

10

مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري

الأستاذة ديرم عايدة
جامعة باتنة

الملخص

بتزايد أشغال البناء والتعمير تزايدت المخالفات المتعلقة بها، لذا أوجد المشرع مجموعة من الآليات سواء المتعلقة بالإجراءات أو الأجهزة المختصة أو التدابير القانونية المتعلقة بها والعقوبات المقررة لها، عبر مراحل مختلفة أهمها مرحلة تطبيق القانون 90 / 29 والمرحلة الإنتقالية للتعمير والمتعلقة بالقانون رقم 08 / 15.

مقدمة:

اختلفت وضعية الملكية العقارية لا سيما العمرانية منها في الجزائر حسب الاوضاع والظروف التي مرت بها، فقد أدت الفترة الاستعمارية لزيادة النزوح نحو المدن مما ضيق عليها الخناق وزاد من الضغط العمراني فيها، وبذلك صار البحث عن المواقع أمرا حتميا لتحقيق التوسع الملائم بإنشاء مختلف المشاريع المطلوبة وتلبية الحاجات المتزايدة للسكان؛ خاصة في ظل الأزمة الاقتصادية والاجتماعية الناجمة عن هذه المرحلة وعن الاستعمار.

وبذلك زادت مشاكل العقار الحضري بسبب أزمة السكن، التي تضخمت بفعل تركيز رؤوس الأموال والأسواق الإستهلاكية بالمدن، وحوّت معها عملية التحضر الكثير من المساوئ التي شكلت عوائق متعددة للدراسات العمرانية، وحالت دون تحقيق التنمية المستدامة.

لذا فقد عمد المشرع لمراجعة السياسة العقارية المنتهجة وتغييرها معتمدا سياسة التطهير العقاري وتحرير السوق العقارية خاصة العقار الحضري، الذي تزايد الإستثمار فيه مؤخرا وهو ما سبب ارتفاع أسعار المباني وكذا مواد البناء، وبالنتيجة أدى تهرّب الأفراد من تحقيق المطابقات وانتشار البناء الفوضوي، وهو ما يفسر الكم الهائل لمخالفات البناء التي انتشرت بصورة كارثية مؤخرا.

ونتيجة لذلك عمد المشرع جاهدا للقضاء على هذه الظواهر والمخالفات وحماية الأفراد والممتلكات مما قد ينجم عنها من نتائج، وهذا من خلال العديد من النصوص القانونية المتتالية، وعبر مراحل مختلفة وفي ظل سياسات عمرانية متباينة.

وجند في سبيل ذلك أجهزة مختصة متعددة ومختلفة حسب كل مرحلة وكل إجراء، وأسبقه بإجراء المعاينة كأداة للرقابة الميدانية قد يترتب عنه آثار تصل إلى حد المساءلة القضائية.

لذا فقد دفع بنا الفضول في ظل اختلاف أشغال التعمير من بناء وتجزئة وهدم، واختلاف الجرائم المرتبطة بها وتنوعها، وتعدد أساليب الردع والنصوص القانونية المجرمة لها، إلى محاولة تسليط الضوء عليها، ثم توضيح الإجراءات المتعلقة بمعاينتها والتدابير المتخذة بشأنها مظهرين مدى نجاعة هذه السياسات والأساليب المعتمدة من طرف المشرع الجزائري لتنظيم عملية التعمير وتحقيق تنمية مستدامة في إطار شرعي، وهذا من خلال:

- المبحث الأول: مخالفات التعمير

- المبحث الثاني: إجراءات مكافحة المخالفات

المبحث الأول: مخالفات التعمير

حدد المشرع من خلال القانون رقم 06/ 04 المؤرخ في 14 /08/ 2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94 / 07⁽¹⁾ مخالفات التعمير في ثلاث أنواع كتجريم دائم، أما من خلال القانون رقم 08 / 15 المؤرخ في 20 /07/ 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁽²⁾، فجرم مؤقتا مجموعة من الأشغال نورد كلا منها في محله من خلال مطلبين:

المطلب الأول: الأشغال المجرمة بصفة دائمة

جرم المشرع من خلال نص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94 / 07 المؤرخ في 18 /05/ 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري⁽³⁾ ثلاث أنواع من الأشغال المتعلقة بالتعمير وحصرها في تشييد بناية دون رخصة أو دون مطابقة المواصفات لرخصة البناء وأخيرا عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

إلا أنه بصدور القانون رقم 06/ 04 المؤرخ في 14/08/2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94 / 07⁽⁴⁾ ألغت المادة 2 نص المادة 50 منه دون تحديد جديد للجرائم.

1- جريدة رسمية رقم 51.

2- جريدة رسمية رقم 44.

3- جريدة رسمية رقم 32 لسنة 1994.

4 - جريدة رسمية رقم 51 لسنة 2004.

وقد تدارك ذلك المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06/55 المؤرخ في 30/01/2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة⁽¹⁾ في نص المادة 16 وذكر ثلاث أنواع من المحاضر المتعلقة بتشديد بناية دون رخصة وتشديد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء، إضافة لمحضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة هدم، وحصر بذلك جرائم التعمير في ثلاث أنواع أيضا ملغيا جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار ومبقيا على الجريمتين الآخرين، مع إضافة جريمة الأشغال التي شرع فيها دون رخصة هدم.

فجريمة تشييد بناية دون رخصة تتوافر بمجرد إنشاء مباني جديدة أو إقامة أعمال مثل التعلية والتوسيع أو التعديل، التدعيم أو إجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة وفقا لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير⁽²⁾. وهي من الجرائم الوقتية تنتهي بانتهاء أعمال البناء، ويتحقق الركن المعنوي فيها بمجرد بدأ أشغال البناء دون وجود ترخيص.

أما تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء فتتحقق بعدم مراعاة الأصول الفنية عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف⁽³⁾، وعدم الالتزام بأحكام رخصة البناء⁽⁴⁾، وهي من الجرائم السلبية، كون السلوك المحرّم يتجسد في الإمتناع عن مطابقة الأشغال

1- جريدة رسمية رقم 06 لسنة 2006.

2- سبي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001/2002، ص 86 وأيضا مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البلدة، 2000/2001، ص 114.

3- الشريف حامد، جنایات المباني، المكتبة القانونية لدار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة 1995، ص 199.

4- ولكن إذا تم إبرام عقد مقاوله واستخدم المهندس المعماري أو المقاول أساليب إحتيالية بمخالفة المواصفات والشروط، وتم إخفاء العيوب عن المالك أو صاحب العمل فيحق له ملاحقته على أساس المسؤولية التقصيرية. أنظر خلوصي محمد

لأحكام رخصة البناء، وكذلك من الجرائم المستمرة والمادية وليس للمخالف الإعتداد بحسن النية.

وقد أسقط المشرع العقوبة عن هذه المخالفات ونص مباشرة على الهدم، ففي حالة الأشغال التي شرع فيها دون رخصة بناء، والتي يتم إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يصدر قرارا بهدم البناء يسري وينفذ حتى في ظل الطعن القضائي فيه بموجب نص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 04/05 المؤرخ في 14/08/2004⁽¹⁾.

أما في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة فيبلغ وكيل الجمهورية بالمحضر المتعلق بهذه المخالفة وتنظر بذلك الجهة القضائية المختصة في المخالفة متخذة قرارا إما بالمطابقة أو الهدم كلياً أو جزئياً وفي حالة عدم امتثال المخالف للقرار يتدخل رئيس المجلس الشعبي بتنفيذه على نفقة المخالف طبقاً لنص المادة 76 مكرر5.

كما نص المشرع على جريمة الأشغال التي شرع فيها دون رخصة هدم دون تحديد عقوبة لها أو الإجراءات الواجب اتخاذها بهذا الشأن، وأغفل جريمة عدم التصريح بأشغال الهدم وعدم اتخاذ الإحتياطات اللازمة رغم خطورة الأشغال المتعلقة بها.

ماجد عباس، أصول التحكيم في المنازعات الهندسية، دار الكتب القانونية، مصر، طبعة 2004، ص116.
و أيضاً:

-الدكتور غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، ج 1، مقال منشور بمجلة الحقوق، الصادرة عن مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، عدد 03، سبتمبر 1995، صص99-97.

-الدكتور مغيبغ نعيم، عقود البناء و الأشغال الخاصة والعامة، دون دار نشر، طبعة 1997، ص113.

-إبراهيم سيد أحمد، مسؤولية المهندس والمقاول عن عيوب البناء فقها و قضاء، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، طبعة 2003، صص88-86.

1- جريدة رسمية رقم 52 لسنة 1990.

كما أهمل المشرع العديد من الجرائم كجريمة عدم تجديد الترخيص بعد انتهاء مدة صلاحيته، وعدم تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة خلال المدة المقررة، إضافة للبناء على أرض غير مجزأة واستئناف الأشغال رغم صدور قرار بإيقافها⁽¹⁾، وكذا التجزئة دون رخصة⁽²⁾.

1-أخذ المشرع المصري بهذا النوع من الجرائم وحدد عقوباتها، من خلال نصوص متفرقة. لمزيد من المعلومات راجع الشريف حامد، المرجع السابق، ص 25-21.
و أيضا:

-الدكتور العطار عبد الناصر توفيق، دراسة في تشريعات المباني، مقال منشور بمجلة إدارة قضايا الحكومة، الصادرة عن هيئة قضايا الدولة، مصر، عدد 03، سبتمبر 1968، ص 686.

-حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دون دار نشر، طبعة 1993، ص 70.

-الدكتور غنام محمد غنام، المقال السابق (ج1)، ص 144-143؛ ص 162-160.

-محمد حسنين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، طبعة 2003، ص 21-17.

2) جرم المشرع المصري التجزئة غير القانونية للأراضي و إقامة بناء على أرض قبل الحصول على رخصة التجزئة بشأنها، وكذا المشرع اللبناني الذي حدد عقوبتها بالغرامة والحبس من يوم إلى 15 يوما أو بإحدى العقوبتين، كما يمكن إلغاء عقود الإيجار ونقل الملكية على مسؤولية المخالف. لمزيد من المعلومات راجع الدكتور غنام محمد غنام، المقال السابق (ج1)، ص 159-155.

و أيضا:

-محمد حسنين منصور، المرجع السابق، ص 21-17.

Mallat Hyam, Droit de L'urbanisme, de la Construction, de l'Environnement-et de l'Eau au LIBAN, DELTA, Beyrouth, 1997, p. 103

المطلب الثاني: الأشغال المجرمة بصفة مؤقتة

بانتشار المخالفات أصدر المشرع القانون رقم 08/15 ومحاولا بذلك حصر أكبر قدر ممكن من مخالفات التعمير بغرض القضاء عليها وردع المخالفين، في إطار سياسة تسوية البناءات المخالفة وتحقيق مطابقتها، وقد حصر هذه المخالفات في:

- إنشاء تجزئة دون رخصة وعقوبتها الحبس من 6 أشهر إلى سنتين وغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج، أما إذا شيدت عليها بناية فعقوبتها غرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج، وإذا تم بيع عقار فيها أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الإنتفاع فيعاقب المخالف بغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج والحبس من 6 أشهر إلى سنة أو بإحدى العقوبتين.

- الربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة بناء أو شهادة مطابقة عقوبتها غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج.

- وضع مواد البناء في الطريق عقوبتها غرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج.

- عدم إتمام بناية في الأجل المحدد برخصة البناء يعاقب المخالف بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج.

- تشييد بناية دون رخصة والتي رفع المشرع من عقوبتها مؤقتا إلى الغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج، وفي حالة العود الحبس من 6 أشهر إلى سنة مع مضاعفة الغرامة.

- عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الإنجاز عقوبتها غرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج.

- عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد عقوبته غرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج.

- شغل أو استغلال البناية قبل تحقيق المطابقة، الغرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج مع إمكانية أمر الجهة القضائية بإخلاء الأماكن فوراً، تحت طائلة الحبس مدة 6 أشهر إلى 12 شهراً مع مضاعفة الغرامة عند عدم امتثال المخالف.
 - عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة الغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج، مع إمكانية الأمر بهدم البناية مع تحمل المخالف المصاريف.
 - إستئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة الغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج.
 - إذا لم يتم وقف الأشغال تطبيقاً لأحكام هذا القانون الغرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج.
 - من تمت تسوية وضعيته بعد التصريح في إطار تحقيق المطابقة ولم يودع بعد ذلك طلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو طلب إتمام الإنجاز في الأجل المحدد يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج.
 - فتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز الغرامة من 5.000 دج إلى 10.000 دج.
 - عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الانجاز الغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج.
 - عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الانجاز في الأجل المحدد بموجب هذا القانون الغرامة من 10.000 دج إلى 50.000 دج.
- وعند العود في كل المخالفات تضاعف الغرامة.

ويؤخذ على القانون رقم 08/15 أنه محدود المدة، والتي حددتها المادة 94 بخمس سنوات من نشره في الجريدة الرسمية. وبذلك ينتهي تجريم هذه المخالفات بمجرد انتهاء هذه المدة، فهل فعلا يمكن له تسوية وضعية البناءات المخالفة وآداء الدور المرجو منه خلال هذه المدة القصيرة خاصة في ظل التكاثر اليومي للمخالفات، والعدد الهائل للملفات السابقة لصدور هذا القانون وبعده، مما صعب على الجهات المختصة دراستها جميعا، وتششت بين الملفات القديمة والجديدة.

المبحث الثاني: إجراءات مكافحة المخالفات

في ظل سياسة القضاء على المخالفات وتسوية وضعيتها وفي ظل اختلاف الأحكام والنصوص المنظمة لها تنوعت الإجراءات والأجهزة المختصة بها حسب كل مرحلة وظروفها. لذا نوضح هذه الإجراءات في ظل القانون رقم 90/29 وفي ظل القانون 08/15:

- المطلب الأول: إجراءات مكافحة المخالفات في ظل القانون رقم 90/29

- المطلب الأول: إجراءات مكافحة المخالفات في ظل القانون رقم 08/15

المطلب الأول: إجراءات مكافحة المخالفات في ظل القانون رقم 90/29

أوجب المشرع إجراء زيارات ميدانية لموقع الأشغال وإجراء التحقيقات بشأنها من الجهات المختصة، وتحرير محاضر بذلك في أي وقت. وقد أوكل هذه المهمة لفئات مختلفة.

فقد أسندت المادة 76 مكرر من القانون 90/29 هذه المهمة لضباط وأعوان الشرطة القضائية إضافة لمفتشي التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير وكذلك موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية. وقد حددت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 الفئات التي يمكن اختيار هذه الأصناف منها.

كما أوكل المشرع هذه المهمة أيضا لرئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا بموجب القانون رقم 04/05 المؤرخ في 14/08/2004 يعدل و يتمم القانون رقم 90/29 (1)، وحسنا فعل المشرع، إذ أغلق الباب أمام تهاون بعض رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتحجّجهم بعدم وجوب المعاينة في ظل القانون رقم 90/29، وترك كامل المسؤولية في ذلك على عاتق الأعوان.

أولا- المعاينة الميدانية:

بذلك يتعين على الأعوان القائمين بالمعاينة الإطلاع على الوثائق الخاصة بالبناء في أي وقت، والتي حددها المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 في التصريح بفتح الورشة ورخصة البناء أو رخصة الهدم عند الاقتضاء.

وتتم المراقبة في أي وقت سواء ليلا أو نهارا و أثناء أيام الراحة والعطل، حسب جدول زمني للزيارة يعده حسب نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 كل من:

1- جريدة رسمية رقم 51 لسنة 2004.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية، تبلغ نسخة منه للوالي ومدير التعمير والبناء المختصين إقليميا

- مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، تبلغ نسخة منه للوزير المكلف بالتعمير و الوالي المختص إقليميا

ويمسك كل منهما حسب كل حالة سجلات متابعة معاينة المخالفات، مع وجوب تسليم الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص تكليفا مهنيا للأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات يصدق عليه كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة، ويظهرونه أثناء قيامهم بالمعاينة.

ثانيا- تحرير المحاضر

عند اكتشاف الأعوان المؤهلين لتقصي الجرائم للمخالفات يتعين عليهم تحرير أحد المحاضر التالية والتي حددها المرسوم التنفيذي رقم 06/55 من خلال المادة 16 في:

1 -محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

2 -محضر معاينة أشغال شرع فيها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

3 -محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

وقد نصت المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90/29 على أنه في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس، كما أن المخالفات تثبت في محاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يتم إثبات خلاف ذلك⁽¹⁾.

1- غاي أحمد، الوجيز في تنظيم ومهام الشرطة القضائية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2005، ص167.

ثالثا- إتخاذ التدابير اللازمة

يرسل الأعوان المحضر الذي تم تحريره بشأن الأشغال التي شرع فيها دون رخصة بناء مرفقا بتقرير خاص إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي خلال 72 ساعة بموجب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 وكذا المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90/29، والذي يصدر قرار هدم البناء⁽¹⁾ خلال ثمانية أيام ابتداء من استلام المحضر⁽²⁾؛ وإلا يتعين على الوالي إصدار قرار بهدم البناء⁽³⁾ خلال 30 يوما بموجب نص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90/29.

1- نصت التعليملة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13/08/1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع على وجوب مطابقة الأشغال للرخص والقواعد العامة للتعمير، و إلا يتم هدم البناء سواء شيد على أرض مخصصة لإرتفاق بعدم البناء أو كان يشوه الموقع بشكل لا يمكن تلافيه في حدود قواعد الحماية حسب الأمر رقم 66/62 المؤرخ في 26/03/1966 يتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية والنصوص اللاحقة الملغى بموجب القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 جريدة رسمية رقم 25 و المرسوم رقم 85/212 المؤرخ في 13/08/1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عامة أو خاصة كانت محل مباني غير مطابقة للقوانين المعمول بها جريدة رسمية رقم 34 والأمر رقم 67/281 المؤرخ في 20/12/1967 يتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية الملغى بموجب القانون رقم 98/04 المؤرخ في 15/06/1998 جريدة رسمية رقم 07، أو كانت تخالف قواعد الأمن حسب نص القانون رقم 83/03 المؤرخ في 05/02/1983 يتعلق بحماية البيئة جريدة رسمية رقم 26 والقانون رقم 83/17 المؤرخ في 16/07/1983 يتضمن قانون المياه المعدل بموجب الأمر رقم 96/13 المؤرخ في 15/06/1996 جريدة رسمية رقم 30 والقانون رقم 85/05 المؤرخ في 16/02/1985 يتعلق بحماية الصحة وترقيتها المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 26 أو كانت منشأة على أرضية مخصصة لتجهيز عمومي.

2) حدد المشرع الجزائري العقوبة المتعلقة بالبناء دون رخصة في ظل الأمر رقم 75/67 المؤرخ في 26/09/1975 يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، جريدة رسمية رقم 83، في الهدم أو الغرامة أو الحبس، وكذا الحرمان من التزويد بالماء العذب. راجع في ذلك بن الزادي أحمد، رخصة البناء، مقال منشور بنشرة القضاة، الصادرة عن مديرية البحث بوزارة العدل، الجزائر، عدد 01، سنة 1981، ص 57.

3) أسند المشرع المصري و اللبناني لرئيس البلدية سلطة اتخاذ القرار بهدم البناء المخالف للقوانين والتخطيط، شرط إصدار قرار إيقاف الأشغال وتبليغه للمعني. راجع في ذلك حامد عبد الحليم الشريف، المرجع السابق، ص 338-334.

و أيضا:- عكاشة رفعت محمد، قانون المباني الجديد، دار الفكر العربي، مصر، طبعة 1983، ص 80-70.

- معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريع البناء، دار الفكر العربي، طبعة 1988، ص 137.

- نخلة مورييس، الوسيط في شرح قانون البلديات، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبعة 1998، ص 619.

يتم تنفيذ قرار الهدم رغم الطعن فيه أمام القضاء⁽¹⁾ من قبل مصالح البلدية⁽²⁾، وفي حال عدم وجودها ينفذ بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، على نفقة المخالف.

ولكن لم يحدد المشرع معيارا لإصدار القرار تفاديا للتعسف في استعمال السلطة من طرف الجهة المختصة بإصدار قرار الهدم، إذ لا يمكن لطعنه فيه إيقاف تنفيذه، وبالتالي فيمكن بعد الهدم صدور الحكم لصالحه وهو ما لا يجدي نفعا خاصة إذا كان البناء في مرحلة متطورة من التشييد.

أما محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة فيرسل لوكيل الجمهورية، ورئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، حيث تقرّر الجهة القضائية المختصة إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدّده حسب السلطة التقديرية لها.

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم في الآجال المحددة ينفذه رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي على نفقة المخالف. ولم يفصل المشرع بين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في تنفيذ هذا الحكم كما فعل ذلك في حالة هدم البناء المقام دون رخصة بناء.

1- أخذ المشرع المصري أيضا بإمكانية الطعن في قرار الإزالة ولكن دون وقف التنفيذ. أنظر عكاشة رفعت محمد، المرجع السابق، ص 83 وأيضاً الدكتور غنام محمد غنام، المقال السابق (ج2)، ص 124 - 130.

2- صدر القرار رقم 167252 المؤرخ في 27/ 04/ 1998، المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 01 لسنة 1998، ص 198، يقضي بمسؤولية الإدارة عن هدم جدار دون الحصول على حكم بذلك خلال الدعوى رغم أن البناء مخالف للقانون؛ وكذا القرار رقم 89434 المؤرخ في 29/ 12/ 1991، المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 02 لسنة 1993، ص 123، الذي قضى بتعويض صاحب البناء المهدم وحدد طريقة التعويض.

أما حالة الهدم دون رخصة فلم يحدد المشرع الإجراءات والتدابير المتخذة بشأنها.

المطلب الثاني: إجراءات مكافحة المخالفات في ظل القانون رقم 08/15

للقضاء على مخالفات التعمير فرض المشرع عملية المعاينة للأشغال المتعلقة بها من مجموعة من الأعوان المختصين، إذ أسندت المادة 27 من القانون 08/15 هذه المهمة لأعوان الدولة والبلدية المكلفين بالتعمير، إضافة لما حددته المادة 76 مكرر من القانون 90/29، هذا إلى جانب إجراءات التسوية التي تكون بطريقة ودية وبإرادة المخالف الذي يتقدم من الجهات المختصة قصد تسوية وضعية الأشغال المقامة.

كما أوكلت المادة 62 من القانون 08/15 هذه المهمة لفرق المتابعة والتحري المنشأة لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، وقد نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09/156 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها (1) على أن تشكيلتها تتكون من 3 إلى 4 أعوان حسب إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات.

ويتم اختيار هذه الفرق من بين المستخدمين التابعين لسلك مفتشي التعمير أو المهندسين المعماريين والمدنيين، ومهندسي التطبيق والمهندسين السامين في البناء، وكذا المتصرفين الإداريين بموجب نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09/156.

ويتم تعيينهم بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء، أو بقرار من الوالي وباقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أولا- المعاينة الميدانية:

تتم معاينة مخالفات التعمير بموجب القانون رقم 08/15 من فرق التحري والبحث مرفقين بالتصريح المقدم من المصرح وكذا الرأي المعلل للفرق التابعة للمصالح المكلفة بالبلدية، وذلك تمارا فقط خلاف إجراءات المعاينة في ظل القانون رقم 90/29، ويكون ذلك خلال 8 أيام الموالية لإيداع التصريح طبقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09/154.

ولأجل ذلك يمنح لهته الفرق تكليفا مهنيا من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للأعوان التابعين لمديرية التعمير ومن الوالي بالنسبة للتابعين لمصالح البلدية، يستظهرونه أثناء تأدية مهامهم، ويسحب منهم في حالة التوقف المؤقت أو الدائم عن الخدمة.

تحدد رزنامة الزيارات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأعوان العاملين لدى مصالح التعمير بالبلدية وباقتراح من رؤساء الفرق مرسلا نسخة منها إلى الوالي ومدير التعمير المختص، أو من طرف مدير التعمير والبناء بالنسبة للأعوان التابعين لمصالحه، يرسل نسخة منها إلى الوزير المكلف بالتعمير والوالي المختص، ويمسك كل منهما حسب كل حالة سجلات المتابعة والتحقيق.

ثانيا- تحرير المحاضر

لم يحدد المشرع من خلال القانون رقم 08/15 أي نوع من المحاضر التي يجب تحريرها خلال المعاينة، بل ترك الأمر واسعا ومفتوحا أمام تحرير محضر بأي مخالفة يرصدها الأعوان بغض النظر عن نوعها، وهو الأمر الذي فعلا أضفى نوعا من الجدية على عملية مكافحة مخالفات التعمير.

وبالمقابل نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09/154 على محضر عدم مطابقة البناء الذي يحرره الأعوان في حالة عدم مطابقة الأشغال لقوانين التعمير.

فبمجرد اكتشاف العون للمخالفة يتم تحرير محضر يبين فيه وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها، موقعا عليه رفقة المخالف، وفي حالة رفضه ذلك يبقى المحضر صحيحا إلى غاية إثبات العكس طبقا لنص المادة 66 من القانون رقم 08/15.

ثالثا- إتخاذ التدابير اللازمة

يرسل الأعوان نسخة عن المحضر المحرر بشأن المخالفة خلال 72 ساعة بموجب نص المادة 66 من القانون رقم 08/15 إلى الجهة القضائية المختصة، وأخرى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص أو المدير المكلف بالتعمير والبناء حسب الأعوان المحررين للمحضر خلال 7 أيام من تاريخ معاينة المخالفة. وللأعوان الاستعانة بالقوة العمومية لغلق الورشات إذا تمت عرقلتهم أثناء تأدية مهامهم.

وبذلك تتم متابعة المخالف قضائيا وهو ما ينتهي بإحدى العقوبات السابقة الذكر حسب كل مخالفة وجسامتها.

الخاتمة:

من خلال ما سبق يتضح سعي المشرع ومحاولاته المتعددة والمختلفة للقضاء على مخالفات التعمير على المدى البعيد والتخفيف منها على المدى القريب من خلال العديد من النصوص القانونية المتعاقبة، وبالإعتماد على مجموعة من الأجهزة المختصة، سواء من خلال التدابير الودية لتسوية البناءات المخالفة للقانون، أو من خلال معاينة المخالفات عن طريق الأعوان المختصين وتوقيع العقوبة على المخالفين.

وقد فشلت معظم المحاولات في التصدي لها بسبب حالة اللاوعي العمراني للمجتمع الجزائري، وكذا طبيعة العقلية الجزائرية، والتجاهل المتواصل للقوانين الذي تزامن مع عدم تقبل فكرة التنمية المستدامة وعدم المبالاة بضرورة تحقيقها.

كما أن الإمكانيات المادية والبشرية المكرسة لتطبيق هذه السياسات والتحري حول المخالفات، إضافة لتذبذب الأفكار والطرق الموجهة لهذا المجال كان أهم عائق لذلك، ويبقى في نفس الإطار نوع من التساؤل حول العديد من الأمور نوجزه فيما يلي:

إلا أنه رغم ذلك كان هناك نوع من القصور في بعض النصوص والإجراءات نوضحه من خلال ما يلي:

01 - نص المشرع على جريمة الأشغال التي شرع فيها دون رخصة هدم دون تحديد عقوبة لها أو الإجراءات الواجب اتخاذها بهذا الشأن.

02 - أغفل جريمة عدم التصريح بأشغال الهدم وعدم اتخاذ الإحتياطات اللازمة رغم خطورة الأشغال المتعلقة بها.

03 - يؤخذ على القانون رقم 08/15 أنه محدود المدة، والتي حددتها المادة 94 بخمس سنوات من نشره في الجريدة الرسمية. وبذلك ينتهي تجريم المخالفات المجرمة بموجب مجرد

انتهاء هذه المدة، فهل فعلا يمكن له تسوية وضعية البناءات المخالفة وآداء الدور المرجو منه خلال هذه المدة القصيرة خاصة في ظل التكاثر اليومي للمخالفات، والعدد الهائل للملفات السابقة لصدور هذا القانون وبعده، مما صعب على الجهات المختصة دراستها جميعا، وتشتت بين الملفات القديمة والجديدة.

04 - لم يفصل المشرع بين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في تنفيذ الحكم القضائي بهدم البناية المخالفة في حالة عدم امتثال المخالف له في الآجال المحددة مما يوقعنا في تداخل الاختصاص.

05 - لم يحدد المشرع الإجراءات والتدابير المتخذة بشأن حالة الهدم دون رخصة.

لذا يتوجب أولا تعميم سياسة التوعية العمرانية في المجتمع الجزائري قبل العمد إلى القضاء على المخالفات فلا قيمة للردع دون الوعي، وهو ما ظهر جليا من خلال إعادة إقامة الأشغال وتعلية البناءات بعد هدمها من طرف الجهات المختصة وبعد وقفها وفي فترات زمنية خيالية.

قائمة المراجع

النصوص القانونية:

1. الأمر رقم 66/62 المؤرخ في 26/03/1966 يتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية والنصوص اللاحقة الملغى، جريدة رسمية رقم 28
2. الأمر رقم 67/281 المؤرخ في 20/12/1967 يتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية الملغى، جريدة رسمية رقم 07
3. الأمر رقم 75/67 المؤرخ في 26/09/1975 يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، جريدة رسمية رقم 83
4. القانون رقم 83/03 المؤرخ في 05/02/1983 يتعلق بحماية البيئة جريدة رسمية رقم 26
5. القانون رقم 83/17 المؤرخ في 16/07/1983 يتضمن قانون المياه، جريدة رسمية رقم 30
6. القانون رقم 85/05 المؤرخ في 16/02/1985 يتعلق بحماية الصحة وترقيتها المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 26
7. القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 04/05 المؤرخ في 14/08/2004، جريدة رسمية رقم 52
8. القانون رقم 04/06 المؤرخ في 14/08/2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94/07، جريدة رسمية رقم 51

9. القانون رقم 04/05 المؤرخ في 14/08/2004 يعدل و يتمم القانون رقم 90/29، جريدة رسمية رقم 51
10. القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44
11. الأمر رقم 96/13 المؤرخ في 15/06/1996 يعدل القانون رقم 83/17 جريدة رسمية رقم 30
12. القانون رقم 98/04 المؤرخ في 15/06/1998 يلغي الامر رقم 67/281 جريدة رسمية رقم 07
13. القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 يلغي الأمر رقم 66/62 جريدة رسمية رقم 25
14. المرسوم التشريعي رقم 94/07 المؤرخ في 18/05/1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية رقم 32
15. المرسوم رقم 85/212 المؤرخ في 13/08/1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عامة أو خاصة كانت محل مباني غير مطابقة للقوانين المعمول بها جريدة رسمية رقم 34
16. المرسوم التنفيذي رقم 06/55 المؤرخ في 30/01/2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية رقم 06

17. المرسوم التنفيذي رقم 09/156 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، جريدة رسمية رقم 27

18. المرسوم التنفيذي رقم 09/154 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، جريدة رسمية رقم 27

19. التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13/08/1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع

المؤلفات:

1. إبراهيم سيد أحمد، مسؤولية المهندس والمقاول عن عيوب البناء فقها وقضاء، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، طبعة 2003
2. الشريف حامد، جنيات المباني، المكتبة القانونية لدار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة 1995
3. الدكتور العطار عبد الناصر توفيق، دراسة في تشريعات المباني، مقال منشور بمجلة إدارة قضايا الحكومة، الصادرة عن هيئة قضايا الدولة، مصر، عدد 03، سبتمبر 1968
4. بن الزادي أحمد، رخصة البناء، مقال منشور بنشرة القضاة، الصادرة عن مديرية البحث بوزارة العدل، الجزائر، عدد 01، سنة 1981
5. حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دون دار نشر، طبعة 1993
6. خلوصي محمد ماجد عباس، أصول التحكيم في المنازعات الهندسية، دار الكتب القانونية، مصر، طبعة 2004
7. سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001/2002
8. عكاشة رفعت محمد، قانون المباني الجديد، دار الفكر العربي، مصر، طبعة 1983
9. الدكتور غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، ج 1، مقال منشور بمجلة الحقوق، الصادرة عن مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، عدد 03، سبتمبر 1995

10. غاي أحمد، الوجيز في تنظيم ومهام الشرطة القضائية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2005
11. محمد حسنين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، طبعة 2003
12. مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000/2001
13. معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريع البناء، دار الفكر العربي، طبعة 1988
14. الدكتور مغيب نعيم، عقود البناء والأشغال الخاصة والعامة، دون دار نشر، طبعة 1997
15. نخلة مويرس، الوسيط في شرح قانون البلديات، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبعة 1998
16. Mallat Hyam, Droit de L'urbanisme, de la Construction, de l'Environnement et de l'Eau au LIBAN, DELTA, Beyrouth, 1997, p. 103

القرارات القضائية:

1. القرار رقم 89434 المؤرخ في 29/12/1991، المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 02 لسنة 1993،
2. القرار رقم 167252 المؤرخ في 27/04/1998، المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 01 لسنة 1998،