

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة العربي التبسي - تبسة



كلية الحقوق والعلوم السياسية

الرقم التسلسلي:/ 2017

قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي (ل م د)
دفعه: 2017

تخصص: تنظيم إداري

بعنوان:

الأجهزة المختصة بالرقابة على أعمال البناء
في التشريع الجزائري

جامعة العربي التبسي - تبسة
Universite Larbi Tébessi - Tebessa

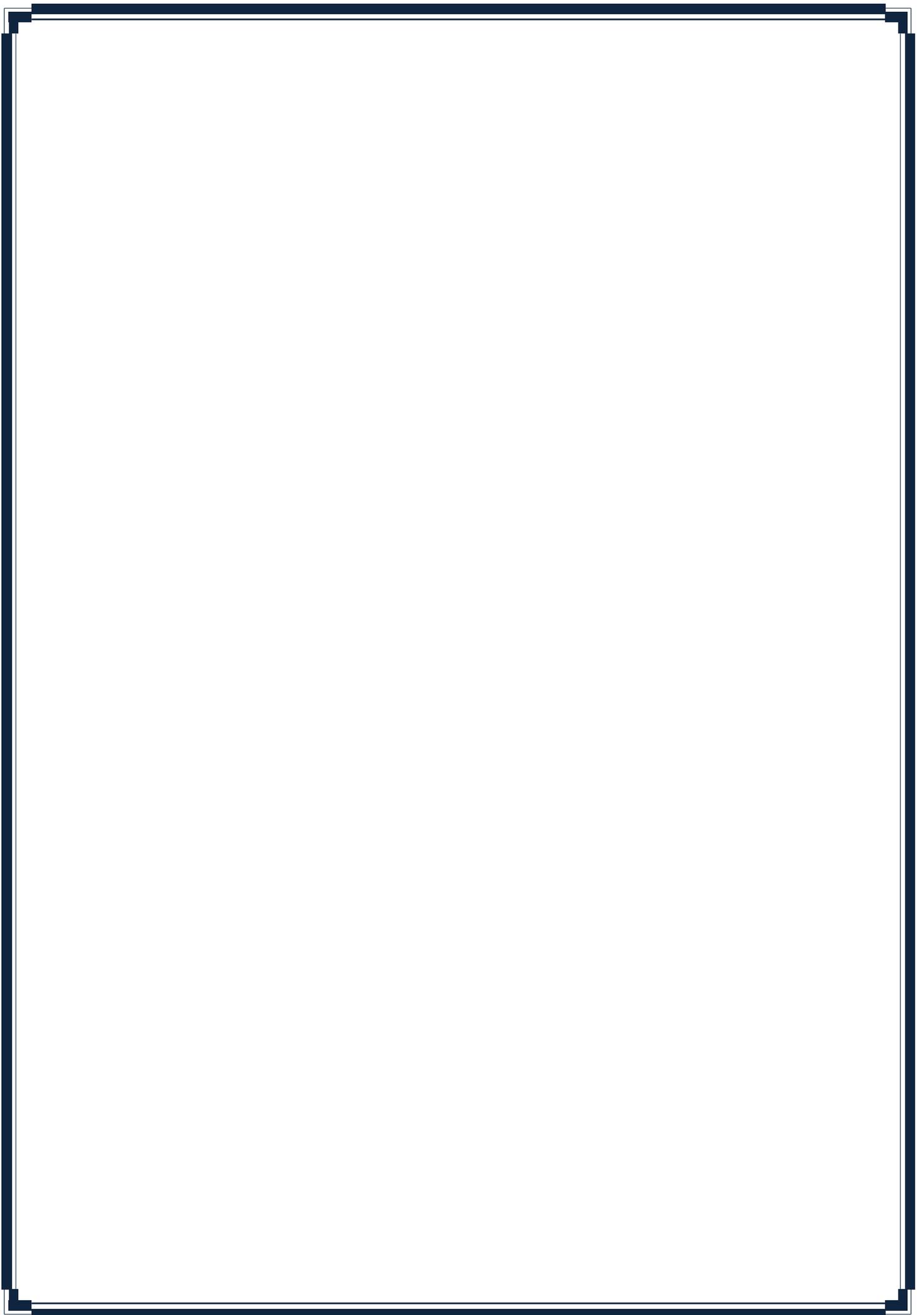
تحت إشراف:
أ. وهيبته بن هنيته

من إعداد الطالب:
محفوظ رضاني

اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
عبد الرحمن بريك	أستاذ مساعد أ	رئيسا
وهيبته بن هنيته	أستاذ مساعد أ	مشرفا
هدى عزاز	أستاذ محاضر ب	مناقشا

السنة الجامعية: 2016 / 2017



كلية الحقوق والعلوم السياسية

الرقم التسلسلي:/ 2017

قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي (ل م د)
دفعه: 2017

تخصص: تنظيم إداري

بعنوان:

الأجهزة المختصة بالرقابة على أعمال البناء
في التشريع الجزائري

جامعة العربي التبسي - تبسة
Universite Larbi Tébessi - Tebessa

تحت إشراف:
أ. وهيبته بن هنية

من إعداد الطالب:
محفوظ رمضاني

اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
عبد الرحمن بريك	أستاذ مساعد أ	رئيسا
وهيبة بن هنية	أستاذ مساعد أ	مشرفا
هدى عزاز	أستاذ محاضر ب	مناقشا

السنة الجامعية: 2016 / 2017

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَإِذْ يَرْفَعُ إِبْرَاهِيمُ الْقَوَاعِدَ مِنَ الْبَيْتِ وَإِسْمَاعِيلُ رَبَّنَا تَقَبَّلْ
مِنَّا إِنَّكَ أَنْتَ السَّمِيعُ الْعَلِيمُ ﴿١٢٧﴾

شكر وعرافان

بعد شكر الله عز وجل أولاً

أتقدم بكل عبارات التقدير والاحترام إلى الأستاذة وهيبة بن هنية

التي ثقّلت مشكورة بالإشراف على هذه المذكرة، وشجّعتنا على البحث

من خلال توجيهاتها القيمة أثناء فترة البحث فلها مني كل الشكر الخالص.

كما أتقدم إلى جميع الأساتذة الكرام بالشكر الجزيل على ما قدموه لنا من إجابة وإفادة..

كما نشكر بوجه التحديد لجنة المناقشة على قبولها مناقشة هذه المذكرة وتوجيهاتهم.

كما أتقدم كذلك بالشكر الخالص للأستاذة عثمانية مريم لما قدمته لي من مراجع بحثية

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى كل من الأوفياء الكرميين

ولكافة الأسرة وبالخصوص الأبناء _ أنس ، ريتاج ، كوثر

ولكافة الزملاء ولكل من ساعد على إنجاز هذا العمل

لكل هؤلاء أهدي ذلك

مقدمتہ

واكب المشرّع الجزائري مستجدات الاهتمام بالمجال العمراني، من خلال الاهتمام الذي أولاه لميدان البناء قصد الحصول على نسيج عمراني متناسق محافظ على الرونق الهندسي، ولتحقيق إنجازات الإنماء الاجتماعي والاقتصادي للمناطق المستهدفة للتعمير والبناء. تبلورت الإصلاحات العامة التي جاء بها دستور 1989 في تغير سياسة الدولة الجزائرية في ميدان حركة العمران بإصدار أول نص قانون يجسّد استراتيجية البناء والمتمثل في القانون (29/90 المؤرخ في 18/11/1990) المتعلق بالتهيئة والتعمير.

غير أن ما خلفه كل من زلزال الشلف (الأصنام) 1980 وفيضان باب الواد 2001 وزلزال بومرداس 2003، وفيضان غرداية 2008، مما أدى إلى إحداث ضرر بالمباني والأرواح نتيجة الانهيارات الكاملة للسكنات رغم أنها حديثة التشييد، وانتشار البناءات الفوضوية على المستوى الوطني تبين ضعف التشريعات المتعلقة بالعمران.

وغياب الرقابة الصارمة من طرف السلطات على أعمال البناء، ونتيجة لذلك فقد قام المشرّع بإعادة النظر في السياسة المنتهجة والمنظمة للعمران وهذا بإصدار القانون 05/04 المؤرخ في 04 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث جاء كمنظومة متكاملة لضمان إقامة محيط عمراني يتماشى والمواصفات الدولية، من خلال فرض جملة من القيود على تشييد البنايات.

إذا كان الحق في البناء أي حرية المالك في استعمال ملكيته هو الأصل وهذا تطبيقا للمبدأ الدستوري المنصوص عليه بالمادة 52 من الدستور الجزائري 1996/11/18، حيث تضمن " الملكية الخاصة مضمونة " فإن الاستثناء هو أن هذه الحرية مقيّدة بضوابط المحافظة على النظام العام العمراني، لأن أي بناء في محيط عمراني يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد الإدارية والميدانية والتقنية المحددة مسبقا يفرضها المشرّع وتضمنها الرقابة الصارمة التي تمارسها اللجان، والتي من شأنها تعزز وتضمن تطبيق هاته التشريعات وتحقيق الهدف من القوانين العمرانية ويتجلى ذلك من خلال من الرقابة التي

تمارسها لجان محلية ووطنية باستخدام وسائل وأساليب إدارية وتدخل رقابة تقنية وقضائية للحد من المخالفات في مجال البناء.

■ **وتكمن أهمية الموضوع:** في كون أن المشرع الجزائري سنّ ترسانة من القوانين والمراسيم المطبقة لها في المجال العمراني.

- تسليط الضوء على ما جاء به المشرع الجزائري من خلال التعديلات الكثيرة المستحدثة بدءا من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الذي يُعد أول نص قانوني الذي يُجسد التهيئة والتعمير بمفهومه الحديث إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير.

- التعرف على الأجهزة المختصة بالمراقبة لأعمال البناء ودورها في ضبط أعمال البناء.

- الرقابة المُسلّطة على أعمال البناء ليظهر على مدى تحكم الجهات الإدارية المختصة في تطبيق النصوص المتعلقة بالتهيئة والتعمير وتجسيدها على أرض الواقع للحد قدر الإمكان من البناءات غير القانونية التي تنعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية.

- حالة العمران ومشاكله وخاصة في السنة الماضية 2016 وما يُعرف بحادثة العاشور، حيث سجّل انهيار عمارتان بأكملهما، وبعدها انهيار تربة بجانب مطعم ببراقى بالعاصمة واللذان أخلطتا كل الأوراق من طرف الخبراء الجزائريين، معتبرين المتسبب في ذلك يرجع لغياب الرقابة الصارمة في ظل الاستعجالية في التصميم والبناء والتي أبرزت العديد من الأخطاء.

- فالرقابة المسلطة على أعمال البناء تبدأ من المستوى المحلي وصولا إلى المستوى الوطني قصد تحقيق محيط مبني محققا بذلك النظام العام العمراني.

- وللحد من الأعمال المخالفة للبناء فإن المشرع الجزائري شدد العقوبات الصارمة بإصدار قانون التسوية 15/08 والذي يتضمن 19 مادة عقابية وهو في الأصل متعلق بتسوية تحقيق مطابقة البناءات.

■ أما دوافع اختيار الموضوع فتتمثل في:

- . دوافع ذاتية: موضوع الدراسة بعدما تم اقتراحه من طرف الإدارة تم قبولي له، لأنه يناسب اختصاصي المهني، كذلك الرغبة في البحث في المجال العمراني.
 - . دوافع موضوعية: تسليط الضوء على ما جاء به المشرع الجزائري من خلال التعديلات الكثيرة المستحدثة بدءا من قانون 19/15 المتعلق بعقود التعمير.
 - الأهمية البالغة التي أولاها المشرع للتشريعات المتعلقة بالعمران.
 - البحث في العوائق التي حالت دون تجسيد التشريعات العمرانية ميدانيا.
 - اهتمام السلطات العامة بتنظيم العمران والتهيئة العمرانية لما له من أهمية اقتصادية بالنسبة للأفراد والمنفعة العامة في مجال مسايرة تطور العمران.
 - كون تسيير حركة البناء ومراقبته وفقا لقواعد مرسومة مسبقا لضمان صلاحية المباني من الناحية الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية.
- ومن خلال ما سبق ذكره نطرح الإشكالية الآتية:

إلى أي مدى نظم المشرع الجزائري تدخل اللجان الإدارية والتقنية كأجهزة لمراقبة أعمال البناء؟

ومن هذه الإشكالية تتفرع تساؤلات فرعية :

- ما هي الطبيعة القانونية للأجهزة المراقبة للبناء في الجزائر؟
- ما نوع الرقابة التي تمارسها هاته الهيئات؟
- هل إحداث لجان وطنية لمراقبة عقود التعمير من طرف المشرع وضع حدًا للمخالفات في مجال البناء؟

وللإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي الذي يعتمد على الاستنباط والتحليل والتفصيل، وذلك من خلال تحليلنا للنصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة لأن أغلبها جاءت بمراسيم تنفيذية متفرقة.

- **الهدف من الدراسة:** تسليط الضوء على القوانين والتنظيمات التي تناولت الأجهزة المختصة بالرقابة على أعمال البناء، وهذا لكون أعمال البناء من أعمال التعمير والتي تحتوي على جانب تقني غامض ومُبهم، حيث تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق ما يلي:
 - التقرب أكثر من الرقابة الممارسة على أعمال البناء وكيفية تنظيمها وممارستها في الواقع .
 - تحليل العلاقة الموجودة بين عمليات البناء والأجهزة الرقابة المختصة.
 - التطرق لأهم القوانين التي تنظم الأجهزة المراقبة لأعمال البناء في التشريع الجزائري.

■ **أما فيما يخص الدراسات السابقة:** نظرا للصعوبة في موضوع الدراسة لكونه يحتوي على جانب تقني كبير من جهة ومن جهة أخرى التعديلات من حين إلى آخر، وخاصة الكم الهائل من المراسيم التنفيذية المنفرقة، ونقص في المؤلفات والدراسات المعالجة للموضوع، وبالتالي لم يتم العثور إلا على بعض المؤلفات وبعض الأطروحات:

- عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 2005/2006.
- استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص القانون العقاري، جامعة باتنة، 2014/2015.
- الرقابة الإدارية في مجا التهيئة والتعمير، عادل عميرة، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري، جامعة ورقلة، 2013/2014.
- حيث أن هذه الدراسات تركزت في مجملها على الآليات والهيئات الممارسة للرقابة.

■ أما الصعوبات التي واجهت الدراسة:

- النقص الكبير في المراجع المتخصصة.
- ضيق الوقت لبحث يتعلق بشق كبير منها ما هو إداري ومنها ما هو تقني، يستعدي التعمق أكثر.

● كثرة النصوص التنفيذية للقانون 29/90 المعدل والمتمم القانون 15/08

وعلى أساس موضوع الدراسة تم إدراج محتوى البحث على مقدمة وفصلين:

➤ الفصل الأول: لجان الرقابة الإدارية في مجال البناء.

■ مبحث أول: اللجان المراقبة للبناء على المستوى المحلي.

■ مبحث ثاني: اللجان المراقبة للبناء على المستوى الوطني.

➤ الفصل الثاني: لجان الرقابة التقنية للبناء وجزاءات المخالفة العمرانية.

■ مبحث أول: هيئات ولجان الرقابة التقنية للبناء.

■ مبحث ثاني: الرقابة القضائية المقررة للمخالفة العمرانية.

وأخيرا وليس آخرا التوصل إلى خاتمة تضمنت مجموعة من النتائج والاقتراحات.

الفصل الأول

لجان الرقابة الإدارية في مجال البناء

من خلال الاهتمام التشريعي الذي أولاه المشرع الجزائري لتنظيم حركة العمران، وفي ظل بسط الرقابة على عملية البناء قصد مكافحة المخالفات المتعلقة بالتعمير عمد المشرع الجزائري إلى فرض رقابة متزامنة مع الأشغال منذ البدء فيها إلى غاية انائها للتحقق من مدى مطابقتها للرخص الممنوحة بشأنها مستخدما أجهزة رقابية لكونها الضامنة لاحترام قواعد العمران وبالرجوع إلى نص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي سنة 2006 يُحدّد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة¹. حيث يقصد بالمراقبة في مفهوم هذا المرسوم التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية التي تُثبت ترخيص الأشغال التي شرع فيها أو مطابقة لهذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة. وبالانتقال إلى المادة 07 من المرسوم المذكور أعلاه نصّت بصريح العبارة على الوجوب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة.

كما تعددت النصوص القانونية التي تحدد الأجهزة المكلفة بعملية المراقبة في المجال العمراني، فأعطى المشرع الجزائري للجماعات المحلية الصلاحيات التي تسمح لها بضمان المسؤولية الكاملة لتسيير الأقاليم التابعة لها²، فبعد قيام الإدارة بالرقابة القبلية ومن أجل احترام القوانين الخاصة بالتعمير منحها آلية أخرى عن طريق قواعد الضبط الإداري في المجال العمراني، وهذا ما نجده في نص المادة : 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 تحدثت عن الموكل لهم بالرقابة في مجال التعمير والمعاينة،

¹ - مرسوم ت رقم 55/06 مؤرخ في 30 جانفي 2006 ؛ يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة. (ج ر)، ع: 06 مؤرخ في 05 / 02 / 2006 معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 (ج ر)، ع: 61 مؤرخة في 25 / 10 / 2009.

² - عبد القادر خليل، البلدية في مواجهة تحدي التسيير والهندسة الإقليمية، درا القصبة، الجزائر، 2001، ص 31.

كذلك استحدث المشرع لجنة تمارس اختصاصها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 155/09¹ وسمّاها بلجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها.

ولأنّ أعمال البناء من أعقد النشاطات وهذا لوجود جانب تقني كبير فيها يتسم بالغموض والإبهام. ولدراسة أجهزة الرقابة الإدارية بما لها من الأهمية بمكان نظرا للحالة المزرية التي يعرفها العمران في الجزائر ولكون هذه الأجهزة الرقابية التي تعتبر الضامنة لاحترام قواعد وتنظيمات العمران،

وبهذا يمكن تقديم تعريفي لكل من البناء وأعمال البناء كالتالي:

عرّفت المادة 2 من القانون 15/08: " البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات." ولتحديد تعريف البناء بدقة جاء تعريفها في المادة 03 من القانون رقم 04/11 بأن " البناء هو كل عملية تشييد بناية و أو مجموعات بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"، المشرع الجزائري هنا ضبط مصطلح البناء على أنه عملية تشييد بناية أو بنايات.

والبناء بالمفهوم القانوني: يجب أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها من الطوب الأحمر أو الحجارة أو الإسمنت المسلح، والمواد المتماسكة الخاصة بالبناء تتشكل عن طريق خلط ومزج مواد البناء من إسمنت ورمل وحصى وماء وحديد بنسب معيّنة.

ويقصد بإقامة أعمال البناء: إقامة الأسوار والسيجات والشرفات والمطلات وغيرها ما يلحق بالبناء الأصلي، وتشمل الأعمال التالية: التوسيع، التعلية، الترميم، التهيئة، التعمير

¹ - المادة : 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155 / 09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنّتي الدائرة والطعن في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها (ج ر رقم: 27 ، ص 37).

سنتطرق إلى اللجان المكلفة بالرقابة على المستوى المحلي في المبحث الأول واللجان المراقبة للبناء على المستوى الوطني في المبحث الثاني.

المبحث الأول: اللجان المراقبة للبناء على المستوى المحلي

تعددت الجهات الإدارية التي أوكل المشرع الجزائري لها مهمة الاختصاص بالرقابة على أشغال البناء، فبعد كارثة زلزال 21 ماي 2003 (بومرداس) اضطر المشرع إلى التعديل الذي أحدثه، والمتمثل في القانون 05/04 المؤرخ في 14 جويلية 2004 المعدل والمتمم لقانون 29/90، وفي هذا الإطار كرّس تكثيفا للرقابة على التعمير ومعاينة الأشغال وتقصى المخالفات وهذا ما جاءت به المادة 73 من قانون 29/90¹ " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية... " وصياغة المادة سألقة الذكر نصّت على سبيل الإمكانية ويمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي " والتعديل الذي جاء به القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 جعل المسألة وجوبية " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي " وتمّ إعفاء الوالي من هذه المهمة لأن المعاينة الميدانية من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وأعضاء لجنة المعاينة الميدانية، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال :

- **المطلب الأول: اللجنة البلدية المراقبة للبناء (ر م ش ب كسلطة ضابطة للبناء).**
- **المطلب الثاني: لجان المعاينة الميدانية.**
- **المطلب الثالث: لجنتي الدائرة والطعن الولائية.**

¹ - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير (ج ر)، ع: 52 مؤرخة في 1999/12/02 معدل ومتمم بالقانون رقم 05/04 ومؤرخ في 14 أوت 2004، (ج ر)، ع: 51 مؤرخة في 2004/08/15.

المطلب الأول: اللجنة البلدية المراقبة للبناء (ر.م.ش. كسلطة ضابطة للبناء).

في إطار سلطة الضبط الإداري العام، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم باتخاذ التدابير الوقائية لأجل الحفاظ على سلامة وأمن الأشخاص، فله أن يأمر بهدم الجدران أو المباني أ، البنايات كما له أن يرخص بذلك في الظروف العادية، وبذلك منحه القانون صلاحية منح الكثير من الرخص¹ في إطار الرقابة القبلية في عملية البناء، حيث يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة البنايات المرخص بها² سواء أكان ذلك عن طريق اتخاذ التدابير والقرارات للقيام بعملية المراقبة بمتابعة للأشغال أثناء التنفيذ أو بمراقبته للأعمال المتعلقة بالبناء عن الانتهاء منها أو بالأمر بالهدم بإجراء ردي للمخالف للبناء على مستوى إقليم بلديته، وسنتطرق إلى الحالات التي تدخل ضمن اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبته لعملية البناء بصفته سلطة ضابطة لحركة الأنشطة العمرانية من أجل إحداث توازن بين حق الأفراد في التصرف في ملكياتهم وتحقيق المصلحة العامة العمرانية للمحافظة على النظام العام العمراني.

وسنتطرق البحث إلى اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبته تشييد البنايات المرخص لها من خلال ثلاثة فروع في الفرع الأول؛ متابعة الأشغال أثناء التنفيذ. الفرع الثاني؛ مراقبة الأعمال عند الانتهاء. وفي الفرع الثالث؛ الأمر بالهدم كإجراء للمخالف لعملية البناء.

الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي (كسلطة ضابطة للعمران).

البلدية : هي جماعة إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يدير البلدية هيئات ؛ رئيس م.ش.ب؛ والمجلس الشعبي البلدي يتشكل من أعضاء، لجان دائمة ومؤقتة منها لجنة التهيئة والتعمير.

¹ - أ، صليح سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دراسات قانونية ، ص 298.
² - المادة 115 من قانون البلدية 01/11 ، المؤرخ في 2011/06/22، (ج ر) ، ع: 37 الصادرة في : 2011/07/03.

أولاً: سلطة مانحة لرخصة البناء:

المادة 95 من قانون البلدية رقم 11-10 بمقتضاها منح لرئيس م.ش.ب سلطة منح الرخص المتعلقة بالتعمير حيث تنص " يسلم رئيس م ش ب رخص البناء.. حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بها" وبالرجوع إلى المادة 65 من القانون 29/90 ؛ يفصل رئيس م.ش.ب في طلبات رفضه البناء تارة بصفة ممثلاً للبلدية لجميع البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع إلزامه بإطلاع الوالي نسخة من رخصة البناء وبلغ إلى صاحبة خلال 20 يوماً الموالية لإيداع الطلبات وبالتالي يترتب على منح رئيس م.ش.ب الصفة في تسليم هذه الرخصة كممثل للبلدية خضوعه للوصاية الإدارية من طرف الوالي¹. أما بصفة ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع خضوعه للسلطة الرئاسية للوالي².

ثانياً: سلطة منح رخصة التجزئة:

المادة 95 من قانون البلدية 11/10 يتبين أن اختصاص رئيس م.ش.ب في منح رخصة التجزئة وكذلك المادة 05 من القانون 29/90. يفصل رئيس م.ش.ب في طلبات رخصة التجزئة ممثلاً للدولة.

في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يجب موافقة الوالي بصفته ممثلاً للولاية في جميع الاقتطاعات والبناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع الإطلاع الوالي على نسخة من الرخصة.

¹ - محمد الصغير يعلي، تسليم رخص البناء في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة تبسة، ع:01، 2007، ص ص 28-30.
² - محمد الصغير يعلي، المرجع نفسه.

ثالثا: سلطة منح رخصة الهدم:

اختصاص أصيل لرئيس م.ش.ب حسب المادة 68 من القانون 29/90 وكذا المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تنص على ما يلي : "يسلم رئيس م.ش.ب رخصة الهدم..." مع إلصاق رئيس م.ش.ب لوصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر م.ش.ب خلال فترة تحضير هذه الرخصة¹.
ويمنح رئيس م.ش.ب قرار بالموافقة بعد رأي الشُّبَّاك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية.

رابعا: منح شهادة التعمير:

حسب المادة 03/03 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 تنص على : " تسلم شهادة التعمير ومطابقة المعلومات من طرف رئيس م.ش.ب المعني.
رئيس م.ش.ب هو الجهة الوحيدة التي خوّل لها القانون منح هذه الشهادة. وتمّ استحداث بطاقة المعلومات في التعديل المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 15/19 ولا تحل محل شهادة التعمير.

خامسا: البت في طلب شهادة التقسيم: المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 يتم تحضير طلب شهادة التقسيم... بنفس الأشكال المنصوص عليه في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء.

سادسا: منح شهادة المطابقة: المادة 64 من المرسوم رقم 15/19 منحت الاختصاص لإلا لرئيس م.ش.ب أما المادة 75 29/90 نجد الاختصاص تسليم شهادة المطابقة لرئيس م.ش.ب والوالي لكن بعد التعديل الأخير نحد الاختصاص أصيل برئيس م.ش.ب.

¹ - انظر المادة 74 - 75 من المرسوم التنفيذي 15/19. المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها (ج ر)، ع: 07، بتاريخ 2015/02/22.

الفرع الثاني: متابعة الأشغال أثناء التنفيذ.

حتى تتمكن الجهة الإدارية المختصة بممارسة اختصاصها بمراقبة الأشغال أثناء التنفيذ، فإنه يقع على عاتق المرخص له " صاحب أعمال البناء " إعلام رئيس المجلس الشعب البلدي المختص إقليميا بالبدء في مباشرة أشغال البناء.

وتحديد التاريخ الفعلي لانطلاق في المشروع، ومن هنا تقدر بسط الإدارة للمهمة الرقابية من خلال الزيارة للبيانات المراد تشييدها وطلب المستندات والوثائق المتعلقة بها، وسنوضح ذلك من خلال :

أولاً: التزام المرخص له بإعلان فتح ورشة البناء.

بعد إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف المرخص له للبدء في الأشغال المتعلقة بالبناء وهذا بمقتضى تصريح بالانطلاق في الأشغال وفقاً للنموذج يعدّه وزير المكلف بالتعمير وبالمقابل يتحصل هذا الأخير على وصل استلام يثبت أنه قام بهذا الالتزام وفقاً لما نصّت عليه المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك معدّل ومتمم¹، حيث ألزمت المادة 51 من المرسوم نفسه أن المستفيد يوضع لافتة مرئية من الخارج خلال المدة الكاملة لعمل الورشة وتوضيح اللافتة ما يلي:

- مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوعية البناء.
- تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء أشغال المشروع.
- اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 176/91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم.. (ج ر) ع: 26 مؤرخة في 1991/06/01 معدّل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07. (ج ر)، ع: 01 مؤرخة في 2006/01/08، معدّل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 مؤرخ في 22 سبتمبر 2009. (ج ر)، ع: 55 مؤرخة في 2009/09/27.

ولتسهيل عملية المراقبة نصّت المادة 56 من القانون 15/08¹ المتعلق بمطابقة البناءات فإن على المستفيد من رخصة بناء إعلام السلطات المختصة بالشروع في الأشغال وهنا السلطات المختصة تتمثل في؛ رئيس المجلس الشعبي البلدي لأنه هو صاحب الاختصاص في مراقبة أعمال البناء وأضافت المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 إلزام المستفيد من الأشغال خلال فترة عمل الورشة بوضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم توضح مراجع رخصة البناء.

والغرض من ذلك هو الإعلام عن تطبيق قوانين التعمير والبناء، وأحكام الهندسة المعمارية وكذا إعلام الغير من الاطلاع على كافة البيانات الخاصة بالرخصة (عقد التعمير حسب التعديل المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 والذي استبدل تسمية الرّخص والشهادات بعقود التعمير).

والغرض من ذلك هو تمكين الجهة الإدارية من ممارسة الرقابة أثناء عملية التنفيذ للأشغال وهو في الوقت نفسه يمكن المستفيد من المشروع الاستفادة بالربط بمختلف الشبكات لبنائته وهذا حسب نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السابق الذكر " لا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة وهو ما يجسّد الدور الرقابي فعليا، كما أنه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب عند الاقتضاء بلا مقابل من مصالح الدولة المكلف بالتعمير على مستوى الولاية اجراء دراسة لرخص البناء التي لديه بشأنها صلاحية الفصل وهذا حسب نص المادة 53 من المرسوم المذكور أعلاه وعليه يمكن القول أن صاحب البناءة محل المراقبة المستمرة من قبل السلطة الإدارية.

¹ - القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008. يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، (ج ر)، ع: 44 لسنة 2008.

ثانيا: إلزامية القيام بالزيارات الميدانية

أوجب المشرع الجزائري في نص المادة 73 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل بموجب القانون رقم 04-05 على أنه " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع على عليه في أي وقت".

فالمادة بعد التعديل أصبحت الزيارة الميدانية وجوبية وقبل التعديل كانت جوازية من اختصاص كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ومن باب تشديد الرقابة على المخالفات والتجاوزات في مجال التعمير أغلق الباب أمام تهاون رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتحججهم بعدم وجوب المعاينة¹ وبالتالي أصبح اختصاص سلطة إدارية محلية محل التزام بالقيام بزيارة البنايات في طور الإنجاز وفي لجنة العمل الإداري " الزيارة الميدانية " تعني المعاينة والتحقق والتدقيق في أعمال البناء محل البحث.

والمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 تحدثت عن الزيارة باستعمال المصطلح القانوني " المراقبة " حيث تنص ما يلي ؛ يمكن أن تتم المراقبة المنصوص عليها المادة 05 أعلاه نهارا وليلا وأثناء أيم الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي.

وأضافت المادة 09 من المرسوم نفسه أن تتم المراقبة حسب جدول زمني للزيارة بعده كل من:

¹ - عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، ط1، 2001، ص 148 .

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية وتبليغ نسخة من الجدول الزمني إلى مدير التعمير والبناء وإلى الوالي المختصين إقليميا.

2- مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح التعمير وتبليغ نسخة من الجدول الزمني إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالتعمير على أنه يمسك سجل لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات وهذا حسب المادة 10 من المرسوم المذكور أعلاه.

وأن تكون الزيارة وفقا للأوقات المسموح بها قانونا أي أن لا تكون قبل الخامسة صباحا ولا بعد الثانية مساء. وأنه أثناء القيام بالزيارة قد يطلب من المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع الوثائق التي تسلّمها السلطة المختصة¹ وهي التصريح بفتح الورشة رخصة البناء- رخصة الهدم عند الاقتضاء.

وإذا كان يملك الوثائق وتتطابق مع الأشغال لا يحررون محضر بذلك، وأما العكس فإنه يتم تحرير محضر مخالفة (كشروط جوهرية) في عملية المراقبة.

ثالثا: الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

ويترتب على الزيارة الميدانية لموقع أشغال البناء التأكد من الإنجاز الذي يقوم به صاحب المشروع أرض يمثله أن يكون مُرخصا قانونا أي حائز على رخصة بناء، وهذا تفاديا لتداخل الرقابة ومعاينة البناءات الفوضوية.

الالتزام بمدة الرخصة باعتبارها تصدر على شكل قرار إداري له مدة قانونية محددة ينتهي بها الأثر القانوني.

¹ - المادة : 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55.

يمكن للسلطة الإدارية مراقبة إنجاز مشاريع البناء وفقا لمواصفاتها التقنية¹. وآجالها القانونية باعتبارها سلطة رقابة وضبط إداري.

وطبقا للمادة 05، 02/06 من القانون 15/08 تصبح رخصة البناء غير صالحة². إذا لم يشرع المرخص له في البناء في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ استلامها.

وفي حالة إذا ما شرع في تنفيذ الأشغال بناء على رخصة بناء فيجب التأكد من مدى احترام المرخص له الاحكام والمواصفات المتعلقة بالبناء.

كما تبدو سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخص البناء فله سلطة إصدار قرار الهدم سواء في الظروف الطارئة محافظة على النظام العام أو في الظروف العادية ورئيس المجلس الشعبي البلدي هو من يمنح الرخص ويراقب مدى احترامها للقواعد العامة للتعمير أو المخططات وبالتالي فسلطاته مقيّدة في مجال المحافظة على النظام العام العمراني.

الفرع الثالث: مراقبة الأعمال عند الانتهاء

يقع على عاتق المرخص له بالبناء بالتصريح بانتهاء الأشغال حيث يمكن هذا التصريح الجهة الإدارية المختصة من القيام بالمعاينة ومنح شهادة المطابقة وبالرجوع إلى المادة 56 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء ليسلم له شهادة المطابقة" وبالنظر إلى المادة 3/57 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 وضعت على عاتق كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والمصلحة المكلفة بالتعمير على

¹ - عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 2006/2005، ص 651.

² - المادة 06 من القانون 15/08 سبق ذكره.

المستوى الولاية التزاما بالحلول وجوبا محل المرخص له الذي لا يبادر باستصدار شهادة المطابقة رغم حلول أجل طلبها.

هنا يبدو التزام قانوني يقع على السلطة الإدارية المختصة باعتبارها سلطة ضبط إداري هو موكل لها مهمة الرقابة المستمرة إما أن يكون وقائي أو ردعي، ومن خلال ما سبق سنتطرق إلى :

أولاً: التصريح بانتهاء الأشغال

إن إيداع التصريح يتم بمقر المجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناء وهذا من خلال إعلام المرخص له بالبناء بأنه قام بالانتهاء من الأشغال وفي مهلة 30 يوما من انتهاء أعمال البناء ويقدم التصريح في نسختين والتصريح يعد بمثابة طلب استصدار والحصول على شهادة المطابقة¹.

فالرقابة المختصة من خلال أعمال البناء الهدف منها هو مدى تطابق هذه الأشغال مع قانون التهيئة والتعمير هذا من جهة، ومن جهة أخرى تحقيق مواصفات رخصة البناء باعتبارها المصدر المباشر².

ثانياً: استصدار شهادة المطابقة

شهادة المطابقة أدرجها المشرع الجزائري بعنوان عقود التعمير وهذا حسب المرسوم التنفيذي رقم 19/15³ الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها. وبالتالي فهي أهم وسيلة رقابية بعدية تقدر فيها الإدارة لممارسة الرقابة اللاحقة وبالرجوع إلى المرسوم المذكور أعلاه نجده أدرج القسم الثاني فيه تحت عنوان دراسة شهادة المطابقة وتحديدًا من المواد 63

1 - المادة: 57 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السابق الذكر.

2 - ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008، ص 74.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير تسليمها (ج ر) ع : 07 بتاريخ 2015/02/22.

إلى 69 حيث جاء في نص المادة 63 تطبيقاً لأحكام المادة 75 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

والمادة 64 من المرسوم السالف الذكر نصّت على أن تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو من طرف الوزير المكلف بالعمران" وبالتالي أصبح تسليم شهادة المطابقة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه وهذا لكونه سلطة ضابطة في المجال العمراني.

المرسوم، إذ أن الحصول على هذه الشهادة تمنح الحق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية كما نصّت عليه المادة 61 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بحيث يمنع أي ربط دون الحصول عليها¹.

في حالة بناية ذات استعمال سكني يقدم المستفيد تصريحاً يشهد فيه على الانتهاء من الأشغال، أما في حالة التجهيزات والبناءات المستقبلية للجمهور وذات الاستعمال السكني الجماعي يقدم محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) إن المطابقة تخص مطابقة الأشغال منح الرخصة المسلمة (إقامة البناية، مقاسها، استعمالها، واجهاتها...).

أما في حالة عدم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط والأجال المطلوبة فإن عملية المطابقة للأشغال تجري وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

¹ - المادة: 61 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها (ج ر) ع: 44.

أما عن كيفية التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المتضمنة للمواصفات الخاصة برخصة البناء فإنه يتم عن طريق لجنة مراقبة المطابقة وحسب المادة 67 من المرسوم 19/15 فإنه تجتمع اللجنة لمراقبة المطابقة والتي تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية ومصالحة التعمير على مستوى الدائرة بحيث يتم استدعاء هذه اللجنة من طرف رئيس اللجنة الممثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 15 يوما بعد إيداع التصريح وانتهاء الأشغال عن الاقتضاء والقيام بالإخطار بإجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل يتم من خلاله إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء، بعدها يتم تحرير محضر الجرد فورا عملية مراقبة المطابقة يبين فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت.

حيث أقر المشرع الجزائري جواز التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وكيل القسم الذي للبناء فقط في حالة غياب بقية المصالح.

والجديد الذي جاء به المرسوم 19/15 المذكور سابقا أن تسليم شهادة المطابقة في آجال 08 أيام ابتداء من تاريخ الخروج (المعينة قصد المطابقة) كما يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الأجال المذكورة في قرار رخصة البناء، كما يمكن لصاحب الطلب في حالة رفضه تسليمه شهادة المطابقة الطعن لدى الولاية ثم طعن ثالث لدى وزارة المكلفة بالعمران كما يمكنه رفع دعوة قضائية وآجال تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشرة (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

ما يلاحظ لنا أن هناك ترابط بين مراحل استصدار شهادة المطابقة ومدى علاقتها برخصة البناء التي تعد أداة مرجعية لها وبقانون التهيئة والتعمير¹، كما تجدر الإشارة بالإضافة إلى سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ضابط عمراي له اختصاص

¹ - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص 645.

أصيل بمنح شهادة المطابقة فإنه بالرجوع عمليا إلى أشغال عملية مسح الأراضي فإنه وأثناء عملية ترقيم العقارات الممسوحة والتي تخص مالك الأرض الذي يشيد بناية فوقها دون رخصة فإن المسح طبقا لقاعدة لفرع يتبع الأصل فيقوم بتعيين جديد للعقار (أرض + بناية) بوصف قطعة أرض مبنية؛ ويكون بالتالي أعطى مطابقة لها من خلال تسليم دفتر عقار نهائي لمالك قطعة الأرض المبنية.

الفرع الرابع: الأمر بالهدم كإجراء ردي.

خوّل المشرّع لجزائري للسلطة الإدارية عملية الهدم لكل بناية شيدت مخالفة للأحكام المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير وذل دون اللجوء للقضاء. وهذا ما يتضح في المادة 76 مكرر من قانون 04 - 05 إثبات المخالفة يتم عن طريق الأعوان المؤهلين بواسطة محضر ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وفي هذه الحالة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بقرار هدم البناء في أجل ثمانية 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة. وعند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما، ويتم تنفيذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال المتعلقة بالهدم كعملية بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي.

وما نلمسه أمام هذه المادة أن الإدارة هي صاحبة الاختصاص بالأمر بالهدم وتنفيذ أشغال الهدم على نفقة صاحب البناية وبالتالي لا يمكن ان يعقد الاختصاص في مثل هذه الحالات لغيرها¹.

¹ - ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص 79.

وأن قرار هذه المادة جاءت استثناء خرجت فيه عن القواعد العامة في الإجراءات ويبدو ذلك واضحا من خلال حرمان صاحب البناية في الطعن في قرار الهدم لأنه لا وجود لأي أثر موقف لعملية الهدم باعتباره وسيلة قانونية رادعة للقضاء على البناء غير القانوني وهو المعمول به الذي جاء لمكافحة البناءات الفوضوية. وبالتالي فقرارات الهدم التعسفية لا يمكن وقفها (أي وقف تنفيذها) أما في المجال العملي فإن الإدارة تجد صعوبة في تطبيق سلطتها المتعلقة بهدم البنايات المنجزة دون ترخيص، لأنه أحيانا تصطدم بأحياء بأكملها شيدت بطريقة فوضوية¹، ونظرا لهذه الحالة فالمشرع الجزائري صحح هذه الحالة والمتمثل بإصداره القانون 15/08 وميز حالة البنايات الصادرة قبل صدور هذا القانون أي سنة 2008 فنصّ على تسوية وتحقيق مطابقتها فوجد علاجاً لتسليم رخصة البناء على سبيل التسوية، وهو ما سنطرق له في المطلب الثالث من هذا الفصل، عند التعرض إلى لجنتي الدائرة والطعن التي تدرس وتبثّ في ملفات تحقيق المطابقة.

وحالياً ما يتم تداوله في وسائل الإعلام بأن الحكومة بصدد تحضير مشروع قانون يعالج هذه الظاهرة من بينها أن البنايات المخالفة للتشريع لا يتم هدمها بل ستخضع للتأميم مع فرض غرامات على المشيد المخالف، لأن القانون 15/08 جاء في تطبيقه على المستوى الوطني فأصبح يسوي البنايات التي ليست لمشيدها سند وهو الاستثناء بينما الأصل أن تتم التسوية على من له ملكية القطعة الأرضية لكنه قام ببناء دون رخصة وهذا ما جعل إمكانية تمديد العمل بهذا القانون محل جدل على مستوى وزارة السكن والعمران وعلى المستوى المحلي.

وفي المجال العمراني يبقى الهدم إزالة البناء كله أو جزء منه على وجه يعتبر فيه الجزء المهذوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له².

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2005، ص 39.

² - حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في شرعية البناء، دون دار نشر، 1993، ص 35.

ولقد جاء المرسوم 15-19 المتعلق بعقود التعمير وفي الفصل الخاص نصّ على أحكام خاصة بالبنائات الآلية للانهيّار، وبالضبط في نص المادة 86 منه وفي الفقرة الأخيرة نص ما يلي: " عندما يكون المبني المعني خاضعا للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية لا يمكن أن يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبق على ذلك، ويخرج عن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي البنائات الخاضعة لسرية الدفاع الوطني كالمباني المشيّدّة وفقا لنظام المنشآت العسكرية.

في إطار الرقابة السابقة كاختصاص إصدار رخصة الهدم أو في إطار الرقابة اللاحقة كسلطة القيم بالمعاينة الميدانية فالمشرع الجزائري منح لرئيس المجلس الشعبي بصفته سلطة ضابطة في المجال العمراني لحماية النظام العام والمحافظة عليه.

المطلب الثاني: لجان المعاينة الميدانية

المشرّع الجزائري وضع مجموعة من الضمانات تمارسها الأجهزة المختصة من خلال الرقابة القبلية على أشغال البناء، وهذا بواسطة عقود التعمير باستثناء شهادة المطابقة التي تعتبر رقابة بعدية على أعمال البناء، إلا أنها غير كافية ما لم تتبعها أجهزة تختص بالرقابة الميدانية والتي تضمن التحقيق ومدى مطابقة الرخص والشهادات لقواعد قانون العمران، ونظرا لكثرة المخالفات في مجال البناء أنشأ المشرّع جهازا مهمته الرقابة الميدانية على أشغال التعمير والتحريّ والبحث على المخالفات وردعها وتصنع حدا للتجاوزات المرتكبة في مجال العمران ويسمى الجهاز المكلف بالرقابة الميدانية على أعمال البناء " شرطة العمران " ويطلق عليه أيضا اسم البوليس الإداري للتعمير " وهو جهاز تابع للإدارة من حقها أن تفرض على الأفراد قيود تحد من حرّياتهم بقصد حماية النظام العام¹.

¹ - سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر 1979، ص 574.

وسأنتظر إلى لجان المعاينة الميدانية المختصة بالوقاية لفضّ المخالفات فور وقوعها من خلال :

- الفرع الأول: الرقابة الممارسة من قبل شرطة العمران.
- الفرع الثاني: رقابة الأعوان المؤهلين لبحث عن مخالفات التعمير.
- الفرع الثالث: فرق المتابعة والتحقيق في أشغال البناء.

الفرع الأول: الرقابة الممارسة من قبل شرطة العمران

منح المشرّع الجزائري لبعض الأعوان المؤهلين قانونا صفة شرطة العمران أوكلت لهم مهمة مراقبة مخالفة التعمير من خلال البحث والمعاينة المسلطة على عمليات إنجاز وتشيد البناءات. ولكون شرطة العمران عبارة عن جهاز تنفيذي سأنتظر إلى ما يلي:

أولا: شرطة العمران: حسب نص المرسوم التنفيذي رقم 207/93 المؤرخ في 1999/09/22 بأنها سلطة ضبط، أسند لها المشرّع مهمة الرقابة الميدانية لأشغال التهيئة والتعمير وتقصّي المخالفات الواقعة، وتحرير محاضر قصد مباشرة المتابعة القضائية والإدارية للمخالف¹، والهدف منها:

- المحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده وتحقيقه.
- تحقيق التوازن بين المصلحة العامة المتمثلة في حماية المحيط من البناءات غير القانونية والتوسع غير المشروع والمصلحة العامة المتمثلة في حق البناء في إطار المشروعية.

ثانيا: أقسام الشرطة العمران: شرطة العمران هم موظفون عموميين أوردتهم القانون على سبيل الحصر ويتمتعون بصفة الضبطية القضائية ويطلق عليهم رجال الضبط لإداري بحيث يجمعون بين صفتي؛ الضبطية القضائية والضبطية الإدارية، ويباشرون كلتا الوظيفتين.

¹ - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 118.

والضبط القضائي يشمل؛ الشرطة القضائية؛ ضبط الشرطة القضائية وأعاون الضبط القضائي.

1- ضباط الشرطة القضائية وأعاون الضبط القضائي:

الجهاز القائم بردع الجرائم بعد وقوعها يطلق عليه اسم الشرطة القضائية ويتولى وكيل الجمهورية إدارة الضبط القضائي تحت اشراف النائب العام بدائرة اختصاص كل مجلس قضائي وتحت رقابة غرفة الاتهام بذلك المجلس.

أ- ضباط الشرطة القضائية: المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية¹، حددت قائمة

الضباط على سبيل الحصر وما خرج عن هذه الفئة يدخل ضمن فئة الأعاون وهم:

- ضباط الدرك الوطني.
- محافظو الشرطة.
- ضباط الشرطة.
- ذوو الرتب في الدرك الوطني ورجلا الدرك الوطني الذين أمضوا في سلك الدرك 03 سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع بعد موافقة لجنة خاصة.
- مفتشو الأمن الوطني الذين قضاوا خدمتهم بهذه الصفة 03 سنوات على الأقل وعُيّنوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية ، بعد موافقة لجنة خاصة.
- ضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.

¹ - الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 08 جوان 1986 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية المتمم بالأمر رقم 02-11 المؤرخ في 23 فيفري 2011 (ج ر) : ع : 12.

إن مراقبة مشاريع البناء أوكلت " للأمن الوطني " والدرك الوطني " وذلك حسب الاختصاص الإقليمي لكل منهما داخل، وخارج المحيط العمراني أي في حدود إقليم البلدية التي يتخذونه في الاختصاص.

ومن أجل القضاء على وتيرة انتشار ظاهرة البناءات غير القانونية بما فيها الفوضوية واللاشرعية أو المحظورة قامت الدولة الجزائرية بإنشاء جهاز ينتمي إلى سلك الأمن الوطني يختص بحماية العمران والبيئة ويطلق عليه اسم شرطة العمران وحماية البيئة أنشئت في مطلع سنة 1984 في الولايات الكبرى ثم جُمِد نشاطها في فترة جويلية 1991 بمقرر رقم 4135 المؤرخ في 1991/07/21 في تلك الفترة اتسعت انتشار البناءات الفوضوية والبيوت القصديرية، وهذا بسبب غياب مصالح الرقابة والمتابعة وعدم احترام قواعد التهيئة والتعمير لعملية البناء وبناء على تعليمية وزارة الداخلية والجماعات المحلية تم بعث هذه الفرق سنة 1997 في العاصمة ثم بداية أبريل 2000 توسّعت على مستوى كل القطر الجزائري لتشمل 48 ولاية وهذا بموجب عدة نصوص قانونية وتنظيمية¹.

ب- أعوان الضبط القضائي: تضمنت المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائرية؛

يُعدّ من أعوان الضبط القضائي موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لديهم صفة ضابط الشرطة القضائية وإن مهامهم تتمثل في معاونة ضباط الشرطة القضائية ويثبتون الجرائم المقررة في قانون العقوبات.

لأجل أكثر صرامة في احترام قواعد التعمير والبناء وتفعيل الدور الكبير للرقابة الإدارية فإن الدولة أسندت مهمة مراقبة المشاريع قيد الإنجاز لضباط وأعوان الشرطة القضائية وذلك حسب الاختصاص الإقليمي لكل منهما².

¹ - الموقع الرسمي للشرطة الجزائرية : www.dgsn.dz . تم الاطلاع عليه يوم 2017/03/14 على الساعة 20.05.
² - مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية، مذكرة ماجستير في القانون العام- القانون الإداري، جامعة باتنة، 2012/2011،

في حالة وقوع المخالفات المتعلقة بالعمران يتم اللجوء لشرطة العمران باعتبارها قوة عمومية من أجل تنفيذ القرارات الصادرة لحماية البيئة العمرانية وتقديم الحماية لأعان البلدية المكلفون بالمراقبة الإدارية لأعمال البناء وبالأخص في حالة تعرضهم للمضايقات والعراقيل التي تقلل وتضعف من أداء مهامهم¹.

ت- المهام المنوطة بشرطة العمران:

تتمثل مهام جهاز شرطة العمران وحماية البيئة في:

- السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة ومديد لمساعدة في إطار تطبيق واحترام النصوص المنظمة لتدخلاتها فهي مكلفة بـ :
- السهر على تطبيق الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجل التطور العمراني وحماية البيئة.
- السهر على جمال المدن والتجمعات والأحياء .
- السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية.
- فرض رخص البناء لكل أشكال البناء .
- منع كل أشكال البناء الفوضوي.
- السهر على احترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البناءات وفتح الورشات.
- السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة.
- تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي.

رغم إنشاء جهاز شرطة العمران في سنة 2000 لكن نلاحظ في الواقع تفاقم وتيرة البناءات غير القانونية وعدم احترام التشريعات المتعلقة بالعمران، هل يكمن في أن شرطة العمران

¹ - بشير التجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائري، ديوان مصبوعات الجامعية ، بن عكنون الجزائر، 2000، ص 29.

مجرد شرطة إدارية أي يغلب عليها الطابع الوقائي أكثر من الدور الردعي، ولقد نصّت عدة قوانين خاصة على أعوان آخرين مؤهلين لمعاينة المخالفات في المجال العمراني مهامهم مساعدة أعوان البلدية في عملية الرقابة الخاصة بالتعمير وسأذكر على سبيل المثال:

الأعوان المحددين ضمن مناطق التوسع السياحي؛ بمقتضى نص المادة 33 من قانون 03/03¹ خوّلت لكل من ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذا مفتشية السياحة، والتعمير والبيئة معاينة مخالفات لرخص البناء في مناطق التوسع السياحي وإثباتها في محاضر ترسل حسب الحالة إما الوالي المختص إقليمياً وإلى الجهة القضائية المختصة وذلك في خلال مهلة لا تتعدى 15 يوماً تسري ابتداءً من يوم إجراء المعاينة.

الأعوان المحددين عند بناء المشاريع الفندقية؛ ذكرت المادة 69 من القانون رقم 99 - 01 أعوانا آخرين لهم الاختصاص بمعاينة وإثبات المخالفات المرتكبة عند بناء مشروع فندقي وحددتهم في مفتشي السياحة وأعوان المراقبة الاقتصادية وضباط وأعوان الشرطة القضائية وتثبت المخالفات بمحاضر تُحال حسب الحالة إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً أو إلى السلطة المكلفة بالسياحة في أجل لا يتعدى 08 أيام.

الأعوان المحددين عند البناء في المناطق الساحلية؛ لقد نصّت المادة 37 من القانون رقم 02 - 02 على الأعوان المؤهلين بمعاينة وإثبات المخالفات لرخصة البناء في المناطق الساحلية وحددتهم في ضباط الشرطة القضائية وأعوانهم وكذلك أسلاك المراقبة الخاضعة القانونية للإجراءات الجزائية ومفتشو البيئة وإثبات المخالفات وإرسال المحاضر تحت طائلة البطلان في أجل 05 أيام من تاريخ تحريرها إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً على أن يبلغ نسخة من المحضر إلى السلطة الإدارية المختصة.

¹ - القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية (ج ر) 22، ع : 11 سنة 2003.

الأعوان المحددين عند البناء ضمن المناطق الأثرية؛ كما جاء في المادة 92 من قانون رقم 04-98 فإنه " يؤهل للبحث عن المخالفات المرتكبة بداخل المناطق الأثرية المصنفة فضلا عن ضبط الشرطة القضائية كل من ؛

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة للتنظيم.
- المفتشون المكلفون لحماية التراث الثقافي.
- أعوان الحفظ والتنمية والمراقبة.

فالمشرع الجزائري لم يكتف بهؤلاء الأعوان الذين خولهم صلاحية البحث والتحري إلى جانب شرطة العمران ب خول القانون أعوان وموظفون مؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات التعمير وهذا ما سأتعرض إليه من خلال الفرع الثاني.

الفرع الثاني: رقابة الأعوان المؤهلون للبحث عن مخالفات التعمير

في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 343/09 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المحدد لشروط وتبعيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة أدخلت تعديلات خولت بعض الأعوان والموظفون المؤهلون قانونا لمتابعة مخالفات التعمير والبناء حسب نص المادة 02 من هذا المرسوم؛ زيادة على ضبط وأعوان الشرطة القضائية ؛

- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا.
- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة لاسكن والعمران والاعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين؛

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.

- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية.
- المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين السامي في البناء الذين يحوزون على 03 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

والجدير بالذكر بأن تعيين الأعوان السالفي الذكر يتم بموجب قائمة اسمية وبقرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء للولاية وباقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره مختصا إقليميا للأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير للبلدية¹.

وبالتالي فالتعيين بعد التعديل أصبح اختصاص أصيل للوالي وقبل تعديل المرسوم التنفيذي في 55/06 كان التعيين للأعوان المذكورين أعلاه يتم بموجب قرار وزاري مشترك بين الجماعات المحلية والعدل والتعمير، بالإضافة إلى أن فكرة أداء اليمن للأعوان، ففي المرسوم التنفيذي رقم 09-343 لم ينص عليها تاركا ذلك لنص القانون 90-29 المعدل والمتمم حسب ما نصت عليه المادة 76 مكرر أداء القسم " يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة²."

وبالرغم من وجود رقابة ممارسة من قبل الأعوان والموظفون لمعاينة مخلفات التشريع العمراني إلا أن المشرع الجزائري لم يكتف بهؤلاء الأعوان في مجال الرقابة على العمران بل أنشأ فرقا أخرى هدفها المساعدة للأعوان المذكورين أعلاه وهم فرق المتابعة والتحقيق (الفرع الثالث).

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 السالف الذكر.

² - " أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي ف يكل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي... " المادة 76 مكرر ، الفقرة الأخيرة من قانون 29/90 المعدل والمتمم.

الفرع الثالث: فرق المتابعة والتحقق في أشغال البناء

بالرغم من مجموعة القوانين التي تعالج حركة العمران من الوضعيات غير القانونية فحاول المشرع إيجاد كفاءات تسوية الوضعية غير القانونية وذلك بإصداره القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008¹ الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإنجازها ، حيث نصّ على إنشاء فرق تساعد الأجهزة المختصة بالرقابة الميدانية لأعمال البناء ومن ثمة سنتطرق إلى تعريف وتشكيل واختصاص هذه الفرق كجهاز رقابي.

أولاً: تعريف فرق المتابعة والتحقق ؛ عرف القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 فرق المتابعة والتحقق بأنها مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية والمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية² ويطلق عليها اسم " الفرق " .

ثانياً: تشكيلة فرق المتابعة والتحقق؛ فرقة المتابعة والتحقق تتشكل من ثلاثة (03) إلى أربعة (04) أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات، ولكل فرقة مسؤول فرقة مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية، وهذا حسب ما ورد في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكفاءات تعيين الفرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها³.

وإن تعيين أعوان الفرق حسب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 من بين المستخدمين التابعين للأسلاك الآتية:

- مفتش التعمير.
- المهندسين المعماريين.
- المهندسين المدنيين.

¹ - القانون 15/08 مؤرخ في 20 جويلية، يحدد قواعد مطابقة البناء وإنجازها (ج ر) ج ج ع : 44، سنة 2008.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المذكور سابقاً.

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المذكور سابقاً.

- مهندسي التطبيق (في البناء).
- التقنيين السامين (في البناء).
- المتصرفين الإداريين.

ويتم تعيينهم عن طريق قائمة اسمية حسب الحالة.

- عن طريق قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء.
- عن طريق قرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

يتضح من ذلك أن هذه الفرق إضافة فئة المتصرفين الإداريين وعمليا يتمثل في شخص " الأمين العام للبلدية ويتم تعيينه في هذه الفرقة باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي "

في إطار تأدية مهام فرق المتابعة والتحقيق يمنح مهم تكليف مهني يسلم لهم حسب الحالة إذ على المستوى الوطني يمنح من طرف الوزير المكلف بالتعمير.

وإن كان على المستوى المحلي فمنح من طرف الوالي المختص إقليميا ويشترط إظهار التكليف المهني أثناء أداء مهامهم. لأننا أمام رقابة ذات صفة إلزامية¹.

أما في حالة توقف الأعوان من العمل يتم سحب التكليف المهني منهم في حالة التوقف المؤقت أو الدائم عن الوظيفة ويرد عند استئناف الخدمة².

ثالثا: المراقبة التي تقوم بها فرق المتابعة والتحقيق

كما جاء في نص المادة 09 المرسوم التنفيذي رقم 156/09 الذي بدأت بـ " يجب " على أعوان الفرق أثناء تأدية مهامهم أن يكونوا مرفقين بالتصريح كما أعده المصريح أي تحت

¹ - المهام المحددة في المادتين 4 و 5 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008.
² - المادة 70 من القانون 15/08 المذكور سابقا.

مسؤولية مع مراعاة الرأي المعطل لمصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة باستقبال ملف التصريح".

وأضافت المادة 10 أن المراقبة التي تقوم بها الفرق تكون نهارا فقط وأثناء الراحة وأيام العطل ويمكن أن تكون بشكل فجائي مع مراعاة التشريع والتنظيم المعمول بها.

رابعاً: اختصاصات فرق المتابعة والتحقيق.

تكلف الفرق بمجموعة من الاختصاصات تتمثل في:

1- المتابعة والتحقيق والفحص في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات انجاز البناءات.

2- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات.

3- غلق الورشات غير القانونية وذلك تنفيذاً للقرارات الصادرة من السلطات المختصة¹.

4- البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15 لاسيما الممنوعات الواردة في القانون المذكور.

5- التأكد من المعلومات الواردة بالتصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.

6- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.

7- متابعة تنفيذ عقود تحقيق المطابقة للبناءات.

تبقى سارية المفعول والتي تنص فرق الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحرّي حول انشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البناءات وبالتالي المشرع أضفى على أداء الفرق الديمومة بغرض مساعدة الأجهزة المختصة على ضبط ومراقبة البناء في كل بلدية ويلعب نفس الدور لفئة أعوان الشرطة العمران لأنهم يستعينوا بالقوة العمومية لتوفير الحماية من أجل ضمان تنفيذ الأعمال.

¹ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09.

الفرع الرابع: اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير:

بموجب نص المادة 73 من القانون 29/90 حول المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين¹ قانونا زيارة كل البنايات التي هي في طور الإنجاز والقيم بالمعاينات الضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء للاطلاع عليها.

ولمفهوم المادة 79 وما يليها من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 وبموجب المادة 05 منه في الفصل السادس منه يتعلق بأجهزة التدقيق تطبيقا للمادة 02/81 من المرسوم التنفيذي 176/31 المعدل والمتمم صدر القرار المؤرخ في 28/10/2006² المحدد لتشكيلة لجان مراقبة التعمير باعتبارها أحد أهم الهيئات المختصة بمراقبة البناء ومدى تطابقه مع عقود التعمير.

يتضح بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي يلتزم بمراقبة عمليات البناء التي هي في طور الإنجاز كرقابة إدارية موازية لأشغال البناء. لما ألزمه القانون حيث كما جاء فقي مصطلح " يجب " المنصوص عليها في المادة 73 من القانون 29/90 إلا أن نص المادة لم يتحدث في حالة عدم القيام بالمهمة المنوطة برئيس المجلس الشعبي البلدي فما هو الجزاء المقرر بالإخلال؟

يستعين رئيس المجلس الشعبي البلدي بصدر دراسة ومنح عقود التعمير باللجنة البلدية لمراقبة التعمير.

أولا: تشكيلة اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير

- رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا.
- ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي البلدي.

¹ - الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

² - القرار المؤرخ في 28/10/2006 المحدد للجان مراقبة عقود التعمير (ج ر) ع 11 لسنة 2006.

- رئيس قسم التعمير والبناء (قسم التعمير والهندسة المعمارية والبناء حاليا).
- قائد فرقة الدرك الوطني للبلدية.
- رئيس الأمن الحضري.
- ممثل مصالح المياه.
- ممثل عن المصالح الفلاحية.
- ممثل عن مصالح الأشغال العمومية.
- ممثل مصالح الثقافة.
- ممثل شركة سونلغاز.

كما تستعين اللجنة بصدد القيام بمهامها بأي شخص قد يساعدها في إنجاز الأشغال. والأمانة التقنية للجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير تعهد لمصالح التعمير بالمجلس البلدي¹.

ثانيا: مهام اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير

فباللجنة تكلف قانونا بالتنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير وكذا الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة ومتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير².

ثالثا: دراسة طلبات عقود التعمير

تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بدراسة طلبات المعنيين للحصول على رخصة البناء ورخصة الهدم وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة شهادة التعمير. كما أنه وحسب المواد 13 و 14 و 39 و 41 و 59، 64، و 65 من المرسوم التنفيذي 176/91 فإنها حددت أيضا إلى جانب دراسة طلبات عقود التعمير إلى الإجراءات التي

¹ - المادة 7 و 8 من القرار المؤرخ في 2006/10/28 المحدد لتشكيلة لجان مراقبة التعمير.

² - عربي بايزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، 2015/2014، ص 26.

يُمر بها دراسة ملفات الحصول على الرخص والشهادات حيث تراعي اللجنة البلدية الأحكام القانونية المطابقة لطلب الرخص والشهادات التهيئة والتعمير وتطابقها مع أدوات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي)¹.

كذلك إلى جانب دراسة طلبات عقود التعمير فإن من مهام لجنة مراقبة عقود التعمير على مستوى البلدية الإشراف على الأشغال طبعا للرخص المسلمة (المعاينة الميدانية في حالة إعداد محضر تثبيت)² وهذا تحقيقا للرقابة الميدانية لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

المطلب الثالث: لجنتي الدائرة والطعن الولائية

لتسوية وضعيات البناءات ومحالة تكييفها مع قواعد التهيئة والتعمير وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي طور الإنجاز أخضع المشرع إجراءات أملتتها مقتضيات مواكبة النمو العمراني ولأبي دخل للمشاكل التي يعاني فيها العقار المبني في الجزائر جار بإجراءات تصحيحية قصد التسوية لمثل هذه البناءات المشيدة قبل صدور القانون 15/08 أي قبل شهر أوت 2008.

بحيث اشارت كل من المادة 32 و المادة 47 من القانون 15/08 إلى إنشاء لجنة على مستوى الدوائر ولجنة الطعن على مستوى الولاية وهو ما يطلق عليه تسمية اللجنة الولائية واللذان تكلفان بالبتّ في تحقيق مطابقة البناءات بمفهوم احكام هذا القانون المذكور آنفا بحيث تحدد تشكيلة هذه اللجان وسييرهما بموجب المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي لسنة 2009 وكذلك القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2009 الذي يحدد النظام الداخلي لسير هذا اللجنة³. ومن خلال ذلك سنتطرق إلى لجنة الدائرة في الفرع الأول وإلى لجنة الطعن (اللجنة الولائية) في الفرع الثاني.

1 - عبد الله لعويجي ، دور الجماعات المحلية في إعداد مخططات التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 02.

2 - محضر تثبيت تقوم به الوكالات العقارية وخاصة في حالة منح رخص البناء في التحاصيص.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 155/09 مؤرخ في 02 ماي لسنة 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبتّ في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، (ج ر) ج 2 ع : 27 مؤرخة في 2009/05/06.

الفرع الأول: لجنة الدائرة

يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها.

أولاً: **تشكيلة لجنة الدائرة** : تتشكل لجنة الدائرة من¹ :

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيساً ويدعى رئيس اللجنة.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء.
- مفتش الأملاك الوطنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً.
- رئيس القسم الفرعي الفلاحي.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.
- رئيس القسم الفرعي للري.
- ممثل مديرية الهيئة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل الحماية المدنية.
- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية.
- ممثل سونلغاز.
- ممثل مديري.

كما يمكن أن تستعين هذه اللجنة بأي شخص أو سلطة أو هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها، وتحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي وفي حالة انقطاع أحد الأعضاء يتم استبداله بالأشكال نفسها.

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 السالف الذكر.

ثانياً: كيفيات سيرها:

للجنة الدائرة في إطار سيرها أمانة تقنية تكلف ما يلي¹:

- استلام إيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناء.
- تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناء تبعاً لتاريخ وضعها.
- تحضير اجتماعات لجنة الدائرة.
- إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الأعمال.
- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى.
- تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.
- إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.

كما تجتمع لجنة الدائرة في مقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية وفي كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك من دورات غير عادية² على أن يتم تبليغ الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى الأعضاء قبل 08 أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.

ثالثاً: المداولات:

لا تصح مداولات لجنة الدائرة إلا بحضور ثلثين (3/2) من أعضائها على الأقل، وإذ لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية (08) أيام الموالية. جاءت المادة 08 من القانون 15/08 بخصوص قرارات لجنة الدائرة تتخذ بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

¹ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 السالف الذكر.
² - المادة 05: من المرسوم التنفيذي رقم 09 / 155 السالف الذكر.

ويجب أن تأخذ لجنة الدائرة بعين الاعتبار احكام المادة 16 من القانون 15/08 وهي لحالات التي لا تكون فيه قابلة للتحقيق المطابقة للبيانات المشيئة فوق الممنوعات المنصوص عليها في المادة المذكور أعلاه.

رابعاً: اختصاصات لجنة الدائرة:

لجنة الدائرة تختص بدراسة الملفات المتعلقة بطلبات التسوية والمحول إليها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي على أساس المعلومات المقدمة من قبل المصريح والآخذ بعين الاعتبار الرأي المعطى لمصالح التعمير التابعة للبلدية.

كما أن عملية الدراسة تتطلب أحياناً إرفاق التحقيق العقاري الذي تنجزه إدارة أملاك الدولة بالتأكد من الطبيعة القانونية للأبنية المبنية بالإضافة إلى النتائج التي تراها اللجنة ضرورية، وهذا قصد توضيح المسائل التقنية الخاصة بنتائج التحقيق العقاري.

إن المادة 18 من القانون 15/08 قضت بالوجوب على ان اللجنة من خلال الدراسة لملفات تحقيق المطابقة أن تُراعي المسائل الآتية:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.
- تخصيصها واستعمالها (كالاستعمال السكني أو الجاري أو المهني).
- موقع تواجد البناء وربط بالشبكات¹.

بحيث إذا كانت البناية مكتملة فإنه يجب استصدار شهادة الربط بالشبكات. وعلى لجنة الدائرة ان تفصل في دراسة ملف التسوية للبناية في أجل لا يتجاوز مدة ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ استلام لجنة الوزارة لملفات التسوية وعلى اللجنة أ، تشير في المحضر إلى

¹ - أنظر القانون 15/08.

تسوية الوعاء العقاري¹، في هذه الحالة يرسل رئيس اللجنة الدائرة الملف إلى مصالح أملاك الدولة بصفة مديرها موثق الدولة إلى إعداد وتحرير عقد التنازل موفقا للتنظيم المعمول به.

الفرع الثاني: لجنة الطعن (اللجنة الولائية)

جاءت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 محددة لتشكيلة لجنة الطعن والتي تتكون من :

- الوالي رئيسا.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- عضوين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير الأملاك الوطنية.
- مدير المحافظة العقارية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الأشغال العمومية.
- مدير الموارد المائية.
- مدير الطاقة والمناجم.
- مدير البيئة.
- مدير الثقافة.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

يمكن للجنة الطعن الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في أشغالها². إلا أنه من الناحية العملية فإن رئيس اللجنة الولائية يستعدي رئيس لجنة الدائرة (اللجنة) التي قدّمت الرفض.

¹ - التعليمات لوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها لفائدة المواطنين صادرة من وزارة السكن والعمران، ص 84.

² - المادة 13 من المرسوم 155/09 المؤرخ في :

أولاً: كفاءات سيرها:

للجنة الطعن في إطار ممارسة هامها أمانة تقنية (أمين العام للولاية) تكلف بما يلي:

- استلام ملفات الطعون.
- تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات لجنة الطعن.
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن.
- تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى.
- تبليغ القرارات الفصلية عن النشاط¹.

تنص المادة 145 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 على أن تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

ولا تصح مداوات لجنة الطعن إلا بحضور 3/2 ثلثي أعضائها على الأقل بحيث تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح وتشمل المداوات في محضر ويوقع من أعضائها.

ثانياً: اختصاصاتها:

تقوم لجنة الطعن بكل تدقيق تراه مفيداً لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة ترسل لجنة الطعن عند نهاية الأشغال دراسة الطعون والمعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوماً ابتداء من تاريخ استلامها الطعن والتي تبث نهائياً في تحقيق المطابقة موضوع الطلب وترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام.

¹ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 السالف الذكر.

وفي حالة رفض الطعن المقدم للجنة الولائية بخصوص تسوية تحقيق مطابقة البناء ومتابعة للمعني فما على الأخير غلا أن يرفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا خلال شهر من تبليغه القرار من طرف لجنة الطعن الولائية¹.

من خلال ما سبق ذكره يمكن القول بأن اللجان المختصة بالفصل في طلبات تحقيق مطابقة البناء سواء كانت اللجنة الدائرة أو لجنة الطعن (الولائية) فهي لجان إدارية تختص بالفصل والبت في تحقيق المطابقة للبناء وهذا بالأخذ بالرأي للهيئات الإدارية المشكلة لهذه اللجان ويترتب على هذه العملية منح سندات التسوية والتي تنقل البناء من مجال مخالف إلى مجال شرعي مطابق للقوانين².

فالمادة 15 من القانون 15/08 أحصى أربع (04) حالات للتسوية، البناءات المعنية بالتسوية:

- البناءات غير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء.
- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات المتممة غير المطابقة لرخصة البناء.
- البناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

أما البناءات المنجزة بمناطق معرضة للأخطار الطبيعية والمشيدة على الأراضي الفلاحية أو الغابية أو المتواجدة بالمناطق المحمية والمعلقة بمناطق التوسع السياحي والمعالم التاريخية والأثرية ولحماية البيئة والساحل والموانئ والمطارات وكل المناطق الارتفاعات المرتبطة لا فهي لا تخضع للتسوية وتكون محل هدم بعد معاينتها من قبل الأعوان المؤهلين وهذا حسب المواد 16-17 من القانون 15/08.

¹ - إن لجن الدائرة تصدر مقرر تسوية بينما لجنة الطعن تصدر "قرار".
² - عيس بن دوحه، الأدوات القانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية، منتدى القانون العقاري، موقع الحقوق الجزائري ديسمبر 2001.

وبالتالي فالرقابة تكون مطابقة لقواعد المنظمة لأدوات التهيئة التعمير وكذا كرقابة قبله أما بعد الدراسة تمارس رقابة بعدية من خلال الدراسة والبت من أجل تحقيق المطابقة للبيانات.

الفرع الثالث: اللجنة الولائية المراقبة في مجال البناء

- **الولاية:** هي جماعة إقليمية ومقاطعة إدارية للدولة تتشكل من هيئات؛ الوالي له سلطة لرقابة على عمل مصالح الدولة المكلفة بمخلف القطاعات في الولاية منها المصالح التقنية والتعمير وكذا تنفيذ القوانين.
- **المجلس الشعبي الولائي؛** هو هيئة لا مركزية منتخبة يشكل من بين أعضائه لجان دائمة في التهيئة والتعمير حسب المادة 22 من القانون 09/90 المعدل.
- **اختصاص الوالي:** يمنح رخصة البناء المادة 66 من قانون 29/90 استثناء على القاعدة العامة التي خوّلت تسليم رخصة البناء من قبل الوالي؛
 - البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
 - منشآت الانتاج والنقل والتوزيع والتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
 - اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق الساحلية والغابات والتراث الوطني والثقافي والتاريخي والأقاليم ذات المرور الفلاحي العالي الني لا يملكها مخطط شغل الأراضي مصدق عليه.
 - التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة عمومية محلية.
 - مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية يقل عن 600 وحدة سكنية¹.
- اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة؛ من خلال المادة 66 من قانون 21/90 المذكور آنفا. كذلك جاءت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 ذكر مشروعين يتم تسليم رخصة التجزئة المتعلقة باختصاص الوالي وهما:

¹ - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

- المشاريع ذات أهمية محلية.
 - المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه.
- أما بخصوص إصدار قرارات الهدم فإن الوالي في التعديل الأخير أُستبعد من هذا الاختصاص، كذلك تم استبعاده من استصدار شهادة التعمير وفقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15.

وكذلك استبعد في استصدار شهادة لمطابقة، فهو معفي بموجب المادة 64 المرسوم 19/15 ومنح شهادة التقسيم ولم يحدد المشرع الجزائري الجهة المختصة، بإصدار شهادة التقسيم لكن بالرجوع إلى المادة 37 من المرسوم 19/15" يتم تحضير طلب شهادة التقسيم.. بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء". فالجهة المانحة لرخصة البناء إلى نفس الجهة المانحة لشهادة التقسيم¹.

الفرع الرابع : اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير

أما المادة 05 من القرار² فقد حدد تشكيلة اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير وهي:

- الوالي رئيسا.
- مدير التعمير والبناء.
- ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي الولائي.
- مدير التنظيم والشؤون العامة للولاية.
- مدير الإدارة المحلية.
- قائد مجموعة الدرك الوطني للولاية.
- رئيس الأمن الولائي.
- مدير أملاك الوطنية.

¹ - ديرم عابدة ، المرجع لاسابق، ص 69.

² - قرار مؤرخ في 06 نوفمبر 2006 ، السابق الذكر.

- مدير المناجم والصناعة.
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الأشغال العمومية.
- مدير الثقافة.
- ممثل شركة سونلغاز.

وعليه فإن اللجنة اشتملت أهم الهيئات الممثلة للإدارة المركزية على مستوى الولاية برئاسة الوالي وذلك نظرا لأهمية عقود التعمير التي يختص الوالي بمنحها، ويكمن للجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير ، تستعين بأي شخص بإمكانه مساعدتها في أشغالها وتعهده الأمانة التقنية للجنة الولائية لمصالح مديرية التعمير والبناء¹.

الفرع الخامس : لجنة الهندسة المعمارية للبناء

لجان الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني تمّ انشاؤها بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/1805 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري² وهذا قصد محاربة التحكم في التعمير ومراقبته بالتنسيق مع الأجهزة المختلفة بهذا المجال والمشرّع الجزائري درجها في الباب الثالث حيث تم النص عليها في المادة 35 من المرسوم 87/94، وسيتم التطرق إلى هذه اللجنة من خلال.

أولا: ماهية لجنة الهندسة لمعمارية

لكون الهندسة المعمارية هي التعبير عن مجموعة من المعارف المهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها.

¹ - وذلك حسب نص المادة 05/ ف 2 والمادة 06 من القرار المؤرخ في 06 نوفمبر 2006 ، السابق الذكر.
² - المرسوم التشريعي رقم 07-94 مؤرخ في 1994/05/18 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري (ج ر) ع 32 مؤرخ في 1994/05/25. القانون 06/04 مؤرخ في 14 أوت 2004 ينظم إلغاء بعض الأحكام المرسوم التشريعي رقم 07-94 (ج ر) ج 2 ، ع : 51 مؤرخة في 2004/08/15.

ثانياً: تعريف لجنة الهندسة المعمارية

بموجب نص المادة 35 المرسوم التشريعي رقم 07/94 تتشأ على مستوى كل ولاية هيئة تدعى لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني وتتكون هذه اللجنة من ممثلي الدولة وممثلي الجماعات المحلية وكذا ممثلي الجمعيات المهنية أو أشخاص مؤهلين في ميدان التهيئة والتعمير والتشكيل في حدد 3/1 لكل تمثيل.

إلا وأنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 370/95 المؤرخ في 15/11/1999 استبدلت التسمية وأصبحت لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المدنية في الولاية وعملها.

وبالرجوع المادة 02 من المرسوم 370/95 عرّفها المشرّع على أنها " هيئة استشارية" اللجنة هيئة استشارية توضح لدى الوالي.. " تقديم الاستشارة للجماعات المحلية فيما يتعلق بالتعمير وحماية التراث العمراني والمحيط المبني والحفاظ عليه بالتنسيق مع مختلف الأجهزة المختصة على المستوى المحلي.

ثالثاً: الطبيعة القانونية للجنة الهندسة المعمارية

فالمادة 36 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 أضفى الطابع الاستشاري على هذه اللجنة بقوله " ويمكن، انتشار في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير والهندسة المعمارية والمحيط.

وبالنظر إلى تشكيلة اللجنة المحددة بموجدة المادة 35 رقم 07/94 المرسوم التشريعي.

تم حصرها في ممثلي الدولة في حدود الثلث؛

- ممثلي الجماعات المحلية في حدود الثلث.
- ممثلي الجمعيات المهنية أو أشخاص المؤهلين في ميدان الهندسة لمعمارية في حدود الثلث.

ويكون الاجتماع في مقر المديرية الولائية المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير مرة واحدة كل ثلاثة أشهر في دورة عادية بدعوة من رئيسها ، درستها يكون من بين المدراء الولائيين عن طريق الانتخاب . ومصالح التعمير والبناء تتولى كتابة اللجنة، ويتخذ قراراتها بأغلبية الأعضاء وفي حالة التساوي يصبح يرجع صوت الرئيس وتتكون اشغالها ضمن محاضر ثم تسل إلى الولي المختص إقليميا والوزير الكلف بالهندسة المعمارية والوزراء المعنيين.

رابعا: اختصاصات لجنة الهندسة المعمارية .

بالرجوع إلى النصوص القانونية تجد أن المشرع الجزائري أسد مهمة حماية المحيط العمراني والبيئة ومكافحة المخالفات المرتكبة في مجال أشغال البناء على مستوى الولاية إلى اللجنة الهندسة المعمارية، وهذا ما يتم توضيحه من خلال؛

أ- الاختصاص المحلي:

إن أحكام المواد 35 وكذلك نصوص المواد 39، 40، 41، و 42، تكلمت من ممارسة النشاط على مستوى الولاية في عمل هذه اللجنة فنص المادة 38 من المرسوم التشريعي رقم 07/ 34 ، كالآتي:

" .. تتولى اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني ... " بمعنى أن هذه اللجنة ولائية.

ووجوب استشارة اللجنة من قبل الجماعات المحلية وهذا ما حددته المادة 40 من لمرسوم التشريعي رقم 07/94 تقول : " يجب على الجماعات المحلية أن تستشير اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والمحيط المبني في إطار إعداد أدوات التعمير .."

ب- الاختصاص النوعي:

نظرا للطبيعة القانونية للجنة الهندسة المعمارية بصفقتها هيئة استشارية فهي تساعد في دعم عملية الرقابة على الأشغال المتعلقة بعملية البناء إلى جانب تقديم الاستشارات للجماعات المحلية حول برامج العقارات الحضرية وإحداث المساحات الخضراء وأماكن الراحة والترفيه وتقديم الاستشارة في مجال أماكن رخص البناء إلا أنّ الإجراءات طويلة مما يجعل طلب رأي هذه اللجنة لا أهمية له خاصة وأنه استشاري وغير ملزم.

وبالرجوع إلى نصوص المواد 38 و 40 من المرسوم التشريعي 07/94 فهي مختصة أساسا ما يلي:

- حماية التراث المعماري.
- حماية المحيط المبني والحفاظ عليه.

المبحث الثاني: اللجان المراقبة للبناء على المستوى الوطني

تحديد الجهة المختصة بمنح رخصة البناء خُوّل الاختصاص في منحها إلى جهات وسلطات إدارية مركزية ولا مركزية بناء على طبيعة الأشغال المزمع القيام لها ومدى أهميتها من الناحية المحلية والوطنية¹، القانون 29/90 في المواد الـ 65، 66، 67، المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

المطلب الأول: الوزير المكلف بالتعمير كمراقب للعمران

الوزير المكلف بالتعمير يمثل الهيئة العليا على المستوى الوطني في كل من وزارة السكن والعمران والوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في منح رخصة البناء : حسب المادة 67 من قانون 29/90 إذا تعلق الأمر بمشاريع بناء ذات مصلحة وطنية أو جهوية ولا يصدر الوزير قراره إلا بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المنعيين².

جاءت المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 فذكر بعض المشاريع التي تسلم رخص بناءها الوزير المكلف بالتعمير.

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد سكانها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- الأشغال والبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة. بينما عمليات البناء والتهيئة على الأراضي التابعة لوزارة الدفاع الوطني تخضع لموافقة وزير الدفاع الوطني

¹ - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج2، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2009، ص 69.
² - المادة 67 من القانون 29/90 السابق الذكر.

حسب المادة 09 من الأمر رقم 02/84 المؤرخ في 08/09/1984 يتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها¹.

- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة : حسب المادة 67 من القانون 29/90 فإن اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة في المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بشرط أن يطلع رأي الوالي أو الولاية.

وبالرجوع إلى نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والتي مفادها أن الوزير المكلف بالتعمير يسلم رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية².

- بالنسبة لمنح رخصة الهدم: حصر المشرع الجزائري اختصاص تسليم هذه الرخصة لرئيس م.ش.ب حسب المادة 68 من قانون 29/90 وكذا المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وبالتالي استبعد الوزير من هذا الاختصاص كذلك بالنسبة لمنح شهادة التعمير يبقى الاختصاص أصيل لرئيس م.ش.ب فقط بينما في شهادة التقسيم بالرجوع إلى المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الجهة المانحة لرخصة البناء لها اختصاص البت في طلب شهادة التقييم بينما تبقى شهادة المطابقة ومنحها فقط اختصاص أصيل لرئيس م.ش.ب بينما يُعفى الوزير من استصدارها.

ولتنفيذ السياسة العمرانية والمحافظة على المجال المبنى أنشئت على مستوى مصالح الحكومة وزارة السكن والعمران التي تتكون من هيئات تنفيذ مختصة في مجال المراقبة على أعمال البناء.

¹ - الأمر 02/84 المؤرخ في 08/09/1984 يتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها، (ج ر)، ع: 38 لسنة 1984.

² - انظر المادة 15 المرسوم 19/15 السابق الذكر.

فوزارة السكن والعمران التي تم انشاؤها منذ الاستقلال سنة 1962 تتكون من عدة مديريات مركزية، تهدف إلى المتابعة والتنفيذ في مجالي التعمير والبناء في مختلف القطاعات¹ ولها مهام ممارسة الرقابة على البناء من خلال:

الفرع الأول: مديرية التعمير والبناء DUC

مهام مديرية التعمير والبناء :

تنفيذ السياسة الخاصة بالتعمير والبناء على المستوى المحلي والسهر على توفير وتنفيذ وسائل التعمير بالتنسيق مع الجماعات المحلية تنفيذ إجراءات شرطة العمران واحترام نوعية الهندسة المدنية والمعمارية للبناء وحماية المواقع المصنفة تاريخيا وثقافيا.

في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما إعطاء الآراء التقنية من أجل إصدار مختلف عقود التعمير ومراقبتها لكونها لها تمثل في مختلف اللجان كلجنة الشباك الوحيد لدراسة طلبات عقود التعمير ولجان التسوية للبناءيات.

الهيكل للمصالح مديرية التعمير والبناء التي لها علاقة بالمجال الميدان تتكون من ثلاثة مصالح².

- مصلحة التعمير: تتكون من ثلاثة مكاتب.
 - مكتب وسائل.
 - مكتب التهيئات والهندسة المعمارية.
 - مكتب التنظيم.
- مصلحة البناء: تتكون من ثلاثة مكاتب.
 - مكتب الدراسات والمعايير.
 - مكتب التجهيزات العمومية.

¹ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 90-188 المؤرخ في 23 جوان 1990.

² - مرسوم تنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في 15 جانفي 2013 الذي يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لدائرة السكن

■ مكتب السكن.

الفرع الثاني: مديرية السكن والتجهيزات العمومية¹ DLEP

تتكفل هذه المديرية بما يلي:

- اقتراح عناصر السياسة السكانية ملائمة وخصوصيات الولاية.
 - توفير شروط تنشيط انجاز عمليات السكن الاجتماعي، السكن التساهمي والترقية العقارية، وذلك بالتنسيق مع مديرية التعمير والبناء والجماعات المحلية.
 - المكافأة بمراقبة ميدان السكن الريفي والسكن التطوري، تسجيع المبادرات في ميدان البناء الذاتي، كما تم إحداث مديريتين على المستوى المحلي:
 - مديرية السكن.
 - مديرية التجهيزات العمومية.
- وتتكون من مصالح ؛ نذكر من بينها التي لها علاقة بمجال البناء:

■ مصلحة السكن:

■ مكتب السكن الاجتماعي.

■ مكتب الإعانات العمومية.

■ مكتب تطوير الترقية العقارية.

■ مصلحة التجهيزات العمومية:

■ مكتب دراسات التقييمات وترسيم الأسواق.

■ مكتب قيادة ومتابعة العمليات.

■ مكتب تسيير محاسبة العمليات.

■ مديرية التخطيط والتعاون

من بين مهامها²:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 90-188 المؤرخ في 23 جوان 1990 السابق الذكر.
² - قرار وزاري مشترك المؤرخ في 14 سبتمبر 1998 يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والمصالح المكونة لها.

- المشاركة في أعمال التخطيط مع السلطات المعنية.
- المساهمة في إعداد عناصر السياسة الوطنية في ميدان العمران والبناء.
- **مديرية برامج السكن والترقية العقارية:**
من بين مهامها:
 - متابعة انجاز البرامج السكنية في المناطق الحضرية والريفية وتساعد المتعاملين في إجراءات التنفيذ.
 - تحدد السياسة المتعلقة بتطوير السكن.
 - **مديرية التسيير العقاري:** من بين مهامها الأساسية تطوير الحضري العقارية والمحافظة عليها.
 - **مديرية البحث والبناء؛**
من بين مهامها الأساسية¹:
 - اقتراح تنفيذ السياسة العامة للبناء.
 - تحديد المعايير لمواد البناء (اعتماد المواد الجديدة).
 - تحدد القواعد التقنية بالبناء، بالتنسيق مع الهيئات المختصة والتي سنتناولها بالتفصيل في الفصل الثاني من موضوع الدراسة.
 - متابعة الهياكل والهيئات في ممارسة مهامها قصد إنجاز المشاريع.
 - المشاركة في أشغال إعداد المخطط الوطني للبحث والتنمية.
 - **مديرية الهندسة والتعمير**
من بين مهامها الأساسية²:
 - تحديد السياسة الوطنية الخاصة بالهندسة والتهيئة والتعمير.

¹ - قرار وزاري مشترك المؤرخ في 14 سبتمبر 1998 السابق الذكر.

² - مرسوم تنفيذي رقم 13/13 السابق الذكر.

- تبادر بالنصوص ذات الطابع التشريعي والتنظيمي في إطار الهندسة المعمارية والتهيئة والتعمير.
 - تعطي التوصيات التي تدخل في صلاحيات الوزارة المكلفة بالتعمير لاسيما منح رخص البناء.
 - تنشيط ترقية لمجال الإطار المبني.
 - تحضير المسابقات الخاصة بالهندسة المعمارية.
- ومن أجل التكفل بالمحافظة على العمران على المستوى المحلي تمّ انشاء عدة مصالح مركزية و جهوية ومحلية تتمثل في:

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره¹ AADL

أنشئت الوكالة بموجب المرسوم رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة السكن والعمران. مقرها الرئيسي متواجدة بالعاصمة، السعيد حمدين، ولها وكالات جهوية وولائية، لها مهمة ذات مصلحة عمومية وتتعلّى بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، من بين مهامها الأساسية في مجال البناء:

- تجديد وترميم الأنسجة العمرانية القديمة.
- الترميم الحضري.
- انشاء مدن جديدة مثل مشروع المدينة الجديد ببوغزول، سيدي عبد الله..
- إعداد ونشر طرق بناء مجددة من خلال برنامج عملها مثل سكنات البيع بالإيجار.
- تنفيذ البرنامج الوطني لامتصاص السكن الهش وإنجاز البرامج السكنية المدعمة والمخصصة للبيع بالإيجار.

تجدر الإشارة إلى أنه تمّ استحداث وزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية¹.

¹ - مرسوم رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991.

المطلب الثاني: المجلس الوطني للإطار المبني:

إنّ المجلس الوطني للإطار المبني أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 251/97 المؤرخ في 1997/07/08² كهيئة استشارية يقدم الاستشارة على المستوى المركزي للوزير المكلف بالتعمير والسكن³ وهذا تفعيلاً للرقابة على الأشغال المتعلقة بالتهيئة والتعمير ودعمًا لحماية البيئة والمحيط المبني على المستوى المركزي.

- فله دور بتقديم الاقتراحات للأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات لممارسة مهامهم، وسنتطرق إلى هذا المجلس من خلال:
- الفرع الأول: ماهية المجلس الوطني للإطار المبني.
- الفرع الثاني: اختصاصات المجلس الوطني للإطار المبني.

الفرع الأول: ماهية المجلس الوطني للإطار المبني

لتحديد مفهوم المجلس الوطني للإطار المبني سنعرف المجلس الوطني للإطار المبني ثم إلى الطبيعة القانونية لهذا المجلس الوطني للإطار المبني ثم إلى الطبيعة القانونية لهذا المجلس الوطني.

أولاً: تعريف المجلس الوطني للإطار المبني:

من خلال نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 251/97 المؤرخ في 1997/07/08 يتضمن انشاء مجلس وطني للإطار المبني⁴ على أنه " تتشأ لدى الوزير المكلف بالسكن هيئة استشارية تسمى المجلس الوطني للإطار المبني... "

¹ - انظر المرسوم 06/16 المؤرخ في 10 جانفي 2016 (ج ر) ج 2 ع 02 لسنة 2016.
² - المرسوم التنفيذي رقم 251/97 المؤرخ في 1997/07/08 يتضمن انشاء مجلس وطني للإطار المبني.
³ - ج ر رقم 46 لسنة 1997.
⁴ - ج ر رقم 76 لسنة 1997.

وبالتالي فالمجلس عبارة عن هيئة استشارية على المستوى المركزي تعمل على حماية الإطار المبين والحفاظ على البيئة والمحيط ن أجل تفعيل عملية الرقابة على مختلف أشغال.

ثانيا: الطبيعة القانونية للمجلس الوطني للإطار المبنى

من خلال المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 251/97 نجد أن المجلس الوطني للإطار المبنى ذو طابع استشاري ومهامه في أغلبها تقديم اقتراحات متعلقة بالعمران، وتسهيل عمل شرطة العمران من خلال التحسيس بأهمية المحيط المبنى وكذا المساهمات الخضراء.

فالوزير المكلف بالعمران هو من يتأسس اللجنة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 251/97 ولتمثيل هنا وزاري فمثل وزير الدفاع الوطني، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلفة بالتهيئة العمرانية، ممثل الوزير المكلف بالتعمير وممثل الوزير المكلف بالأماك الوطنية وممثل الوزير المكلف بالثقافة، وسبعة ممثلين من الجمعيات ذات الطابع الوطني والجهوي والمحلي، وسبعة ممثلين من جمعيات المهنة بين الخبراء في مجال التعمير والبناء والسكن. كما اشترط المشرع أن يكون التمثيل للوزارات أن يكون التمثيل رتبة نائب مدير على الأقل في الإدارة المركزية ويتم تعيين الأعضاء المجلس الوطني للإطار المبنى بقرار من الوزير المكلف بالسكن والعمران لمدة ثلاث 03 سنوات، قابلة للتجديد وهذا الموجب نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 251/97.

الفرع الثاني: اختصاصات المجلس الوطني للإطار المبنى.

تختلف الاختصاصات لهذا المجلس بين الاختصاص المحلي والاختصاص النوعي، وهذا حسب مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 251/97 المؤرخ في 08 1992/07.

أولاً: الاختصاص المجلس:

بمقتضى المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 251/97 والتي تنص صراحة على أنه " تتشأ لدى الوزير المكلف بالسكن هيئة استشارية تسمى المجلس الوطني للإطار المبنى .." وبالتالي بالنظر لما تشكله الوزارة ومركزية ، فهو يقدم الاستشارة للوزير المكلف بالسكن(جهة مركزية..).

ثانياً: الاختصاص النوعي

بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 251/97 يتولى المجلس الوطني للإطار المتضمن ما يلي:

- التفكير في الملفات المتعلقة بالإطار المبنى والمحافظة عليه وتثمينه في سبيل الرقابة عليه.
- اقتراح الآراء بشأن الحفاظ على الإطار المبنى وتثمينه والإجراءات المتعلقة بالرقابة.
- اقتراح التدابير التي تهدف لحسن النظافة وتجسيد الوسائل التقنية للأمن في المجمعات السكنية.
- ابداء الآراء في المسائل التي يطرحها الوزير المكلف بالسكن والعمران.
- المساهمة في تطوير كل الأعمال الهادفة إلى تحسيس المواطن بحماية المساحات العمومية ولمنشآت ذات المنطقة الجماعية والحفاظ عليها والإجراءات الضرورية من خلال الرقابة على كل عملية بناء .
- تقويم الاعمال المنجزة في مجال حماية الإطار المبنى وتثمينه.

وإلى جانب الرقابة من خلال لجنة الهندسة المعمارية والإطار المبنى نحد أن المشرع الجزائري في الباب الأول من المرسوم التشريعي رقم 07/94 تتطرق إلى تنظيم مهنة لمهندس معماري وممارسته وترقية الهندسة المعمارية وفي المادة الخامسة من المرسوم

المذكور أعلاه، فإنه تحت طائلة الوجوب أن الجماعات المحلية التي تحتوي أقاليمها على خصوصيات معمارية أن تعد دفاتر التعليمات الخاصة بها، وتطبيق ذلك نلمسه من خلال صدور قرار وزاري مشترك¹

المطلب الثالث: المفتشيات المراقبة للعمران والبناء

أولت مهمة رقابة الحظيرة السكنية وفتح تحقيقات في كل سكن مشتبه في وضعيته القانونية بصفة رسمية إلى المفتشية العامة للعمران وهذا تماشيا مع استراتيجية مكافحة البناء غير القانوني أو الهش وحتى غير المكتمل.

الفرع الأول: المفتشية العامة للعمران والبناء

أولا: نشأة المفتشية العامة للعمران والبناء

تم انشاء المفتشية العامة للعمران والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ من 2008/11/27² وأطلق عليها مصطلح " المفتشية العامة " تكمن مهامها في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل غير الممركزة الجديدة استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران، وتهدف كذلك إلى تقوية الدولة في مجال المراقبة التقنية (والتي سوف نتلکم عنها في الفصل الثاني)، قصد الوصول إلى تنمية منسجمة ومتوازية في المجال العمراني³.

ثانيا: تشكيلة المفتشية العامة للعمران والبناء؛ المفتشية العامة للعمران والبناء يديرها مفتش عام للعمران والبناء يساعده في تادية مهامه أربعة (04) مفتشين يعينون طبقا للتنظيم وتحدد مهامهم من طرف الوزير المكلف بالتعمير بعد اقتراح من المفتش العام.

ثالثا: مهام المفتشية العامة للعمران والبناء ؛ تكمن المهام فيما يلي:

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04 جويلية سنة 2001 ج ر 45 مؤرخة في 2001/08/12 المعدل للقرار الوزاري لمؤرخ في 15 ماي 1988 يتضمن كليات تنفيذ الأشغال في ميدان البناء واجراءاته.
² - المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 2008/11/27 يتضمن انشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها متم بالمرسوم التنفيذي رقم 284/10 المؤرخ في 2010/11/14 (ج ر) ج 2 ع 70 لسنة 2010.
³ - مجلة الإعلام لوزارة السكن والعمران ، ع 03، الجزائر، مارس 2009، ص 39.

- السهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- تتولى مهام التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء.
- اقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين الفعالية وتعزيز عملها.
- القيام دورياً بالتقييم أعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.

الفرع الثاني: المفتشية الجهوية للعمران والبناء

لتنظيم النشاط العمراني أحدث المشرع الجزائري بعض التعديلات على التشريع العمراني وهذا نظراً لنقص الكفاءات المتخصصة بتطبيق القانون وخاصة على المستوى المحلي، أنشأ المشرع أجهزة جديدة تساعد على تطبيق القانون في ميدان التعمير والبناء وسيتعرض هذا البحث ضمن هذا الفرع إلى كل من المفتشية الجهوية للعمران والبناء في الفرع الأول وإلى الوكالة الوطنية للتعمير في الفرع الثاني.

فالمفتشية الجهوية للعمران والبناء أنشئت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 389/08¹ كمصلحة خارجية تحت سلطة المفتشية العامة للعمران² منحها المشرع الدور التفتيشي الرقابي من خلال تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء، حيث وبالرجوع إلى نص المادة 02/02 من المرسوم التنفيذي رقم 389/08 كما يلي: "تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لاسيما فيما تعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء.

- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتصبح الفرق المتخصصة لتتكفل بالمهام المنوطة لها.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 389/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يتضمن انشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها (جر) ع 69 لسنة 2008 المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10 - 284 المؤرخ في 14 نوفمبر 2010 (ج ر) ع 70 لسنة 2010.

² - المرسوم التنفيذي رقم 3888/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، (ج ر) ع 69 لسنة 2008.

- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء.
- تقوم بتصوير وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية.
- تسهر على شعورية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها.
- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملة في مجال اختصاصها.
- تقترح كل لتدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناءات غير الشرعية.
- تطوير الإعلام وتحسيس المتعاملين والمنهيين في مجال نشاطها.
- ولقد تم انشاء تسع (09) مفتشيات جهوية تحت سلطة المفتشية العامة للتعمير والبناء، وقد بلغت هذه المفتشيات بإجراء تحقيقات وانشاء فرق مختصة على مستوى الولايات التابعة لدائرة اختصاصها الإقليمي.

الفرع الثالث : الوكالة الوطنية للتعمير

من أجل مراقبة أعمال البناء في ظل التوسع العمراني تم انشاء هيئة عمومية في قطاع السكن تسمى الوكالة الوطنية للتعمير كلبنة أساسية للدولة في مجال إعداد مخططات التهيئة والتعمير أوكلت لها مهمة اقتراح كل الدراسات الاستشرافية التي تدعم الدولة والجماعات المحلية في ميدان التعمير والمبادرة في تنفيذ ومتابعة المشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي أو المحلي في ميدان اختصاص السكن الهش، وتقديم المساعدة في إطار مهامها للسلطات المعنية في مجال الدراسات المتعلقة بعمليات البناء.

وتعمل على مراقبة العمران وإعادة الاعتبار للمدينة¹، ويمكن القول فإن المشرع الجزائري وفي ظل هذا الإطار وضع أجهزة لمراقبة البناء والتعمير من خلال الوكالة الوطنية للتعمير لها مهمة أساسية منوطة لها تتمثل في إدارة المشاريع في هذا المجال وتقديم الدعم المناسب للمصالح التقنية التابعة للدولة والجماعات المحلية إلى جانب جهاز المفتشية العامة للتعمير والمفتشية الجهوية للتعمير².

أولاً: إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير

لقد تم إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 2009/10/22 كجهاز يُعتدّ به في مجال الخبر التقنية على المستويين الوطني والمحلي وهي بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع تحت وصاية وزير السكن والعمران. فطبقاً للمادة الأولى في الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 344/09 فإن الوكالة الوطنية للتعمير تخضع لأحكام القانون العام في علاقتها مع الدولة وتخضع لقواعد القانون الخاص في علاقاتها مع الغير ومقرها الجزائر العاصمة ويمكن إنشاء فروع لها في أي مكان من التراب الوطني لاحقاً تحت تسمية الوكالة الجهوية للتعمير بقرار من الوزير الوصي بعد مداولة مجلس الإدارة³.

ثانياً: مهام الوكالة الوطنية للتعمير

تقوم لحساب الدولة بإدارة المشاريع وإنجاز الدراسات وإعداد المخططات المتعلقة بالمناطق السكنية والتجزئات والمناطق الحضرية الواجب إعادة هيكلتها أو تحديدها، وإعداد المخططات المتعلقة بتطوير التجمعات الريفية وإعداد المعايير التقنية الضرورية لتنفيذ التوجيهات والبرامج في ميدان التعمير. كما تقوم بالإشراف مع الهيئات المعنية في المناطق

¹ - المواد 02، 3، 4 من المرسوم التنفيذي رقم 344/09 السالف الذكر.

² - عربي بايزيد، المرجع السابق ص 266.

³ - المفتشية العامة للتعمير والسكن استحدثت في أوت 2008 (ج ر) جانفي 2009 ومهامها محددة بمرسوم تنفيذي صدر في جانفي 2009 تضطلع بالتقييم الدوري لعمليات المراقبة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران، وإجراءات زيارات تقييم ومراقبة لجميع الوضعيات التي شأنها شكل مخالفات في مجال التعمير والبناء، كما لها تحقيقات ناجمة عن وضع خاص.

الصناعية والمناطق ذات الاستعمال الخاص وتوفير الخبرات والاستشارات لكل من أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص.

ومن أجل تطوير التبادل مع المؤسسات والهيئات الأجنبية المكلفة والتي تحصلت على صفحة الأشغال ما يرام كل العقود والاتفاقيات المتعلقة بموضوعها¹. وما تشهده المراكز العمرانية من تغيرات وتحولات عميقة داخل المنظومة الحضرية نتيجة ارتفاع النمو السكاني بالدرجة الأولى ولتركيز النشاط الصناعي وتزايد احتياجات السكان من الخدمات من حيث الكم والنوع وهي الآن تنمو بطريقة متباينة وبأكثر كثافة².

أدت هذه التطورات لتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية فوضع المشرع الجزائري استراتيجية تفعيل الرقابة من خلال أجهزة مركزية محاولة لإيجاد الحلول المناسبة في ظل فوضى قطاع البناء، ولهذه الأجهزة دور مراقب تقني وميداني لأشغال البناء للحد من التجاوزات باعتبارها بمثابة بنك للمعلومات والدراسات ومراقبة مدى تطبيق مخططات التهيئة والتعمير في أشغال البناء بما يتوافق مع قانون التهيئة والتعمير.

وبالرغم من أن النصوص القانونية المنشأة والمنظمة لعمل هذين الجهازين إلا أنهما لم ينشأ بعد لعدة عوائق من بينها قلّة المختصين بالميدان وضعف الخبرات بهذا الشأن على المستوى لوطني وإلى جانب بعض الإمكانيات المادية الواجب توافرها لإنشاء هذه الأجهزة.

الفرع الرابع: اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير

لقد منح المشرع الجزائري للوزير صلاحية تحديد تشكيلة اللجان وهو يترأس لجنة مراقبة عقود التعمير على المستوى الوطني فمن خلال نص المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 لاسيما الفقرة 02 من المادة 81 منه التي تنص على أن تحدد تشكيلة كل لجنة من اللجان وفق قرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير.

¹ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 344/09 السابق الذكر.

² - سفيان معبد، إشكالية توازن الشبكة العمرانية بولاية سطيف، مذكرة ماجستير في الجغرافيا، تخصص مدن وإقليم، جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا، 2013، ص 01.

وهذا ما نلمسه بالفعل من خلال صدور قرار وزاري مؤرخ في 06 نوفمبر 2006 يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير وحدد تشكيلة اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير.

أولاً: تشكيلة اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير على المستوى المركزي¹ تتكون من الأعضاء:

- ممثل وزير السكن والعمران رئيساً.
- ممثل وزير الدفاع الوطني قيادة الدرك الوطني.
- ممثل وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل وزير المالية.
- ممثل وزير الطاقة والمناجم.
- ممثل وزارة الموارد المائية.
- ممثل وزير التهيئة العمرانية والبيئة.
- ممثل وزير الفلاحة والتنمية الريفية.
- ممثل وزير الأشغال العمومية.
- ممثل وزير الثقافة.

في مجال مراقبة البناء على المستوى المركزي فإن تمثيل مثل هذه الهيئات له أهمية بالغة وهذا قصد تطبيق استراتيجية مراقبة عملية البناء من خلال إشراك الجهات الإدارية المركزية في مراقبة أشغال البناء عن طريق اللجنة الوطنية والتي لها أن تستعين بأي شخص بإمكانه مساعدتها في القيام بمهامها، واشترطت المادة 035 من القرار المذكور سابقاً أن ممثلي الوزارات التمثيل يكون برتبة مدير على الأقل في الإدارة المركزية، أما عن الأمانة التقنية للجنة فكلفت بها مصالح وزارة السكن والعمران.

وبموجب القانون 29/90 تظهر إشكالية صلاحية اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير فيما يتعلق بشهادة المطابقة لأن الوزير المكلف بالتعمير ليست له صلاحية منح شهادة المطابقة

¹ - المادة 02 من القرار المؤرخ في 06/11/2006 السالف الذكر.

لأن السلطة المختصة تسليم شهادة المطابقة هو رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا للنص المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 رغم أن المادة 75 من القانون 29/90 منحت للوالي أيضا تسليم شهادة المطابقة ولم يمنح الاختصاص للوزير المكلف بالتعمير خلافا للأمر بالنسبة لرخصة البناء.

أما بالنسبة للدراسة من طرف اللجنة الوطنية للتعمير والإشراف عليها فقد تعرضن إليه من خلال ما سبق ضمن اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير.

ثانيا: البطاقة الوطنية للتعمير

استحدث المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 276/09 البطاقة الوطنية لعقود التعمير¹ "توضع البطاقة الوطنية لدى الوزير المكلف بالتعمير" أما مسك البطاقة الوصية تكلف به المفتشيات الجهوية للتعمير والبناء على المستوى الجهوي وتحت مسؤولية المفتشية العامة للتعمير.

كما يتعين على رؤساء المجالس الشعبية البلدية والولاية إرسال عقود التعمير التي سلموها إلى لوزير المكلف بالتعمير من أجل تدوينها في البطاقة الوصية أجل واحد شهر ابتداء من تاريخ تسليمها.

كما يجب على المحاكم المختصة التي أصدرت قرارات التعمير التي أصبحت نهائية إرسال نسخ من القرارات إلى الوزير المكلف بالتعمير في أجل شهر ابتداء من تاريخ النطق بها².

ثالثا: محتويات البطاقة الوطنية للتعمير ؛ تنشأ ضمن البطاقة ثلاثة بطاقيات فرعية:

- البطاقة الفرعية لعقود التعمير.
- البطاقة الفرعية للقرارات الإدارية الصادرة طبقا للتشريع المعمول به عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية وعند الاقتضاء من الولاية.

¹ - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 30 أوت لسنة 2009 يتعلق بالبطاقة الوطنية للتعمير والمخالفات المتعلقة بها وكيفية مسكها (ج ر)، ع: 50 بتاريخ 2009/09/02.
² - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 276-09 السابق الذكر.

■ البطاقية الفرعية لقرارات العدالة النهائية.

يتم تجيل العقود القرارات حسب نظام تسلسلي وتُجدول في البطاقية المناسبة¹ ولا بد أن تحتوي البطاقية على المعلومات التالية²:

1- عقود التعمير ويُقصد بها في المفهوم هذا المرسوم ما يلي:

- شهادة التعمير.
- شهادة التقسيم.
- رخصة التجزئة.
- رخصة الهدم.
- رخصة البناء على سبيل التسوية.
- رخصة الاتمام ورخصة الاتمام على سبيل التسوية.
- شهادة المطابقة.

2- تاريخ التسليم والسلطة التي قامت تسليمه.

3- هوية المستفيد وعنوانه.

4- مدة صلاحية العقد.

5- عقد التعديل عند الاقتضاء و الأجل الخاص به.

ولقد أكدت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المتعلق بالبطاقية الوطنية للتعمير والمخالفات المتعلقة بها، وكذا كفيات مسكها أنه يمكن للسلطات المختصة الاطلاع على البطاقية الوطنية لاسيما الولاية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية مع جواز تسليم نسخ من التسجيل مع الإبقاء على المعلومات التي تحتويها البطاقية الوطنية سرية.

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 السابق الذكر.

² - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276.

ومما تقدم ذكره حول الفصل الأول يمكن القول؛

■ أن المشرّع الجزائري نظم عملية الرقابة الممارسة على عمل البناء من خلال أجهزة إدارية متمثلة في اللجان المراقبة للبناء على المستوى المحلي وهم رئيس المجلس الشعبي البلدي كسلطة ضابطة للعمران ولجان المعاينة الميدانية والدور المنوط لجهاز شرطة العمران، وفرق المتابعة والتحقيق، وكذلك اللجان المستحدثة كلجنة الشبّاك الوحيد المكلفة بدراسة ملفات طلبات عقود التعمير، بالإضافة إلى لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في طلبات ملفات تحقيق مطابقة البناءات. أما على المستوى الوطني لقد استحدث المشرّع اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير وأوجد أجهزة رقابية إدارية كثيرة ومتنوعة.

■ وعلى ضوء هاته اللجان التي تمارس رقابة على أعمال البناء التي أولاها المشرّع التدخل بغرض حماية البيئة العمرانية والمساهمة في تطور النسيج العمراني والمحافظة على النظام العام العمراني.

وبما أن الدور المنوط بها المتمثل في التصدي لأي مخالفة عمرانية، فإن هذه الرقابة لكي تفعل بالشكل الفني المضبوط كان لزاما على المشرّع إيجاد نوع من التخصيص للرقابة، لأن حجم الإدارات من خلال عمل اللجان المراقبة للبناء لا يمكنها وقف المخالفات الكثيرة لا سيما المرتبطة بالجانب التقني وهذا ما استدعى المشرّع لإيجاد هيئات مراقبة تقنية للبناء وتدخل الرقابة القضائية للحد من المخالفات العمرانية، وهذا ما سيتم التطرق إليه في الفصل الثاني.

الفصل الثاني

لجان الرقابة التقنية والقضائية على أعمال البناء

إن أهمية إقامة المباني تكمن في المحافظة على العقار (بناية + بناية) من جهة، ومن أخرى المحافظة على الجانب الفني والجمالي لهذه المباني، اتجهت الإرادة التشريعية إلى تنظيم أكثر لعمليات البناء من خلال فرض وتشديد الرقابة التقنية وهذا من خلال تدخل هيئات ولجان ومخابر تتولى المسائل ذات الطابع التقني قبل أي عملية تشييد، من خلال دراسة الأرض الصالحة للبناء من حيث عمقها ودرجة الرطوبة ونسبة الكلس، ومدى تعرضها للأخطار الطبيعية وتحليل الحديد والإسمنت المسلح ومتابعة المشروع من بدايته إلى نهايته وهذا ما سنتطرق إليه من خلال المبحثين:

- المبحث الأول: هيئات المراقبة التقنية للبناء.
- المبحث الثاني: الرقابة القضائية المقررة للمخالفة العمرانية.

المبحث الأول: هيئات المراقبة التقنية للبناء

المشرع الجزائري دعم الرقابة على أعمال البناء من البدء بالأشغال إلى غاية التحقق في مدى مطابقة الرخص والشهادات الممنوحة مستخدما أجهزة تقنية خالصة خولت لها مهمة الدراسة والبحث في مجال الزلازل وتحدد هذه الأجهزة من خلال ما سأطرق إليه من خلال المطالبين:

▪ المطالب الأول: الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء.

▪ المطالب الثاني: المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل.

المطلب الأول: الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)

استمرت المؤسسة الفرنسية (SOCTEC)¹ بممارسة الرقابة التقنية للبناء إلى غاية سنة 1971 تاريخ صدور الأمر رقم 87/71² الذي بموجبه أحدثت هيئة المراقبة التقنية للبناء ونظرا لتأخر إنشاء هذه الهيئة فقد استمر العمل بـ SOCTEC إلى غاية 1973 وهذا بسبب غياب الاطارات الجزائرية في هذا المجال وبصدور الأمر رقم 205/86³ أحدثت خمس (05) هيئات وطنية لمراقبة البناء التقنية وبحسب المرسوم التنفيذي 05/86 كالاتي⁴:

▪ هيئة رقابة البناء في الجنوب (غرداية) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 206/86.

▪ هيئة رقابة البناء في غرب البلاد (وهران) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 207/86.

▪ هيئة رقابة البناء في شرق البلاد (قسنطينة) بموجب المرسوم التنفيذي رقم

208/86

▪ الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية (الشلف) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 209/86.

¹ - SOCOTEC: SOCIETE DE CONTROLE TECHNIQUE DE LA CONSTRUCTION

² - الأمر رقم 87/71 المؤرخ في 1971/12/29 المتعلق بإنشاء الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية، العدد 04 مؤرخة في 1972/01/14.

³ - المرسوم التنفيذي 205/86 الصادر بتاريخ 1986/08/19 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية عدد 34، المعدل للأمر 87/71.

⁴ - المراسيم التنفيذية رقم 205/86 - 207/86 - 208/86 - 309/86 كلها مؤرخة في 1986/08/19، الجريدة الرسمية عدد 34 لسنة 1986.

وهذا ما سنوضحه في بيان الطبيعة القانونية لهذه الهيئة من خلال الفرع الأول وإلى مهامها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء

طبقا لنص المادة الأولى من الأمر رقم 85/71 التي تنص على أنه لا تحدث هيئة المراقبة التقنية للبناء وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري لها الشخصية المدنية والاستقلال المالي" وفي سنة 1986 تغير طبيعة الهيئة حيث أصبحت الهيئة الوطنية وهي مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير كما هو منصوص عليه في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 205/86¹ على أنه "تعد الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي طبقا لأحكام الأمر رقم 74/71 الصادر في 1971/11/16 والمتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات والنصوص المتخذة لتطبيقه، تعد الهيئة تاجرة في علاقاتها مع الغير وترسخ للتشريع الجاري به العمل وللقواعد المنصوص عليها في هذا المرسوم.

وبعد زوال هذا النظام واعتماد نظام اقتصاد السوق وخصوصة المؤسسات العمومية بموجب الأمر رقم 22/95 المؤرخ في 1995/08/26 فإن النظام القانوني للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء قد تحولت إلى مؤسسة ذات أسهم خاضعة للقانون التجاري وتشكل من الجمعية العامة للمساهمين مجلس الإدارة، المدير العام.

ولتسيير هذه الهيئة الوطنية يتم من طرف المدير العام يخضع لوزير التهيئة والتعمير وحسابات الهيئة، يتم مراقبتها من طرف محافظ الحسابات، أما مجال نشاطها فإنه مجال مراقبة البناءات والمشاريع التي تشرف عليها الدولة والهيئات العمومية والخواص²، فهي تتعامل مع الدولة كشخص اداري وبالتالي تخضع لقوة القانون العام أي القانون الاداري

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 205/86 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية، الجريدة الرسمية، العدد 34 لسنة 1986.

² - ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء ، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2007، ص 95.

والتعامل مع الخاص كتاجرة تخضع لمعاملاتها لقواعد القانون الخاص؛ أي قواعد القانون المدني والتجاري.

كما تمّ احداث هيئتين وطنيتين جديتين للرقابة التقنية الأولى لقطاع الأشغال العمومية بمقتضى المرسوم رقم 210/86¹ والثانية لقطاع الري بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 211/86².

وقصد الحصول على تجانس في ممارسة الرقابة التقنية شرّع المشرع في ايجاد اللجنة التقنية الدائمة للرقابة التقنية مهامها الاستشارة والتنسيق في ميدان الرقابة التقنية للبناء والتنظيم التقني.

الفرع الثاني: مهام الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء:

من خلال المادة 35 من المرسوم 205/86 تكمن مهام الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء في التدخل :

أولاً- قبل تنفيذ أعمال البناء: وذلك من خلال الدراسة التقنية لمجموعة الترتيبات الفنية خاصة فيما يتعلق بتصميم الأعمال الكبرى³ والتأكد من مدى مطابقة قواعد البناء، كما لها دور في مراجعة التصميمات إذ لا يمكن الشروع في العمل الخاص فيما يتعلق بالصفقات العمومية دون المصادقة على التصميمات من طرف هذه الهيئة⁴.

ثانياً- تدخل الهيئة في مرحلة تنفيذ أشغال البناء: وهذا من خلال مراقبة أنواع العمارات للتأكد من ثباتها وصلابة الأساسات، وكل ما له تأثير في الهيكل للجدران ومحيط السقف وهذا للحد من الأخطار، والمساهمة في الوقاية للصد للنقائص التقنية التي تطرأ اثناء الانجاز وبالتالي فنوع هذه الرقابة هي رقابة تنفيذ الأشغال يهدف إلى احترام مخططات التهيئة

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 210/86 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن جعل المخبر الوطني للأشغال العمومية هيئة وطنية لرقابة تقنية الأشغال العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 34 لسنة 1986.

² - المرسوم التنفيذي رقم 211/86 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة بناء الري التقنية، الجريدة الرسمية، العدد 34 لسنة 1986.

³ - ساجية حماني، المرجع السابق، ص 95.

⁴ - عربي بايزيد، المرجع السابق، ص 261.

والتعمير وبالتالي تحقيق كيفية تنفيذها، فهي تراقب الأرض التي ستشيد عليها البنايات وكذا نوعية الخرسانة المستعملة في ذلك.

إن أهمية الدور الوقائي للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء تكمن في تدخلها في جميع مراحل البناء وذلك قبل عملية البناء إلى غاية مرحلة الانتهاء لأعمال البناء.

الفرع الثالث: المهام التكميلية.

وحسب نص المادة 3 في المرسوم 205/86 فإنه بالإضافة إلى المهام الأصلية للهيئة وبالضبط الفقرة السابعة من هذه المادة يتضح أن للهيئة مهام تكميلية لأعمال الرقابة الأصلية وهي رقابة جودة مواد البناء وكذلك الأعمال المتعلقة بضبط مقاييس البحث والأساليب التقنية للإنجاز، كما تساهم في اعداد التنظيمات وبرامج البحث الخاصة بالمقاييس التقنية للبناء وتطوير منهج الرقابة وتنظيمها والمساهمة في البرامج المستخدمة التابعة للهيئة وتكوينهم.

إن موظفي الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء هم مهندسون معماريون معتمدين من طرف الدولة ومسجلين في جدول نقابة المهندسين المعماريين. ويقع على عاتق المهندسين المعماريين التابعين للهيئة التحقق من مدى احترام المقاولين للتصميم والشروط المطلوبة في عملية انجاز المباني بحيث يكون المعمل هنا ميدانيا لمعاينة موقع الأشغال كما يلي:

1- بالنسبة لاستيفاء الشروط القانونية من طرف صاحب المشروع للهيئة من أجل المتابعة والإشراف، فإن هنا التأكد من مطابقة المشروع للمقاييس التقنية للبناء الهندسيين ففي هذه الحالة فإن الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء تكون ملزمة بقبول المتابعة والإشراف على مشروع البناء من خلال ذلك يتم إبرام اتفاقية بين الطرفين (الهيئة وصاحب المشروع أو المقاول) وتكون الاتفاقية وجوبية للحصول على التأمين.

2- بالنسبة لعدم الاستيفاء للشروط القانونية المقدمة من طرف صاحب المشروع للهيئة من أجل المتابعة والإشراف أو وجود لبس أو نقائص في المعطيات المقدمة فإن الهيئة في

مثل هذه الحالة تؤشر بكلمة تحفظ أي أنها متابعة المشروع وتسمح لصاحبه بمباشرة أشغال الإنجاز لكن بتصحيح النقائص وتدارك الأخطاء¹.

3- وفي حالة عدم المطابقة للمتطلبات القانونية المعمارية التي تتأكد منها الهيئة، وخاصة في حالة عدم استيفاء المواصفات التقنية المعمول بها في مجال البناء والتعمير، أو في حالة عدم وجود الرخص أو الشهادات المسماة عقود التعمير، فإن للهيئة أن ترفض متابعة المشروع كليا.

وبالرجوع إلى القوانين المنظمة للهيئة الوطنية للمراقبة² التقنية للبناء يتبين أنها المخولة قانونا بالرقابة التقنية للبناء مثل البدء في المشروع، وأثناء الإنجاز وبعد الإتمام منه والأهمية من خلال اشرافها ومتابعتها للمشاريع المتعلقة بالبناء وخاصة ... والتي أخصها المشرع الجزائري بمقاييس رقابية متطورة مثل بناء مشروع المسجد الأعظم بالجزائر العاصمة لكونه ثالث صرح معماري عالمي، فالإشراف والمتابعة من اختصاص رئيس الجمهورية مباشرة؛ أي خارج نطاق الدائرة الوزارية.

وإن تزايد أعمال الترقية العقارية والبناءات الحضرية للخواص فلتحقيق السلامة لأمن المواطنين وحمايتهم فلها دور وقائي متصل في الوقاية الميدانية التقنية على أشغال البناء.

¹ - سعاد بلمختاري، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، ماجستير الحقوق ، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان، 2008/2009، ص26.

² - حسب تعليمات وزير السكن والعمران فإن هناك مهام جديدة تم اقتراحها منوطة بمهام المراكز الخمسة للمراقبة التقنية للبناء، والتي تصل إلى التنبيه بالأخطار مستقبلا وخاصة بعد أحداث انهيار عمارة بالعاشور وانهيار التربة في مطعم بالجزائر العاصمة، فوضعت الحكومة آلية وقائية القصد منها تشديد الرقابة وتفعيلها وخاصة في الجانب التقني. (مقال منشور بموقع: [http:// OV. Algerie 360. com](http://OV.Algerie360.com))

المطلب الثاني: المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل (COS)

صدر أول تشريع خاص بالوقاية من أخطار الكوارث وهذا بإنشاء المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل بموجب المرسوم رقم 71/85 المعدل والمتمم¹، وهذا خاصة بعد وقوع زلزال الأصنام لسنة 1980 وما خلف من خسائر على جميع المستويات، وسنعرض لهذا الجهاز من خلال الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، وفي الفرع الثاني للمهام والصلاحيات المخولة لهذا الجهاز، وفي الفرع الثالث إلى اللجنة التقنية الدائمة لمراقبة البناء التقنية.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل:

نصّت المادة الأولى من المرسوم رقم 71/85 المعدل والمتمم على أنه لا ينشأ مركز للبحث ذا اختصاص قطاعي مشترك يسمى المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة الزلازل يدعى في صلب النص (المركز).

في هذا النص لم يبين المشرّع الجزائري طبيعة المركز بينما في المادة الثانية من المرسوم رقم 521/83² الذي يحدد القانون الأساسي لمراكز البحث المحدثة لدى الإدارات المركزية حيث تنص على ما يلي "تعتبر مراكز البحث المحدثة بموجب مرسوم بعد موافقة المجلس الأعلى للبحث العلمي والتقني ومؤسسات عمومية وطنية ذات طابع اقتصادي أو مشتركة بين عدة قطاعات، وهي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"

وبموجب صدور المرسوم التنفيذي رقم 504/03 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 71/85 وطبقا لنص المادة الثانية منه التي تنص كما يلي: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع علمي وتكنولوجي واختصاص قطاعي تسمى (المركز الوطني للبحث المطبق في

¹ - المرسوم رقم 71/85 المؤرخ في 13 أفريل 1885 يتضمن إنشاء مركز وطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، الجريدة الرسمية، العدد 16 لسنة 1985 المعدل في المرسوم رقم 212/86 المؤرخ في 19 أوت 1986، الجريدة الرسمية، العدد 34.

² - المرسوم رقم 521/83 المؤرخ في 10/09/1983 الذي يحدد القانون الأساسي لمراكز البحث المحدثة لدى الإدارات المركزية ج ر 22 العدد 38.

هندسة مقاومة الزلازل) تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي 256/99 و تدعى في صلب النص المركز"

فالنص تحدث على الطابع العلمي والتكنولوجي طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 256/99 الذي يحدد كفاءات إنشاء المؤسسة¹ العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي وتنظيمها وسيرها المعدل والمتمم الذي بموجبه يقرر إنشاء المؤسسة على أساس المعايير الآتية:

- طابع الأولوية لميادين البحث.

- دعم البرامج الواجب انجازها وديمومتها.

- الجمع الأحسن لكل مشاريع البحث والبرامج التي لها طابع ارتباطي تكاملي.

- توفر قدرة علمية وتقنية لإنجاز أهداف المؤسسة منظمة في شكل فرق بحث.

- الوسائل المالية والمادية الموجودة أو الواجب تجنيدها.

أما مقر المركز يقع بولاية البليدة ويوضع تحت تصرف وصاية ومراقبة وزير التعمير والبناء والإسكان، وهذا حسب المادة 05 من المرسوم رقم 71/85 وبعد تعديل المرسوم أعلاه بالمرسوم 212/8 نقل المقر إلى ولاية تيبازة، كما وضع المركز تحت وصاية ورقابة وزير التهيئة العمرانية والتعمير والبناء، وفي التعديل الأخير وحسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 504/03 وضع تحت وصاية وزير السكن والعمران.

صدر قرار وزاري مشترك يتضمن التنظيم الداخلي للمركز² الذي تنص المادة الثانية منه على أن ينظم المركز في دوائر إدارية³ وتقنية وأقسام بحث، وستقتصر دراستنا على الدائرة التقنية، وأقسام البحث:

¹ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 504/03 المؤرخ في 2003/12/30 المتضمن إنشاء المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة الزلازل ج ر 22 العدد 84 لسنة 2003.

² - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 يونيو 2010 يتضمن الداخلي للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، الجريدة الرسمية ج ر العدد 57 لسنة 2010.

³ - المادة 3، 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 يونيو 2010.

أولاً: الدائرة التقنية:

الدائرة التقنية حسب المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 يوليو 2010 ما

يلي:

- ترقية المعلومة العلمية والتقنية في ميدان تدخل المركز واقتراح كل إجراء من شأنه تسهيل دخول المستعملين.
- اقتراح ووضع حيز التنفيذ اجراءات تحفيزية لترقية تثمين نتائج البحث العلمي في جميع جوانبه وفي كل مجالات تخصص المركز بالاتصال مع المؤسسات المعنية.
- وضع نظام ملائم للتوثيق والحفاظ على الأرشيف العملي للمركز.
- تنظيم دورات تكوينية متخصصة وتحسين المستوى في مجالات تخصص المركز.
- اقتراح كل اجراء لإدماج المنشورات العملية للمركز في المكتبة الافتراضية.
- ضمان تسيير وصيانة التجهيزات العلمية والتكنولوجية الموضوعة تحت تصرف هياكل البحث التابعة للمركز.

ثانياً: أقسام البحث: تتكون أقسام البحث من أربعة (04) أقسام:

- 1) قسم البحث الاحتمال الزلزالي.
- 2) قسم البحث التمنطق الزلزالي.
- 3) قسم البحث هندسة مقاومة الزلازل.
- 4) قسم البحث التقليل من الخطر الزلزالي والتنظيم التقني، وتكلف بأشغال البحث والدراسات حول الزلازل.

الفرع الثاني: مهام المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل:

إلى جانب المهام المشتركة بين مختلف المؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي فقد كلف بمهام في مجال اختصاصه والتي تهدف إلى تحقيق مخاطر الزلازل في ميدان البناء وطبقا للنصوص المنظمة للمركز تنقسم إلى:

أولا: مهام ذات طابع تقني:

المركز له مهام نذكر منها بالخصوص:

- تطوير معايير البناء المضاد للزلازل، وهذا بمقتضى القواعد الجزائرية المضادة للزلازل¹.

- استعمال التقنيات الملائمة لدراسة معمقة لتاريخ الزلازل الكبرى.

- إقامة شبكات المحطات الخاصة بتسجيل الهزات الأرضية والزلازل الضعيفة واستغلالها ومراقبتها وتحليل نتائجها.

وعلى سبيل المثال فإنه على مستوى ولاية تبسة يوجد محطة مراقبة في مدينة بئرالعائر² الحدودية تحت إشراف المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة الزلازل.

- توجيه الدراسات الخاصة بالحساسية التسييج العمراني الموجودة في مناطق الزلازل.

ثانيا: مهام في إطار البحث العلمي:

في إطار البحث العلمي يقوم المركز بالعديد من الأبحاث والدراسات في مجال التحقيق من خط الزلازل في إطار البحث العلمي، كما نصّت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 71/85 المعدل والمتمم كما يلي:

¹ - المادة 5، 6، 7 من المرسوم التنفيذي رقم 256/99 المعدل والمتمم السابق ذكره.
² - محطة مراقبة ذات حساسية لقياس الهزات الأرضية، متواجدة بمتوسطة طراد لاغا، بمدينة بئر العائر.

- إعداد وإنجاز البرامج الوطنية للبحث العلمي والتنمية التكنولوجية التابعة لميدان اختصاصه لا سيما هندسة مقاومة الزلازل والخطر الجيولوجي والتهئية والسكن وال عمران.
- وضع المعطيات الضرورية لتبني المشروع الخاص بالزلازل في ميدان التعمير والتهئية العمرانية والحماية الميدانية تحت تصرف السلطة الوصية.
- القيام بدراسات عن قابلية الأماكن المخصصة لأشغال كبرى.
- والمركز يشارك في إعداد قواعد البناء ومقاييسه التقنية بواسطة اللجنة التقنية الدائمة.

الفرع الثالث: اللجنة التقنية الدائمة لمراقبة البناء التقنية:

اللجنة التقنية الدائمة هي لجنة مساعدة لدى المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، والمنظمة بالمرسوم رقم 213/86 المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية¹ تسهر على إعداد التنظيم التقني وكيفية ممارسة الرقابة من خلال ضبط التدابير في هذا الميدان وتتولى المهام التالية:

- المشاركة مع الهيئات المعنية في إعداد القواعد والمقاييس التقنية لتشديد المباني والمنشآت الكبرى والهيكل القاعدية.
- تعد العناصر اللازمة لتحديد التشريع والتنظيم في هذا المجال.
- تنسيق بين مختلف الهيئات المعنية ويسهر على انسجام التطبيق.
- تتلقى من السلطات والهيكل المعنية جميع الأعمال والاستنتاجات المرتبطة بمهامها أو بالملفات.

¹ - المرسوم رقم 213/86 المؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية، الجريدة الرسمية، العدد 34 لسنة 1986.

وبالتالي فإن فاعلية المركز تكمن في التخفيف من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران، ومن أجل مواكبة التحديات في مجال الحد من الأخطار فقد استحدث المشرع الجزائري المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة في البناء كما هو منصوص عليه باسم: **المعهد الوطني للدراسات والأبحاث المتعلقة بالبناء** كمؤسسة عمومية ذات طابع علمي وتقني يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يوضع تحت تصرف وزير السكن والعمران والمرسوم رقم 202/78 المؤرخ في 16/09/1978 المتضمن إحداث المعهد الوطني للدراسات والأبحاث المتعلقة بالبناء¹

وهذا بإسناد المعهد القيام بجمع أنشطة الدراسات والأبحاث والإنجازات التي تسهل تطبيق الخبرة في مجال السكن والبناء، كما يهتم بإنجاز الأشغال العلمية والتقنية التي لها صلة بضبط التقنيات وتطويرها² قصد تحقيق سكن مطابق للشروط الحديثة، كذلك الإدلاء بأرائه التقنية فيما يخص جميع الدراسات أو المقاييس المتعلقة بالتنمية التكنولوجية لمواد البناء وجميع المواد المستعملة في البناء بهدف إنشاء بطاقة تقنية.

الفرع الرابع: مخابر تحاليل الجودة.

تطبيقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 192/91 المؤرخ في 01 جوان 1991 المتعلق بمخابر تحاليل الجودة "يعد مخبرا كل هيئة تقيس أو تدرس أو تجرب أو تعير أو بصفة عامة تحدد خصائص أو فعاليات المادة أو المنتج ومكوناتهما. كما عرفت المعايير بأنها مجموع العمليات المثبتة في ظروف معينة للعلاقات بين القيم المبنية بواسطة جهاز قياس أو القيم الممثلة بواسطة قياس مادي، والقيم المعروضة للمطابقة لقيمة مقاسه³.

¹ - ج ر، ج ح، العدد 38 لسنة 1978.

² - ربيعة دباش، البناء المخالف وآليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع والتنفيذ، إصدار جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، جوان 2016 ص 16.

³ - المادة 02 ف 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86/02 المؤرخ في 06/02/2002 المحدد لشروط فتح مخابر تحليل الجودة واعتمادها.

أما التحاليل والتجربة هما عمليتان تقنيتان تمثل في تحديد ميزة أو عدة مميزات أو فعاليات منتج أو مادة أو جهاز أو هيئة أو ظاهرة أو عملية أو خدمة مغطاة حسب أسلوب عملي معين¹.

أما بالنسبة للاعتماد الذي يعد اعتراف رسمي بكفاءة مخبر للقيام بتحليل وتجارب في ميادين معينة في إطار قمع الغش بغية تحديد مدى مطابقة المتوجات للمقاييس أو المواصفات القانونية والتنظيمية كمنع ضرر بأمن المستهلك وبمصلحته المادية².

أولاً: شروط فتح مخابر الجودة:

لفتح مخبر الجودة بجب أن تتوفر المؤهلات اللازمة للطالب لفتح مثل هذا المخبر التقني. المعني يرسل طلبه مرفقا بالوثائق من بينها الشهادات الجامعية والتخصص المطلوب في ظرف موسى عليه مع وصل استلام إلى المركز الجزائري لمراقبة النوعية وتسليمه وصل ايداع ... المركز يسلم رفقة فتح المخبر بعد التحقق من مطابقة محتوى الملف طلب فتح المخبر، والرخصة المسلمة للمعني بإمكانه القيد في السجل التجاري، أما الاستغلال المخبر المنشأ يبدأ من يوم تسليم الوزير السكن وال عمران رخصة استغلال المخبر³ أما عن الوثائق المطلوبة لفتح رخصة استغلال المخبر تتكون من⁴:

- التنظيم الداخلي للمخبر
- أنواع ومواصفات وفعاليات التجهيزات
- مؤهلات المستخدمين
- الإجراءات الإجبارية في مجال النظافة الصحية والأمن دراسة المركز لطلب رخصة الاستغلال من خلال القيام لجمع كل المعلومات المتعلقة بالمخبر والتحقق في عين المكان من المواصفات المقدمة بعد أخذ رأي مجلس التوجيه العلمي والتقني للمركز، بعد ذلك يقوم مدير المركز بإرسال النتائج إلى الوزير المعني في أجل لا يتجاوز 60

1 - المادة 02 ف 03 من المرسوم رقم 86/02 السابق ذكره.

2 - المادة 03 ف 04 من المرسوم 86/02 السابق ذكره.

3 - المادة 06 من المرسوم 86/02 السالف الذكر.

4 - المادة 08 من المرسوم 86/02 السالف الذكر.

يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب الاستغلال، يبلغ مدير المركز الجزائري لمراقبة النوعية الطالب بالرد فب أجل لا يتجاوز 90 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب الاستغلال¹.

ثانيا: العمليات المخولة لمخابر الجودة في مجال البناء:

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 86/02 المؤرخ في 06 فيفري 2002 المحدد لشروط فتح مخابر تحليل الجودة واعتمادها فإن هذه المخابر في مجال البناء تتدخل في العمليات التالية:

1: تجارب على الاسمنت: تتضمن ما يلي:

- تجارب لتقدير كمية الاسمنت بواسطة جهاز فيكا.
- تجارب على صلابة الاسمنت
- تجارب على ضغط الاسمنت

2: تجارب لمعرفة مقاومة الاسمنت المسلح: تتضمن ما يلي:

- تجارب على شكل الاسمنت المسلح
- التجارب الميكانيكية لاختيار ضغط الاسمنت
- تجارب على مواد البناء الذي يشكل الاسمنت المسلح
- تجارب لمعرفة ثقل الاسمنت المسلح
- قياس وتحليل التشققات أو التصدعات التي تكون على الإسمنت المسلح.

3: تجارب على الأرض: تتضمن ما يلي:

- تحليل نوعية وجودة التربة

¹ - المادة 04 من المرسوم 86/02 السالف الذكر.

- تحليل مكونات الأرض لمعرفة مدى صلاحيتها لإنجاز البناء عليها
- تحديد نسبة الرطوبة عن طريق مقياس $102 - 31 \times EQVNF$
- تقدير كمية الكلس وتقييم الكربونات
- قياس عمق التربة.

فالإشكالية لم تعد تكمن في غياب المنظومة القانونية بقدر ما تتجلى في الممارسات التقنية المتعلقة بالجانب التطبيقي، إذ أن هناك توجه كبير إلى تسليط الضوء على ما يسمى بالمسؤولية الناجمة عن المعمل التقني، فالغش في مواد البناء واستعمال رمال البحر التي تحتوي على أملاح آكلة للإسمنت، والنوعية الرديئة للحديد ... مظاهر كلها أصبحت من واقع العقار العمراني في الجزائر.

ولتحقيق الجانب الفني والجمالي للبنىات وإعطاء صورة للمدينة، فإنه مرتبط بنوعية الثقافة لدى الشعوب وإضفاء صورة المجتمع العمراني، والتدخل في نشر وعي حضاري يرقى بأفراد المجتمع لتحقيق أمنه وصحته من خلال المحافظة على النظام العام العمراني.

المبحث الثاني : الرقابة القضائية المقررة للمخالفة العمرانية

إن كل من الرقابة الإدارية والرقابة التقنية المفروضة في المجال العمراني وعلى أهميتها تبقى غير كاملة ولتحقيق ضمان احترام أعمال البناء لاتفاقات الترتيب العمرانية استوجب تدخل الرقابة القضائية¹.

المطلب الأول: مخالفات أشغال التهيئة والتعمير

إن فرض جملة من العقوبات المقررة قانونا المتجسدة بمجرد البدء في أشغال البناء وعدم مطابقتها للقوانين تختص بها الجهة الإدارية أو القضائية المختصة إقليميا لاتخاذ إجراءات القانونية للحد من المخالفات في مجال العمران وما لمخالفات التعمير المتواجدة ضمن أحكام قانونية متفرقة فيكون مجال دراستنا حول:

الفرع الأول: مخالفات منصوص عليها في القانون 29/90

المشروع الجزائري ألغى المواد 50 إلى 54 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 مارس 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندسين المعماري بموجب المادة 02 من القانون 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 والقاضية بالإلغاء للمخالفات المتمثلة في :

▪ تشييد بناية دون رخصة.

▪ تشييد بناية لا تطبق مواصفات رخصة البناء.

▪ عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

فالتجاوزات الخطيرة نصّت عليها المادة 77 من القانون 29/90 محددة العقوبة بغرامة مالية تتراوح ما بين 3000 دج و 300000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يعرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي

¹ - الحبوبي عبد الحق، آليات التصدي للبناء الفوضوي ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، تونس، السنة الجامعية 2004-2005، ص 89.

تسلم وفقا لأحكامها، ويمكن الحكم بالحبس لمدة واحد شهر إلى (06) ستة أشهر في حالة العود.

لكن نص المادة 76 مكرر 4 من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ما زالت تُقرّ بجريمة البناء دون رخصة، وكذلك المادة 76 مكررة التي تُقرّ بوجود جريمة عدم مطابقة البناء للرخصة المسلّمة وأن المادة 77 من القانون 29/90 حدّدت عقوبة الغرامة أو الحبس حسب الحالات المقررة قانونا فيما نصت المادة 76 مكرر 3 على ضرورة مطابقة البناء أو القيام بالهدم.

ما يلاحظ عدم تناسب العقوبة مع حجم المخالفة المرتكبة. وكذا عدم الفصل بين الجرائم الناشئة عن مخالفة أشغال التعمير. " مادتين تحرّم الأفعال المخالفة للتعمير ومادة تعاقب المخالف.

الفرع الثاني: المخالفات المنصوص عليها في القانون 15/08.

رئيس فرقة معاينة مخالفات القانون 15/08 يرسل خلال 72 ساعة الموالية المحضر إلى الجهة القضائية، نلخصها في الجدول التالي:

المادة	المخالفة	الغرامة	العقوبة
74	كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية- دون رخصة. في حالة العود-	غرامة مالية من مائة ألف دينار 100.000 (دج) إلى مليون 1.000.000 دج. تضاعف الغرامة-	يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين تضاعف العقوبة.
75	كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يحصل لها على رخصة تجزئة. في حالة العود-	يعاقب بغرامة مالية من مائة ألف دينار 100.000 - (دج) إلى مليون دينار 1.000.000 دج. تضاعف الغرامة- .	//
77	كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع. في حالة العود-	يعاقب بغرامة مالية من مائة ألف دينار - 100.000 (دج) إلى مليون دينار 1.000.000 دج. تضاعف الغرامة .	يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة.
78	كل من لا ينجز البناية في أجل المحدد في رخصة البناء.	يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى مائة ألف دينار 100.000 دج. يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار 50.000 - (دج) إلى مائة ألف دينار 100.000 دج. تضاعف الغرامة.	الحبس من سنة إلى خمس سنوات.
79	كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء. في حالة العود.	يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار 50.000 - (دج) إلى مائة ألف دينار 100.000 دج. تضاعف الغرامة.	يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة.
80	كل من لم يتم أشغال الأنجاز في الجبل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.	غرامة من عشرين ألف دينار 20.000 دج إلى خمسين ألف دينار 50.000 دج. غرامة من خمسة ألف دينار 5000 دج إلى عشرين ألف دينار 20.000 دج.	//
81	كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.	غرامة من عشرين ألف دينار 20.000 دج إلى خمسين ألف دينار 50.000 دج. يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى مائة ألف دينار 100.000 دج. تضاعف الغرامة- .	//
82	كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.	غرامة من عشرين ألف دينار 20.000 دج إلى خمسين ألف دينار 50.000 دج. يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى مائة ألف دينار 100.000 دج. تضاعف الغرامة- .	يصدر حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة 06 أشهر إلى اثنتي عشر 12 شهراً.
85	كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق- مطابقتها. في حالة العود.	غرامة من خمسة ألف دينار 5000 - (دج) إلى عشرة ألف دينار 10.000 (دج). تضاعف الغرامة.	//
89	كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز- دون ترخيص مسبق أو كل من لم يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لفئة تدل على أشغال إتمام الانجاز. في حالة العود.		//

المرجع: من إعداد الطالب، بالاعتماد على قصير أمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة ماجستير، قانون إداري، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2014-2015.

ما جاء به القانون 15/08 الذي تناول العقوبات في 19 مادة قانونية فالمواد:

1- من 74 إلى 77 من ذات القانون تنص على لعقوبات الناشئة عن عدم طلب رخصة التجزئة.

2- المادتين 78 - 79 من ذات القانون تنص على العقوبات الناشئة عن عدم وجود رخصة البناء أو عدم إتمام انجاز البناية في الأجل المحدود في القرار المتعلق بالبناء.

3- المادتين 82 - 88 من ذات القانون تنص على العقوبات المتعلقة بشغل البناية مثل تحقيق مطابقة.

تحديد نوع المخالفة المرتكبة والعقوبة المحددة لها وهي عقوبات صارمة تداركها المشرع الجزائري ما لم ينص عليها في القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90، فهذا القانون 15/08 يطلق عليه اسم القانون المصحح لأنه يصحح وضعيات قانونية قائمة. فأحال تطبيقه انتهت رسميا في أوت 2016 إلى أن هناك تعليمة الوزير الأول صدرت مؤخرا لتمديد العمل به دون النص على آخر أجل بعنوان إلى إشعار لاحق".

المطلب الثاني: المنازعات المثارة عن المخالفات

فالمخالف تؤدي أحيانا لتحريك الدعوى العمومية ضد المخالف لكون المخالفة قد تسببت ضرر للغير مما يؤدي إلى المطالبة بالتعويض على أساس الدعوى المدنية ما بالنسبة للإدارة فليست دوما قراراتها مشروعة، فأحيانا تمنح رخص أو شهادات مخالفة للقانون مسببة بذلك ضرار للغير وبذلك تنتج دعوى إدارية بالإلغاء أو التعويض¹.

الفرع الأول: الدعوى المدنية.

الدعوى في هذا الإطار تتأسس على وجود خرق لقواعد العمران ومخالفة بنود الرخصة من مثل المرخص له بالبناء مما يلحق ضرر شخصيا ومباشر للغير في فهم القانون المدني ، وهذا دون مناقشة مسألة شرعية الرخصة أو النظر في محتواها، وهذا طبقا للمادتين 129 و 709 من القانون المدني الجزائري، وعليه تطرح على القاضي العادي حالتين.

1- حالة مخالفة المرخص به بالبناء لأحكام وبنود الرخصة:

إن منح الرخصة للبناء تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير وعدم لمساس بها فإذا ثبت مخالفتها، فإنه يمكن المطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن المساس بالحقوق الخاصة أمام القاضي المدني وعلى أساس المادة 124 من القانون المدني² يحكم هذا الأخير بإعادة لحالة إلى ما كان عليها تماشيا مع رخصة البناء كما يجوز له الحكم بالتعويض المناسب عن الضرر الذي لحق بالغير إذا ما طلب منه الخصم ذلك³.

¹ - دوار جميلة ، النظام القانوني للمدينة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق جامعة باجي مختار عنابة، السنة الجامعية 2014-2015، ص

² - الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995 المتضمن القانوني المدني المعدل بموجب القانون المعدل بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 (ج ر) ع 31 لسنة 2007.

³ - دوار جميلة، الأطروحة السابقة الذكر، ص 256.

2- حالة مخالفة أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير:

في هذه الحالة للغير المتضرر رفع دعوى إبطال رخصة البناء أو إلغاؤها أما القاضي الإداري ثم اللجوء إلى القاضي المدني لإصلاح الضرر الناتج عن المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء وفق الرخصة الملغاة.

3- اختصاص القاضي الاستعجالي:

للمتضرر من تنفيذ رخصة البناء أن يطلب وقف الأشغال أمام القاضي الاستعجالي إلى حين الفصل في الموضوع طبقا لقواعد القضاء الاستعجالي، وهذا عندما يتوفر عنصر الاستعجال¹، نظرا لما يترتب عنه من أضرار طبقا للمواد 300 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني: الدعوى الجزائية

إن خرق قانون الهيئة والتعمير في مجال البناء يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين لكون الجرائم المرتكبة يعاقب عليها القانون لأنها من النظام العام. وجوهية مقترنة بجزاء. لا يجوز للأطراف الاتفاق على مخالفتها لأنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة. القاضي الجزائي يلعب دورا مهما وحاسما في مهمة الردع وقمع الجرائم المتعلقة بمخالفات التعمير وهذا من أجل احرام أكبر لقواعد التهيئة العمرانية².

في هذا المجال يتم تحريك الدعوى العمومية من قبل:

1- النيابة العامة: لمحاضر المعاينة من قبل الأعوان المؤهلين أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة³.

¹ - عناصر الاستعجال، الخطر المحدق، الضرورة الملحة، الأمور التي لا تحتل الانتظار.

² - زروقي ليلي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2006، ص 107، أنظر أيضا: دوار جميلة، الأطروحة السابقة ص 275.

³ - زروقي ليلي وحلمي باشا، المرجع السابق، ص 107.

2- الادعاء المباشر: المشرع الجزائري أقر التأسيس لطرف مدني أمام اقاضى الجزائري سواء للمتضرر من الجريمة أو بالنسبة للغير كالجمعيات استنادا لنص المادة 75 من القانون 29/90.

الفرع الثالث: الدعوى الإدارية.

السلطة الإدارية هي صاحبة الاختصاص في إصدار القرارات المتعلقة بعقود التعمير والتي سبق لنا وأن تطرقنا إليها. إلا أن السلطة الإدارية أحيانا تصدر قرارات تمس بمصالح الأفراد أ المصلحة العامة.

ويشترط لرفع دعوى إدارية توافر المصلحة في رافع الدعوى الذي تقع على عاتقه إثبات أنها شخصية ومباشرة من خلال إثبات المساس بالوضعية الخاصة التي يحميها القانون¹، فيؤول الاختصاص بالنظر في منازعات رخص البناء التي يصدرها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي للمحكمة الإدارية باعتبارها الجهة القضائية ذات الولاية العامة بالفصل في المنازعات الإدارية طبقا للمادة 8 من القانون 08-09 ويؤول الاختصاص بالنظر في طلب إلغاء رخص البناء الصادرة عن وزير لتعمير بمجلس الدولة طبقا للمادة 09 من القانون العضوي لمجلس الدولة المعدل والمتمم وكذلك المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية². تنص المادة 13 من قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يُقرّها القانون"

وبموجب نص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

■ دعاوى الإلغاء القرارات الإدارية الصادرة من الولاية.

¹ - يعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلم، عنابة، الجزائر، طبعة 2005، ص 162.
² - عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، ع:03، جانفي 2013 تاريخ النشر، 01 جانفي 2013، ص 05.

▪ دعاوى البلدية والمصالح الإدارية للبلدية.

▪ دعاوى القضاء الكامل.

ويختلف أساس الدعوى الإدارية ما إذا كان القرار معرضا لدعوى الإلغاء أو دعوى تعويض.

أولاً: أساس دعوى الإلغاء.

يعترض في الأصل أن القرار الإداري يتصف بالمشروعية غير أن هذه القرينة هي بسيطة قابلة لإثبات العكس¹ وأوجه الإلغاء للقرارات الإدارية العمرانية الصادرة من الإدارة صاحبة الاختصاص.

تطبيقات قضائية (خرق قواعد الاختصاص بشأن رخصة البناء بطلان القرار).

قرار مجلس الدولة رقم 55 الصادر عن الغرفة الثالثة بتاريخ 2002/02/11²، جاء في القرار المذكور، أنه بناء على استئناف مسجل لدى كتابة الضبط لدى مجلس الدولة من قبل والي ولاية الجزائر ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر والقاضي بإلغاء القرار. حيث عرض أن المستأنف عليهم استقادت تحت الامتياز على عقار كائن بالأبيار من أجل بناء مساكن وأن المستأنف عليها تقدمت بملف أمام مصالح التهيئة العمرانية من أجل الحصول على رخصة بناء.

وأنه بعد دراسة تقنية قامت بها هيئات مختصة في العمران أظهرت ن بناء عمارة فوق القطعة الأرضية المعنية يشكل خطراً أكيدا بسبب انزلاق التربة ومن أجل تفادي أي كارثة اتخذ مدير تهيئة الإقليم والتعمير لمحافظة الجزائر قرارا يقضي بإلغاء رخصة البناء.

وحيث أنه كان على القضاة التأكد من صحة أقوال مصلحة التعمير وذلك بانتداب خبير وأضاف مجلس الدولة؛

¹ - يعلي محمد الصغير، المرجع السابق ذكره، ص 165.

² - غير منشور، انظر، عمار بوضياف، منازل التعمير في قانون الجزائر، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، ص 05.

لكن حيث أن هذه المديرية والتي تعد مديرية ولائية ليست مختصة لإلغاء مقرر يتضمن رخصة البناء.

حيث أن القرار المتضمن الغاء رخصة البناء ليس من صلاحيات هذه المديرية الولائية التي ارتكبت بالتالي تجاوزا في ممارستها للسلطة وأن على صواب قام قضاة الدرجة الأولى بإلغائه¹.

أ- عيب الإجراءات.

تزداد أهمية الإجراءات في مجال العمران لما يترتب عن القرارات الإدارية من مخاطر تمس الأرواح والممتلكات والجوانب البيئية، لذا يتعين على الإدارة إرسال الملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية للتحقيق قبل اتخاذ القرار²، تحت عنوان رأي لجنة التهيئة والتعمير على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.

الإجراءات هي الأعمال أو التدابير التي تسبق اتخاذ صدور القرار مثل الاجراء الاستشاري الإجباري المنصوص عليه في المرسوم 176/91 والقانون 15/08.

ب- مخالفة القانون.

أشار المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 62 من القانون 29/90 ؛ " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون".
 رقابة القاضي تنصبّ على بحث مدى مطابقة أحكام الإدارة لأحكام قانون التعمير أثناء إصدارها لمختلف القرارات الإدارية كما ذكرت المادة 10 من القانون 29/90 ما يلي؛ لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء عليها على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير³.
 إن مخالفة القانون والنصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني.

1 - انظر؛ عمار بوضياف، مجلة الفقه والقانون ، ص 06، السابق الذكر.

2 - بعلي محمد الصغير، المرجع السابق الذكر، ص 170.

3 - بعلي محمد الصغير المرجع نفسه، ، ص 176.

ويتعلق عيب مخالفة القانون بمحل القرار وبالتالي يكون القرار الإداري مشوباً بعيب مخالفة القانون إذا كان موضوعه غير مطابق للمشروعية وبالتحديد للقواعد القانونية التي صدر القرار استناداً عليها¹.

ت- الانحراف بالسلطة.

إن غاية رخصة البناء كقرار إداري تتمثل في تحقيق غرض مشروع، حيث أشارت المادة 04 من القانون 29/90 إلى " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضاً رقابة المحيط... على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير.

فغاية القرار الإداري تتمثل في الهدف الرامي إلى تحقيقه من وراء إصداره وصور الانحراف بالسلطة في مجال العمران كما يل:

(1) استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.

(2) مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف المنصوص عليها في قانون العمران.

(3) إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص العمران.

إذا منحت البلدية قرار متعلق برخصة بناء مصنع في حي سكني لم تراعى فيه الشروط البيئية بشكل دقيق فإن قرارها يعاب بعيب الانحراف بالسلطة².

والعيب الذي يؤسف عليه الغاء القرار الإداري يتجلى أيضاً في كون منح رخصة البناء يمس بموقع الجوار.

¹ - انظر قرار المحكمة العليا رقم 2999462، المجلة القضائية ، ع:01، لعام 1990، ص 188.
² - دورا جميلة، الأطروحة المذكورة سابقاً، ص 261.

ثانياً: أساس دعوى التعويض.

المطالبة بالتعويض عن الضرر يكون بإثبات أركان المسؤولية من أعمال الإدارة عن أعمالها، وتكون على النحو التالي:

أ- **الخطأ**: القيام بمسؤولية الإدارة يجب أن يتوافر عنصر الخطأ بإصدار قرار غير مشروع وذلك بتعرضه لأحد أوجه الإلغاء.

ب- **الضرر**: إثبات الضرر الناتج عن القرار المشوب بأحد العيوب المذكورة سابقاً، ويتكون شخصياً ومباشراً.

ت- **العلاقة السببية**: تؤسس المسؤولية الإدارية على علاقة سببية بين الخطأ والضرر.

ثالثاً: نتائج الدعوى الإدارية.

إن المطلب الأساسي في دعوى الإلغاء هو إعدام آثار القرار الإداري موضوع الطعن، ويحق لرافع الدعوى المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تسببت فيها الإدارة خارقة أدوات التهيئة والتعمير أو القواعد العامة لها¹.

إذا صدر قرار الإلغاء منح رخصة البناء انعدم أثر الرخصة، وبالرجوع إلى سبب إلغاء المواد 50 إلى 54 من المرسوم التشريعي 07/94 السابق الذكر لم يعد للقضاء صلاحية اصادر قرار بهدم البناء. وبالتالي فدعوى الإلغاء لوحدتها لا تكف للقضاء على المخالفة بل يجب أن ترفع دعوى مدنية لهدم البناء المخالف².

وبما أن الطعن بالإلغاء لا يوقف العمل به فيتعين مثل التعرض إلى الطعن بدعوى تجاوز السلطة في قرار تسليم الرخصة طلب وقف تنفيذ الرخصة البناء بإثبات وقوع نتائج يصعب تداركها ووجود أسباب جدية للتوقيف. وبسبب بطء إجراءات الرقابة القضائية التي

¹ - دوار جميلة ، الأطروحة السابقة الذكر، ص 262.

² - قد تتدخل السلطة الإدارية بمقتضى نص المادة 76 مكرر 04 من القانون 29/90 لإصدار قرار الهدم.

تعارض في بعض الأحيان مع وجوب التدخل لحماية النسيج العمراني كذلك لتجريد السلطة القضائية من اصدار قرار الهدم وخاصة أن كثير من المشاريع البنائات المخالفة تجاوزت فترات إنجازها ولم تكن محل للمتابعة، وهذا ما يبقى لدور الرقابة القضائية عدم الفاعلية.

وتماشيا مع التراتيب العمرانية والهدف الذي يحققه النظام العام العمراني، يجب أن يتمشى مع ضرورة التنسيق بين عمل السلطة الإدارية وتدخل الجهاز القضائي باستحداث جهاز يتولى إخطار القضاء تلقائيا بالتجاوزات.

ومن خلال هذا الفصل يمكن القول أن الرقابة التقنية للبناء والرقابة القضائية المقررة للمخالفة العمرانية يبدو أكثر من ضرورة رغم الإجراءات والصلاحيات الواسعة المخولة للهيئات المراقبة التقنية للبناء، الشيء الذي تطلب تدخل المشرع من أجل فرض رقابة صارمة لأشغال البناء وحفاظا على الأرواح فالانهيارات الفادحة للمساكن جرّاء الظروف الطبيعية، أدت بالمشرع الجزائري إلى تشديد الرقابة من خلال مراقبة الجودة لمواد البناء عن طريق هيئة تتمثل في مخابر مراقبة الجودة، إلى جانب تدخل مؤسسة عمومية ذات طابع علمي وتكنولوجي مشاركة إلى جانب مهام المركز الوطني المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، وكما تتدخل الرقابة القضائية في حسم النزاعات المثارة بشأن المخالفات العمرانية وتوقيع الجزاء على المخالفين.

إلا أن الواقع يُثبت بعض الغموض في التطبيق الصارم لنوع الرقابة التقنية، وهذا لوجود جانب تقني فني في أعمال البناء، وهذا ما يعكسه الحوادث المتكررة بخصوص انزلاق التربة في المناطق الشمالية للوطن والتي تتميز بوقوعها في منطقة زلزالية.

خاتمة الموضوع

من خلال دراسة موضوع الأجهزة المختصة بالرقابة على أعمال البناء في التشريع الجزائري يتبين لنا أن المشرّع قد أولى اهتماما كبيرا بالمجال العمراني ومشاكله باعتباره مجالا حساسا، وذلك من خلال إصداره لترسانة متنوعة من النصوص التشريعية وكذا التنظيمية الهادفة إلى تكريس مبدأ الرقابة العمرانية ضمن ما يعرف بقانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدّل بموجب القانون رقم 05/04.

ولضمان تجسيد نسيج عمراني مسير للمواصفات الدولية للبناء هذا من جهة ومن جهة أخرى للحماية والمحافظة على النظام العام العمراني عمد المشرّع الجزائري بفرضه للرقابة التي أوكلها لأجهزة مختصة متدخلة ميدانيا وتقنيا في مجال البناء من خلال الدور المنوط باللجان المراقبة لحركة البناء لوضع الحد من التجاوزات المخالفة للبناء القانوني.

كما تم التطرق للدور الذي تلعبه اللجان الإدارية المراقبة للبناء على المستويين المحلي والوطني بدءا من سلطة رئيس المجلس الشعبي كسلطة ضابطة للعمران، واللجنة المعاينة الميدانية من خلال تدخل شرطة العمران بمختلف التركيبة والتوسيع من دائرة الأعوان المؤهلين المكلفين وفرق التحقيق كطاقم مختص في مجال الهندسة والتعمير والمعمارية واللجان المستحدثة (لجنة الشباك الوحيد) لدراسة ملفات طلبات عقود التعمير. والوالي وإشرافه على المديرية والمصالح التقنية على مستوى الولاية وترأسه للجان الولائية في مجال العمران، والوزير المكلف بالتعمير (وزارة السكن والعمران والمدنية).

كما تم استحداث لجان مراقبة عقود التعمير وإيجاد حلول لتسوية البناءات المشيدة قبل سنة 2008. من خلال سنّ قانون 15/08 وهذا لتدارك بعض النقائص التي كانت تشوب القانون رقم 29/90 المعدّل بالقانون 05/04، ومن أجل خلق نوعا من التنظيم لعقود التعمير أوجد المشرّع إحداث البطاقة الوطنية للتعمير.

وإلى جانب الرقابة العمرانية كرسّ المشرع الرقابة التقنية التي عهد الاختصاص إلى الهيئة الوطنية لمراقبة البناء ولدور الذي تتكفل به اللجنة التقنية الدائمة التي تعمل على ترقية الرقابة التقنية وإعداد التنظيم التقني فيما يخص البناء والمركز الوطني للهندسة مقاومة الزلازل الذي يقدم حلول لتطوير معايير البناء المضاد للزلازل كما وضع إجراءات حديثة وصارمة لتفادي مخاطر الكوارث الطبيعية من خلال اشتراط دراسة نوعية التربة والمواد المستخدمة للبناء. مع إسناد الاختصاص بإعداد المشاريع وطلبات عقود التعمير لمهندس مدني ومعماري.

وبالرغم من التعديلات والكم الهائل من النصوص التشريعية والتنظيمية التي مسّت جانب التهيئة والتعمير، وما شهدته الجزائر من جزاء الكوارث الطبيعية التي في أغلبها حدثت في شهر أكتوبر والذي نعتبره الشهر الأسود في مجال العمران فالمشرع تدخل من خلال تنظيمه للجان السابقة الذكر، على أعمال البناء إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية هذه العقود أعد من حيث التطبيق وإن كانت تتسم بالدقة ونذكر من بين الأسباب:

- اللجنة البلدية والأعوان المؤهلون قانونا بمعاينة مخالفات البناء أحيانا من تسببوا في عدم تطبيق القوانين كما هي ، يمكن إرجاع ذلك إلى المستوى القانوني لهذه اللجان فأحيانا رئيس المجلس الشعبي البلدي منتخب فهو دائما في خدمة منتخبه.
- كذلك عدم إشراك المواطنين وتوعيتهم رغم ان قانون 10/11 المتعلق بالبلدية أقرّ فكرة مشاركة المواطنين في تسيير شؤون الجماعات المحلية حتى وإن تمت مشاركتهم فغياب الثقافة العمرانية يكون حائلا دون ذلك.
- نقص الموارد البشرية والمادية التي تمكّن من تسهيل مهمة الرقابة بالسرعة المطلوبة.
- كما أن الجهات القضائية قد لا تسحم في النزاعات بالسرعة المطلوبة ، وهذا راجع لإجراءات التقاضي الطويلة وتقاسم جهات قضائية الاختصاص في هذا المجال.

- تجميد مؤقت للعمل بشكل ضمني بالنصوص القانونية الموضحة والمحددة لمهام شرطة العمران بسبب صدور قانون 15/08 الذي أقرّ التسوية.

ومن خلال هذا البحث نصل إلى النتائج التالية:

- إدراج المخالفات المرتكبة في أشغال البناء وكذلك العقوبات المنصوص عليها في القانون 15/08 في حين حاء هذا القانون ليُقرّ حالات التسوية للبنىات المشيدة مثل صدور هذا القانون.
- نقص عدد مفتشي التعمير وعدم تعيينهم في أغلب بلديات الوطن والاكتفاء بتعيينهم على مستوى الولايات. بالرغم من أنّ المرسوم رقم 156/09 المادة 13، ينص على وجوب تزويدهم بوسائل نقل ووسائل تقنية.
- قرار الهدم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أ، مدة رئاسة المجلس الشعبي 05 سنوات وفي الشهر الأخير إذا كان المترشح فتسيير المجلس الشعبي البلدي يوكل إلى مندوبية تنفيذية يرأسها الأمين العام للبلدية وفي خلال هذا الشهر يبقى تشييد عدد هائل من البنيات المخالفة والتي تكون عبئاً على رئيس المجلس الشعبي البلدي المنتخب اللاحق..
- أسند الاختصاص في تسليم شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه في التعديل الأخير واستبعد الوزير وأُعفي الوالي من ذلك بالرغم من أنه يُفترض جهة اختصاص منح رخصة البناء هي جهة إصدار قرار الهدم.
- دور البلدية مغيب في بعض البلديات النائية.
- بالرغم من النصوص التنظيمية التي تنظم عمل الأجهزة المكلفة بالرقابة التقنية إلا أن المشرّع لم يقم بالتعديل ولم يصدر نص تنظيمي يحدد فيه مؤهلات المفوض القائم بالتحقيق العمومي.

- تدخل الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء يكون بطلب من المعني مما ينقص من فاعلية الرقابة على أشغال البناء.
- المشرّع الجزائري بالنسبة للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل لم يضبط تشكيلية بشكل يستجيب لرهانات التنمية فالتنصيب على المستوى التشريعي دون ربطه بأرض الواقع.
- وجود تداخل بين مهام المفتشية العامة للعمران والبناء والوكالة الوطنية للتعمير.
- الجامع الأعظم بالمحمدية رخصة البناء كانت بموجب مرسوم رئاسي لا بقرار وزاري لكونه مشروع له بعد عالمي والدراسات التي تمت فيه كانت بمقتضى مناقصات دولية ، وان معايير بناءه تتماشى بمعايير دولية لا معايير محلية أي طابع دولي لكونه ثالث صرح عالمي من حيث تشييد مشاريع بناء المساجد .
- كما تم التوصل في هذه الدراسة إلى جملة من التوصيات نذكر منها:
- لكون أعمال البناء من أعقد الأعمال فيجب على المشرّع الجزائري أن يبسط الإجراءات الرقابية وذلك بتجميعها في تشريع واضح وعدم جعلها متفرقة.
- فرض جزاءات تأديبية وعقابية تمس القائمين بعملية التحقيق في حالة تهاونهم بالعمل المنوط بهم.
- انشاء جهاز فني مكلف بالتفتيش والرقابة مستقل عن الإدارة ويوضع تحت وصاية وزارة العدل يخطر تلقائيا بالتجاوزات، كما هو معمول به في مصر.
- اسناد مهمة الرقابة إلى المهندس المدني واعتماده على مستوى كل حيّ في بلدية معينة بفتح مكتب دراسات لمهندس مدني ومعماري يكون مختص في مجال حيّه.
- ضرورة إيجاد تنسيق وتعاون بين مختلف اللجان وأن يكون التمثيل لهذه اللجان بالاسم الشخصي لا بالصفة المهنية.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية:

أ- النصوص الأساسية:

1. دستور 1989 الجزائري المؤرخ في 23 فيفري 1989 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 89-18 المؤرخ في 28 فيفري 1989 يتعلق بنشر التعديل الدستوري الموافق عليه بموجب استفتاء 23 فيفري 1989، الجريدة الرسمية عدد 09 الصادرة في 01 مارس 1989.
2. دستور 1996 المؤرخ في 08 ديسمبر 1996، الجريدة الرسمية عدد 76 الصادرة في 08 ديسمبر 1996، المعدل ب القانون 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002، المتضمن تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 25، 14 أبريل 2002، والمعدل بالقانون رقم 08-19 المؤرخ في 17 ذي القعدة 1429 الموافق لـ 15 نوفمبر 2008، والمتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية عدد 63 الصادرة في 17 مارس 2016 جريدة رسمية عدد 14.

ب- النصوص التشريعية:

1. الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائرية المتمم بالأمر رقم 11-02 المؤرخ في ...
2. الأمر رقم 87/71 المؤرخ في 29/12/1971 المتعلق بإنشاء الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية، العدد 04 مؤرخة في 14/01/1972.
3. الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995 المتضمن القانوني المدني المعدل بموجب القانون المعدل بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 (ج ر) ع 31 لسنة 2007.
4. الأمر 02/84 المؤرخ في 08/09/1984 يتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها، (ج ر)، ع: 38 لسنة 1984.
5. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير (ج ر)، ع: 52 مؤرخة في 02/12/1999 معدل ومتمم بالقانون رقم 05/04 ومؤرخ في 14 أوت 2004، (ج ر)، ع: 51 مؤرخة في 15/08/2004.

6. القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية (ج ر) 22، ع : 11 سنة 2003.
7. القانون 06/04 مؤرخ في 14 أوت 2004 ينظم إلغاء بعض الأحكام المرسوم التشريعي رقم 07-94 (ج ر) 2، ع : 51 مؤرخة في 15/08/2004.
8. القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008. يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، (ج ر)، ع: 44 لسنة 2008.
9. قانون البلدية 10/11، المؤرخ في 22/06/2011، (ج ر) ، ع: 37 الصادرة في : 2011/07/03.

ج- النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم التشريعي رقم 07-94 مؤرخ في 18/05/1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري (ج ر) ع 32 مؤرخ في 25/05/1994.
- 2- المرسوم رقم 521/83 المؤرخ في 10/09/1983 الذي يحدد القانون الأساسي لمراكز البحث المحدثة لدى الإدارات المركزية ج ر 22 العدد 38.
- 3- المرسوم رقم 71/85 المؤرخ في 13 أفريل 1885 يتضمن إنشاء مركز وطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، الجريدة الرسمية، العدد 16 لسنة 1985 المعدل في المرسوم رقم 212/86 المؤرخ في 19 أوت 1986، الجريدة الرسمية، العدد 34.
- 4- المرسوم التنفيذي 205/86 الصادر بتاريخ 19/08/1986 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية عدد 34، المعدل للأمر 87/71.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 210/86 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن جعل المخبر الوطني للأشغال العمومية هيئة وطنية لرقابة تقنية الأشغال العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 34 لسنة 1986.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 211/86 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة بناء الري التقنية، الجريدة الرسمية، العدد 34 لسنة 1986.
- 7- المرسوم رقم 213/86 المؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية، الجريدة الرسمية، العدد 34 لسنة 1986.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 86/02 المؤرخ في 06/02/2002 المحدد لشروط فتح مخابر تحليل الجودة واعتمادها.

- 9- المراسيم التنفيذية رقم 205/86 - 207/86 - 208/86 - 309/86 كلها مؤرخة في 1986/08/19، الجريدة الرسمية عدد 34 لسنة 1986.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 176/91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم.. (ج ر) ع: 26 مؤرخة في 1991/06/01 معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07. (ج ر)، ع: 01 مؤرخة في 2006/01/08، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 مؤرخ في 22 سبتمبر 2009 . (ج ر)، ع: 55 مؤرخة في 2009/09/27.
- 11
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 251/97 المؤرخ في 1997/07/08 يتضمن انشاء مجلس وطني للإطار المبني.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 504/03 المؤرخ في 2003/12/30 المتضمن إنشاء المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة الزلازل ج ر 22 العدد 84 لسنة 2003.
- 14- مرسوم ت رقم 55/06 مؤرخ في 30 جانفي 2006 (ج ر)، ع: 06 مؤرخ في 05 / 02 / 2006 معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 (ج ر)، ع: 61 مؤرخة في 25 / 10 / 2009).
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 389-08 المؤرخ في 2008/11/27 يتضمن انشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها متم بالمرسوم التنفيذي رقم 284/10 المؤرخ في 2010/11/14 (ج ر) ج 2 ع 70 لسنة 2010.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 388/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، (ج ر) ع 69 لسنة 2008.
- 17- مرسوم تنفيذي رقم 155/09 مؤرخ في 02 ماي لسنة 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، (ج ر) ج 2 ع : 27 مؤرخة في 2009/05/06.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 27.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 30 أوت لسنة 2009 يتعلق بالبطاقية الوطنية للتعمير والمخالفات المتعلقة بها وكيفيات مسكها (ج ر)، ع: 50 بتاريخ 2009/09/02.

- 20- المرسوم التنفيذي رقم 09-343، المؤرخ في 22/10/2009، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 61.
- 21- مرسوم تنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في 15 جانفي 2013 الذي يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لدائرة السكن.
- 22- مرسوم تنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير تسليمها (ج ر) ع : 07 بتاريخ 22/02/2015.

د- القرارات الوزارية:

- 1- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 14 سبتمبر 1998 يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والمصالح المكونة لها.
- 2- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04 جويلية سنة 2001 ج ر 45 مؤرخة في 12/08/2001 المعدل للقرار الوزاري لمؤرخ في 15 ماي 1988 يتضمن كفاءات تنفيذ الأشغال في ميدان البناء واجراءاته.
- 3-
- 4- القرار المؤرخ في 28/10/2006 المحدد للجان مراقبة عقود التعمير (ج ر) ع 11 لسنة 2006.
- 5- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 يونيو 2010 يتضمن الداخلي للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، الجريدة الرسمية ج ر العدد 57 لسنة 2010.
- 6- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها لفائدة المواطنين صادرة من وزارة السكن والعمران، ص 84.

قرار مجلس الدولة:

- 1- قرار المحكمة العليا رقم 2999462.

ثانيا : المؤلفات

- 1- بشير التجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائري، ديوان مصبوعات الجامعية ، بن عكنون الجزائر، 2000.
- 2- بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلم ، عنابة، الجزائر، طبعة 2005.
- 3- حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في شرعية البناء، دون دار نشر، 1993.
- 4- الحبوبي عبد الحق، آليات التصدي للبناء الفوضوي ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقيق والعلوم السياسية ، تونس، السنة الجامعية 2004-2005.
- 5- ربيعة دباش، البناء المخالف وآليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع والتنفيذ، إصدار جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، جوان 2016 .
- 6- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ، دار هومة، الجزائر، طبعة 2006 زروقي ليلي وحمدي باشا، المرجع السابق.
- 7- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر 1979، عايذة ديرم، المرجع السابق.
- 8- عايذة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، ط1، 2001.
- 9- عبد القادر خليل، البلدية في مواجهة تحدي التسيير والهندسة الإقليمية، درا القصبه ، الجزائر، 2001.
- 10- عبد الله لعويجي ، دور الجماعات المحلية في إعداد مخططات التهيئة والتعمير، المرجع السابق.
- 11- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة، مصر، 2005.
- 12- محمد الصغير بعلي، تسليم رُخص البناء في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية ، جامعة تبسة، ع:01، 2007.
- 13- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج2، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2009.

14- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008.

المجلات:

- 1- صليح سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دراسات قانونية .
- 2- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، ع:03، جانفي 2013 تاريخ النشر، 01 جانفي 2013 .
- 3- غير منشور، انظر، عمار بوضياف ، منازعات التعمير في قانون الجزائر، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون.
- 4- مجلة الإعلام لوزارة السكن والعمران ، ع 03، الجزائر، مارس 2009.
- 5- المجلة القضائية ، ع:01، لعام 1990.

رسائل جامعية :

- 1- عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 2006/2005.
- 2- عربي بايزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، 2015/2014.
- 3- مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية، مذكرة ماجستير في القانون العام- القانون الإداري، جامعة باتنة، 2012/2011.
- 4- سفيان معبد، إشكالية توازن الشبكة العمرانية بولاية سطيف، مذكرة ماجستير في الجغرافيا ، تخصص مدن وإقليم، جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا، 2013.
- 5- ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء ، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2007.

قائمة المصادر والمراجع

6- سعاد بلمختاري، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، ماجستير الحقوق ، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان، 2009/2008.

7- دوار جميلة ، النظام القانوني للمدينة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق جامعة باجي مختار عنابة، السنة الجامعية 2014-2015.
مواقع الكترونية:

1- الموقع الرسمي للشرطة الجزائرية : www.dgsn.dz .

2- (مقال منشور بموقع: [http:// OV. Algerie 360. com](http://OV.Algerie360.com))

3- عيس بن دوحه، الأدوات القانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية، منتدى القانون العقاري، موقع الحقوق الجزائري ديسمبر 2001.

المخلص

الأجهزة المختصة بالرقابة على أعمال البناء تعتبر الأداة الفنية الكفيلة بتنظيم العمران، بحيث تتبع عدة اجراءات وفق ما هو منصوص عليه في التشريع الجزائري الذي هو الإطار العام لذلك. وهذا بتنفيذ برنامج رقابي صارم من خلال مهام هذه اللجان، وما تجسده على أرض الواقع، ضمن غاية حماية النظام العام العمراني والمحافظة عليه.

الكلمات المفتاحية: لجان الرقابة على البناء، البناء في التشريع الجزائري.

Résumé

Les organes compétents de contrôle sur les travaux de construction est un outil technique pour assurer l'organisation de la construction, afin de suivre plusieurs procédures prévues par la législation algérienne, qui est le cadre général pour elle. Ceci est la mise en œuvre d'un programme de réglementation stricte par les fonctions de ces comités, et réalisé sur le terrain, au sein d'une protection très physique de l'ordre public et la maintenir.

Mots clés: comités de surveillance sur la construction, la construction dans la législation algérienne

الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
5 - 1	مقدمة
66 - 7	الفصل الأول: لجان الرقابة الإدارية في مجال البناء
9	المبحث الأول: اللجان المراقبة للبناء على المستوى المحلي
10	المطلب الأول: اللجنة البلدية المراقبة للبناء
10	الفرع الأول : ر.م.ش.ب _كسلطة ضابطة للعمران
13	الفرع الثاني: متابعة الاشغال اثناء التنفيذ
17	الفرع الثالث: مراقبة الاعمال عند الانتهاء
21	الفرع الرابع: الأمر بالهدم كإجراء ردعي للمخالف
23	المطلب الثاني : لجان المعاينة الميدانية
24	الفرع الأول: شرطة العمران
29	الفرع الثاني: الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التعمير
31	الفرع الثالث: فرق المتابعة والتحقق في اشغال البناء
34	الفرع الرابع: اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير
36	المطلب الثالث: لجنتي الدائرة والطعن الولائية
37	الفرع الأول: لجنة الدائرة المكلفة بدراسة تحقيق مطابقة البيانات
40	الفرع الثاني: لجنة الطعن الولائية
43	الفرع الثالث: اللجنة الولائية المراقبة في مجال البناء (الوالي)
44	الفرع الرابع: اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير
45	الفرع الخامس: لجنة الهندسة المعمارية للبناء
49	المبحث الثاني: اللجان المراقبة للبناء على المستوى الوطني
51	المطلب الأول: الوزير المكلف بالتعمير كمراقب للبناء
52	الفرع الأول: مديرية التعمير والبناء DUC
54	الفرع الثاني: مديرية السكن والتجهيزات العمومية DLEP
55	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL

55	المطلب الثاني: المجلس الوطني للإطار المبني
55	الفرع الأول: ماهية المجلس الوطني للإطار المبني
56	الفرع الثاني: اختصاصات المجلس الوطني للإطار المبني
58	المطلب الثالث: المفتشيات المراقبة للعمران والبناء
58	الفرع الأول: المفتشية العامة للعمران والبناء
59	الفرع الثاني: المفتشية الجهوية للعمران والبناء
60	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للتعمير
62	الفرع الرابع: اللجنة الوطنية المراقبة لعقود التعمير
68	الفصل الثاني: لجان الرقابة التقنية والقضائية على أعمال البناء
69	المبحث الأول: هيئات المراقبة التقنية للبناء
69	المطلب الأول: الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء CTC
70	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء
71	الفرع الثاني: مهام الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء
72	الفرع الثالث: المهام التكميلية للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء
74	المطلب الثاني: المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل
74	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل
77	الفرع الثاني: مهام المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل
78	الفرع الثالث: اللجنة التقنية الدائمة لمراقبة البناء التقنية
79	الفرع الرابع: مخابر تحليل الجودة
95-83	المبحث الثاني: الرقابة القضائية المقررة للمخالفة العمرانية
83	المطلب الأول: مخالفة أشغال التهيئة والتعمير
83	الفرع الأول: مخالفات منصوص عليها في القانون 29/90
84	الفرع الثاني: مخالفات منصوص عليها في القانون 15/08
87	المطلب الثاني: المنازعات المثارة عن المخالفات العمرانية
87	الفرع الأول: الدعوى المدنية

88	الفرع الثاني: الدعوى الجزائية
89	الفرع الثالث: الدعوى الإدارية
100-97	الخاتمة
	قائمة المصادر والمراجع

الحمد لله رب العالمين
والصلاة والسلام على
سيدنا محمد وآله الطيبين
الطاهرين