



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص تنظيم إداري
بعنوان

الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة:

- هاجر شنيخر

إعداد الطالبين:

- مسعود يوسف

- عبد الحميد شوكمال

أعضاء لجنة المناقشة:

| الرقم | الاسم واللقب | الرتبة العلمية | الجامعة | الصفة |
|-------|--------------|-------------------|------------|--------------|
| 01 | نوال نويوة | أستاذة مساعدة "أ" | جامعة تبسة | رئيسا |
| 02 | هاجر شنيخر | أستاذة مساعدة "أ" | جامعة تبسة | مشرفا ومقررا |
| 03 | محمد كنانة | أستاذ محاضر "ب" | جامعة تبسة | مناقشا |

السنة الجامعية: 2017/2016

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرهان

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وعلى آله
وصحبه الطاهرين.

وبعد:

بوئنا في هذه المحطة الأخيرة أن نتقدم أولاً بالشكر الجزيل إليه سبحانه
وتعالى على عونه وفضله فهو القائل: { وَإِذْ تَأْتِنَ رَبُّكُمْ لِنِ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلِنِ
كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ } سورة إبراهيم [07].

وثانياً إلى الأستاذة الفاضلة: "هاجر شنيخر" التي تعهدنا بعلمها، وأعطتنا
الكثير من وقتها، نسأل الله أن يديم عليها صحة البدن وراحة البال والسعادة على
كل حال.

كما نتقدم بالشكر الجزيل والامتنان إلى كل من الأستاذتين الفاضلتين
الكريمين "محمد كناية" و"نوال نويوة"، وإلى كافة أسرة كلية الحقوق والعلوم السياسية
وبالأخص قسم الحقوق وكذا كافة الأساتذة الكرام الذين لم ييخلوا علينا بعلمهم
وجادوا بكل ما ملكت أيديهم.

وإلى كل كافة الأهل والأقارب والأصدقاء .

مقدمة

على الرغم من اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم الحركة العمرانية عبر مراحل زمنية متعاقبة، من خلال إصدار مجموعة من القوانين بهدف ضبط وتوجيه مجال التعمير، غير أنه بالرغم من وجود ترسانة من النصوص القانونية فإن أغلبها لم يحترم ولم يطبق لوقوع المجتمع الجزائري تحت وطأة أزمة سكن خانقة أدت لخرق هذه القوانين، وكم هائل من المخالفات والتي لازالت ترتكب يوميا، بالإضافة إلى استفحال ظاهرة البناءات الفوضوية وغير الشرعية.

وبالنظر إلى الانعكاسات السلبية والخطيرة الناتجة عن التعدي على قوانين التعمير كالتشوه العمراني الذي تعيشه المدن الجزائرية، وانهيار العديد من المباني بسبب عدم الالتزام بالشروط والمواصفات الفنية والتقنية التي تنص عليها القوانين، وكذلك تهديد حياة الأفراد بسبب انتشار البناءات الفوضوية بمحاذاة الأودية والجبال الصخرية والمناطق المعرضة للأخطار الكبرى، مثل ما حصل في كارثة باب الوادي سنة 2001 وفيضانات غرداية في 2008، بالإضافة إلى تقليص الأراضي الزراعية واختفاء المساحات الخضراء والاعتداء على المواقع الأثرية والسياحية... الخ.

ومن هنا يأتي دور الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والتي تعتبر من أهم المسائل وأكثرها ضرورية في مجال التعمير، لضمان احترام وتطبيق القوانين وفرض ذلك على أرض الواقع، وفي هذا الإطار اسند المشرع هذا الدور الرقابي إلى أجهزة إدارية مختصة تكفل تلك الأهداف عن طريق مجموعة من المراحل الإجرائية، تبدأ بالمعاينة كأداة للرقابة الميدانية ويترتب عنها تحرير المحاضر بشأن المخالفات المرتكبة للتصدي لها وفق ما يتطلبه القانون بواسطة التدابير والعقوبات الإدارية المنصوص عليها في قوانين التعمير حسب نوع وجسامة المخالفة.

وقد تناول المشرع هذه المسألة من خلال القوانين والأنظمة المتعلقة بالتعمير وخاصة القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

أهمية الموضوع:

- تعتبر الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير من أهم الموضوعات في مجال التهيئة والتعمير فهي السبيل الوحيد لمواجهة كل التجاوزات التي تتخلل عمليات البناء ووضع حد للبنىات العشوائية وغير الشرعية.
- تكمن أهمية موضوع البحث في كون مسألة الرقابة على مخالفات التعمير أهم وسيلة لفرض تطبيق واحترام القواعد المتعلقة بالتعمير ومختلف الشروط والمقاييس الفنية والتقنية المنصوص عليها.
- كذلك تظهر أهمية الموضوع في كونه أحد المواضيع الحساسة بالنظر إلى الانعكاسات الخطيرة لمخالفات التعمير على جميع الأصعدة سواء من الناحية الاقتصادية، الأمنية، الاجتماعية، البيئية، الثقافية، الصحية... الخ، وهنا يبرز الدور الفعال للرقابة الإدارية على مخالفات التعمير بهدف الوقاية منها والحد من البنيات الفوضوية.

دوافع اختار الموضوع:

• الدوافع الذاتية:

- الرغبة في تناول موضوع من أحد أهم موضوعات مجال التعمير من خلال البحث في موضوع الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير.

• الدوافع الموضوعية:

- ضرورة فهم واحدة من مواضيع التعمير وهي الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير من خلال التعرف على المخالفات المتعلقة بالتعمير والأجهزة المختصة بالرقابة عليها والإجراءات التي تتبعها في ذلك.
- ضرورة معرفة أهم النصوص والقواعد القانونية التي نظمت مسألة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير.

أهداف الدراسة:

• الأهداف العلمية:

- تكمّن أهداف الدراسة في محاولة الإجابة على إشكالية البحث من خلال:
- تحديد الإطار القانوني لمخالفات التعمير.
- تحديد أهم صور مخالفات التعمير.

- تحديد أهم الأجهزة والهيئات المكلفة بالرقابة على مخالفات التعمير.
- تحديد الإجراءات المتعلقة بالرقابة على مخالفات التعمير.

• الأهداف العملية:

- إن معالجة موضوع الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير يمكننا من تسليط الضوء على أعمال الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة والكشف عن الدور الذي تلعبه خلال ممارستها لمهامها الرقابية، خاصة وأن تصرفات الإدارة تتميز بطبيعة خاصة لما لها من امتيازات من خلال سلطاتها وصلاحياتها لأجل تحقيق المصلحة العامة.
- معرفة مدى فعالية قوانين التعمير التي تمتاز بالطابع التقني والقانوني في تنظيم عملية الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والحد منها.

إشكالية الدراسة:

ومن هنا جاء طرح الإشكالية التالية:

- ما مدى فعالية قوانين التعمير في تنظيم الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير؟
منهج الدراسة:

للإجابة على الإشكالية ومعالجة مختلف جوانب الموضوع تم إتباع:

- المنهج الوصفي من خلال تحديد الإطار القانوني لمخالفات التعمير وأهم صورها القانونية وكذلك تحديد الأجهزة المختصة بالرقابة والإجراءات المتبعة في ذلك من معاينة المخالفات وتحرير المحاضر ومختلف العقوبات والتدابير المقررة قانوناً لمواجهة مخالفات التعمير.

- المنهج التحليلي من خلال تحليل مختلف القواعد والنصوص القانونية المتعلقة بموضوع الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير.

الدراسات السابقة:

إن الدراسات القانونية المتخصصة حول الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير على المستوى الوطني غير متوفرة بقدر كاف بالنظر إلى أهمية الموضوع ومن أمثلة تلك الدراسات:

- لعوابد شهرزاد، أطروحة دكتوراه الموسومة بعنوان (سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير)، وقد قسمت موضوع الدراسة إلى بابين خصصت الأول لبيان الإطار

القانوني لممارسة سلطات الضبط الإداري العمراني والثاني لبيان الإطار النزاعي في ظل ممارسة سلطات الضبط الإداري العمراني.

- عربي باي يزيد، أطروحة دكتوراه في الحقوق الموسومة بعنوان (إستراتيجية البناء على ضوء قوانين التعمير)، وقد قسم موضوع الدراسة إلى ثلاثة أبواب تناول في الأول ماهية إستراتيجية البناء في التشريع الجزائري، والثاني تنظيم البناء في إطار الرخص والشهادات العمرانية، أما الثالث فخصه إلى عمليات البناء ومخالفاتها.

- غواس حسينة، مذكرة ماجستير الموسومة بعنوان (الآليات القانونية لتسيير العمران) وقد قسمت موضوع الدراسة إلى فصلين، خصت الأول للإطار القانوني للآليات الإستراتيجية للتخطيط والتهيئة العمرانية، والثاني لآليات وهيئات الرقابة كوسائل لضبط حركية النشاط العمراني.

بالإضافة إلى بقية المراجع والمقالات ذات الصلة بالموضوع.

الصعوبات:

- تعد عملية الرقابة على مخالفات التعمير من أصعب العمليات، بسبب ديناميكية الظاهرة والإمكانات الضخمة التي يتطلبها جهاز المراقبة.
- كثرة قوانين التعمير وتشتتها، بالإضافة إلى كثرة التعديلات والتغيرات الخاصة بها، الأمر الذي صعب من عملية جمعها والتمكن منها.
- ترابط عناصر الموضوع وصعوبة تقسيمه.

التصريح بالخطة:

للإجابة على إشكالية البحث ارتأيت تقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين كالتالي: تناولت في الفصل الأول الإطار القانوني لمخالفات التعمير، وقد تضمنت مبحثين خصت المبحث الأول لمفهوم مخالفات التعمير والمبحث الثاني لصور مخالفات التعمير.

أما الفصل الثاني فتناولت فيه الأجهزة المختصة بالرقابة على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك، مقسم كذلك إلى مبحثين تضمن المبحث الأول الأجهزة المختصة بالرقابة على مخالفات التعمير والمبحث الثاني إجراءات الرقابة على مخالفات التعمير.

الفصل الأول

الإطار القانوني لمخالفات التعمير

قبل التعرض إلى الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير، وأهم الإجراءات المتبعة في ذلك كان لا بد من تحديد الإطار القانوني لمخالفات التعمير، فحاولت ذلك في هذا الفصل الذي تم تقسيمه إلى مبحثين، تناولت في المبحث الأول مخالفات التعمير، حاولت من خلاله تعريف مخالفات التعمير وذكر أهم النصوص القانونية المتعلقة بها، ومن ثم تناولت مسألة التكييف القانوني لمخالفات التعمير وعقوبتها.

أما في المبحث الثاني فتناولت فيه أهم صور مخالفات التعمير، ونظرا لكثرة المخالفات وتنوعها، وعدم معالجة المشرع الجزائري لهذه المسألة بالتدقيق من حيث تحديد كل الأنواع والصور بالتفصيل، بالإضافة إلى عدم إمكانية حصر كل الأنواع لكثرتها خاصة مع كثرة قوانين التعمير وكثرة تعديلاتها، ارتأيت تقسيمها إلى مخالفات مخططات وعقود التعمير ومخالفات متعلقة ببعض الأجزاء الحساسة من التراب الوطني، كما يلي:

المبحث الأول: مفهوم مخالفات التعمير.

المطلب الأول: تعريف مخالفات التعمير والقوانين المتعلقة بها.

المطلب الثاني: التكييف القانوني لمخالفات التعمير وعقوبتها.

المبحث الثاني: صور مخالفات التعمير.

المطلب الأول: مخالفات مخططات وعقود التعمير.

المطلب الثاني: مخالفات التعمير في المناطق الخاصة.

المبحث الأول: مفهوم مخالفات التعمير:

إن مصطلح مخالفات التعمير هو مصطلح شامل يصعب تعريفه بذاته، فهو يضم كل الأعمال والأشغال غير المطابقة للقوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير وعدم تطبيقها واحترامها، لهذا تناولت تعريف مخالفات التعمير من خلال النصوص والقواعد القانونية التي تنص على المخالفات، ومن ثم قمت بعرض أهم القوانين المتعلقة بمجال التعمير ومخالفاته منذ الاستقلال إلى يومنا هذا في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فتناولت فيه تكييف مخالفات التعمير قانوناً وأهم العقوبات المقررة لها كما يلي:

المطلب الأول: مفهوم مخالفات التعمير والقوانين المتعلقة بها.

الفرع الأول: تعريف مخالفات التعمير.

الفرع الثاني: خصائص مخالفات التعمير.

الفرع الثالث: القوانين المتعلقة بمخالفات التعمير.

المطلب الثاني: التكييف القانوني لمخالفات التعمير وعقوبتها.

الفرع الأول: التكييف القانوني لمخالفات التعمير.

الفرع الثاني: المسئولون جزائياً عن مخالفات التعمير.

الفرع الثالث: عقوبة مخالفات التعمير.

المطلب الأول: تعريف مخالفات التعمير والقوانين المتعلقة بها:

بتفحص قوانين التعمير نجد أن المشرع اعتمد إستراتيجية متدرجة في تنظيم مجال التعمير بهدف القضاء على فوضى العمران وكل أشكال المخالفات والبنائات غير الشرعية وما تخلفه من نتائج خطيرة تصل إلى تهديد حياة الأفراد، والتأثير السلبي على المظهر الجمالي للمدن الجزائرية، وهذا يجعلنا نقف عند مسألة مفهوم مخالفات التعمير من جهة ومن جهة أخرى أهم القوانين المتعلقة بها وهذا ما سنتناوله في الفروع الموالية:

الفرع الأول: تعريف مخالفات التعمير:

بالرغم من اهتمام المشرع بمجال التعمير والذي يظهر من خلال كثرة قوانين التعمير وتنوعها، غير أنه لم يدرج ضمنها تعريفا واضحا وشاملا لمخالفات التعمير، غير أن مصطلح مخالفات التعمير يشمل جميع الأعمال والأشغال المتعلقة بمجال البناء والتعمير غير المطابقة لقوانين التعمير وهذا يعني أنه يقصد بمخالفات التعمير كل مخالفة في المجال الحضري لم تتطابق للقوانين المتعلقة بالعمران، كأن يقوم الباني بأشغال البناء دون الحصول على رخصة بناء، أو يقوم بمخالفة أحكام رخصة البناء المسلمة له، إذ أن المشرع الجزائري تدخل في ضبط مجال التعمير بترسانة من القوانين تعرف بقوانين التعمير والتي جاءت في شكل قواعد أمرة تعرف بقواعد الضبط العمراني لحفظ النظام العام العمراني¹.

وهنا يظهر اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم الحركة العمرانية والنشاط العمراني بمجموعة من النصوص والتنظيمات القانونية، وهي تتضمن مجموعة من القواعد الردعية والأمرية في معظمها، جاءت لتحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد والمصلحة العامة العمرانية بمقتضياتها، ولم يبق للإدارة إلا أن تتدخل عن طريق مهامها الرقابية لضمان تطبيقها واحترامها، والحد من ارتكاب المخالفات وكل أشكال البناء الفوضوي².

¹ د. عليان بوزيان، (النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04-11)، مقال منشور على الموقع:

<http://www.manifest.univ-ourgla.dz>

² عزري الزين، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر، العدد 03، جامعة بسكرة كلية الحقوق، ص10.

يهدف المشرع الجزائري من وضع سياسة ناجحة للتعمير من خلال مجموعة قوانين التعمير إلى التحكم في تأطير المجال العمراني وتوجيهه بقصد إنجاح وتنظيم المشاريع العمرانية، غير أنه من الأمور التي تؤثر سلباً على ميدان التعمير نجد المخالفات التي تتخلل عمليات البناء والتجزئات أو عدم المطابقة أو غيرها من المخالفات¹.

لهذه الأسباب نصت القوانين والمراسيم والتنظيمات المتعلقة بالتعمير على مجموعة من القيود والمقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقاً، وعلى عدة ضوابط يتعين احترامها وعدم مخالفتها لضمان سلامة البناء وحماية المواطنين، وكل مخالفة لذلك يعتبر بمثابة مخالفة من مخالفات التعمير.

وفيما يلي سنعمل على إدراج أهم المخالفات التي جاءت بها هذه القوانين من خلال عرض المواد المتضمن أهم المخالفات المتعلقة بالتعمير كما يلي:

- نصت المادتين 76 و 77 من قانون 90-29² المعدل والمتمم والمتعلق بالتهيئة والتعمير على مخالفات التعمير كما يلي:

المادة 76 بعد تعديلها بموجب قانون 04-05³ المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تنص على أنه "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

وتنص المادة 77 على أنه "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرفض التي تسلم وفقاً لأحكامه".

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة، ويمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي

¹ غواس حسينة، الآليات القانونية للتسيير العمراني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2012/2011، ص 110.

² قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير ج ر عدد 52 المعدل والمتمم.

³ قانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51.

الأراضي أو المستفيدين من الأشغال، أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة

وترى الأستاذة غواس حسينة أن هذه المادة 76 جاءت عامة وغير واضحة¹، وهنا تدخل المشرع بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07² المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري في المادة 50 والتي جاءت أكثر وضوحاً، حيث نصت على مخالفات التعمير بشكل واضح كما يلي:

1. مخالفات تشييد بناية بدون رخصة بناء وفق الحالتين التاليتين:

- البناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية العامة أو الخاصة.

- البناء على أرض خاصة ملك الغير.

2. مخالفات تشييد بناية غير مطابقة لرخصة البناء وفقاً للحالات التالية:

- تجاوز معامل شغل الأرض.

- تجاوز معامل شغل أرضية الطريقة.

- عدم احترام الارتفاع المرخص به.

- الاستيلاء على ملكية الغير.

- تعديل الواجهة.

- إنجاز منفذ غير قانوني.

3. مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار وفقاً للحالات التالية:

- عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء.

- عدم التصريح بانطلاق الأشغال.

- عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

أما المادة 53 من نفس المرسوم التشريعي تنص على مخالفة انتهاء الأمر بتوقيف

الأشغال ونلاحظ أن هذا المرسوم قد بين مخالفات التعمير بشكل واضح ودقيق مما قد

يسهل من العمل الرقابي للهيئات الإدارية المختصة.

¹ غواس حسينة، المذكرة السابقة، ص 111.

² المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/07/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 32.

غير أنه ألغيت أحكام المواد من 50 إلى 54 من المرسوم التشريعي بموجب أحكام القانون 04-06¹ المؤرخ في 14/08/2004.

وقد جاء في المرسوم التنفيذي رقم 91-176² المؤرخ في 18 ماي 1994 في المواد من 75 إلى 78 منه تحديد بعض مخالفات التعمير كالآتي:

- عدم الاستجابة للأمر بهدم الجدران أو المباني أو البناءات الآيلة للانهدام.
- عدم الاستجابة للأمر بترميمها في الأجل المحدد.
- عدم تعيين خبير لمعاينة حالة المبنى.

كذلك نص المشرع الجزائري في القانون رقم 03-03³ المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على مخالفات التعمير في مواده نذكر منها:

- المادة 38 نصت على عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط.
- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة.
- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو بالشراء أو بمنح رخص البناء المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بها في الفقرة الرابعة من نفس نص المادة 38.

كذلك جاء القانون رقم 02-02⁴ المتعلق بحماية الساحل وتنميته ببعض مخالفات التعمير في مواده نذكر منها المادة 15 التي نصت على أنه تمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل باستثناء الأنشطة الصناعية المؤقتة ذات الأهمية الوطنية التي تنص عليها أدوات تهيئة الإقليم.

كما نص في المادة 34 على أنه تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للترفيه في هذه المناطق المهددة.

¹ القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض المرسوم التشريعي 94-07، ج ر عدد 51.
² المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1994 المحدد لكيفيات منح شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07/01/2006، ج ر عدد 01.

³ القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 11.

⁴ القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج ر عدد 10.

الفرع الثاني: خصائص مخالفات التعمير:

تتميز مخالفات التعمير بأنها:¹

1. مخالفات مادية مثلا مخالفة البناء بدون رخصة تتمثل في قيام المخالف بتشييد بناية بدون ترخيص من السلطات المختصة أو يقوم بمخالفة أحكام الرخصة الممنوحة له.
2. مخالفات مستمرة نظرا لكون أشغال البناء تستغرق مدة زمنية طويلة في وقوعها بسبب امتدادها زمنياً.
3. مخالفات عمدية بغض النظر عن نية الشخص المخالف فبمجرد أنه يشرع في الأشغال بدون رخصة أو يخالف أحكام الرخصة فإن الجريمة تقع وتتحقق ولا يمكن له الدفع بحسب النية والقاضي لا يأخذ بها.

الفرع الثالث: أهم القوانين المتعلقة بمخالفات التعمير:

بما أن مخالفات التعمير تتجسد من خلال عدم تطبيق واحترام القوانين المتعلقة بالتعمير، هذا معناه أن القوانين المنظمة لمجال التعمير هي نفسها القوانين المتعلقة بالمخالفات، لذا كان لا بد من التعرف عليها، وما يمكن ملاحظته على هذا المجال أن سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر مرت بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال التحكم في البناء والتوسع العمراني، وبالرغم من كونها قد غيرت شيئاً من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية إلا أنها ظلت ناقصة وغير كافية ولم تواكب ما توصلت إليه الحضارات الإنسانية المقارنة لأسباب موضوعية أهمها التخلف الاقتصادي والنزوح الريفي والنمو الديمغرافي المفرط وعدم فعالية القوانين والتنظيمات في هذا المجال، إضافة إلى المستوى الثقافي السائد خلالها.

وقد ترتب على ذلك كثرة المخالفات التي أدت إلى ظهور مدن بأكملها وأحياء وبنيات كبيرة ومنشآت غير قانونية وغير مطابقة لقواعد التهيئة العمرانية والصحية والشروط والمقاييس المطلوبة، وكذلك تشييد بنايات فوق أراضي زراعية أو في مناطق تعرف اليوم بمحمية أو مصنفة دولياً وداخلياً، وانتشار ظاهرة البناءات الفوضوية والتي

¹ أنظر المادة 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم السالف الذكر .

فرضت وجودها كحتمية مما تطلب سن قوانين لتصحيح هذه الأوضاع والتي قد نشاهد أكثر وأضع منها على أرض الواقع¹.

أولاً: المرحلة من 1962 حتى 1989:

تميزت بصدور القوانين التالية:

- صدر الأمر 62-157 المؤرخ في 1962/12/21 الذي نص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة بإنشاء ما يتعارض مع السيادة الوطنية، فاستمر العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 1958/12/31 إلى غاية صدور الأمر 75-67 المؤرخ في 1978/09/26² المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، وهو أول قانون يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال.

- الأمر 75-74³ المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

بعد ذلك صدرت مجموعة من القوانين:

- قانون 82-02⁴ المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة التجزئة والذي ألغى جميع القوانين المخالفة له.

- قانون 83-30 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة.

- ثم حاول المشرع تحديد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر 85-01 المؤرخ في 1985/08/13 ليصدر في نفس التاريخ المرسوم رقم 85-211⁵ الذي يحدد كيفية تسليم رخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي المخصصة للبناء⁶.

¹ إذ أنه حسب الموقع الرسمي للمديرية العامة للأمن الوطني www.DGSN.dz، تم تشييد 711.429 بناية غير قانونية منذ 2005، وبلغ مجموع المخالفات في مجال العمران 20731 مخالفة سنة 2009.

² الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، ج ر عدد 78.

³ الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 09.

⁴ قانون 82-02 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، ج ر عدد 06.

⁵ المرسوم 85-211 المؤرخ في 1985/08/13 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة التجزئة، ج ر عدد 47.

⁶ الأمر 85-01 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج ر عدد 13.

- كذلك المرسوم التنفيذي رقم 85-212¹ المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية.
 - قانون 87-03² المؤرخ في 21/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومجالات أخرى أدرجها القانون.
- ثانيا: بداية التسعينات إلى يومنا هذا:

عرفت القوانين في مجال العمران تحولا كبيرا وعميقا بصدور قانون الولاية والبلدية 90-08 و 90-09 في 07/04/1990³، اللذان يحددان صلاحيات ومجال تدخل الجماعات المحلية في ميدان التعمير والبناء كهيئات إدارية لضمان الرقابة وتنظيم وتسيير المجال، بعده صدرت مجموعة من القوانين كما يلي.

- قانون 90-25⁴ المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، يتضمن تصنيف الأراضي من حيث ملكيتها وطبيعتها واستغلالها ونوعية التدخل عليها وتقسيم الأراضي إلى أراضي عامرة وقابلة للتعمير طبقا لأدوات التهيئة والتعمير، أي يضبط قواعد النشاط العمراني ويقنن أدوات التهيئة والتعمير.

- قانون 90-29⁵ المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير متبوع بمجموعة من المراسيم التنفيذية، يحدد القواعد العامة لتنظيم واستغلال الأراضي القابلة للتعمير في إطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، اعتمادا على أدوات التهيئة والتعمير وآليات التحكم في العمران من خلال مختلف الرخص والشهادات.

- وقد كشفت الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر من فيضانات العاصمة سنة 2001 وزلزال بومرداس 2002 عن ضعف المنظومة العمرانية فكان لزاما على المشرع إدراج الكوارث الطبيعية والأخطار الكبرى ضمن قوانين التهيئة والتعمير، فجاءت تكملة قوانين

¹ المرسوم التنفيذي 85-212 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي

عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مبان غير مطابقة للقواعد المعمول بها، ج ر عدد 47.

² القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر عدد 05.

³ القانون رقم 90-08 و 90-09 المتعلقين بقانون البلدية وقانون الولاية على التوالي، المؤرخين في 07/04/1990،

ج ر عدد 15.

⁴ قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 49.

⁵ قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم السابق الذكر.

التعمير بقوانين مختلفة أهمها 04-05¹ المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 متبوع بمجموعة من المراسيم التنفيذية، أدرج الكوارث الطبيعية والأخطار التكنولوجية ضمن أحكام هذا القانون والتي يجب أن تؤخذ بالحسبان أثناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير.

- القانون 04-20² المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث، منع البناء منعاً باتاً في المناطق التي تعرف خطراً من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية المصنفة كالفيزانات والانزلاقات وارتفاعات خطوط الضغط العالي.
- وللتحكم في المظهر العمراني والحد من فوضى العمران صدر قانون 15-08³ المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بتسوية البناءات، أدخل الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية في إطار احترام القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير بوضع حد للانحرافات العديدة التي تشوه المحيط العمراني والحد من البناءات الفوضوية.
- من خلال هذه الترسانة والحجم الكبير من القوانين والأنظمة فإنها تدل على أهمية مجال التهيئة والتعمير ورغبة المشرع في رقابته ووضع حد لفوضى العمران وتشوه النسيج العمراني وحفظ النظام العام للعمران.

¹ القانون 04-05 المعدل والمتمم لقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر.

² القانون 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84.

³ القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44.

المطلب الثاني: التكييف القانوني لمخالفات التعمير وعقوبتها:

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنایات وجنح ومخالفات، وفيما يخص الجرائم المتعلقة بالبناء والتعمير، فمن خلال النصوص الجزائية الخاصة بالتهیئة والتعمير سواء أحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهیئة والتعمير والمرسوم التشريعي رقم 07-94 والقانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري والنصوص العمرانية الجديدة المتعلقة بالمناطق المحمية، وكذلك القانون رقم 08-15 المتعلق بتسوية البنايات الفوضوية، نجد أن المشرع الجزائري قد قام بتكييفها قانونيا بالنظر إلى الجزاءات المقررة لها إلى جنح وجنح مشددة، وهذا يثير لنا التساؤل حول المسؤول جزائيا عن ارتكاب هذه الجرائم، وعن العقوبات المقررة لها، وهذا ما سأفصله في الفروع الموالية:

الفرع الأول: التكييف القانوني لمخالفات التعمير:

جرائم التعمير تعتبر من الجرائم الإيجابية¹، لأن الجاني يقوم بأفعال وأشغال البناء دون رخصة أو يقوم بمخالفة القوانين والأنظمة المتعلقة بالعمران. وبالنظر إلى النصوص الجزائية ضمن أحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهیئة والتعمير والقوانين المتعلقة بالمناطق المحمية وكذلك النصوص الجديدة المتعلقة بالعمران فإننا نميز بين حالتين:

أولا: الجنح:

الأصل أن مخالفات العمران مثل البناء بدون رخصة أو مخالفة أحكام رخصة البناء تكيف على أنها جنح إذ تتراوح عقوبتها ما بين 3.000 دج إلى 300.000 دج أو الحبس لمدة شهر أو 06 أشهر في حالة العود²، وهذا ينطبق على المخالفات المرتكبة على الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير³.

¹ ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011، ص138.

² أنظر المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر.

³ أنظر المادة 20، 21 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري السابق الذكر.

ثانيا: جنح مشددة:

وتكون هنا مخالفات العمران جنح مشددة بسبب ارتكاب المخالفات في المناطق الخاصة من التراب الوطني كالساحل والأراضي الزراعية والمناطق الأثرية أو المناطق المحمية¹.

ويترتب عن هذه المخالفات العمرانية إما مطابقة الأبنية المخالفة أو هدمها وإزالتها².

الفرع الثاني: المسؤولون عن مخالفات التعمير:

نظرا لكون مخالفات التعمير تشكل جرائم قائمة بحد ذاتها، موجبة للمتابعة القضائية، لتوقيع الجزاء المقرر لها قانونا، كان لا بد من تحديد المسئول عن ارتكابها³:
ونظرا لكون أشغال البناء يشترك فيها كل من:
- مالك الأرض.

- المهندس المعماري الذي يضع ويؤشر على المشروع والتصاميم.
- المقاول الذي يعهد إليه بتشديد البناء في إطار عقد المقاولة طبقا للقانون المدني.
وهنا يثار التساؤل عن المسئول منهم عن المخالفات المرتكبة؟
بما أن صاحب الرخصة هو مالك الأرض وصاحب المشروع، لأنه هو الذي يحق له طلب رخصة البناء فهذا معناه أنه هو من يتحمل مسؤولية مخالفة أحكام الرخصة أو البناء دون رخصة، وهو يعتبر بمثابة الفاعل الأصلي في الجريمة.
أما المهندس أو المقاول، أو المهندس المعماري، فيربطهما بأشغال البناء عقد معين ويقومان بأعمالهما في إطار هذا العقد⁴.

¹ أنظر المادة 19 إلى 39 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم السابق الذكر.

² أنظر المادة 22 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري السالف الذكر.

- أنظر المواد من 43 إلى 49 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ للتفصيل أكثر راجع عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء، المهندس المعماري، المصمم،

المشرف على التنفيذ، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بين عكنون، السنة الجامعية 2000-2001.

⁴ غواس حسنة، المذكرة السابقة، ص114.

غير أن كلا من المقاول والمهندس يساعدان الفاعل الأصلي (صاحب المشروع) في تحقيق الركن المادي للجريمة وهو تشييد البناية المخالفة لقوانين التعمير، وبدونهما لا يمكنه القيام بذلك.

ويتفحص المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم التي تنص "... ويمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال".

وهذا معناه أن كلا من المهندس المعماري والمقاول مسؤولان عن ارتكاب المخالفة بكونهما شركاء طبقا لقانون العقوبات¹.

أما مسؤولية الأشخاص المعنوية فلم يتطرق إليها القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير، وقام بإغفالها خلافا لقوانين البيئة، غير أنه قد يسأل المدير العم أو المشرف على تسيير الشخص المعنوي عن مخالفة البناء بدون رخصة، أو القيام بالبناء خلافا لأحكام الرخصة المسلمة، وذلك باعتباره المسئول عن تنفيذ الأشغال.

الفرع الثالث: العقوبات المقررة لمخالفات التعمير:

بتفحص قوانين التعمير نجد أن المشرع الجزائري قد قرر عقوبات إدارية وأخرى جزائية على مخالفات لتعمير، غير أنه بتفحص القانون 04-05 لسنة 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أن المشرع قد فضل العقوبات الإدارية لأنها تحقق الأهداف المرجوة منها أفضل من العقوبات الجزائية والتي يظهر جليا بأنها عقوبات بسيطة ولا تتناسب مع جسامة المخالفات المرتكبة وما تخلفه من أضرار وانعكاسات خطيرة على جميع الأصعدة سواء من الناحية البيئية أو الصحية أو الأمنية أو الاجتماعية... الخ.

¹ للتفصيل أكثر راجع عزوي عبد الرحمن، (العقوبة الإدارية سبيل قانوني للحد من سلبات الوضعية الاجتماعية للعقوبات)، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان كلية الحقوق، العدد 06، 2008، ص260-262.

- أنظر المادة 01 و44 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ج ر عدد49.

بالنسبة للعقوبات الإدارية والتي تظهر بكونها بديلا عن العقوبات الجزائية فغاية المشرع منها إما ردع المخالف وزجر غيره أو توقي ارتكاب المخالفة وتصحيحها مادام الوضع يسمح وذلك بهدم البناء أو تحقيق مطابقتها¹ وهذا ما سيتم شرحه بالتفصيل في الفصل الثاني.

أما العقوبات الجزائية والتي تنشأ أساسا من قانون العقوبات²، غير أنه قد نصت عليها كذلك قوانين التعمير، ضمن أحكامها الجزائية، وتشمل عقوبات مالية وأخرى سالبة للحرية، نص عليها المشرع الجزائري في أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة ولتعمير والمرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ضمن النصوص الجزائية كما يلي:

أولا: قانون العقوبات:

بالرجوع إلى قانون العقوبات نجده ينص على العقوبات الجزائية المقررة ضد مخالفات التعمير كما يلي:

تنص المادة 455 فقرة أولى على ما يلي: "يعاقب بغرامة من 100 إلى 500 دج ويجوز أيضا أن يعاقب بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر كل من أتلف أو خرب الطريق العمومي أو اغتصب جزء منها وذلك بأية طريقة كانت".

وتنص المادة 462 منه على ما يلي: "يعاقب بغرامة من 30 إلى 100 دج ويجوز بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر كل من أهمل تنفيذ اللوائح التنظيمية أو القرارات المتعلقة بالطرق العمومية أو إطاعة الإنذارات الصادرة من السلطة الإدارية بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط أو رفض ذلك".

ويظهر جليا من خلال هاتين المادتين بساطة العقوبات مقارنة مع جسامته المخالفات المرتكبة.

¹ د العربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، 2014-2015، ص311.

² Djillali Adja, Bernard DroBenko, Droit de l'urbanisme Berte édition, Alger, 2007, P280

ثانياً: قوانين التعمير:

بالنسبة لقوانين التعمير فإننا نلاحظ ما يلي:

ينص القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 77 بأن عقوبة مرتكب مخالفة البناء بدون رخصة تتراوح ما بين 3000 إلى 300.000 دج، وفي حالة العود تشدد العقوبة بالحبس لمدة شهر إلى ستة (06) أشهر¹.

أما المرسوم التشريعي 07-94 فينص على العقوبات الجزائية المقررة على مخالفات التعمير في المادة 50 بعقوبات مالية بحتة بين 200 إلى 2000 دج، ولم يدرج العقوبات السالبة للحرية.

أما بالنسبة للمخالفات المرتكبة في بعض المناطق الحساسة والمحمية كالمواقع السياحية، حيث تكيف المخالفات في هذه المناطق على أنها جنح مشددة وبالتالي تشديد العقوبات، فنجد المادة 44 من القانون 03-03 ينص على عقوبة الحبس من ثلاثة (03) أشهر إلى سنة، وغرامة من 100.000 إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، في حالة القيام بأعمال بناء في هذه المناطق خلافاً لأحكام مخطط تهيئتها.

وتنص المادة 47 من القانون السابق "يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500.000 إلى 1.000.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية خلافاً لأحكام هذا القانون"².

وتنص المادة 43 من القانون 02-02 "يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وغرامة من 100.000 إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 30 الفقرة 02 من هذا القانون"، والخاصة بمنع البناءات والمنشآت في المناطق الشاطئية.

ثم جاء المشرع وانتبه إلى بساطة العقوبات مقارنة بجسامة وخطورة الضرر الناجم عنها، وأصدر القانون رقم 08-15 وشدد فيه العقوبات ضمن نصوصه الجزائية في المواد من 74 إلى 92، ونلاحظ من خلال تفحص هذه المواد أن العقوبات أصبحت

¹ أنظر المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر.

² أنظر المادة 47 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية السابق الذكر.

رادعة أكثر من سابقتها، فطبقا لهذا القانون تتراوح أقصى عقوبة حبس ما بين سنة إلى خمس سنوات، والعقوبة المالية ما بين 5000 إلى 1.000.000 دج، وهذا للحد والقضاء على كل أشكال البناء الفوضوي ومخالفات التعمير، نذكر منها:

- المادة 79: تنص على عقوبة تشييد البناية بدون رخصة" يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء.

وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة واحدة وتضاعف الغرامة".

- المادة 81: تنص على عقوبة عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحددة كما يلي "يعاقب بغرامة من 5000 إلى 20.000 دج كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد".

- المادة 86: تنص على عقوبات عدم الإيقاف الفوري للأشغال.

- المادة 74: تنص على العقوبات المتعلقة بالتجزئات كما يلي "يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 100.000 إلى 1.000.000 دج كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة وفي حالة العود تضاعف العقوبة"

- المادة 80: تنص على عقوبات عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.

- المادة 86: تنص على عقوبة عدم الإيقاف الفوري للأشغال¹.

¹ أنظر المواد من 74 إلى 92 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها السابق الذكر.

المبحث الثاني: صور مخالفات التعمير:

تنوعت المخالفات المتعلقة بالتعمير وتعددت مما قد لا يمكننا من حصرها وتعدادها بالرغم من أن المشرع الجزائري حاول قدر الإمكان تجريم الأعمال والأشغال المتعلقة بالتعمير، إلا أنه يصعب تجميعها، لإدراجها في نصوص متفرقة ضمن قوانين التعمير، لذلك سأتناول في هذا المبحث أهم صور هذه المخالفات من خلال تقسيمها إلى مطلبين إلى مخالفات مخططات وعقود التعمير، ومخالفات المناطق الخاصة كما يلي:

المطلب الأول: مخالفات مخططات وعقود التعمير.

الفرع الأول: مخالفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

الفرع الثاني: مخالفات مخطط شغل الأراضي.

الفرع الثالث: مخالفات عقود التعمير.

المطلب الثاني: مخالفات التعمير في المناطق الخاصة.

الفرع الأول: مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية.

الفرع الثاني: مخالفات التعمير في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والتاريخية والثقافية.

الفرع الثالث: مخالفات التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى.

المطلب الأول: مخالفات مخططات وعقود التعمير:

لقد عمل المشرع الجزائري على تنظيم أعمال البناء والتعمير عن طريق أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، وتحدد هذه الأدوات التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير والشروط التي تسمح بترتيب المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر¹، كذلك نظم المشرع هذا المجال عن طريق عقود التعمير والمتمثلة في مجموعة الرخص والشهادات القانونية المسلمة إلى المعني من السلطات الإدارية حتى تتمكن من بسط رقابتها على أشغال البناء.

ومن هنا يمكن تقسيم مخالفات التعمير إلى مخالفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخالفات مخطط شغل الأراضي، ومخالفات عقود التعمير في الفروع الموالية:

الفرع الأول: صور مخالفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

غالبا ما يبرز عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال مجموعة البنائيات الفوضوية التي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام المخطط التوجيهي، ومن أهم المخالفات التي تبرز في الميدان نذكر ما يلي:

أولا: تغيير موقع المشروع:

أي عدم التقيد بماء جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد إنجازه وذلك بتشديد البناية في مكان آخر من المجال الإقليمي، وهذا يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير الذي على أساسه تم استخراج واستنباط مخطط موقع المشروع.

ثانيا: الإخلال بالارتفاقات: وتنقسم الارتفاقات إلى:

- ارتفاعات عامة.
- ارتفاعات خاصة.

¹ النذير الزريبي، بلقاسم ذيب وآخرون، (التهيئة العمرانية بين التخطيط والوقائع)، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 13، لسنة 2000، ص36.

- موقع إلكتروني <http://digiurbs.com/2012/11/dou.html>

1. الارتفاقات العامة: وتنقسم بدورها إلى:

- ارتفاعات صناعية.
- ارتفاعات طبيعية.

أ- الارتفاقات الصناعية:

وتتمثل في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات المياه الشروب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء... الخ.

مثلا: بالنسبة لاستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يجوز البناء على جانبي هذه الأسلاك بغرض قدره 15 متراً مهما كان نوع البناء وطبيعته على مساحة أو رواق عرضه يقدر بـ 30 متراً وطوله هو طول الأسلاك الكهربائية¹.

كذلك لابد من احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائيات المجاورة هي 75 متر في كلتا الجهتين.

كذلك لا يجوز إقامة بناية أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة لحقوق

الارتفاعات الجوية.

ب- الارتفاقات الطبيعية:

ويقصد بها الأراضي التي يمنع البناء فيها، لأنه يعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير غير قابلة للبناء بناءً على تقارير ودراسات، سواء تواجدت هذه الأراضي داخل محيط عمراني أو خارجه، وهذه الارتفاعات تكون في صورة منحدرات كبيرة أرضيتها مهددة بخطر الانزلاق أو على حوافي الأودية مهددة بخطر الفيضانات أو تكون الأراضي ليست صلبة وضعيفة المقاومة ومهددة بخطر الانزلاقات².

¹ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، 2012/2011، ص 42.

² كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق 2009/2008، ص 30-31.

2- الارتفاقات الخاصة:

وينص عليها القانون المدني وتتعلق بإجبارية المالك أثناء استعمال حقه أن لا يتعدى على المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، كأن يحترم القواعد المنظمة لحق المرور وحق المطل وحق السير وحقوق الجوار، وهذا يتعلق باختياره لأرضية البناء وضبط البناء وحجمه وشكله¹.

الفرع الثاني: صور مخالفات مخطط شغل الأراضي:

تختلف مخالفات مخطط شغل الأراضي باختلاف الإطار الذي تمت فيه المخالفة،

فهناك:

- مخالفات على مستوى الإطار غير المبني.

- مخالفات على مستوى الإطار المبني.

أولاً: مخالفات الإطار غير المبني: أهم صور هذه المخالفات:

1- صورة إقامة الأحياء القصديرية:

فالبنائات القصديرية لا تدخل ضمن مخططات المسح العام الحضري، وهي في حكم البنائات المعدومة²، ويعتبرها مخطط شغل الأراضي عبارة عن أراضي جرداء خالية ويقترح فيها مشاريع جديدة.

غير أن هذه الأحياء الفوضوية تحتل مساحات شاسعة من المجال الإقليمي ووجودها يعكس فشل تنفيذ وتجسيد أدوات التهيئة والتعمير³، خاصة مخطط شغل الأراضي.

وهذه الأحياء القصديرية تشكل تشوه كبير لجمالية المدينة وتفتقر وتخالف كل المواصفات العمرانية.

¹ أنظر المواد 867 إلى المادة 881 من الأمر 75-58 المؤرخ في 25/01/1975 المتضمن القانون المدني ج ر عدد 78، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-10 في 20/06/2005، ج ر عدد 44.

² أنظر المادة 683 من القانون المدني السابق الذكر.

³ لعويجي عبد الله، المذكرة السابقة، ص 55.

2- صورة الاستيلاء على المساحات العمومية:

وهذه المساحات تخصص كمساحات خضراء أو موقف للسيارات أو مساحات للعب الأطفال... الخ، وهي مخصصة للمصلحة العامة وتدخل ضمن الإطار غير المبني. ونظرا لغياب اهتمام السلطات الإدارية بتهيئة هذه المساحات التي تعاني الإهمال وهذا الوضع يشجع السكان على الاستيلاء عليها وتسيبها واستغلالها في الغرس أو البناء أو ساحات للمنازل الخاصة أو محلات ومرائب، وهذا فيه اعتداء على مخطط شغل الأراضي وتشويه للمسطر العام وإعاقة وعرقلة السير الحسن للمنطقة.

3- صورة الربط السيئ لشبكات التهيئة:

ويقصد بها شبكات قنوات الصرف الصحي وقنوات المياه الصالحة للشرب والغاز والكهرباء والهاتف... الخ، وعلى المستفيد من هذه الشبكات احترام ما جاء في مخطط شغل الأراضي ومخططات التجزئة، كأن لا يغير أماكن أو مواقع الربط والاستعمال الخاص بهذه الشبكات وكل إخلال معناه مخالفة مخطط شغل الأراضي¹.

ثانيا: مخالفات الإطار المبني:

وتتجسد هذه المخالفات في البناءات الفوضوية من خلال التشييد العشوائي للبنىات مما يؤثر في المعالم والمقاييس المحددة من قبل مخطط شغل الأراضي نجد منها:

- 1- تشويه صورة العمارات: تتمثل في قيام السكان ببعض التصرفات المخالفة.
- 2- التغيير على مستوى الواجهات: كفتح منافذ جديدة في الطابق الأرضي أو بناء الشرفات بغرض توسيع المساكن في الطوابق العلوية فهذه التغييرات تعتبر مخالفات وتشوه من مظهر العمارات.
- 3- الاستيلاء على مساحات التابعة للعمارات: سواء المتعلقة بالعمارة كالأقبية أو السطوح واستغلالها في إنجاز بناءات قصديرية، فهي تغير من وظيفتها وتشوه المنظر الجمالي للعمارة.

¹ للتفصيل أكثر راجع كمال تكواشت، المذكرة السابقة، ص32.

4- أو المتعلقة للمساحات التابعة للعمارة بتسييجها أو غرسها أو استغلالها بوضع أكشاك... الخ من المخالفات التي فيها تعدي على المظهر العام للتجمع السكاني ومخالفة لمخطط شغل الأراضي.

5- التوزيع العشوائي للبناءات: تصل إلى حد إقامة أحياء غير مخططة أي بدون تخطيط وبسرعة فائقة وبدون إشراف أو دراسة تقنية.

6- الاستيلاء على ممرات الراجلين.

7- ممارسة أنشطة مزعجة من خلال إجراء تعديل في تصميم المبنى وتخصيص جزء منه لاستغلال في نشاط معين كالنجارة والحدادة أو مكانيك السيارات وغيرها من النشاطات المزعجة.

8- الاستيلاء على الرصيف.

الفرع الثالث: صور مخالفات عقود التعمير:

تتمثل عقود التعمير في الرخص والشهادات الممنوحة من السلطة الإدارية للمعني، وأهم صور المخالفات المتعلقة بها نذكر:

أولاً: البناء دون ترخيص:

إذ يستوجب المشرع الحصول على رخصة البناء قبل إنشاء المبنى أو التوسيع أو التعلية، تمنح الرخصة من السلطات الإدارية المختصة¹.

ثانياً: مخالفة أحكام ومواصفات رخصة البناء:

حيث لا يكفي الحصول على رخصة البناء وموافقة الجهات الإدارية المختصة، بل يجب على المستفيد احترام المواصفات الواردة في رخصة البناء²، كما أنه تنص المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 على "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المؤهل المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة...".

¹ أنظر المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم السابق الذكر.

- للتفصيل أكثر راجع الشريف عبد الحليم، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، ط2، دار المطبوعات الجامعية الجزائر، 1994، ص29 وما بعدها.

² أنظر المادة 76 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر.

كما تنص المادة 52 من القانون 90-29 على هذه المخالفة وتعرفها بأنها أعمال غير مطابقة لمواصفات الترخيص في قيام الشخص بعمل من أعمال البناء بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة¹.

ثالثا: هدم البناء دون ترخيص:

سواء كان الهدم كلياً أو جزئياً بمعنى إزالة المبنى كله أو بعضه فلا بد من استخراج رخصة الهدم من السلطات المختصة وإلا أعتبر ذلك مخالفة²، بمعنى لا بد من الرخصة قبل عملية الهدم ولو بشكل جزئي كإزالة طابق لتجنب التعسف في استعمال الحق وتجنب الضرر بالجوار³، كذلك عملية الهدم تحتاج لرقابة تقنية واتخاذ الاحتياطات اللازمة لوقاية صاحب البناء والجوار، والهدم بدون ترخيص مسبق هو جريمة يعاقب عليه⁴. غير أن المشرع الجزائري بالرغم من إقراره لهذه المخالفة إلا أنه لم يحدد العقاب أو الإجراءات في هذا الشأن⁵.

رابعا: مخالفة عدم وضع اللافتة القانونية المبينة بمراجع رخصة البناء:

هذه اللافتة من المفروض أن تكون في مكان الأشغال⁶، والهدف من وضعها هو الإعلان وضمن قيام المقاول والمهندس بتنفيذ الأشغال طبقاً للمواصفات التقنية والرسومات لتسهيل المهمة الرقابية والإخلال بهذا الالتزام مخالفة يعاقب عليها القانون⁷.

¹ للتفصيل أكثر أنظر عبد الرحمن عزوي، المقال السابق، ص 649، 650، 651.

² أنظر المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر.

- كذلك المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 07/01/2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07.

³ للتفصيل أكثر راجع الزين عزوي، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، المقال السابق ص 23، 24.

⁴ محمد بوجيدة، (رخصة البناء)، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة دلائل التعمير، عدد 02، لسنة 1996، ص 228.

⁵ عايدة ديرم، (مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية عدد خاص الملكية والقانون، ص 267.

⁶ أنظر المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15/19 السابق الذكر.

⁷ كمال محمد الأمين، (التزامات المرخص له ومسؤولية في مادة البناء والتعمير)، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق جامعة بسكرة، عدد تجريبي سبتمبر 2013، ص 375.

خامسا: مخالفة عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال:

وهي من الجرائم السلبية يعاقب عليها القانون طبقا للمادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وتطبق المخالفة عندما يبدأ المتهم بأشغال البناء دون اتخاذ إجراءات التصريح والإشهار والهدف إعلام الغير والسلطة الإدارية المختصة بذلك. وكذلك تنطبق المخالفة في حالة عدم إتمام الأشغال في الآجال الممنوحة¹

سادسا: المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة:

نص على هذه المخالفات القانون رقم 08-15² المحدد لقواعد مطابقة البناءات

وإتمام انجازها منها:

- 1- إنشاء تجزئة دون رخصة وعقوبتها الحبس من 06 أشهر إلى سنتين وغرامة من 100.000 إلى 1.000.000 دج.
- 2- تشييد بناية داخل التجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة وعقوبتها غرامة من 100.000 إلى 1.000.000 دج.
- 3- بيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع وعقوبتها من 06 أشهر إلى سنة وغرامة من 100.000 إلى 1.000.000 دج.

سابعا: المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة:

نص عليها القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها

منها، وأهمها:

1. الربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة بناء أو شهادة مطابقة، وعقوبتها من 50.000 إلى 100.000 دج.
2. عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد، عقوبتها غرامة من 5.000 إلى 20.000 دج.

¹ نور الدين موسى، (القضاء على حالة عدم اتمام البناءات رسالة سكن)، مجلة دورية تصدر عن وزارة السكن والعمران، العدد الأول، الجزائر 2011، ص08

² أنظر المواد 74، 75، 76، 77 من القانون 08-15 السابق الذكر.

3. شغل أو استغلال البناية قبل تحقيق المطابقة، عقوبتها الغرامة من 500 إلى 50.000 دج مع امتثاله أمر الجهة القضائية بإخلاء البناء فوراً تحت طائلة الحبس من 06 أشهر إلى 12 شهر، ومضاعفة الغرامة في حال عدم امتثاله.
 4. استئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة، عقوبتها من 50.000 إلى 100.000 دج.
 5. عدم التصريح ببناية غير مخصصة أو تتطلب تحقيق المطابقة، عقوبتها الغرامة من 100.000 إلى 300.000 دج، مع امتثاله الأمر بهدم البناية وتحصيل المصاريف للمخالف.
 6. عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الإنجاز في الأجل المحدد بموجب هذا القانون، عقوبتها الغرامة من 10.000 إلى 50.000 دج.
- تجدر الإشارة إلى أن القانون 08-15 هو قانون محدد المدة طبقاً للمادة 94 منه، ومنه تجريم هذه الأعمال وهذه المخالفات ينتهي بمجرد انتهاء مهلة هذا القانون¹.

¹ أنظر المادة 94 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

المطلب الثاني: صور مخالفات التعمير في المناطق الخاصة:

نظرا لما تتميز به بعض الأجزاء الحساسة من التراب الوطني من خصوصية، وحماية خاصة من طرف الدولة، في إطار حماية البيئة وتحقيق تنمية مستدامة، أصدر المشرع الجزائري قوانين و تنظيمات خاصة تهدف إلى ضبط مجال التعمير بهذه الأقاليم، كما أنه خصص لها الفصل الرابع من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ونص على الأحكام الخاصة التي تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني وتضم الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والمناطق المعرضة للأخطار الكبرى لهذا تم تقسيم هذا المطلب إلى الفروع التالية:

- مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية.

- مخالفات التعمير في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والتاريخية والثقافية.

- مخالفات التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى.

الفرع الأول: مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية:

وهي تلك المخالفات الواردة في نصوص القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته¹، والقانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة²، والقانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية³.

أولا: مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية:

نصت المادة 07 من القانون 02-02 السالف الذكر على أن الساحل يشتمل جميع الجزر والجزيرات، الجرف القاري، شريطا ترابيا بعرض أقل من 800 متر على طول البحر، ويضم سفوح الرواسي والجبال المرئية من البحر وغير المفعولة على الشاطئ بسهل ساحلي، السهول الساحلية التي يقل عمقها عن 03 كلم ابتداءً من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر، إضافة إلى الأماكن الغابية ذات الوجهة الفلاحية وكامل

¹ القانون 02-02 مؤرخ في 25/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، عدد 10.

² القانون 99-01 المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر، عدد 02.

³ القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج ر، عدد 11.

المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل، المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعاً ثقافياً أو تاريخياً¹.

وللساحل أهداف حددها القانون 90-29 في المادة 45، نظراً لأهميته في المجال الاقتصادي والاجتماعي والسياحي، فاستغلاله في نشاطات العمران قد يؤثر به وعلى بيئته ومكوناته خاصة وأنه قد انتشر هاجس العمران بهذه المناطق وخطر انتشار البناءات الفوضوية بها²، وغياب أجهزة الرقابة و المتابعة

تخضع هذه المناطق لأدوات التهيئة والتعمير على الشريط الساحلي، وتجدر شروط البناء وشغل الأراضي عن طريق التنظيم.

• أهم المخالفات:

1- يمنع التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ 05 كلم على الأقل من الشريط الساحلي³.

2- تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهنية للترقية في هذه المناطق المهددة⁴.

3- يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط عرضه 100 م ابتداءً من الشاطئ⁵.

4- ينص المرسوم 07-206 على شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية والمتاخمة للشاطئ المنطقة موضوع البناء ومنعه إلى مسافة 300 م وكل مخالفة لهذه الشروط بمثابة مخالفة⁶.

¹ أنظر المادة 07 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته السالف الذكر.

- أنظر المادة 44 و45 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر.

² للتفصيل أكثر راجع حسينة غواس، المذكرة السابقة، ص 52، 53، 54، 55.

³ أنظر المادة 30 من القانون 02-02 السابق.

⁴ أنظر المادة 12 من القانون 02-02 السابق.

⁵ أنظر المرسوم 85-13 مؤرخ في 26/01/1985 المحدد لشروط استعمال الشواطئ، ج ر عدد 05.

⁶ المرسوم التنفيذي 07-206، المتعلق بشروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية والمتاخمة للشاطئ مؤرخ في 30/06/2007، ج ر عدد 43.

5- التصريح الكاذب وتظليل الجهة المختصة للحصول على رخصة بناء بمناطق التوسع والمواقع السياحية

ثانيا: المخالفات في المناطق السياحية:

وتشمل مخالفات القواعد المتعلقة بالفندقة والقواعد المتعلقة بمناطق التوسع والمناطق السياحية كما يلي:

1. المخالفات المتعلقة بالفندقة:

عدم التصديق على مخططات مشاريع بناء أو تعديل أو هدم أو تهيئة مؤسسة فندقية من الإدارة المكلفة بالسياحة يعد مخالفة من مخالفات التعمير وتكيف على أنها مخالفة بناء أو هدم دون تصديق من الجهة المختصة¹.

2. المخالفات المتعلقة بمناطق التوسع والمواقع السياحية:

أهم المخالفات المنصوص عليها:

- تنص المادة 06 من القانون 03-03 على أنه تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية مخلفة لمخطط التهيئة السياحية وللقواعد المنصوص عليها في هذا القانون².
- عدم المطابقة مع وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة³.
- رفض تزويد الأعوان المؤهلين بمعاينة المخالفات بالمعلومات، ومنعهم من القيام بإجراءات الرقابة والتحري، ويشترط في هذه المخالفة توافر نية المخالف وهذا عكس ما رأيناه في كل مخالفات التعمير⁴.

¹ أنظر المادة 79 من القانون رقم 01/99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة المؤرخ في 06 يناير 1999، ج ر عدد 02 والمادة 77 من القانون 90-29 السابق الذكر.

² أنظر المادة 06 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية السابق الذكر.

³ أنظر المادة 38 من القانون 03-03 السابق.

⁴ أنظر المادة 38 من القانون 03-03 السابق.

الفرع الثاني: مخالفات التعمير في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والتاريخية والثقافية:
نظمها القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي¹، وأهم هذه المخالفة ما نصت عليه المادة 99 "يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة، وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إعادة تشكيلها أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون بغرامة من 2000 إلى 10.000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار، تطبق نفس العقوبة على من يباشر أشغال مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة ومشمولة تقع في محيط قطاعات محفوظة".

أما عن الإجراءات والضوابط التي يطرحها هذا القانون والتي بعد خرقها بمثابة مخالفة مذكورة في المواد 15 و 21 منه هي بالنسبة للأماكن الثقافية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي، فإن أي ترميم أو تعديل أو إصلاح يكون بعد التماس رأي تقني من المصالح المكلفة وترخيص مسبق من الوزير المكلف بالتعمير².

بالنسبة للمعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف الواقعة في مناطق محمية يجب إخضاع كل أشغال الحفظ بها، الترميم، التصليح، الإضافة، التغيير إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة³.

الفرع الثالث: مخالفات التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى:

نظمها القانون 20-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة⁴، تتمثل هذه المخالفات في⁵:

أولاً: مخالفة البناء في المناطق المعرضة للخطر الكبير: وهذه المناطق هي⁶:

1- المناطق ذات التصدق الزلزالي الذي يعتبر نشيطاً.

¹ القانون 04-98 مؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44.

² أنظر المادة 01 من القانون 04-98 السابق الذكر.

³ أنظر المادة 21 من القانون 04-98 السابق الذكر.

⁴ القانون رقم 20-04 مؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار

التنمية المستدامة، ج ر عدد 84.

⁵ أنظر المادة 10 من القانون 20-04 السابق.

⁶ أنظر المادة 19 من القانون 20-04 السابق.

- 2- الأراضي ذات الخطر البيولوجي.
- 3- الأراضي المعرضة للفيضان ومجري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالفيضان.
- 4- مساحات حماية المناطق الصناعية والوحدات الصناعية ذات الخطورة أو كل منشأة صناعية أو طاغوية تنطوي على خطر كبير.
- 5- أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة التي قد ينجر عن إتلافها أو قطعها خطر كبير.

ثانيا: إعادة بناء هدم كلياً أو جزئياً بسبب زلزال أو خطر بيولوجي:

- 1- تنص المادة 71 من القانون 04-20 "يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذا القانون طبقاً لأحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم".
- 2- تنص المادة 23 من نفس القانون "لا يجوز القيام بإعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب وقوع خطر زلزالي أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يهدف إلى التأكد من أن أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل به"¹.

¹ هذه المخالفات يعاقب عليها طبقاً لأحكام المادة 77 من القانون 90-29 السابق الذكر.

خلاصة الفصل:

نخلص مما سبق ذكره إلى أن مخالفات التعمير تشمل كل الأشغال والأعمال المخالفة وغير المطابقة لأحكام القوانين المتعلقة بالتعمير ولقد نص على ذلك المشرع ضمن قواعدها القانونية، وتكيف هذه المخالفات إلى جنح وجنح مشددة، قرر لها المشرع بالإضافة إلى العقوبات الإدارية، عقوبات أخرى جزائية ضد المخالف تتمثل في عقوبات مالية و أخرى سالبة للحرية ضمن النصوص الجزائية في قوانين التعمير تمتاز بالبساطة بالنظر إلى جسامة المخالفات وهذا يجعل منها عقوبات غير رادعة، ونظرا لكثرة القوانين المتعلقة بالتعمير وكثرة المخالفات المتعلقة بها الأمر الذي صعب من إمكانية حصر وجمع كل المخالفات، إلا أنه يمكن تقسيمها إلى مخالفات متعلقة بأدوات التهيئة والتعمير ومخالفات متعلقة بعقود التعمير ومخالفات متعلقة ببعض الأجزاء الحساسة من الإقليم.

الفصل الثاني

أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير

والإجراءات المتبعة في ذلك

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 73 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 على ما يلي: "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 والإطلاع عليه في كل وقت".

يتضح من نص المادة أن المشرع قد أسند مهمة الرقابة الإدارية على مخالفات العمران إلى نوعين من الأجهزة هما الهيئات الإدارية و الأعوان المؤهلون قانونا، وهذا ما تناولته في المبحث الأول، أما المبحث الثاني فشرحت من خلاله إجراءات الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير كما يلي:

المبحث أول: الأجهزة المختصة بالرقابة على مخالفات التعمير.

المطلب الأول: الهيئات الإدارية.

المطلب الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا.

المبحث الثاني: الإجراءات الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير.

المطلب الأول: معاينة المخالفات وتحضير المحاضر.

المطلب الثاني: التدابير والعقوبات الإدارية لمواجهة مخالفات التعمير.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

المبحث الأول: الأجهزة المختصة بالرقابة على مخالفات التعمير:

لقد أسند المشرع الجزائري مهمة الرقابة على مخالفات التعمير إلى هيئات إدارية مختصة، وكذلك أعوان مؤهلون قانوناً للتقصي والبحث عن المخالفات، وهذا ما سنتناوله في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة.

الفرع الأول: الهيئات المحلية (الوالي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي).

الفرع الثاني: المفتشية العامة للعميران والمفتشيات الجهوية.

الفرع الثالث: لجان مراقبة قرارات التعمير واللجان التقنية للمراقبة.

المطلب الثاني: الأعوان المكلفون قانوناً بالرقابة.

الفرع الأول: الأعوان طبقاً للقانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 06-55.

الفرع الثاني: الأعوان طبقاً للمرسوم التشريعي 94-07 (شرطة العميران).

الفرع الثالث: الأعوان طبقاً للقانون 15-08 (فرق التعمير).

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

المطلب الأول: الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة:

وتتمثل هذه الهيئات في هيئات الضبط الإداري، وهي مكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني ومراقبة أشغال البناء ومدى احترام القوانين والأنظمة المتعلقة بالتعمير¹، وهي مكلفة في ذات الوقت بضبط مختلف المخالفات والأشغال غير المطابقة لقوانين التعمير، وتشمل كل:

- الهيئات المحلية (الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي).

-المفتشية العامة للعمران والمفتشيات الجهوية.

-لجان مراقبة قرارات التعمير واللجان التقنية للمراقبة.

وهذا ما سنتناوله في الفروع التالية:

الفرع الأول: الهيئات المحلية (الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي):

يمتلك كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة مراقبة وضبط مخالفات التعمير والمحافظة على النظام العام العمراني طبقا للقوانين والأنظمة المتعلقة بالتعمير كما يلي²:

أولا: الوالي: يتمثل الدور الرقابي للوالي في:

1. مراقبة أشغال المصالح العامة التابعة لولايته المختصة بمجال التهيئة والتعمير.

2. يراقب عمل المصالح التقنية التابعة للولاية والمختصة بمجال التهيئة والتعمير.

3. المحافظة على النظام العام على إقليم ولايته³.

4. يمتلك مهام تسليم الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير⁴.

غير أن المشرع بموجب تعديل المادة 73 من القانون 90-29 المعدل والمتمم أعفى الوالي من مهام المراقبة والمعينة في مجال التهيئة والتعمير، وجعلها مسؤولية

¹ شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص2016.

² للتفصيل أكثر راجع مداخلة ملايكية اسيا، (دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في المراقبة العمرانية)، الملتقى الوطني

الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر يومي 03 و04 ماي 2010 جامعة سكيكدة.

³ أنظر المواد 114، 115 من القانون 12-07 المتعلق بالولاية، المؤرخ في 21/02/2012، ج ر عدد 12.

⁴ أنظر المواد 73، 74، 75 من القانون 90-29 المعدل والمتمم السابق الذكر.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

وجوبية بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره الشخص المختص والأقرب بمجال التعمير للوالي¹.

بالرغم من أنه كان ينص في المادة 73 الأصلية قبل التعديل على إمكانية زيارة الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا في كل وقت للبناءات الجاري تشييدها وإجراءات التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

ثانيا: رئيس المجلس الشعبي البلدي:

تطبيقا لنص المادة 73 من القانون 90-29 المعدل والمتمم السابق الذكر² فقد حصر المشرع الجزائري أجهزة الرقابة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، بالإضافة إلى الأعوان المؤهلون قانونا للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها.

والجدير بالذكر أن صياغة المادة 73 من القانون السالف الذكر كانت تنص على أنه "يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي..."، غير أن التعديل الذي جاء بمقتضى القانون 04-05³ المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 ينص كما يلي "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي...".

أي أن المشرع قد ألقى الوالي من مهمة الرقابة وجعلها مسؤولية وجوبية بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وانطلاقا من مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي في تنظيم مجال التعمير على المستوى المحلي طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها فقد ألزمه المشرع كذلك بمهام الرقابة في هذا المجال (مجال التعمير) بالنسبة لحدود إقليم بلديته سواء كان البناء تابع لشخص عام أو شخص خاص.

ولتجسيد هذه العملية الرقابية منحه القانون مجموعة أدوات وسلطات قانونية لتسهيل مهامه أثناء إنجاز الأشغال أو عند الانتهاء منها⁴، وسنعرض فيما يلي أهم

¹ أنظر المادة 73 من القانون 90-29 المعدل والمتمم السابق الذكر.

² أنظر المادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم السابق الذكر.

³ القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 السابق الذكر.

⁴ لعوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، 2015-2016، ص 108 إلى 113.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

الحالات التي تدخل ضمن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في مهام الرقابة المنوطة به.

1. متابعة الأشغال أثناء التنفيذ: حيث يقوم بما يلي:

أ- التزام صاحب المشروع المرخص له بالإعلان عن بدء الأشغال:

ينص القانون 08-15¹ المتعلق بمطابقة البناءات في المادة 56 منه على أنه يجب على المستفيد من رخصة البناء إعلام السلطات المختصة بالبدء في الأشغال وهو ما أطلق عليه بـ"التصريح بانطلاق الأشغال ويكون ذلك ضمن نموذج متفق عليه من طرف وزارة السكن".

تعتبر عملية التصريح بانطلاق الأشغال إجراء جوهرية الغاية منه تسهيل مهمة الرقابة من الجهات المختصة.

بالمقابل يستفيد صاحب المشروع من امتيازات مصاحبة للبناء، حيث أنه يحق له الاستفادة من خدمات التجهيز الجماعي والتهيئة كالربط بشبكات توزيع الكهرباء والغاز والمياه، والصرف الصحي طبقا لنص المادة 52 من المرسوم 91-176² التي تنص على أنه "لا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة".

ب- إلزامية القيام بالزيارات الميدانية:

حيث يقوم برفقة الأعوان المؤهلين قانونا بزيارة ورشات الأشغال في طور الانجاز للقيام بالمعاينة في إطار عملية الرقابة.

ج- سلطة التحقق من المستندات التقنية المتعلقة بالبناء:

وتأتي هذه السلطة كنتيجة عن القيام بالزيارات الميدانية في إطار عملية الرقابة والتحقق من المستندات القانونية والتقنية للبناء والأعمال المتعلقة به، إذ أوجب المشرع الجزائري على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب من صاحب المشروع سواء كان

¹ أنظر المادة 56 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها السابق الذكر.

² المادة 52 من المرسوم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير السابق الذكر.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

مالكا أو موكلا أو مقاولا أو ممثلا قانوني أو أي شخص يملك الصفة والمستندات والوثائق التالية¹:

-التصريح بفتح الورشة.

-رخصة البناء.

-رخصة الهدم إن اقتضى الأمر.

2. متابعة الأشغال عند الانتهاء:

نفس الشيء عند انتهاء الأشغال فقد ألزم المشرع الجزائري صاحب المشروع إعلام السلطة الإدارية المختصة بانتهاء أعمال الورشة والأشغال، حتى تسلم له شهادة مطابقة في إطار عملية الرقابة المنصوص عليها قانونا كما يلي:

أ- التصريح بانتهاء الأشغال:

يجب على المرخص له إيداع تصريح بانتهاء الأشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في نسختين وذلك في مهلة شهر من تاريخ انتهاء الأشغال، والهدف من ذلك تمكين السلطة المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي من القيام بسلطة الرقابة المخولة له والمعينة الدقيقة للأشغال المنجزة بغرض منحه شهادة مطابقة في الآجال القانونية لتمكينه من استعمال البناء أو المشروع في النشاط الذي أنجز لأجله وهذا معناه أن منح شهادة المطابقة تكون نتيجة للتصريح بانتهاء الأشغال².

ب- استصدار شهادة المطابقة:

في إطار ممارسة سلطاته الرقابية البعدية يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة مطابقة بعد التصريح بانتهاء الأشغال يشهد فيها بموجب سلطاته احترام المرخص له لقوانين التعمير وأحكام الرخصة الممنوحة له³.

نص عليها المشرع في المادة 56 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم، كما نص المرسوم التنفيذي 15-19⁴ في المواد من 63 إلى 69 الذي

¹ أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 06-55 السابق الذكر.

² أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير السالف الذكر.

³ أنظر المادة 75 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر.

⁴ أنظر المواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

يحدد كفايات تحضير عقود التعمير على كفايات تحضير ومنح شهادة المطابقة في القسم التالي منه بعنوان "دراسة شهادة المطابقة".

ج- تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها:

تنص المادة 14 من القانون 08-15 "يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية إذا توافرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون".

د- الأمر بالهدم كإجراء ردي في حق المخالف:

يملك رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة الأمر بالهدم ضد كل بناية مخالفة أنشئت بدون رخصة بناء دون اللجوء إلى القضاء.

الفرع الثاني: المفتشية العامة للعمارة والبناء والمفتشيات الجهوية:

تأسست المفتشية العامة للعمارة والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة والبناء والتمثلة في مراقبة وتنظيم الهياكل غير الممركزة الجديدة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمارة. تهدف هذه الهيئة إلى تقوية دور الدولة في مجال الرقابة على الأعمال المتعلقة بالتعمير وتوازن تمدد النسيج العمراني².

يتمثل دور المفتشية للعمارة:

- السهر على تطبيق القوانين والأنظمة المتعلقة بالتعمير.
- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالتعمير والبناء والإطار المبني واقتراح التدابير الهادفة إلى تحسين مهامها وعملها.
- التقييم الدوري لأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح التعمير المؤهلة والمختصة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة والبناء وتنظيمها وعملها، ج ر عدد 69.

² حسينة غواس، المذكرة السابقة، ص121.

- شلالا نزيه نعيم، دعاوى رخص البناء، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص09.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

- القيام بزيارات التفتيش والمراقبة في الحالات التي تظهر بها مخالفات للتشريع والتنظيم المتعلقة بالتعمير.
- القيام بتحقيقات حول المخالفات المتعلقة بالتعمير.
- التسيير على المستوى المركزي البطاقية الوطنية الخاصة بمخالفات التعمير في مجال العمران وحماية الإطار المبني ونشر محتواها سنويا للجمهور¹.
- هذه الهيئة تنشئ مفتشيات جهوية للعمران والبناء على مستوى تسعة ولايات تحت سلطتها بموجب المرسوم 08-388 السابق الذكر تقوم بالمهام التالية:
- القيام بالتحقيقات.

- إعداد ملخصات عن حصيلة نشاط مديريات العمران والبناء تقوم بتصوير وتنفيذ برامج للمراقبة في مجال التعمير وحماية الإطار المبني على مستوى الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها للتنسيق مع الهيئات الأخرى والجماعات المحلية.
- مكافحة البناءات الفوضوية وكل المخالفات المتعلقة بالتعمير.

الفرع الثالث: لجان مراقبة عقود التعمير وهيئات المراقبة التقنية لعملية البناء:

تنفيذاً للمادة 81 فقرة ثانية من المرسوم التنفيذي 91-176² المعدل والمتمم، صدر القرار المؤرخ في 28/10/2006³ المحدد لتشكيلة لجان مراقبة التعمير باعتبارها أحد أهم الهيئات المختصة بمراقبة البناء ومدى تطابقه مع عقود التعمير، كذلك توجد لجان منشأة بموجب قوانين خاصة لمراقبة البناء من الجانب التقني وظيفتها التحقق من وجود الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بالأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع الوثائق كالتالي:

أولاً: لجان مراقبة عقود التعمير:

لقد رأينا في الفرع الأول أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يملك صلاحيات واسعة لمراقبة عملية البناء والأشغال المتعلقة بالعمران وفق ما ينص عليه القانون، فقد حمله

¹ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 388/08 السابق الذكر.

² المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المعدل والمتمم يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26.

³ القرار المؤرخ في 28/10/2006 المحدد للجان مراقبة عقود التعمير، ج ر عدد 11.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

المشروع مسؤولية تنظيم حركة العمران ومراقبتها على مستوى إقليم بلديته¹، وفي هذا الشأن منح القانون أجهزة تنفيذ ليسهل مهامه الرقابية تتمثل في لجنة مراقبة عقود التعمير طبقا لنص المادة 79 من المرسوم التنفيذي 91-176 السابق الذكر.

تشأ هذه اللجنة لدى كل الجهات المختصة بمنح عقود التعمير وهي:

- الوزير المكلف بالعمران.

- الوالي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

1- مهام لجان مراقبة عقود التعمير:

تضطلع هذه اللجان بمهمتين رئيسيتين²:

- دراسة طلبات عقود التعمير.

- الإشراف على هذه العقود بعد تسليمها.

ثانيا: هيئات المراقبة التقنية لأشغال البناء:

تدعيماً للمهام الرقابية على أشغال البناء والتعمير بموجب القوانين المتعلقة

بالعمران، خول المشرع هذه المهمة إلى هيئات وأجهزة إدارية أهمها:

1. الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء:

هي مؤسسة عامة ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، أنشأت بموجب الأمر 71-87 بغرض المراقبة التقنية للبناء، إلا أنه وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-205 المؤرخ في 19/08/1986³ تم تغيير الهيئة وهدفها وتنظيمها، وأصبحت تسمى الهيئة الوطنية لمراقبة البناء التقنية في وسط البلاد، وأصبحت مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي مقرها الجزائر⁴.

¹ الصادق بن عزة، دور الإدارة في تطبيق أحكام قانون العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق، 2012/2011، ص141.

² أنظر المادة 80 من القانون 29/90 المعدل والمتمم السابق الذكر.

³ المرسوم التنفيذي رقم 86-205 الصادر في 19/08/1986 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، ج ر عدد34.

⁴ أنظر المادة 01 و02 و08 من المرسوم التنفيذي 86-205 السابق الذكر.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

وتم بموجب المرسوم التنفيذي السابق الذكر توسيع مهامها الرقابية على أشغال البناء من خلال إنشاء¹:

- تنظيم تقني لرقابة أشغال الطرقات.
- تنظيم تقني لرقابة الأعمال العمومية.
- هيئة الرقابة التقنية الدائمة.

وبموجب المرسوم التنفيذي 86-205 أنشأت لهذه اللجنة أربعة فروع، كالتالي:

- هيئة رقابة البناء في الجنوب بخرطاية².
- هيئة رقابة البناء في الغرب بوهران³.
- هيئة رقابة البناء في الشرق بقسنطينة⁴.
- هيئة رقابة البناء التقنية في الشلف⁵.

وبانتهاء النظام الاشتراكي واعتماد النظام الرأسمالي وخصوصة المؤسسات العمومية صدر الأمر 95-22 في 26/08/1995 الذي بموجبه تحولت الهيئة إلى مؤسسة ذات أسهم خاضعة للقانون التجاري⁶.

أ- مهامها:

تراقب تصاميم المشاريع الكبرى⁷، أثناء بدء المشروع وخلال تنفيذه وبعد إتمامه من خلال المعاينة والمتابعة والإشراف، وتجدر الإشارة إلى أن موظفيها هم برتبة مهندسين معماريين ومدنيين معتمدين من طرف الدولة.

2. الوكالة الوطنية للتعمير:

تدعيما لمهام الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير تم إنشاء هيئة عامة في قطاع السكن تسمى الوكالة الوطنية للتعمير لمساعدة الهيئات الإدارية المركزية والمحلية في

¹ فاطمة عمراوي، المذكرة السابقة، ص 101.

² مرسوم تنفيذي 86-206 في 19/08/1986، ج ر عدد 34.

³ مرسوم تنفيذي 86-207 في 19/08/1986، ج ر عدد 34.

⁴ مرسوم تنفيذي 86-208 في 19/08/1986، ج ر عدد 34.

⁵ مرسوم تنفيذي 86-209 في 19/08/1986، ج ر عدد 34.

⁶ الأمر 95-22 المؤرخ في 26/08/1995 المتعلق بخصوصة المؤسسات العمومية، ج ر عدد 48.

⁷ أنظر المادة 03 من المرسوم 86/208 السابق الذكر.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

مجال مخططات التعمير، تتكفل بمهمة تقديم الاقتراحات والدراسات والتحليلات وكل عمل من شأنه مساعدتهم في مجال التعمير ومراقبة والتوسع العمراني وعمليات البناء ومخططات التهيئة والتعمير، تم إنشاءها بموجب المرسوم 09-344 المؤرخ في 2009/10/22¹، هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالاستقلال المالي وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة والجماعات المحلية، ويطبق عليها القانون التجاري في علاقاتها مع الغير، علاقتها بوزارة السكن علاقة وصائية، يمكنها إنشاء فروع في أي مكان.

¹ المرسوم 09-344 المؤرخ في 2009/10/22 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج ر عدد 61.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

المطلب الثاني: الأعوان المؤهلون قانوناً للرقابة على مخالفات التعمير:

بالنظر إلى كم المخالفات التي تشهدها قوانين التعمير يوماً حاول المشرع إسناد مهمة الرقابة عليها إلى عدة جهات لضمان التطبيق الجيد للقانون.

وهذا ما أكدته المادة 73 من القانون 90-29¹ والذي أكدته المادة 07 من المرسوم 06-55² بإسناد هذه المهمة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مع أعوان مؤهلين قانوناً للقيام بممارسة الرقابة، وفيما يلي سنعرض أهم هؤلاء الأعوان وكيفية تعيينهم طبقاً للقوانين المنظمة لذلك:

الفرع الأول: الأعوان طبقاً للقانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 06-55:

يتم تعيينهم طبقاً لنص المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 و كذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-55³ كما يلي:

أولاً: الأعوان المؤهلون طبقاً للقانون 90-29:

أوكل المشرع مهمة الرقابة بالإضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية إلى أشخاص من أهل الاختصاص والدراية بميدان التعمير والبناء من الناحية التقنية والقانونية والإدارية وهم⁴:

- مفتشو التعمير .
- أعوان البلدية المكلفون بالتعمير .
- موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية .
- يؤدي هؤلاء اليمين القانونية أمام المحكمة المختصة وتحدد شروط و كفايات تعيينهم وكذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم.

¹ أنظر المادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر.

² أنظر المادة 07 من المرسوم 06-55 السابق الذكر.

³ المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30/01/2006، المحدد لكيفيات وشروط تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06.

⁴ أنظر المادة 76 مكرر من القانون 90-29 السالف الذكر.

-راجع محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير بولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2005، ص115.

ثانيا : الأعران طبقا للمرسوم التنفيذي 06-55:

- هذا المرسوم يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال العمران وهم:
- موظفي إدارة وزارة السكن والعمران.
 - موظفي إدارة البلدية العاملين في مصلحة التعمير.
- هذا المرسوم قد ألغى المرسوم 95-318 ووسع من نطاق الأعران إلى موظفي البلدية ولم يتعرض لفكرة أداء اليمين القانونية¹، وحسب نص المادة 02 منه "...يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على أعران وضباط الشرطة القضائية:
- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 جويلية 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم.
 - المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:
 - رؤساء المهندسون المعماريون ورؤساء المهندسون (في الهندسة المدنية).
 - المهندسون المعماريون في الهندسة المدنية ذوي الخبرة (سنتين على الأقل) في ميدان التعمير.
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين (في الهندسة المدنية).
 - المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي الخبرة (03 سنوات على الأقل) في ميدان التعمير.
 - التقنيين الساميين في البناء ذوي الخبرة (05 سنوات على الأقل) في ميدان التعمير.
 - الأعران الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابع للبلدية يعينون من بين:
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين الرئيسيين في الهندسة المدنية.
 - المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي الخبرة على الأقل سنتين في ميدان التعمير".

¹ أنظر المادة 20 من المرسوم 06-55 السالف الذكر.

نلاحظ أن هذا المرسوم قد تدارك الأخطاء في المرسوم السابق الملغى ووسع من دائرة الأعوان إلى الأعوان التابعين إلى البلدية باعتبارها الهيئة المكلفة بالرقابة، وقد حدد التخصص المطلوب في الهندسة لكنه لم يتطرق إلى فكرة تأدية اليمين غير أنهم يؤدون اليمين طبقاً لأحكام المادة 76 من القانون 90-29 المعدل والمتمم. يعينون بمقرر مشترك بين وزراء العدل والتعمير والمكلف بالجماعات المحلية (وزير الداخلية). يستعينون بالقوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهامهم.

الفرع الثاني: الأعوان طبقاً للمرسوم التشريعي 94-07 (شرطة العمران):

طبقاً للمرسوم رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسته مهنة المهندسين، فقد منح الأعوان والموظفون المعينين طبقاً لهذا المرسوم صفة شرطة لمراقبة العمران إلى جانب الأعوان اللذين لهم وظيفة مراقبة العمران في قانون الإجراءات الجزائية¹.

وقد كفل لهم هذا المرسوم:

- مهمة الرقابة على مخالفات التعمير.
 - سلطة توقيع العقوبات على المخالفين طبقاً للقوانين المتعلقة بالعمران².
- الهدف من إحداث شرطة العمران هو تسهيل عملية الرقابة وإنقاذ العمل على القضاء خاصة وأن مخالفات العمران كثيرة جداً وهي من أصعب وأعقد المسائل³.
- لقد عرفها البعض على أنها شرطة قضائية تم إحداثها بموجب المرسوم 94-07⁴ وهي تشمل أعوان الشرطة القضائية وأعوان مختصين لا علاقة لهم بسلك الشرطة على

¹ المواد 14، 15، 19، 20، 21، 22، 23، 28 من قانون الإجراءات الجزائية.

² زهيرة ذبيح، أزمة البناء التشريعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2000/2001، ص 98.

³ لعوايد شهرزاد، الأطروحة السابقة، ص 127.

⁴ عمر حمدي باشا، حماية الملكية الخاصة العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 103.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

أن ضابط الشرطة القضائية يكون عملهم فقط حماية هؤلاء الأعوان (الشرطة العمرانية) عند عدم تمكنهم من ممارسة مهامهم ومضايقتهم من خلال الزيارات الميدانية¹.

لشرطة العمران دورين:

- المحافظة على النظام العام والحيلولة دون وقوع الجرائم.
 - دور ردعي يهدف إلى ضبط المخالفات بعد وقوعها وتوقيع الجزاءات عليها.
- هؤلاء الأعوان ينتمون إلى وزارة السكن والتعمير من أصحاب تخصص الهندسة المعمارية وهم²:

- مفتش التعمير.
 - المهندس المعماري.
 - التقني السامي والتقني.
- وعلى اعتبار تأديتهم لليمين القانونية تكون لهم صفة موظف محلف الأمر الذي يترتب عنه ما يلي³:

- حجية المحاضر المحررة من طرفهم.
 - الشعور بالمسؤولية الإدارية والأخلاقية.
- وما تجدر الإشارة إليه أن وزارة الداخلية قامت بإعادة تنشيط وحدات شرطة العمران وحماية البيئة وذلك بتعميم فرق هذه الشرطة على مستوى كل ولايات الجزائر، حيث تقوم هذه الوحدات بضبط مخالفات التعمير والسهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير ومنع كل أشكال البناء الفوضوي⁴.

يقوم هذا الجهاز بجولات ميدانية لمراقبة أشغال البناء وعمليات التجزئة والتأكد من احترام التراخيص والتقنيات والشروط المطلوبة، كما أنهم يقفون على المخالفات

¹ عايدة ديرم، (مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص الملكية والقانون في الجزائر، ص139.

- دعان العياشي، (شرطة العمران وحماية البيئة)، مجلة الشرطة، عدد خاص الجزائر 2000، ص17.

- أحمد غاي، الوجيز في تنظيم مهام الشرطة القضائية، ط5، دار هومة، الجزائر، 2009، ص166.

² أنظر المادة 51 من المرسوم 07/94 السالف الذكر.

³ لعوايد شهرزاد، الأطروحة السابقة، ص128.

⁴ حسينة غواس، المذكرة السابقة، ص 126.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

ويضبطونها ويقومون بحجز مواد البناء والآليات المستعملة في الأشغال المخالفة ويتم إيداعها في المستودع البلدي مقابل وصل.

الفرع الثالث: فرق المتابعة والتحقق طبقا للقانون 08-15:

جاء القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها ليوسع من دائرة الأعوان المكلفون بالرقابة وأضاف فرقا من الأعوان المكلفون بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزيئات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البناءات¹.

يمكن أن تتشكل هذه الفرق من ثلاث إلى أربعة أعوان، لكل فرقة مسئول، يحدد كفاءات وشروط تعيينهم طبقا للمرسوم 09-156 المؤرخ في 2009/05/02².

وقد تم إدماج سلك المتصرفين الإداريين في أعوان فرق المتابعة بعد أن حذف هذا السلك بموجب المرسوم التنفيذي 06-55 السابق الذكر.

تتولى هذه الفرق المهام التالية:

- زيارة ورشات التجزيئات والمجموعات السكنية والبناءات.
- القيام بالفحص والتحقيقات.
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.
- غلق الورشات غير القانونية.

يمكنهم تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم الرقابية³ وتكفل الدولة حمايتهم من كل أشكال الضغوط والتدخلات أثناء أدائهم لمهامهم⁴.

¹ أنظر المادة 68 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها السابق الذكر.

² انظر المواد 04-05-06-07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 2009/05/02، المحدد لكفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقق، ج ر عدد 27.

³ أنظر المادة 67 من القانون 08-15 السابق الذكر.

⁴ أنظر المادة 69 من القانون 08-15 السابق الذكر.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

المبحث الثاني: إجراءات الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير

تتم عملية الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير وفقا لمجموعة من الإجراءات نظمها المشرع الجزائري في قوانين التعمير وبالأخص القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي 06-55 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، حيث تقوم السلطات المختصة بمعاينة المخالفات وتحرير محاضر بشأنها وهذا ما فصلناه في المطلب الأول، ومن ثم تتخذ السلطات المختصة التدابير والعقوبات الإدارية اللازمة لمواجهتها وهذا ما سنتناوله في المطلب الثاني كما يلي:

المطلب الأول: المعاينة وتحرير المحاضر.

الفرع الأول: معاينة المخالفات.

الفرع الثاني: تحرير المحاضر وحجيتها.

الفرع الثالث: أنواع المحاضر.

المطلب الثاني: التدابير والعقوبات الإدارية لمواجهة مخالفات التعمير.

الفرع الأول: الأمر بوقف الأشغال.

الفرع الثاني: الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة.

الفرع الثالث: الأمر بهدم البناء المخالف.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

المطلب الأول: معاينة المخالفات وتحرير المحاضر:

لمراقبة مخالفات التعمير على أرض الواقع ومحاولة تفاديها ولملاحقة مرتكبيها فعل المشرع الجزائري طبقا للمادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم من دور رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي ألزمه بالخروج لممارسة مهامه الرقابية¹ بمرافقة الأعوان المؤهلين قانونا، وحدد القانون 05/04 المعدل لقانون التهيئة والتعمير، مهامهم في مراقبة أشغال البناء وتحرير محاضر المخالفات المتعلقة بالبناء، وفصل المرسوم 06-55 المعدل والمتمم من كيفية معاينة المخالفات على مستوى البلديات وفق زيارات ميدانية منظمة أو فجائية، وهذا ما سنتناوله في الفروع التالية:

الفرع الأول: معاينة المخالفات:

فرض المشرع الجزائري على رئيس المجلس الشعبي البلدي رفقة الأعوان المؤهلون قانونا في إطار الرقابة وضمان تطبيق القوانين والأنظمة المتعلقة بالتعمير القيام بزيارات ميدانية لورشات أشغال البناء في طور الإنجاز لمعاينة ومراقبة أعمال البناء الواقعة على إقليم البلدية وفي هذا الإطار يقومون ب:²

- ضبط كل أنواع البيانات التي يتم زيارتها.
- تحديد كيفية الانتقال إلى ورشات البناء.
- اختيار الأوقات المناسبة للزيارات (ولهم الحرية في اختيار أوقات الزيارات المفاجئة).
- أوقات الزيارة تكون ليلا أو نهاراً وأثناء أيام الراحة والعطل وتكون معن عنها أو مفاجئة³.

- الزيارات محددة فقط للبيانات التي تكون في طور الإنجاز⁴.

وهذا ما أكدته المادة 05 من القانون 55-06 التي تنص على "...يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبناءات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص148.

² الصادق بن عزة، المذكرة السابقة الذكر، ص163.

³ أنظر المادة 08 من المرسوم 06-55 السابق الذكر.

⁴ أنظر المادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم السالف الذكر.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع المعمول به".

أما الزيارات الخاصة بالبنائات المنجزة فهي مهمة لجنة مراقبة المطابقة لأشغال البناء مع رخصة البناء طبقا لنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176¹، وتتكون اللجنة من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- مصلحة الدولة المختصة للتعمير على مستوى الولاية.
- ممثلين عن المصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية.

أولا: أهداف الزيارات الميدانية:

الهدف من الزيارات الميدانية طبقا لنص المادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر

- مطابقة البنائات للوثائق التقنية الخاصة للتدقيق والمراقبة والمعاينة الميدانية.
- بسط رقابة إدارية على أعمال البناء التي هي في طور الإنجاز.
- تقادي الأعمال غير المشروعة وغير المطابقة للقوانين والأنظمة المتعلقة بالتعمير.
- الحد من البناءات الفوضوية ومحاربتها على أرض الواقع.

لقد جعل المشرع الجزائري من مهمة الزيارات الميدانية التقديرية مهمة إلزامية ومن ضمن واجبات رئيس المجلس الشعبي البلدي واختصاصاته بعد أن كان يمارسها بالاشتراك مع الوالي²، مما يدعم مركزه أكثر فأكثر باعتباره سلطة إدارية محلية مستقلة في تصرفاتها وأعمالها الإدارية المندرجة ضمن أعمال الرقابة والضبط الإداري المعترف بها³.

ثانيا: أنواع الزيارات الميدانية:

تكون الزيارات الميدانية إما بصورة منتظمة أو بصفة فجائية كما يلي:

¹ أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176 السابق الذكر.

² أنظر المادة 27 من القانون 08-15 السابق الذكر.

³ الزين عزري، (دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم)، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008، ص56.

1. الزيارات المنتظمة:

- تتم الزيارات المنتظمة وفق جدول زمني يعده كل من:¹
- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا وإلى المدير المكلف بالتعمير.
 - مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.
- ولقد اثبت الواقع أن فعاليتها في معاينة وضبط المخالفات محدودة لان الباني دائما يكون على علم بها.

2. الزيارات المفاجئة:

- لا تكون مبرمجة وفق جداول منتظمة بل تكون فجائية وقد تكون أيام العطل أو خارج أوقات العمل أو حتى ليلاً أو نهاراً والغاية من ذلك:²
- إعطاء فعالية للمراقبة الإدارية.
 - تعتبر الأنجع في معاينة و ضبط المخالفين و المخالفات المرتكبة.
 - عادة ما تكون في حالة وجود بلاغ عن وجود بناءات فوضوية غير مرخصة أو سبب حصول أضرار للغير.

وهذه الزيارات المفاجئة هي أحسن من الزيارات الميدانية المنتظمة، لذا من الأحسن تفعيلها من طرف المشرع الجزائري وعرضها بنصوص ملزمة مع توفير الحماية اللازمة للأعوان المؤهلين بمرافقة الشرطة والدرك حتى تكون رادع قوي ضد البناءات غير الشرعية والتي لا تحترم مقاييس قانون التهيئة والتعمير.³

ثالثا: التزامات الأعوان المؤهلين قانونا خلال الزيارات الميدانية:

يلتزم الأعوان المؤهلين قانونا أثناء قيامهم بمهمة الزيارات الميدانية للمعاينة بما

يلي:

¹ أنظر المادة 09 من المرسوم 06-55 السابق الذكر.

² أنظر المادة 08 من المرسوم 06-55 السابق الذكر.

- كمال محمد الأمين، (التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير في التشريع الجزائري)، مجلة المفكر، العدد 13، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص520.

³ العربي باي يزيد، الأطروحة السابقة، ص300، 301، 302.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

- الالتزام برزنامة الزيارات الميدانية المنظمة للورشات البناء التي هي في طور الإنجاز المعنية¹، أما في الزيارات المفاجئة فيكون للسلطات المختصة الحرية في تحديد وقت الزيارة.
- استظهار التكاليف بالمهمة قبل الشروع في المعاينات والمراقبة لبيان رخصتهم القانونية، وفي هذا حماية قانونية لهم².
- طلب الوثائق اللازمة من صاحب المشروع بغرض التحقق منها ومدى مطابقتها مع الأشغال³، حيث تنص المادة 76 من القانون 08-15 على ما يلي: "في إطار تأدية مهامهم يمنح الأعوان المؤهلين قانونا تكليف مهني يسلم لهم حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا ويلزمون باستظهاره أثناء أداء مهمة المراقبة يسحب هذا التكليف المهني في حالة توقف الأعوان عن العمل".
- تفحص الوثائق البيانية والمكتوبة⁴، والإطلاع على الوثائق التقنية حيث يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون أثناء قيامهم بالمراقبة أن يطلبوا من المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع الوثائق الآتية:
 - التصريح لفتح الورشة.
 - رخصة البناء.
 - رخصة الهدم عند الاقتضاء⁵.
- التأكد من مطابقة البناءات للمواصفات المطلوبة، حيث تنص المادة 07 من القانون 08-15 على ما يلي: "يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض".

¹ أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 55/06 السابق الذكر.

² الصادق بن عزة، المذكرة السابقة، ص169.

³ أنظر المادة 11 من المرسوم 06-55 السابق الذكر.

- والمادة 76 من القانون 08-15 السابق الذكر.

⁴ أنظر المادة 06 من القانون 06-55 السالف الذكر.

⁵ أنظر المادة 06 من المرسوم 06-55 السابق الذكر.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

الفرع الثاني: تحرير محاضر المخالفات المرتكبة وحجيتها:

ويعتبر ذلك تجسيدا لإجراء المعاينة، فبعد إتمام مهمة المراقبة من طرف السلطات المختصة وضبط مخالفة قواعد التعمير يلزم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر بشأن المخالفة¹.

أولا: مضمون المحضر:

يتضمن محضر المخالفة المرتكبة في مجال البناء والتعمير²:

- وقائع المخالفة بالتدقيق.
- تصريحات المخالف المعني بارتكاب المخالفة.
- توقيع المحضر من العون المؤهل.
- توقيع المحضر من المخالف وفي حالة رفضه يسجل ذلك في المحضر.
- تحرر المحاضر ب: استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في سجل مفتوح لهذا الغرض يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا لبسط رقابة قضائية على المحاضر³.

ثانيا: حجية المحاضر:

تنص المادة 816 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 66-155 المعدل والمتمم على ما يلي: "في الأحوال التي تخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم أو للموظفين وأعوانهم الموكلة إليهم مهام الضبط القضائي سلطة إثبات جنح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود".

بالإضافة إلى نص المادة 76 مكرر 02 من القانون 90-29 المعدل والمتمم فإن المحضر يبقى صحيحا إلى حين إثبات العكس وعليه تبقى حجية المحاضر مثبتة وقائمة،

¹ قدور بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص122.
-حوحو رمزي، (رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري)، مقال منشور بمجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 06، ديسمبر 2010، ص227.

² أنظر المادة 76 مكرر 02 من القانون 90-29 السالف الذكر.

- والمادة 65 من القانون 06-55 السالف الذكر.

³ أنظر المادة 15 من المرسوم 06-55 السالف الذكر.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

وتبقى المحاضر صحيحة من الناحية القانونية، إلا أن يثبت العكس أو يثبت الطعن فيها بالتزوير، لكونها مثبتة لوقائع مادية¹ وتقنية باستثناء المحاضر التي يحررها ضباط الشرطة القضائية أصحاب الاختصاص العام في قانون الإجراءات الجزائية فلها حجية نسبية ويأخذ بها على سبيل الاستدلال².

الفرع الثالث: أنواع محاضر المخالفات:

لقد نص المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري على أربعة أنواع من المحاضر المتعلقة بالمخالفات كما يلي:

- محضر معاينة المخالفة.
 - محضر الأمر بتحقيق المطابقة.
 - محضر الأمر بتوقيف الأشغال.
 - محضر معاينة استئناف الأشغال بعد الأمر بتوقيفها
- وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 06-55 حدد أنواع المحاضر من خلال نص المادة 16 منه وحصرها فيما يلي

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء:
- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة للأحكام رخصة البناء المسلمة:
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم:

أولاً: محاضر إثبات المخالفة طبقاً للمرسوم التشريعي 94-07:

طبقاً لنص هذا المرسوم التشريعي المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، فإن إثبات المخالفة³ يتم بـ:

- 1- محضر معاينة المخالفة: الذي يحرر من طرف العون المؤهل قانوناً لذلك بعد معاينة المخالفة:

- تحدد في المحضر الغرامة.

¹ عايدة دبريم، المقال السابق، ص 151.

² العربي رايح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة مدرسة العليا للقضاء، 2005-2006، الجزائر، ص 41.

³ أنظر المادة 51 من المرسوم التشريعي 94-07 السابق الذكر.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

- يجب دفعها في أجل 30 يوم من تبليغ المحضر وإلا تعرض لمتابعة قضائية¹.
- التبليغ يكون في عين المكان لصاحب المشروع المعماري المتابع للمشروع أو المقاول أو أي شخص يتولى التسيير في أجل 07 أيام من المعاينة.

2- محضر الأمر بتحقيق المطابقة:

بناء على محضر المعاينة يتم تحرير محضر الأمر بتحقيق المطابقة ويترك للمخالف مهلة 15 يوم حسب خطورة المخالفة حتى يقوم بمطابقة الأشغال للقانون أو لرخصة البناء.

3- محضر الأمر بتوقيف الأشغال:

بناء على محضر الأمر بتحقيق المطابقة وفي حال رفض المخالف تحقيق المطابقة يحذر العون المؤهل قانونا محضر الأمر بتوقيف الأشغال، ويبلغ إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير، ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإخطار الجهة القضائية المختصة حسب الطرق الاستعجالية من أجل تثبيت أمر الوقف للأشغال وتحقيق المطابقة أو الهدم حسب ما تطلبه الحالة²، ويبلغ أمر تثبيت وقف الأشغال إلى المخالف في أجل أقصاه 07 أيام.

4- محضر معاينة استئناف الأشغال بعد الأمور بتوقيفها:

في حال استمراره في الأشغال رغم تبليغه بأمر تثبيت وقف الأشغال يتم تحرير محضر معاينة استئناف الأشغال بعد الأمر بتوقيفها ويبلغ إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير.

وعندها يمكن للسلطات المختصة القيام بالهدم³ على نفقة المخالف و دون الحاجة للجوء إلى القضاء طبقا لنص المادة 53 من المرسوم التشريعي 94-07.

أما في حالة قيام المخالف بالمطابقة المطلوبة في الآجال المحددة قانونا يستلم شهادة تثبت قيامه بذلك تسمى شهادة تسديد وتحقيق المطابقة، يستلمها بعد تسديد الغرامة المقدرة في محضر المعاينة ومن ثمة يواصل الأشغال حسب رخصة البناء الممنوحة له.

¹ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص104.

² المرجع نفسه، ص105.

³ أنظر المادة 53 من المرسوم التشريعي 94-07 السابق الذكر.

ثانياً: محاضر المخالفات طبقاً للمرسوم 55-06:

نص المرسوم التنفيذي رقم 55-06 في المادة السادسة عشرة منه على ثلاثة أنواع من المحاضر كما يلي:¹

1. محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء:

- بعد معاينة المخالفة المتمثلة في جنحة البناء بدون رخصة يحرر العون المؤهل قانوناً محضر دقيق حول الوقائع المخالفة²
- يرسل المحضر مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص في أجل 72 ساعة لاتخاذ التدابير اللازمة في ذلك.

2. محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة:

- بعد معاينة المخالفة والمتمثلة في عدم مطابقة أحكام رخصة البناء المسلمة، يحرر العون المؤهل محضر المخالفة ويرسل إلى الجهات القضائية المختصة ونسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليمياً في أجل 72 ساعة لاتخاذ التدابير اللازمة في ذلك.³

وهنا يتضح أنه في هذه الحالة (حالة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء) يتم اللجوء إلى القضاء مباشرة، ومن ثم يأتي تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ولم يمنح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر بالهدم كما فعل مع مخالفة البناء بدون رخصة.

3. محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم:

- بعد معاينة مخالفة هدم بناء أو جزء منه بدون رخصة هدم من السلطات المختصة، يحرر محضر المخالفة من العون المؤهل قانوناً.⁴

¹ أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55-06 السالف الذكر.

² أنظر المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 السابق الذكر.

³ أنظر المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 السابق الذكر.

⁴ أنظر المادة 16 من المرسوم 55-06 السالف الذكر.

- المادة 76 مكرر 03 من القانون 90-29 السالف الذكر.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

المطلب الثاني: التدابير والعقوبات الإدارية المقررة لمواجهة مخالفات التعمير:

يترتب على تحرير المحاضر سلطة الإدارة في اتخاذ التدابير الإدارية الوقائية اللازمة كالأمر بوقف الأشغال والأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة أو تطبيق العقوبات الإدارية الردعية بهدم البناء مع التنفيذ المباشر على نفقة المخالف لردعه وزجر غيره بهدف الحد من مخالفات التعمير والقضاء على البناءات الفوضوية كما يلي:

- الأمر بوقف الأشغال

- الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة.

- هدم البناء المخالف كإجراء ردي.

وهذا ما سنتناوله في الفروع التالية:

الفرع الأول: الأمر بوقف الأشغال :

تلتزم السلطات الإدارية باتخاذ التدابير والإجراءات اللازمة ضد المخالفات المتعلقة بالتعمير للحد منها ووقاية الأفراد من المخاطر التي قد تنجز عن المخالفات التي لم تراعي المواصفات التقنية والفنية المقررة قانوناً¹ وتشمل هذه التدابير الإدارية الوقائية الوقف الإداري للأعمال المخالفة ويعني وقف أعمال البناء المخالفة للقانون والتنظيم أو لمضمون وأحكام رخصة البناء المسلمة للبناء.

- يندرج هذا النوع من الإجراءات والتدابير في إطار الرقابة اللاحقة والمستمرة وتكون في الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق الأشغال وقبل انتهائها².

- الهدف من هذا الإجراء هو وضع حد للمخالفات المرتكبة قبل استفحالها وتدارك ما يمكن تداركه وتصحيحه بسهولة وبنتيجة تقنية مقبولة فيما لو تم تنفيذ مشروع البناء بكامله وهذا يعني أنه إجراء وقائي احتياطي³.

وبالرجوع إلى القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والذي جاء من أجل معالجة وضعية البناءات غير المرخص بها، أو فوات أجل إتمام

¹ أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص37.

² كمال محمد الأمين، (التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفات قواعد البناء والتعمير)، المقال السابق، ص514.

³ عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2005-2006، ص689.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

إنجازها، حيث نصت المادة 24 منه على أنه "في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناءة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة".

كما تنص المادة 73 منه على "يجب أن توقف بأمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية، أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول".

في هذه الحالة يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو هدم البناءات المشيدة في الأجل الذي يحدده".

وهذا يعني أن المشرع الجزائري قد تبنى إجراء وقف الأشغال والأعمال المخالفة بالرغم من أن قانون مطابقة البيانات وإتمام إنجازها جاء من أجل تسوية وضعيات البناءات المخالفة للقوانين والآجال الممنوحة للبناء.

نستنتج مما سبق ذكره أن قرار الوقف الإداري للأعمال المخالفة ما هو إلا قرار مؤقت وليس قرار نهائي وذلك إلى وقت تصحيح المخالفة وإزالتها أو إلغاء القرار بحكم قضائي¹.

وبالتالي يمكن القول أن قرار الوقف الإداري للأعمال المخالفة لا يعني إجراء عقابي بل هو تدبير وإجراء وقائي².

الفرع الثاني: الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة:

يقصد بالتصحيح "إبراء البناء المخالف من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ وجعله مطابقاً لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما في الحال عند طلب شهادة المطابقة وإنما بإيجاز من السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء وبخاصة العمل على مطابقة أعمال

¹ كمال محمد الأمين، (التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفات قواعد البناء والتعمير)، المقال السابق، ص516.

² عزوي عبد الرحمن، المقال السابق، ص396.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

البناء المنجزة مع مضمون رخصة البناء كمسند قانوني ينظم حالة بعينها، ويأتي هذا الأمر بالمطابقة على إثر ما تفرزه أعمال المراقبة والمعاينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة طبقاً للإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانوناً¹.

ويتم التصحيح إذا ثبت أن البناء المخالف يخالف المواصفات الفنية بما يقتضي التصحيح ومثال ذلك هدم شرفة غرفة بالطابق الأرضي واستعمالها كمحل وهنا يلزم المخالف بإعادة الحال إلى ما كان عليه².

وفي هذا الإطار ينص المشرع في المادة 27 من القانون رقم 08-15 المتعلق بالتسوية على ما يلي " يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات في مفهوم أحكام هذا القانون على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح يترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة".

وإذا ثبت لدى السلطة الإدارية القائمة على المراقبة والمتابعة بعد استيفاءها للإجراءات المنصوص في القانون أن البناء مخالف لقواعد قانون البناء أو لقرار الترخيص بالبناء يمكن لها أن تأمر الباني بتصحيح العيوب وتدارك المخالفات وجعل البناء مطابقاً للأصول التقنية والهندسية المعمول بها، على أن ينجز هذه الإصلاحات وأعمال التصحيح خلال أجل معين³، ويكون هذا بمثابة تجسيدا للزيارات الميدانية وعمليات المعاينة المستمرة التي يختص بها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانوناً⁴.

وبعد تحقيق المطابقة يستطيع أن يستفيد الباني من الخدمات التي تقدمها مصالح الدولة المكلفة بالبناء والتعمير أو مصالح البلدية كالربط بشبكات الانتفاع العمومي⁵.

¹ عزاوي عبد الرحمن، (الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة))، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة جيلالي الياس، سيدي بلعباس، العدد الرابع، 2008، ص 170.

² عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء، دار المطبوعات الجامعية، الأزريطة، الإسكندرية، 2005، ص 261.

³ عزاوي عبد الرحمن، (الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران)، المقال سابق، ص 172.

⁴ أنظر المادة 73 المعدلة من قانون 90-29 السابق الذكر.

⁵ أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي 91-176 السابق الذكر.

- والمادة 54 من القانون 08-15 السالف الذكر.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

أما في حالة عدم امتثاله للأمر بتحقيق المطابقة وعدم قيام الباني بالأعمال التصحيحية يتم تحرير محضر عدم المطابقة من طرف العون المؤهل قانونا ويقع على رئيس المجلس الشعبي البلدي التزام التنفيذ المباشر بالهدم الجزئي أو الكلي للبناء المخالف على نفقة المخالف¹.

وبالتالي الأمر بالمطابقة لا يعد قرار عقابي وإنما تدبير إداري وقائي يهدف إلى حث الباني إلى تصحيح واستكمال البناء طبقا للقوانين ولأحكام رخصة البناء المسلمة له².

أولاً: إجراء المطابقة المستحدث بموجب القانون رقم 08-15:

لقد نص القانون رقم 08-15 المتعلق بتسوية البناء على إجراء المطابقة، غير إنه يتميز بمجموعة من المميزات والخصائص كما يلي³:

- تحقيق المطابقة يتم طبقا لقواعد تنظيم أدوات التعمير وفي حالة غيابها يتم طبقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وهذا طبقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء⁴، التي تنص على أنه "تراعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى تطابق المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير".

- تحقيق المطابقة لا يمس حقوق الغير المستمدة من القانون الخاص كالارتقاقات طالما أنها غير مبنية ضمن أدوات التعمير، وبالتالي يكون مطابقة البناء في القانون 08-15 هو إجراء مشابه لمطابقة البناء غير الشرعية في إطار المرسوم 85-212⁵.

¹ أنظر المادة 76 مكرر 01 من القانون 90-29 سالف الذكر .

² كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016، ص 201، 202، 203.

³ الشريف بحماوي، (مجال تدخل قانون المطابقة (08/15) في تسوية البناء الفوضوية)، دفا تر السيادة والقانون، العدد 11، جوان 2014، ص 165 إلى 182.

⁴ المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02/05/2009 المتضمن إجراء التصريح بمطابقة البناء، ج ر عدد 27.

⁵ عيسى بن دوخة، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2011، ص 97.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

- إجراء تحقيق المطابقة هو إجراء شامل ويتدخل من أجل تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي.
- إجراء تحقيق المطابقة طبقاً لهذا القانون هو إجراء استثنائي وإلزامي لأن أحكام تحقيق المطابقة مؤقتة استحدثت لتسوية وضع استثنائي عام يطبع العمران في الجزائر، ويطبق هذا الإجراء في أجل 05 سنوات من نشر القانون في الجريدة الرسمية، بالرغم من تمديد هذا القانون إلا أنه يبقى مؤقت.

- المبادرة بإجراء تحقيق المطابقة تقع على عاتق الباني صاحب الصفة والمصلحة (صاحب البناء المخالف) طبقاً للمرسوم التنفيذي المرجعي رقم 91-176¹.

ثانياً: البنائات القابلة للمطابقة طبقاً للقانون 08-15:

لقد نص القانون رقم 08-15 المتعلق بتسوية البنائات الفوضوية على إجراء المطابقة بالنسبة للبنائات المنجزة فقط قبل شهر جويلية 2008 من تاريخ إصدار هذا القانون وتشمل²:

- البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
- البنائات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنائات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

الفرع الثالث: قرار الهدم:

وهو ما يعرف بقرار الإزالة ويكون نتيجة لإقامة مبنى مخالف لأحكام قوانين العمران أو مواصفات رخصة البناء، وهو يختلف عن قرار الهدم الممنوح للمستفيد بطلب منه لإزالة البناء كلياً أو جزئياً³، حيث لا بد من التفرقة بين رخصة الهدم لإزالة البناء الآيل للسقوط وإجراء الهدم كتدبير إداري في حق البناء المخالف.

¹ عيسى بن دوخة، المذكرة السابقة، ص 99.

- للتفصيل أكثر راجع الشريف بجماي، المقال السابق، ص 165.

² أنظر المادة 15 من القانون 08-15 سابق الذكر.

³ عربي باي يزيد، الأطروحة السابقة، ص 314.

- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة الطبعة الأولى، 2005، ص 57.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

كذلك هو بمثابة قرار تنفيذي وإجراء ردعي أو زجري عقابي وهو ليس إجراء وقائي بل له طابع عقابي.

يأتي هذا الإجراء بعد استنفاد الإجراءات والتدابير الوقائية الأخرى وهي الأمر بالمطابقة البناء وتصحيحه طبقاً لأحكام قوانين العمران، وقد نص عليه المشرع في المادة 76 مكرر 03، 76 مكرر 04، 76 مكرر 05 من القانون 90-29 المعدل والمتمم السابق الذكر¹.

يصدر هذا القرار من الإدارة بناءً على محضر مخالفة المحرر من العون المؤهل قانوناً².

تجدر الإشارة إلى أن معارضة المخالف أو طعنه في قرار الهدم لا يوقف التنفيذ³، وغرض المشرع من ذلك هو أن يجعل من قرار الهدم تدبير صارم وردعي عقابي للحد من مخالفات التعمير وانتشار البناءات الفوضوية⁴.

غير أن هذا يصطدم مع حقوق الأفراد في الطعن مما يجعل منه قرار تعسفي لا يمكن وقف تنفيذه بأي حال من الأحوال، وقد ينتج عنه أضرار ونتائج قد لا يمكن جبرها وتداركها.

والنتيجة أن المشرع الجزائري منح للإدارة صلاحيات واسعة للتصدي لمخالفات العمران بموجب التعديل رقم 04-05 للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير واللافت للانتباه هنا أن المشرع الجزائري ميز مخالفة البناء دون رخصة بناء⁵ عن مخالفة أحكام رخصة البناء المسلمة كما يلي:

أولاً: صلاحية إصدار قرار هدم البناء غير المرخص به:

وفي هذه الحالة المتمثلة في القيام بأشغال البناء من دون رخصة بناء من السلطات المختصة، أعطت المادة 76 مكرر 04 من القانون 04-05 المعدل والمتمم

¹ كذلك أنظر المادة 17 من القانون 08-15 والمادة 86 من القانون 11-10 المتعلق بالبلدية.

² حوحو رمزي، المقال السابق، ص 227.

³ أنظر المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 السابق الذكر.

⁴ عربي باي يزيد، الأطروحة السابقة، ص 316.

⁵ كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء نموذجاً، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق، 2012/2011، ص 214.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الصلاحية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار هدم البناء المخالف في أجل 08 أيام ابتداءً من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة.

غير أنه في حالة تقاعس رئيس البلدية وانقضاء المهلة الممنوحة له، يحل محله الوالي بقوة القانون ويصدر قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوم من تاريخ انقضاء المهلة الممنوحة لرئيس البلدية¹.

1. شروط إصدار قرار هدم البناء غير المرخص به:

تتمثل الشروط التي يجب توافرها قبل إصدار قرار الهدم بالنسبة للبنىات المشيدة من دون رخصة بناء على ما يلي:

- ضرورة تحرير محضر إثبات المخالفة من قبل العون المؤهل قانوناً وإرسالها إلى رئيس البلدية في أجل 78 ساعة²، وتحرر المخالفة كما سبق شرح ذلك على استمارة تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً³، ويتعين تحديد تاريخ المعاينة وطبيعة الأشغال التي شرع فيها ومكانها بالضبط وتحديد هوية المخالف بدقة، كما يتعين أن لا يحوز الباني على رخصة بناء.

- إلزامية إصدار قرار الهدم في الآجال المعنية وهي 08 أيام من استلام المحضر.
- عدم قيام رئيس البلدية بإصدار قرار الهدم في الآجال الممنوحة له تسمح للوالي بالحلول محله في إصدار القرار في أجل 30 يوم من انقضاء المهلة الممنوحة لرئيس البلدية (سلطة الحلول).

2. الآثار المترتبة عن إصدار قرار الهدم:

يترتب عن إصدار قرار هدم البناء المشيد من دون استصدار رخصة بناء من السلطات الإدارية المختصة الآثار التالية:

¹ أنظر المادة 76 مكرر 04 من القانون 04-05 المعدل للقانون 29/90 السالف الذكر.

² أنظر المادة 76 مكرر 05 من فقرة 01 من القانون 04-05 المعدل للقانون 29/90 السالف الذكر.

³ أنظر المادة 15 من المرسوم 06-55 السالف الذكر.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

- تنفيذ أشغال الهدم من طرف مصالح البلدية وفي حالة عدم تمكنها من ذلك يتم التنفيذ بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي¹.

- يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس البلدية باستخدام كل الطرق².
- إن إجراءات الهدم لا يتم توقيفها رغم لجوء المعني إلى القضاء المختص (القضاء الاستعجالي).

ثانياً: تنفيذ قرار الهدم الصادر عن العدالة في حالة ارتكاب مخالفة البناء غير المطابق لأحكام رخصة البناء المسلمة:

يختص رئيس البلدية بتنفيذ الحكم القضائي الصادر بهدم البناء غير المطابق لأحكام رخصة البناء المسلمة، حيث يقوم بأشغال الهدم على نفقة المخالف وهذا طبقاً لنص المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 التي تنص على "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحزر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضاً نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعون ساعة".

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية البت في الدعوى العمومية وتفصل فيه إما بمطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً في أجل تحدده.

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المتعلقة بالهدم على نفقة المخالف.

1. شروط تحريك الدعوى العمومية:

نص المشرع على جملة من الشروط يتعين توافرها لاستصدار حكم جزائي ضد المخالف بالهدم³، وتتمثل هذه الشروط في:

¹ أنظر المادة 76 مكرر 04 فقرة 04 من القانون 90-29 السابق الذكر.

² أنظر المادة 76 مكرر 04 فقرة 05 من القانون 90-29 السابق الذكر.

³ أنظر المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 السابق الذكر.

- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 06-55 السابق الذكر.

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

- عدم مطابقة أشغال البناء لأحكام رخصة البناء المسلمة للبانى أى لابد من حياة المخالف على رخصة بناء .

- معاينة المخالفة من العون المؤهل قانونا .

- تحرير محضر المعاينة بعد القيام بالمعاينة الميدانية من العون المؤهل طبقا للشروط المذكورة سابقا المتعلقة بتحرير محضر المخالفة .

- إرسال محضر المخالفة إلى الجهة القضائية المختصة مع ضرورة إرسال نسخة من المحضر إلى رئيس البلدية والوالي في أجل 72 ساعة من تاريخ معاينة المخالفة¹ .

- يرفق المحضر في الحاليتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وهوية المخالف وعنوانه بدقة .
- ترسل نسخة من كل من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقها² .

2- الآثار المترتبة عن تحريك الدعوى العمومية:

يترتب عن تحريك الدعوى العمومية بخصوص مخالفة البانى لأحكام رخصة البناء المسلمة له .

أ- معاقبة المخالف طبقا للمادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

- بغرامة تتراوح بين 300 إلى 3000.000 ج إضافة إلى الحبس من شهر إلى ستة أشهر عند العود .

ب- إذا كانت المخالفة ليست على قدر كبير من الجسامة: بحيث يمكن تصحيحها وتحقيق مطابقتها البناء لأحكام رخصة البناء كفتح منفذ غير موجود، يصدر حكم بتحقيق المطابقة طبقا لأحكام الرخصة المسلمة .

ج- إذا كانت المخالفة على قدر كبير من الجسامة: يصدر حكم بهدم البناء بصفة كلية أو جزئية³ .

¹ أنظر المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 سابق الذكر .

² أنظر المادة 19 من المرسوم 06-55 السالف الذكر .

³ أنظر المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم السابق الذكر .

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات المتبعة في ذلك

د- يتعين على المخالف الامتثال للحكم الصادر ضده سواء بالمطابقة أو بالهدم، وفي حالة عدم الامتثال يقوم رئيس البلدية أو الوالي المختصين بتنفيذ الهدم على نفقة المخالف، طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

خاتمة الفصل:

نخلص مما سبق ذكره إلى أن المشرع الجزائري قد أسند مهمة الرقابة على مخالفات التعمير إلى نوعين من الأجهزة، هما الهيئات الإدارية والتي يحتل فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي المركز الأساسي باعتباره الهيئة الأكثر قربا واختصاصا في مجال التعمير، بالإضافة إلى الأعوان المؤهلون قانونا للبحث والتقصي وضبط مختلف المخالفات والملاحظ على تشكيلة الأعوان أن لها طابع تقني، تشمل المهندسين والتقنيين المختصين بمجال التعمير.

تقوم هذه الهيئات بمراقبة عمليات البناء والتعمير، طبقا لإجراءات منصوص عليها في قوانين التعمير، عن طريق المعاينة التي تتجسد من خلال الزيارات الميدانية والتي يترتب عنها تحرير محضر المخالفة واتخاذ التدابير أو العقوبات الإدارية اللازمة لمواجهة هذه المخالفات، سواء بالأمر بتصحيح البناء ومطابقته أو هدمه وهذا تبعا لجسامة المخالفة المرتكبة.

الخاتمة

لقد بذل المشرع الجزائري كل ما وسعه للحد من مخالفات التعمير والتصدي لظاهرة البناءات الفوضوية، ويظهر ذلك من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية، بغرض فرض رقابة إدارية صارمة ومنظمة للتصدي لكل أشكال المخالفات التي تتخلل عمليات البناء والتعمير، للحفاظ على المصلحة العامة والنظام العام، وضمان الشغل العقلاني للعقار، وكذلك فرض احترام وتطبيق قوانين التعمير.

وفي هذا الإطار أسند المشرع الجزائري هذا الدور الرقابي إلى أجهزة مختصة تتمثل في الهيئات الإدارية والأعوان المؤهلين قانونا للقيام بذلك ونلاحظ من خلال القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 55/06، أنه قد تم توسيع تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا، فبالإضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية ومفتشي التعمير، نجد تشكيلة مكملة ذات طابع تقني تشمل المهندسين المعماريين والتقنيين المختصين في مجال التعمير والبناء، وهذا يزيد من فعالية الإدارة على المراقبة ومدى مطابقة أشغال البناء للقوانين في وجود مختصين في المجال.

تتجسد الرقابة الإدارية من خلال مجموعة من الإجراءات، تبدأ بالمعاينة والتي يترتب عنها تحرير محضر بشأن المخالفات المرتكبة لاتخاذ التدابير والعقوبات الإدارية اللازمة بمطابقة البناء أو هدمه طبقا لجسامة المخالفة.

أهم النتائج المتوصل إليها:

- تعتبر مخالفات التعمير من الجرائم العمدية والمستمرة وتنقسم إلى جنح وجنح مشددة.
- يمكن حصر صور مخالفات التعمير في مخالفات أدوات التهيئة والتعمير ومخالفات عقود التعمير ومخالفات المناطق الخاصة من الإقليم.
- الدور الأساسي الذي أسنده المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره الهيئة الأكثر اختصاصا وقريبا من مجال التعمير.
- تنوع وتوسيع تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا لتنفيذ الدور الرقابي.
- قرار وقف الأشغال هو قرار مؤقت وليس نهائي، لحين تصحيح المخالفة أو إلغاء القرار بحكم قضائي وبالتالي هو بمثابة تدبير وقائي وليس إجراء عقابي.

- كذلك أمر التصحيح وتحقيق المطابقة من التدابير الوقائية تهدف إلى تجنب المخالفات وتشجيع الباني على الرجوع إلى الوضع القانوني، وفي حالة عدم الامتثال للأمر فإنه يتحول إلى إجراء عقابي بهدم البناء .

- قانون التعمير يميز بين الشخص المخالف لأحكام رخصة البناء والذي يخضع للدعوى العمومية لاستصدار حكم إما بالمطابقة أو هدم البناء، وتختص الإدارة بتنفيذ قرار الهدم، في حين المخالف الذي يقوم بالبناء بدون رخصة لا يخضع للدعوى العمومية وهنا تختص الإدارة بإصدار وتنفيذ قرار الهدم.

- سلطة الحلول من خلال حلول الوالي محل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة تقاعسه عن إصدار قرار الهدم في الآجال المحددة له قانونا.

- كثرة قوانين التعمير الشيء الذي أفقدها عامل الاستقرار والتوازن مما قد يصعب من تنفيذها واستيعابها، وكذلك كثرة التعديلات والتغييرات والاستثناءات الواردة بشأنها يؤدي إلى فقدانها الجدية والاحترام وقد خلف ذلك كم لا يحصى ولا يعد من المخالفات والبنائات الفوضوية، الأمر الذي أدى بالمشروع إلى سن قوانين ظرفية (القانون 08/15) للتكفل بالبنائات الفوضوية التي استفحلت بغرض تسوية وضعيتها القانونية وتحقيق مطابقتها.

التوصيات:

- تعد الرقابة الإدارية من أصعب العمليات بسبب الإمكانيات التي يتطلبها جهاز المراقبة للقيام بمهامه، لذا لا بد من تزويد الإدارة وخاصة البلدية بكل الوسائل لمكافحة مخالفات التعمير والبنائات الفوضوية من خلال تخصيص غلاف مالي يرصد لانجاز هذه المهمة وكذلك تزويد مصالحها التقنية بالمختصين في المجال.

- ضرورة تكوين وتدريب رؤساء البلديات والأعوان المؤهلين قانونا لشرح قوانين التعمير وتحديد مهامهم الرقابية في المجال، تعزيز دور شرطة التعمير وتزويد أفرادها بالوسائل اللازمة والتكوين القانوني المناسب.

- ضرورة إعادة النظر في العقوبات الجزائية وتشديدها طبقا لجسامة المخالفة المرتكبة حتى تكون رادعة.

- إسناد صلاحية الأمر بوقف تنفيذ الأشغال والأمر بالهدم إلى شرطة التعمير دون اللجوء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب نص قانوني.

- ضرورة إدراج نص عقابي ضد رؤساء البلديات في حالة تقاعسهم عن أداء مهامهم بإصدار قرار الهدم في الأجل المحددة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر:

I. الأوامر:

1. الأمر 95-58 المؤرخ في 26/09/1995 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 المعدل والمتمم.
2. الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج ر عدد 49.
3. الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 09.
4. الأمر 78-75 المؤرخ في 26/09/1978 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، ج ر عدد 83.
5. الأمر 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج ر عدد 13.
6. الأمر 95-22 المؤرخ في 26/08/1995 المتعلق بخصوصة المؤسسات العمومية، ج ر عدد 48.

II. القوانين:

1. القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، ج ر عدد 06.
2. القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر عدد 05.
3. القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية، ج ر عدد 15.
4. القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون الولاية، ج ر عدد 15.
5. القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 49.

قائمة المصادر والمراجع:

6. قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52.
7. القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44.
8. القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر عدد 02.
9. قانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج ر عدد 10.
10. القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 11.
11. قانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51.
12. القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للمرسوم 94-07، ج ر عدد 51.
13. القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى ومن الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84.
14. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44.

III. المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 85-211 المؤرخ في 13/08/1995 المحدد لكيفية تسليم رخصة البناء ورخصة التجزئة، ج ر عدد 47.
2. المرسوم التنفيذي 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع اللذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، ج ر عدد 47.

قائمة المصادر والمراجع:

3. المرسوم التنفيذي رقم 86-205 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، ج ر عدد34، وقد صدرت تطبيقاً له المراسيم 86-206، 86-207، 86-208، 86-209، المؤرخ في 19/08/1986، ج ر عدد 34.
4. المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج ر عدد26.
5. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد26.
6. المرسوم التشريعي رقم 94/07 المؤرخ في 18/07/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32.
7. المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 91-176، ج ر عدد 01.
8. المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 07/01/2006 يحدد شروط تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06 المعدل والمتمم.
9. المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 07/01/2006، ج ر عدد 01.
10. المرسوم التنفيذي 07-206 المؤرخ في 30/06/2007 المتعلق بشروط وكفايات البناء شغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية والمتاخمة للشاطئ، ج ر عدد43.
11. المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27/11/2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيم عملها، ج ر عدد 69.
12. المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02/05/2009 المتضمن إجراء تنفيذ التصريح بمطابقة البيانات، ج ر عدد 27.
13. المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 22/10/2009 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج ر عدد 61.

14. المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق التعمير والمتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرتها، ج ر عدد 27.
15. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/07 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07.

ثانيا: المراجع:

1. المؤلفات:

1. أحمد غاي، الوجيز في تنظيم مهام الشرطة القضائية، ط5، دار هومة، 2009.
2. أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002.
3. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط2، دار الفجر، القاهرة، 2005.
4. الشريف عبد الحليم، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، ط2، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
5. دIRM عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011.
6. شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2004.
7. شلالا نزيه نعيم، دعاوى رخص البناء، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
8. عمر حمدي باشا، حماية الملكية الخاصة العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
9. عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء، دار المطبوعات الجامعية، الأزاريطة، الإسكندرية، 2005.

قائمة المصادر والمراجع:

10. قدور بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.

II. الكتب:

1. Djillali Adja, Bernard DroBenko, Droit de l'urbanisme Berte édition, Alger, 2007.

III. أطروحات الدكتوراه:

1. العربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، 2014-2015.

2. لعوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، 2015-2016.

3. عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2005-2006.

4. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015/2016.

IV. المذكرات:

1. الصادق بن عزة، دور الإدارة في تطبيق أحكام قانون العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق، 2011/2012.

2. العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة مدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2005-2006.

3. زهيرة ذبيح، أزمة البناءة التشريعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2000/2001.

4. عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء: مالك البناء، المهندس المعماري، المصمم، المشرف على التنفيذ، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بين عكنون، السنة الجامعية 2000-2001.

قائمة المصادر والمراجع:

5. عيسى بن دوخة، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2011.
6. غواس حسينة، الآليات القانونية للتسيير العمراني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2012/2011.
7. محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير بولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2005.
8. كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء نموذجاً، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق، 2012/2011.
9. كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، 2009/2008.
10. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، 2012/2011.

V. المقالات:

1. الزين عزري، (دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم)، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان المنازعات المتعلقة بالعمران، لسنة 2008.
2. الزين عزري، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر، جامعة بسكرة كلية الحقوق، العدد الثالث.
3. الشريف بحماوي، (مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية)، دفاتر السيادة والقانون، العدد 11، جوان 2014.
4. النذير الزريبي، بلقاسم ذيب وآخرون، (التهيئة العمرانية بين التخطيط والوقائع)، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 13، 2000.

قائمة المصادر والمراجع:

5. حوحو رمزي، (رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري)، بمجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 06، ديسمبر 2010.
6. دعان العياشي، (شرطة العمران وحماية البيئة)، مجلة الشرطة، عدد خاص الجزائر 2000.
7. عزوي عبد الرحمن، (الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة))، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة جيلالي إلياس، سيدي بلعباس، العدد الرابع، 2008.
8. عزوي عبد الرحمن، (العقوبة الإدارية سبيل قانوني للحد من سلبيات الوضعية الاجتماعية للعقاب):، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان كلية الحقوق، العدد 06، 2008.
9. عايدة ديرم، (مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص الملكية والقانون في الجزائر.
10. محمد بوجيدة، (رخصة البناء)، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة دلائل التعمير، عدد 02، 1996.
11. ملايكية أسيا، (دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في المراقبة العمرانية)، الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر يومي 03 و04 ماي 2010 جامعة سكيكدة.
12. كمال محمد الأمين، (التزامات المرخص له ومسؤولية في مادة البناء والتعمير)، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق جامعة بسكرة، عدد تجريبي سبتمبر 2013.
13. كمال محمد الأمين، (التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير في التشريع الجزائري) مجلة المفكر، العدد 13، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة.
14. نور الدين موسى، (القضاء على حالة عدم إتمام البناءات رسالة سكن)، مجلة دورية تصدر عن وزارة السكن والعمران، العدد الأول، الجزائر 2011.
15. عليان بوزيان، (النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04-11)، مقال منشور على الموقع الرسمي لجامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

قائمة المصادر والمراجع:

.VI المواقع الإلكترونية

1. <http://digiurbs.com/2012/11/dou.html>

2. www.DGSN.dz

المخلص

تناول موضوع البحث الرقابة الإداري على مخالفات التعمير في التشريع الجزائري ومن خلال دراسة الموضوع عرفنا أن مخالفات التعمير تشمل جميع الأعمال والأشغال غير المطابقة لقوانين التعمير والمخالفة له.

ونظرا لكثرة هذه المخالفات وما تخلفه من نتائج سلبية وخطيرة كتشوه المباني - انهيار المساكن - تقلص المساحات الزراعية والمناطق الخضراء... الخ. عمد المشرع الجزائري إلى فرض رقابة إدارية أسندها إلى أجهزة مختصة تشمل هيئات إدارية وأعاون مؤهلون قانونا لذلك يتمثل دورهم في معاينة المخالفات والتي تكون تجسيدا لزيارات ميدانية إما منتظمة أو فجائية، ومن ثم تحرير محضر بشأن المخالفة طبقا للقانون، بعدها تتخذ السلطات الإدارية المختصة التدابير والعقوبات المقررة قانونا لمواجهة هذه المخالفات وتكون إما وقائية كالأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة أو ردعية كهدم البناء المخالف.

وتجدر الإشارة إلى مخالفة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء تخضع للدعوى العمومية ويفصل فيها القضاء إما بالمطابقة أو بالهدم.

Résumé:

Notre étude a pris pour thème le control administratif sur les infractions immobilières dans la législation algérienne. A travers cette étude, nous constatons que ces infractions comprennent tous les travaux qui ne sont pas en conformité avec le code immobilier.

Suite à l'augmentation de ces infractions, tous les aspects de notre ville d'aujourd'hui ont été dégradés (les infra- structure, les maisons et les espaces verts...).

Le législateur algérien opte la mise en place de control administratif exercé par de différentes instances compétentes y compris leurs constater les infractions par les liais de différentes visites sur terrain quelque soit organisées ou soudaines.

Un P.V sera prononcer selon la loi en vigueur.

Les autorités compétentes auront le droit d'appliquer la loi sur les cas constatés précédemment.

Les interventions des autorités peuvent être préventives (la rectification on la conformité) ou dissuasion (la démolition des bâtiments en violation de la loi.

Pour ces bâtiments en violation se mettent à la loi en vigueur (soit la mise en conformité ou la démolition).

فهرس المحتويات

شكر وعران

الإهداء

01.....:مقدمة:

الفصل الأول: الإطار القانوني لمخالفات التعمير

07.....:المبحث الأول: مفهوم مخالفات التعمير:

08.....:المطلب الأول: تعريف مخالفات التعمير والقوانين المتعلقة بها:

08.....:الفرع الأول: تعريف مخالفات التعمير:

12.....:الفرع الثاني: خصائص مخالفات التعمير:

12.....:الفرع الثالث: أهم القوانين المتعلقة بمخالفات التعمير:

16.....:المطلب الثاني: التكيف القانوني لمخالفات التعمير وعقوبتها:

16.....:الفرع الأول: التكيف القانوني لمخالفات التعمير:

17.....:الفرع الثاني: المسؤولون عن مخالفات التعمير:

18.....:الفرع الثالث: العقوبات المقررة لمخالفات التعمير:

22.....:المبحث الثاني: صور مخالفات التعمير:

23.....:المطلب الأول: مخالفات مخططات وعقود التعمير:

23.....:الفرع الأول: صور مخالفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

25.....:الفرع الثاني: صور مخالفات مخطط شغل الأراضي:

27.....:الفرع الثالث: صور مخالفات عقود التعمير:

31.....:المطلب الثاني: صور مخالفات التعمير في المناطق الخاصة:

31.....:الفرع الأول: مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية:

34.....:الفرع الثاني: مخالفات التعمير في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والتاريخية والثقافية:

34.....:الفرع الثالث: مخالفات التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى:

36.....:خلاصة الفصل:

الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير والإجراءات

المتعبة في ذلك

- 39.....المبحث الأول: الأجهزة المختصة بالرقابة على مخالفات التعمير:
- 40.....المطلب الأول: الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة:
- 40.....الفرع الأول: الهيئات المحلية (الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي):
- 44.....الفرع الثاني: المفتشية العامة للعميران والبناء والمفتشيات الجهوية:
- 45.....الفرع الثالث: لجان مراقبة عقود التعمير وهيئات المراقبة التقنية لعملية البناء:
- 48.....المطلب الثاني: الأعوان المؤهلون قانوناً للرقابة على مخالفات التعمير:
- 48.....الفرع الأول: الأعوان طبقاً للقانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 06-55:
- 51.....الفرع الثاني: الأعوان طبقاً للمرسوم التشريعي 94-07 (شرطة العمران):
- 53.....الفرع الثالث: فرق المتابعة والتحقق طبقاً للقانون 08-15:
- 54.....المبحث الثاني: إجراءات الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير:
- 55.....المطلب الأول: معاينة المخالفات وتحرير المحاضر:
- 55.....الفرع الأول: معاينات المخالفات:
- 59.....الفرع الثاني: تحرير محاضر المخالفات المرتكبة وحجيتها:
- 60.....الفرع الثالث: أنواع محاضر المخالفات:
- 63.....المطلب الثاني: التدابير والعقوبات الإدارية المقررة لمواجهة مخالفات التعمير:
- 63.....الفرع الأول: الأمر بوقف الأشغال:
- 64.....الفرع الثاني: الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة:
- 67.....الفرع الثالث: قرار الهدم:
- 73.....خلاصة الفصل:
- 75.....خاتمة:
- 79.....قائمة المصادر والمراجع:

الملخص.

فهرس المحتويات.