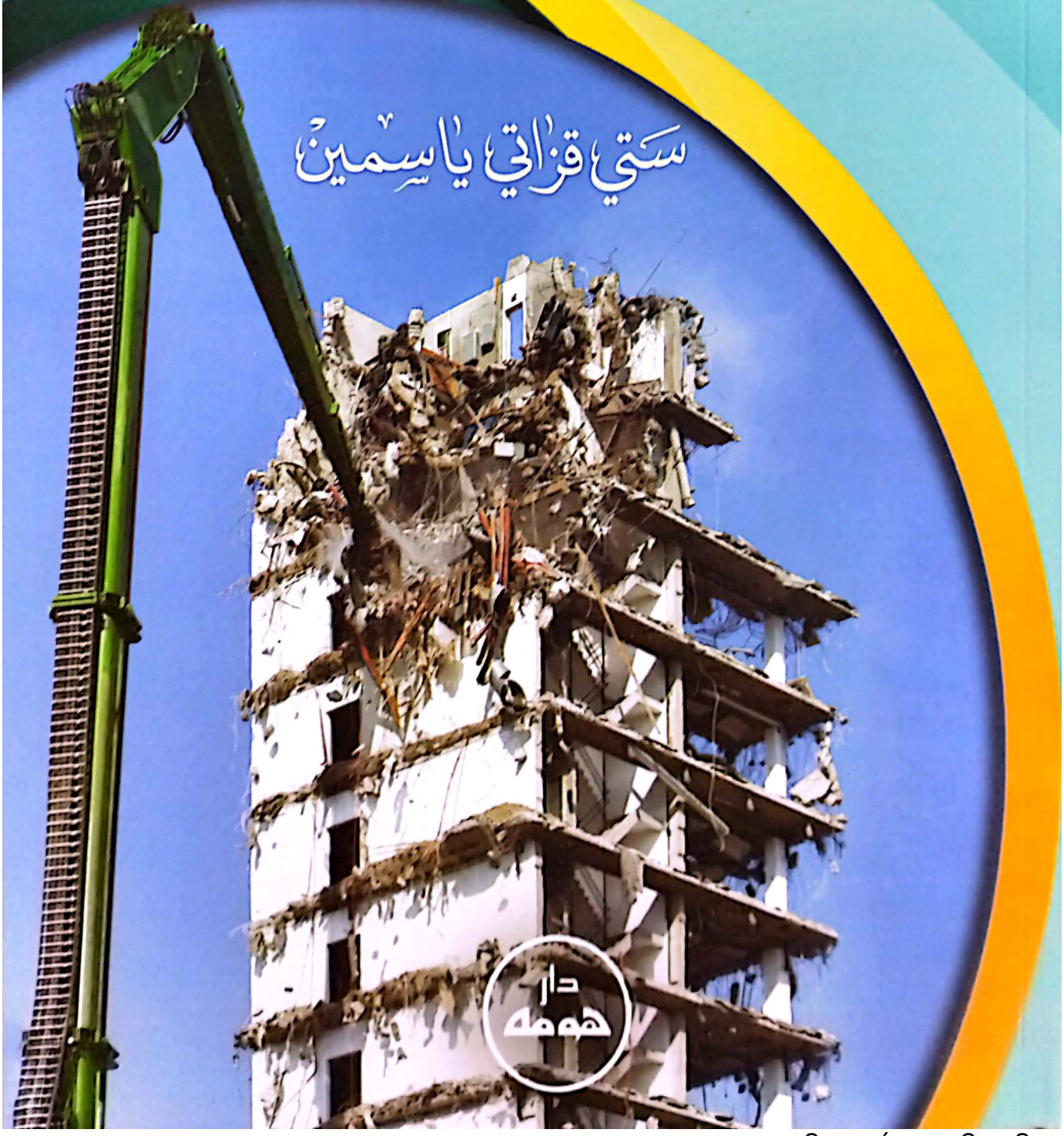
النّزاعُ الجزائيُّ النّاتج عن البناء بدُون رُخصة

بين آخر تعديلات القانون وتطبيقه عمليًّا ومختلف مواقف المحكمة العليا

ستي قزاتي ياسمين



دار هومه

Scanné avec CamScanner

تشمل دراسة النّزاع الجزائيّ المتعلّق برخصة البنـاء على أحكـام القـانون الجزائيّ للتّعمير المتعلّقة بجريمة البناء بدون رخصة، إضافة إلى مجموعة الأحكام المتكاملة للقانون الجزائيّ العامّ وقانون الاجراءات الجزائيّة مدعّمة بمختلف تطبيقاتها من طرف القضاء الجزائريّ، كما أنّها تمتدّ لتمسّ فروع القانون الأخرى المتمثّلة في القانون الإداريّ والقانون المدنيّ، باعتبار أن النّزاع الجزائيّ لرخصة البناء متكـامل مع كلّ من النّزاعين الإداريّ والمدنيّ، الأمـر الذي جعـل هذا الموضـوع يمتـاز ببعض الخصوصيّات باعتبار أنّ جريمة البناء بدون رخصة من جرائم القانون الخاصّ، وأنّ القانون الجزائيّ للتّعمير يختلف في خطورته وأهدافه عن جرائم القـانون العامّ والجرائم الأخرى المحدثة بموجب نصوص خاصّة، ممّا يستوجب على كلّ رجـل قانون معرفتهـا والتّعرف على موقف القضـاء منها.

دار هومه
للطباعة والنشر والتوزيع
34 شارع العربي بن مهيدي - بوزريعة - الجزائر
هاتف: 021 94 17 75 فاكس: 021 94 19 36
021 94 41 19 021 79 91 84
www.editionshouma.com
e-mail info@editionshouma.com
5/558
ISBN: 978-9931031949
9 789931 031949
السّعر: 580 دج

Scanné avec CamScanner

الفـــهرس

مقدمة..... 07

الفصل الأول : ارتكاب جريمة البناء بدون رخصة

لنشأة النزاع الجزائي 13

المبحث الأول : الـــركن الشـرعي للـجريمة 15

المطلب الأول : خضوع الجريمة لأكثر من نص مجرم ومعاقب..... 15

الفرع الأول : القانون رقم 90-29 22

الفرع الثاني : القانون رقم 08-15 24

المطلب الثاني : النص القانوني الواجب التطبيق **25**

الفرع الأول : سريان المادتين 52 و77 من القانون رقم 90-29..... 26

أولا : ضرورة إجتماع المادتين 52 و77 لقيام الركن الشرعي..... 27

ثانيا : المادتان 52 و77 تشكلان الركن على كل الأملاك العقارية 29

الفرع الثاني : تنازع القوانين بين كل من المادتين 77و52

من القانون رقم90-29 والمادة رقم 79 من القانون رقم 08-15 33

المبحث الثاني : الـركـن الـمـادي للـجريـمة 39

المطلب الأول : تنفيذ أشغال بناء تخضع لإلزامية

الحصول على رخصة البناء **39**

الفرع الأول : مضمون أشغال البناء طبقا لأحكام

المادة 52 من القانون رقم 90-29 40

أولا : تشييد بناية جديدة 41

ثانيا : أشغال البناء المتعلقة بالمباني القائمة 43

أ- تمديد البنايات 43

ب- تغيير البناء 44

Scanné avec CamScanner

1- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه 44
2- تغيير البناء الذي يمس الواجهات المطلة على الساحة العمومية 44
ج- إنجاز جدار صلب 46
1- إنجاز جدار صلب للتدعيم 46
2- إنجاز جدار صلب للتسييج 48
الفرع الثاني : مضمون أشغال البناء طبقا لأحكام المادة 79
من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20\07\2008
المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها 50
المطلب الثاني : غـياب رخصـة الـبـناء 51
الفرع الأول : حالات غياب رخصة البناء 52
أولا : غياب رخصة البناء لعدم طلبها 53
ثانيا : غياب رخصة البناء رغم طلبها 58
أ-غياب رخصة البناء أثناء مرحلة الدراسة والتحقيق في الطلب..... 58
ب-غياب رخصة البناء بعد حلول أجال الرد عن الطلب 59
1-غياب رخصة البناء لسكوت الإدارة عن الرد 59
2- غياب رخصة البناء رغم منحها من طرف الإدارة 60
2-1-غياب الرخصة راجع إلى أحكام رخصة البناء 60
2-1-1-إنتهاء أجال البناء المرخص بها في رخصة البناء 60
2-1-2 تجاوز الأشغال المرخص بها في رخصة البناء 61
2-2- غياب رخصة البناء الناتج عن تصرفات الإدارة 61
2-2-1- تجميد قرار منح الرخصة من طرف الإدارة المانحة له 61
2-2-2- سحب قرار منح الرخصة 62
2-2-3- إلغاء قرار منح الرخصة 62
2-3- غياب رخصة البناء الناتج عن أحكام القضاء 63

Scanné avec CamScanner

2-3-1- الإلغاء القضائي لرخصة البناء 63
2-3-2- وقف تنفيذ رخصة البناء 63
3-غياب رخصة البناء لرفض منحها 64
الفرع الثاني : البناء بدون رخصة جريمة مستمرة 66
أولا : سريان مدة التقادم 67
ثانيا : سريان تطبيق النص الجديد 68
ثالثا : العقاب يشمل كل الأفعال التي وقعت في فترة
القيام بأشغال البناء 68
المطلب الثالث : تجريم الشروع في البناء بدون رخصة 69
الفرع الأول : البدء في التنفيذ 70
الفرع الثاني : عدم إتمام البناء لسبب غير إختياري 70
المبحث الثالث : الركن المعنوي للجريمة 73
المطلب الأول : البناء بدون رخصة جريمة غير عمدية 73
الفرع الأول : البناء بدون رخصة جريمة مادية 74
الفرع الثاني : قيام جريمة البناء بدون رخصة على أساس الخطأ..... 77
المطلب الثاني : البناء بدون رخصة جريمة عمدية 78
الفرع الأول : القصد العام 78
الفرع الثاني : القصد الخاص 78
المبحث الرابع : المسؤولية الجزائية 81
المطلب الأول : إسناد المسؤولية الجزائية للجاني 81
الفرع الأول : الأشخاص المساءلون طبقا للمادة 77
من القانون رقم 90-29 82
أولا : منفذ الأشغال 83
أ- تنفيذ الأشغال شخصيا من طرف حائزي حق البناء 83

Scanné avec CamScanner

1-المالك..... 85
2-وكيل المالك..... 90
3-الحائز لأراضي الملكية الخاصة 91
4-حامل شهادة الترقيم العقاري المؤقت 91
5-المستأجر المرخص له قانونا 92
6-الهيأة أو المصلحة صاحبة حق تخصيص للأملاك الوطنية العامة..... 92
7-صاحب حق الإمتياز للأملاك الوطنية الخاصة 92
8-الشاغل للأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة 93
ب- تنفيذ الأشغال من طرف أشخاص مهنيين 94
1-المقاول 94
2- البنّاء 94
ثانيا : المستفيدون من أشغال البناء 95
أ-المستفيد شخص طبيعي 95
1-مستعمل الأرض 95
2-المستفيد من الأشغال 96
ب- المستفيد شخص معنوي 97
ثالثا : المسؤولون عن تنفيذ الأشغال 98
1-المهندس المعماري 99
2-المسؤولون الأخرون عن تنفيذ أشغال البناء 100
الفرع الثاني : الأشخاص المساءلون طبقا للمادة 79
من القانون رقم 08-15 102
المطلب الثاني : حالات الإفلات من المسؤولية الجزائية 103
الفرع الأول : إباحة البناء بدون رخصة بإذن من القانون..... 103
الفرع الثاني : إمتناع العقاب لتوفر مانع من موانع المسؤولية 104

Scanné avec CamScanner

الفرع الثالث : تحقيق المطابقة لايعد عذرا قانونيا 105
الفصل الثاني : اجراءات النزاع الجزائي لقمع جريمة
البناء بدون رخصة 107
المبحث الأول : إجراءات المراقبة والمعاينة 109
المطلب الأول : إختصاصات الأشخاص المؤهلون للمراقبة والمعاينة 109
الفرع الأول : الأشخاص المؤهلون للمراقبة والمعاينة 110
أولا : الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية 110
أ- ضباط الشرطة القضائية 111
1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية 111
2- ضباط الدرك الوطني 111
3- محافظو الشرطة 111
4- ضباط الشرطة 111
5- ذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك 111
7- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن..... 111
8- شرطة العمران وحماية البيئة 111
ب- أعوان الضبط القضائي 111
1- موظفو مصالح الشرطة 112
2- ذوو الرتب في الدرك الوطني 112
3- رجال الدرك 112
4- مستخدموا مصالح الأمن العسكري 112
ج- الموظفون والأعوان المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي..... 112
1- رؤساء الأقسام 112
2- المهندسون 112
3- الأعوان الفنيون والتقنيون 112

Scanné avec CamScanner

ثانيا : الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا لقوانين البناء والتعمير..... 113
أ-رئيس المجلس الشعبي البلدي 113
ب-مفتشو التعمير 113
ج-المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية..... 114
1-رؤساء المهندسون 114
2-المهندسون الرئيسيون 114
3-المهندسون المعماريون والمهندسون في الهندسة المدنية..... 114
4-المهندسين التطبيقيين في البناء 114
5-التقنيين السامين في البناء 114
د- فرق المتابعة والتحقيق 114
1- مفتشي التعمير 114
2- المهندسون المعماريون 114
3- المهندسون المدنيون 115
4- مهندسو التطبيق في البناء 115
5- التقنيون السامون في البناء 115
6- المتصرفون الإداريون 115
ثالثا : الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقوانين ذات
الصلة بالبناء والتعمير 115
أ- القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات..... 115
1-الضباط المرسمون 116
2-الضباط وضباط الصف 116
ب-القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري 116
1- المديرية الفلاحية بالولاية 116
2- رئيس المصلحة المكلفة بالفلاحة 117

Scanné avec CamScanner

3- رؤساء مكاتب المصلحة المكلفة بالفلاحة 117
4- مندوبو دائرة الفلاحة 117
5- المندوبون البلديون للفلاحة 117
6- اللجنة الولائية 117
ج- القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي 117
1-رجال الفن المؤهلون 117
2-المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي 117
3-أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة 117
د- القانون 04-20 المؤرخ في 25\12\2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار
الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة..... 117
ه- لقوانين المتعلقة بالسياحة 118
1- القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة 118
1.1-مفتشي السياحة المؤدون القسم ...118
2.1- أعوان المراقبة الإقتصادية 119
2- القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه..... 119
3- القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية..... 119
3-1- مفتشي السياحة المؤدون للقسم 119
3-2-مفتشي التعمير 119
3-3-مفتشي البيئة 119
الفرع الثاني : نطاق إختصاصات الأشخاص المؤهلون
للمراقبة والمعاينة 120
أولا : مضمون الإختصاصات والإطار الزماني لممارستها 120
أ- مضمون الإختصاصات 120
1- تلقي الشكاوى والبلاغات وجمع الإستدلالات وإجراء

Scanné avec CamScanner

التحقيقات الإبتدائية 121
2- الدخول إلى المنازل والمباني والأفنية والأماكن المسورة 121
3- زيارة البنايات والورشات والعقارات الخاضعة للمراقبة 122
4- طلب الوثائق القانونية والتقنية للبناء والقيام بالفحص والتحقيقات 122
5- غلق الورشات غير القانونية 123
ب- نطاق ممارسة الإختصاصات من حيث زمان..... 124
1- الفترة الممتدة من الخامسة صباحا إلى الثامنة مساءا..... 124
2- في النهار فقط وأثناء أيام العمل وأيام الراحة والعطل 124
3- في أي وقت 125
ثانيا : الضمانات القانونية الممنوحة في إطار ممارسة
إختصاصات المراقبة والمعاينة 126
أ- الضمانات الممنوحة لحماية الأشخاص الخاضعين للرقابة.....126
1- القيود الواردة على دخول المنازل 126
2- تحديد أوقات ممارسة الأعوان المؤهلون لإختصاصاتهم 126
3- إلزام البعض من الأشخاص المؤهلين بإحترام رزنامة
زيارة معدة مسبقا 127
4- تقديم الإذن بالتفتيش أو التكليف المهني للشخص
الذي يراد إجراء المراقبة في حقه 127
5- إشتراط إرفاق فرق المتابعة والتحقيق بالتصريح
وبالتكليف المهني للقيام بمهامهم 127
6- مسك سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات 127
7- منع الأعوان المؤهلون من دراسة ملفات البناء والتهيئة
أو الهدم الخاصة بأقاربهم 128
ب- الضمانات الممنوحة للأشخاص المؤهلين للمراقبة 128

Scanné avec CamScanner

1- حق اللجوء إلى طلب مساعدة القوة العمومية في تنفيذ
مهمتهم عند الحاجة 128
2- تسخير الدولة والجماعات الإقليمية لجميع الوسائل..... 129
3- معاقبة كل من يعرقل عمل الأعوان وفقا
لأحكام قانون العقوبات 129
المطلب الثاني : إثبات المراقبة والمعاينة بموجب محضر 129
الفرع الأول : شروط تحرير محضر المعاينة وإجراءات التصرف فيه 132
أولا : شروط تحرير محضر المعاينة 132
أ- الشروط الشكلية لمحضر المعاينة 132
1- تحرير المحضر من طرف الموظف المختص..... 133
2- تحرير المحضر طبقا للشكل المحدد قانون..... 133
ب- الشروط الموضوعية لمحضر المعاينة 134
1- ذكر العون المؤهل قانونا 135
2- ذكر الوقائع التي تمت معاينتها 135
3- تدوين كل التصريحات التي تم تلقيها..... 135
4- توقيع العون المعاين 135
5- توقيع مرتكب المخالفة 135
ثانيا : التصرف في محضر المعاينة 136
أ- التصرف في المحاضر طبقا لقانون الإجراءات الجزائية..... 136
ب- التصرف في المحاضر طبقا لقوانين البناء والتعمير..... 136
ج- التصرف في المحاضر طبقا للقوانين ذات الصلة بالبناء والتعمير..... 137
الفرع الثاني : القيمة القانونية لمحضر المعاينة في الإثبات..... 138
أولا :حجية محضر المعاينة 139
أ- محضر معاينة الجريمة البناء بدون رخصة الإستدلالي..... 139

Scanné avec CamScanner

ب- محضر معاينة جريمة البناء بدون رخصة ذي حجية
إلى حين ثبوت عكسه 140
ثانيا : خضوع محضر المعاينة لقاعدة حرية الإثبات الجزائي 145
المبحث الثاني : المتابعة الجزائية 149
المطلب الأول : تحريك الدعوى العمومية 149
الفرع الأول : تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة..... 150
أ-التأكد من إختصاصه 150
ب-التأكد من أن المحاضر تضمنت كافة إجراءات
التحقيق التمهيدي 150
ج-التصرف في الدعوى العمومية 150
1- الإستدعاء المباشر 151
2- الإحالة على التحقيق 151
3- الحفظ 152
الفرع الثاني : تحريك الدعوى العمومية من طرف المتضرر 152
المطلب الثاني : مباشرة الدعوى العمومية وإنقضائها 155
الفرع الأول : خضوع الجريمة للقواعد العامة من حيث
تحريك وإنقضاء الدعوى العمومية 156
الفرع الثاني : الأحكام الخاصة بتقادم الدعوى العمومية
البناء بدون رخصة 157
المبحث الثالث : الجزاء العقابي 161
المطلب الأول : الجزاء المقرر لجريمة البناء بدون رخصة 161
المطلب الثاني : سلطة القاضي في تقدير الجزاء..... 164
الفرع الأول : تقدير العقوبة على أساس ظروف التشديد والتخفيف..... 165
أولا : ظروف التشديد 165

Scanné avec CamScanner

أ- ظروف التشديد الخاصة 165
ب- ظروف التشديد العامة 166
ثانيا :ظروف التخفيف 168
الفرع الثاني :تقدير العقوبة على أساس التنفيذ 170
أولا : النطق بالوصف والعقوبة الأشد في حالة التعدد 171
أ- التعدد الصوري 171
ب- التعدد الحقيقي 173
ثانيا : النطق بوقف تنفيذ العقوبة 174
أ- وقف تنفيذ العقوبة 175
ب- تنفيذ العقوبة 176
المبحث الرابع : الجزاءات الادارية والمدنية 179
المطلب الأول : الجزاء الاداري 179
الفرع الأول : هدم البناء الذي تم بدون رخصة 180
أولا : نطاق الاختصاص بالهدم 181
أ- الاختصاص الشخصي 181
ب- الاختصاص الموضوعي 183
ثانيا : اجراءات تنفيذ الهدم 185
أ- مضمون اجراءت تنفيذ الهدم 186
ب- مسؤولية الادارة عن عدم الهدم 187
الفرع الثاني : تمتع المؤسسات المقدمة لخدمة عمومية بحق رفض
ايصال البناية بمختلف الخدمات..... 188
الفرع الثالث: قيد الجريمة من طرف الوزير المكلف
بالتعمير بالبطاقية الوطنية 188

Scanné avec CamScanner

أولا : مضمون البطاقية الوطنية 189
أ- البطاقية الفرعية للقرارت الادارية الصادرة عن رؤساء
المجالس الشعبية وعند الاقتضاء عن الولاة 189
ب- البطاقية الفرعية لقرارت العدالة النهائية 190
ثانيا : كيفيات مسك البطاقية الوطنية 190
ثالثا : الفائدة من مسك البطاقية الوطنية..... 192
المطلب الثاني : الـجزاء الـمـدنـي 193
الفرع الأول : ترتيب البناء بدون رخصة للمسؤولية المدنية التقصيرية 193
أولا : الخطأ..... 193
ثانيا : الضرر 193
ثالثا : العلاقة السببية بين البناء بدون رخصة والضرر 195
الفرع الثاني : آثار المسؤولية المدنية التقصيرية 195
أولا : وقف تنفيذ اشغال البناء..... 195
ثانيا : التعويض 196
أ- اختيار طريق طلب التعويض 196
ب- صور التعويض 197
قائمة المراجع 199
الفهرس..... 211

Scanné avec CamScanner

تشمل دراسة النّزاع الجزائيّ المتعلّق برخصة البنـــاء على أحكـــام القـــانون الجزائيّ للتّعمير المتعلّقة بجريمة البناء بدون رخصة، إضافة إلى مجموعة الأحكام المتكاملة للقانون الجزائيّ العامّ وقانون الاجراءات الجزائيّة مدعّمة بمختلف تطبيقاتها من طرف القضاء الجزائريّ، كما أنّها تمتدّ لتمسّ فروع القانون الأخرى المتمثّلة في القانون الإداريّ والقانون المدنيّ، باعتبار أن النّزاع الجزائيّ لرخصة البناء متكـــامل مع كلّ من النّزاعين الإداريّ والمدنيّ، الأمـــر الذي جعـــل هذا الموضـــوع يمتـــاز ببعض الخصوصيّات باعتبار أنّ جريمة البناء بدون رخصة من جرائم القانون الخاصّ، وأنّ القانون الجزائيّ للتّعمير يختلف في خطورته وأهدافه عن جرائم القـــانون العامّ والجرائم الأخرى المحدثة بموجب نصوص خاصّة، ممّا يستوجب على كلّ رجـــل قانون معرفتهـــا والتّعرف على موقف القضـــاء منها.

5/558
ISBN: 978-9931031949
رمك: 9789931031949

السّعر: 580 دج

Scanné avec CamScanner