الملف التقني و تأشيرة المهندس المعماري

فرض المشرع الجزائري على طالب رخصة البناء الالتزام ببعض الأمور التقنية، التي

هي من اختصاص المهندس المعماري و ذلك على النحو التالي :

1- تكوين الملف التقني : ترفق الوثائق السابقة بملف:

تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000، يشتمل على الواجهة و شبكات الخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و نقاط الاستدلال، التي تمكن من تحديد قطعة الأرض، كمخطط

¹- طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية، عدد07، البلدة، دون ذكر السنة، ص 98.

- كتلة البناءات و التهيئة معد على السلم 1 / 2000 أو 15000¹، يتضمن: حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجيهها و رسم الأنسجة عند الاقتضاء .
- نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها .
 - ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية .
 - المساحات الإجمالية الأرضية و المساحات المبنية على الأرضية.
 - بيان شبكة قابلية الاستغلال، التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحات الأرضية.
 - تصاميم معدة على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية المشتملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب، و صرف المياه القذرة و الكهرباء و التدفئة والواجهات، بما ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيديّة. و إذا كانت الأرض مبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة فلا بد من إرفاق الملف برخصة التجزئة، أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو لاستقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بما يلي :
 - وسائل العمل و طاقة استقبال كل محل .
 - طريقة بناء الهياكل و الأسقف و نوع المواد المستعملة² .
 - شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و جر المياه الصالحة للشرب والتطهير و التهوية .
 - شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تحويلها وتخزينها.
 - الوسائل الخاصة بالدفاع و محاربة الحرائق .

¹- هو سلم يستعمله المقاول أو البناء في انجاز أشغال البناء .

²- أوراق أسيا، مخالفات شهادة المطابقة و المنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير و البناء، عدد 01، جامعة باتنة 01، مارس، 2019، ص 100.

- نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط و الموجودة في المياه القذرة المصرفة و انبعاث الغازات وترتيب المعالجة والتخزين و التصفية .
- قياس مستوى الضجيج المنبعث.
- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنعة في فئة المؤسسات الخطيرة و غير الصحية المزعجة .
- دراسة مدى التأثير على البيئة¹.

2- تأشيرة المهندس المعماري

إن الوثائق المطلوبة في ملف الرخصة هي وثائق تقنية تتطلب دقة متناهية، لذا وجب إعدادها و صدورها من ذوي الاختصاص و الخبرة. و عليه نصت المادة 05 من قانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير، على أنه "يجب أن يتم إعداد المشاريع الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع"².

يتم تكوين ملف طلب رخصة البناء في جميع الأحوال و يودع خمس نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض. ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أن يتم التحقيق في الوثائق الضرورية، ومدى مطابقة مخطط شغل الأراضي. و في حالة انعدام ذلك يتم مطابقته لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير³، ومن جهة أخرى يراعي التحضير للرخصة دائما موقع البناية أو البنايات المبرمجة و نوعها، محل إنشائها، وخدماتها، ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان واعتبار التوجيهات

¹ - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 50.

² - أنظر المادة 05 من قانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

³ - موهوبي نور الهدى، رخصة البناء في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2019، ص 63.

والخدمات الإدارية المختلفة المطبقة على الموقع المعني. ومن جهة أخرى، يراعي كذلك مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن و الثقافة و البناء و الفن الجمالي و في مجال البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي¹.

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة البناء

يبرز تحديد نطاق تطبيق رخصة البناء بالنظر إلى موضوع الرخصة، حيث نحدد من خلاله أعمال البناء محل الترخيص (أولا) كما يتحدد من حيث المكان من خلال بيان المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء و الغاية منه (ثانيا).

أ. النطاق الموضوعي لرخصة البناء

تعتبر المباني والمنشآت رمز الاستقرار في حياة الإنسان ونقطة الانطلاق لنشاطه اليومي. لذا فإن ما يشوبها من نقص أو خلل يهدد بالضرورة أمن المواطنين واستقرارهم، ولتفادي مثل هذه الأخطار سعى المشرع الجزائري من خلال قوانين التهيئة والتعمير الصادرة في مجال رخصة البناء إلى ضبط وتحديد النطاق الموضوعي لرخصة البناء. ويقصد بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء تحديد وتوضيح الأعمال البنائية محل الترخيص، من خلال تصفح القانون رقم 90 -29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 91-176 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك²، يتبين أنهما قد حددا الأعمال التي تخضع لرخصة البناء، لاسيما وأن تحديد النطاق الموضوعي لرخصة البناء يعد من بين المسائل الضرورية الواجب تناولها بالدراسة في قانون التعمير الجزائري، ومن ثمة تقييد حظر بناء دون ترخيص بأشغال وأعمال محددة وعليه، وبالرجوع للمادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، يتبين أنها قد حددت هذه الأعمال بنصها على إلزامية وجود رخصة البناء من أجل تشييد البنايات

¹ - حسين جمعة، المرجع السابق، ص43.

² - انظر مرسوم تنفيذي رقم 91-176 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك، المرجع السابق.

الجديدة مهما كان استعمالها وكذا إحداث التعديلات التي تمس بالساحة العمومية والواجهات المفصلية و كل النشاطات المتعلقة بالبناء "

من خلال استقراء محتوى ومضمون نص المادة 52 أعلاه، يتبين أن المجال الموضوعي لرخصة البناء يدور في:

1. تشييد البنايات الجديدة.

2. تمديد البنايات الجديدة.

3. تغيير البناء.

4. أعمال التدعيم والتسييج¹.

ويمكن تفصيل هذه الأعمال كما يلي:

- تشييد البنايات الجديدة

رخصة البناء كأداة واجبة عند إنشاء كل البنايات الجديدة، فإنشاء المباني يعني استحداثها و إيجادها من العدم، والشروع في إقامتها لأول مرة.

وعرف البناء حسب الدكتور حسين جمعة بأنه " مجموعة من المواد أيا كان نوعها جبسا أو جيرا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار، ويستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء، فالمخازن تعتبر بناء، بل قد يكون البناء معدا لشيء من ذلك، فالحائط المقام بين حدين بناء والعمد التذكارية وما إليها من تماثيل مبنية على سطح الأرض بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء "

ويمكن عند التمعن في هذا التعريف بأن البناء يتحقق بمعناه الحقيقي اذا ما توفرت فيه ثلاث عناصر هي:

التماسك في البناء، تدخل إرادة الإنسان و اتصال البناء بالأرض اتصال قرار².

¹- انظر المادة 52 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق .

²- حسين جمعة، المرجع السابق، ص 45.

- أن يكون البناء من مواد متماسكة

يشترط لتمييز البناء المقصود هنا عن غيره من الأشكال والهيكل أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها، طوب أحمر، أو حجارة بيضاء، أو الإسمنت المسلح أو كل هذه معا، إذ أن هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء وأصبحت ثابتة مستقرة، فلا يمكن تحريكها أو نقلها ما لم تهدم .

- أن يتم البناء بتدخل إرادة الإنسان

يشترط في البناء أن يكون قد شيد بشكل مادي غير طبيعي، أي أن للإنسان دور فعال في تشييده، حتى وإن استعان بالتكنولوجيا والآلات المساعدة في ذلك، فلا يمكن اعتبار البناء بناء فقط إذا ما تكون من العوامل الطبيعية، ففي هذه الحالة لا يعتبر للإنسان دخل، بل هو مجرد يد عاملة مستخدمة للآلات فحسب.

- اتصال البناء بالأرض اتصال قرار

يشترط في المبنى أن يكون ثابت ومستقرا ومندمج في الأرض، بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق ضرر به. ان توافر الشروط الثلاثة في البناء يتحقق المعنى المقصود من المشرع العمراني، بغض النظر عن استعمالات البناء سواء كان عقار سكنيا أو اقتصاديا أو كان كاملا أو غير مكتمل، فبمجرد وضع الأساسات الأولى للبناء يتحقق المقصود في البناء و يستوجب بذلك الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة مرة¹.

ب- تمديد البناءات الموجودة

حسب المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير²، فإن المشرع الجزائري ذكر مصطلح التمديد دون تحديد معناه، إن كان يقصد بالتمديد التوسيع في حجم ومساحة البناء، أم قصد منه التعلية أو الزيادة في عدد طوابق البناء. إن التمديد بمعناه العام هو زيادة حجم البناء القائمة بواسطة التوسيع طولا أو عرضا أو بالتعلية، أما التوسيع فيقصد

¹ - محمد الحسين منصور، المسؤولية المعمارية، ط1، دار الفكر، مصر، 2006، ص 38.

² - أنظر المادة 52 من قانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

به زيادة البناء سواء من المساحة أو الحجم بدون التعلية أو أنه يشمل تغير البناء سواء من الداخل أو الخارج¹.

ج. تغيير البناءات الموجودة

يقصد بتغيير البناء تعديل معالم البناء القائم بشكل مغاير و مخالف لرخصة البناء عند استقراء نص المادة المذكورة أعلاه يتبين أن التغيير يشمل الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية فالمشروع الجزائري اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخليا و أما التغيير الخارجي فيقتصر على ما يمس الحيطان الضخمة و الواجهة. و عليه فالمقصود بتغيير البناء في مفهوم المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالهيئة و التعمير، هو تعلية المبنى أو تعديل الواجهة الخارجية له، يقصد بالتعلية، أما التعلية فيقصد بها تعلية المبنى لمسافة تفوق الترخيص الصادر به البناء أصلا².

د. التدعيم و التسييج

المقصود بتدعيم المباني تقوية المباني القائمة و إزالة ما بها من خلل. و لذلك استلزم القانون الحصول على رخصة البناء قبل إجرائها بالنظر لخطورتها البالغة و من ثم تحتاج لرقابة إدارية و فنية خاصة من سلطات الضبط الإداري المختصة، أما المقصود بالتسييج فهو إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي للبناء.

ولقد حصر المشرع الجزائري في المادة 52 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب، و قد يكون هذا الأخير ليس

¹ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي لمادة التعمير و البناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2016، ص 64.

² - محفوظ عماد و محيي سفيان، رخصة البناء كآلية للتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، السنة الجامعية 2021/2022، ص

بغرض التدعيم، وإنما بهدف تسييج المبنى. و عليه، فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبنى أو تسييجه¹.

ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء

أكد المشرع الجزائري على أن شرط الحصول على رخصة البناء يسري على كامل التراب الوطني دون استثناء منطقة معينة، سواء كانت مدينة، قرية أو بلدية صغيرة. أما في إطار القانون الفرنسي، فإن مبدأ شمولية رخصة البناء على كل الإقليم الفرنسي أقره القانون الصادر في 15 جوان 1943، الذي يسمح في بادئ الأمر بإعفاء البلديات الصغيرة من رخصة البناء تدريجيا، لكن تم إلغاء هذه الإعفاءات عام 1962². لم يفرض المشرع الجزائري هذا المبدأ مباشرة بل كان بشكل تدريجي، فشرط الحصول على رخصة البناء لا يسري على البلديات التي يشملها مخطط العمران، والتي يقل عدد سكانها عن 2000 ساكن، بحيث يكتفي المعني بتوجيه تصريح بالأشغال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي .

المطلب الثاني

مفهوم البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

قبل الخوض في تعريف البناء المخالف لأحكام رخصة البناء يجب إعطاء فكرة عن عملية البناء الذي هو القيام بانجاز كيان متماسك متصل بالأرض اتصال قرار.

لم يقدم المشرع الجزائري لنا تعريفا مفصلا لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، بل اكتفى بتكليفها على أنها جريمة من الجرائم المتعلقة برخصة البناء و من هذا

¹ - انظر المادة 52 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

² - عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم و المتابعة الجزائية، مجلة التشريع و البناء، عدد 07، جامعة غرداية، سبتمبر، 2018، ص 275.

المنطلق سوف نحاول إعطاء تعريف لهذه الجريمة وتمييزها عن بعض المفاهيم المشابهة له (الفرع الأول) ثم الأسباب التي تؤدي الى ارتكابها في الغالب (الفرع الثاني)¹.

الفرع الأول: تعريف البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء و تمييزه عن بعض المفاهيم المشابهة له

لا يمكن تحديد المقصود بالبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء دون تقديم تعريف له (أولا) و تمييزه عن المصطلحات المشابهة له (ثانيا).

أولا: تعريف البناء غير المطابق لرخصة البناء

فصلنا في ذلك وفق التقسيم الآتي :

أ-التعريف القانوني

نصت المادة 68 في الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، على أنه إذا تم التأكد من عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها، فلا يمكن تسليم شهادة المطابقة للمعني. وأنه يجب عليه مطابقة بنايته أولا، وأضافت أيضا الفقرة الثالثة من نفس المادة. وتذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام هذا القانون كما شددت الفقرة الرابعة من هذه المادة على وجوبية التزام المعني بإجراء المطابقة في أجل لا يتعدى الثلاث أشهر، وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء²، ليشرع في الملاحظات

¹- العبيدي خيرة، رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، السنة الجامعية 2019، ص 89.

²- المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر ، العدد 07 الصادرة بتاريخ 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ الموافق ل 12 فبراير سنة 2015.

القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من قانون 15-19، وتتجسد مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لرخصة البناء في عدة حالات يمكن ذكرها على سبيل الحصر في مخالفة مخططات البناية، التي تم ارتفاقها في طلب رخصة البناء، عدم احترام الارتفاع المرخص به وإنجاز منافذ غير مقرر، تغيير أو تعديل الواجهة المتفق عليها في رخصة البناء و إنجاز الأشغال دون رخصة¹.

ب-التعريف الفقهي

عرفت جريمة البناء غير المطابق لمواصفات الرخصة حسب الدكتور عزري الزين على أنها " الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف"²، وعرفها الدكتور حامد عبد الحليم الشريف بأنها: " قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة للأصول الفنية الرسومات والبيانات والمستندات، التي منح على أساسها الترخيص"³.

وبالتالي فإن الفعل المجرم هنا ليس إقامة البناء بل عدم احترام الرسوم البيانية أي مخططات البناية، التي منحت على أساسها رخصة البناء، كعدم احترام ارتفاع البناية، وعدد الطوابق، أو عدم احترام قواعد التهئية، سواء المتعلقة بالصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب أو تجاوز معامل شغل الأراضي، فهذه جملة من القيود التي فرضها قانون التهئية والتعمير⁴.

ثانيا: تمييز البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عن بعض المفاهيم المشابهة له

نص المشرع العمراني في قانون التهئية والتعمير على الرخص باعتبارها أدوات للرقابة على أعمال البناء من بينها رخصة التجزئة عندما يتعلق الأمر بتجزئة أرض إلى قسمين

¹ - انظر المادة 78 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المرجع نفسه.

² - مريم عزري، النظام القانوني في مجال البناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 2017، 01، ص 93.

³ - بن عمران إنصاف، استراتيجية الرقابة الإدارية على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 02، الجزائر، 2011، ص 205.

⁴ - حامد عبد الحليم الشريف، المستدلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، ط02، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994، ص 73.

أو أكثر، وكذلك رخصة الهدم المتطلبية في حالة الهدم الكلي أو الجزئي للبناء. ومن هنا يجب تمييز البناء غير المطابق لمواصفات الرخصة عن غيرها من المفاهيم التي سنشير إليها.

1- البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء و تقسيم الملكية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري من الجهة الإدارية المختصة، حيث ترخص لمالك وحدة عقارية غير مبنية قسمت القطعة الأرضية إلى قطعتين أو أكثر لأجل أن تستعمل في تشييد بناية.¹

حيث يشترط لتقسيم ملكية عقارية غير مبنية أن يكون تقسيمها موافقا للأحكام الواردة في رخصة التجزئة، و هو ما وضحته المادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، وإلا اعتبرت كل أشغال التجزئة غير مطابقة لمواصفات هذه الرخصة و مخالفة للالتزامات التي تفرضها رخصة التجزئة، نظرا لأهمية أحكام الرخصة في مجال البناء حددت قواعد التهيئة والتعمير المتعلقة بها عقوبات على كل من خالف تلك الأحكام.

حيث يعاقب عليها القانون بغرامة مالية من 3000 دج الى 300.000 دج، كما يمكن الحكم بالحبس ب 6 أشهر طبقا للمادة 77 من القانون المذكور أعلاه³.

تختلف جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء عن جريمة تجزئة ملكية أو عدة ملكيات تجزئة غير مطابقة لمواصفات رخصة التجزئة، في كون الأولى تقع على المواصفات المحددة في رخصة البناء. أما عن الجريمة الثانية فالمخالفة تكون في التزامات المقيد لتقسيم الملكية العقارية غير المبنية الواردة في رخصة التجزئة⁴.

2- البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء و أشغال الهدم غير المطابقة لرخصة الهدم

¹ - مغيب نعيم، مقالات البناء الخاصة عقود البناء و مفاعيلها، السلامة العامة في المصاعد و المباني، ط 04، منشورات دار الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009، الصفحة 321.

² - انظر المادة 57 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

³ - انظر المادة 77 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع نفسه.

⁴ - مغيب نعيم، المرجع السابق، ص 322.

تعتبر رخصة الهدم من أدوات الرقابة على العقار إذ للقيام بالهدم، سواء الكلي أو الجزئي لبنائية، تشترط المادة 60 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير¹، الحصول على الرخصة، فعندما تكون هذه البنائية واقعة في مكان مصنف أو طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البنائية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة وجب مراعاة المواصفات والالتزامات الواردة في الرخصة عن طريق مطابقة أشغال الهدم لهذه الرخصة، وإلا اعتبرت كل أشغال الهدم غير المطابقة للرخصة، ويعاقب عليها فاعلها وفقاً لأحكام المادة 77 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير².

يظهر التمييز بين كل من جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء وجريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم، في أن الشخص المخالف في هذه الأخيرة لم يحترم المواصفات الواردة في رخصة الهدم عند قيامه بتلك الأشغال. أما في ما يتعلق بجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، فالمخالف في هذه الحالة لم يقم بمراعاة الأحكام الواردة في رخصة البناء، والتي تشمل إحدى هذه الصور، كتجاوز معامل شغل الأرض، عدم احترام الارتفاع المرخص به الاستيلاء على ملكية الغير تعديل الواجهة وإنجاز منفذ³.

الفرع الثاني: أسباب جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

للقضاء على أي ظاهرة مهما كان نوعها، لا بد من البحث عن الأسباب و العمل على علاجها للحد منها، فظاهرة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، بالرغم من تعدد القوانين و المراسيم المنظمة للبناء و السياسة المنتهجة في مجال التعمير، إلا أنها في تزايد

¹ - انظر المادة 60 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

² - وليد عقون، النظام القانوني في مجال البناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 2017، ص 01، ص 96.

³ - بن عمران إنصاف، المرجع السابق، ص 208.

مستمر. و لعل ذلك يرجع لأسباب كثيرة و متنوعة سنعالجها من خلال هذا حيث سنتناول الأسباب القانونية (أولا) ، الأسباب العامة (ثانيا).

أولا: الأسباب القانونية

تعتبر شهادة المطابقة أهم وسيلة من وسائل الرقابة البعدية، و التي أشارت إليها المادة 75 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير¹، حيث تملك الإدارة الحق في مراقبة مدى احترام الرخصة الممنوحة عند القيام بأشغال البناء. وقد ألزم المشرع الجزائري بالانتقال لمعاينة البناء المنجز و مدى احترامه لحدود الرخصة و تكون الإدارة ممثلة في لجنة مراقبة المطابقة، كما نصت عليه المادة 58 من المرسوم 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك، و على الإدارة أن تمنح لطالب الشهادة موافقتها أو تبليغه بتحفظاتها في أجل 3 أشهر من تقديم الطلب. و إذا لم يتم يرفع طعنا سلميا في حال السكوت عنه لشهر واحد، فان السكوت هنا يعتبر بمثابة موافقة ضمنية على منح شهادة المطابقة².

وبالتالي السكوت الضمني هنا لازال يمثل إشكالية تطرح ما أن يعتبر موافقة أم رفض، فهذا يمثل خطورة خاصة إذا كان عدم الرد نتيجة التهاون و الإهمال من الإدارة، حيث يصبح استقبال الجمهور في مبنى دون منح شهادة مطابقة له أمر يقلل من أهمية هاته الشهادة و يشكل خطرا على الأفراد³.

ثانيا: الأسباب العامة

يمكن حصر الأسباب العامة للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء في أسباب سياسية و إجتماعية وثقافية و هي كما يلي:

¹ - أنظر المادة 75 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق

² - انظر المادة 58 من مرسوم تنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المرجع السابق.

³ - وليد عقون، المرجع السابق، ص100.

1- الأسباب السياسية

تشكل الظروف السياسية التي عاشتها الجزائر، خاصة في مرحلة العشرية السوداء، والتي تعتبر أكبر حدث سياسي و اجتماعي بعد الاستقلال نتج عنه ظاهرة النزوح الريفي وتوجه السكان بأعداد كبيرة للمدن بسبب الأعمال الإرهابية والوحشية والوضع الأمني الخطير، حيث انعكس ذلك على قطاع البناء و التعمير بنشأة عشوائيات كثيرة إلى جانب العشوائيات القديمة و في الأماكن الخارجة عن سيطرة و نفوذ الهيئات الإدارية. فلم يكن الحال يسمح بمراعاة الضوابط التي تحكم التهيئة و التعمير و البناء التي تضمنها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، بل وأكثر من ذلك، شكل سكوت الإدارة وعدم معاقبة المخالفين سببا من الأسباب التي أدت إلى انتشار ظاهرة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء و البنائيات الفوضوية¹.

2- الأسباب الاجتماعية

تعد أزمة السكن من أكثر الأسباب التي أدت إلى تفاقم البناء العشوائي وغير المطابق لمواصفات رخصة البناء، فقد شهدت الجزائر بعد الاستقلال نموا ديموغرافيا سريعا قابله عجز في تلبية السلطات المختصة للحاجيات المتزايدة من السكن الاجتماعي، حيث أصبح الشغل شاغل للأفراد الحصول على السكن مهما كانت الطريقة ومهما كانت كيفية بناءها و موقع تواجدها، مما أدى إلى ظهور أحياء قصديرية.

و زيادة على ذلك، كما أشرنا إليه سابقا، بسبب الاضطراب الأمني في فترة التسعينات التي عرفت انتشارا كبيرا للعشوائيات بسبب النزوح الريفي و البحث عن الأمن، قابله تجاهل و وعدم قدرة مختلف السلطات المعنية على تلبية طلبات السكن بمختلف أشكاله و أنماطه، و هو

¹ - مباركي ميلود، التدابير المقررة للأعمال المخالفة لرخص البناء، مجلة البناء و التعمير، عدد 02، جامعة طاهري محمد، بشار، 2017، ص 87.

ما أدى إلى تفاقم مشكلات السكن و ما ترتب عن ذلك في إنشاء البنايات دون الحصول أصلا على رخصة البناء¹.

3- الأسباب الثقافية

تتعرض ثقافة أي مجتمع من خلال العادات و الأعراف التي تسوده و تختلف المجالات عند ذكر الثقافة، و لعل الثقافة العمرانية عنصر مهم في عكس مدى الوعي والالتزام لدى الأفراد بما هو منصوص عليه في ذلك المجال، قياسا على المجتمع الجزائري و حالة العمران في المدن يتبين نقص واضح في الثقافة العمرانية كيف لا و هي التي أدت إلى تشييد المباني بصورة غير حضارية و مشوهة للمنظر الجمالي للمدن، و ما زاد من تفاقم المشكل هو نقص التوعية بقوانين البناء و التعمير من طرف السلطات، حتى الفئة العاملة بتلك الإجراءات لا تلجأ إلى تسوية وضعية البنايات و لا تحترم المعايير خوفا من فقدان أو هدم تلك المباني².

¹ - عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء وفق التعديلات القانونية و الاجتهادات القضائية، دون ذكر ط، دار الأيتام النشر و الأيتام، دون ذكر بلد النشر، السنة 2020، ص 66.

² - خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2010/2009، ص 106.

المبحث الثاني

صور وأركان جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء

تختلف صور جرائم رخص البناء من جريمة لأخرى، تعتبر جريمة البناء المخالف لمواصفات رخصة البناء من ضمن الجرائم التي يجب الإشارة إليها و طالما كانت محل اهتمام للمشرع الجزائري، الذي بدوره كيفها على أنها جريمة أخف شدة من جريمة البناء بدون رخصة، لأن نشاط الجاني فيها يتمثل في عدم مراعاة الرخصة التي كانت قد منحت له أصلا، كما تعد هذه الجريمة وقتية أي أنها وقتية من نوع خاص، يبدأ بارتكابها ولا تنتهي بالإزالة أو الإصلاح، و مثل كل جرائم العمران خاصة و الجرائم الموجودة عامة، تتركز الجريمة محل الدراسة على أركان تضي عليها صفة مخالفة الالتزامات القانونية لرخصة البناء، حيث قمنا بدراسة صور جريمة البناء (المطلب الأول) وأركانها (المطلب الثاني) .

المطلب الأول

صور جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

تتحقق جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عند القيام بالإخلال أو بحكم من الأحكام و المواصفات الواردة في رخصة البناء. و قد يشمل على تجاوز معامل شغل الأرضية، حسب نص المادة 10 فقرة 02 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، يفوق أو يقل عن النسبة المقررة، أو عدم احترام الارتفاع المرخص به، أو الاستيلاء على ملكية الغير، تعديل الواجهة، أو انجاز منفذ غير مرخص به².

الفرع الأول: تجاوز معامل شغل الأرضية يقل أو يفوق النسبة المقررة

إن معامل شغل الأرضية هو حاصل نسبة مجموع المساحة المبنية إلى المساحة الكلية للقطعة الأرضية، و هو الكفيل ببيان كثافة المساكن في محيط معين. وتتولى التنظيمات الخاصة تحديد الكثافة المقبولة في أجزاء البلدية، أو الأجزاء الحضرية، أو خارج الأجزاء

¹-انظر المادة 10 من قانون 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

²- عيشوبة عمار، المرجع السابق، ص 69.

الحضرية من البلدية عن طريق تنظيمات خاصة و يعتبر هذا المعامل جد مهم، حيث يتم تحديد نسبته ضمن تقرير مخطط شغل الأراضي و دفتر شروط التجزئة اللذان يرفقان بملف رخصة البناء¹، و ذلك بناء على معطيات ميدانية و متطلبات مستقبلية، و عليه فان تجاوز معامل شغل الأرضية صورة من صور البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء².

الفرع الثاني: عدم احترام الارتفاع المرخص به

يقصد بعدم احترام الارتفاع المرخص به، إضافة طابق أو أكثر حيث يكون مخالفا لمواصفات الرخصة الممنوحة. و عادة ما يلجأ إلى هذا النوع من البناء غير القانوني من أجل إشباع حاجيات السكان غير المقررة مسبقا ضمن المخطط، علما أن علو البناء مقيد في أدوات التهيئة و التعمير ضمن دفاتر الشروط للتجزئة و تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، أن إنجاز أي بناء على حافة الطريق العمومي يجب أن يكون علوها لا يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين جانبي الطريق، و يستثنى من ذلك بعض المباني أين يكون علو البناء غير مقيد نظرا لخصوصيتها و أهميتها في المجال الاقتصادي و الإداري³.

الفرع الثالث: الاستيلاء على ملكية الغير

هو كل تشويه إداري أو ميداني لمشروع البناء يأتي عن طريق تغيير في الحدود المرسومة له، إما عن طريق قسمة قطع أرضية إلى أكثر من قطعة واحدة، و بالتالي تنشأ تغييرات في المخطط، أو بتواجد أو إقامة جزء من مشروع البناء على ملكية مجاورة أو على

¹ - مباركي ميلود، المرجع السابق، ص 85.

² - مغيبغ نعيم، المرجع السابق، ص 290.

³ - انظر المادة 23 من مرسوم تنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، المرجع السابق.

الرصيف وكل ذلك هو تحصيل لغياب سياسة عقارية ناجحة و نقص الرقابة على احترام القوانين وتطبيقها¹.

الفرع الرابع: تعديل الواجهة و إنجاز منافذ غير قانونية

يجب الإشارة إلى أن للواجهة جانبين، جانب داخلي ملك لصاحب البناية و هو لمصلحته و في خدمته، أما الجانب الخارجي فهو يخص الصورة العامة و ليس حكرا على صاحب البناية، فليس له الحق في التصرف فيه لوحده و يقرر مصيره دون إعلان السلطات المعنية و أخذ موافقتها في ذلك، و مثال ذلك انجاز منافذ غير قانونية أو فتح أبواب و نوافذ إضافية و كل تعديل يمس بالواجهة الخارجية و يطل على الساحة العمومية².

المطلب الثاني

أركان جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

استنادا إلى مبدأ الشرعية، الذي مؤداه لا جريمة و لا عقوبة و لا تدبير أمني بغير قانون حسب ما جاءت به المادة 01 من قانون العقوبات³، فإن أعمال البناء و التشييد بدون مطابقة لرخصة البناء مجرمة بموجب قانون التهيئة و التعمير و القوانين ذات الصلة، و سنحاول من خلال هذا المطلب الكشف و التطرق إلى أركان هاته الجريمة، بداية من الركن الشرعي (الفرع الأول) إلى الركن المادي (الفرع الثاني) ثم الركن المعنوي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الركن الشرعي

حسب نص المواد من 07 إلى 13 من قانون رقم 04-05 المتضمن التهيئة و التعمير، فإنه يمنع كل شروع في أعمال بناء بدون رخصة أو بدون احترام مواصفات الرخصة الممنوحة.

¹- ميساوي حنان، رخصة البناء على ضوء المستجدات التشريعية في الجزائر، مجلة البحوث القانونية، العدد 05، المركز الجامعي مغنية، 2017، ص 333.

²- عمروش حياة و اعماروش رزيقة، المرجع السابق، ص 31.

³- انظر المادة 01 من أمر رقم 66-156 مؤرخ في 18 صفر عام 1386، الموافق ل 08 يونيو سنة 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج ر، العدد 49، الصادر بتاريخ 11 يونيو سنة 1966، المعدل و المتمم.

و على هذا الأساس تنص المادة 08 من القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير بتعيين لجنة مخول لها البحث و معاينة المخالفات.

حيث تتكون من مفتش التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية وقد أجازت المادة 09 من القانون المذكور أعلاه تدخل قوة عمومية في حال عجز هاته اللجنة عن القيام بأعمالها أو وجود صعوبات أعاققتها في ذلك، يوقع محضر المعاينة من طرف العون المؤهل و المخالف و في حالة عدم توقيع المخالف يسجل ذلك في المحضر، و يبقى المحضر صحيحا في كل الحالات إلى حين إثبات عكس ذلك، و كل مخالفة يترتب عنها جزاءات حسب الحالة و تكون إما بالهدم الكلي أو الجزئي أو القيام بمطابقة البناء¹.

الفرع الثاني: الركن المادي

يتحقق الركن المادي لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء بقيام مالك المشروع أو المقاول أو المهندس المعماري بمخالفة أحكام رخصة البناء الممنوحة من طرف الجهة الإدارية المختصة، وعليه نستنتج من ذلك أن الركن المادي لهذه الجريمة يتكون من عنصرين :

1- إقامة البناء

يقصد بأعمال البناء قيام المالك بإقامة بناء وفقا لإحدى الصور الواردة في المادة 52 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير².

2- مخالفة أحكام رخصة البناء

توجب رخصة البناء على الشخص الذي منحت له شروط يجب إتباعها خلال القيام بأعمال البناء، و تعتبر كل مخالفة لأي شرط أو حكم من الأحكام المنصوص عليها وقوعا في جريمة.

¹- انظر المواد من 07 الى 13 من قانون 04-05 المتضمن التهيئة و التعمير، المرجع السابق .

²- انظر المادة 52 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع نفسه.

فمخالفة مخططات البناءية عمل مخل بالقيود والالتزامات و خرقا للقواعد القانونية¹.

الفرع الثالث: الركن المعنوي

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

1- العلم بمخالفة مواصفات رخصة البناء

لا يكفي توفر عنصر العلم من أن تتصرف إرادة الجاني إلى الفعل، بل يجب أن يحاط علما بالوقائع المتصلة به اتصالا يحدد دلالاته الإجرامية، و أن يتوقع تحقق النتيجة الإجرامية المترتبة على سلوكه الإجرامي. و بهذا تتحقق معرفة الفاعل أنه يرتكب فعلا ممنوعا و تتحقق بذلك إرادة مخالفة القانون. وعليه لقيام عنصر العلم لابد أن يكون مالك المشروع أو المهندس أو المقاول على علم بماديات الجريمة و كل الوقائع التي تتعلق بها، أي يكون على علم بمخالفة الأحكام الواردة في رخصة البناء. فإذا انتفى العلم في هذه الحالة ينتفي القصد باعتباره من العناصر الأساسية المكونة للقصد الجنائي لذلك اشترط المشرع توفر علم الفاعل لما هو مقبل على ارتكابه و مخالفته للقواعد القانونية².

2- إرادة إحداث النتيجة

لتحقق القصد الجنائي يجب توفر عنصر انصراف الإرادة إلى النتيجة الإجرامية، أي أن النتيجة تكون إرادية و الجاني على دراية تامة بما يفعله و أنه يسعى إلى تحقيق سلوكه الإجرامي، و بارتباط الإرادة بالنتيجة نكون أمام القصد الجنائي.

¹- ميساوي حنان ، المرجع السابق، ص 335.

²- خضراوي أمال، المرجع السابق، ص 83.

يجب أن تتصرف إرادة المخالف إلى وضع عنصر الجريمة موضوع التنفيذ أي تكون له إرادة في إحداث النتيجة المجرمة، زيادة على توافر العلم بمخالفة مواصفات رخصة البناء لا بد أن تتجه إرادة الفاعل إلى تحقيق النتيجة الإجرامية من وراء قيامه بذلك السلوك¹.

¹ - عبد الحكيم زروق، منازعات التعمير و البناء أمام القضاء الإداري، دون ذكر ط، دار السلام للطباعة و النشر و التوزيع، دون ذكر بلد النشر، 2007، ص 108.

الفصل الثاني

تسوية المنازعات المترتبة عن
البناء غير المطابق لمواصفات
رخصة البناء

تمهيد:

تعتبر رخصة البناء ذلك القرار الإداري، الذي يتضمن الترخيص بالقيام بإعمال البناء و التشييد و غيرها ، إلا أن مخالفة مقتضيات الرخصة يستوجب بلا شك الجزاء و توقيع العقوبات الملائمة كأخر الحلول، لكن المشرع العمراني حاول إيجاد حلول لهذه المخالفات عن طريق وضع وسائل قانونية لتسوية وضعية البنايات غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء (المبحث الأول)، كما قام بتشديد العقوبات بالنسبة لمرتكبي مخالفات تشييد بنايات غير قابلة للتسوية القانونية و هذا من خلال منح القاضي سلطات واسعة خاصة في حالة العود (المبحث الثاني)

سعى المشرع العمراني لمحاربة ظاهرة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء وذلك باستدراك النقائص الموجودة في النصوص القانونية، إضافة إلى سن قوانين جديدة تواكب المشكلة و أهمها قانون رقم 08-15 ، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها إذ تعد شهادة المطابقة الوسيلة التالية لرخصة البناء و هي علاجية فمن تحصل على رخصة بناء يجب التقيد بما جاء فيها¹.

¹ - القانون رقم 08-15، المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، المرجع السابق .

المبحث الأول

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

أمام تقشي ظاهرة البناء غير الشرعية، التي برزت في غالبية المدن الجزائرية، اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات، التي أنجزها أصحابها دون الحصول على رخصة أو تلك المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة.

وعلى الرغم من أن المشرع منع إقامة البناءات غير الشرعية، إلا أنه وضع استثناءات، حيث استوجب تسوية بعض الحالات وفقا لشروط و مقاييس عمرانية، في إطار ما تضمنته الأحكام التي وردت في القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات¹.

و عليه لم يبق المشرع الجزائري مكتوف الأيدي إزاء انتشار البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء و إنما سعى إلى محاربة هذه الظاهرة و ذلك باستدراك النقائص المحتملة في النصوص القانونية بالإضافة لسن قواعد قانونية جديدة تواكب الظاهرة، كما طرح شهادة المطابقة كوسيلة ثانية علاجية للحد من هاته الظاهرة، فيجب احترام رخصة البناء و مقتضياتها التي يتضح دورها أكثر في استظهار مجال تحقيق مطابقة البناءات و إجراءات تحقيق مطابقة البناءات (المطلب الأول) و الجهات المختصة بالفصل في طلب تحقيق المطابقة (المطلب الثاني).

¹ - القانون رقم 08-15، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها ، المرجع السابق.

المطلب الأول

مجال تحقيق المطابقة و اجراءاتها

عرف المشرع العمراني إجراء تحقيق المطابقة في المادة 02 من قانون رقم 15-08 على كونه الوثيقة، التي تمنح التسوية لأي بناية منجزة كانت أم لا بالاستناد للتشريعات المتعلقة بشغل الأراضي و قواعد التعمير¹. علاوة على ذلك تطرق بالتفصيل المشرع الجزائري ضمن نفس القانون لمجال تحقيق المطابقة و وضع تصنيفات للبنائيات، و هو ما سنتطرق إليه من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول: مجال تحقيق المطابقة

لتحديد مجال تحقيق مطابقة البنائيات نص المشرع الجزائري ضمن القانون 15-08 المتعلق بأحكام مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها، على البنائيات القابلة للتسوية، و البنائيات غير القابلة للتسوية و ذلك بتحديد البنائيات القابلة لتحقيق المطابقة و البنائيات غير القابلة لتحقيق المطابقة.

أولاً: البنائيات القابلة لتحقيق المطابقة

تتمثل البنائيات القابلة لتحقيق المطابقة وفقاً لقانون رقم 15-08 في جميع البنائيات المشيدة قبل صدور هذا القانون في 20 يوليو 2008، سواء كانت متممة أو في طور الإنجاز. حيث ورد في المادة 14 من هذا القانون التي تقضي بإمكانية تحقيق مطابقة البنائيات المنتهية أشغالها أو في طور الانجاز ما إذا توفرت فيها الشروط المحددة و قبل نشر القانون في الجريدة الرسمية².

¹ - انظر المادة 02 من القانون رقم 15-08، المتعلق بأحكام مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها، المرجع السابق.

² - انظر المادة 14 من القانون رقم 15-08، المتعلق بأحكام مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها، المرجع نفسه.

1. البنايات التي يحوز صاحبها على سند الملكية

الأصل أن البنايات القابلة لتحقيق المطابقة هي البنايات التي يحوز صاحبها على سند

الملكية. حيث باستقراء نص المادة 15 من نفس القانون¹، تتمثل هذه البنايات في ما يلي:

أ- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

المقصود بها عدم الإنجاز التام للهيكل و الواجهات و الشبكات و التهيئات التابعة لها وتمكن صاحبها من تسوية الوضعية الإجرائية لها بعد إنهاء إنجاز البنايات غير المتممة من أجل إعطاء مظهر جمالي.

ب- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة

أي أن المستفيد من رخصة البناء لم يعم بمراعاة الالتزامات المقيدة للبناء الواردة في الرخصة، في هذه الحالة يمكن للمعني بالأمر إتباع إجراءات التسوية من أجل تحقيق مطابقتها

ج- البنايات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

حسب المادة 15 من قانون 15-08 المقصود بها هو الإنجاز التام للهيكل و الواجهات و الشبكات و التهيئات التابعة لها، وتسلم في هذه الحالة للمعني بالأمر رخصة بناء علي سبيل التسوية، لأن البناء قد تم تشييده، و يكون ذلك بعد تقديمه لطلب الحصول على رخصة البناء، هنا تكون التسوية على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير و قواعد البناء².

2- البنايات التي لا يحوز صاحبها على سند الملكية

حددت حسب القانون 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها كما يلي :

¹- انظر المادة 15 من القانون رقم 15-08، المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، المرجع السابق.

²- بلقاسمي سليم، إدارة المشروع في ميدان البناء و الأشغال العمومية و الري، دراسة في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في علوم القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 01، بن يوسف بن خدة، 2020، ص 113.

أ-البنائات المشيدة على الأملاك الوطنية العمومية

الأصل فيه هذه البنائات أنها غير قابلة لتحقيق المطابقة، إلا في حالة إعادة تصنيفها إلى أملاك وطنية خاصة، عن طريق منح سند الملكية أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل عنها بحسب الحالة، حيث ورد ضمن المادة 36 من قانون رقم 08-15: "عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، و رخصة للبناء و في حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار¹.

ب-البنائات المشيدة على ارض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية

تكون هذه البنائات قابلة للتسوية بعد موافقة مديرية الأملاك الوطنية على التنازل عن القطعة الأرضية المبنية مع احترام أدوات التعمير و تسديد ثمنها، الذي يكون على أساس القيمة التجارية للجزء المتنازل عنه من طرف الإدارة المكلفة بأملاك الدولة. حيث ورد في نص المادة 40 من قانون رقم 08-15 المتعلق بأحكام مطابقة البنائات و إتمام انجازها أنه في حال شيدت بناية، سواء تمت أم لم تتم، على أرض تابعة للأملاك الدولة تتدخل لجنة الدائرة بالاتفاق مع السلطات المعنية لتسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي².

ثانيا: البنائات غير القابلة لتحقيق المطابقة

لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البنائات في إطار أحكام هذا القانون البنائات الآتية:
1- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة كالمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.

2- المساحات المصنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير والجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضانات أو لانزلاق التربة.

¹ -انظر المادة 36 من القانون رقم 08-15، المتعلق بأحكام مطابقة البنائات و إتمام انجازها، المرجع السابق.

² -انظر المادة 40 من القانون رقم 08-15، المتعلق بأحكام مطابقة البنائات و إتمام انجازها، المرجع نفسه.

3- البنايات التي تعيق أو تضر بتشديد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا

على سبيل المثال خط الطريق السيار، أو أحواض سفوح السدود، و مواقع التنقيب على المحروقات ومواقع توسيع المواني والمطارات.

4- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات. حيث يمنع البناء عليها هي أيضا كالبنايات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي¹.

5- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية ، و بحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع المواني والمطارات.

6- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني، حسب نص المادة 16 فقرة 03 من قانون 08-15 المتعلق بأحكام مطابقة البنايات و إتمام انجازها.²

7- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع، أو التي تضر بالمحيط و المظهر العام للمواقع. ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية و الفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت³.

الفرع الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البنايات

يرمي القانون المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام انجازها أساسا إلى إعادة التأهيل الكامل لكل البنايات غير المشروعة، و تسوية وضعيتها. و لأجل ذلك تستوجب هذه الأخيرة على المعني بالأمر تقديم تصريح بالمباني غير المشروعة، التي شيدها ثم تقوم السلطات

¹ - عيشوية عمار ،المرجع السابق، ص 135.

² - انظر المادة 16 من قانون 08-15 المتعلق بأحكام مطابقة البنايات و إتمام انجازها، المرجع السابق.

³ - انظر المادة 40 من قانون رقم 08-15 المتعلق بأحكام مطابقة البنايات و إتمام انجازها، المرجع نفسه.

المختصة بالفصل في طلب تحقيق المطابقة من خلال اتخاذ الإجراءات الضرورية. و تشمل تلك الإجراءات ما يلي :

أولاً: تكوين ملف طلب تحقيق المطابقة

يتكون ملف صاحب طلب مطابقة البناء من تصريح بمطابقة البناء التي يقدمها سواء كان مالكا أو من أصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين، الذين تدخل بناياتهم ضمن مقتضيات أحكام المادة 15 من قانون رقم 15-08، المتعلق بأحكام مطابقة البناء و إتمام انجازها، مرفقا بمجموعة من الوثائق و المستندات، التي تلحق الطلب¹.

1-التصريح بمطابقة البناء غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء

حددت المادة 25 من القانون 15-08، المتعلق بأحكام مطابقة البناء و إتمام انجازها، البيانات التي يجب أن يحتويها التصريح وهي:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.
- طلب تحقيق مطابقة البناء أو رخصة إتمام الإنجاز.
- عنوان البناء وحالة تقدم الأشغال.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء.

تقدم خمس نسخ من التصريح بالمطابقة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناء و تكون مرفقة بتاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء.

- يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون².

¹ - انظر المادة 15 من القانون رقم 15-08 المتعلق بأحكام مطابقة البناء و إتمام انجازها، المرجع السابق.

² - انظر المادة 25 من القانون رقم 15-08 المتعلق بأحكام مطابقة البناء و إتمام انجازها، المرجع نفسه.

2- الوثائق المكونة لملف تحقيق المطابقة

وفقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح

بمطابقة البناءات الوثائق المكونة لملف المطابقة هي:

أ- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام البناء

الحالة الأولى: في حال ما اذا كانت البناية غير متممة و كانت مطابقة لأحكام رخصة البناء

المسلمة ترفق معها الوثائق التالية :

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

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

- مناظر فوتوغرافية للوجهات و المساحات الخارجية للبناية.

- تحديد أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد.

الحالة الثانية : في حال ما إذا كانت بناية غير متممة و كانت غير مطابقة لأحكام رخصة

البناء المسلمة يرفق معها الوثائق التالية:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.

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

مدني معتمدان¹.

ب- عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة مطابقة لبناية متممة و غير مطابقة لأحكام رخصة

البناء المسلمة

في هذه الحالة ترفق بملف الطلب ما يلي من وثائق:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

¹- انظر المادة 04 من مرسوم تنفيذي رقم 09-154 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، المؤرخ في 07 جمادى

الأولى 1430 الموافق ل 02 مايو 2009، ج ر، عدد27، الصادرة بتاريخ 11 جمادى الأولى 1430، الموافق ل 06

مايو2009.

- مخطط الكتلة للبناءة كما اكتملت على سلم 1/500.
- مخططات كل الطوابق و الواجهات كما اكتملت على سلم 1/50.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.
- مناظر فوتوغرافية للوجهات و المساحات الخارجية للبناءة¹.

المطلب الثاني

الجهات المختصة بالفصل في طلب تحقيق المطابقة

بعد تدوين ملف طلب تحقيق المطابقة في سجل خاص لدى مديرية التعمير و البناء، تتولى هذه الأخيرة إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة، التي خول لها المشرع صلاحية الفصل النهائي في طلبات تحقيق المطابقة هذا من جهة (الفرع الأول). و من جهة أخرى، منح المشرع للمصرح، بمفهوم قانون مطابقة البناءات، حق الطعن ضد المقرر الصادر عن لجنة الدائرة وفق إجراءات منصوص عليها في قانون 08-15 (الفرع الثاني).

الفرع الأول: لجنة الدائرة

تتم دراسة الملفات على مستوى الدائرة من طرف لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات، و هذا وفقا لما ورد في نص المادة 32 من قانون 08-15².

أولا: تشكيلة لجنة الدائرة

تتشكل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب، عند الاقتضاء رئيسا، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليميا، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل

¹- انظر المادة 04 من مرسوم تنفيذي 09-154، مؤرخ في 7 جمادى الأولى 1430، الموافق ل 02 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، المرجع السابق.

²- انظر المادة 32 من قانون 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، المرجع السابق.

الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية وممثل مؤسسة سونلغاز كما يمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها. و تحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي¹.

ثانيا : اجتماعات لجنة الدائرة

تحضر اجتماعات لجنة الدائرة من خلال إرسال إستدعاءات إلى أعضاء مرفقة بجدول الأعمال تجتمع لجنة الدائرة بعد استدعاء أعضائها مرة في الشهر في دورة عادية، وكلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورة استثنائية، و يتم استدعاء اللجنة عن طريق التبليغ بدعوى مرفقة بجدول الأعمال من قبل الرئيس قبل 8 أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع.

لا تصح مداوات لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل، و إذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز 8 أيام الموالية عن طريق إعداد محضر بتأجيل الاجتماع لعدم اكتمال النصاب القانوني و إرساله إلى الأعضاء اللجنة مصحوبا باستدعاء يحدد تاريخ الاجتماع الجديد.

و يمكن للجنة أن تلجأ للخبرة في إطار دراستها لملف طلب تحقيق المطابقة، حيث تدون مداوات لجنة الدائرة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين².

ثالثا : قرارات لجنة الدائرة

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

¹- عمار عوابدي، المؤسسات الإدارية في النظام الإداري الجزائري، الطبعة الأولى، سنة 1990، المؤسسة الوطنية للكتاب، ص 96.

²- بن عمران إنصاف و عثمانى مريم، المرجع السابق، ص 111.

1- إصدار قرار بالموافقة

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أن يسلم لصاحب التصريح رخصة البناء إما على سبيل التسوية بالنسبة لبناية منتهية و لا يملك صاحبها رخصة بناء، أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة¹.

2- حالة الموافقة المقيدة بالشروط

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، و يطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له. و في حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة حيث تعلم لجنة الدائرة بذلك².

3 -- حالة الرفض

في حالة الرفض و بعد إستلام لجنة الدائرة لنتائج التحقيق و القرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر واحد من تاريخ البت في الطلب. يتولى رئيس المجلس الشعبي بعد نك تبليغ المصرح بقرار الرفض المعل الصادر عن لجنة الدائرة في أجل 15 يوم بعد استلامه، و في الأخير يجب على لجنة الدائرة أن تفصل في كل طعن يقدم أمامها في غضون ثلاثة أشهر إبتداءا من تاريخ إخطارها³.

الفرع الثاني: لجنة الطعن

منح المشرع الجزائري للمصرح الحق في الطعن ضد القرار الصادر من لجنة الدائرة في أجل 30 يوم من تاريخ تبليغه بقرار الرفض من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي. حيث

¹ - محمد حسين منصور ، المرجع السابق، ص 196.

² - بريهوم حليلة، دور ، المرجع السابق، ص 158.

³ - كمال محمد الأمين، ، المرجع السابق، ص 200.

تتولى لجنة الطعن المتواجدة على مستوى الولاية النظر في تلك الطعون في أجل أقصاه 03 أشهر.

أولا : تشكيلة لجنة الطعن

تتشكل لجنة الطعون في الدائرة من :

الوالي رئيسا، رئيس المجلس الشعبي الولائي عضوا، عضوان من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما، مدير التعمير والبناء، مدير الأملاك الوطنية، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير الأشغال العمومية ، مدير الموارد المائية ، مدير الطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير السياحة، مدير الثقافة و رئيس المجلس الشعبي البلدي الني تقع البناءات ضمن اختصاصه الاقليمي.

ثانيا : اجتماعات لجنة الطعن

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناءا على استدعاء مرفوق بجدول الأعمال من طرف رئيسها كلما دعت الضرورة إلى ذلك، و هذا على خلاف لجنة الدائرة التي تجتمع بصفة دورية في كل شهر و لا تصح مداوات لجنة الطعن إلا بحضور 3/2 من الأعضاء المكونة للجنة على الأقل¹.

ثالثا :قرارات لجنة الطعن

تتخذ لجنة الطعن قراراتها بأغلبية الأصوات، و يمكن لها اللجوء إلى إجراء تحقيق إذا ما رأت نك مفيدا لاتخاذ القرار النهائي ، و يصدر القرار إما بتأييد قرار لجنة الدائرة أو تعديله حيث تقوم لجنة الطعن بإرسال كل المعلومات و الوثائق و القرارات التي اتخذتها إلى لجنة الدائرة خلال 30 يوم من تاريخ استلام الطعن، كما تقوم الأمانة التقنية للجنة الطعن بإرسال نسخة من قرار لجنة الطعن إلى الشخص المعني مقابل وصل استلام.

¹ - كلثوم حجوج، النزاع الجزائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء، مجلة الدراسات القانونية، عدد02، الجزائر، دون سنة النشر، ص 1248.

وتتولى الأمانة أيضا تحرير محاضر تدون فيها مداوالات لجنة الطعن و قراراتها موقعة من طرف الأعضاء و تقيد ضمن سجل خاص يرقم و يؤشر عليه و يوقعه رئيس اللجنة¹. وعلى أساس القرار الذي اتخذته لجنة الطعن، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة ففي حالة التأييد يمكن للمعني أن يقوم بطعن آخر أمام المحاكم الإدارية المختصة وذلك خلال الشهر الموالي لاستلامه قرار لجنة الطعن². لقد عزز المشرع الجزائري الرقابة القبلية و البعدية في مجال التعمير و البناء سواء كانت البناية في طور الإنجاز أو بعد الإنجاز، حيث كرس الأحكام عن طريق تحقيق المطابقة كآلية قانونية و إدارية، تمنحها الجهة الإدارية المختصة بعد إشعارها من طرف المالك أو صاحب المشروع، الذي يصرح بانتهاء البناء بغرض إثبات أن الأشغال تمت وفق أحكام رخصة البناء المسلمة حيث يتم من خلالها اكتشاف الجرائم المتعلقة برخصة البناء و لهذا وجب إلزاما إتمام إنجاز أشغال البناية المشيدة و تحقيق مطابقتها³.

المبحث الثاني

التسوية القضائية للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

إن هدف أي سياسة ناجحة في مجال التهيئة و التعمير هو التحكم بشكل فعلي في تأطير المجال العمراني وتوجيهه دون إغفال الرقابة على مواصفات المطابقة وذلك قصد إنجاح المشاريع العمرانية وتجاوز كل العقبات التي من شأنها أن تقف في وجه التنمية الإقتصادية والإجتماعية. ومن جملة الأمور التي تؤثر سلبا على ميدان التعمير نجد المخالفات التي تتخلل عمليات البناء أو غيرها من المخالفات، التي تستلزم إثبات وتحديد المسؤولين عن البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (المطلب الأول)، وإحالة ما استلزم منها إلى القضاء لأجل

¹ - محفوظ عماد و محيي سفيان، المرجع السابق، ص 55.

² - عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 99.

³ - العبدوي خيرة، المرجع السابق، ص 113.

النظر في الدعاوى التي تخاصم فيها الإدارة والأفراد المخالفين لقواعد التهيئة والتعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إثبات جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

نظرا لخصوصية الجرائم العمرانية و أنها تكتسب طابعا ماديا ظاهرا في الغالب، حرص المشرع أن يتم إثبات المخالفات المرتكبة أيا كانت طبيعتها، في شكل محاضر، يتم تحديدها من قبل الأعوان المذكورين أعلاه كل حسب اختصاصه، و ذلك بتحرير محضر معاينة وفقا للنماذج المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-55 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة¹.

كما حدد لنا المرسوم التنفيذي رقم 06-55 الحجية القانونية لهذه المحاضر (الفرع الأول)، ومن قد يكون مسؤولا عن ارتكاب تلك المخالفات سواء كان فاعلا أصليا أو فاعلا غير مباشر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تحرير محاضر المعاينة

يتم تحرير محاضر المخالفات وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-55 يحدد شروط وكفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير و معاينتها، و كذا إجراءات المراقبة الخاص بقواعد التهيئة والتعمير. تشمل هذه المحاضر على استمارات خاصة تحمل أرقاما تسلسلية تعتبر على دلالة مرجعية في معاينة الجرائم المحفوظ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصين إقليمياً².

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة 1426 الموافق ل 30 يناير 2006، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، ج ر، العدد 06، الصادرة ب 6 محرم 1427، الموافق ل 5 فبراير 2006.

² - عبد الحكيم زروق، المرجع السابق، ص82.

بموجب هذه المحاضر، يتم توثيق مختلف أنواع المخالفات غير القانونية في أعمال البناء والتجاوزات التي تنتهك قواعد التعمير، حيث يقوم الموظفون المختصون بتحريرها وفقاً للشروط والأشكال المحددة في القانون لإثبات ارتكاب الجرائم والإجراءات التي اتخذت بشأنها. وتكتسب هذه المحاضر حجية قانونية، وتعد مرجعاً لدى المحكمة المختصة، كما تهدف إلى توثيق وإثبات المخالفات وتوفير أدلة قوية في الحالات التي حرر فيها ضد المخالفين. و قد نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على محاضر المخالفات لقواعد التهيئة و التعمير و كالتالي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء .

- محضر أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة .

-محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم¹.

يتضح من هذا النص أن هناك مصالح الضبطية القضائية كما هي محددة ضمن قانون الإجراءات الجزائية ذو القوانين الخاصة الأخرى المخولة لها قانونا معاينة جميع المخالفات في مجال التعمير و البناء في النظام القانوني الجزائري.

إذا ما تم اكتشاف بناء غير مطابق للمواصفات، يقوم العون المؤهل بتحرير محضر معاينة ويتم إرساله إلى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في غضون 72 ساعة، كما يرسل نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليمياً ضمن نفس الآجال، حيث تقرر الجهة القضائية المختصة إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً في أجل تحدده حسب السلطة التقديرية لها.

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم في الآجال المحددة ينفذه رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي على نفقة المخالف، ولم يفصل المشرع بين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

¹- انظر المادة 16 من مرسوم تنفيذي رقم 06-55 يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها، المرجع السابق.

أو الوالي في تنفيذ هذا الحكم كما فعل ذلك في حالة هدم البناء المقام دون رخصة بناء، و هذا طبقا لنص المادة 13 من قانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير¹.

ثانيا: مضمون المحاضر

وفقاً للمادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 04-05، ويقوم الأعوان المعنيين بتحرير محاضر لتوثيق المخالفات، التي تقع في نطاق اختصاصهم الإقليمي و الوظيفي. يجب أن تتضمن هذه المحاضر بالتدقيق وقائع المخالفة المرتكبة والتصريحات التي يدلي بها المخالف، كما يتطلب القانون توقيع كل من العون المؤهل قانوناً والمخالف على المحضر. وبالإضافة إلى المعلومات الأساسية المذكورة، تم إضافة المحاضر النموذجية بمحتواها لتشمل أيضاً:

- 1 نوع الأعمال المخالفة.
- 2 مكان تنفيذ المخالفة.
- 3 تاريخ تنفيذ المخالفة.
- 4 اسم المسئول عن المخالفة ولقبه ومكان الإقامة.
- 5 عنوان المخالف.

يتم تحرير المحضر بتاريخه لضمان التوثيق الصحيح للمخالفة².

ثالثا: التصرف في المحاضر

بمجرد تحرير العون المؤهل قانونا لمحضر معاينة الجريمة يرسله إلى وكيل الجمهورية وهذا ما نصت عليه المادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية، التي توجب على ضباط الشرطة القضائية تحرير محاضر بأعمالهم و ضرورة إخطار وكيل الجمهورية بالجنايات والجنح التي تصل إلى علمهم و بمجرد انجاز أعمالهم يجب تقديم نسخ من المحاضر التي يحررونها³.

¹ -انظر المادة 13 من قانون رقم 04-05، المرجع السابق.

² -انظر المادة 76 مكرر 02 من قانون رقم 04-05، المرجع نفسه.

³ -المادة 18 من الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 18 صفر 1386، الموافق ل 8 يونيو 1966، الذي يتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم.

ويكون ذلك في أجل لا يتعدى 72 ساعة و هذا بالنسبة لجريمة عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة و هو الأجل المنصوص عليه في المادة 76 مكرر 5 من قانون 04-05¹.

رابعاً: الحجية القانونية للمحاضر

تجدر الإشارة إلا أن المحاضر كما هو معلوم تكتسب حجيتها من ناحية قوة الإثبات، و لعل أكثر ما يثبت ذلك هو نص المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية².

ومن خلال تعديل سنة 2004 لقانون 90-29، أشار لنا المشرع الجزائري أن المحاضر المحررة من طرف الأعوان المحلفين هي بعيدة كل البعد عن الشبهات و تبقى محاضرهم صحيحة إلا أن يثبت عكس ذلك، و ذلك حسب المادة 10 من قانون 04-05 المعدل و المتمم لقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير التي نصت في فقرتها الأخيرة على أن المحاضر يبقى صحيحاً في كل الحالات إلا أن يثبت العكس³.

الفرع الثاني: المسئولون عن جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

انطلاقاً من نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم التي أوكلت العقوبة المنصوص عليها في فقرتها إلى مستعملي الأراضي أو المستقيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسئولين عن تنفيذ الأشغال⁴. مبدئياً واجب الحصول على رخصة البناء يكون لمالك الأرض أو من في حكمه و ليس على المقاول أو المهندس المعماري، وعليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة يكون في الغالب مالك الأرض، أما المهندس أو المقاول فإنهما يقومان بعملية البناء و التشييد في إطار عقد معين. فلا يمكن أن يكونا فاعلين أصليين في هذه الجريمة، لكنهما يساعدان الفاعل الأصلي في تحقيق الركن المادي للجريمة، لذلك عاقبتهم المادة 77 من قانون 90-29.

¹ -انظر المادة 76 مكرر من القانون رقم 04-05 معدل بقانون 90-29 متعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

² -انظر المادة 214 من قانون رقم 66-155، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المرجع السابق.

³ -انظر المادة 10 من قانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

⁴ -انظر المادة 77 من قانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع نفسه.

إن المسؤولية لا تقتصر على مالك البناية أو صاحب الرخصة و إنما تشمل أيضا المهندس المعماري و المقاول لكونهما شركاء، و تجب الملاحظة إلا أن المشرع الجزائري قد أغفل في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المراسيم التطبيقية له التعرض للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي¹.

المطلب الثاني

متابعة جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

تقدم الدعوى العامة إلى القضاء الجنائي للنظر في حق الدولة في توقيع الجزاء بناءً على انتهاك أحكام قانون العقوبات أو القوانين المكملة له، حيث يعد تحريكها الخطوة الأولى التي تقوم بها النيابة العامة للمطالبة بتطبيق قانون العقوبات، وتتمثل هذه الخطوة في تقديم الدعوى العمومية أمام القضاء من خلال تقديم طلب من النيابة العامة إلى القاضي لفتح تحقيق ضد شخص معروف أو غير معروف²، حيث تطرقنا إلى تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، المتابعة الجزائية لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (الفرع الأول)، المتابعة المدنية لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المتابعة الجزائية

إن رفع الدعاوى العمومية في مجال التعمير يُعَبَّرُ ضمانةً لاحترام قواعد التعمير وعدم مخالفتها، كما تتحقق بها الردع العام و الردع الخاص عند توقيع العقوبة. ويعد تدخل القاضي الجزائي في منازعات رخصة البناء لأجل ضمان مراقبة ومتابعة المرتكبين لهذه الجرائم، وذلك لحماية المصلحة العامة بشكل عام، في مجال التخطيط العمراني والمجال البيئي، وفيما يتعلق بمخالفات رخصة البناء، الذي يتعارض مع مواصفات رخصة البناء.

¹- بلقاسمي سليم ، المرجع السابق، ص154.

²- موهوبي نور الهدى، ، المرجع السابق، ص 147.

تترتب على ذلك تحريك الدعوى العمومية واتخاذ التدابير والعقوبات المنصوص عليها لمثل هذه المخالفات، إسقاط الجزاءات التي نص عليها القانون على المخالفين أو مباشرة التدابير التي يحددها القاضي وفقا لسلطته التقديرية و المتمثلة في الهدم الجزئي أو الكلي أو مطابقة النياية¹.

أولاً: تحريك الدعوى العمومية

يتم أساسا تحريك الدعوى العمومية المتعلقة بجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء من طرف النيابة العامة، أو عن طريق الإدعاء المدني الأصلي، كما نصت على ذلك المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية.

1- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

يتم تحريك الدعوى العمومية في حالة جرائم البناء، إما من قبل النيابة العامة حسب نص المادة 29 من قانون الإجراءات الجزائية أو الادعاء المدني وفقا لنص المواد 02 و 72 من قانون الإجراءات الجزائية، وفي حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المؤهل قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة².

الجهة القضائية المختصة هنا هي محكمة الجناح تبعا للعقوبة الجزائية المقررة قانونا والتي عند فصلها في الدعوى العمومية تقرر إما مطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين بتنفيذ الأشغال تلقائيا.

¹- حامد الشريف عبد الحليم، المرجع السابق، ص 64.

²- انظر المادة 13 من قانون رقم 04-05، المرجع نفسه.

وهذا المقتضى يشكل خروجاً عاماً عن القواعد العامة في الإجراءات، إذ يجعل حكم محكمة الجرح قابلاً للتنفيذ ولو أنه ابتدائياً، فهو ينفذ حتى في حال استئنائه ذلك لأن المحكمة الجزائية عندما تقضي بالهدم تحدد أجلاً للقيام بذلك، وفي هذا خروج عن مبدأ التقاضي على درجتين، وعلى قاعدة ابتدائية الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية من الدرجة الأولى¹.

2- تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإيداع المدني الأصلي

بناءً على نص المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية أن الشخص المتضرر من جنائية أو جنحة أن يدعي مدنياً بأن يؤسس نفسه كطرف مدني أمام قاضي التحقيق المختص للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من تلك الجنحة.

يعترف المشرع الجزائري أيضاً في نص المادة 74 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير² بحق الجمعيات التي تعمل في مجال تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط بأن يتأسسوا كأطراف مدنية أمام القضاء الجزائي عندما يتضمن القانون الأساسي للجمعية العمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، ويمكن للجمعيات المذكورة أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني فيما يتعلق بمخالفات أحكام التشريع السارية في مجال التهيئة والتعمير، كما يمكن للجمعيات القانونية أن تقدم شكوى أمام قاضي التحقيق مصحوبة بادعاء مدني، ثم يتم تأسيسها في المحكمة المختصة لمطالبة الحقوق المعترف بها للطرف المدني في حالة وجود جريمة تتعلق بقوانين التعمير.³

ثانياً: التدابير الإدارية والعقوبات

تقوم الجهات الإدارية المختصة التي تم اللجوء إليها بتوقيع عقوبات و اتخاذ تدابير لأجل التصدي لجرائم البناء و الانتهاكات الخطيرة لرخصة البناء .

¹ -حسين بن شيخ اث ملوية، الملتقى في قضاء الاستعجال الداري، دراسة قانونية، فقهية وقضائية مقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص280.

² -انظر المادة 74 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

³ -نزىة نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، دون ذكر ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006، ص 113.

1-التدابير الإدارية الوقائية:

حدد المشرع الجزائري العديد من التدابير الإدارية و منها تدابير وقائية و منها عقوبات إدارية، ومن الملاحظ أنه فصل بينها كما يلي:

أ-التوقيف الإداري للأعمال المخالفة لرخصة البناء:

يقضي هذا التدبير بوقف أعمال البناء المخالفة للقانون و التنظيم المعمول بهما و حقيقة هذا النوع من الإجراءات أنها تندرج في ذات الوقت في نظام الرقابة اللاحقة والمستمرة، إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق أشغال البناء و قبل انتهائها بهدف وضع حد للأخطاء و المخالفات وهذا بموجب المادة 03/24 من القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها¹.

ب- تصحيح و مطابقة الأعمال المخالفة لأحكام رخصة البناء:

و يقصد بالتصحيح جعل البناء خال من العيوب التي اعتلته أثناء التنفيذ، و جعله مطابقا لأحكام قانون البناء و مواصفات الرخصة الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع بنفسه كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة، و إنما بأمر من السلطة الإدارية باعتبارها سلطة ضبط كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين، وهذا ما جاء به نص المادة 27 من قانون 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها².

2-التدابير الإدارية الجزائية:

ينتهي كل نزاع بالنطق بالعقوبة الجزائية في حالة الإدانة، إلا أن المشرع لم يكتفي بهذه النتيجة بالنسبة للجرائم المتعلقة برخصة البناء، حيث خول السلطة القضائية الحق في القيام بالأعمال التي تقدر أنها ضرورية. ويكون ذلك إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كلياً و هذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 5 فقرة 2 من قانون رقم 05-04 متعلق بالتهيئة والتعمير.

¹-انظر المادة 24 من قانون رقم 15-08، المرجع السابق.

²-انظر المادة 27 من قانون رقم 15-08، المرجع نفسه.

يتضح لنا من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري منح سلطة اتخاذ تدابير للقاضي العقاري الاستعجالي بحكم أنه صاحب الاختصاص في هذه الحالة، مما يجعله يصدر الحكم بإسقاط الجزاء على المخالف و الشروع في تنفيذ الحكم في الأجل المحدد حسب تقديره، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم يطبق تلقائياً عن طريق المجلس الشعبي البلدي أو الوالي¹.

2-العقوبات

تعتبر المخالفات الناجمة عن عدم احترام قواعد البناء جنح، حيث يتعرض كل من مستعملي الأراضي و المستفيدين من الرخصة و المهندسين المعماريين و المقاولين إلى عقوبات جزائية توقعها المحكمة الجزائية ، و هذا ما جاءت به المادة 77 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، حيث تطبق أحكامها على جميع الجرائم المتعلقة برخصة البناء، و التي تحكم بدفع المخالف غرامة مالية تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج و الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة و يمكن الحكم بهاتين العقوبتين على المهندسين المعماريين أو الأشخاص المسؤولين عن تنفيذ الأشغال².

وفي حالة عدم قيام الشخص بتحقيق مطابقة البناء في الآجال المحددة يعاقب بغرامة مالية من 5000 دج إلى 20.000 دج وهذا طبقاً لنص المادة 82 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، كما يعاقب بغرامة مالية من 100.000 دج إلى 300.000 دج كل من لم يصرح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة³، و في حالة عدم امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية على نفقة المخالف و هذا طبقاً للمادة 83 من القانون السالف الذكر⁴.

¹ - انظر المادة 76 مكرر 05 من قانون 04-05 يعدل و يتم قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

² - انظر المادة 77 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المرجع السابق.

³ - انظر المادة 82 من قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، المرجع السابق.

⁴ - انظر المادة 83 من قانون رقم 08-15 ، المرجع نفسه.

الفرع الثاني: المتابعة المدنية

يختص القضاء المدني في المنازعات المتعلقة برخصة البناء التي يرتكبها الأشخاص أثناء تنفيذهم للرخصة تنفيذا مخالفا لما جاء في أحكامها، إذا ما سببت هذه المخالفة ضررا شخصيا و مباشرا للغير طبقا لقواعد القانون المدني، و لتأسيس الدعوى المدنية لابد من توفر شروط نذكرها كما يلي:

أولاً: شروط تأسيس الدعوى المدنية المتعلقة بجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

إن الدعاوى المرفوعة من طرف الغير المتضرر تكون على أساس مخالفة قواعد العمران إذ ما أدت هذه المخالفة إلى إحداث ضرر شخصي مع إثبات وجود علاقة سببية بين المخالفة و الضرر¹.

1- مخالفة قواعد العمران

يعد الحصول على ترخيص البناء من بين الأسس في مجال العمران، حيث يهدف هذا الترخيص إلى التأكد من تطابق مشروع البناء مع القوانين واللوائح التي تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة وحماية حقوق الآخرين، وفي حالة مخالفة هذه القواعد، يمكن إصلاح الأضرار الناتجة عن ذلك أمام القضاء المدني، ويمكن أن تتخذ مخالفة قواعد العمران الشكل القانوني للدعوى المدنية في عدة أشكال، منها²:

أ- مخالفة المرخص له لأحكام رخصة البناء

عندما يتم إقامة البناء بخلاف أحكام ومتطلبات ترخيص البناء، ويتسبب في أضرار للآخرين، يعتبر ذلك مخالفاً لقواعد التهيئة والتعمير من جهة، ولقواعد القانون المدني فيما يتعلق بالمسؤولية المدنية من جهة أخرى، ويترتب على ذلك تحمل المسؤولية المدنية للشخص الذي حصل على ترخيص البناء تجاه الآخرين، مثل عدم احترام الارتفاع المسموح به بما يتعارض

¹ - بريهوم حليلة، المرجع السابق، ص 94.

² - عيشوية عمار ، المرجع السابق، ص 150.

مع توجيهات خطة الاستغلال العقاري، أو في حالة عدم مراعاة المسافات المطلوبة لفتح النوافذ والفتحات¹.

ب - مساس البناءة بحقوق الغير

يحق لأي مالك يرى جاره قد تطاول في حق البناء و ذلك بعدم احترام قواعده أن يرفع دعوى أمام رئيس المحكمة للفصل في القضايا الاستعجالية للمطالبة بوقف الأشغال في انتظار الفصل في دعوى الموضوع².

2-الضرر الشخصي

يجب إثبات أن المخالفة المرتكبة قد كانت سببا في إحداث ضرر شخصي للآخرين، و يدخل ضمن كل من الأخطاء المذكورة في المادة 142 مكرر من القانون المدني الجزائري، حيث يكون الضرر الشخصي عند تعريض الشخص الآخر لأذى يؤثر عليه بشكل خاص ، مثل إلحاق ضرر بممتلكاته المباشرة أو التسبب في تعطيله عن ممارسة حقوقه الشخصية،ففي حالة تحقق أي ضرر من الأضرار المذكورة ،يمكن للمتضرر تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المدني للمطالبة بالتعويض³.

3- العلاقة السببية بين مخالفة قواعد العمران و الضرر

ينبغي على القاضي الذي يتولى النظر في القضية في هذا المجال أن يبحث عن وجود رابط سببي بين المخالفة المرتكبة والضرر الذي لحق بالمتضرر، إذ يجب أن يستند في هذا

¹-عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 112.

²- ديرم عابدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015، ص 69.

³- انظر المادة 124 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

الشأن إلى المبادئ العامة للمسؤولية المدنية، والتي تنص على أن الضرر يجب أن يكون نتيجة مباشرة للمخالفة المرتكبة.

وهو ما يعني أن الضرر لم يكن ليحدث لو لم ترتكب المخالفة، أي أن يكون هناك ارتباط منطقي ومباشر بين المخالفة في قواعد العمران والضرر الذي حدث. وإذا تم إثبات وجود هذا الارتباط، فلدى القاضي صلاحية اتخاذ قرار يتعلق بمسؤولية المدعى عليه عن الضرر الذي نجم عن المخالفة¹.

ثانيا: العقوبات المدنية

ترفع الدعوى أمام القضاء المدني بهدف جبر الضرر الشخصي، الذي لحق بالمتضرر من جراء مخالفة قواعد العمران و ذلك بإقرار التعويض الذي يحكم به القاضي إما أن يكون ماديا كالأمر بالمطابقة أو هدم البناية مصدر الضرر في المخالفات المتعلقة برخصة البناء، كما يمكن أن يكون تعويضا نقديا².

1. التعويض العيني

يعتبر التعويض العيني تعويضا عن الضرر بإجبار المدعى عليه بالتنفيذ العيني على أساس الإخلال بالتزام قانوني، فالشخص الذي يبني حائطا يسبب ذلك ضررا لجاره ملزم بإزالته متى ثبت الخطأ، و كان التنفيذ العيني ممكنا وغير مستحيل، ووجد أساسه في عدة نصوص قانونية منها المادة 173 و 174 من القانون المدني³، و كمثل عن التعويضات العينية استعنا بحكم المحكمة الإدارية لولاية الشلف بتاريخ 2014\03\18 في قضية د،خ ضد الوالي و التي تتمثل وقائعها في أن المدعية قد استقادت من سكن اجتماعي ، إلا أن اللجنة الولائية للطعون

¹ - مباركي ميلود، المرجع السابق، ص 83.

² - العيفاوي كريمة، المرجع السابق، ص 145.

³ - انظر المواد 173 و 174 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

قد أقصت العارضة من نك المسكن بداعي أنها تملك قطعة أرضية صالحة للبناء و قامت برهنها بينك، إلا أن العارضة دفعت بان القطعة تابعة لأخيها "دم"، و هي لا تملك أي قطعة ارض ، و بناء على ذلك صدر الحكم المؤرخ أعلاه ، و ألزم والي ولاية الشلف أن يمنح للعارضة السكن و يعيد الأمور إلى ما كانت عليه، و بالتالي فان التعويض المحكوك به في هذه الحالة تعويض عيني¹.

2- التعويض النقدي

و هي الصورة التي يتخذها التعويض غالبا طبقا لنص المادة 132 من القانون المدني الجزائري²، و تقدر مدى مسؤولية المدعي عليه من القاضي المدني بكل حرية إلا في حالة استثنائية و ذلك في حالة اقتران الدعوى المدنية بأخرى جزائية، في حالة تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة و اختيار الطرف المضرور مباشرة الدعوى المدنية أمام القاضي المدني، و كمثال عن التعويض النقدي، نذكر قرار المجلس الأعلى المؤرخ في 1981/12/12 في قضية بلدية تيزي وزو ضد " م ح " التي تتلخص وقائعها في أن السيد " م ح " نزلت ملكيته، المتمثلة في محل تجاري، وقد تم منحه محلا بديلا داخل منطقة حضارية جديدة تتوفر على مزايا مؤكدة و يعوض المحل القديم تعويضا كاملا، لكنه طعن، طالبا مبلغ تعويض وهو ما استجاب له المجلس الأعلى أين حدد مبلغ التعويض ب 15.000.00 دج³.

¹ - قرار المحكمة الإدارية بشلف، غير منشور، الغرفة رقم 01، قضية رقم 13/01788، فهرس 14/00558.

² - انظر المادة 132 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

³ - قرار المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، 1981/12/12، ملف رقم 20642، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، 1990، ص 182.

خاتمة

لا يختلف اثنان في كون العمران أساس الحضارة، و أن التهيئة و التعمير ليسا مجرد تقنية و علم متوارث و متراكم عبر قرون من الزمن، بل هما يعكسان حضارة و ثقافة مجتمع من المجتمعات. ولا يتأتى ذلك دون الخضوع لأنظمة و قواعد قانونية في مجال التهيئة و التعمير و المطابقة و المراجعة و المراقبة استجابة للحاجيات الخاصة و العامة من البناء بمختلف أنواعه و أنماطه و اتساقه و حفاظا على التهيئة الإقليمية و التنمية المستدامة وفق الشروط المتعلقة بحماية البيئة، و ضمانا لحق الإنسان و المواطن في بيئة عمرانية نظيفو غير مشوهة أو عشوائية و مستدامة.

و تقدر أهمية الحصول على قرار من الجهة الإدارية المختصة يرخص القيام بأشغال البناء ضمن أجال و مسارات محددة، فان الالتزام بمقتضيات رخصة البناء تقابله بالضرورة الحصول على شهادة مطابقة رخصة البناء، و إلا لم تكن البناية المنجزة قانونية.

و أمام الوضعيات الصعبة للالتزام بمقتضيات رخص البناء، بل و أيضا في الحالات التي لم يتحصل أصحاب البناء على رخص البناء، سواء تمت بناءها أم لا، اضطر المشرع الجزائري في مجال التهيئة و التعمير لسن مجموعة من القواعد الردعية و العقابية لما يتماشى و الانتهاكات المرتكبة في حق التهيئة و التعمير، و يبرز في هذا الخصوص التعديلات المتعاقبة للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و تكون خاتمة تلك القوانين، القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام انجازها و الذي هو محل تأجيل في التطبيق بموجب قانون المالية.

إن التأجيل المتعاقب لتطبيق أحكام القانون 08-15 يقدم دلالة واضحة عن عجز منظومة الإدارة و كذا النصوص القانونية الردعية عن تحقيق مطابقة البناء و تمام انجازها وفقا لشروط شغل و استغلال البناء و ترقية الأطر الجمالية المنسجمة مع الأشكال و النوعيات المقررة و المنظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير.

إن العجز الحاصل في هذا المجال، و الذي انعكس بشكل جلي على المظهر الجمالي للمدينة و انتشار البناءات الفوضوية، لا يضيء عن الرجوع لتطبيق التدابير الردعية ضمن أجال مدروسة و معقولة تراعي القدرة المادية و المالية لأصحابها، تحت طائلة العقوبات الإدارية و الجزائية.

و علاوة على ذلك لا بد من سد الثغرات التي تعرفها قواعد التهيئة و التعمير عموما و القواعد القانونية التي تحكم منح رخص البناء و إثبات مطابقتها للرخصة على وجه خاص، حيث نذكر ما يلي من ملاحظات :

-نقص الوعي المجتمعي بالتشريع العمراني و ضعف التحسيس بأهمية احترام قواعد التهيئة و التعمير .

-عدم ملائمة الكثير من القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير مع واقع المجتمع و إمكانياته المادية.

-صعوبة تطبيق قانون تسوية البناءات غير القانونية في الواقع، حيث تسير عملية تسوية البناءات غير المكتملة و غير المطابقة لرخصة البناء ببطء في بعض البلديات على الرغم من مرور عدة سنوات من صدور القانون.

بناء على ما سبق التطرق إليه من صعوبات نقتراح بعض الحلول على النحو الآتي :

- باعتبار أن المواطن العنصر المعني بالدرجة الأولى في العمليات العمرانية فلا بد من احترام ثقافته و القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع، و تنظيم ملتقيات و الاستعانة بوسائل الإعلام و مواقع التواصل الاجتماعي للتشهير .
- نظرا للمسؤولية الكبيرة التي تقوم بها البلدية في مجال التهيئة و التعمير لمكافحة التشوه العمراني يجب على الدولة تخصيص مساعدات مالية و تزويدها بالوسائل المادية.
- منح سلطة أكثر لشرطة العمران التي تلعب دورا هاما في متابعة مخالفات العمران.

- ضرورة قيام أعوان الرقابة لمعاينة المخالفات في وقتها و عدم التستر على أي شخص مخالف نظرا لاعتبارات معينة سواء كانت اجتماعية أو سياسية و يتعين معاقبتهم في حالة التقاعس عن أداء مهامهم.

قائمة المصادر

و المراجع

أولاً- المصادر

1-القرآن الكريم.

ثانياً- المراجع

أ- الكتب:

- 1-حسين جمعة، الموسوعة العقارية، ط 01، نشر خاص، دون ذكر بلد النشر،2010
- 2-عبد الحكيم زروق، منازعات التعمير والبناء أمام القضاء الإداري، دون ذكر ط، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، دون ذكر بلد النشر، سنة 2017.
- 3-عبد الرحمن بن ناصر السعدي، تيسير الكريم الرحمان في تفسير المنان، ط01، سنة 2002، دون ذكر دار النشر، دون ذكر بلد النشر، سورة هود الآية 61، خلقكم فيها أي : استخلفكم فيها و أنعم عليكم بالنعمة الظاهرة و الباطنة، و مكنكم في الأرض، تبون تغرسون وتزرعون و تحرثون ما شئتم و تنتفعون بمنافعها و تستغلون مصالحها.
- 4-عشوبة عمار، منازعات رخص البناء وفق التعديلات القانونية والاجتهادات القضائية، دون ذكر رقم ط، دار الأيتام للنشر والتوزيع، دون ذكر بلد النشر، السنة 2020.
- 5-محمد الحسين منصور، المسؤولية المعمارية، ط01، دار الفكر، مصر، 2006.
- 6-عمار عوابدي، القانون الإداري و المؤسسات الإدارية في النظام الإداري الجزائري، ط01، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1990.
- 7-مغيب نعيم، مقالات البناء الخاصة، عقود البناء ومفاعيلها، السلامة العامة في المصاعد والمباني، ط 04، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،2009.
- 8-لحسين بن شيخ اث ملوية، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري، دراسة قانونية فقهية و قضائية مقارنة، ط 02، دار هومه للنشر و التوزيع، دون ذكر بلد النشر، سنة 2008.

9-نزية نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، دون ذكر رقم ط، منشورات الحلبي الحقوقية،
دون ذكر بلد النشر، سنة 2006.

10- وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، ط 01، مكتبة
الوفاء القانونية، مصر، 2016.

10-حامد عبد الحليم الشريف، المستدلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، ط02،
دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994.

ب-المقالات:

1-ميساوي حنان،رخصة البناء على ضوء المستجدات التشريعية في الجزائر، مجلة
البحوث القانونية، العدد05، المركز الجامعي مغنية،2017، ص ص 60-215.

2-مباركي ميلود، التدابير المقررة للأعمال المخالفة لرخص البناء، مجلة البناء والتعمير،
العدد 02، جامعة طاهري محمد، بشار،2017، ص ص 200-290.

3-كلثوم حجوج، النزاع الجزائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء،
مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد02، الجزائر، دون سنة النشر، ص ص 300-
580.

4-عيفاوي كريمة، تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، مجلة الفكر
القانوني والسياسي، عدد02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، ص ص 574-
596.

5-عزري الزين، النظام القانوني للبناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة
محمد خيضر، بسكرة، عدد 08، جوان 2005، ص ص 655-113.

6-عبد العالي حفظ الله، اختصاص القضاء الإداري في الفصل في منازعات رخص
التعمير،مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد01، جامعة المسيلة،
2022، ص ص 80-200.

- 7- عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائرية، مجلة التشريع والبناء، العدد السابع، جامعة غرداية، سبتمبر 2018، ص ص 231-421.
- 8- طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية، عدد 07، البلدية، دون ذكر سنة النشر، ص ص 95-135.
- 9- أوراغ أسيا، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، العدد 01، جامعة باتنة 1، مارس 2019، ص ص 120-360.
- 10- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد الأول، 2007، ص ص 16-42.
- 11- بن عمران إنصاف، إستراتيجية الرقابة الإدارية على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، العدد 02، الجزائر، 2011 ص ص 45-66.

ج- الأطروحات والمذكرات الجامعية:

- الأطروحات الجامعية:

- 1- موهوبي نور الهدى، رخصة البناء في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، السنة الجامعية 2018./2019.
- 2- وليد عقون، النظام القانوني في مجال البناء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 01، 2017.

3-كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي لمادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2016.

4-العبدى خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، السنة الجامعية 2019/2018.

5-ديرم عايدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2014.

6-بلقاسمي سليم، إدارة المشروع في ميدان البناء والأشغال العمومية والري -دراسة في القانون الجزائري- أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في علوم القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة.

7-مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2017.

-المذكرات الجامعية:

أ-مذكرات الماجستير:

1-شيهوب مسعود، رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الإخوة منتوري،السنة الجامعية 2017.

2-خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2009-2010.

3- بريهوم حليلة، دور القاضي الإداري في تسوية منازعات رخص البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص المنازعات الإدارية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، السنة الجامعية 2017.

ب-مذكرات الماستر:

1- عمروش حياة وعماروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الاقليمية، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، السنة 2013/2012.

2- طاع الله فوزي وكريش مليكة، رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص إدارة ومالية، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، السنة الجامعية 2015/2014.

3- محفوظ عماد، ومحمدي سفيان، رخصة البناء كآلية للتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الإداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2012.

د-النصوص القانونية:

-القوانين:

1-قانون رقم 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل بالقانون 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق ل 14 غشت 2004.

2-قانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 1 شعبان 1429 الموافق ل 3 غشت سنة 2008.

-الأوامر:

- 1-أمر رقم 66-155، المؤرخ في 18 صفر 1386، الموافق ل 8 يونيو 1966، الذي يتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم.
- 2-أمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 31، الصادرة ب 25 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 13 مايو سنة 2007.
- 3-أمر رقم 66-156 مؤرخ في 18 سفر عام 1386 الموافق ل 08 يونيو سنة 1966، المتعلق بقانون العقوبات الجزائري.
- 4-أمر رقم 22-13 المعدل و المتمم للقانون رقم 08-09، و المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022، الموافق ل 15 ذي الحجة عام 1443.

المراسيم التنفيذية:

- 1-مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 ماي سنة 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 55، المؤرخة في 8 شوال 1430 الموافق ل 27 سبتمبر 2009.
- 2-مرسوم تنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة 1426 الموافق ل 30 يناير 2006، يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية، العدد 06، الصادرة ب 6 محرم 1427 الموافق ل 5 فبراير 2006.
- 3-مرسوم تنفيذي 09-154، المؤرخ في 7 جمادى الأولى 1430، الموافق ل 02 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، العدد 27 الصادرة بتاريخ 11 جمادى الأولى 1430 الموافق ل 6 مايو 2009.

4-مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07 لسنة 2015.

هـ - القرارات القضائية

1-قرار المحكمة الإدارية بشلف، غير منشور، الغرفة الأولى، قضية رقم

01788/فهرس/14/00568.

2- قرار المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، 12/12/1981، ملف رقم 20642، المجلة

القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، 1990.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
04	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
06	المبحث الأول: مفهوم البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
07	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء و البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
07	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
10	الفرع الثاني: شروط الحصول على رخصة البناء و نطاق تطبيقها
21	المطلب الثاني: مفهوم البناء غير المطابق لرخصة البناء
21	الفرع الأول: تعريف البناء غير المطابق لرخصة البناء و تمييزه عن بعض المفاهيم المشابهة له
25	الفرع الثاني: أسباب جريمة البناء غير المطابق لمواصفات الرخصة
29	المبحث الثاني : صور و أركان جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
29	المطلب الأول: صور جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
29	الفرع الأول: تجاوز معامل شغل الأرضية يقل أو يفوق النسبة المقررة
30	الفرع الثاني: عدم احترام الارتفاع المرخص به
30	الفرع الثالث: الاستيلاء على ملكية الغير
31	الفرع الرابع: تعديل الواجهة و انجاز منافذ غير قانونية
31	المطلب الثاني: أركان جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
31	الفرع الأول: الركن الشرعي
32	الفرع الثاني: الركن المادي
33	الفرع الثالث: الركن المعنوي
35	الفصل الثاني: تسوية المنازعات المترتبة عن البناء غير المطابق لرخصة البناء
36	المبحث الأول: التسوية الإدارية للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عن طريق تحقيق مطابقتها
37	المطلب الأول: مجال تحقيق المطابقة و إجراءاتها
37	الفرع الأول: مجال تحقيق المطابقة
40	الفرع الثاني: إجراءات تحقيق المطابقة
43	المطلب الثاني: الجهات المختصة بالفصل في طلبات تحقيق المطابقة
43	الفرع الأول: لجنة الدائرة
45	الفرع الثاني: لجنة الطعن
47	المبحث الثاني: التسوية القضائية للبناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
48	المطلب الأول: إثبات جريمة البناء

48	الفرع الأول : تحرير محاضر المعاينة
51	الفرع الثاني:المسؤولون عن جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
52	المطلب الثاني: متابعة جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء
52	الفرع الأول:المتابعة الجزائية
57	الفرع الثاني: المتابعة المدنية
61	خاتمة
64	قائمة المصادر و المراجع
71	فهرس