

قراءة حول القانون الجزائري رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها
وآليات تنفيذها

An overview relevant to the Algerian law N° 15-08 defining the buildings' conformity rules, their completion and implementation mechanisms

قسمة محمد *

جامعة محمد بوضياف، المسيلة

mohamed.guesmia@univ-msila.dz



تاريخ الإستلام: 2020/07/02 تاريخ القبول: 2020/12/25 تاريخ النشر: 2021/01/05

ملخص:

غرض المشرع الجزائري من استحداث قانون 15-08 بيان قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، خاصة لما استند على قاعدة، مفادها أن المظهر الجمالي والمحافظة عليه من النظام العام، هذا ما يؤخذ بالإيجاب على المشرع الجزائري، على الرغم من إغفال هذا الأخير لبعض الجوانب إلا أنه نجح في وضع آليات لتنفيذ قانون 15-08 في فترة وجيزة جدا أي سنة 2009 بعد إصداره لثلاثة مراسيم تنفيذية، تتعلق بلجنتي الدائرة والطعن وإجراءات تنفيذ المطابقة وشروط وكيفية تعيين فرق التحقيق والمتابعة، وسيكون القانون المذكور أكثر فعالية ميدانيا إذا تم الأخذ بآليات تنفيذه.

الكلمات المفتاحية: قانون، مطابقة، البناءات، قواعد، إتمام إنجازها، آليات تنفيذها.

Abstract:

The Algerian legislator, by creating the law N° 15-08, aims at defining the buildings' conformity rules and their completion, notably when relying on the rule stipulating that the aesthetic appearance and its preservation makes part of the public order, which counts positive to the Algerian legislator, despite that the latter neglected some aspects, but it managed to set up mechanisms to execute

* - المؤلف المرسل:

the law n° 15-08 in a short span in 2009 after issuing three executive decrees, related to district and appeal commission, also the procedures for the implementation of the conformity, conditions and modalities to designate investigation and follow-up teams. The foresaid law will be more effective on the ground if its mechanisms are taken into account.

Key words: Law, conformity, buildings, rules, completion, implementation mechanisms.

مقدمة:

إذا كانت المدينة عبارة عن تصميمات مبنية على أسس رياضية، هندسية، فلسفية إيديولوجية ورمزية، والتي تعبر عن تطور الفن المعماري الذي يبرز الجماليات التي تجذب الناس، والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام، فإن العمران هو ذلك التنظيم الجمالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، فالعمران يعبر عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن، ويختلف مفهومه من حقبة زمنية إلى أخرى، فالعمران ظهر كاختصاصات نظرية وتطبيقية في مجال تنظيم المدينة، ويحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في مجال الحضري وينظم العلاقات بينهم، وعلى هذا الأساس العمران ينظم واقع المدينة ويحاول تطبيقها حسب طبيعتها المعقدة للتأقلم معها والتحكم في ثروتها عن طريق أدوات وآليات تتماشى مع أدوات التهيئة العمرانية.

فالمجال المبنى يعبر عن كل الكتل والهياكل المبنية داخل المجال العمراني مهما كانت طبيعتها وشكلها ووظيفتها، ويختلف من حيث الشكل والوظيفة حسب الغرض الذي أنشئ من أجله، وهو يقتضي أن تتوفر فيه شروط معينة، ويلي حاجيات محددة تتعلق بمعايير الرفاهية والبيئة الداخلية.

يفترض في البناء أن تكون وفق المعايير التقنية المحددة في المخططات الخاصة بها والمنجزة من طرف مختصين في مجال البناء، مثل المهندسين المعماريين والخبراء، ومن جهة أخرى يفترض في البناءات غير المكتملة أن تكون مكتملة كما هي محددة في المخطط الخاص بها، إلا أن الملاحظ أن أغلب البناءات غير مطابقة، وأخرى غير مكتملة لأي سبب من الأسباب، مما أدى إلى تشويه صورة المحيط العمراني، خاصة إذا علمنا أنه يؤثر على إطار الحياة باعتباره الوسط الذي يتضمن مختلف الأنشطة والوظائف الحضرية، إذ تتوقف الحياة على ما يوفره هذا الإطار من ترابط وانسجام بين مختلف هذه المكونات، وعلى مدى قدرته على تلبية احتياجات السكان.

إن المشرع الجزائري، وبهدف وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الانجاز، وبغرض تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات، وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام، وتأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير، استحدثت قانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.

إن موضوع قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها تتبلور عنه إشكالية تتمثل في: هل وفق المشرع الجزائري باستحداثه قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإنجازها في الحد من حالات عدم إنهاء البناء وتحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي في طور الانجاز، وما هي الآليات التي رصدها لتحقيق ذلك؟. لدراسة هذا الموضوع، يتم الاعتماد على المنهجين الوصفي والتحليلي للبحث في ما تضمنه قانون 08-15 من مبادئ عامة وأحكام جزائية، وكذا الآليات المرصودة لتنفيذ هذا القانون.

للإجابة على هذه الإشكالية يتم تقسيم الدراسة إلى محورين، محور أول بعنوان: أحكام قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإنجازها، وهو بدوره يقسم إلى نقطتين، نقطة أولى بعنوان المبادئ العامة لقانون 08-15، ونقطة ثانية بعنوان الأحكام الجزائية الخاصة بقانون 08-15.

ومحور ثان بعنوان آليات تنفيذ قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإنجازها، وهو بدوره يقسم إلى نقطة أولى بعنوان إجراءات تنفيذ مطابقة البناء، ونقطة ثانية بعنوان تشكيل لجنتي الدائرة والطن، ونقطة ثالثة بعنوان شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق.

المبحث الأول: أحكام قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإنجازها: بعد أن بين هذا القانون الهدف من تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، وكذا المقصود ببعض المصطلحات، تضمن مبادئ عامة في شكل تدابير، التي تتمثل فيما يلي:

المطلب الأول: المبادئ العامة لقانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإنجازها: إن البناء القانوني أو الشرعي، هو البناء الذي يحتوي على جميع التراخيص الإدارية وفق قوانين التهيئة والتعمير، خاصة الحصول على عقد الملكية ورخصة البناء وشهادة المطابقة¹، وبموجب قانون 08-15 المذكور تم منع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة، ومنه لا يمكن تشييد أي بناية في أي تجزئة غير مرخصة، وبمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة البناء، ويمكن تحديد إنجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة البناء بطلب من صاحب التجزئة، وبالتالي يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، تلك الشهادة التي تثبت إتمام الأشغال، كما يجب على مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل التجزئة التي انتهت بها الأشغال أن ينجزوا بناياتهم في الآجال المحددة في رخصة البناء²، كما منع القانون المذكور القيام

¹ - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 30.

² - أنظر: المواد من 3 إلى 5 من قانون 08-15 الصادر في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، 2008، ص 21.

بتشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا، فرخصة البناء تصبح غير صالحة إذا لم يشرع البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها، وبالتالي يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض، ولا يمكن لأي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية قبل إتمام إنجازها، فيثبت تحقيق مطابقة البناء عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم، ويمنع بموجب هذا القانون أيضا، شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون، وفي هذا الشأن يمكن تسليم رخصة بناء قصد إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص وفي هذه الحالة يمكن أن تسلم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزه، وقد اعتبر قانون 15-08 المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، ولهذا الغرض ينبغي المحافظة عليه، واستثنى البناءات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها من شروط الانجاز والتهيئة والاستغلال المذكورة¹، كما تضم القانون المذكور، أنه 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 القانونية، ويشمل تحقيق المطابقة:

- البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البنائات غير المتممة التي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء.
- قد استثنى القانون بعض البناءات التي لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، وهي:
- البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها.
- البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية بالواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع المعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل، بما فيها مواقع الموانئ والمطارات، وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.
- البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنائات المشيدة حرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

¹ -أنظر: المواد من 3 إلى 5 من قانون 15-08، مرجع سابق، ص 21، 22.

-البنائيات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها أو التي يستحيل نقلها¹، والبنائيات المذكورة المستثناة من تحقيق المطابقة تكون محل هدم بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين، وتقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف، وقد أشار القانون إلى أن تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها يتم حسب وضعية حالة كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار:

-الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.

-احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.

-موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 الخاص بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة، أما رخصة البناء على سبيل التسوية يمكن أن يستفيد منها صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء، أما رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية يمكن أن يستفيد منها صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء²، وإن حيازة المالك لسند رسمي يثبت ملكيته، يعني حق التمتع والتصرف، شريطة أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، فملكته لا يعني إعفائه من رخصة البناء أو شهادة المطابقة في حال ما كان بناؤه غير مطابق³، وتوجد كفاءات لتحقيق مطابقة البنائيات، إذ يجب على ملاك البنائيات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بناياتهم ضمن الآجال والشروط المحددة ومن أجل تحقيق مطابقة البنائيات المتممة أو التي هي في طور الانجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية الممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، على أن يقدم في هذا الشأن تصريح له شكل وبيانات محددة، الذي يرسل بدوره إلى مصالح التعمير التابعة للبلدية، هذه الأخيرة التي تكون ملف لكل تصريح وتودعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات وفي أجل محدد قانونا، ولهذا اللجنة صلاحية أمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها، كما يمكن لها في إطار مهامها الاستعانة بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها⁴، ومن أجل دراسة ملفات المعنيين بالأمر، يمكن الاستعانة بخبرة التي تهدف إلى توضيح واقعة مادية محضة كما هو منصوص عنه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵.

¹ - أنظر: المواد من 14 إلى 16 من قانون 08-15، المرجع نفسه، ص 22 .

² - أنظر: المواد من 17 إلى 22 من قانون 08-15، مرجع سابق، ص 22، 23 .

³ - القانون المدني، برقي للنشر، الجزائر، 2015، ص 149.

⁴ - أنظر: المواد من 23 إلى 31 من قانون 08-15، مرجع سابق، ص 23، 24 .

⁵ - رشيد خلوي، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سلسلة القانون للجميع، كليك للنشر، الجزائر، 2010-2011، ص 26 .

عندما يكون للمالك العقار أو لصاحب مشروع الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية، أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس الشعبي البلدي المعني، قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية، أو رخصة لإتمام انجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة، وفي هذه الحالة يطلب من صاحب التصريح استيفاء الملف، وعندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار، وبعد تسوية وضعية الوعاء العقاري يجب على المالك أو صاحب المشروع إيداع ملف للحصول على شهادة المطابقة، وإذا كانت البناية غير تامة الانجاز يجب إيداع ملفا للحصول على رخصة إتمام التجزئة¹، وتفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها قرار الموافقة أو الموافقة بشروط أو الرفض، على أن ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدية المختص إقليميا، ويسلم هذا الأخير لصاحب التصريح حسب الحالة، إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز أو شهادة المطابقة، وفي حال الرفض يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصريح برفض لجنة الدائرة المعلل في أجل خمسة عشر يوما من استلامه، ومنه يمكن للمصريح إيداع طعن لدى لجنة الولاية للطعن التي يرأسها الوالي المختص إقليميا، والتي تصدر قرار بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الإيداع²، ولصاحب التصريح المبلغ بقرار الرفض الصادر عن لجنة الطعن التي يرأسها الوالي، الطعن في أجل شهر أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا، وبالنسبة للمستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الانجاز -تحت طائلة سحبها منه في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة- يلزم بإيداع طلب شهادة المطابقة، ويسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه، وتسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الانجاز بربط البناية بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومية للفترة المذكورة في عقد التوثيق، على أن يودع طلب الربط لدى المصالح والهيئات المؤهلة³، ومن أجل استئناف إتمام أشغال الانجاز، يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وفي حال قبول الطلب تجسد الورشة عمليا وفقا للمعايير المعمول بها، ومنه يلزم المالك أو صاحب المشروع بإيداع طلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال، على أن يودع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، تلك الشهادة التي تمنح لصاحبها حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية⁴.

¹ - أنظر: المادتان 35 و36 من قانون 08-15، مرجع سابق، ص 24، 25.

² - أنظر: المواد من 41 إلى 49 من قانون 08-15، مرجع سابق، ص 25، 26.

³ - أنظر: المواد من 52 إلى 54 من قانون 08-15، المرجع نفسه، ص 26.

⁴ - أنظر: المواد من 56، 60، 61 من قانون 08-15، المرجع نفسه، ص 26، 27.

المطلب الثاني: الأحكام الجزائية الخاصة بقانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإنجازها: تشمل الأحكام الجزائية معاقبة المخالفات والعقوبات.

- بالنسبة للمعائنات، على الرغم من وجود ضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين¹، نص قانون 15-08 على إنشاء فرق أعوان لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير والبناء ومصالح البلدية، مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناء، على أن يقوم هؤلاء الأعوان بـ:
- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات.
 - القيام بالفحص والتحقيقات.
 - استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.
 - غلق الورشات غير القانونية.

تتم المراقبة والتحقيق وفق رزمة الزيارات التي تعد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية، ومدير التعمير والبناء بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير، وفي هذا الشأن تمسك سجلات متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء المختص إقليميا، وفي حال ارتكاب المخالفة يحرر محضر، يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها، ويوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاقبة ومرتكب المخالفة، ويرسل المحضر في ظرف اثني وسبعين (72) ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة²، وتسخر الدولة والجماعات الإقليمية جميع الوسائل لتسهيل عمل الأعوان المؤهلين والحفاظ على كرامتهم، كما تحمي الأعوان المؤهلين في إطار تأدية مهامهم من كل ضغط أو تدخل أيا كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس سلامتهم، ويمكن لهؤلاء الأعوان الاستعانة بالقوة العمومية في حال عرقلة مهامهم أثناء إيقاف الأعمال و/ أو غلق الورشات، مع الإشارة أنهم غير مؤهلين لدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البناءات التي تكون ملكا لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة، وبالنسبة للأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول، يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وفي هذه الحالة يقوم الوالي بأمر المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البناءات المشيدة في الأجل الذي يحدده، وإذا لم يمثل المخالف، يأمر الوالي بعد تجاوز الآجال المحددة، بالقيام

¹ - أنظر: المادة 73 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتعمير والتهيئة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، ص 1660.

² - أنظر: المواد من 62 إلى 65 من قانون 15-08، مرجع سابق، ص 27.

بأشغال الهدم على نفقة المخالف، ولا يعفى المخالف الذي وقفت ورشته، أو هدمت بنايته، وأعاد الأماكن إلى حالتها الأصلية، من المتابعة الجزائية¹.

أما بالنسبة للعقوبات، طبقا للقاعدة العامة في القانون الجنائي، التي مفادها لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير قانون بغير قانون²، فيعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، وفي حالة العود تضاعف العقوبة، أما الذي يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة، يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، وفي حالة العود تضاعف العقوبة، تلك العقوبات المذكورة تطبق على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس وال وفي حالة العود تضاعف العقوبة طبوغرافي، وكل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة، كما يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية، إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع، وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات مع مضاعفة الغرامة، ولم يقف المشرع عند هذا الحد، بل نص على معاقبة من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء بغرامة من خمسين ألف (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، ونص على نفس العقوبة ضد من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون الحصول على رخصة البناء، ويعاقب عن العود في المخالفة الأخيرة بالحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة (1) مع مضاعفة الغرامة³، ويتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز، إلى تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين (50.000 دج)، ومن يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة يعاقب بغرامة من عشرين ألف (20.000 دج) إلى خمسين ألف (50.000 دج)، وفي هذه الحالة يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن المشغولة أو المستغلة فورا، وفي حال عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى اثني عشر (12) شهرا، مع مضاعفة الغرامة، ويعاقب عن عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج)، وفي حال عدم امتثال المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية وتكون المصاريف على عاتق المخالف، أما الذي يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام انجاز الأشغال، يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات⁴، وإن الشخص الذي يستأنف أشغال بنائه

¹ - أنظر: المواد من 69 إلى 73 من قانون 08-15، المرجع نفسه، ص 27، 28 .

² - يوسف دلاندة، قانون العقوبات، طبعة 2009، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 3 .

³ - أنظر: المواد من 74 إلى 79 من قانون 08-15، مرجع سابق، ص 28 .

⁴ - أنظر: المواد من 80 إلى 84 من قانون 08-15، المرجع نفسه، ص 28، 29 .

قبل تحقيق مطابقتها، يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، وتضاعف الغرامة في حال العود، والشخص الذي لم يوقف الأشغال فوراً تطبيقاً لهذا القانون، يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، وتغلق ورشته، وإذا قام بالربط المؤقت أو النهائي للبناء - بطريقة غير قانونية - بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي رخصة البناء أو شهادة المطابقة، يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، ويطبق ذلك على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي يقوم بهذه المخالفة الأخيرة، وحال العود تضاعف الغرامة، علاوة على ذلك يجوز للجهة القضائية أن تصدر أمراً للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، مع تحميل المخالف مصاريف ذلك، ويمنع فتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق، والذي يقوم بذلك يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000 دج)، وتطبق نفس العقوبة على من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز، وتضاعف العقوبة في حال العود، ولما يحدد أجل في رخصة إتمام الانجاز، ولم يشرع صاحبها في أشغال البناء في ذلك الأجل، يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج)، وإذا شرع في البناء ووضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي، يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى مائتي ألف دينار (200.000 دج) وتضاعف العقوبة في حال العود، وبخصوص الشخص الذي أتم الأشغال ولم يقدم طلب شهادة المطابقة في الأجل الذي يحدد قانون 08-15 يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، وفي حال العود تضاعف العقوبة¹.

من خلال تفحص بنود قانون 08-15 المذكور، يتبين أن المشرع الجزائري نص على مبادئ عامة في شكل تدابير منع، لعل غرضه من استحداث ذلك القانون هو بيان قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كما جاء في مواد الأولى، وتشدد في الأمر لما اعتبر أن المظهر الجمالي والحفاظة عليه من النظام العام، بمعنى أن القواعد التي تضمنها قواعد أمر لا يجوز الاتفاق عليها مخالفتها بأي شكل من الأشكال، وما يدل على الحرص الشديد الذي اعتمده المشرع الجزائري هو نصه على أحكام جزائية في حال مخالفة أحكام هذا القانون، بل فصل كل مخالفة والعقوبة التي تخص مرتكبيها، منتهياً بتشديد العقوبة في حال إعادة ارتكاب المخالفة، وهذا ما يؤخذ الإيجاب على المشرع الجزائري، خاصة بعد وضع المشرع الجزائري لآليات تنفيذ ذلك القانون.

المبحث الثاني: آليات تنفيذ قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإنجازها: بغرض تنفيذ قانون 08-15 تم إصدار بعض المراسيم التنفيذية، منها ما يتعلق بإجراءات تنفيذ مطابقة البناءات، ومنها ما يتعلق بتشكيل لجنتي الدائرة والطعن، وأخرى خاصة بشروط تعيين فرق المتابعة والتحقيق، وهو ما يمكن تبيانه فيما يلي:

¹ - أنظر: المواد من 85 إلى 92 من قانون 08-15، مرجع سابق، ص 29.

المطلب الأول: إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء: طبقا للمادة 15 من قانون 15-08 صدر مرسوم تنفيذي، جاء فيه يتعين على الملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بنائهم، لذا يجب عليه أن يسحب استمارة التصريح من البلدية مكان وجود البناء، ويعد التصريح في خمس (5) نسخ وفق لاستمارة مخصصة لذلك، وزيادة على المعلومات الواردة في قانون 15-08، يجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البناء بملف يحتوي على مايلي:

- فيما يتعلق بطلب رخصة إتمام، توجد البناء غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة، التي يشترط في الملف الخاص بها الوثائق الآتية:

* الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

* بيان وصفي للأشغال المزعم إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.

* مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناء.

* أجل إتمام البناء يقيمه مهندس معماري معتمد.

كما توجد البناء غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، التي يشترط فيها الملف الخاص بها الوثائق الآتية:

* الوثائق البيانية التي وافقت رخصة البناء المسلمة.

* مخططات الهندسة المعمارية للأشغال التي تم إنجازها.

* وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.

* مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

* أجل إتمام البناء يقيمه مهندس معماري معتمد¹.

- لما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناء غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يشترط في الملف الخاص بها مايلي:

* الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

* مخطط الكتلة للبناء كما اكتملت بسلم 1/500.

* المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.

* مخطط الهندسة المدنية للأشغال المنجزة، مع أخذ الخصائص الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.

¹ - أنظر: المواد من 1 إلى 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 الصادر في 2 مايو 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 27، 2009، ص 29.

* مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية¹.

- لما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، يشترط في الملف الخاص بها مايلي:

* وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة كما اكتملت، معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين .

* بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.

* مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية².

- لما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير مكتملة ولم يتحصل صاحبها على رخصة بناء، تشترط الوثائق الآتية:

* الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة تبين الأجزاء الباقي إنجازها، معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين .

* أجل إتمام البناءة يقيمه مهندس معماري معتمد.

* مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية³، ويودع التصريح لتحقيق بناءة مرفقا بالوثائق المذكورة حسب الحالة، لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناءة، مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصريح، وعند إيداع التصريح بمطابقة البناءة الخاص ببناءة غير متممة، يجب على المصريح إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال، ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة، شكلها محدد قانونا، على أن يقوم أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناءة في أجل ثمانية (8) أيام الموالية لإيداع التصريح، ويحجر في هذا الشأن محضر عدم مطابقة البناءة، وإذا لم توقف الأشغال فورا في حالة عدم الإتمام يجب على الأعوان المذكورين غلق الورشة⁴، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع (4) نسخ من التصريح مرفوقة بمحضر معاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناءة للولاية في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته، وتقوم مصالح التعمير التابعة للولاية بدراسة التصريح بجمع الموافقات والآراء من المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، مصالح الحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري، وكل البناءات المخصصة للجمهور، وكذا البناءات المخصصة للسكن درءا للحرائق، ومصالح الآثار والمواقع المؤهلة

¹ - أستاذ شريف مجماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، العدد 11، 2014، ص 174 .

² - أنظر: المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق، ص 30.

³ - أنظر: المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق، ص 30.

⁴ - أنظر: المواد من 5 إلى 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المرجع نفسه، ص 30.

والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في في المناطق أو المواقع المصنفة، ومصالح الفلاحة، ويجب أن يكون جواب هذه المصالح يعبر عن رأيها ومرفقا بملف، وتشكل مديرية التعمير والبناء ملفا لكل طلب تحقيق للمطابقة، يحتوي على التصريح المقدم من الطالب، ومحضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية، وكذا رأي مديرية التعمير والبناء، ويودع هذا الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة للبت في طلبات تحقيق المطابقة، في أجل شهر واحد(1) ابتداء من تاريخ إخطارها، على أن تتم معالجة التصريحات من لجنة الدائرة طبقا لما هو مقرر في قانون 15-08¹.

المطلب الثاني: تشكيل لجنتي الدائرة والظعن: تطبيقا لأحكام قانون 15-08 صدر مرسوم تنفيذي يهدف إلى تحديد تشكيل لجنتي الدائرة والظعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، إذ تتشكل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء، رئيسا، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليميا، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية، ممثل مؤسسة سونلغاز، ووضح المرسوم، أنه يمكن للدائرة الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو أي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها²، وتحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي، وفي حال انقطاع عهدة أحد الأعضاء، يتم استبداله حسب الأشكال نفسها، وللجنة الدائرة في إطار سيرها أمانة تقنية تكلف باستلام إيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات، وتسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعا لتاريخ وصولها، كما تحضر اجتماعات لجنة الدائرة، وترسل الاستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الأعمال، ومن بين مهامها أيضا، تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى، وتبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وكذا إعداد التقارير المفصلة عن النشاط³، أما بخصوص طريقة عمل لجنة الدائرة، تجتمع بمقر الدائرة مرة كل شهر في دورة عادية، ويجوز لها الاجتماع كلما دعت الحاجة في دورات غير عادية، ويبلغ رئيس اللجنة الاستدعاءات إلى أعضاء مرفق بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة ثماني(8) أيام على الأقل قبل انعقاد الاجتماع. ويمكن للجنة الدائرة أن تطلب أي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال، في إطار دراسة ملفات تحقيق المطابقة، ولا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلاثي(3/2) أعضائها على الأقل، وإلا يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز ثانية (8) أيام الموالية، وتتخذ قراراتها بأغلبية

¹ - أنظر: المواد من 9 إلى 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المرجع نفسه، ص 30، 31 .

² - أنظر: المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، الصادر في 2 مايو 2009، المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والظعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، العدد 27، 2009، ص 37.

³ - أنظر: المادتان 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المرجع نفسه، ص 37.

أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير وعند قبول الملف وفي حال عدم وجود تحفظات، توافق اللجنة على تحقيق مطابقة البناية موضوع الطلب، وفي حال تحفظ إحدى المصالح التي تمت استشارتها، على لجنة الدائرة أن تقوم بطلب ملفا إضافيا من المصريح أو تقدم موافقة مبدئية بشروط، أو ترفض الطلب لسبب معلل¹، وتدون مداوات لجنة الدائرة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين، ويجب على اللجنة في جميع الحالات أن تبت في كل طلب يقدم لها في ظرف ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها، أما بخصوص اجتماعات لجنة الدائرة، فإنها تسيّر بنظام داخلي محدد بقرار من الوزير المكلف بالتعمير².

أما لجنة الطعن تتشكل من الوالي رئيسا، رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما، مدير التعمير والبناء، مدير الأملاك الوطنية، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير الأشغال العمومية، مدير الموارد المائية، مدير الطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير السياحة، مدير الثقافة، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وكما قيل بشأن لجنة الدائرة، يمكن للجنة الطعن أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في أشغالها، وتجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية، بناء على استدعاء رئيسها أو كلما دعت الحاجة إلى ذلك، ولا تصح مداواتها إلا بحضور ثلاثي (3/2) أعضائها على الأقل، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصريح، وللجنة الطعن في إطار سيرها، أن تستعين بأمانة تقنية لها مهام مشابهة بالأمانة التقنية على مستوى لجنة الدائرة³، ويحدد أجل الطعن المفتوح لهذا الشأن لمدة ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة، ويمكن للجنة الطعن أن تبادر بكل تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة، وعند نهاية أشغال دراسة الطعون، ترسل المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين (30) يوما، ابتداء من تاريخ استلامها الطعن، والتي تبت نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب، وترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني، مقابل وصل استلام⁴، وما دام أن أجهزة ومديريات وأقسام الولاية ليست لها أي استقلالية قانونية تحولها حق التقاضي، وأن لجنة الطعن يرأسها والي الولاية، فإن ما يصدر عن تلك اللجنة من قرارات بالرفض يطعن فيها أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا⁵.

المطلب الثالث: شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق: تطبيقا لما جاء في قانون 15-08، صدر مرسوم تنفيذي يهدف إلى تحديد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، سميت في صلب المرسوم "الفرق"، إذ يمكن أن تتشكل الفرق من ثلاثة (3) إلى أربعة (4)

¹ - أنظر: المواد من 5 إلى 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المرجع نفسه، ص 37، 38.

² - أنظر: المادتان 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المرجع نفسه، ص 38.

³ - أنظر: المواد من 13 إلى 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، مرجع سابق، ص 38.

⁴ - أنظر: المادتان 18 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المرجع نفسه، ص 38.

⁵ - الأستاذ الدكتور محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عناب، الجزائر، 2009، ص 262.

أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات، ولكل فرقة مسؤول فرقة مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها، وتكلف هذه الفرق بما يلي:

- البحث عن مخالفات القانون رقم 15-08 ومعاينتها.

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

- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.

- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.

- المتابعة والتحقق في استئناف أشغال إتمام البناءات.

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات.

- القيام بالفحوص والتحقيقات.

- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.

- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة¹.

في سبيل أداء أعوان الفرق لمهامهم، يمنح لهم تكليفا مهنيا يسلمه الوزير المكلف بالتعمير فيما يخص الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء، والوالي فيما يخص الموظفين التابعين لمصالح البلدية، ويتعين على هؤلاء الأعوان استظهار تكليفهم المهني أثناء ممارسة نشاطاتهم، ويسحب ذلك التكليف في حالة التوقف المؤقت أو الدائم عن الوظيفة ويرد عند استئناف الخدمة، ويعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك الآتية:

- مفتشي التعمير.

- المهندسين المعماريين.

- المهندسين المدنيين.

- مهندسي التطبيق (في البناء).

- التقنيين السامين (في البناء).

- المتصرفين الإداريين.

يعين أعوان الفرق من قائمة اسمية حسب الحالة، بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء، أو بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني²، ومن مهام الفرق في مجال المراقبة، يجب أن يكونوا مرفقين أثناء تأدية مهامهم بالتصريح كما أعده المصريح، وأن يطالبوا المالك أو

¹ - أنظر: المواد 2 إلى 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، الصادر في 2 مايو 2009، المحدد لشروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية ورشات البناء وسيرها، العدد 27، 2009، ص 39، 40.

² - أنظر: المواد 6 إلى 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، مرجع سابق، ص 40.

موكله أو ممثل صاحب المشروع، بكل الوثائق الإدارية والتقنية الخاصة بالبنية التي يرونها مفيدة، وتتم المراقبة نهارا فقط، وأثناء أيام الراحة وأيام العطل في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، ويمكن أن يعلن عن تلك المراقبة أو تنفذ بشكل فجائي، وفق رزمة زيارات يعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي باقتراح من رؤساء الفرق، أو مدير التعمير والبناء حسب الحالة، على أنه في الحالة الأولى ترسل نسخة من الرزمة إلى الوالي ومدير التعمير والبناء المختصين إقليمياً¹، والجدير بالذكر أن المشرع أغفل تحديد الجهة المختصة بإصدار القرار في حالة قبول لجنة الطعن للطعن المرفوع أمامها². إن المشرع الجزائري بقدر ما نجح في وضع تدابير تتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء وإنجازها، نجح في وضع آليات لتنفيذ قانون 08-15 في فترة وجيزة جدا أي سنة 2009، بعد إصداره لثلاثة مراسيم تنفيذية تتعلق بلجنتي الدائرة والطعن وشروط وكيفية تعيين فرق التحقيق والمتابعة، لكنه أخفق في بعض الجواب لاسيما إغفال تحديد الجهة المختصة بإصدار القرار في حالة قبول لجنة الطعن للطعن المرفوع أمامها، وكذا عدم فتحه مجال التظلم أمام جميع المصالح المرتبطة بملف المطابقة قبل اتخاذ القرار النهائي، وعدم نصه على الإستعانة بأشخاص مؤهلين لمساعدة لجنتي الدائرة والطعن، على أن يكونوا مزدوجي الخبرة الفنية والقانونية، وعدم نصه على تدابير للتحكم في طول المدة للفصل في ملف المطابقة التي حلها هو وضع شبك موحد.

الخاتمة:

من خلال ما تقدم، يتبين أن المشرع حسنا ما فعل، لما استحدث قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، خاصة لما تضمن أحكاما جزائية في شكل عقوبات تطبق على المخالفين لأحكام هذا القانون، وتتراوح تلك العقوبات بين السجن والغرامة، وأحيانا السجن والغرامة معا، وتضاعف في حالة العود، والجميل أيضا وضع المشرع لآليات من أجل تنفيذ أحكام هذا القانون، والتي تتنوع بين الموضوعية والإجرائية، تضمنتها مراسيم تنفيذية، والغريب في القانون المذكور أنه لم ينقص من معاناة المواطن الذي وجد نفسه بين ملف كبير، إداري وتقني، تقني يكلفانه باهضا، وبين مدة طويلة من الانتظار للفصل النهائي في ملفه، تجعله يفقد الأمل في تحقيق مطابقة لبنانيته، رغم وجود فرصة للطعن في قرار الرفض أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً، ضف إلى ذلك أغلب الإدارات لا تجهد نفسها في طي ملف تحقيق المطابقة، بقدر ما تجهد نفسها في البحث عن تحرير محاضر لصاحب الطلب من أجل إثبات إدانة للمخالفين، وفي ضوء النقائص المذكورة، يمكن إبداء العديد من الاقتراحات، لعلها تساهم في القضاء النهائي على مشكلة البناء غير المطابقة، ومن بين تلك الاقتراحات:

¹ - أنظر: المواد 9 إلى 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المرجع نفسه، ص 40.

² - الدكتورة فايزة جروني، مليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البناء غير المطابقة في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 9، العدد 3، ديسمبر 2018، جامعة الوادي، الجزائر، ص 253.

- وضع شبك موحد على مستوى البلدية أو الدائرة، تمثل فيه جميع المصالح المرتبطة بملف تحقيق المطابقة، الذي من شأنه الإسراع في تحقيق مطالب المعنيين بهذا الأمر، في جو تقريب الإدارة من المواطن.
- تذليل العقبات الإجرائية التي أصبحت ترهق صاحب الطلب، بإحضاره لملف أصلي وتكوين ملف آخر عند التحفظ على طلبه.
- وضع رسكلة للإداريين المكونين للجان التقنية على مستوى لجنتي الدائرة والطعن، وكذا فرق الأعوان المذكورين في المرسوم الخاص بتحديد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.
- جعل الرقابة التي يقوم بها أعوان الفرق المذكورين فجائية بصفة مطلقة.
- تشديد العقوبات على مخالفتي أحكام قانون 08-15 وجعلها الحبس والغرامة.
- تعديل قانون 08-15 بالنص على عقوبة تخص إفشاء السر المهني في هذا المجال، لاسيما إذا تعلق الأمر بلجان المراقبة التقنية وأعوان الفرق الخاصة بالمراقبة.
- تعديل قانون 08-15 بالنص على فتح مجال التظلم أمام جميع المصالح المرتبطة بملف المطابقة قبل اتخاذ القرار النهائي.
- النص على عقوبات صارمة للموظفين والأعوان الذين يتماطلوا عمدا في إنجاز مهامهم، متسببين في إحداث ضرر لصاحب الطلب، الذي بطول مدة الانتظار للفصل في طلبه، أو بفعل تقصير من موظف أو عون يصبح مخالف لأحكام قانون 08-15.
- تفعيل العمل بآلية الإستعانة بأشخاص مؤهلين لمساعدة لجنتي الدائرة والطعن، على أن يكونوا مزدوجي الخبرة الفنية والقانونية.

قائمة المصادر:

-القوانين والمراسيم التنفيذية:

- قانون رقم 90-29 المتعلق بالتعمير والتهيئة المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، 1990.
- قانون 08-15 الصادر في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 الصادر في 2 مايو 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 27، 2009.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-155، الصادر في 2 مايو 2009، المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، العدد 27، 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-156، الصادر في 2 مايو 2009، المحدد لشروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية ورشات البناء وسيرها، العدد 27، 2009.

قائمة المراجع:

1-الكتب:

- الأستاذ الدكتور محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2009.
- رشيد خلوفي، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سلسلة القانون للجميع، كليك للنشر، الجزائر، 2010-2011.
- يوسف دلاندة، قانون العقوبات، طبعة 2009، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
- القانون المدني، برقي للنشر، الجزائر، 2015.

2-الرسائل الجامعية:

- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014-2015 .

3- المقالات المتخصصة:

- الدكتورة فايزة جروني، مليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 9، العدد 3، ديسمبر 2018، جامعة الوادي، الجزائر.
- أستاذ شريف بجماي، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، العدد 11، 2014 .