

مقدمة:

إختلفت وضعية الملكية العقارية لاسيما العمرانية منها، في الجزائر حسب الأوضاع و الظروف التي مرة بما، فقد أدت الفترة الإستعمارية لزيادة النزوح نحو المدن، مما ضيق عليها الخناق وزاد من الضغط العمراني فيها، وبذلك صار البحث عن المواقع أمرا حثيما لتحقيق التوسع الملائم، بإنشاء مختلف المشاريع المطلوبة وتلبية الحاجات المتزايدة لسكن، خاصة في ظل الأزمة الاقتصادية والاجتماعية الناجمة عن هذه المرحلة وعن الاستعمار، وبذلك زادت مشاكل العقار الحضري بسبب أزمة السكن والتي تضخمت بفعل رؤوس الأموال والأسواق الاستهلاكية بالمدن، وجرت معه عملية التحضر الكثير من المساوي التي شكلت عوائق متعددة لدراسات العمرانية، وحالت دون تحقيق التنمية المستدامة.

وبذلك عمد المشرع لتحقيق ومراجعة السياسة العقارية المنتهجة وتغييرها معتمدا سياسة التطهير العقاري وتحرير السوق العقارية خاصة العقار الحضري، الذي تزايدت الاستثمار فيه مؤخرا وهو ما سبب ارتفاع في أسعار المباني، وكذا مواد البناء، وبالنتيجة أدى إلى تهرب الأفراد من تحقيق المطابقات، أدى ذلك إلى انتشار للبناء الفوضوي وهنا يفسر الكم الهائل من مخالفات البناء التي انتشرت بصفة كارثية مؤخرا .

ونتيجة لذلك عمد المشرع جاهدا القضاء على هته الظواهر والمخالفات وحماية الأفراد والممتلكات، مما قد ينجم عنها نتائج، وهذا من خلال العديد من النصوص القانونية المتتالية عبر مراحل مختلفة في ظل السياسات العمرانية.

فالغش في مواد البناء وفي انشاءات البناءات في حد ذاتها لم يعد أمرا خفيا، إذ شاع في شتى الأوساط والميادين سواء كان ذلك في إطار الترقية العقارية، أو كان ضمن البناء الفردي ما أصبح يشكل فعلا خطورة على الأرواح والممتلكات، لاسيما إذا لم يكن مدروسا وكان خارج الإطار رخص البناء، أو حتى دون استخراجها، الأمر الذي يزداد سوء إذا ترعرعا في ظل عدم الاحترام شروط التهيئة وإنشاء شبكات سواء بصورة خاصة أو عامة والذي يشتد أكثر مع التجمعات السكنية كما حدث في زلزال بومرداس سنة 2003 الذي نتج عنه كشف الخروقات الصارحة لمبادئ وقواعد التعمير، وفضح التجاوزات الخطيرة التي أودت بأرواح الناس .

وعليه فالتوسع العمراني والأعمال الخاصة بالبناء لها أثر واضح في ضخامة المباني وسرعة إنجازها لاسيما بعد استرجاع قطاع البناء لحيويته وانتعاشه بسبب انسحاب الدولة من القطاع، تاركة المجال للمتعامل الخاص تبعا للتوجه الاقتصادي الجديد، كذلك تضخم مشكل السكن الذي أصبح يعاني منه المواطن الجزائري.

وهذا ما جعل اليوم كل من المقاول والمهندس المعماري والمراقب التقني يرتكبون أخطاء في هذا المجال، لعدم احترام المقاييس والقواعد القانونية سواء عن جهل أو غش أو تقصير بالإضافة لوجود غش في المواد الأولية المستعملة في البناء، خاصة بارتفاع اسعارها كالحديد والاسمنت بالمقارنة مع ارتفاع الطلب ونتيجة عدم احترام مقاييس البناء التقنية والتي ادى بها إلى كثرة الحوادث والمساس بسلامة الافراد وتعرضها للخطر.

وعن أسباب اختيارنا لهذا الموضوع منها ما هو شخصية ومنها ما هو موضوعية ، فأما الاسباب الشخصية وهيا حب الاطلاع ومتابعة جميع المسائل الخاصة بالسكن خصوصا البناء من الناحية القاعدية، كذلك ميولنا لمثل هته المواضيع، وعن الأسباب الموضوعية تكمن في الدور الأساسي الذي يلعبها العقار في انعاش الاقتصاد الوطني وترقية الاستثمار والتنمية المستدامة، كذلك من الجانب الاجتماعي، وهذا كله لا يكون ألا بالمحافظة على الجانب التقني والحماي للمباني المنجزة، كذلك مسألة أخرى وهي الاشكالات التي يثيرها من الجانب العملي المتعلق بتنظيم عمليات البناء بدءا بدراسة البنية التحتية – الأرضية التي سوف يقام عليها البناء - إلى تحليل عينة الأسمنت والتربة ومتابعة المشروع عن طريق أشخاص وهيئات مخولة قانونا بتهته المراقبة التقنية، إلى طرق اجراء الرقابة من خلال القواعد التي اقرها القانون.

وتبعا لما سبق بيانه تكون الإشكالية كالآتي:

إلى أي مدى يمكن أن تكفل الرقابة التقنية للبناء تسليم بناء متكامل خالي من أي عيب ؟ وما هي الهيئات الخاصة بهاته الرقابة ؟ وفي ما تتمثل إجراءاتها .

تنطوي هذه الدراسة على مجموعة من الأهداف تتمثل في أهداف علمية وأهداف عملية :

✓ **أهداف علمية** : نظريا تهدف هته الدراسة إلى الحصول على درجة ماستر في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري كما تحمل في طياتها أهدافا تتمثل في إشباع رغبة الباحث في معرفة محتوى الموضوع – المراقبة التقنية للبناء – وجمع المعلومات والأفكار الخاصة في هذا المجال .

✓ **أهداف عملية :** وهو الجانب التطبيقي بحيث نحاول في هذا الموضوع إفادة الباحثين حول موضوع المراقبة التقنية ، وجعل هذا الموضوع هدفا للمساهمات أخرى ، وكذا أداء الوظيفة التراكمية في البحث العلمي ، فعلى من الرغم أن هذا الموضوع هو تقني إلا أننا نتولنه من الجانب القانوني بالإضافة إلى وضع نظرة مستقبلية لهته الدراسة .

وعن المنهج المتبع لقد اعتمدنا في هذا الموضوع على استخدام المنهج التحليلي والذي يظهر جليا في تحليل النصوص القانونية المنظمة من قبل المشرع الجزائري في موضوع المراقبة التقنية ، كذلك قد استعنا في هته الدراسة بالمنهج الوصفي الذي له دور بارز من خلال سرد المفاهيم التي لها صلة بهذا الموضوع مثاله مفهوم المراقبة التقنية ، بيان خصائصها ... وغيرها ، والتي بالضرورة تلعب دورا هاما في فهم الموضوع بصورة أفضل كذلك ابراز الصلة بين العموميات والجزئيات .

وعن الدراسات السابقة للموضوع لم يحظى هذا الموضوع بالدراسة الكافية من قبل الباحثين في الجزائر ، حيث سجلنا اثناء اعدادنا لهذه الدراسة ، مذكر ماجستير سجي حماني ، الرقابة التقنية للبناء ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر 01 ، الجزائر ، 2008/2007 . إلا أن هته المذكرة لم تتناول الرقابة بجميع جوانبها القانونية ، بل ركزت على جانب رخصة البناء ، كذلك الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء ولم تدرج أي هيئة أخرى في دراستها لرقابة ، ومثالا على ذلك مكاتب الدراسات الخاصة .

وأما بالنسبة لصعوبات التي واجهتنا اثناء عملية البحث في هذا الموضوع لقة في المراجع والمصادر بل وندرة في الكتب التي تناولت الرقابة التقنية للبناء باعتباره موضوع جديد ولم يتم تكرار هذا العنوان في الدراسات السابقة في الجزائر ، كما واجهتنا عدة صعوبات للحصول على المعلومات من الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للشرق مقرها قسنطينة كذلك مخبر الأشغال العمومية ومواد البناء ، وندرة في توثيق المعلومات بملاحق بحجة أنها وثائق شخصية خاصة بالزبائن .

وبناء على ما سبق وللإجابة على الإشكالية المطروحة سلفا ارتأينا إلى تقسيم خطة عملنا كالآتي :

✓ الفصل الأول: ماهية المراقبة التقنية .

✓ المبحث الأول : مفهومها .

✓ المبحث الثاني : الهيئات الخاصة بالمراقبة التقنية .

✓ الفصل الثاني : إجراءات المراقبة التقنية

✓ المبحث الأول: الاستشارة التقنية للبناء

✓ المبحث الثاني : اتفاقية المراقبة التقنية.