

سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة أشغال البناء على ضوء القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير

**The head of the municipal people's Congress in the
construction control in the light of the law on initialization**

الباحث : **لخداري محمد**

طالب دكتوراه - تخصص قانون خاص أساسي

كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة جيلالي ليابس - سيدي بلعباس / الجزائر

Lakhdarimohammed27@gmail.com

تاريخ النشر :	تاريخ القبول :	تاريخ الإرسال :
2019/02/04	2019/01/31	2018/11/30

الملخص:

إذا كانت القاعدة العامة هي حرية الشخص في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وممارسة جميع النشاطات العمرانية التي يجدها مناسبة لتحقيق حاجاته، إلا أن هذه الحرية مقيدة بضوابط إذا لا تتعارض مع المصلحة العامة والنظام العمراني وأسسها، من أجل ذلك منح المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي مجموعة من الصلاحيات لمراقبة أشغال البناء مجسدة في آليات رقابية بعيدة الهدف منها حماية البيئة العمرانية من ظاهرة البناءات الفوضوية التي تشوه الجمال العمراني المبني.

الكلمات المفتاحية: حرية الشخص في استعمال ملكيته العقارية - رئيس المجلس الشعبي البلدي - مراقبة أشغال البناء - ظاهرة البناءات الفوضوية.

Abstract:

If the general rule is the freedom to use and exploitation of real estate ownership and disposition and the practice of physical activities that it finds appropriate to achieve its needs, but that this freedom is restricted by controls if not inconsistent with the public interest and the physical system and its foundations, in order to give the legislator Algerian President municipal people's range of powers to monitor the construction works are embodied in the dimensional control mechanisms intended to protect the built environment from the phenomenon of chaotic urban beauty distorting construction building.

Keys words: Freedom in the use of real property-municipal people's Council Chairman-construction control-the phenomenon of chaotic builds.

مقدمة :

يعتبر العمران من المسائل المسلم بها في كافة المجتمعات المتحضرة، كما يبين مدى تطورها ومدى الحضارة فيها، لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات وتكون وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة، والجزائر لا تخرج عن هذا النسق، حيث فرضت الحكومة الجزائرية جملة من القيود على تشييد البناءات، حيث أن أي بناء عمراني جديد يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع.

من أجل ذلك منحت القوانين المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني للإدارة مجموعة من الآليات القانونية تندرج ضمن نظام الرقابة القبليّة من أجل التحكم في هذا المجال، أما النظام الثاني يتمثل في النظام الرديعي إذ تخضع ممارسته لحرية الرقابة البعدية تمارسها هيئات إدارية وقضائية مؤهلة.

ولقد نص المشرع الجزائري على وسائل وآليات الرقابة البعدية من حيث الهيئات الإدارية المختصة أو من حيث إجراءاتها، من خلال القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، ولكن بعد

زلزال 2003/05/ 21 اضطر المشرع للتدخل وتدارك النقص التي تعاني منه هذه الأجهزة، وكان ذلك بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90.

وحصر المشرع أجهزة الرقابة زيادة على أعوان وضباط الشرطة القضائية في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلون قانونا للبحث ومعاينة عن المخالفات في مجال التهيئة والتعمير، في إطار هذا المهمة جعل القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير مهمة الرقابة على احترام قواعد البناء مسؤولية كل من البلدية والولاية وهذا ما نصت عليه المادة 73 من القانون السالف الذكر.

إلا أنه بعد التعديل الذي جاء بمقتضى القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 عدل مضمون هذه المادة بموجب المادة 06 وأصبحت المسؤولية وجوبية على رئيس المجلس الشعبي البلدي.

كما خول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة اتخاذ القرارات والتدابير والقيام بمراقبة عملية البناء أثناء سريان الأشغال أو بعد الانتهاء منها، كما هو الحال بالنسبة لزيارة البناءات في طور الإنجاز وإصدار قرار الهدم في حالة الأشغال الغير المرخص بها أو تنفيذ قرار العدالة في حالة الأشغال الغير مطابقة لرخصة البناء أو إصدار شهادة المطابقة في إطار الرقابة البعيدة.

ومن خلال ما سبق ذكره تطرح الإشكالية الآتية:

ما هي الآليات والوسائل القانونية والإدارية الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل مراقبة الحركة العمرانية والمحافظة على النظام العام العمراني؟. وسنعالج هذه الإشكالية وفق ما يلي:

أولاً: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة تشييد البناءات المرخص بها.

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة البناءات المرخص بها² أثناء وبعد تشييدها وهذا من حرص المشرع على تحميل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم حركة العمران وفق ما ينص عليه القانون، ويلتزم أيضا بمراقبة كل بناء يقع على إقليم بلديته سواء تابع لشخص عام أو خاص.

قد منح القانون مجموعة من الاختصاصات لتسهيل مهمة المكلف بالمراقبة سواء أثناء إنجاز الأشغال أو بعد الانتهاء منها، وسنتطرق إلى اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي كما يلي:

1. تسليم وصل افتتاح الورشة.

بناءا على طلب المستفيد من رخصة البناء، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمه خلال 08 أيام من تقديم الطلب، وصل افتتاح الورشة الخاصة بالأشغال المرخص بها، على أن يقوم المعني بالانطلاق في الأشغال خلال مهلة أقصاها 03 أشهر.

وحسب نص المادة 60 من القانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات³، على المستفيد من رخصة البناء إعلام السلطات المختصة بالبدء في الأشغال، وهذا بمقتضى التصريح بانطلاق الأشغال والذي يعد وفق نموذج متفق عليه من طرف وزارة السكن وهو إجراء جوهري للانطلاق في الأشغال من أجل تسهيل عملية الرقابة على البناء.

وأضافت المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15⁴ إلزام المستفيد من الأشغال خلال عمل الورشة، بوضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم والذي يحدد نموذجا هذا المرسوم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما يجب أن تتضمن هذه اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لانتهاء من الأشغال، وإن اقتضى الأمر واسم صاحب المشروع وكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بالأشغال.

الغرض المستهدف من وضع هذه اللافتة هو إعلام المسؤولين عن تطبيق قوانين التعمير والبناء وكذلك تسهيل على المواطنين الإطلاع على كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالترخيص كالتي تفيد وجوده وصدوره بالفعل كرقمه وتاريخ صدوره، وتلك الخاصة بالبناء كنوعه وطبيعته، وكذلك تلك الخاصة بأسماء القائمين على إنشاء البناية كالمهندس المعماري والمقاول.

وما يزيد من أهمية وصل افتتاح الورشة التي يقوم باستخراجه صاحب المشروع، ما يستفيد منه من امتيازات مصاحبة للبناء المذكور في رخصة البناء مقابل تمكين الجهة الإدارية من ممارسة الرقابة أثناء التنفيذ، ويمكن لصاحب المشروع الاستفادة من خدمات التجهيز الجماعي والتهيئة، كالربط بشبكات الغاز والكهرباء وهذا ما نصت عليه المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176⁵ التي جاء فيها ما يلي: >> لا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة>>.

ويتضح من خلال هذه المادة أنها جاءت لإرغام المستفيد على الاستجابة للاشتراطات والالتزامات المنصوص عليها قانونا، ذلك أن الإدارة لا تنجز شبكات مختلف الخدمات إلا للبناءات التي يشرع في إنجازها فعلا، وهذا ما يفسر الدور الرقابي التي ترغب الإدارة تجسيده واقعيا.

وخلال هذه الفترة التي يطلب فيها وصل افتتاح الورشة، يتضح لنا الهدف التي ترغب الإدارة تجسيده، وهو استمرار الرقابة الإدارية أثناء وبعد إنجاز أعمال البناء، لكن هذا لا يكفي حيث تلجأ

الإدارة لبسط سلطاتها إلى وسائل وأدوات مختلفة من أجل القيام بهذه المهمة كالزيارات الميدانية وطلب المستندات التقنية.

2. الأعمال التحضيرية لمراقبة أشغال العمران.

تشمل الأعمال التحضيرية التي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار مراقبة أشغال البناء ما يلي:

- مسك سجل خاص لمتابعة أشغال البناء ومعاينة المخالفات.

- إعداد جدول زمني للزيارات المقررة لورشات أشغال البناء، والمكلف بها الأعوان المنتمون لمصلحة التعمير، على أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ نسخة من هذا الجدول إلى كل من الوالي ومدير التعمير المختصين إقليميا، وهذا ما نصت عليه المادتين 09 و10 من المرسوم التنفيذي 55/06.

3. إلزامية القيام بالزيارات الميدانية.

يلزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقيام بزيارة ورشات الأشغال للوقوف على مدى التزام أصحابها بالشروط المنصوص عليها في الرخص الممنوحة لهم قانونا⁽⁶⁾، ونظرا للطبيعة التقنية للأشغال فإن المشرع ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن يكون مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة⁷، وهو ما يجعل المحاضر المحررة مؤسسة قانونا، ويمنع من إجراء معاينات خاطئة في حق المستفيد من رخصة الأشغال بما يحفظ حقوقه ويمنع عنه التعسف.

خلال هذه الزيارات الميدانية يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المرافقين له طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناءات الجاري تشييدها، وكذا طلب التصريح بفتح الورشة ورخصة البناء أو رخصة الهدم عند الاقتضاء، وكذا التحقق من مطابقة الأشغال القائمة لأحكام الوثائق المسلمة للمعني⁸، وكلها إجراءات تفصيلية حددها المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي حتى يقوه بالمهمة المنوطة إليه على أتم وجه.

ولقد أجاز القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي بزيارة الورشات في أي وقت سواء أيام العمل الأسبوعي أو أيام العطل والأعياد، وكذا ليلا أو نهارا، وسواء كان ذلك بالإشعار المسبق للمعني بالورشة أو بالشكل الفجائي⁹، وهذه كلها آليات تزيد من فعالية الرقابة التي أرساها المشرع على أعمال العمران والتي تسمح بالوقوف على حقيقة الأشغال القائمة، من خلال عدم استغلال المستفيد من رخصة البناء لأيام العطل بما يخالف القانون، أو القيام بأشغال غير مرخصة تكون في بعض الحالات وسيلة للاستيلاء على الأملاك الوطنية.

4. تلقي التصريح بانتهاء الأشغال.

يلتزم المستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال البناء، إعلام الإدارة بذلك ويكون بإيداع تصريح يعد في نسختين في مهلة 30 يوما ابتداء ما تاريخ انتهاء الأشغال بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني، وبمحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور، بمقر المجلس الشعب البلدي لمكان البناء، مقابل وصل إيداع، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة¹⁰.

أما إذا لم يودع التصريح وفق الشروط والأجال المطلوبة تبعا لأجال الإنجاز المتوقع في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي¹¹.

تحقق لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء عن:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

- ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.

- ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بناية ذات استعمال صناعي أو تجاري، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

وتجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل 15 يوم بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال¹²، وبعدها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المطابقة وذلك قبل 08 أيام على الأقل¹³ ويعد محضر الجرد فورا بعد عملية المطابقة ويذكر في هذا المحضر الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها¹⁴، ثم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر¹⁵.

بعدها ترسل اللجنة محضر الجرد الذي يبين فيه مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها لأحكام رخصة البناء قصد تسليم شهادة المطابقة¹⁶.

بعد قيام اللجنة بالبحث عن مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وإعداد محضر الجرد. يتم تسليم شهادة المطابقة، أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم

المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء، فيتم رفض تسليم شهادة المطابقة وإشعاره بذلك وإلزامه بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء¹⁷، مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 29/90¹⁸.

ولقد حدد القانون أجل إجراء المطابقة بـ 30 يوم من التاريخ الموالي لإيداع التصريح بالانتهاء من الأشغال، فعند انقضاء هذا الأجل القانوني يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة لصاحبها، أما إذا رفضها فيشرع في المتابعات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 29/90¹⁹.

ثانيا: الآثار المترتبة عن الرقابة البعدية التي يمارسها رئيس المجلس الشعبي البلدي على أشغال العمران.

في حالة إنجاز أشغال دون ترخيص من الجهة الإدارية المؤهلة قانونا ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو إنجاز أشغال دون احترام أحكام رخصة البناء المسلمة وكذا المخططات المرفقة بها، ينتج عن معايينة مخالفة أشغال العمران وفقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا، تحرير محاضر بذلك يحررها الأعوان المؤهلون قانونا بالبحث والمعاينة لمخالفات قانون التهيئة والتعمير.

1. تحرير محاضر المعاينة.

أ. أشكال المحاضر:

خلافا للمحاضر العامة لمخالفات التعمير التي كانت مدرجة في التشريع وتم إلغاؤها فإن قانون التهيئة والتعمير نص على مخالفتها تتم معاينتها وفق محاضر نموذجية لتلك المخالفات في شكل استمارات وفقا للنموذج الذي يحدد الوزير المكلف بالتعمير، تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتتمثل هذه المحاضر في:

1- محضر الأشغال بدون رخصة البناء: ويتم تحريره من طرف العون المؤهل قانونا لذلك، عند القيام بالأشغال دون الحصول على رخصة البناء طبقا للتشريع والتنظيم الساريين.

إن البناء دون ترخيص يشمل كل بناء يشترط فيه المشرع الحصول على رخصة البناء قبل مباشرته ولكل فإن هذا المحضر يغطي كل النطاق الموضوعي لرخصة البناء.

2- محضر أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء: ويقوم العون المكلف بالمراقبة بتحرير هذا المحضر، في حالة قيام المعني بإنجاز أعمال بناء غير مطابقة للتصاميم والمخططات التي تم على أساسها منح المعني قرار رخصة البناء.

لكن هذه المخالفة تطرح صعوبة كبيرة في تحديد نطاقها، ذلك أنه قد يحدث خلال تنفيذ الأشغال إدخال تعديلات طفيفة على المخططات المصادق عليها، بسبب الضرورة التي تفرضها القطعة الأرضية مثلا، مما يفتح المجال للعون المكلف بالمراقبة في تقدير هذه التعديلات تشكل مخالفة من عدمها، وهو ما يجعل المستفيد من رخصة البناء في بعض الحالات عرضة للتعسف من طرف العون المكلف بالرقابة²⁰.

3- محضر أشغال الهدم بدون رخصة الهدم: إن القيام بأشغال الهدم في الحالات التي يقتضي فيها القانون الحصول على رخصة الهدم، تفرض على العون المكلف بالرقابة تحرير محضر بذلك.

لذا فإن مباشرة أشغال الهدم في الحالات التي يستوجب فيها القانون استصدار قرار الهدم، نظرا للاعتبارات المتعلقة بحماية المواقع والمعالم، وتأثير عملية الهدم على البنايات المجاورة، يجعل القائم بهذه الأشغال مخالف لأحكام قانون التهيئة والتعمير.

لكن الإشكال المطروح عمليا، يمكن أن تنتج عن عملية الهدم آثار لا يمكن جبرها، خاصة إذا تعلق الأمر بالمواقع المحمية والمعالم، والتي يهدف قانون التهيئة والتعمير إلى حمايتها، لذلك فإن الاستشارة المسبقة لتحديد مدى إلزامية رخصة الهدم تصبح أكثر من ضرورية لتفادي المساس بالبنائات الواقعة في المناطق المصنفة.

وما يجب الإشارة إليه أن كل محضر محرر من طرف العون المؤهل قانونا لذلك يجب أن يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة المرتكبة والتصريحات التي تلقاها من الشخص المخالف، ثم يتم إمضاءه من قبل العون وكذا الشخص المخالف، فإن رفض هذا الأخير التوقيع تتم الإشارة إلى ذلك في المحضر الذي يبقى مضمونه صحيحا إلى أن يثبت العكس.

2. إرسال المحاضر:

يتعين على العون المؤهل قانونا، بعد تحرير محضر معاينة المخالفة إرساله إلى الجهة المحددة قانونا حسب الحالة:

1- يتم إرسال محضر معاينة الأشغال التي شرع فيها دون رخصة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة²¹.

2- يتم إرسال محضر معاينة الأشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، إلى وكيل الجمهورية وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى أيضا 72 ساعة²².

إن إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية، يسمح بتحريك الدعوى العمومية ضد المخالف الذي أنجز أشغالاً غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.

2. قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي.

بناءً على أحد المحضرين السابقين الذين يتلقاهما رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإنه يتخذ القرار المناسب لحالة المخالفة.

أ. إصدار قرار بالهدم.

بناءً على محضر معاينة الأشغال غير المرخصة، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قراراً إدارياً يهدم البناء غير المرخص، وذلك خلال 08 أيام من تاريخ استلام المحضر، فإن لم يتم بذلك خلال الأجل المحدد فإن الوالي المختص إقليمياً يصدر قرار الهدم خلال 30 يوم²³.

يتم تنفيذ أشغال الهدم من طرف مصالح البلدية المعنية، فإن لم تكن لديها الوسائل الكافية لذلك قام الوالي بتسخير الوسائل اللازمة، على أن يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم، والتي يتم تحصيلها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.

إذا قام المخالف بالطعن في قرار الهدم الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أمام الجهات القضائية المختصة، فإن ذلك لا يوقف عملية الهدم، وهو ما يطرح التساؤل حول مدى جدوى الطعن في حال صدور حكم قضائي نهائي بإلغاء قرار الهدم لا يبقى للمعني سوى المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن هدم بناء بقرار غير مشروع²⁴.

ب. تنفيذ الحكم القضائي.

بناءً على محضر عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء المرسل إلى وكيل الجمهورية، فإن القاضي الجزائي يصدر حكماً قضائياً يتضمن إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل يحدده، فإن لم يمثل المخالف للحكم القضائي، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مكلف بتنفيذ الأشغال المقررة بموجب الحكم القضائي على نفقة المخالف.

وبذلك فإن تسوية البناءات المخالفة أشغالها لرخصة البناء أصبحت من اختصاص القضاء وحده دون الجهة الإدارية ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ج. تسليط الغرامة المالية.

بالجوع إلى القوانين السارية سواء التشريعية منها أو التنظيمية، نجدها خالية من النص على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليط الغرامات المالية على مخالفتي قواعد التعمير خلافا لما كان عليه الأمر سابقا.

إن الغرامات التي كانت مدرجة في التشريع، تعتبر بسيطة مقارنة بالآثار التي تنتج عن مخالفة أحكام قانون التهيئة والتعمير، والحد من تحقيق أهدافه والمساس بالخطر بالنسيج العمراني، الأمر الذي شجع الأفراد على التماهي في خرق قواعد التعمير، على أساس أن هذه الغرامات لا تشكل أي ردع لهم باعتبار مبالغها زهيدة.

لذلك استغني عنها المشرع وأسس آليات ردع أشد ضمانا لاحتزام قواعد العمران، سواء من خلال قرار الهدم الذي تصدره الجهة الإدارية المختصة والممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الغرامات المالية الكبيرة التي تنطق بها الجهات القضائية المختصة، على أساس أن المشرع بعد أن ألغى العقوبات المقررة للأفعال موصوفة بالمخالفات، فإنه أعادها باعتبارها جنحة.

خاتمة:

من خلال من سبق دراسته يتبين لنا أنه بالرغم من أن القوانين قد وضعت آليات وميكانزمات للرقابة القبلية والبعديّة من أجل ضمان الشغل العقلاني للعقار، ولفرض احترام أدوات التهيئة والتعمير وكذا توقيع الجزاء على المخالفين من أجل حماية النظام العام العمراني، إلا أن ظاهرة البناء الفوضوي ما زالت منتشرة، وبالتالي يجب أن تتوافر إرادة صادقة في تغيير الأمور والتنظيم للحد من هذه التجاوزات في إطار التطبيق السليم للقانون. ومن هنا نتوصل إلى توصيات أهمها ما يلي:

- 1- ينبغي على المشرع تبسيط إجراءات الرقابة وذلك بتجميعها في إطار تشريعي واضح وعدم جعلها متفرقة بين عدة نصوص الأمر الذي يضمن حتما التحكم فيها.
- 2- من الضروري تبسيط وتيسير إجراءات الحصول على مختلف الرخص والشهادات خاصة تلك المتعلقة بمواعيد تسليم هذه الأخيرة.
- 3- يجب توفير الحماية الفعلية للأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات في المجال العمراني من مختلف التهديدات.
- 4- ضرورة تكثيف الجانب التحسيسي والتوعوي لدى المواطنين بخطر المخالفات العمرانية، وبأهمية الرقابة على البناء.

الهوامش:

- 1- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 12/01/ المتعلق بالتهيئة والتعمير 1990، جريدة رسمية عدد 52 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، جريدة رسمية عدد 51، 2004.
- 2- المادة 115 القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/07/2011 المتعلق بقانون البلدية، جريدة رسمية عدد 37، 2011.
- 3- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44، 2008.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07، 2015.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير جريدة رسمية عدد 26، 1991.
- 6- المادة 06 من القانون 05/04 التي تعدل المادة 73 من القانون 29/90 حيث كان نص المادة 73 بالصيغة الجوازية وبعد التعديل أصبح نص المادة بالصيغة الوجوبية.
- 7- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 55/06 الذي يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية عدد 06، 2006.
- 8- المادتان 05-06 من المرسوم التنفيذي 55/06.
- 9- المادة 08 من المرسوم 55/06.
- 10- المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 11- المادة 3/66 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 12- المادة 1/67 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 13- المادة 2/67 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 14- المادة 3/67 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 15- المادة 4/67 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 16- المادة 1/68 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 17- المادة 2/68 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 18- المادة 3/68 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 19- المادة 4/68 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 20- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار جسر للنشر والتوزيع، ط1، 2014، ص156.
- 21- المادة 76 مكرر 1/4 من القانون 29/90 المعدلة بموجب المادة 12 من القانون 05/04.
- 22- المادة 76 مكرر 1/5 من القانون 29/90 المعدلة بموجب المادة 13 من القانون 05/04.
- 23- المادة 76 مكرر 3/4 وهو نص صريح يجسد سلطة الحلول التي يقرها القانون للوالي محل رئيس المجلس الشعبي البلدي في اتخاذ القرارات الإدارية عند المساس بالنظام العام في مجال التعمير.

سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة أشغال البناء على ضوء القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير —
24- المحكمة العليا، الملف رقم 167252، قرار مؤرخ في 1997/04/27، الغرفة الإدارية، مجلة قضائية،
عدد 1، 1998.