

معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناء والجزاء المترتبة عنها

أ/موهوبي نور الهدى – جامعة قسنطينة 1

الملخص :

على الرغم من ترسانة النصوص القانونية الصادرة في مجال البناء والتعمير والتي تسعى للحفاظ على النسيج العمراني إلا أنها لم تثبت فعاليتها والتي أعيب عليها قصور التدابير الردعية في حالة مخالفة أحكام البناء و التعمير، مما أدى إلى انتشار ظاهرة البناء العشوائي بشكل رهيب، وللمحد من هذه الظاهرة عمل المشرع الجزائري على إصدار قانون خاص ينظم المجال العمراني ووضعه بموجبه ضوابط يجب احترامها ومراعاتها عند الإقدام على تشييد أي بناية، كما استحدث جهاز إداري فعال رادع مهمته مراقبة مدى احترام الأفراد لهذه القواعد وأي إخلال بهذه القواعد يعرض مرتكبيها لعقوبات ردعية مالية وأخرى سالبة للحرية، وهذا ما سنتطرق له بالتفصيل في هذه الدراسة.

: RESUME

Malgré l'arsenal des textes juridique établis dans le domaine du construction et de l'urbanisme pour préserver la trame urbaine , sauf que ces textes n'ont pas été efficaces et il a été reproché que les mesures de dissuasion sont insuffisantes en cas de contravention des dispositions du construction et d'urbanisme, ce qui a conduit à la propagation de la construction désorganisée, et afin de diminuer ce phénomène ; Législateur algérien a promulgué une loi spéciale pour régler le domaine urbain par lequel il à établi des contrôles qui doivent être respectées et prise en compte lors la construction de chaque bâtiment, comme il à introduit une entité administrative dissuasif, son rôle est de vérifier si les gens respectent ces règles , et tout violation de ces règles peut être puni par des sanctions dissuasives financières et autres sanctions qui arrive jusqu'à même la privation de liberté ; et c'est ce que nous allons étudier plus en détail dans notre travail de recherche

الكلمات المفتاحية: البناء، التهيئة والتعمير، المشرع، مطابقة، المخالفات، العقوبات.

في إطار تنظيم النشاط العمراني والقضاء على الفوضى العمرانية، ووضع حد لظاهرة البناء العشوائي والظهور المستمر للبنىات غير المكتملة وغير القانونية في معظم المدن الجزائرية، والتي بدورها أثرت على الطابع الجمالي للمحيط العمراني لبلادنا، فقد عمد المشرع الجزائري إلى إصدار القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها (1) والذي يعتبر بمثابة تعديل وتنظيم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. (2)

إن الهدف من إصدار هذا القانون هو تنظيم أعمال البناء والتعمير وإحاطتها بجملة من القيود والضوابط المتعلقة بأعمال التهيئة والبناء مع استحداث جزاءات لم تكن معهودة في القوانين السابقة، كل هذا بهدف الحفاظ على النظام العام والمصلحة العامة وحماية البيئة، كما يهدف من خلالها إلى تأسيس مدن راقية متحضرة تتوفر على كل متطلبات الحياة وبالتالي النهوض بالدولة الجزائرية إلى الرقي والازدهار والتنمية الشاملة.

وعليه، فإن هذا القانون أتى لإضفاء الشرعية على مختلف البنىات التي تحوز مواصفات معينة وتقع في أماكن محددة تجعلها قابلة للسكن والعيش في ظروف طبيعية، ولا يتم ذلك إلا بإتباع إجراءات نص عليها القانون رقم 08-15 بشيء من العمومية ليأتي بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 09-154 مفصلا للخطوات والإجراءات الواجب القيام بها من قبل صاحب البناء حتى يتم الاعتراف ببنائه كبنائية شرعية قانونية .

إن موضوع البنىات القانونية من مواضيع الساعة التي تستلزم تضافر جهود أصحاب السلطة وتعزيز التدابير الردعية في مجال العمران، ولأن تطبيق القانون رقم 08-15 أمر نسبي فقد يجد قبولا من البعض، ورفضاً وتجاوزاً من البعض الآخر فقد أحاطه المشرع الجزائري بجملة من الجزاءات الردعية التي تساهم في تطبيق أحكام هذا القانون على أرض الواقع.

ومن خلال ما سبق ارتأينا طرح التساؤل التالي:

ما هي الجهات القانونية المكلفة بمعاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البنىات؟ وفيما تتمثل الجزاءات المترتبة على مخالفتها؟ و هو ما سنجيب عليه وفق الخطة التالية :

(1) القانون رقم 08-15 ، المؤرخ في 20 /07/ 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البنىات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، المؤرخة في 03/08/2008.

(2) القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 01/12/1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14/08/2004.

المطلب الأول : معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

المطلب الثاني : العقوبات المتعلقة بمخالفات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها .

المطلب الأول : معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها

سوف نتناول في هذا المطلب كل من الأعوان المؤهلين والمختصين للبحث في مخالفات البناء (الفرع الأول)، ثم تبيان الدور الرئيسي الذي يقوم به هؤلاء الأعوان من أجل تقصي هذه المخالفات والتحقيق في شرعيتها (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات البناء

استحدث المشرع الجزائري جهاز إداري فعال و رادع للحد من ظاهرة البناءات غير الشرعية ولتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها والمتمثل في الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات المتعلقة بالبناء والتعمير، ونظرا لنشاط وحركية مجال البناء والتعمير فقد حاول المشرع توسيع مجال الرقابة من خلال استحداث عدة جهات قانونية تقوم بضبط المخالفات المتعلقة بالتعدي على قوانين البناء والتعمير ومعاينة مختلف الجزاءات المترتبة عنها، وعليه سنقوم في هذا الفرع بتبيان الأشخاص المخول لهم قانونا القيام بأشغال الرقابة ومتابعة مخالفات البناء من خلال مجموعة من القوانين والمراسيم التطبيقية.

أولا: الأعوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير

نصت المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 على ما يلي: "علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون، كل من :

- مفتشي التعمير،

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير،

- موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية ...".

وتوضيحا لذلك جاء نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55⁽¹⁾ المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 على مايلي: " طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 والموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية:

1- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 2 محرم عام 1412 الموافق 14 يوليو سنة 1991 والمذكور أعلاه،

(1) المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 2006/01/30، المحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية رقم 6 ، المؤرخة في 05 فيفري 2006، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 ، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ، الجريدة الرسمية عدد 61، المؤرخة في 25 أكتوبر 2009.

- 2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران، ويعينون من بين:
 - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)،
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين،
 - المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير،
 - المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير ،
 - التقنيين السامين (في البناء) ذوي خبرة خمس (5) سنوات على الأقل في ميدان التعمير .
 - 3- الأعران الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:
 - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)،
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين،
 - المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير ."
- ويتم تعيين الأعران السابق ذكرهم على قائمة اسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير، ويؤدي الموظفون المؤهلون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة ، كما يجب أن يزودوا بتكليف مهني يسلمه حسب الحالة، الوزير المكلف بالعمران أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، ويصادق كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة على التكليف، ويسحب التكليف المهني في حالة التوقف المؤقت أو الدائم و يرجع لصاحبه في حالة استئناف العمل . (1)

مما سبق ذكره يلاحظ أن مهمة الرقابة قد أسندت لعدة جهات، والمتمثلة أساسا في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الأشخاص العاملين على مستوى وزارة السكن والعمران وكذا الأشخاص العاملين بمصلحة التعمير على مستوى البلدية، كما تم استحداث أجهزة أخرى تتولى مهمة عملية مراقبة الأشغال ومدى مطابقتها للرخص العمرانية المسلمة (2) وتتمثل في لجنة مراقبة عقود التعمير والتي تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ثانيا: الأعران المحددين في قانون الإجراءات الجزائية

استنادا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السابقة الذكر فإن الأشخاص المؤهلون قانونا لمعاينة مختلف الجرائم والبحث في مخالفات التشريع الخاص بالتهيئة والتعمير يتمثل في: الضباط وأعران الشرطة القضائية المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية، وقد حددت المادة 15 من الأمر رقم 66-155 المتضمن الإجراءات الجزائية (3) الأشخاص المتمتعين بصفة ضابط الشرطة القضائية و التي جاء نصها كالاتي: " يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية:

- (1) عابدة مصطفاري: النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلية ، الجزائر، 2013، ص 169 ، أنظر أيضا المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 و المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29.
- (2) المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المؤرخ في 25/01/2015 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية عدد 07 ، المؤرخة في 12 فيفري 2015.
- (3) الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 11 جوان 1966 ، المعدل والمتمم.

1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية،

2- ضباط الدرك الوطني،

3- محافظو الشرطة،

4- ضباط الشرطة،

5- ذوو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات على الأقل

والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني، بعد موافقة لجنة خاصة،

6- مفتشوا الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل وعينوا بموجب قرار مشترك

صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع والداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة،

7- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر

بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل."

كما حددت المادة 19 من نفس القانون الأشخاص الذين لهم صفة أعوان الضبط القضائي والتي جاء نصها كما يلي:

"يعد من أعوان الضبط القضائي موظفوا مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدموا مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضابط الشرطة القضائية".

يتضح من خلال نص المادة السابقة أن المشرع قد وسع كثيرا من دائرة المكلفين بمعاينة الجرائم والتحري عن مخالفات البناء والمتمثلين في الضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية، وما يمكن قوله هنا أن معظم هؤلاء الأشخاص ليسوا بمختصين في ميدان البناء والتعمير وليس لهم دراية شاملة بهذا الميدان لا من الناحية التقنية ولا حتى من الناحية القانونية والإدارية فكيف يمنح لهم سلطة ضبط مخالفات البناء؟.

ثالثا: الأعوان المحددين في قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

تطبيقا لنص المادة 68 من القانون رقم 08-15 يلاحظ أن المشرع منح أيضا مهمة البحث لفرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحقق وهم مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير بالبلدية والمتمثلين في مفتشي التعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المدنية وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

إن هؤلاء الأعوان يتم تنظيمهم في شكل فرق، كل فرقة تتكون من ثلاثة أو أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة السكنات، و لكل فرقة مسؤول يُبرمج الخرجات الميدانية ويعمل على تنسيقها، ويتم تعيين أعوان الفرق بقرار من طرف الوزير المكلف بالتعمير والبناء وهذا باقتراح من مدير التعمير والبناء، أو من طرف الوالي المختص إقليميا وهذا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص⁽¹⁾، ويُعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية:⁽²⁾

(1) المادة 3، 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لشروط و كفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق

في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء و سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06 ماي 2009.

(2) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

- مفتشي التعمير
- المهندسين المعماريين
- المهندسين المدنيين
- مهندسي التطبيق
- التقنيين الساميين
- المتصرفين الإداريين .

وما يمكن ملاحظته في هذا الشأن أن المشرع لم يكتف بالأعوان المكلفين بالبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير والمنصوص عليهم في المرسوم التنفيذي رقم 06-55⁽³⁾ وإنما قام بتعيين أعوان جدد مهمتهم تطبيق أحكام القانون رقم 08-15 وبالتالي تحقيق الهدف الذي جاء من اجله هذا الأخير والمتمثل أساسا في تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

ومن خلال دراسة الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التعمير طبقا لقانون التهيئة والتعمير وقانون الإجراءات الجزائية، وكذا قانون تحقيق مطابقة البناءات يلاحظ أن المشرع وسع من دائرة المكلفين بالقيام بعملية الرقابة وعدد جميع الأشخاص المختصين بالبحث في هذه المخالفات ومعاينتها وهذا ما يفسر رغبته في التحكم والسيطرة على ظاهرة التعدي وعدم احترام أحكام وقواعد التهيئة والتعمير .

الفرع الثاني : دور الأعوان المؤهلين في تقصي مخالفات البناء

لقد خول المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا اختصاصا عاما في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي تنشط في حدودها الإقليمية، حيث يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية والبناءات الجاري إنجازها للقيام بالفحص والمراقبة التي يرونها ضرورية⁽¹⁾ ، وعليه سنتعرف في هذا الجزء للمهام الموكلة للأعوان المؤهلين وكذا تبيان أنواع محاضر المخالفات الموقعة من طرفهم .

أولا: مهام الأعوان المؤهلين في تقصي مخالفات البناء

يتضح من خلال المادة 62 من القانون رقم 08-15 بأن الأعوان المؤهلين والمكلفين بمعاينة المخالفات المتعلقة بالبناء والتعمير يقومون بدورين أساسيين، يتمثل الدور الأول في البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15 ومتابعتها ويلزمون بـ :⁽²⁾

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها

(3) المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 .

(1) ياسمين شريدي : الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، الجزائر ، 2008 ، ص 85.

(2) المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

(3) المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

(4) المادة 70 من القانون رقم 08-15 .

- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات
- المتابعة و التحقيق في استئناف أشغال إتمام البناءات .

أما الدور الثاني فيتمثل في معاينة هؤلاء الفرق للمخالفات المتعلقة بالقانون رقم 08-15، وبالتالي فدورهم يكمن في :

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية و البناءات
- القيام بالفحوص و التحقيقات
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة بها
- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة .(3)

يمنح للفرق وفي إطار تأدية مهامهم تكليف مهني يسلم لهم حسب الحالة من قبل الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا، حيث يلزم عليهم استظهاره أثناء أداء مهامهم (4)، كما يجب على الأعوان المكلفين أثناء تأدية مهامهم أن يكونوا مرفقين بالتصريح كما أعده المصريح، وبالتالي يتعين عليهم مطالبة المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع بكل الوثائق القانونية المكتوبة والتقنية اللازمة بالبنائة، والمتمثلة في: التصريح بفتح الورشة، رخصة البناء ورخصة الهدم . (1)

تتم المراقبة من طرف الفرق وفق رزنامة زيارات والتي يعدها (2) :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأعوان العاملين لدى المصالح المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية باقتراح من رؤساء الفرق .
- مدير التعمير والبناء بالنسبة للمفتشين والأعوان التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير .

شرط أن ترسل نسخة من هذه الرزنامة إلى الوزير المكلف بالتعمير و إلى الوالي المعني أو مدير التعمير و البناء المختص إقليميا وهذا حسب كل حالة .

تنفذ عملية المراقبة التي تقوم بها الفرق نهارا فقط (3) وأثناء أيام الراحة وأيام العطل، مع إمكانية أن تتم بشكل فجائي (4)، وتمسك سجلات متابعة الأشغال والتحقيق من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصان

(1) المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

(2) استنادا للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 يلاحظ أن المشرع أقر بإمكانية القيام بالرقابة ليلا ونهارا عكس ما جاء به القانون رقم 08-15 .

(3) المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

(4) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

(5) المادة 9 ، 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

(6) مواد 65 ، 66 و 67 من القانون رقم 08-15 .

إقليميا (5)، كما يزود أعوان الفرق من قبل إدارتهم بوسائل النقل المناسبة والوسائل التقنية الخاصة التي تسمح بتسهيل عملية معاينة المخالفات المتعلقة بالبنائيات موضوع تحقيق المطابقة. (6)

ثانيا: الإجراءات المتبعة من قبل الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات البناء

يقوم العون المؤهل قانونا خلال أداء مهامه بتحرير محضر عن المخالفة المعاينة و يُدون فيها طبيعة المخالفة و يسمع بموجبه أقوال المخالف، ويوقع هذا المحضر من طرف العون المكلف ومرتكب المخالفة، أما إذا رفض المخالف التوقيع فيبقى المحضر صحيحا حتى يثبت العكس أي أن له حجية بسيطة (1)، على أن يرسل هذا المحضر في خلال 72 ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل نسخة من هذا المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص أو إلى المدير المكلف بالبناء والتعمير في أجل سبعة أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة (2)، وطبقا لنص المادة 15 من المرسوم رقم 06-55 فإن المحاضر تحرر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا، وتتمثل مجمل المحاضر التي يعدها الأعوان المؤهلين فيما يلي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء

- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم (3)

وإذا تعرضت الفرق أثناء تأدية مهامهم للعرقلة وعدم الاحترام وتطبيق الأوامر من طرف المخالفين يمكن لهم الاستعانة بالقوة العمومية للتدخل لإيقاف الأعمال المخالفة وغلقت الورشات (4)، ويجدر بالذكر هنا أن الدولة وجماعاتها الإقليمية تقوم بحماية الأعوان المؤهلون أثناء أداء مهامهم من كل التدخلات والعراقيل التي قد تصادفهم، سواء تلك التي يمكن أن تخل وتعرقل القيام بنشاطهم أو تلك التي تمس بسلامتهم وكرامتهم.

إلا أن هذه الضمانات غير كافية فالأعوان المؤهلون معرضون يوميا للضغوطات والعراقيل التي تشل نشاطاتهم وتجعلهم في بعض الأحيان مرغمين على الوقوف في حالة المتفرج الذي لا يملك سوى التأسف، أو قد لا يتحرك إطلاقا مما يجعل من الضرورة إيجاد صيغ قانونية أخرى

تجعل هؤلاء الأعوان متحررين فعلا من كل أشكال الضغوطات و بالتالي تحقيق النجاعة والفعالية المرجوة منهم. (1)

(1) منصورى نورة: قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، دون ذكر رقم الطبعة، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص49.

(2) المادتين 65 و 66 من القانون رقم 08-15.

(3) أنظر لنماذج هذه المحاضر في الصفحة 7،8 و9 من المرسوم رقم 06-55

(4) المواد 69 ، 71 و 72 من القانون رقم 08-15 .

(1) ياسمين شريدي: المرجع السابق، ص85.

(2) المرجع نفسه ، ص92، 93.

(3) أنظر المواد من 7 إلى 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، تضمنت جميع الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة.

المطلب الثاني : العقوبات المتعلقة بمخالفات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها

إن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير في مجال البناء يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين، ذلك أن القواعد من النظام العام، لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، كونها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة تعلو على جميع المصالح الفردية، الأمر الذي يجعل انتهاكها يشكل جرائم معاقب عليها في مختلف القوانين المنظمة لهذا المجال (2)، وعليه فإن القيام بأعمال التجزئة والبناء والهدم تتطلب الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المختصة، وذلك حتى تقوم هذه الأخيرة بمهامها المتمثلة في الرقابة والتحقيق في مدى احترام ضوابط وإجراءات الوقاية من الحوادث قبل وقوعها.

وعليه، سنتناول في هذا المطلب كل من الجزاءات المترتبة عن مخالفات رخصتي البناء والتجزئة (الفرع الأول)، رخصة إتمام الإنجاز (الفرع الثاني)، شهادة المطابقة والامتثال عن المطابقة (الفرع الثالث).

الفرع الأول : العقوبات المتعلقة بمخالفات رخصتي البناء و التجزئة .

يتعرض مخالفو قواعد البناء والتعمير إلى عقوبات، تختلف هذه العقوبات بحسب نوع الجريمة المرتكبة فتكون إما عقوبات مالية وهذا بدفع غرامة مالية أو عقوبات سالبة للحرية والمتمثلة في الحبس أو السجن، وتكون إما مقررة في شكل مخالفات أو جنح، كما أنها تختلف بحسب طبيعة البناية المشيدة، وعليه فإن هذه العقوبات تكون كجزاء للمخالف الذي لم يلتزم بالقواعد اللازمة في تشييد بنايته دون الحصول على مختلف الرخص والشهادات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير.

أولا : حالة البناء بدون رخصة التجزئة

عرفت رخصة التجزئة (3) بأنها وثيقة إدارية، تسلم في شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنتين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية وهذا مهما كان موقعها (1)، فهي ترتبط ارتباطا وثيقا برخصة البناء فلا تمنح هذه الأخيرة إلا إذا تأكدت الإدارة أن الأرض المهيأة للبناء مزودة بمختلف الشبكات الحيوية كالماء والغاز والكهرباء وشبكات التطهير.

ومنه، فإن القيام بعملية البناء بدون استصدار رخصة التجزئة يعتبر جريمة يعاقب عليها القانون، وتعتبر بمثابة مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، وعليه يعاقب كل مخالف بتشديد بناية دون رخصة التجزئة بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة مالية تقدر من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، ولا تقتصر العقوبة على صاحب البناية بل تتعداها إلى المقاول والمهندس المعماري والمهندس الطبوغرافي وكل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة، وبالإضافة للعقوبات السابقة يتم توقيف الأشغال بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي

(1) إقولي أولد رايح صافية: قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 156، 157.

(2) المواد من 73 إلى 76 من القانون رقم 08-15 .

(3) نظم المشرع أحكام رخصة البناء من خلال المواد من 41 إلى 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

(4) أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002، ص 411.

البلدي المعني وهذا بالنسبة للبناء التي شيدت في ملكية غير مخصصة للبناء ، كما يمكن للوالي المعني أمر المخالف بإعادة المكان إلى حالته وهدم البناية المشيدة مع تحميله لكافة المصاريف المتعلقة بأشغال الهدم، وكذا لا يعفى من المتابعة القضائية.(2)

ثانيا : حالة البناء بدون رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء (3) من أهم الرخص العمرانية التي جاء بها المشرع في قانون التهيئة والتعمير وهذا لما لها من دور كبير في تنظيم حركة العمران وحماية البيئة.

إن الحصول على ترخيص لأعمال البناء شرط لازم وضروري للمباني، التي يراد إنشاؤها أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو حتى هدمها وعلّة هذا الشرط ترجع إلى وجوب مطابقة أعمال البناء لأحكام القانون والتأكد من كونها موافقة له من عدمه (4)، والبناء من دون الحصول على الترخيص بالبناء يعتبر جريمة يعاقب عليها القانون، وباستقراء مواد القانون رقم 08-15 (1) يلاحظ أن المشرع شدد العقوبة على كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون الحصول على رخصة البناء وهذا بهدف تحقيق احترام أكثر للقواعد القانونية المنظمة لعملية البناء، وعليه فإن العقوبة المقررة تقدر بغرامة مالية بخمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج) على كل من يشيد أو حاول تشييد بناية من دون رخصة بناء، وفي حالة العود تضاعف الغرامة مع معاقبة المخالف بالحبس من ستة أشهر إلى سنة واحدة .

إضافة للعقوبات المقررة على حالات البناء بدون رخصتي التجزئة والبناء فإن المشرع وقع عقوبة على كل مخالف لم يحترم الآجال الممنوحة لإتمام البناية المراد تشييدها وهذا بدفع غرامة تقدر من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مئة ألف دينار (100.000دج) على كل شخص لم يتم البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء . (2)

ومن خلال ما سبق يتضح أن المشرع قد نص صراحة على أن البناء بدون الحصول على رخصتي التجزئة والبناء يستوجب غرامة مالية، مع فرضه لعقوبة الحبس على المخالف الذي يقوم بتكرار مخالفته بعدم استصدار الرخص السابقة أو عدم احترامه للآجال المفروضة، وما يلاحظ هنا أن المشرع ومن خلال فرضه لغرامة مالية كأصل عام فهو هنا يقوم بتشجيع الأشخاص على البناء بدون رخصة وعدم احترامهم لضوابط البناء؛ كما يقوم بتمكينهم من تهيئة أنفسهم لدفع غرامات مالية فقط، وعليه كان من الأحسن لو قام المشرع بتشديد العقوبة وفرضه لعقوبة الحبس مع إرفاقها بغرامة مالية .

الفرع الثاني : العقوبات المتعلقة بمخالفة رخصة إتمام الإنجاز

إن القانون رقم 08-15 جاء ببعض العقوبات التي تطبق في حالة عدم الاحترام الصارم للقواعد المتعلقة بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وتلك المتعلقة بالحصول على رخصة إتمام الإنجاز .

(1) المادة 79 من القانون رقم 08-15 ، المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 .

(2) المادة 78 من القانون رقم 08-15 .

أولا : حالة مخالفة الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز

عرف المشرع رخصة إتمام الإنجاز على أنها وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها، ويقصد بإتمام إنجاز البناية هو الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها (1)، يلزم المشرع من خلالها المحافظة على النظافة الدائمة للورشة وتصريف الورشات والحصى والردم ونقلها للمفرغة العمومية من أجل المحافظة على المحيط والبيئة الحضرية(2) ، وعليه فإن كل من شيد بناية ولم يتم أشغال الإنجاز في الآجال المحددة (3) في رخصة إتمام الإنجاز يعاقب بتسديد غرامة مالية تقدر من عشرين ألف دينار (20.000دج) إلى خمسين ألف دينار(50.000دج) (4)، كما أن عدم الشروع في أشغال البناء خلال ثلاثة أشهر من يوم تسليمه رخصة إتمام الإنجاز يعتبر مخالفة وبالتالي يعاقب عليها المخالف بغرامة من عشرة آلاف دينار(10.000دج) إلى ثلاثين ألف دينار(30.000ج). (5)

ثانيا : حالة مخالفة الإجراءات المتعلقة برخصة إتمام الإنجاز

إن المشرع منح شهادة المطابقة للمستفيد من رخصة إتمام الإنجاز والذي أنهى الأشغال والتزم بجميع الأحكام الواردة في الرخصة، وللحصول على هذه الشهادة يقوم المستفيد بإيداع طلب خلال أجل ثلاثة أشهر من نهاية المدة الممنوحة لإتمام إنجاز الأشغال المحددة في الرخصة.

وعليه، فإن كل مخالف لم يوقف الأشغال أو يغلق الورشة فورا يعاقب كل من بغرامة من خمسة آلاف(5.000دج) إلى عشرين ألف دينار(20.000دج)، أما في حالة ما إذا قام المستفيد بتسوية وضعيته ولكنه لم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو في حالة أنه لم يطلب رخصة بناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد يعاقب بغرامة مالية تقدر بخمسين ألف دينار(50.000دج) إلى مائة ألف دينار(100.000دج)، كما أنه يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار(5.000دج) إلى عشرين ألف دينار(20.000دج) على كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي، كما يعاقب كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو وضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز بغرامة تتراوح بين خمسة آلاف دينار(5.000دج) وعشرة آلاف دينار(10.000دج) . (1)

و من خلال ما سبق يتضح أن المشرع وبموجب القانون رقم 08-15 قد نص صراحة وتفصيلا على الالتزامات الواجب احترامها من قبل صاحب البناية غير المتممة، كما يتضح أنه قد شدد في مجال الرقابة وتوقيعه للعقوبات الخاصة

(1) الفقرة 2 من المادة 2 من القانون رقم 08-15.

(2) عيسى مهزول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر، الجزائر، 2014 ، ص 189.

(3) راجع المادة 29 من القانون رقم 08-15 ، تضمنت الآجال الممنوحة في رخصة إتمام الإنجاز و هذا بحسب حجم الأشغال الباقي إنجازها.

(4) المادة 80 من القانون رقم 08-15.

(5) المادة 90 من القانون رقم 08-15 .

(1) المواد من 86 إلى 91 من القانون رقم 08-15.

(2) عزوي عبد الرحمن: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 657.

بمخالفة الأحكام المتعلقة برخصة إتمام الإنجاز وهذا سعيا منه لوضع حد للبنىات غير المتممة وغير المطابقة لأحكام قانون التهيئة والتعمير، وكذا لحماية المحيط العمراني والحفاظ على المنظر الجمالي والتنسيق العمراني للمدن.

الفرع الثالث : العقوبات المتعلقة بمخالفات شهادة المطابقة والامتناع عن تحقيق المطابقة

يتهاون بعض أصحاب البنىات غير القانونية عن إتمام خطوات تحقيق مطابقة بنياتهم للرخص المسلمة لهم، كما يمتنع العديد عن قصد بعدم إتمام الخطوة الأخيرة من تحقيق المطابقة والمتمثلة في الحصول على شهادة المطابقة .

أولا : حالة مخالفة شهادة المطابقة

عرفت شهادة المطابقة بأنها: " تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة." (2)

كما أنها تعتبر بمثابة رخصة من الإدارة المختصة بشغل البناء السكني واستقبال الجمهور، أو استعمال البناء ذو الطابع التجاري أو المهني، كما يثبت من خلالها انتهاء الأشغال ومطابقة البناية المشيدة لأحكام المخططات العمرانية ورخصة البناء، وبالتالي فإن المشرع كرس لها حماية خاصة وهذا بموجب القانون رقم 08-15.

يتعين على المستفيد من رخصة البناء أن يطلب شهادة المطابقة في غضون الثلاثين يوما الموالية لانتهائه من أشغال البناء وعليه يعاقب كل من لا يقوم باستخراجها في الآجال المحددة بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000)، وكل استغلال أو شغل للبنىات التي لم يتحصل صاحبها على شهادة المطابقة فإنه يعاقب بغرامة مالية من عشرين ألف دينار (20.000دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000دج)، وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يعاقب بالحبس لمدة ستة أشهر إلى اثني عشر شهرا وتضاعف الغرامة، كما يمنع أي ربط للبنىات بشبكات الانتفاع العمومي من دون الحصول على شهادة المطابقة ويغرم مرتكب هذه المخالفة بعقوبة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج). (1)

ثانيا : حالة الامتناع عن تحقيق المطابقة

هناك العديد من المستفيدين أصحاب البنىات الذين يعزفون عن تقديم طلبات تسوية وضعية بنياتهم غير الشرعية ولهذا الغرض فقد وقع القانون رقم 08-15 غرامة تتراوح بين مئة ألف دينار (100.000دج) إلى ثلاثة مائة ألف دينار (300.000دج) على كل من لم يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة، وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر قرار بهدم البناية مع تحميله لجميع المصاريف، كما يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000دج) إلى

(1) المواد 82 ، 88 و 92 من القانون رقم 08-15.

(2) المادتين 81 ، 83 من القانون رقم 08-15 .

(3) المادة 85 من القانون رقم 08-15 .

عشرين ألف دينار (20.000 دج) كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد (2)، فيما يوقع عقوبة مقدرة بين خمسين ألف دينار (50.000 دج) ومئة ألف دينار (100.000 دج) على كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقته، وفي حالة العود تضاعف الغرامة. (3)

من خلال ما سبق يتضح أن المشرع من خلال توسيع نطاق هذه الجرائم سعى إلى مسح كل حالات البناء غير المكتملة، وفرضه للمراقبة المستمرة لمطابقة عمليات البناء، كما يسعى من خلالها لوضع حد لمختلف التجاوزات المرتكبة في حق البيئة العمرانية، الأمن العام، الصحة العامة، والسكنية العامة، كما نضيف أنه رغم تعدد هذه النصوص والعقوبات إلا أنه لا فائدة منها ما لم يتم تفعيلها وتطبيقها بصرامة على أرض الواقع.

خاتمة :

اعتبر صدور القانون المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها خطوة إيجابية نحو تسوية وضعية البناء غير القانونية وترقيتها، وبما أن الأسلوب الودي واللين لا يكفي لمعالجة هذه الظاهرة، فقد أقر المشرع الجزائري الحلول الوسطية وربطها جزاءات رادعة لم تكن موجودة في القوانين السابقة الخاصة بالبناء والتعمير، كما وسع من دائرة العقوبات ومن صلاحيات القاضي الجزائري أكثر، كما شدد من العقوبات وأصبحت تغلب عليها الجرح أكثر من المخالفات وهذا ما يفسر إرادته الكبيرة وسعيه الدائم لوضع حد للفوضى العمرانية التي شوهت النسيج العمراني .

وباستقراء مواد القانون رقم 08-15 اتضح لنا أن هناك تطور ملحوظ ومقبول جدا في مجال البناء والتعمير وهذا بالنظر للنصوص القانونية التي أقرها المشرع والمتمثلة في تصحيح وضعية البناء بتحقيق مطابقتها وإتمام إنجازها، ورغم أن المشرع أحسن بنصه على جميع العقوبات المفروضة في حالة عدم احترام صاحب البناء لعقود التعمير، إلا أننا نرى أنه لم يوفق لحد ما وهذا لعدم إدراجه لهذه العقوبات ضمن نص المادة 94 في فقرتها الثانية من نفس القانون والتي لم تفلح في تحديد الأحكام المؤقتة والأحكام الدائمة، كما تجدر الإشارة أيضا إلى أنه تم تمديد أجل العمل بأحكام هذا القانون إلى ثلاث سنوات أخرى وهذا طبقا لقانون المالية لسنة 2014.

وفي الأخير يمكن إيجاز بعض الاقتراحات فيما يلي :

- على المشرع السعي إلى التقليل من عدد الأشخاص المؤهلين بمعاينة المخالفات، كما يستحسن ضبط مهمة كل عون من الأعوان عوض أن تكون المهام مقدمة بصفة عامة لجميع المتدخلين.
- على الدولة ومصالحها المكلفة بالبناء والتعمير الاستعانة بوسائل الإعلام والاتصال وبكافة الوسائل من أجل نشر الوعي العام وإنعاش الحركة العمرانية بالطرق السليمة.
- السعي إلى توفير كل الوسائل والإمكانيات اللازمة للأعوان المكلفين بالمراقبة من أجل القيام بمهامهم على أحسن وجه، مع ضرورة حمايتهم من خلال توفير مرافقين من قبل السلطات الأمنية نظرا لخطورة عملهم وصعوبته.
- تفعيل عملية هدم البناء غير القانونية التي لم تشملها عملية التسوية ، مع جعل الولاية السلطة المكلفة بهدم البناء غير الشرعية باعتبار أن تكليف البلدية بالهدم قد أدى إلى عدم تنفيذ كل القرارات الصادرة في هذا الشأن.

- منح شرطة العمران سلطة الأمر بوقف البناءات غير المطابقة وهدم البناءات غير المرخصة مباشرة دون اللجوء إلى الرئيس المجلس الشعبي البلدي .

قائمة المراجع :

- 1- الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 11 جوان 1966 ، المعدل والمتمم.
- 2- القانون 90-29 ، المؤرخ في 01/12/1990 ، المتضمن التهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14/08/2004.
- 3- القانون رقم 08-15 ، المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، المؤرخة في 3 أوت 2008.
- 4- المرسوم التنفيذي 06-55 ، المؤرخ في 30/01/2006 ، المحدد لشروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها و كذا إجراءات المراقبة ، الجريدة الرسمية رقم 6 ، المؤرخة في 05 فيفري 2006، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 ، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ، الجريدة الرسمية عدد 61، المؤرخة في 25 أكتوبر 2009.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02/05/2009 ، المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها ، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06 ماي 2009.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المؤرخ في 25/01/2015 ، المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية عدد 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015.
- 7- عزاوي عبد الرحمن: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
- 8- عايدة مصطفاري: النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلدة ، الجزائر، 2013.
- 9- ياسمين شريدي : الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، الجزائر، 2008.
- 10- أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم ، دار النهضة العربية، دون ذكر رقم الطبعة، القاهرة، مصر، 2002 .
- 11- منصور نورة: قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، دون ذكر رقم الطبعة، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- 12- عيسى مهزول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014.
- 13- إقلولي أولاد رايح صافية: قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2014.