

مخالفات التعمير في التشريع الجزائري

عايدة ديرم

كلية الحقوق

جامعة باتنة

ملخص

تنوعت المخالفات المتعلقة بالتعمير وتعددت، مما قد لا يمكننا من حصرها وتعدادها، إلا أن المشرع حاول قدر الإمكان تجريم الأعمال والأشغال المتعلقة بالتعمير والمقامة خارج الإطار القانوني تحت طائلة عقوبات مقررّة، وهذا عبر مراحل مختلفة وسياسات متعاقبة للتعمير بدءاً بالمرسوم التشريعي رقم 07/94 ومروراً بالقانون رقم 06/04، وانتهاءً بالقانون رقم 15/08، إلا أنه في نفس الوقت أغفل جوانب مهمة في هذه الأشغال مما فتح المجال أكثر أمام المخالفات خاصة إذا تضافرت معها الظروف والعوامل المختلفة.

الكلمات المفتاحية: مخالفات، تعميم، أشغال عقوبات

Résumé

Les infractions relatives à l'urbanisme sont nombreuses et de différentes natures ce qui les rend impossibles à recenser. Le législateur a tenté dans la mesure du possible de criminaliser les travaux de construction réalisés dans un cadre illégal en instaurant des pénalités à travers plusieurs politiques d'urbanisation ; toutefois certains aspects ont été négligés, ce qui a ouvert la porte à plus d'infractions aggravées sous certaines circonstances.

Mots clés : Infractions, urbanisme, travaux de construction, peines.

Abstract

Infringements related to town planning have become numerous that they cannot be listed despite the fact that the legislator has attempted to criminalize as far as possible the illegal building works which should be subjected to penalties introduced through a lot of housing policies starting with the Legislative Decree N. 94/07 until the Law N.04/06 and the law N.08/15. However, some important aspects have been neglected which had paved the way to many infringements.

Keywords: Infringements, town planning, housing policies, construction works, penalties.

مقدمة:

في ثلاثة أصناف؛ إلا أنه تم إلغاؤها بموجب نص المادة 02 من القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 الذي يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94⁽²⁾، وتم تغيير أصناف هذه المخالفات، وبصدور القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها⁽³⁾، أضاف المشرع مخالفات أخرى متعددة ومختلفة.

لذا ونظرا لأهمية هذا الموضوع وضرورة معالجة محتواه بسبب ازدياد المخالفات المتعلقة بالتعمير يوميا وفي كل ساعة مما أدى لحدوث كوارث جمة مست بالآرواح والممتلكات بسبب تهور الأفراد وعدم اكتراثهم بضرورة احترام القوانين والمعايير لخطورة النتائج التي يمكن أن تتجر عن مثل هذه الأشغال فقد دفع بنا الفضول في ظل اختلاف أشغال التعمير من بناء وتجزئة وهدم، واختلاف الجرائم المرتبطة بها وتنوعها، إلى دراسة هذا الموضوع والتعمق فيه من خلال طرح الإشكاليات التالية: ما هي الجرائم المتعلقة بأشغال التهيئة والتعمير؟ وإلى أي مدى شكلت الأدوات المسطرة من طرف المشرع الجزائري لمواجهة مخالفات التعمير ردعا فعليا وفعالا في مواجهة أي خرق للقانون في هذا المجال، وفي وجه أي تجاوز للإجراءات والمواصفات المفروضة من خلال النصوص القانونية؟

ولإجابة على هذه الإشكاليات فقد اعتمدنا المنهج التاريخي الذي من خلاله نتطرق إلى أهم المراحل التي مرت بها الجريمة العمرانية في الجزائر، وأهم الأساليب والأدوات القانونية التي انتهجها المشرع الجزائري لمكافحتها، كما اعتمدنا المنهج التحليلي لتشريح وتحليل هذه النصوص وتوضيح الأهم الثغرات القانونية والهفوات التي وقع فيها المشرع الجزائري في تأطير عملية مكافحتها، أما

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

وبذلك زادت مشاكل العقار الحضري بسبب أزمة السكن، التي تضخمت بفعل تركيز رؤوس الأموال والأسواق الإستهلاكية بالمدن، وحوث معها عملية التحضر الكثير من المساوئ التي شكلت عوائق متعددة للدراسات العمرانية، وحالت دون تحقيق التنمية المستدامة.

وبذلك عمد المشرع لمراجعة السياسة العقارية المنتهجة وتغييرها معتمدا سياسة التطهير العقاري وتحرير السوق العقارية خاصة العقار الحضري، الذي تزايد الاستثمار فيه مؤخرا وهو ما سبب ارتفاعا في أسعار المباني وكذا مواد البناء، وبالنتيجة أدى تهرب الأفراد من تحقيق المطابقات وانتشار البناء الفوضوي، وهو ما يفسر الكم الهائل لمخالفات البناء التي انتشرت بصورة كارثية مؤخرا.

ونتيجة لذلك عمد المشرع جاهدا للقضاء على هذه الظواهر والمخالفات وحماية الأفراد والممتلكات مما قد ينجم عنها من نتائج، وهذا من خلال العديد من النصوص القانونية المتتالية، وعبر مراحل مختلفة وفي ظل سياسات عمرانية متباينة.

وبذلك فقد حددت المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94⁽¹⁾ الأفعال المجرمة وحصرها

لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير⁽⁶⁾. كما عرفت على أنها تنفيذ أشغال أو استعمال أرض دون رخصة بناء في مجال يفرض فيه الحصول على رخصة بناء مسبقة⁽⁷⁾.

ب- الطبيعة القانونية للجريمة:

كيف المشرع هذه الجريمة على أنها مخالفة لنص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 إذ حدد أقصى عقوبة لها بألفي دينار (2000 دج). وهي من الجرائم الوقتية التي تنتهي بانتهاء أعمال البناء، ولكنها تتكرر بوقوع عدة أفعال يصلح كل منها أن يكون جريمة مستقلة، وتعتبر جريمة واحدة نظرا لوحدة الفاعل ومحل الجريمة والمشروع الإجرامي⁽⁸⁾، ذلك أن الجريمة قد تستغرق وقتا بسبب طول مدة أعمال البناء.

ج- تمييزها عما يشابهها من جرائم:

جريمة تشييد بناء دون رخصة تتشابه مع جرائم أخرى من جهة وتختلف عنها من جهة ثانية لذا فقد حاولنا تحديد نوعين من الجرائم المشابهة لها والمتمثلة في:

- تمييزها عن جريمة إقامة تجزئة دون رخصة:

تتشابه هذه الجريمة مع جريمة إقامة أشغال البناء دون رخصة في جزء من الركن المادي وهو إقامة أشغال معينة دون ترخيص خاص بها يسلم من الجهة الإدارية المختصة ووفق شروط خاصة، إلا أنها في نفس الوقت تختلف عنها من حيث طبيعة الأشغال إذ أنها تتعلق بإقامة تجزئة على أرض- عقار غير مبني- أما الجريمة الثانية فتتعلق بأشغال البناء التي سبق التطرق لها، وترتبط أساسا بإقامة بناء أو أشغال على عقار مبني أصلا.

- تمييزها عن جريمة الهدم دون رخصة:

تتشابه جريمة إقامة أشغال البناء دون رخصة مع هذه الجريمة أيضا من حيث إقامة الأشغال دون

المنهج الوصفي فقد استعملناه لتوضيح أنواع الجرائم والعقوبات المقرر لها في التشريع الجزائري.

وبذلك ومن خلال هذه الدراسة نحاول توضيح أهم الجرائم المتعلقة بأشغال التعمير في الجزائر، وكذا أهم أساليب الردع والنصوص القانونية المجرمة لها والتي من خلالها حاول المشرع القضاء على هذا النوع من الجرائم والتخفيف من حدة النتائج المنبثقة عنها، ومحاولة تسليط الضوء وتوضيح مدى نجاعة هذه السياسات والأساليب المعتمدة من طرف المشرع الجزائري لتنظيم عملية التعمير وتحقيق تنمية مستدامة في إطار شرعي وقانوني، وهذا من خلال ما يلي:

أولاً: الجرائم المقررة بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94

ثانياً: الجرائم المقررة بموجب القانون رقم 06/04

ثالثاً: الجرائم المقررة بموجب القانون رقم 15/08

أولاً: الجرائم المقررة بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94

حصر المشرع من خلال المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري⁽⁴⁾ مخالفات التعمير في أنواع ثلاثة:

1- تشييد بناية دون رخصة

اشتراط المشرع لإقامة بناء أو تغييره استخراج رخصة بذلك من الجهة المختصة، وإلا عد ذلك مخالفة يتوجب إخضاع القائم بها للعقوبات المقررة قانونا⁽⁵⁾ لهذه المخالفة.

أ- تعريف الجريمة:

عرفت هذه المخالفة على أنها إنشاء مبان جديدة أو إقامة أعمال مثل التعلية والتوسيع أو التعديل أو التدعيم أو إجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة وفقا

الممتلكات المجاورة⁽¹¹⁾، وبذلك عليه التقيد بالموصفات والرسومات والمستندات ومواد البناء الملائمة.

ب- الطبيعة القانونية للجريمة:

أضفت عليها المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 طبيعة المخالفة بناء على العقوبة المحددة لها بين 300 و900 دج، وهي من الجرائم السلبية، كون السلوك المجرم يتجسد في الامتناع عن مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء، وكذلك من الجرائم المستمرة والمادية وليس للمخالف الاعتداد والاحتجاج بحسن النية.

ج- تمييزها عما يشابهها من جرائم:

تتشابه هذه الجريمة مع جريمة إقامة تجزئة لا تطابق مواصفات رخصة التجزئة في فعل الامتناع عن مطابقة الأشغال للرخصة الخاصة بها، إلا أنها تختلف عنها من حيث طبيعة ونوع الأشغال كما سبق ذكره، كما تتعلق بعقار مبني خلافا للجريمة الثانية والمرتبطة أساسا بعقار غير مبني، إضافة للعقوبة المقررة لها.

د- عناصر الجريمة:

بنتفيذ المخالف أشغال البناء دون احترام رخصة البناء يتوافر الركن المادي للجريمة، أما الركن المعنوي فيتحقق عندما يبدأ المتهم بأشغال البناء بشكل مخالف للترخيص، والجهل بقوانين العمران لا يؤثر في تجريم الأشغال المخالفة، ولا تأثير له بالقصد الجنائي⁽¹²⁾.

هـ- العقوبة المقررة للجريمة:

حددت المادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 العقوبات المقررة لهذا النوع من الجرائم⁽¹³⁾ بـ(400 دج) إذا تجاوز المخالف معامل شغل الأرضية أو أرضية الطريق وملحقاتها بما يقل عن نسبة 10%، وإذا تجاوز ذلك أو لم يحترم الارتفاع

ترخيص خاص مسلم من الجهة الإدارية المختصة، وكذا من حيث تعلقها ببناء قائم في حالة الترميم أو التمديد أو التعديل المتعلق بأشغال البناء دون رخصة، وتختلف عنها من حيث طبيعة الأشغال حيث تتعلق هذه الجريمة بإزالة بناء قائم كلياً أو جزئياً عكس جريمة إقامة أشغال البناء دون رخصة.

د- عناصر الجريمة:

تتم الجريمة بتوافر الركن المادي الذي يشترط لقيامه إنجاز أشغال البناء دون وجود ترخيص بذلك، إضافة للركن المعنوي الذي يتحقق بمجرد بدأ أشغال البناء دون وجود ترخيص.

هـ- العقوبة المقررة للجريمة:

نصت المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94⁽⁹⁾ على إخضاع مرتكب هذه الجريمة لغرامة مقدرة بـ (2000 دج) في حالة تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأمالك العمومية الوطنية ولغرامة قدرها (1500 دج) إذا كان على أرض تابعة للأمالك الوطنية الخاصة أو ملكية خاصة تابعة للغير ولغرامة (1000 دج) إذا كان على أرض خاصة.

2- تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء

اشترط المشرع عند تشييد البناء الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة، وإلا عدّ ذلك مخالفة يعاقب عليها القانون.

أ- تعريف الجريمة:

عرّفت على أنها الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند إليه التنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف⁽¹⁰⁾.

وعلى حائز رخصة البناء الالتزام بأحكامها للمحافظة على سلامة المبنى والأرواح وكذا

ج- عناصر الجريمة:

لقيام الجريمة يشترط تجاهل القائم بالأشغال للإجراءات المتعلقة بالتصريح والإشهار أثناء تنفيذها وهو ما يجسد الركن المادي، أما المعنوي جريمة عمدية، فيتحقق بمجرد بدأ الأشغال دون اتخاذ إجراءات التصريح والإشهار كونها جريمة عمدية.

د- العقوبة المقررة للجريمة:

وقد أغفل المشرع التصريح بأشغال الهدم وعدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة لما قد تسببه من ضرر للمرأة

والأملاك المجاورة، رغم أنه من خلال المادة 441 مكرر 5 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم⁽¹⁷⁾ جرم القانون هدم البناء دون اتخاذ الاحتياطات اللازمة، وحدد عقوبتها بغرامة من 100 إلى 1000 دج أو حبس من 10 أيام إلى شهرين.

كما أهمل العديد من الجرائم التي لا تقل خطورة عن الجرائم التي سبق ذكرها كجريمة عدم تجديد الترخيص بعد انتهاء مدة صلاحيتها وجريمة عدم تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة خلال المدة المقررة، إضافة للبناء على أرض غير مجزأة واستئناف الأشغال رغم صدور قرار بإيقافها⁽¹⁸⁾، وكذا التجزئة دون رخصة⁽¹⁹⁾، وكان من الأجدر به الإحاطة بأكبر قدر ممكن من الجرائم لمكافحتها والحد من المخالفات⁽²⁰⁾.

كما أن العقوبات المقررة للجرائم التي حصرها المشرع في نص المادة 50 من المرسوم التشريعي لا تتناسب مع خطورتها.

ثانياً: الجرائم المقررة بموجب القانون رقم 06/04

ألغى المشرع المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 بموجب المادة 2 من القانون رقم

المرخص به تكون (900 دج)، وتصبح (900 دج) عن كل مستوى أو (300 دج) عن كل متر يضاف انطلاقاً من الحد المرخص به.

أما عند الاستيلاء على ملكية الغير تكون العقوبة (800 دج)، وعند تعديل الواجهة تقدر بـ (500 دج)، وفي حال إنجاز منفذ تكون (700 دج).

3- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار

نصت المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على وجوب إعلام المستفيد من رخصة البناء رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتاريخ فتح الورشة ووضع لافتة مرئية وإلا عد ذلك مخالفة.

أ- تعريف الجريمة:

عرفت على أنها الجريمة التي لا يقوم فيها الجاني بوضع لافتة مرئية من الخارج، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز⁽¹⁴⁾.

لذا وجب التصريح بفتح الأشغال ووضع لافتة بمقر الأشغال تتضمن رقم الترخيص وتاريخه ونوع المبنى ومستواه، إضافة لعدد الأدوار والوحدات المرخص بإقامتها، واسم المالك وعنوانه والمقاول القائم بالأشغال⁽¹⁵⁾ والمهندس المشرف عليها⁽¹⁶⁾.

ب- الطبيعة القانونية للجريمة:

تعدّ هذه الجريمة من الجرائم السلبية بسبب امتناع الجاني عن القيام بالإجراءات المقررة قانوناً من إشهار وتصريح، كما أنها من المخالفات بالنظر للعقوبة المقررة لها من خلال نص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 والتي لا تتجاوز الغرامة المقدرة بـ 200 دج.

ورغم نص المشرع على تجريم هذه الأفعال إلا أنه لم يحدد لها عقوبة في المقابل وبذلك لم يكن لهذا التجريم أي مفعول طالما لم يكن له رادع.

كما حددت المادة 38 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 الذي يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية⁽²⁷⁾ زيادة على ذلك المخالفات التالية:

- ✓ رفض تزويد الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات بالمعلومات ومنعهم من القيام بمهامهم
- ✓ التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بمنح رخصة البناء
- ✓ تحويل العقار السياحي والمرافق المبنية عن طبيعتها السياحية

ثالثاً: الجرائم المقررة بموجب القانون رقم 15/08

بسبب تجاسم مخالفات البناء وعدم القدرة على القضاء عليها حاول المشرع محاصرة المخالفين بأكبر قدر من النصوص وجرّم من خلال القانون رقم 15/08 العديد من الأعمال المتعلقة بالتعمير دون أن يلغي المخالفات السابقة الذكر.

1- الجرائم المتعلقة بالتجزئات

حصر المشرع هذه الجرائم في إنشاء تجزئة دون رخصة من خلال نص المادة 74 وحدد لها عقوبة الحبس من 6 أشهر إلى سنتين وغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج، إضافة لتشديد بنائية داخل تجزئة دون رخصة وعقوبتها بموجب نص المادة 75 غرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج، وجريمة بيع عقار في تجزئة غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع وعقوبتها غرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج والحبس من 6 أشهر إلى سنة أو بإحدى العقوبتين، وفي حالة العودة تتم مضاعفة

06/04 المؤرخ في 2004/08/14 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94⁽²¹⁾، وبذلك ألغى تجريم المخالفات التي تطرقنا إليها في المطلب السابق وترك الأمر يشوبه بعض الغموض، خاصة وأن المادة 76 مكرر 3 نصت على ضرورة مطابقة البناء أو القيام بالهدم، فهو لم يحدد مجدداً الأشغال التي يكون إنجازها مخالفة يعاقب عليها القانون، وحصرها من خلال المادة 76 مكرر في عدم مطابقة البناء فقط وعقوبتها الهدم.

كما أن المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة⁽²²⁾ وحدد من خلال نص المادة 16 ثلاثة أنواع من المحاضر المتعلقة بتشديد بنائية دون رخصة وتشديد بنائية لا تطابق مواصفات رخصة البناء، إضافة لمحضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة هدم، وبالتالي أضاف نوعاً آخر من الجرائم وهي الهدم دون رخصة⁽²³⁾، ولكن في نفس الوقت لم يحدد العقوبة المقررة لها ولا التدبير المتخذ بشأنها⁽²⁴⁾، وبذلك فقد جرم المشرع هذا النوع من الأشغال دون تحديد عقوبتها وبذلك فلا فائدة من التجريم طالما أنه لا عقوبة لتحقيقه.

فجريمة الهدم⁽²⁵⁾ دون رخصة تتجسد في القيام بإزالة البناء كلّ أو جزء منه دون استخراج رخصة بذلك من الجهة المختصة.

وهي جريمة مؤقتة إذا تمت أفعال الهدم وانتهت دون أن تستغرق مدة طويلة، وإلا فإنها جريمة متتابعة الأفعال لا تنتهي إلا إذا توقفت أعمال الهدم، وبهذا لا تختلف عن جريمة البناء دون ترخيص⁽²⁶⁾.

الحبس مدة 6 أشهر إلى 12 شهرا مع مضاعفة الغرامة.

وفي حالة عدم التصريح ببنائية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة يعاقب المخالف بغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج، مع إمكانية الأمر بهدم البناية مع تحمله مصاريف ذلك. أم إذا أدلى بتصريح كاذب فيعاقب وفقا لقانون العقوبات.

ويعاقب من استأنف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج وعند العودة تضاعف الغرامة، وب 5.000 دج إلى 20.000 دج إذا لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون.

ومتى تمت تسوية وضعيته بعد التصريح في إطار تحقيق المطابقة ولم يودع بعد ذلك طلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو طلب إتمام الإنجاز في الأجل المحدد يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج.

وعند فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز يعاقب المخالف بغرامة من 5.000 دج إلى 10.000 دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة. أما عند عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الإنجاز فيعاقب بغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج، ومن 10.000 دج إلى 50.000 دج عند عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الإنجاز في الأجل المحدد بموجب هذا القانون، وعند العود تضاعف المخالفة.

وما يلاحظ على هذه الجرائم هو أن القانون رقم 15/08 الذي جرمها مؤقت ومحدود المدة، أي عند انتهاء مدة العمل به سيتم العودة لتطبيق القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة

العقوبة حسب كل جريمة، أما في الحالة الأخيرة فيمكن الحكم بالحبس من سنة إلى 5 سنوات.

2- الجرائم المتعلقة برخصة البناء

حصر المشرع هذه الجرائم في عدم إتمام البناية في الأجل المحدد برخصة البناء بموجب نص المادة 78 وحدد عقوبتها بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج، وكذا جريمة تشييد بناية دون رخصة التي تم ذكرها سابقا فغير من عقوبتها ورفع الغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج، وفي حالة العودة الحبس من 6 أشهر إلى سنة مع مضاعفة الغرامة.

إضافة للربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة بناء أو شهادة مطابقة، وعقوبتها غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج وكذا الحال بالنسبة للمقاول الذي أنجز الأشغال، وعند العود تضاعف الغرامة مع إمكانية إصدار الجهة القضائية أمرا بإعادة الأماكن لحالتها الأصلية مع تحمل المصاريف.

أما في حالة وضع مواد البناء في الطريق يعاقب المخالف بغرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج وعند العود تضاعف الغرامة.

3- الجرائم المتعلقة بإجراء تحقيق المطابقة

حدد المشرع الجرائم المتعلقة بإجراء تحقيق المطابقة في عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الإنجاز وعقوبتها غرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج، أما عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد فعقوبته غرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج، ومن 20.000 دج إلى 50.000 دج عند شغل أو استغلال البناية قبل تحقيق المطابقة، مع إمكانية أمر الجهة القضائية للمخالف بإخلاء الأماكن فورا طبقا لنص المادة 82، وعند عدم امتثاله يمكن صدور حكم ضده بعقوبة

1- القانون رقم 15/08 مؤقت ومحدود المدة، أي عند انتهاء مدة العمل به سيتم العودة لتطبيق القانون رقم 29/90 و 06/04 وبالتالي فإن تجريم الأشغال المقررة بموجبه سينتهي العمل به بانتهاء مدة سريان هذا القانون، وهو ما يطرح التساؤل حول مدى إمكانية القضاء على هذه المخالفات وتسوية وضعية البناءات خلال هذه الفترة القصيرة.

2- جرم المشرع عملية الهدم دون الحصول على رخصة بذلك من خلال القانون رقم 06/04، ولكن دون تحديد العقوبة والتدبير المتخذ بشأنها، مما يجعل هذا التجريم دون مفعول.

3- أغفل المشرع التصريح بأشغال الهدم وعدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة لما قد تسببه من ضرر للمارة والأماكن المجاورة، رغم أنه من خلال المادة 441 مكرر 5 من الأمر رقم 156/66 جرم هدم البناء دون اتخاذ الاحتياطات اللازمة، وحدد عقوبتها بالغرامة من 100 إلى 1000 دج أو الحبس من 10 أيام إلى شهرين.

لذا يتوجب أولاً تعميم سياسة التوعية العمرانية في المجتمع الجزائري قبل العمد إلى القضاء على المخالفات فلا قيمة للردع دون الوعي، وهو ما ظهر جلياً من خلال إعادة إقامة الأشغال وتعليق البناءات بعد هدمها من طرف الجهات المختصة وبعد وقفها وفي فترات زمنية خيالية.

والتعمير المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004⁽²⁸⁾ وبالتالي تجريم الأفعال المقررة بموجبه، وهو ما يطرح التساؤل حول مدى إمكانية القضاء على هذه المخالفات وتسوية وضعية البناءات خلال هذه الفترة القصيرة.

خاتمة:

من خلال ما سبق يتضح سعي المشرع ومحاولاته المتعددة والمختلفة للقضاء على مخالفات التعمير على المدى البعيد والتخفيف منها على المدى القريب من خلال العديد من النصوص القانونية المتعاقبة.

وقد فشلت معظم المحاولات في التصدي لها بسبب حالة اللامعنى العمراني للمجتمع الجزائري، وكذا طبيعة العقليّة الجزائرية، والتجاهل المتواصل للقوانين الذي تزامن مع عدم تقبل فكرة التنمية المستدامة وعدم المبالاة بضرورة تحقيقها.

كما أن الإمكانيات المادية والبشرية المكرسة لتطبيق هذه السياسات والتحري حول المخالفات، إضافة لتذبذب الأفكار والطرق الموجهة لهذا المجال كان أهم عائق لذلك، ويبقى في نفس الإطار نوع من التساؤل حول العديد من الأمور نوجزه فيما يلي:

المراجع والحواشي:

- 1- الجريدة رسمية رقم 32 لسنة 1994.
- 2- الجريدة رسمية رقم 51 لسنة 2004.
- 3- الجريدة رسمية رقم 44 لسنة 2008.
- 4- الجريدة رسمية رقم 32 لسنة 1994.
- 5- لمحاربة البناءات غير المشروعة قبل صدور القانون رقم 29/90 عمد المشرع إلى تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وجعل البناءات مطابقة لقواعد التعمير من خلال المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عامة أو خاصة كانت محل مباني غير

- مطابقة للقوانين المعمول بها، جريدة رسمية رقم 34. راجع في ذلك بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ص 37-39، طبعة 2003، دارهومة، الجزائر.
- 6- سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، ص 86، 2002، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، وأيضاً مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، ص 114، 2001، كلية الحقوق، جامعة البليدة.
- 7- بن لطرش منى، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، ص 116، 1998، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة.
- 8- الأودن عبد السميع سمير، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، ص 23، طبعة 2000، مكتبة الإشعاع، الإسكندرية.
- وأيضاً:
- حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، ص 216، طبعة 1993، دون دار نشر.
- عكاشة رفعت محمد، قانون المباني الجديد، ص 3، طبعة 1983، دار الفكر العربي، مصر.
- الدكتور غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء -الجزء الأول-، مجلة الحقوق، العدد الثالث، 1995، ص 134.
- 9- الجريدة رسمية رقم 32، 1994.
- 10- الشريف حامد، جنایات المباني، ص 199، طبعة 1995، المكتبة القانونية لدار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.
- 11- ولكن إذا تم إبرام عقد مقاوله واستخدم المهندس المعماري أو المقاول أساليب إحتيالية بمخالفة المواصفات والشروط، وتم إخفاء العيوب عن المالك أو صاحب العمل فيحق له ملاحظته على أساس المسؤولية التقصيرية. أنظر خلوصي محمد ماجد عباس، أصول التحكيم في المنازعات الهندسية، ص 116، طبعة 2004، دار الكتب القانونية، مصر.
- وأيضاً:
- الدكتور غنام محمد غنام، المقال السابق، ص ص 97-99.
- الدكتور مغرب نعيم، عقود البناء والأشغال الخاصة والعامة، ص 113، طبعة 1997، دون دار نشر.
- إبراهيم سيد أحمد، مسؤولية المهندس والمقاول عن عيوب البناء فقها وقضاء، ص ص 86-88، طبعة 2003، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية.
- 12- الدكتور غنام محمد غنام، المقال السابق، ص ص 121-123.
- 13- حدّد المشرع اللبناني العقوبة لهذا النوع من الجرائم بالغرامة والحبس من 3 أيام إلى أسبوع أو إحدى العقوبتين، وعند الإستمرار في الأشغال الغرامة والحبس مدة أسبوعين أو إحدى العقوبتين. للتوضيح أكثر أنظر:
- Mallat Hyam, Droit de L'urbanisme, de la Construction, de l'Environnement et de l'Eau au LIBAN, p 63, 1997, DELTA, Beyrouth.
- 14- خمار فاضل، الجرائم الواقعة على العقار، ص 108، طبعة 2006، دار هومة، الجزائر، وأيضاً مجاجي م، المذكرة السابقة، ص 122.
- 15- في ظل القانون رقم 29/90 وقبل تعديله لم تكن كل الأشغال تعرض على المهندس المعماري وتم تحديد المستثناة منها بموجب القرار المؤرخ في 1992/05/05 يحدد كفايات المداولة وتصنيف أقاليم إقامة مشاريع البناء المعفاة من إلزامية اللجوء إلى المهندس المعماري جريدة رسمية رقم 59.
- 16- حدد صفته القرار المؤرخ في 1992/05/05 يتعلق بالأشخاص المؤهلين لإعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء، جريدة رسمية رقم 59 (1992).
- 17- جريدة رسمية رقم 49 (1966).
- 18- أخذ المشرع المصري بهذا النوع من الجرائم وحدد عقوباتها، من خلال نصوص متفرقة. لمزيد من المعلومات راجع الشريف حامد، المرجع السابق، ص ص 21-25.
- وأيضاً:

- الدكتور العطار عبد الناصر توفيق، دراسة في تشريعات المباني، مجلة إدارة قضايا الحكومة، العدد 03، سنة 1968، ص 686.
- حامد عبد الحليم الشريف، المرجع السابق، ص 70.
- الدكتور غنام محمد غنام، المقال السابق، ص 143-144؛ ص 160-162.
- محمد حسنين منصور، المسؤولية المعمارية، ص 17-21، طبعة 2003، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية.
- 19- جرم المشرع المصري التجزئة غير القانونية للأراضي وإقامة بناء على أرض قبل الحصول على رخصة التجزئة بشأنها، وكذا المشرع اللبناني الذي حدد عقوبتها بالغرامة والحبس من يوم إلى 15 يوما أو بإحدى العقوبتين، كما يمكن إلغاء عقود الإيجار ونقل الملكية على مسؤولية المخالف. لمزيد من المعلومات راجع الدكتور غنام محمد غنام، المقال السابق، ص 155-159.
- وأبضا:
- محمد حسنين منصور، المرجع السابق، ص 17-21.
- Mallat Hyam, op.cit, p 103.
- 20- جرم المشرع المصري أيضا عدم إتمام الهدم والشروع في البناء خلال المدة القانونية، كون ذلك يضر بالمصلحة الخاصة لمستأجري العقار المهدم إذا كان مؤجرا، واشترط مدة 3 أشهر يتم خلالها الهدم وإعادة البناء فورا واستثنى الأماكن المؤجرة قصد استعمالها في التعليم. راجع الدكتور المنجي محمد، جرائم الإسكان، ص 515، طبعة 1986، منشأة المعارف، الإسكندرية.
- 21- جريدة رسمية رقم 51، 2004.
- 22- جريدة رسمية رقم 06، 2006.
- 23- اشترط المشرع المصري لقبول الهدم أن لا يكون البناء قد مضى عليه أقل من 40 عاما. راجع الدكتور المنجي محمد، المرجع السابق، ص 516.
- 24- حدد المشرع المصري العقوبة المتعلقة بهذه المخالفة بالغرامة المقدرة بثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدم ويمكن الحبس لمدة لا تزيد عن سنة. راجع في ذلك الشريف حامد، المرجع السابق، ص 143.
- وأبضا:
- محمد حسنين منصور، المرجع السابق، ص 17-18.
- 25- هدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض المتصل بها اتصالا قارًا، أو أن يسقط البناء كله أو يفصل عنه بعض أجزائه. راجع في ذلك الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد -مصادر الالتزام-، الجزء الأول، المجلد الثاني، ص 1214، طبعة 1998، دار الفكر العربي، مصر، وأبضا الدكتور عبد الرزاق حسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، ص 697، طبعة 1987، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية.
- 26- الدكتور غنام محمد غنام، المقال السابق، ص 162.
- 27- جريدة رسمية رقم 11، 2003.
- 28- جريدة رسمية رقم 52، 1990.