

دور القضاء الجزائري في تسوية منازعات التهيئة والتعمير

إعداد : القاضي سماتي الطيب

رئيس محكمة فرع عين أزال - سطيف

مقدمة

إن تشريعات البناء تعتبر من الموضوعات الهامة التي تشغل كل من الفقه و القضاء و المتقاضين، و التي تناولها المشرع بالتعديلات، و ذلك باعتبار أن مقياس تطور و رقي أي مجتمع ينعكس على طريقة بناء المنشآت و البنايات، و على الطابع الجمالي و المعماري لكيفية تأسيس مدينة على قواعد تهيئة معمارية بالغة الدقة و الإتقان، و لقد اهتمت البشرية على مر الحضارات بداية من الحضارة الفرعونية و البابلية و الرومانية إلى العرب الذين أبدعوا في هندسة المباني و القصور بهذا الجانب الذي كان علما مستقلا بحد ذاته.

و لكن بالرجوع إلى سياسة التهيئة و التعمير المتبعة في الجزائر فقد مرت بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال ضبط قواعد البناء بالنظر إلى التوسع العمراني الهائل على حساب بعض المناطق التي تكتسي أهمية خاصة كالأراضي الفلاحية و الغابية و الساحلية، مما فرض ضرورة إعداد

مخططات تنمية عمرانية إستعجالية لمعالجة المشاكل التي تخضعت عن تطبيق السياسات المتعاقبة و من بينها:

ضغط عمراني في الشريط الساحلي و مساحات شاسعة لا تنم على وجود حياة فيها إلى بعض السكنات المتفرقة في الهضاب العليا، و وجود تجمعات صناعية داخل المدن أدت إلى تلوث كبير للمحيط و تبعثر التجمعات العمرانية التي لا يجمع بينها فن عمراني منسق.

و للحد من هذه الفوضى فقد بادر المشرع إلى إصدار مجموعة من النصوص و التشريعات القانونية، تجسدت في قانون 90-29 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي تضمن أحكاما عامة تهدف إلى التحكم في العقار الحضري، ثم تلاه قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و الذي نص على طرق رقابة قبلية تتمثل أساسا في الرخص و الشهادات و لعل أهمها رخصة البناء، و آليات رقابة بعدية تتمثل في إنشاء اللجان و مصالح الرقابة.

وبالنظر إلى إن المخالفات لرخصة البناء كثيرة ومتعددة لذلك فإن المشرع رصد لها أصنافا متعددة من الأعوان والذين خول لهم الصلاحية في معاينة المخالفات لرخصة البناء وإثبات ذلك في محاضر تحال بعد ذلك إلى الجهات المختصة لتقرر بشأنها ما تراه مناسبا، وقد حددت هاته الأصناف في

العديد من النصوص القانونية كقانون الإجراءات الجزائية وقانون التهيئة والتعمير والقوانين الأخرى ذات الصلة بهذا الأخير.

وعليه فإن انتهاك قواعد التهيئة و التعمير - في مجال البناء - يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص و هذا لاعتبارها قواعد قانونية من النظام العام وجوهرية مقترنة بجزاء و لا يجوز الاتفاق على مخالفتها و لأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية و اجتماعية و اقتصادية و ثقافية تعلوا على المصالح الفردية.

و عليه فإن القاضي الجزائي يلعب دورا مهما و حاسما في مهمة الردع و قمع جرائم رخصة البناء و هذا من اجل احترام أكبر لقواعد التهيئة و التعمير. و عليه فإن يثور التساؤل حول طبيعة هذه المخالفات والجرائم و تكييفها القانوني و الجزاءات العقابية المقرر لها و المسؤولين عنها و كذا المتابعات الجزائية أمام جهات القضاء الجزائي؟.

ثانيا : الخطة المقترحة للمقال.

المبحث الأول: معاينة و إثبات جرائم رخصة البناء

المطلب الأول: معاينة الجرائم و إثباتها

الفرع الأول: الأعوان المكلفون بمعاينة واثبات جرائم لرخصة البناء

أولا: الأعوان المحددين في قانون الإجراءات الجزائية

ثانيا: الأعوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة

1 - : الأعوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير.

أ- بالنسبة للمخالفات المرتكبة ضمن مناطق التوسع السياحي .

ب- بالنسبة المخالفات المرتكبة عند بناء المشاريع الفندقية.

ج- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء في المناطق الساحلية.

د- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء ضمن المناطق الأثرية.

هـ- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء في المناطق ذات الميزات

الطبيعية والبيئية

2 - الأعوان المحددين في القوانين ذات الصلة.

المطلب الثاني: كيفية إثبات الجرائم.

الفرع الأول : شكل المحاضر المحررة من طرف الأعوان المختصين .

الفرع الثاني : الحجية القانونية للمحاضر .

المبحث الثاني : المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الجزائري بالنسبة

لرخص البناء .

المطلب الأول: المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الجزائري

بالنسبة لرخص البناء بصفة عامة

الفرع الأول : طبيعة الجرائم.

أولا : الجرائم المتعلقة برخصة البناء جرائم مادية

ثانيا : الجرائم المتعلقة لرخصة البناء جرائم مستمرة

ثالثا : الجرائم المتعلقة برخصة البناء جرائم عمدية

الفرع الثاني : التكييف القانوني و الجزاءات المقررة

أولا : الجرح العادية.

ثانيا : الجرح المشددة.

الفرع الثالث : المسئولون جزائيا عن الجرائم

الفرع الرابع : المتابعة القضائية.

أولا : تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة

ثانيا : تحريك الدعوى العمومية عن طريق التدخل المباشر أمام

القاضي الجزائري .

المطلب الثاني : المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الجزائري بالنسبة

لرخص البناء في المناطق الخاصة

الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام العامة لرخصة

البناء في المناطق الخاصة

الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة لرخصة

البناء في المناطق الخاصة

أولا : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق

الساحلية و السياحية و الثقافية و ذات الميزات الطبيعية.

1 - الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية

2 - الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق السياحية

3 - الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الثقافية

ثانيا : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية

والغاية و ذات الميزات الطبيعية

1 - : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية

2 - : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الغائية

3 - : الجزاءات المترتبة على مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق ذات

الميزات الطبيعية

أ- بالنسبة للمؤسسات المصنفة

ب - بالنسبة للمؤسسات غير المصنفة

ج - بالنسبة للمناطق المعرضة للكوارث الطبيعية.

الخاتمة

المبحث الأول

معاينة وإثبات جرائم رخصة البناء

إن المخالفات لرخصة البناء كثيرة ومتعددة لذلك فإن المشرع رصد لها أصنافا متعددة من الأعوان والذين خول لهم الصلاحية في معاينة المخالفات لرخصة البناء وإثبات ذلك في محاضر تحال بعد ذلك إلى الجهات المختصة لتقرر بشأنها ما تراه مناسبا وقد حددت هاته الأصناف في العديد من النصوص القانونية كقانون الإجراءات الجزائية وقانون التهيئة والتعمير والقوانين الأخرى ذات الصلة بهذا الأخير، إلا أنه ونظرا لاختلاف طبيعة المخالفات المتعلقة برخصة البناء فإن الجهات القضائية التي ستكون مختصة بالنظر فيها ستكون بدورها مختلفة ومن ذلك فإن هذا الاختصاص سيكون موزعا بين كل من القضاء الجزائي والقضاء الإداري والقضاء الإستعجالي العادي منه والإداري، ومن ثمة فإننا سنتطرق لدراسة هذا الفصل وذلك من خلال النقاط الآتية:

- معاينة المخالفات وإثباتها.

- تسوية المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

المطلب الأول: معاينة الجرائم وإثباتها

إن مباشرة أشغال البناء خلافا لما تقتضيه قواعد العمران المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير أو القوانين التي تحكم البناء في المناطق الخاصة، يعتبر مخالفة لتشريع البناء، تتخذ أشكالا متعددة، ويتم إثباتها عن طريق أعوان مؤهلين قانونا لذلك، وذلك في شكل محاضر رسمية وهذا ما سيتم التطرق إليه تباعا في مطلبين على النحو الآتي:

- الأعوان المكلفون بمعاينة واثبات المخالفات لرخصة البناء

- كيفية إثبات المخالفات

الفرع الأول: الأعوان المكلفون بمعاينة واثبات جرائم لرخصة البناء

وستتطرق فيه إلى تحديد الأعوان المؤهلين بمعاينة المخالفات لرخصة البناء و إثباتها، والذين نصت عليهم قوانين مختلفة سيما قانون الإجراءات الجزائية وقانون التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة به.

أولا: الأعوان المحددين في قانون الإجراءات الجزائية

وقد نصت عليهم المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية وحصرتهم في أعضاء الضبط ذوي الاختصاص العام وهم كالآتي: رؤساء المجالس الشعبية البلدية - ضباط الدرك الوطني - محافظو الشرطة - ضباط الشرطة ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاثة سنوات على الأقل

والذين ثم تعيينهم بموجب قرار وزاري مشترك بين كل من وزير العدل ووزير الدفاع، بعد موافقة لجنة خاصة.

- مفتشو الأمن الوطني الذي أمضوا ثلاث سنوات في الخدمة، والذين عينوا بموجب قرار مشترك بين وزير العدل والداخلية.

- ضباط و ضباط الصف التابعين للأمن العسكري الذين عينوا بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الدفاع والعدل.

كما أن هناك أعوان الضبط الغابي ذوو الاختصاص الخاص والمؤهلون بمعاينة المخالفات الواقعة على الأراضي الغابية وهذا ما نصت عليه المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: "يقوم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الاراضي واستصلاحها بالبحث والتحري ومعاينة جنح ومخالفات قانون الغابات والصيد ونظام السير وجميع الأنظمة التي عينوا فيها بصفة خاصة وإثباتها في محاضر ضمن الشروط المحددة في النصوص الخاصة"1.

ويحيل هذا النص التفصيل إلى النص الخاص وهو ما تضمنه قانون الغابات 2 المعدل والمتمم بالمادة 62 و62 مكرر 1.

إذ أنه وطبقا للمادة 62 فإنه يتمتع كذلك بصفة ضابط شرطة قضائية الضباط المرسمون التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات والمعينون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل والوزير المكلف بالغابات³.
أما طبقا لنص المادة 62 مكرر 1 فإنه يعد من أعوان الضبط القضائي الضباط وضباط الصف التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات الذين لم تشملهم أحكام المادة 62 مكرر المذكورة أعلاه.

ثانيا: الأعوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة

1 - : الأعوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير

لقد نصت المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير على أنه: "علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية الذين خولهم المرسوم التشريعي 07 / 94 صفة الضبطية القضائية للبحث ومعاينة مخالفات التعمير"
فقد أضاف التعديل كل من مفتشي التعمير وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

كما أنه وحسب المادة 51 من المرسوم 07 / 94 فإنه تؤهل زيادة على ضباط الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية مفتشوا التعمير والمهندسون المعماريون والمهندسون والمتصرفون الإداريون والتقنيون السامون والتقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة

المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير أو مصالح الهندسة المعمارية والتعمير على مستوى الولاية كما أن المادة 76 مكرر 1 خولت للأعوان المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر الإستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.

2-: الأعوان المحددين في القوانين ذات الصلة:

لقد نصت عدة قوانين خاصة على أعوان مؤهلين لمعاينة المخالفات ضمن هذه المناطق الخاصة على أعوان مؤهلين لمعاينة المخالفات ضمن هذه المناطق الخاصة وذلك على النحو الآتي:

أ- بالنسبة للمخالفات المرتكبة ضمن مناطق التوسع السياحي:

طبقا للمادة 33 من قانون 03 / 03 والتي خولت لكل من ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذا مفتشية السياحة والتعمير والبيئة معاينة المخالفات لرخصة البناء في مناطق التوسع السياحي وإثباتها في محاضر ترسل حسب الحالة إما إلى الوالي المختص أو إلى الجهة القضائية المختصة وذلك في خلال مهلة لا تتعدى 15 يوما تسري ابتداء من يوم إجراء المعاينة.

ب- بالنسبة المخالفات المرتكبة عند بناء المشاريع الفندقية

طبقا للمادة 69 من القانون رقم 01 / 99 والتي نصت على أعوان آخرين يكون لهم الإختصاص بمعاينة وإثبات المخالفات المرتكبة عند بناء مشروع فندق في مفتشي السياحة وأعوان المراقبة الاقتصادية وضباط

وأعوان الشرطة القضائية وتثبت هذه المخالفات في محاضر تحال حسب الحالات إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً أو إلى السلطة المكلفة بالسياحة في أجل لا يتعدى ثمانية أيام.

ج- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء في المناطق الساحلية:

لقد نصت المادة 37 من قانون 02 / 02 على الضباط المؤهلين بمعاينة وإثبات المخالفات لرخصة البناء في المناطق الساحلية وحددتهم في ضباط الشرطة القضائية وأعوانهم وكذا أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية ومفتشو البيئة ويتم إثبات هذه المخالفات في محاضر ترسل تحت طائلة البطلان في أجل 05 أيام من تاريخ تحريرها إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً، على أن يبلغ نسخة منها إلى السلطة الإدارية المختصة.

د- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء ضمن المناطق الأثرية:

طبقاً لنص المادة 92 من قانون 98-04، "فإنه يؤهل للبحث عن المخالفات المرتكبة بداخل المناطق الأثرية المصنفة، فضلاً عن ضباط الشرطة القضائية كل من:

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم.

- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

- أعوان الحفظ والشمين والمراقبة".

كما نصت المادة 93 من نفس القانون على انه يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات كل من يعرقل الأعوان المكلفين بحماية التراث الثقافي، بحيث يتعذر عليهم القيام بمهامهم.

هـ- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء في المناطق ذات الميزات

الطبيعية والبيئية

طبقا لنص المادة 101 من قانون 10/03 التي نصت على انه: "تثبت المخالفات بمحاضر يحررها ضباط الشرطة القضائية، ومفتشو البيئة في نسختين، ترسل إحداهما إلى الوالي والأخرى إلى وكيل الجمهورية".

وفي كل الحالات وقبل أن يباشر الأعوان السابق ذكرها أعمالهم، يجب أن يؤدوا اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة طبقا لنص المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير وهذا نصها "أقسم بالله العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي"

المطلب الثاني: كيفية إثبات الجرائم

يتم إثبات المخالفات أيا كانت طبيعتها في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعوان المذكورين أعلاه كل حسب اختصاصه. إلا أن المشرع لم يحدد لنا شكلا معيناً يجب أن يفرغ فيه ومع ذلك فقد حدد مجموعة من البيانات التي يجب

أن تتوفر فيه، كما حدد لنا الحجية القانونية لهذه المحاضر وهذا ما سنتطرق إليه من خلال الفرعين الآتين:

- شكل المحاضر.

- الحجية القانونية للمحاضر.

الفرع الأول : شكل المحاضر

إن الأعوان المذكورين أعلاه وعند معاينتهم للمخالفات التي تدخل في نطاق اختصاصهم يقومون بتحرير محاضر يثبتون فيها هذه المخالفات، وهي المحاضر التي يجب أن تتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة المرتكبة وكذا التصريحات التي يدلي بها المخالف وكذا توقيع كل من العون المؤهل والمخالف على المحضر، وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر.

الفرع الثاني : الحجية القانونية للمحاضر

لقد نصت المادة 76 مكرر 2 من قانون 04 / 05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير على أنه في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس، كما انه وطبقا للمادة 38 من قانون 02 / 02 فإنه تثبت المخالفات لأحكام القانون المتعلق بحماية الساحل والنصوص المتخذة لتطبيقه في محاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يتم إثبات خلاف ذلك، ومن ثمة فإن المحاضر التي يجررها الأعوان المذكورين أعلاه تبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير كونها

تكون مثبتة لوقائع مادية، ماعدا بالنسبة للمحاضر التي يحررها ضباط الشرطة القضائية ذوي الاختصاص العام المحددين في قانون الإجراءات الجزائية فإنها تحوز حجية نسبية ويأخذ بها على سبيل الاستدلال .

المبحث الثاني :

المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الجزائري بالنسبة لرخص البناء .

المطلب الأول: المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الجزائري بالنسبة

لرخص البناء بصفة عامة

إن انتهاك قواعد التهيئة و التعمير - في مجال البناء - يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص و هذا لاعتبارها قواعد قانونية من النظام العام وجوهرية مقترنة بجزاء و لا يجوز الاتفاق على مخالفتها و لأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية و اجتماعية و اقتصادية و ثقافية تعلوا على المصالح الفردية 4 .

و عليه فإن القاضي الجزائري يلعب دورا مهما و حاسما في مهمة الردع و قمع جرائم رخصة البناء و هذا من اجل احترام أكبر القواعد و التهيئة و التعمير.

و عليه فإن يثور التساؤل حول طبيعة هذه المخالفات و تكييفها القانوني و الجزاءات العقابية المقرر لها و المسؤولين عنها و كذا المتابعات الجزائية أمام جهات القضاء الجزائري.

الفرع الأول : طبيعة الجرائم :

نصت المادة 77 من قانون 90-29: «يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، و يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود».

إن المادة 77 أعلاه تعد الركن الشرعي لجرائم التهيئة و التعمير منها الجرائم المتعلقة برخصة البناء خاصة، إلا أن هذا النص الجزائري قد جاء عاما و غير واضح و لم يحدد بدقة ما هي هذه الأفعال المجرمة و لتفادي هذا العيب تدخل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 94-07 المادة 50 منه و التي حددت أنواع هذه المخالفات كما يلي:

1 - تشييد بناية بدون رخصة بناء [على أرض تابعة أملاك وطنية عامة أو خاصة - على أرض خاصة تابعة للغير - على أرض خاصة].

2- تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء [بتجاوز معامل تشغيل الأرضية].

3- عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار.

إلا انه أول ما يمكن ملاحظته على هذا النص ما يأتي :

1- أنه اقتصر في تجرمة للبناء بدون رخصة على أعمال التشييد فحسب و لم يمتد ليشمل باقي الأشغال كالتدعيم و التمديد و التنسيج بدون رخصة و كذا عدم تجديد الرخصة بعد مضي المدة المحددة لها، و التي تبقى حسب رأينا تخضع للنص العام أي المادة 77 من قانون 90-29.

2- أنه لم يفرق بين مشاريع البناء الكبرى و مشاريع السكن الخاصة و هذا بالنسبة لقيمة أعمال البناء، كمشاريع الترقية العقارية و بناء سكنات ذاتية لتحديد العقوبة.

3- إن المساحات و الأقاليم و المناطق المحمية لم تحظى بالحماية اللازمة بتشديد العقوبات الأصلية و كذا اجراءات متابعة خاصة.

4- تقريره للعقوبة الغرامات الإدارية الموقعة من قبل الإدارة طبقا للنص المادة 50 منه خرقا للمبدأ براءة المتهم حتى إدانته من قبل جهة قضائية نظامية و كذا هي غرامات ضئيلة و تافهة بدرجة كبيرة مما تشجع الأفراد على الاستمرار في ارتكاب المخالفات.

إن كل هذه العيوب كان من الواجب على المشرع تداركها و تقنين
نصوص جديدة تكفل الحماية الجزائية و القضائية لهذه القواعد و الاجراءات 5،
و لعل صدور القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية مؤخرًا سوف يخفف من ذلك.
و عليه - و ما دام المشرع الجزائري لم يعرف جريمة البناء بدون ترخيص
فإنه يمكن تعريفها كما يلي:

«هي الجريمة التي يقوم فيها الجاني بانشاء المباني الجديدة أو إقامة أعمال
التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو التعديل او اجراء أي تشطيات خارجية قبل
الحصول على ترخيص إداري من الجهة الإدارية المختصة في مجال يستلزم
الحصول عليها و فقا لما يبينه قانون التهيئة و التعمير و المراسيم الملحقة به».
و لبيان طبيعة الجرائم المتعلقة برخصة البناء باعتبارها مجرمة بموجب
تشريع خاص فإنه لا بد التطرق عن طبيعتها من حيث ركنها المادي و كذا
المعنوي.

أولاً: الجرائم المتعلقة برخصة البناء جرائم مادية:

إن جريمة البناء بدون ترخيص تقع بقيام الشخص لأعمال أو منشآت
بغير ترخيص أو مخالفة لاحكام الرخصة، و تشكل هذه الجريمة من ثلاث
عناصر أساسية:

* العنصر المادي: البناء و هو العنصر الإيجابي و يتخذ أحد الصور التي

تفرضها المادة 52 من قانون 90-29.

* عدم وجود رخصة البناء: كحالة عدم طلب الرخصة من الجهات

الإدارية أو رفض الإدارة تسليم الرخصة إما صراحة بموجب قرار الرفض، أو

ضمنيا بسكوتها بعد فوات الأجل القانوني للرد.

* أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء: فإنه لا يمكن قيام الجريمة

في مواجهة الأعمال التي تختمي بسرية الدفاع الوطني م 53 قانون 90-29، أو

الأعمال الخاصة بالهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجيا من

الدرجة الأولى، التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات م 1

- مرسوم تنفيذي 91-176. و مع ذلك فلا بد أن يسهر صاحب المشروع على

توافقها مع الأحكام القانونية في مجال التعمير والبناء.

ثانيا: الجرائم المتعلقة لرخصة البناء جرائم مستمرة:

إن فعل الجريمة متعلقة برخصة البناء يشكل جريمة مستمرة ذلك أن

أعمال البناء قد تستغرق وقت طويلا في وقوعها بسبب امتدادها في الزمن و عليه

يبدأ احتساب مدة تقادم الدعوى العمومية لحظة تمام المخالفة.

ثالثا: الجرائم المتعلقة برخصة البناء جرائم عمدية:

إنه سواء أكان نشاط المتهم عمديا أم لا فإنه عندما يبدأ هذا الأخير في الأشغال بدون رخصة أو مخالفة لمقتضياتها فإن الجريمة تتحقق و ليس له الاحتجاج بحسن نيته من اجل عدم مسأله جزائيا و ليس للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع.

الفرع الثاني: التكيف القانوني و الجزاءات المقررة:

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنيات و جنح و مخالفات و فيما يخص الجرائم المتعلقة برخصة البناء، فمن خلال النصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة و التعمير سواء في أحكام القانون 90-29 و المرسوم التشريعي 94-07 أو بعد صدور النصوص العمرانية الجديدة و المتعلقة بالمناطق المحمية، فإننا نميز بين حالتين:

أولهما: الأصل أن مخالفة قواعد التهيئة و التعمير كالبناء و بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها فإنها تكيفها على أنها جنح و تتراوح عقوبتها ما بين 30.000 دج و 300.000 دج كما يمكن الحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العود 6.

و هذا طبقا لنص المادة 77 من القانون 90-29 و المرسوم التشريعي 94-07 و هذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع المتعلقة بالأراضي العامة أو القابلة للتعمير المعرفة بمفهوم المادتان 20-21 من القانون 90-25 المتعلق

بالتوجيه العقاري و كذا المواد 19 و ما يليها والمواد 39 و ما يليها من قانون 90-29 و الذي يحدد قوامها طبق لأدوات التهيئة و التعمير ومن الأراضي التي يقتضيها التشريع حسب طبيعتها القانونية.

ثانيهما: جنح مشددة و هذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع الخاصة و المتعلقة بالمناطق المحمية و المعرفة طبقا للنص المادة 22 من القانون 90-25 و المواد 43-49 من قانون 90-29 و التي صدرت من أجل حمايتها و تهيئتها و ترقيتها و تسييرها القوانين الخاصة بها حيث تنص المادة 44 من القانون 03-03 على أنه: "يعاقب بالحبس من 3 أشهر إلى سنة واحدة، وبغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج أو لاحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون"

و المتعلقة بالقيام بأعمال التهيئة أو استعمال مناطق التوسع و المواقع السياحية خلاف لأحكام المخطط تهيئتها.

كما تنص المادة 47 منه أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين و بغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليون دينار، أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون"

و تنص المادة 43 من القانون رقم 02-02 على أنه: "يعاقب بالحبس من 6 إلى سنة و بغرامة من 100.000 إلى 500.000 دج أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 30 / 2 من هذا القانون"، و الخاصة بمنع البناءات و المنشآت في المناطق الشاطئية.

كما تنص المادة 79 من القانون رقم 99-01: "يعاقب كل من يبنى أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة، كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية ما بين 50.000 دج و 100.000 دج بالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو باحدى هاتين العقوبتين"

هذا و تجدر الملاحظة و فيما يخص التدابير العينية التي يمكن الحكم بها إلى جانب العقوبات الجزائية فإن القاضي الجزائري و عندما ترتكب المخالفات في هذه المناطق الأخيرة فإنه ما زال محتفظا بسلطته في الحكم باتخاذ التدابير اللازمة و الضرورية من أجل فرض إحترام قواعد التهيئة و التعمير فيها بموجب هذه القوانين كالحكم باعادة الأماكن إلى حالها الأصلي أو تنفيذ الأشغال اللازمة للتهيئة و على نفقة المحكوم عليه و كذا مصادرة الآلات و الأجهزة و المعدات التي استعملت في ارتكاب هذه المخالفات 7.

و هذا بعد إلغاء المادتان 76-78 من قانون 90-29 بموجب المرسوم التشريعي 94-07 والتي كانتا تمنحان للقاضي الجزائري هذه الصلاحيات 8 و

بذلك تقلص دور القاضي الجزائري لينحصر في الحكم بالعقوبة الجزائية دون التدابير و التي أرجعت إلى صلاحيات الإدارة بموجب هذا المرسوم.

الفرع الثالث: المسؤولون جزائيا عن المخالفات:

إنه يثور التساؤل حول المسؤول جزائيا عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها؟ فهل هو مالك الأرض الذي له الحق في طلب رخصة البناء أم المهندس المعماري والذي يجب أن توضع و تؤثر مشاريع البناء و تصاميمها من قبله أم مقاول البناء الذي يعهد له عمل التشييد في إطار عقد المقاولة طبقا للقانون المدني.

لمبدأ: إن واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض - صاحب المشروع - أو من في حكمه وليس على المقاول أو المهندس المعماري. و عليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الأرض وأما المهندس أو المقاول فإنهما يقومان بدور مادي في عمل البناء و التشييد في إطار عقد معين إلا أنه و مع ذلك نلاحظ أن المادة 77 من ق 90-29 تنص على أنه:

«ويمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال»

و هكذا فإن المشرع قد وسع في دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم و من ناحية ثانية دون الربط بين ملكية الأرض و المسؤولية الجزائية كما في الحق في البناء 9. يضاف إلى ذلك فإن كلا من المقاول والمهندس ليسوا فاعلين أصليين لهذه الجرائم إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي ويعاونه على تحقيق الركن المادي للجريمة أي التشييد بدون رخصة أو مخالفة لأحكامها. وبدونها قد لا يمكن للمعني القيام بها و هذا لكونها شركاء طبقا للنص المادة 41 من قانون العقوبات 10.

و قد أغفل ق 90-29 و المراسيم المطبق له التعرض للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي خلافا لقوانين حماية البيئة. و عليه فإن قد يسأل المدير العام أو المشرف على تسير الشخص المعنوي عن جريمة البناء بدون رخصة باعتباره المسؤول عن تنفيذ الأشغال و الاستفادة منها بصفته الشخصية و تطبيقا ذلك فإنه قضي بمسؤولية مدير إحدى الشركات الذي أمر بالبناء بدون ترخيص لصالح الشركة 11.

و هذا تجدر الملاحظة إلى أنه و بعد تعديل قانون العقوبات بموجب الأمر رقم المؤرخ في 2001 و في إطار الجرائم المرتبطة برخصة البناء فإنه يمكن متابعة الموظف العام جزائيا في حالة إمتناعه شخصا و بصفة عمدية عن تنفيذ

الحكم القضائي الذي يقضي بتسليم رخصة البناء للمحكوم لهم وهذا بموجب نص الم 136 مكرر من قانون العقوبات 12.

الفرع الرابع: المتابعة القضائية.

يتم تحريك الدعوى العمومية في مادة رخصة البناء أي البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها طبقا للمادة 01 من قانون الإجراءات الجزائية إما من طرف النيابة العامة أو بالإدعاء المدني.

أولا / تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة :

للنيابة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها بمجرد علمها بأية وسيلة و تعتبر محاضر المعاينة المحررة من قبل الأعوان المؤهلين أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة.

و تجدر الإشارة إلى أن القانون الفرنسي يلزم الإدارة عند معاينتها للمخالفة بأن ترسل نسخة من المحضر للنيابة العامة في حين أن المشرع الجزائري لم يلزمها بذلك عندما نصت المادة 03 من الرسوم التنفيذية 95 / 318 والمعدل و المتمم على أنه: يرسل هذا المحضر الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ومدير الولاية المكلف بالتعمير المختص إقليميا. كما أن نماذج المحاضر لا تتضمن ذلك خلافا لما كان معمول به في الأمر 75-67.

ثانيا/ تحريك الدعوى العمومية عن طريق التدخل المباشر أمام القاضي

الجزائي:

يلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري سواء بالنسبة للمتضرر من الجريمة في حالة إرتكاب المعني للمخالفة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكامها أو بالنسبة للغير للجمعيات و ذلك إستنادا إلى نص المادة 74 من قانون 90-29.

هذا فإنه يرجع التدخل العقابي للقاضي في ميدان رخصة البناء إلى مساهرة الاتجاه العام للقوانين العمران المعاصرة في التمسك بالعقوبة الجزائية من أجل ضمان أكبر لإحترام قواعدها وجهة أخرى تحقيق الردع العام بفرض عقوبات جزائية صارمة كفيلة بضمن ذلك.

المطلب الثاني: المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الجزائري بالنسبة

لرخص البناء في المناطق الخاصة

إن الاختصاص بالبت في المنازعات المتعلقة برخصة البناء ينعقد للجهات القضائية المختلفة وذلك بحسب اختلاف طبيعة المخالفات فيما إذا كانت متعلقة بالأحكام العامة لرخصة البناء أو بالأحكام الخاصة التي تحكمها وعلى هذا الأساس فإننا ستناول هذه المسألة في نقطتين وذلك على النحو الآتي:

- المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام العامة لرخصة البناء في المناطق

الخاصة

- المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة لرخصة البناء في المناطق

الخاصة

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام العامة لرخصة البناء

في المناطق الخاصة

ونميز فيها بين المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري والمنازعات التي يختص بها القاضي المدني، فبالنسبة للأولى نجد فيها المتابعات الجزائية الناجمة عن مخالفة تشريعات البناء فيما يتعلق بمنح رخصة البناء، أما الثانية فنجد فيها دعاوى التعويض عن الأضرار التي تلحق بالأرض محل البناء، على أن المتضرر أن يختار هنا إما بين رفع الدعوى أمام القاضي المدني وإما المطالبة بالتعويض أمام القاضي الجزائري بموجب الدعوى المدنية التبعية طبقا للقواعد العامة.

أولا: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري

إن اختصاص القاضي الجزائري في مجال مخالفة قواعد التهيئة والتعمير يركز على شقين أساسيين هما:

- القيام بإجراء المطابقة طبقا للقانون رقم 04 / 05 المتمم لقانون التهيئة

والتعمير

- فرض الجزاءات المترتبة عن ارتكاب المخالفات لقانون التهيئة والتعمير والقوانين الخاصة المتعلقة بالحصول على الترخيص المسبق.
إلا أنه وقبل التطرق لتفصيل ذلك، لا بد من حصر المخالفات المتعلقة برخصة البناء.

لقد نصت المادة 76 من قانون التهيئة والتعمير على ما يلي: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجاز ما دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء" وبالتالي فالمخالفات نوعين هما:
- الشروع في أشغال البناء بدون رخصة ويقصد بالأشغال كل من أعمال التشييد، الترميم، التسييج والتدعيم.

- عدم احترام مخططات البناء وعدم تطابق البناية مع رخصة البناء.

1/ القيام بإجراء المطابقة:

التعديل الأخير ميز بين الإجراءات المتبعة في حالة البناء بدون رخصة وحالة عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء، ففي حالة البناء بدون رخصة يرسل العون المؤهل قانونا محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة 13، ويصدر القرار بالهدم في أجل 08 أيام من تاريخ استلام المحضر، وفي حالة تقاعسه يقوم الوالي بإجراء الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما مع عدم إغفال المتابعات الجزائية 14 على أن

هذه الأحكام تطبق في حالة مباشرة أشغال البناء ضمن المناطق التي تستوجب ترخيصا مسبقا.

أما إذا ما تعلق الامر بمطابقة البناء للرخصة فإن تحريك الدعوى العمومية يكون من قبل النيابة العامة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية التي تتولى إخطار المحكمة، كما يمكن إحضارها عن طريق الإدعاء المدني من طرف أي جهة مخولة قانونا كالجمعيات، حيث نصت المادة 76 مكرر 5 على أن القاضي الجزائي يصدر حكما لمطابقة البناء للرخصة أو هدمه كليا أو جزئيا، إذا رأى أن عدم المطابقة من الجسامة بما لا يمكن معها الأمر بمطابقتها وذلك في أجل يتم تحديده، وفي حالة عدم التنفيذ ضمن الآجال يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

2/ الجزاءات المترتبة عن ارتكاب المخالفات

لقد نصت المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير على أن كل من يقوم بتنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص يعاقب بالغرامة من 3000 دج إلى 300.000 دج وفي حالة العود يمكن الحكم بالحبس إلى غاية ستة أشهر.

كما يمكن تأسيس الشكوى على أحكام المادة 386 من قانون العقوبات في حالة التعدي على الملكية العقارية، كما هو الشأن بالنسبة للاعتداء على الأراضي الغاية.

كما أن قانون التهيئة والتعمير والقوانين الخاصة التي تحكم المناطق المحمية قد أجازت للجمعيات التي اعتمدت ضمن أهدافها حماية البيئة والتعمير والتراث التاريخي والسياحي والثقافي أن تتأسس كأطراف مدنية بالنسبة للمخالفات التي نص عليها.

وفي هذا الإطار فقد نصت المادة 74 من قانون التهيئة والتعمير على أنه يمكن لكل جمعية مشكلة بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير، كما لها أن تقوم بتحريك الدعوى العمومية طبقا للقواعد المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية.

كما نصت المادة 37 من قانون 10/03 على حق الجمعيات المتعلقة بحماية البيئة في التأسس كطرف مدني للمطالبة بالتعويضات الناجمة عن المخالفات المتعلقة بالمساح بالبيئة والتي ألحقت أضرارا مباشرة أو غير مباشرة بالمصالح الجماعية.

كما نصت المادة 41 من قانون 03 / 03 على أن الجمعيات المؤسسة في إطار القانون المتعلق بالتوسع السياحي أن تتأسس كطرف مدني للمطالبة بالتعويضات الناجمة عن الضرر الحاصل بسبب البناء بدون رخصة.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة لرخصة البناء

في المناطق الخاصة

ويقصد بها المنازعات المتعلقة بمخالفة الترخيص المسبق والذي يستلزم الحصول عليه قبل طلب رخصة البناء وذلك سواء تعلق الأمر بالبناء في المناطق الساحلية، أو السياحية، أو الثقافية، أو الفلاحية أو الغابية، أو المناطق ذات الميزات الطبيعية، وهذا ما سنتولى دراسته على النحو الآتي:

أولاً: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية

و السياحية والثقافية و ذات الميزات الطبيعية.

وستتطرق إلى دراستها في النقاط الآتية:

1 - : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية

لقد وضع المشرع عدة عقوبات تخص مخالفة الحصول على الترخيص بالبناء من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة، إذ أنه وبعد معاينة الأعوان المختصين للمخالفات وإثباتها في محاضر، يتم إحالتها فيما بعد إلى وكيل الجمهورية المختص ليتم فيما بعد تحريك الدعوى العمومية.

حيث أنه وطبقا للمادة 39 من القانون 02-02 فإن الجزاء المترتب عن البناء بدون ترخيص في المناطق الساحلية يعاقب عليه بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وفي حالة العود تضاعف العقوبة والتي تصبح الحبس لستين والغرامة 600.000 دج، كما يجوز للقاضي الجزائري أن يصدر الحكم بمصادرة الآلات والأجهزة والعتاد المستعمل في إرتكاب الجريمة، هذا فيما يتعلق بمخالفة أحكام المادة 15 من القانون المذكور أعلاه والمتعلقة بإقامة نشاط صناعي على الساحل، أما فيما يتعلق بالأماكن المهددة فإن إقامة أي بناء عليها دون الحصول على ترخيص يعاقب عليه بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

كما خولت المادة 44 من نفس القانون للقاضي الجزائري إتخاذ أي إجراء ضروري لمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات التي نص عليها، ولكن بشرط أن تطلب منه الهيئة الإدارية المختصة ذلك، في حين نصت المادة 45 منه على أنه يمكن للمحكمة الجزائية المختصة أن تلزم المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ أشغال التهيئة طبقا للأحكام التي نص عليه القانون.

2- : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق السياحية:

- إن عدم الحصول على الترخيص المسبق من قبل الإدارات المكلفة بالاستشارة المسبقة في مجال السياحة يعد بمثابة بناء بدون رخصة، وفي هذه الحالة تطبق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والمتعلقة بالمطابقة.

- كما أنه وبالرجوع إلى أحكام المادتين 39 و 40 من القانون رقم 03-03 والمتعلق بالمناطق التوسع السياحي فإنه إذا ما تبين عدم مطابقة الأشغال ضمن هذه المناطق مع أدوات التهيئة والتعمير ومخططات التهيئة السياحية، وودفتر الشروط فإنه يخول لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل بقصد توقيف الأشغال وذلك وفقا للطرق المنصوص عليها بموجب الأمر رقم 66-154 والمتعلق بقانون الإجراءات المدنية، وفي هذا الصدد فإنه يجوز للقاضي الإستعجالي حتى أن يأمر بمطابقة الأشغال المنجزة بالرخصة والأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية.

وما يلاحظ في هذا الشأن أن المادة 40 من القانون رقم 03-03 المذكور أعلاه قد أتت باستثناء اختصاص القاضي الإستعجالي الذي لا يمكن له في جميع الحالات أن يأمر بالهدم باعتبار أن ذلك من مسائل الموضوع التي تخرج عن اختصاصه، وتدخل ضمن اختصاص قاضي الموضوع.

و إضافة إلى المتابعات الجزائية المتعلقة بمخالفة أحكام هذا القانون فإن المادة 44 منه نصت على انه يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون 15.

كما نصت المادة 47 منه على أنه يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليوني دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو إستغلال مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون.

- كما أن نفس القانون رتب جزاءا على كل من يقوم بحرمان الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من مباشرة حق الشفعة على الأراضي المتواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي 16 .

- أما بالنسبة لرخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الفندقية فإن نص المادة 50 من قانون 99-01 نصت على انه في حالة التحقق من عدم مطابقة البناءات مع المخططات المصادق عليها من قبل وزارة السياحة، أو عدم إحترام قواعد العمران والبناء أن يطلب أعوان إدارة السياحة من صاحب المشروع التوقف عن مواصلة الأشغال والإمتثال للمخططات والقواعد المنصوص عليها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر. وفي حالة عدم إمتثاله يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية

المختصة طبقا للقواعد العامة لإلزام المخالف بالقيام بالتعديلات اللازمة وذلك على نحو ما سبق التطرق إليه آنفا.

- كما خولت المادة 51 من نفس القانون لوزير السياحة في الحالات الإستعجالية ولتفادي فرض الأمر الواقع أن يصدر قرارا بالتوقيف الفوري للأشغال مع إشعار قاضي الإستعجال بذلك في ظرف 48 ساعة، وهذا إجراء إحترازي منح للإدارة إلى حين تأكيد هذا الإجراء أو إلغائه من قبل قاضي الإستعجال وذلك بدون إغفال المتابعات الجزائية الممكن تحريكها ومباشرتها من قبل وكيل الجمهورية.

- حيث أنه وطبقا للمادة 79 من القانون المذكور أعلاه فإنه يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه بالمادة 46 من نفس القانون، كما يعاقب طبقا للمادة 82 وفقا لأحكام قانون العقوبات كل من أدلى بمعلومات خاطئة بسوء نية وذلك بقصد الحصول على المصادقة المنصوص عليها في المادة 46 من القانون رقم 99-01.

3 - : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الثقافية

بعد معاناة المخالفات من قبل الأعوان المؤهلين قانونا، والمتعلقة بمخالفة قواعد البناء ومخطط حماية وإستصلاح المواقع الأثرية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 98-04 وذلك في شكل محاضر ترسل هذه الأخيرة إما إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية وإما عن طريق الإدعاء المدني أمام السيد قاضي التحقيق، من قبل نفس الأعوان المؤهلين قانونا أو من قبل الجمعيات التي تهدف إلى حماية الممتلكات الثقافية وذلك بموجب قانونها الأساسي 17.

إذ أنه وطبقا للمادة 99 من نفس القانون، فإنه يعاقب بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج كل من يباشر القيام بأعمال الإصلاحيات لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو الإضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها وذلك مخالفة للأحكام المنصوص عليها في نفس القانون، وذلك دون المساس بالتعويضات المحتملة عن الأضرار.

كما أنه وطبقا للمادة 100 منه فإن كل مخالفة تتعلق بأشغال منشآت قاعدية أو إقامة مصانع أو أشغال عمومية كبرى أو خاصة يعاقب عليها بالغرامة من 2000 دج إلى 10.000 دج.

على أنه وطبقا للمادة 106 فقرة 03 من نفس القانون فإن الممتلكات الثقافية والمواقع الطبيعية المصنفة وفقا للقانون المتعلق بحماية البيئة تكون مستثناة من الجرد العام للممتلكات الثقافية ومن ثمة من الخضوع لأحكام القانون رقم 98 / 04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

ثانيا: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية والغاية وذات الميزات الطبيعية

وستتطرق إلى دراستها وفقا للنقاط الآتية:

1- الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية

طبقا للمادتين 48-49 من قانون التهيئة والتعمير واللتين سبق التطرق إليهما آنفا فإن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تكون منحصرة في البناءات الضرورية للإستغلات الفلاحية وكذا البناءات ذات المنفعة العمومية وذلك بعد الحصول على رخصة البناء إذا ما كانت الأرض مدرجة ضمن مخطط شغل الأراضي، أما إذا لم يكن هذا الأخير موجودا فإنه وزيادة على رخصة البناء يجب كشرط مسبق الحصول على ترخيص بهذا البناء من قبل الوزارة المكلفة بالفلاحة، وهو نفس القيد المشار إليه في المادتين 33-34 من قانون التوجيه العقاري، إذ وطبقا لهما فإن أي نشاط أو إنجاز أو تقنية على أرض فلاحية يجب أن يساهم في ارتفاع طاقتها الإنتاجية، كما يجب أن يحصل

القائم بذلك وقبل الشروع في الأشغال على رخصة صريحة من الهيئات المخول لها قانونا تسليمها ويترتب على مخالفة هذه الأحكام توقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير، وذلك على النحو الذي سبق التطرق إليه آنفا، كما أنه وفي ما يخص كيفية تسوية المنازعات المتعلقة بمخالفة هذه الأحكام والمتمثلة في البناء بدون رخصة أو بدون ترخيص، وكذا عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه يرجع فيها إلى الأحكام العامة التي سبق تفصيلها.

كما أنه وكجزء مدني فإنه وطبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري، فإنه كل معاملة من صب على أرض فلاحية والتي من شأنها أن تلحق أضرارا بقابليتها للاستثمار أو تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية دون إحترام شروط ذلك أو تسبب في تكوين قطع أراض لا تتلائم مع المقاييس المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97/490 المؤرخ في 20/12/1997 والمحدد لشروط تجزئة الأراضي، أو لا تكون مفرغة في الشكل الرسمي يكون مصيرها البطلان وذلك طبقا للمادة 56 من نفس القانون المذكور أعلاه.

كما أنه وبالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و الموزعة في إطار القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، فإن المستفيدون ملزمون بالحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض و عدم تغييرها و إلا ترتب على مخالفة ذلك إسقاط حقوق الإنتفاع بعد إتباع إجراءات معينة وذلك طبقا للمادة الرابعة من

المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06/02/1990 والمحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم 87/19 و المتعلق بالمستثمرات الفلاحية 18.

2-: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الغابية

و تنقسم هذه الجزاءات ما بين قانون العقوبات و الذي لم يرد فيه نص يعاقب صراحة على البناء بدون الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المكلفة بالغابات التابعة لوزارة الفلاحة، و إنما إكتفى فقط بالعقوبات المتعلقة بالمخالفات الأخرى، كإحداث الحرائق بالغابات أو القطع العشوائي للأشجار أو الرعي الغير منظم، إلا أن هذه المخالفة يمكن إدراجها ضمن المادة 386 ق ع و المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية.

كما نجد جزاءات أخرى نص عليها القانون رقم 84/12 المتعلق بالنظام العام للغابات و الذي نصت المادة 77 منه على أنه "و دون الإخلال بالالتزام بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية فإنه يعاقب على المخالفات للمواد 27، 28، 29، 30 و التي سبق التطرق لها، بغرامة من 1000 دج إلى 50000 دج و في حالة العود يمكن الحكم على المخالف بالحبس من شهر واحد إلى ستة أشهر."

و مما يلاحظ أن العقوبات المفروضة بشأن هذه المخالفات دون المستوى، و ذلك إذا ما قارنا الإعتداءات المرتكبة و ما ينجر عنها من أضرار بليغة بالغابة مع الجزاءات البسيطة الموقعة.

كما أنه يجوز طبقا للقانون المذكور أعلاه للجمعيات المهتمة بالبيئة و حماية الغابات أن تتأسس كأطراف مدنية للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق بالغابة و ذلك طبقا للمادتين 37، 38 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

3- : الجزاءات المترتبة على مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق ذات

الميزات الطبيعية

أ- بالنسبة للمؤسسات المصنفة:

طبقا للمادة 102 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، فإنه يعاقب بالحبس لمدة سنة واحدة و بغرامة قدرها 500000 دج كل من استغل منشأة دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 19 المذكورة آنفا.

و إضافة إلى ذلك فإنه يجوز للمحكمة أن تقضي بمنع استعمال المنشأة إلى حين الحصول على الترخيص ضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين 19 و 20 من نفس القانون، و يمكنها أيضا الأمر بالنفاذ المؤقت للحضر.

كما يجوز للمحكمة الأمر بإرجاع الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل تحدده، على أنه و في حالة مخالفة هذا الحضر فإن المخالف يتعرض لعقوبة الحبس لمدة سنتين و غرامة قدرها 1000000 دج و ذلك طبقا للمادة 103 من القانون المتعلق بحماية البيئة.

ب - بالنسبة للمؤسسات غير المصنفة:

طبقا لنص المادة 84 من نفس القانون المذكور أعلاه فإنه: "يعاقب بغرامة من 5000 دج إلى 15000 دج كل من يخالف أحكام المادة 47 من نفس القانون و تسبب في تلوث جوي و في حالة العود يعاقب بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر و بغرامة من 50000 دج إلى 150000 دج أو بإحداهما".

ج - بالنسبة للمناطق المعرضة للكوارث الطبيعية:

و نقصد بها المناطق المعرضة للزلازل و الخطر الجيولوجي و الفيضانات، حيث أنه و طبقا للمادة 70 من القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 و المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة 19 فإن "أي إخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء و التهيئة و التعمير و ذلك طبقا للمادة 19 المذكورة أعلاه يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و بغرامة من 300000 دج إلى 600000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، و في حالة العود تضاعف العقوبة "

وذلك دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها بموجب قانون التهيئة و التعمير.

كما أنه و طبقا للمادة 71 من قانون 04 / 20 فإنه "يعاقب على إعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلية أو جزئيا بسبب خطر زلزالي أو جيولوجي، دون إجراء خاص للمراقبة بالعقوبات المنصوص عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة و التعمير".

الخاتمة

إن المشرع الجزائري وحرصا منه على توفير أكبر حماية قانونية لبعض المناطق الخاصة التي تمتاز باحتوائها على بعض المعالم التاريخية أو الثقافية والتي تكتسي أهمية من الناحية السياحية، أو بعض المناطق التي تمثل ثروة اقتصادية وإيكولوجية والمتمثلة أساسا في الأراضي الفلاحية والغابية والمحميات الطبيعية والحظائر الوطنية، فقد أصدر العديد من النصوص القانونية التي تضبط قواعد البناء ضمنها، والتي علقته حق منح الرخصة بوجوب الحصول على ترخيص مسبق من قبل الإدارة المعنية، وهذا يعد بمثابة رقابة قبلية على حق البناء.

ولكن ورغم كل هذه النصوص القانونية فإنه يمكن تسجيل بعض النقائص التي يمكن تلخيصها في ما يلي :

* بداية بالأراضي الفلاحية فإن ما نلاحظه أن حالات التعدي على الأراضي الفلاحية قد تكون بفعل مؤسسات عمومية أو هيئات إدارية يحكمها القانون العام والتي تكون هي المسؤولة الأولى على تنفيذ هذه القوانين، وخاصة من قبل بعض البلديات التي قامت بالاستيلاء على جزء من أراضي المستثمرات الفلاحية وتجزئتها ثم بيعها للخواص للبناء عليها أو إنجاز بناءات من طرف البلدية نفسها عليها بدون وجه حق و خارج تطبيق أدوات التهيئة والتعمير ودون مراعاة الأحكام التي تضبط تحويل أرض فلاحية إلى أرض قابلة للتعمير أو تطبيق قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة.

* كما انه ونظرا لعدم فعالية أجهزة الرقابة الإدارية، فقد إنتشرت العديد من التجمعات السكانية الفوضوية التي فرضت الأمر الواقع، مما أدى بالإدارة إلى اللجوء إلى تسوية وضعيتهم القانونية، وفي بعض الأحيان لجأت هذه الأخيرة إلى ربط هذه التجمعات بشبكة الكهرباء والماء، مما يعتبر إعترافا ضمنيا بتكريس حقهم في السكن ضمن هذه الأراضي.

* كما أن غياب أدوات تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا التي نص عليها قانون التوجيه العقاري إذ لم يحدد أي تنظيم مقاييس واضحة، كما انه لم يتم ضبط الإحتياجات الذاتية مما يجعل من الحماية شكلية، ويطرح كذلك صعوبة من حيث تقييم مقدار التعويض المستحق للدولة عند

القيام بتحويل الأرض الفلاحية إلى أرض قابلة للتعمير بموجب أدوات التهيئة والتعمير، رغم لجوء الإدارة في بعض المناطق إلى تصنيف الأراضي الفلاحية من حيث جودتها إلى قدرتها على إنتاج محصول معين كالحبوب.

* كما ان غياب أعوان مكلفون بمعاينة المخالفات والاعتداءات المتكررة على الأراضي الفلاحية مقارنة ببقية الأصناف الأخرى التي أفرد لها المشرع أعوان مؤهلون بمعاينة المخالفات.

* عدم احترام ومراعاة المساحة المرجعية التي نص عليها المشرع عند القيام بأي تصرف أو معاملة تقع على عقار فلاحى، وذلك لتفادي تحويلها عن وجهتها الفلاحية أو خلق قطع صغيرة تتنافى مع وظيفتها الاقتصادية وذلك يتواطؤ بعض الجهات بما فيها الإدارة.

* بالنسبة للمناطق السياحية فإننا يمكن ذكر اهم الصعوبات العملية التي تواجه كل من المستثمر والإدارة في تطبيق القوانين التي تضبط هذه المناطق:

* عدم إنجاز المخططات المتعلقة بتهيئة المناطق السياحية والتي تحدد حقوق قواعد البناء ضمنها بحيث أن معظم الأراضي الموجودة ضمن مناطق التوسع السياحي غير مدروسة وغير مهيئة، مما يدفع بالعديد من المستثمرين اللجوء إلى القيام بالدراسات بأنفسهم وعلى نفقتهم الخاصة، مما يشكل عائق في دفع عجلة الإستثمار والتنمية.

* وجود بعض البناءات التي لا تتلائم مع خصوصية مناطق التوسع السياحي، التي يفترض فيها ان تكون منطقة صرفة لإقامة المنشآت الفندقية والسياحية.

* عدم إنسجام ما بين مخططات التهيئة السياحية ومخططات شغل الأراضي، هذه الأخيرة يجب أن تراعي عند إنجازها هذه المخططات حتى لا يؤدي ذلك إلى وجود تناقض بينها، كأن يحصل المستثمر على الموافقة المبدئية من الوزارة، ويلقى طلبه هذا رفضا من قبل المصالح التقنية بالولاية.

* عدم توفير الإمكانيات المادية بالنسبة للهيئات المكلفة باقتناء وشراء الأراضي التي تقع ضمن مناطق التوسع السياحي، والمتمثلة أساسا في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والتي لم تباشر مهامها لحد الساعة.

* وجود توسع سكاني للمدن ضمن هذه المناطق السياحية وعلى طول الشريط الساحلي ولمسافة تقل عن ثلاث كيلو مترات، والتي يمنع ضمنها البناء الحضاري منعاً باتاً إلا في نطاق ضيق.

* عدم مباشرة اللجان المكلفة بالإستشارة المسبقة والمتمثلة في إدارة السياحة والثقافة لعملها، باستثناء اللجنة المكلفة بدراسة المشاريع الفندقية.

* بالنسبة للمناطق ذات الميزات الطبيعية والبيئية فإن ما نلاحظه ورغم أن المشرع نص على ضرورة إخراج المصانع والمنشآت الصناعية من المدن إلى

مناطق بعيدة فإن الواقع يؤكد تركز هذه النشاطات الجديدة داخل المدن مما يزيد في اختناقها، كما ان هذه المنشآت لا تحترم المقاييس المفروضة لمنح رخصة البناء في إنجازها خاصة ما تعلق بدراسة مدى التأثير في البيئة والتي تشترط تصميم البناءات بما يتلائم مع طبيعة النشاط، وبإقتراح التعديلات التي من شأنها التخفيف من حدة التلوث.

* كما ان معظم التنظيمات المطبقة لهذه القوانين لم تصدر لحد الساعة.

* عدم إحترام الإرتفاقات المعدة لحماية التراث الطبيعي كالأراضي المحيطة بالغابات، الساحل، الحظائر الوطنية وكذا منابع المياه، وكذا حماية التراث الثقافي المتضمن المعالم التاريخية والأثرية.

* ضعف أجهزة الرقابة والبطء في التدخل لتسوية الوضعية قبل استفحالها وفرض الأمر الواقع، وكذا نفشي سياسة التسامح مع المخالفين مما أدى إلى فتح الباب للإعتداء على المناطق المحمية لغياب الردع اللازم.

* وجود تداخل ما بين القوانين والتشريعات، وكثرة التعليقات والمناشير الوزارية مما لم يحقق إستقرار في التشريع بالنسبة لتطبيق هذه القوانين.

ولضمان تطبيق فعال لمجموع هذه القوانين والنصوص، وحتى لا تكون الحماية من أجل الحماية، فكثرة الحماية تقتل الحماية (Beaucoup de protection tue la protection) فإنه يمكن إقتراح ما يلي:

- الإسراع في إصدار النصوص التنظيمية للقوانين المتعلقة بالمناطق المحمية.

- تعزيز هيئات الرقابة الإدارية والمكلفة بتنفيذ السياسة العقارية ومنحها الصلاحيات والإمكانات المادية والبشرية للقيام بنشاطها.

- إصدار نص يخول للمديريات المحلية ولا سيما مديرية الفلاحة حق التقاضي بسم الدولة والتأسيس كطرف مدني أمام الجهات القضائية في حالة التعدي على الأراضي الفلاحية وإعطاء صفة الضبطية القضائية لبعض أصناف الموظفين المكلفين بمراقبة المخالفات والإعتداءات التي ترتكب على الأراضي الفلاحية.

- تفعيل دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والتي من شأنها النهوض بقطاع السياحة والإستثمار من خلال توفير الاموال اللازمة التي تخولها من إقتناء الأوعية العقارية وتسليمها للمستثمرين، و ممارسة حق الشفعة والإسراع في تحويل جميع الأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع السياحي، كالأراضي الفلاحية لتصبح منطقة ذات نشاط سياحي محض.

- يجب مراعات مخططات التنمية السياحية والثقافية والبيئية المنجزة من قبل الإدارات المعنية من قبل المصالح المكلفة، عند القيام بمخططات شغل الأراضي، وذلك تفاديا للوقوع في تناقض ما بين المخططات.

- وضع ظوابط لتوقيع المسؤولية الشخصية على الموظفين المكلفين بتطبيق قواعد حماية المناطق الخاصة في حالة التهاون أو عدم المبالاة.
- الصرامة في تطبيق القانون فيما يتعلق بالبناء اللامشروع فوق هذه المناطق، إلا في إطار ما تضمنته القواعد التي تحكم البناء ضمنها والمدرجة ضمن أدوات التهيئة والتعمير وتهديم البناءات الفوضوية ضمن الأجل.
- الحرص على إلزام أصحاب المنشآت الصناعية وقبل مباشرة الأشغال تقديم الإقتراحات والتدابير اللازمة للتقليل من خطر التلوث على المحيط والصحة والهواء والمواقع السياحية والأثرية والطبيعية، والعمل على إخراجها من المناطق الحضرية إلى مناطق مخصصة للنشاط الصناعي.
- وجوب القيام بالدراسات المتعلقة بأشغال البناء من قبل مكاتب دراسات معتمدة يشرف عليها مهندسون ذو كفاءة معينة عند تقديم ملف طلب رخصة البناء.
- إلزام الجماعات المحلية والإقليمية - الوالي - رئيس المجلس الشعبي البلدي - بزيارة ومعاينة البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية والإطلاع على الوثائق التقنية في أي وقت.

- تسهيل إجراءات الحصول على الترخيص المسبق من الإدارات المكلفة، من خلال التخفيف من العراقيل البيروقراطية، والتي من شأنها أن تدفع بطالبي الرخصة إلى اللجوء إلى طرق غير قانونية للبناء.

يتبين من كل ما سبق ذكره، أن مفهوم المناطق الخاصة والمشمول بالحماية لم يأخذ الإهتمام اللازم من قبل الهيئات المختصة، حيث أنها لا يظهر الفرق ما بين منطقة محمية وغيرها من المناطق الأخرى، وعليه فإنه يجب على الدولة أن تولي إهتماماً بالغاً بهذه المناطق المحمية لأن التفريط فيها يعتبر تهديداً مباشراً للثروة الاقتصادية، والاجتماعية والبيئية، وحتى الحضارية للشعوب.

الهوامش

- 1 - يقتصر دور موظفي وأعيان الغبلت الذين لهم صفة الضبطية على البحث والتحري ومعيينة الجرح والمخالفات لقانون الغبلت.
- 2 - والذي صدر بموجب القانون رقم 20/91 المعدل والمعمم لقانون الغابات.
- 3 - صدر هذا القرار الوزاري المشترك بتاريخ 1996/03/03 وتم بموجبه تعيين 168 ضابط شرطة غابية
- 4 - رفعت مجد عكاشة المرجع السابق ص 51
- 5 - و هذا مساهمة لتطور التشريعي كما الذي عرفه القانون المصري للعمران و الذي وضع لجريمة البناء بدون ترخيص نظماً قائماً بذاته سواء من حيث التجريم أو الإجراءات أو العقاب و يشمل عدة جرائم أخرى مرتبطة برخصة البناء بحد ذاتها مثل: جريمة عدم توقيع المهندس على الرسومات/ جريمة صوف رخصة البناء أو البدء في تنفيذها قبل تقديم وثيقة التأمين / جريمة عدم التجديد الترخيص بعد مضي السنة / جريمة عدم وضع لافتة البيانات عند الشروع في البناء / جريمة الغش في استخدام أموال البناء / جريمة قيام المقاول بتنفيذ مبانى بدون ترخيص / جريمة كعدم إسناد الإشراف على التنفيذ إلى مهندس. أنظر المنجي مجد جرائم المبانى / الإسكندرية 1987.
- 6 - القانون المصري للعمران المادة 22 تنص على أنه: "يعاقب على البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامه لعقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة و غرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل بها بحسب الأحوال و يعاقب بالحبس من ثلاث سنوات إلى خمس سنوات كل من يستغف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإداري رغم إعلانه بها".
- 7 - أنظر المادة 45 القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تنمية.
- 8 - أنظر المادة 95 من المرسوم 07/94
- 9 - مجد السبتي - المرجع السابق ص 91
- 10 - في القانون المصري للعمران: فإن المقاول الذي يقوم بتنفيذ الأشغال بدون ترخيص يعاقب ب 03 أشهر إلى سنة حبس نكدة و غرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها و يشطب من سجل المقاولين و يسحب منه السجل التجاري في حالة العود.
- 11 - Rouyoudé Boubée: OP. CITp 209 - 11.
- نقلا عن مجد سبتي المرجع السابق ص 92.
- 12 - أنظر الملحق - حكم جزائي ضد رئيس البلدية بسبب امتناعه عن تنفيذ قرار تسليم رخصة البناء
- 13 - أنظر المادة 76 مكرر 4 من قانون 05/04
- 14 - ما قبل التعديل لا يمكن إتخاذ أي إجراء من قبل الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إلا بعد تثبيت هذه المحاضر أمل القضاء
- 15 - والتي تنص على أنه: «يمنع كل أشغال تهيئة أو إستغلال مناطق التوسع ومواقع السيلحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية أو القواعد المنصوص عليها في هذا القانون.
- 16 - أنظر المادة 46 من نفس القانون.
- 17 - المادة 91 من قانون 04/98
- 18 - المؤرخ في 1987/12/08 عدد رقم 50
- 19 - الجريدة الرسمية عدد رقم 84 لسنة 2004.