

العنوان: الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر

د/ بلكعيبات مراد، جامعة الأغواط

أ/ قيشو يوبا، جامعة الأغواط

الملخص:

ان قانون التعمير مجموعة من ضوابط وقواعد وإجراءات هدفها تنظيم المجال العقاري لمنع أي عملية بناء تخالف الضوابط المعمول بها، وكما يحدد قانون التعمير المعايير والاسس التي ينبغي على الأشخاص المعنية به التقيد بها، يحدد كذلك قائمة المخالفات التي تنتج عن عدم التقيد بالقانون وبالتبعية توقيع الجزاء على منتهكي قانون التعمير، وقد جاء المشرع الجزائري بعدة مخالفات للتهيئة والتعمير، حاولنا الالمام بها في هذه الورقة البحثية، من خلال التطرق الى المخالفات التي وردت في قانون التهيئة والتعمير، وقانون الترقية العقارية، وكذا المخالفات التي تناولها قانون تسوية البناء. لكن مخالفات التهيئة والتعمير المنصوص عليها قانونا تبقى بدون جدوى ان لم يتم احداث وسائل لمراقبتها ومعاينتها وتوقيع عقوبات على منتهكي قانون التعمير لذا من اللازم علينا دراسة وسائل مراقبة مخالفات قوانين التهيئة والتعمير من خلال التطرق الى القوانين المتعلقة بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتهما وكذا إجراءات المراقبة، وكل ما يخص مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، إضافة الى إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء وتحديد مهامها وعملها.

Summary:

The construction law is a set of rules and procedures created for the main objective, which is regulating the real estate domain to prevent any illegal construction as the law defines the recognized norms to be complied by the persons; it also specifies the list of violations resulting from non-compliance with the law. The Algerian legislator created some irregularities in case of the preparation and reconstruction, which we tried to know in this research, by recognizing the irregularities mentioned in the Law of Planning and Construction as well as the way to deal with the violations by the Law on the settlement of buildings. However, these violations remain with no effects if there are no monitoring and punishment towards the violation of the law. Therefore, it is necessary for us to study the means of monitoring the violations of the laws of preparation and reconstruction by addressing the laws related to the conditions of appointing qualified personnel to search for violations of legislation and regulation In addition to the establishment of the Regional Inspectorate for Building and Construction.

ان النمو الديموغرافي المتزايد في الجزائر، وكذا النزوح الريفي المعتبر الى المدن باعتبار هذه الأخيرة مصدر الاشعاع الاقتصادي والتطور العلمي والاجتماعي، عجلا الى حدوث نقلة كبيرة في العمران وبطريقة غير محدودة وغير متوازنة أدت الى تعمير فوضوي دون تخطيط عمراني متوازن، وانتشار الأبنية في الأراضي الفلاحية والبناء في الاودية واكتساح البنايات للأرض وتشييدها على المنحدرات الخطيرة على حساب المساحات الخضراء وغيرها من المظاهر التي أدت تقطن المشرع الجزائري لإصدار مجموعة من النصوص القانونية التي تخول للإدارة وموظفيها بالتدخل لضبط مخالفات انتهاك قواعد التهيئة والتعمير في مجال البناء وتحريك المتابعة بشأنها باعتبارها جرائم يعاقب عليها القانون.

وحفاظا على المصلحة العامة العمرانية، ولأحداث ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيا بانسجام تعين تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام قواعد التعمير والبناء والرخص والآجال إن التتبع الدقيق لأحكام قانون العمران يبرز قواعد ردية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد والمصلحة العامة العمرانية بكل مقتضياتها وذلك من خلال تدخل الإدارة بفرض تراخيص إدارية تحترم قواعد قانون العمران .

ولعل الاشكالية التي يمكن طرحها في هذا الصدد:

ما هو الإطار القانوني والتشريعي لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر؟

تلکم إذن هي الإشكالية المحورية لهذا العرض، ولمعالجتها ارتأينا تقسيمه على محورين:

1- المحور الاول واستعرضنا فيه مخالفات قوانين التهيئة والتعمير .

2- المحور الثاني وتناولنا من خلاله وسائل مراقبة مخالفات قوانين التهيئة والتعمير

المحور الأول: الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير

ان دراسة مخالفات التهيئة والتعمير تقتضي منا الالمام بمفهومها أولا هذا الأخير الذي يستوجب من خلاله تبيان تعريف المخالفة العمرانية وكذا العقوبة العمرانية، الا انه وقبل ذلك كله لا بد من التطرق الى تعريف قانون التعمير والطبيعة القانونية لقانون العمران.

أولاً: مفهوم مخالفات التهيئة والتعمير:

1- تعريف قانون التعمير والطبيعة القانونية لقانون العمران:

أ/ تعريف قانون التعمير:

قانون التعمير هو مجموعة ضوابط وقواعد وإجراءات تتم صياغتها في شكل قانون يكون الهدف منها تنظيم المجال العقاري والتحكم فيه، وتجاوز أي إخلال قد يصدر عن أي متدخل فيه يمكن ان يؤدي للمساس بجمالية العمران وذلك بمنع أي عملية بناء تخالف الضوابط المعمول بها¹.

ب/ الطبيعة القانونية لقانون العمران:

قانون العمران ذو طبيعة إدارية تنظيمية وقواعده من النظام العام تهدف الى تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد والمتمثلة في الحق في السكن وبين المصلحة العامة العمرانية بكل مقتضياتها من خلال تدخل الإدارة بفرض التراخيص لاحترام قواعد العمران، وبالتالي فان قواعد العمران قواعد امرة جوهرية وتفرض عقوبات على مخالفتها باعتبار انها تهدف الى تحقيق مصلحة عامة سياسية واجتماعية وثقافية واقتصادية².

2- المخالفة العمرانية وعقوبتها:

أ/ تعريف المخالفات العمرانية:

هي كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق للقوانين المتعلقة بالعمران الذي يحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة بناء والمخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة. وقد تؤدي إلى مخالفات البناء التنظيمية عوامل اقتصادية اجتماعية وسياسية، وعوامل أخرى لها علاقة بالتشريعات وسلوكيات المواطنين. وتؤثر المخالفات التنظيمية على البيئة العمرانية بانعكاسها على الصحة والبيئة من حيث شروط السكن الصحي والخصوصية والتعديات على الشوارع والآثار الاجتماعية وتأثيرها على الطابع المعماري والعمراني³.

¹ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، جامعة ابي بكر القايد - تلمسان -، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الموسم الجامعي: 2015/2016، ص 17.

² - عليان بوزيان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11، مقال منشور على موقع جامعة قاصدي مرياح بورقلة، ص 3.

³ - المخالفات العمرانية، مقال منشور على شبكة الانترنت، موقع مدونة العمران في الجزائر. [https:// diriurbs.blogspot.com](https://diriurbs.blogspot.com).

هي تلك الإجراءات الأمنية التي تقوم بها المصلحة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات أي هي جزاء التي تفرضه السلطة العامة على الساكن نتيجة لمخالفة ما سواء كانت عمومي أو ملكية وذلك لعدم التماسي مع الرخص المنصوص عليها في قانون رخص البناء بحيث تفرض على المرتكبين إجراءات أمنية منها سواء كان غرامة مالية أو هدم البناء المرتكب للمخالفات¹.

ثانيا: مخالفات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري:

جاء المشرع الجزائري بعدة مخالفات للتهيئة والتعمير، حاولنا الاطلاع بها في هذه الورقة البحثية، من خلال التطرق الى المخالفات التي وردت في قانون التهيئة والتعمير، وقانون الترقية العقارية، وكذا المخالفات التي تناولها قانون تسوية البناءات.

1- المخالفات التي جاء بها القانون 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير²:

يمكن ايجاز المخالفات التي جاء بها قانون التهيئة والتعمير فيما يلي:

- الشروع في اشغال البناء بدون رخصة او إنجازها دون احترام المخططات البيانية. (المادة 76)
- عدم مطابقة البناء لرخصة البناء. (76 مكرر 5)
- عدم امتثال المخالف لأحكام العدالة في الأجل المحددة تعتبر مخالفة أخرى تجبر رئيس البلدية على تنفيذ الاشغال المقررة على نفقة المخالف. (المادة 75 مكرر 5 ف 3)
- تنفيذ اشغال او استعمال ارض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه او الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها³. (المادة 77)
- مستعملي الأراضي او المستفيدين من الاشغال او المهندسين المعماريين او المقاولين او الأشخاص الاخرين المسؤولين او الأشخاص الاخرين المسؤولين على تنفيذ الاشغال المذكورة⁴.

2- المخالفات والعقوبات المذكورة في قانون مطابقة البناءات 08-15⁵:

- كل عملية انشاء تجزئة او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة⁶. (المادة 74)

¹ - المخالفات العمرانية، المرجع نفسه.

² - القانون 90-25 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، معدل ومتمم بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 ماي

1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وبالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004.

³ - يعاقب الفاعل بغرامة ما بين 3000 دج و300000 دج، وبالحبس من 1 شهر الى 6 أشهر في حال العودة الى نفس المخالفة.

⁴ - يمكن الحكم بنفس العقوبات المنصوص عليها في المادة 77.

⁵ - القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وانجازها.

⁶ - يعاقب بالحبس من 6 أشهر الى 2 سنة وبغرامة من 100 ألف دج الى 1 مليون دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

- المقاول الذي انجز الاشغال والمهندس المعماري والمهندس الطوبوغرافي او كل صاحب دراسة اعطى أوامر تسببت في المخالفة¹. (المادة 76)
- كل من يبيع قطعا أرضية من تجزئة او مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة او المجموعة السكنية غير مرخصة او لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع². (المادة 77)
- عدم انجاز البناية في الاجل المحدد في رخصة البناء³. (المادة 78)
- كل من يشيد او يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء⁴. (المادة 79)
- عدم إتمام المالك او صاحب المشروع للإنجاز في الآجال⁵. (المادة 80)
- عدم القيام بتحقيق مطابقة البناية في الاجل المحدد⁶. (المادة 81)
- كل من يشغل او يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة⁷. (المادة 82)
- عدم التصريح ببناية غير متممة او تتطلب تحقيق المطابقة، ويشكل عدم امتثال المخالف يمكن الامر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف⁸. (المادة 83)
- الادلاء بتصريح كاذب بإتمام انجاز الاشغال وفقا لقانون العقوبات. (المادة 84)
- كل من يستأنف اشغال قبل تحقيق مطابقتها⁹. (المادة 85)
- كل من لم يوقف الاشغال فورا تطبيقا لأحكام هذا القانون¹⁰. (المادة 86)
- كل مصرح تمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب إتمام انجاز الاشغال او طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الاجل المحدد¹¹. (المادة 77)
- كل من يقوم بالربط المؤقت او النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء او شهادة المطابقة¹. (المادة 88)

¹- تطبيق نفس العقوبات المنصوص عليها في المادة 74.

²- يعاقب الفاعل ب 6 أشهر الى 1 سنة وغرامة 100 ألف دج الى 1 مليون دج او بإحداهما، وفي حالة العود من 1 شهر الى 5 سنوات وضعف الغرامة.

³- يعاقب الفاعل بغرامة من 50 ألف دج الى 100 ألف.

⁴- يعاقب الفاعل بغرامة من 50 ألف الى 100 ألف دج، وفي حالة العود من 6 أشهر الى سنة، وضعف الغرامة.

⁵- العقوبة غرامة من 20 ألف الى 50 ألف دج.

⁶- العقوبة غرامة من 5000 الى 20000 دج

⁷- العقوبة من 20 ألف الى 50 ألف دج، مع إمكانية تدخل القضاء لإخلاء الأمكنة فورا، ويشكل عدم الامتثال تعرض الفاعل الى الحبس من 6 الى 12 شهرا وضعف الغرامة.

⁸- تطبيق غرامة من 100 ألف الى 300 ألف دج.

⁹- يعاقب بغرامة من 50 ألف الى 100 ألف دج، وفي حال العود ضعف الغرامة.

¹⁰- العقوبة من 5000 الى 20000 دج.

¹¹- يعاقب الفاعل بغرامة من 50 ألف الى 100 ألف دج.

- كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق او كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة او لافتة تدل على اشغال إتمام الإنجاز². (المادة 89)
 - كل من يضع مواد البناء او الحصى او الفضلات على الطريق العمومي³. (المادة 91)
 - كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الاشغال في الاجل المحدد في هذا القانون⁴. (المادة 92)
- وقد جاء في نفس القانون وبالتحديد في المادة 93 منه على انه، تؤسس لدى وزير العمران بطاقة وطنية تسجل فيها عقود التعمير الممنوحة والمخالفات المتعلقة بها وعلى البلديات والولايات او الجهات القضائية ابلاغ الوزير بكل المعلومات.

3- المخالفات المنصوص عليها في قانون الترقية العقارية 11-04⁵

نص قانون الترقية العقارية 11-04 على بعض مخالفات التهيئة والتعمير نتطرق اليها كالاتي:

- كل شروع في اشغال ترميم عقاري او إعادة تأهيل او تجديد عمراني او إعادة هيكلة او تدعيم دون ترخيص اداري مسبق⁶. (المادة 69)
- كل عرض لبيع أملاك عقارية في اطار مشروع عقاري انجز مخالفا للمواد 27،28 من هذا القانون أي (عقد حفظ الحق والتسبيق المالي)⁷. (المادة 70)
- كل مرق عقاري يطالب او يقبل تسبيق او إيداع او اكتتاب او سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم او عقد حفظ الحق (المادة 71)
- كل مرق عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليها في احكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الأجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم⁸. (المادة 72)
- كل مرق عقاري يخالف اجال تحويل الملكية⁹. (المادة 73)

¹- يعاقب بغرامة من 50 ألف دج الى 100 ألف دج، وتطبق نفس العقوبة على المقاول الذي انجز الاشغال الربط او عون المؤسسة الذي رخص بذلك.

²- يعاقب بغرامة قدرها 5000 دج الى 10 الاف دج.

³- يعاقب من 5000 دج الى 20000 ألف، في حالة العود تضاعف الغرامة.

⁴- يعاقب بغرامة من 10000 الى 50000 دج، وفي العود تضاعف الغرامة.

⁵- القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية.

⁶- العقوبة تتمثل في غرامة من 200000 دج الى 2 مليون دج.

⁷- يعرض الفاعل الى 2 شهر الى 2 سنة حبس وغرامة من 200 ألف دج الى 2 مليون دج.

⁸- العقوبة هي غرامة من 200 ألف دج الى 2 مليون دج.

⁹- يعاقب الفاعل بغرامة من 200000 الى 2 مليون دج.

- يعاقب كل مرق عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في احكام المادة 55 من هذا القانون. (المادة 74)
 - كل من يدلي بمعلومات خاطئة او غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار او بمناسبة عملية ترقية عقارية¹. (المادة 75)
 - المرق العقاري الذي لا يعلم المقتني او صاحب حفظ الحق بالمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون (تضمن العقد أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وتاريخ ورخصة البناء) (المادة 76)
 - ممارسة مهنة المرق العقاري دون اعتماد عقوبة حسب ما يتضمنه قانون العقوبات (م 243) او اذا أدى ذلك الى النصب (م 372). (المادة 77)
- وفي الأخير اكدت 78 من نفس القانون على انه وفي حالة العود تضاعف العقوبة عند ارتكاب المخالفات المنصوص عليها في هذا القانون.

المحور الثاني: الإطار القانوني لوسائل مراقبة مخالفات التهيئة والتعمير

ان مخالفات التهيئة والتعمير المنصوص عليها قانونا تبقى بدون جدوى ان لم يتم احداث وسائل لمراقبتها ومعاينتها وتوقيع عقوبات على منتهكي قانون التعمير ومن ثم اصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير سنة 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتهما وكذا إجراءات المراقبة، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 343 المؤرخ في 22 أكتوبر سنة 2009، كما اصدر المشرع الجزائري إضافة الى ذلك مرسوم تنفيذي رقم 08-388 مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008، يحدد مهام المفتشية العامة لل عمران والبناء وتنظيمها وعملها، واتبعه بالمرسوم التنفيذي رقم 08-389 مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية لل عمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-284 المؤرخ في 14 نوفمبر 2010.

أولاً: تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير :

نصت المادة الأولى للمرسوم المذكور أعلاه²، انه وتطبيقاً لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 29-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتهما وكذا إجراءات المراقبة، وسنتطرق في هذا المجال الى شروط تعيين الاعوان وكيفيات ذلك ثم نتعرض الى مهمة المراقبة.

¹ - العقوبة الحبس من 1 شهر الى 5 سنوات وغرامة من 200000 دج الى 2 مليون دج او بإحدى العقوبتين.

² - المرسوم التنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير سنة 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتهما وكذا إجراءات المراقبة، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 343 المؤرخ في 22 أكتوبر سنة 2009.

1- شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين

/ / الأعران المؤهلين:

تنص المادة 02 من نفس المرسوم انه طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعران الشرطة القضائية:

- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 يوليو سنة 1991 والمذكور أعلاه.
- المستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعران الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين 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).
- المهندسين التطبيقيين (في البناء) الذين يحوزون خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين السامين (في البناء) الذين يحوزون خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

/ / تعيين الأعران المؤهلين:

يعين الأعران المذكورون أعلاه، على قائمة اسمية، بقرار من الوالي المختص إقليميا¹، باقتراح من:

- مدير التعمير والبناء للولاية، فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي، المختص إقليميا، فيما يخص الأعران الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

2- المراقبة في ميدان التهيئة والتعمير

يقصد بالمراقبة، التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة².

/ / إجراءات المراقبة:

¹ المادة 03 بموجب المرسوم تنفيذي رقم 343-09 مؤرخ في 22 أكتوبر سنة 2009، المرجع السابق.

² المادة 02، المرجع نفسه.

جاء في مقتضيات المادة الخامسة من نفس المرسوم، انه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائيات الجاري انجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يبرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما.

وأضافت المادة السادسة، انه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين أثناء المراقبة، أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع، الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة:

- التصريح بفتح الورشة.
- رخصة البناء.
- رخصة الهدم، عند الاقتضاء.

ويمكن أن تتم المراقبة، نهارا وليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، كما يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي.

وتتم المراقبة¹، حسب جدول زمني للزيارة يعده كل من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية.
- يجب أن تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى مدير التعمير والبناء والى الوالي المختصين إقليميا.
- مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير.
- وفي كل الأحوال، تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى الوالي والى الوزير المكلف بالتعمير.

يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصان إقليميا على التوالي، في إطار أحكام المادة 9 من نفس المرسوم، سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات².

ويحوز مفتشو التعمير وموظفو إدارة التعمير وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلون للبحث عن مخالفات القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، ومعاينتها أثناء ممارسة وظائفهم تكليفا مهنيا، يسلمه حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، والذي يصدق كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة عليه، الا انه قد يسحب التكليف المهني في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام ويرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة³.

¹- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 06-55، المرجع السابق.

²- المادة 10، المرسوم التنفيذي 06-55، المرجع السابق.

³- المادة 11، المرسوم التنفيذي 06-55، المرجع السابق.

وفي أي حالات أخرى تقتضي تدخل القوة العمومية ضد المخالفين، اتاحت المادة 12 من نفس المرسوم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 1 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، الامكانية للأعوان المؤهلين بتسخير القوة العمومية، في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها.

ويقوم الاعوان بمهامهم بكل اريحية اذ تحمي الدولة الأعوان المؤهلين، أثناء ممارسة مهمتهم، من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم.

ولضمان شفافية عمل الأعوان المنصوص عليهم أعلاه، فانهم ليسوا مؤهلين لدراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى.

ب/ تحرير محاضر المخالفات:

تحرر المحاضر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا¹.

وأشارت المادة 16 من نفس المرسوم الى محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير وحددتها كما يأتي:

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

ويعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال التي شرع فيها بدون رخصة بناء ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة²، كما يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة³، وترسل نسخة منه، في نفس الآجال غالى رئيس المجلس الشعبي البلدي والى الوالي، المختصين إقليميا، مع ضرورة ارفاق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه⁴، وترسل نسخة من كل من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقاتهما.

ثانيا: المفتشية العامة للعمران والبناء

1- المفتشية العامة للعمران والبناء

¹ - المادة 15، المرجع نفسه.

² - المادة 17، المرسوم التنفيذي 06-55، المرجع السابق.

³ - المادة 18، المرجع نفسه.

⁴ - المادة 19، المرجع السابق.

جاء في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-388 مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008، المحدد لمهام المفتشية العامة للعميران والبناء وتنظيمها وعملها، انه وتطبيقا لأحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-180 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد مهام المفتشية العامة للعميران والبناء وتنظيمها وعملها، التي تدعى في صلب النص "المفتشية العامة".

والمفتشية العامة للعميران وسيلة من وسائل مراقبة مخالفات التهيئة والتعمير وتكلف المفتشية العامة بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العميران والبناء وحماية الإطار المبني.

أ/ مهام المفتشية العامة للعميران والبناء:

حسب المادة الثانية من نفس المرسوم¹ فان مهام المفتشية العامة تتمثل فيما يلي:

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعميران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.
- القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العميران المؤهلة لهذا الغرض.
- اقتراح كل إجراء، قانونيا كان أو ماديا، من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العميران.
- القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العميران والبناء وحماية الإطار المبني.
- القيام في مجال العميران والبناء وحماية الإطار المبني، بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة.
- تسيير، على المستوى المركزي، البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العميران والبناء وحماية الإطار المبني والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواها سنويا للجمهور.

بالإضافة الى هذه المهام، تتولى المفتشية العامة كل عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها والمسند إليها من طرف الوزير المكلف بالعميران والبناء². وتؤهل المفتشية العامة لهذا الغرض بالمبادرة بكل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها وكذا كل عمل يهدف إلى تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العميران والبناء وحماية الإطار المبني والاستعمال الأمثل للفضاء.

تقوم المفتشية العامة بمهامها على أساس برنامج نشاط سنوي تعرضه على الوزير المكلف بالعميران والبناء للمصادقة عليه، ويمكن أن تتدخل بصفة فجائية للقيام بكل مهمة أخرى أو خبرة تكون ضرورية تملئها وضعية خاصة³.

ب/ إدارة المفتشية العامة للعميران والبناء:

¹ - المرسوم التنفيذي 08-388، مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعميران والبناء وتنظيمها وعملها.

² - المادة 03، المرسوم التنفيذي 08-388، المرجع السابق.

³ - المادة 04، المرجع نفسه.

تسند ادارة المفتشية العامة وفقا لما جاءت به المادة الخامسة من نفس المرسوم، الى مفتش عام يعين طبقا للتنظيم المعمول به، وقد ذكرت المادة السادسة انه يساعد المفتش العام أثناء أداء مهامه أربعة (4) مفتشين يعينون طبقا للتنظيم المعمول به.

2- المفتشية الجهوية للعمران والبناء:

انشا المرسوم التنفيذي 08-389¹، مفتشية جهوية للعمران والبناء التي تدعى "المفتشية الجهوية"، وهي:

- مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.
 - جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- وتكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني².

ا/ مهام المفتشية الجهوية للعمران والبناء:

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء.
- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها.
- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء.
- تقوم بتصور وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها، بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية.
- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها.
- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها.
- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- تقوم بالاتصال تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية، باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل.
- تطور الإعلام وتقوم بتحسيس المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها.

ب/ إدارة المفتشية الجهوية للعمران والبناء:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 08-389 مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-284 المؤرخ في 14 نوفمبر 2010.

² - المادة 02، المرسوم التنفيذي 08-388 المتمم بالمرسوم التنفيذي 10-284، المرجع نفسه.

نصت المادة الثالثة من نفس المرسوم، على انه يدير المفتشية الجهوية مفتش جهوي يعين طبقا للتنظيم المعمول به، وتصنف وظيفة المفتش الجهوي وظيفة عليا للدولة ويدفع مرتبها حسب وظيفة مفتش في الوزارة، ويكون للمفتش الجهوي للعمران والبناء صفة الأمر بالصرف الثانوي لتسيير الميزانية وتنفيذها.

وقد حددت المادة 04 من نفس المرسوم، مقار المفتشيات الجهوية واختصاصاتها الإقليمية، كما يأتي:

المقر	الولاية
وهران	وهران - مستغانم - عين تيموشنت - تلمسان
سيدي بلعباس	سيدي بلعباس - معسكر - سعيدة - غليزان - تيارت
بشار	بشار - أدرار - تيندوف - النعامة - البيض
الجزائر	الجزائر - تيبازة - بومرداس - تيزي وزو - بجاية - البويرة
الشلف	الشلف - البليدة - عين الدقلى - المدية - تيسمسيلت
الجلفة	الجلفة - المسيلة - بسكرة - باتنة - الأغواط - برج بوعريج
ورقلة	ورقلة - الوادي - ايليزي - تامنراست - غرداية
عنابة	عنابة - سكيكدة - الطارف - قالمة - سوق أهراس - تبسة
قسنطينة	قسنطينة - أم البواقي - خنشلة - ميله - سطيف - جيجل

وتجدر الإشارة في الأخير الى انه صدر الى وقت قريب قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 يناير سنة 2012، يحدد التنظيم الداخلي للمفتشية الجهوية للعمران والبناء في مكاتب¹.

¹ - تطبيقا لأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 983_8002 المؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه، يهدف هذا القرار إلى تحديد التنظيم الداخلي للمفتشية الجهوية في مكاتب.

الخاتمة:

إن قوانين التعمير والبناء تتميز بخصوصيات ذات طبيعة خاصة حيث يتداخل فيها كل ما هو اقتصادي واجتماعي وبيئي لذلك فإن إرساء سياسة تشريعية متناسقة ومتجانسة في ميدان التعمير مع مكونات الحياة داخل المجتمع سيحسن من المشهد السكني، وهو ما استدعى من المشرع الجزائري التدخل وحصر المخالفات التي تنجم عن الاخلال بقواعد التهيئة والتعمير مع ادرج العقوبات المناسبة لذلك.

لكن ورغم وجود الرقابة على عملية البناء، يشهد الواقع العمراني استفحالا كبيرا للبنىات غير الشرعية المشيدة من دون رخصة بناء أو تلك التي لم تحترم حدود الترخيص رتب فقدان السيطرة على عمليات التخطيط العمراني في الجزائر.

قائمة المراجع:

- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، جامعة ابي بكر القايد - تلمسان -، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الموسم الجامعي: 2016/2015.
- عليان بوزيان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11، مقال منشور على موقع جامعة قاصدي مرباح بورقلة.
- المخالفات العمرانية، مقال منشور على شبكة الانترنت، موقع مدونة العمران في الجزائر <https://diriurbs.blogspot.com>.
- المرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير سنة 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتهما وكذا إجراءات المراقبة، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر سنة 2009.
- مرسوم تنفيذي رقم 08-388 مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-284 المؤرخ في 14 نوفمبر 2010.
- القانون 90-25 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، معدل ومتمم بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وبالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004.
- القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وانجازها.
- القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 يناير سنة 2012، يحدد التنظيم الداخلي للمفتشية الجهوية للعمران والبناء في مكاتب.