



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of Algeria

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

Ministry of higher education and scientific research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج

University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi-BBA

كلية الحقوق و العلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: تهيئة و تعميم

الموسومة بـ :

الآليات القانونية لحماية البناءات من خطر

الإنهيار في القانون الجزائري

إشراف الأستاذة:

أ . د / دوار جميلة

من إعداد الطالبتان:

❖ زعبار سعاد

❖ خلفاوي مريم

نوقشت و أجازت يوم : 15 جوان 2025

أمام لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر قسم أ	د . زاوي رفيق
مشرفا و مقررا	أستاذ التعليم العالي	أ.د. دوار جميلة
ممتحنا	أستاذ محاضر قسم ب	د . عشاش حمزة

السنة الجامعية: 2025/2024



27 شهر 2020

* ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله.

السيد(ة): زعبار... دسحار... الصفة: طالب. أستاذ. باحث
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 1093517286، والصادرة بتاريخ... 05... 06... 2018
المسجل(ة) بكلية / معبد الحقوق والعلوم الإسلامية قسم... قانون التهيئة والتجسيم
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج. مذكرة ماستر. مذكرة ماجستير. أطروحة دكتوراه).
عنوانها: الأدليات القانونية لحماية البيانات من خطر الاختيار
في القانون الجزائري
أصح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ:

توقيع المعني (د)

شوهة: سجل التصديق
السيد: السيد
بطاقة التعريف الوطنية رقم:
تمت أرخ بتاريخ:
في:
لنا يوم 2020
مجلس السنين 2019 و 2020
صاحب الخالة المدنية
حروز زهير





27 ديسمبر 2020

* ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا المصفي أسفله.

السيد (ة): خليل أوجي من بسم الصفة: طالب أساذ، بالبحث
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 406288518 والصادرة بتاريخ 10-10-2013
المسجل (ة) بـ بكية / معهد الحقوق والعلوم السياسية بقسم قانون التهيئة والتحضير ماجستير
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة للتخرج - مذكرة ماجستير - مذكرة ماجستير أطروحة دكتوراه).
عنوانها: الآليات القانونية لحماية النساء من خطر الإرهاب في الجزائر

الالتزام

أصبح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المبنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

شوقد نجل التصديق

التاريخ:

السيد: الحميد

بطاقة التعريف الوطنية رقم:

مستخرج بتاريخ:

بناصري في:

توقيع المعني (ة)

09 جوان 2025



رئيس المجلس العلمي الوطني وبتفويض منه
ضابط الخاتمة المدنية
حروز زهير



شكر و عرفان

الشكر أولاً لله عزّ و جل الذي علّم الإنسان ما لم يعلم ، و سخر له سبل العلم و المعرفة، و جعل من العقل مشكاة يهتدى بها في دروب الحياة له الحمد أولاً و أخيراً ، ظاهراً و باطناً ، القائل في محكم تنزيله: (لئن شكرتم لأزيدنكم) الآية 7 ، سورة ابراهيم.

و ربنا المتصف بالشكر و أحب خلقه إليه من اتصف بصفة الشكر ، كما أن أبغض خلقه إليه من عطلها و اتصف بضدها فهو سبحانه شكور يحب الشاكرين ، و قول المصطفى : " لا يشكر الله من لا يشكر الناس " .

الحمد لله الذي وفقنا بمشيئته و قدرته إلى إتمام هذا العمل المتواضع نتقدم بخالص الشكر و التقدير إلى كل من مد لنا يد العون و المساعدة و ساهم معنا و لو بكلمة أو إشارة أو رأي و نخص بالذكر الأستاذة الدكتورة الفاضلة دوار جميلة و ذلك على حسن إشرافها القيم

و توجيهاتها النيرة لإخراج هذه المذكرة في صورتها النهائية.

أجزل الشكر و عظيم التقدير إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة على تكريمهم بقبول الإشراف على تقويم هذا البحث و إثرائه بخبراتهم الأكاديمية الرفيعة.

و كل الشكر و العرفان إلى جميع أساتذة كلية الحقوق على عطائهم و دعمهم المتواصل.

و خالص التقدير للطاقم الإداري على حسن تعاونهم و جهودهم المشكورة.

إهداء

إلى روح والدي الغالي، الساكن في أعماقي رغم الغياب ، رحمه الله

و أسكنه فسيح جناته.

إلى والدي العظيمة ، عرفانا لحبها و دعائها لي في كل خطوة ، أطال الله في عمرها و حفظها لي.

إلى سندي و مصدر قوتي و ملاذي الآمن ، و رفيق دربي ، في السراء و الضراء : زوجي العزيز ،

الأستاذ شتوان عمار، دمت شريك لي في كل نجاح.

إلى أبنائي الأحبة : أنس ، إسلام ، أسامة ، أوييس ، دعما و تحفيزا لكم عدت لطريق العلم بعد

انقطاع طويل ، زادني الله بكم فخرا و جعل دروبكم نورا .

إلى أميرتاي قلبي و نور أيامي ، و أجمل عطايا الرحمن شمسي و قمري ابتنائي : إستبرق و ألماس

أهديكما هذا الإنجاز المتواضع ليكون بذرة في طريق أحلامكما.

إلى أختي الغالية : حسينة ، يدي اليمنى في الحياة ،شكرا لوجودك الثابت و دعمك الدائم .

إلى زميلات و زملاء دفعة 2024-2025 بطيبتكم و عونكم أصبح الطريق أهون و أجمل .

فلكم جميعا أهدي هذا البحث امتنانا و محبة .

إهداء

إلى من رضا الله في رضاهما ، والديا الأعزاء رضى الله عنكما

إلى روح أبي الطاهرة

إلى من أجنبي ثمرات دعواته... حتى و إن غيبه الثرى

أبي الغالي رحمه الله و جعل الفردوس دارك

إلى حبيبتي أمي... يا أملي في هذه الحياة

فلن تفيك الكلمات حقا و لا الإهداءات ، أطل الله في عمرك

و أدام عليك لباس العافية

إلى رفيق دربي و سندي في الحياة

زوجي الغالي السيد عمار الطاهر ، أطل الله في عمرك و بارك في عافيتك

إلى من أرى بأعينهم ألوان الحياة.

إلى الدرر الغوالي أبنائي الأعزاء: أميمة، عبد الرحمان، شهد

إلى إخوتي و أخواتي الأكارم ، يا من كنتم لي دعما و سندا ،

دمتم قي صحة ، دمتم في بركة و دمتم في أقدار رائعة.

أهديكم جميعا ثمرة جهدي المتواضع

مقدمة

يعد الحق في السكن من الحقوق الأساسية التي يركز عليها استقرار الفرد و المجتمع، و هو حق كرسه مختلف المواثيق الدولية و الدساتير الوطنية ، و ضمنته في إطار الحق في بيئة سليمة و آمنة، باعتباره ركيزة من ركائز الحياة الكريمة، إلا أن هذا الحق، رغم أهميته أصبح يواجه تحديات متزايدة في ظل التحولات العمرانية المتسارعة ، و تقادم مشكلات التهيئة و التعمير ، ما أفرز مظاهر خطيرة تهدد سلامة الساكنة، في مقدمتها الإنهيارات المتكررة للبنىات و ما تخلفه من خسائر جسيمة في الأرواح و الممتلكات.

و في هذا الإطار، لم تعد الحقوق و الحريات ذات طابع مطلق، بل أصبحت مقيدة بضوابط توازن بين إشباع الحاجات الفردية و الحفاظ على النظام العام العمراني، و قد أولت التشريعات على اختلافها، اهتماما بالغا بهذا الجانب، من خلال فرض الرقابة على أنشطة البناء و التشييد، و تحديد شروطها و مواصفاتها .

و يعد التشريع الجزائري أحد هذه المنظومات القانونية التي سعت إلى تنظيم مجال التعمير بما يضمن تحقيق الأمن العام، امتدادا لما أقرته الشريعة الإسلامية من ضرورة اتخاذ التدابير الوقائية لحماية الأرواح و الممتلكات من مخاطر الإنهيار و سقوط المباني. فقد دأب المشرع الجزائري و حتى اليوم على إصدار ترسانة من القوانين و التشريعات الهادفة إلى تنظيم قطاع التعمير و البناء و توفير الحماية اللازمة له من مختلف الأخطار المحتملة ، سيما أن الجزائر بحكم موقعها الجغرافي و الظواهر الطبيعية التي تسجلها ، معرضة لعدد من أخطار الكوارث التي تستلزم تسييرا مناسبا لها، و هو ما حدث في السنوات الأخيرة من زلازل و فيضانات و حرائق، هاته الأخيرة التي خلفت خسائر جسيمة في الأرواح البشرية و أضرار مادية معتبرة نتج عنها مبالغ طائلة (ما لا يقل عن 35 مليار دينار جزائري) تدفعها بلادنا سنويا نتيجة للتدخل بعد وقوع الكوارث.

لذلك أصدر المشرع الجزائري القانون الجديد رقم 04-24 المتضمن قواعد الوقاية و التدخل و الحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة، استجابة لتعزيز فعالية النظام العمراني لمواجهة الكوارث و تكييفه مع التحديات الحديثة ، و يهدف هذا القانون إلى تدارك النقائص المسجلة في القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة .

و في هذا السياق تبرز الحاجة الملحة إلى تفعيل الآليات القانونية الوقائية و على رأسها نظام الرخص و الشهادات العمرانية ، بوصفها أدوات رقابة أولية تمكّن السلطات من بسط رقابتها على المشروعات العمرانية منذ مراحلها الأولى ، بما يضمن مطابقتها للمعايير القانونية و المعمارية المعمول بها ، كما تعد المواصفات الفنية و التقنية المعتمدة في التشييد أحد أهم الوسائل الوقائية لحماية البنايات من خطر الإنهيار ، خاصة في حال التقيد الصارم بها من قبل جميع الفاعلين المعنيين بعملية البناء .

و إلى جانب هذه الآليات التنظيمية و الوقائية ، أقر المشرّع الجزائري أنظمة قانونية خاصة بالمسؤولية ، لتسند مهمة حماية البنايات إلى الفاعلين الرئيسيين في عملية البناء ، و على رأسهم مالك البناية، و المقاول، و المهندس المعماري، بالإضافة إلى المسؤولية المدنية الملقاة على عاتقهم ، بالنظر إلى ما قد تسببه تصرفاتهم من أضرار للغير، كما لم يغفل الجانب الجزري ، من خلال ترتيب المسؤولية الجزائية متى ثبت أن الإهمال أو الغش أو مخالفة القواعد التقنية كانت سببا في تهديد سلامة البناء أو انهياره.

أهمية الموضوع:

تتجلى أهمية هذا الموضوع في ضوء العناية الخاصة التي أولاها المشرّع الجزائري لقطاع التعمير و البناء ، لما يمثله من مرآة تعكس هوية الدولة و رمزا لحضارتها . كما تستمد هذه الدراسة أهميتها من بعدها الإنساني و الإجتماعي لكونها تتناول مسألة تتعلق مباشرة بسلامة الأفراد و أمنهم داخل مساكنهم، و هي الفضاء الطبيعي الذي يفترض أن يوفر لهم الطمأنينة و الإستقرار، و تبرز أيضا الأهمية العلمية لهذه الدراسة الموسومة بـ " الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الإنهيار في القانون الجزائري"، من خلال تناولها لإشكالية حديثة نسبيا ، تجمع بين الطابعين النظري و التطبيقي، و تلامس الواقع اليومي للمجتمع الجزائري، في ظل تعدد حالات انهيار المباني و ما تخلفه من خسائر فادحة في الأرواح و الممتلكات.

كما تكمن أصالة الموضوع في معالجته لمجال لم ينل بعد حظه الكافي من الدراسة ، لاسيما من زاوية مدى نجاعة و فعالية الأطر القانونية و التنظيمية المعتمدة في الجزائر من أجل حماية البنايات، خاصة منها السكنية التي تعد الأكثر عرضة للخسائر البشرية في حال انهيارها ، ما يجعلها تحتل أولوية قصوى من حيث وجوب حمايتها.

و انطلاقا من أهمية الإطار القانوني في معالجة مخاطر انهيار البنايات، قمنا بتعزيز هذه الدراسة بنصوص قانونية جديدة و محينة، تمت صياغتها بما يراعي التطورات المتسارعة التي يشهدها قطاع التعمير و البناء في الجزائر، و ذلك بهدف مواكبة المستجدات الرأهنة و تقديم معالجة قانونية حديثة و ملائمة لهذا الإشكال المتصاعد .

أسباب اختيار الموضوع:

يعود سبب اختيارنا لدراسة هذا الموضوع أساسا لعدة دوافع منها ذاتية و التي تتمثل في: . الإهتمام الشخصي و التخصص الأكاديمي: يندرج الموضوع بشكل مباشر ضمن تخصصنا في قانون التهيئة و التعمير، ما يتيح لنا توظيف معارفنا النظرية في دراسة و تحليل النصوص القانونية ذات الصلة و اقتراح سبل تطويرها .

. الطابع المتداخل للموضوع : يجمع هذا الموضوع بين الجوانب القانونية، الفنية و العمرانية، مما يمنح للبحث طابعا متعدد الأبعاد يثري تكويننا العلمي و معارفنا الأكاديمية.

و دوافع موضوعية أهمها:

. الواقع الميداني : تكرر حوادث تصدع و انهيار البنايات في مختلف مناطق الوطن، و ما ينجم عنها من آثار مأساوية على الأرواح و الممتلكات، شكّل دافعا رئيسيا للتفكير في الجوانب القانونية المرتبطة بهذه الظاهرة .

. مخالفة المعايير القانونية: انتشار مظاهر الإخلال بالإشترطات القانونية و المواصفات الفنية المفروضة على عملية البناء ، بما في ذلك التوسع العمودي و الأفقي دون احترام الشروط التقنية و رخص البناء المسلمة و هو ما يؤثر بشكل مباشر على جودة و سلامة البنايات .

. تدهور النسيج العمراني: تشهد الأنسجة العمرانية في الجزائر تدهورا مستمرا نتيجة الإهمال و نقص الصيانة ، مما يعرّض هذه البنايات لخطر الإنهيار في أي لحظة، و للأسف تقتصر غالبية عمليات الترميم على إجراءات تجميلية سطحية مثل دهن المباني و تزيينها بدل إعادة تأهيلها و تقويتها بشكل شامل يضمن استدامتها و سلامتها.

. ندرة الدراسات القانونية: لوحظ أن هذا الموضوع لم يحظ بالإهتمام الكافي في الدراسات و الأبحاث القانونية، رغم حساسيته و ارتباطه المباشر بمجال العمران و السلامة العامة.

. القصور في تفعيل النصوص القانونية الحالية : رغم وجود ترسانة قانونية تنظم قطاع البناء و التعمير، إلا أن الواقع يكشف عن خلل في آليات تنفيذ هذه النصوص على المستوى المحلي، ما يبرز الحاجة إلى دراسة مواطن الضعف و البحث عن سبل تفعيلها.
. المساهمة في حماية الأمن العمراني و السكاني: يعكس اختيار الموضوع اهتمامنا بالمساهمة في تشخيص مكامن الخلل و إيجاد حلول واقعية و قانونية، تضمن بيئة عمرانية آمنة و تقلل من المخاطر التي تهدد حياة المواطنين، و عليه سنحاول دراسة هذا الموضوع من خلال الإجابة على الإشكالية التالية:
الإشكالية:

هل الآليات القانونية التي أقرها المشرع الجزائري في إطار التوجه نحو إقليم مستدام كافية لحماية البنايات من خطر الإنهيار؟
أو بمعنى آخر:

ما مدى فعالية الآليات القانونية المعتمدة في القانون الجزائري للوقاية من خطر انهيار البنايات، و هل تكفي النصوص القانونية الحالية لضمان حماية الأرواح و الممتلكات في ظل التوسع العمراني و تزايد الكوارث المرتبطة بالبناء ؟

المنهج :

للإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع المعطيات المتعلقة بالموضوع و تفسيرها، إضافة إلى الإستعانة بالمنهج التحليلي الذي مكّن من دراسة النصوص القانونية و التنظيمية ذات الصلة و تفكيك محتواها، و ذلك في ضوء الإشكالات الواقعية و النقدية التي تطرحها حماية البنايات من خطر الإنهيار.

خطة البحث:

سعيًا لمعالجة الإشكالية بشكل شامل، و دراسة مختلف الجوانب المرتبطة بالموضوع ، تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين، يحتوي كل منهما على مبحثين مترابطين، تناولنا في الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البنايات و الوقاية من خطر الإنهيار،

حيث خصص المبحث الأول: لبيان الآليات القانونية التقنية و العمرانية اللازمة لمطابقة
البنائيات و حمايتها من خطر الإنهيار ، بينما تناول المبحث الثاني: التخطيط الإقليمي
المستدام كآلية لوقاية و حماية البنائيات من أخطار الكوارث.

أما الفصل الثاني، فقد خصص لتقرير المسؤولية القانونية كآلية لحماية البنائيات من
خطر الإنهيار، و قد تناول المبحث الأول: الحماية المدنية و الجزائية للبنائيات من خطر
الإنهيار ضد المهندس المعماري و المقاول، و المبحث الثاني: الحماية المدنية و الجزائية
للبنائيات من خطر الإنهيار ضد مالك البناية.

الفصل الأول

الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية
من خطر الإنهيار

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

من بين أهم الأسباب التي أدت إلى تدهور النسيج العمراني في الجزائر و تعريض سلامته للخطر، و زيادة الخسائر البشرية و المادية جرّاء ذلك، يرجع إلى عدم إيجاد تخطيط نوعي يراعي المجالات و اختصاصاتها بهدف تنمية مستدامة و حضرية بمختلف أنواعها و هذا ما أوجب التفكير في آليات التخطيط التي يمكنها أن تهدف إلى ديمومة إقليم متناسق و بأمان أكبر.

بحيث أصبح من الضروري و الأولويات التي تجعل السلطات تتجه نحو هذا الإتجاه و اختيار هذه السياسة من أجل تنمية عمرانية تخضع للأصول و المواصفات التقنية و العمرانية التي تستجيب لها البناءات بغية المحافظة على سلامتها و أمنها ، موازنة بتفعيل نظام أمن عمراني مستدام يسمح بالوقاية من أخطار الكوارث.

و بناء على ما سبق سنقوم في هذا الفصل بدراسة الآليات القانونية التقنية و العمرانية لمطابقة البناءات و حمايتها من خطر الإنهيار (المبحث الأول) ثم نتطرق للتخطيط نحو إقليم مستدام لوقاية البناءات و حمايتها من خطر الإنهيار بفعل أخطار الكوارث (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الآليات القانونية التقنية و العمرانية لمطابقة البناءات لحمايتها من خطر الإنهيار.

لقد أصبح انهيار المباني و تصدعها خلال عملية تشييدها، أو بعد اكتمال هذا التشييد بوقت وجيز ظاهرة تستوجب الوقوف عندها قبل وقوعها، و غالبا ما يأتي ذلك نتيجة لنقص في الدراسات أو لغبن في صناعة مواد البناء أو إهمال في إنجاز المشاريع المعمارية بغرض تحقيق أكبر كسب ممكن من جانب القائمين على ذلك.

و عليه وجب ضرورة وجود نظام قانوني متكامل يضمن مطابقة البناءات المشيدة للمواصفات العامة و الأصول الفنية الواجب مراعاتها في إنجاز المباني.

فلا بد قبل أي إنجاز لبنائية أن تخضع لدراسة تقنية متكاملة (المطلب الأول)، كما ألزم المشرع لذلك ضرورة الحصول على تراخيص قبل الشروع بأي عملية إنشاء أو تعديل (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأصول و المواصفات التقنية لمطابقة البناءات و حمايتها من خطر الإنهيار.

يفرض القانون ضرورة الإلتزام بمطابقة البناءة للأصول و المواصفات التقنية اللازمة لصلابة و متانة البناء من طرف كل شخص له علاقة بالبناء المنجزة ؛ و يقصد بالأصول و المواصفات تلك القواعد التي تنشأ عن تجارب و إعدادات تدريجية تستخلص منها الخبرة. و قد أوجب المشرع الجزائري على مشيدي البناء ، تنفيذ المهام المسندة إليهم طبقا لشروط المتعاقدين و قواعد الفن و أعراف المهنة و ذلك وفق عدة نصوص قانونية، لكن الإشكال يكمن في عدم وجود قواعد و مواصفات جزائية في مجال البناء مجمعة ، يسهل للجميع الإطلاع عليها في أي وقت، و الإرتكاز عليها باعتبارها أصول و مواصفات شاملة في فن البناء.

الفرع الأول: الأصول و المواصفات التقنية قبل تنفيذ الأشغال .

أول أمر يجب القيام به قبل البدء في تنفيذ المشروع هو الإلتزام بتقديم دراسة تقنية شاملة للأرض المراد البناء عليها من خلال فحص التربة و خصائصها فحفا دقيقا و كافيا مما يسمح للمهندسين معرفة إمكانية البناء عليها " أولا"، كما يجب عليه التأكد من خلو هذه الأرض من الموانع التي تحول دون حدوث البناء عليها "ثانيا" ¹.

أولا : الإلتزام بالدراسة التقنية للتربة:

من بين الأسباب المباشرة لانهدار المباني أو تهديدها بذلك، هو التربة المراد إقامة البناء عليها، لذلك وجب القيام بدراسة و فحص هذا العنصر الأساسي من أجل سلامة البناء و أمنه.

أ . المقصود بدراسة التربة :

يقصد بدراسة التربة جميع الأعمال التي لها علاقة باستكشاف الموقع و دراسة التربة و الصخور و المياه الجوفية و تحليل المعلومات و ترجمتها ، من أجل معرفة إمكانية البناء عليها .

فمن خلال هذه الدراسات و الفحوصات نتمكن من معرفة أنواع التربة و تركيباتها بحيث نتمكن من معرفة الأساسات المناسبة للإستخدام ، و تحديد قوة تحمل التربة ، و تحديد أنواع المواد المستخدمة .

و تجدر الإشارة إلى أن الخطأ في نوع التربة و مدى احتوائها على الأملاح ، من شأنه أن يسبب مشاكل عديدة للبناءية، فهناك تربة رملية، و تربة طينية و تربة صخرية و غيرها. و هناك أنواع خطيرة من التربة على المباني مثل : التربة الطينية القابلة للإنتفاخ و هي تتكون من طبقات من الطين و الصلصال، و التربة الإنهيارية و التربة الصخرية هي الأخرى من الأنواع الخطرة على المباني فلا بد من التحقق من نوع الصخور المتكونة منها.

¹ - بطوش كهيبة، إلتزامات المهندس المعماري في مجال البناء ، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، الجزء الثالث ، سنة 2018 ، ص 686 .

ب . كيفية دراسة التربة:

إن أولى الخطوات في هذا المجال هو جمع معلومات نظرية عن الموقع ، و ذلك من خلال التكوينات الأرضية، و أنواع الصخور الموجودة، و التشققات و الحركات الأرضية في الموقع ، مع القيام بالرفوعات المساحية للموقع أو ما يسمى بالرفع الملمتري و كذا مراجعة الخرائط الطبوغرافية و الجيولوجية المتوفرة عن المنطقة ، و التي يمكن الحصول عليها من قبل الجهات المختصة و الإطلاع على أنظمة البناء المستخدمة في المدينة ، و أي دراسات أو معلومات لها علاقة بموضوع الدراسة.

بعدها تأتي المرحلة الأهم و هي استكشاف أو استطلاع الموقع و دراسته حيث يتم زيارة الموقع على الطبيعة، و مقارنة المعلومات التي تم جمعها عنه مع ما يمكن مشاهدته بالعين المجردة، ثم يتم القيام بالعمل حسب التربة أو ما يسمى سبر الغور، عن طريق القيام بعدة حسابات في التربة، و الحسبة هي دراسة موقعية أو مخبرية لعينات من التربة، تؤخذ منها بعد إحداث ثقب طولي أو حفرة في الموقع لعمق معين، يكون الهدف منها التعرف على طبيعة طبقات التربة و مواصفاتها و سمكها و منسوب المياه الجوفية بها.

و بعد الإنتهاء من جميع العمليات الإستكشافية و التحاليل المخبرية و التي يجب أن تتم وفقا للمواصفات و المقاييس المطلوبة، يتم إعداد التقرير النهائي للدراسة، و الذي يتضمن وصفا عاما للموقع جغرافيا و جيولوجيا، و وصفا للتربة السطحية مع مخطط عام للموقع، يوضح قطعة الأرض، و موقع البناء المقترح داخل القطعة ، و يتضمن التقرير على جميع التفاصيل و الآليات و كل النتائج و الفحوصات المخبرية و ما يتعلق بها.

ج . الأطراف الملزمة قانونا بدراسة التربة من الناحية التقنية:

يلتزم المهندس المعماري قبل البدء في تنفيذ المشروع بتقديم دراسة أولية للمشروع ثم تقديم دراسة إجمالية و نهائية له، إذ أن وضع تصاميم البناء من أولى مهام المهندسين المعماريين و يقتضي في ذلك وضع الخرائط و الرسومات و نماذج و مقاييسات ، و كل هذه الأعمال لا يمكنه القيام بها على أكمل وجه دون رجوعه إلى المهندس المدني الذي يتولى القيام بمهمة دراسة التربة التي تعتبر من أولى مهام وظيفته لما لديه من خبرة فنية في هذا المجال ، و ما يملكه من عناصر تقديرية لأهمية البناء المراد إنشائه و مدى استجابة خصائص التربة له، فالمهندس المدني يقدم للمهندس المعماري دراسة كاملة

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

و دقيقة للتربة و خصائصها ليعرف أي المواد الأنسب لتنفيذها و مقدار الكميات التي يحتاجها في التنفيذ.

و نظرا لما لهذه الدراسة من أهمية، فقد ألزم المشرع الجزائري كل من المهندس المعماري و المدني من وجوب إعداد محضر معاينة هشاشة الموقع¹، يحرر وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 24-247 المعدل و المتمم للمرسوم 15-19.

ثانيا : الإلتزام بجودة التصميمات و الدراسات الهندسية و مطابقتها :

تنطلق عملية التصميم المعماري من خلال القيام برسم بياني يتعرض بعد ذلك للعديد من التعديلات و المراجعات التي تنتج عن الحوار المستمر بين المصمم و رب العمل ، و هو عبارة عن مجسم بمقياس 1/100 إلى 1/500 حسب المشروع، يبين الجانب المعماري المقترح.

و وفق المرسوم التنفيذي رقم 15-19² المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها فإن هذه التصميمات و الدراسات هي عبارة عن وثائق تقنية تتضمن ما يلي:

- .رسومات بيانية تتضمن بعض البيانات .
- .دراسات هندسية تتضمن وثائق و تصاميم .

و تجدر الإشارة بأن هذا التصميم هو ناتج عن عقد بين المهندس و رب العمل الذي يلتزم بمطابقة هذا التصميم للشروط المتفق عليها في العقد وفق الأصول و المواصفات التقنية و الفنية في إعداد التصاميم و الدراسات الهندسية.

و بين أيضا المرسوم السابق الذكر 15-19 التفاصيل الخاصة بدراسات الهندسة المدنية الواجب توفرها في التصاميم .

بعد إتمام إنجاز الدراسات و التصميمات الهندسية فلا بد من مطابقتها للأصول و المواصفات التقنية وفقا لقواعد الفن و أصول الهندسة و أعرافها و كذا المواصفات الجزائرية في مجال التصميم و كل ما يتعلق بمتطلبات جودة التصميم .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 24-247 المؤرخ في 23 جويلية 2024 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 51 ، الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2024.

² - المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 07 ، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

فيعتبر المهندس المصمم مخلا بالتزاماته في حال ما خرج عن ما نص عليه القانون و أعراف المهنة التي تحدد المواصفات و القياسات و الدراسات اللازمة لذلك. و بالرجوع للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، فإن التصميمات المتعلقة بمشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء، لا تنجز إلا من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد إدارة المشروع¹، و هذا بهدف ضمان مطابقة التصميم للأصول الفنية و المواصفات القياسية اللازمة، عن طريق إجبارية إعداد تصميمات البناء من طرف مهنيين مختصين في هذا المجال.

الفرع الثاني: الأصول و المواصفات التقنية أثناء تنفيذ الأشغال :

بعد التأكد من صلاحية تربة موقع البناء و بعد إعداد التصاميم الهندسية و الدراسات الدقيقة التي سيتم على أساسها إنجاز البناء فلا بد من التحقق من صلاحية مواد البناء المراد استخدامها و مدى مطابقتها للمقاييس المقررة، و وجوب تنفيذ الأشغال بما يوافق التصاميم المعدة مسبقا.

أولا : التحقق من مطابقة مواد البناء و صلاحيتها للإستخدام:

و هنا يجب معرفة مواد البناء المطابقة ثم معرفة الأطراف التي يقع على عاتقها الإلتزام بالتحقق من مطابقة مواد البناء هذه .

أ . المقصود بمواد البناء المطابقة :

سلامة البناء و متانته ، تتطلب جودة مواد البناء ، و مدى خلوها من العيوب فقد تكون هذه المواد أحيانا سببا في الإنهيار سواء كان كليا أو جزئيا، و في حالة ما إذا كانت غير صالحة أو مخالفة لما أعدت له، و هنا تبرز أهمية التقييس² لهذه المواد و التأكد من خصائصها من حيث المواصفات و الجودة و الأداء.

¹ - أنظر المادة 55 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 ، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

² - يقصد بالتقييس la normalisation ذلك النشاط الخاص المتعلق بوضع أحكام ذات استعمال موحد و متكرر في مواجهة مشاكل حقيقية أو محتملة ، يكون الغرض منها تحقيق الدرجة المثلى من التنظيم في إطار معين ، و يقدم وثائق مرجعية تحتوي على حلول لمشاكل تقنية و تجارية ، تخص المنتجات و السلع و الخدمات التي تطرح بصفة متكررة ، أنظر : المادة 02 من القانون 04-04 المؤرخ في 23 جوان 2004 المتعلق بالتقييس ، الجريدة الرسمية العدد 41 ، الصادرة بتاريخ 27 جوان 2004 .

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناء والوقاية من خطر الإنهيار.

و يتم الإشهاد على مطابقة مواد البناء للوائح الفنية و المواصفات ، و يجسد كذلك بواسطة وضع علامة المطابقة على المادة¹.

و هناك العديد من المواد التي يمكن أن يتسبب عدم مطابقتها في انهيار المباني أهمها يتمثل في الخرسانة، بالإضافة إلى الحديد و الآجر و الجبس.

1 مطابقة الخرسانة:

مطابقة الخرسانة هي عملية التحقق من أن الخلطة الخرسانية (الإسمنت و الماء، و كذا الركام الذي يشمل الرمل و الحصى) تطابق المواصفات التقنية المطلوبة في المشروع من حيث الجودة و المتانة و الخصائص الفيزيائية و الكيميائية، و تختلف نسب مكونات الإسمنت باختلاف البناء المراد إنشاؤه.

و لقد حدد المشرع مجموعة من المواصفات التي تنقيد بها هذه المادة، وفق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04 جوان 2023 المتعلق بالمواصفات التقنية و قواعد المطابقة² ، و تعتمد قوة الخرسانة على الركام المستعمل الذي يشمل الرمل و الحصى ، لذا وجب أن تكون قوة احتماله أكبر من ضعف قوة الخرسانة النهائية و ذلك تقاديا لانكسار الخرسانة نتيجة ضعف الركام، لما له من دور مهم في الحفاظ على المنشأ الخرساني من التفتت و الإنهيار. دون أن ننسى ماء الخلط إذ يعد من أهم و أخطر عناصر الخرسانة ، و ذلك لارتباطه بالإسمنت ، حيث يقوم بإماهته مكونا عجينة الإسمنت، التي تعمل على تماسك الحصى و الرمل.

2. مطابقة الحديد و الآجر و الجبس:

بالنسبة لحديد النسيج فهو يستعمل لمقاومة الشد الحاصل في العناصر الإنشائية نتيجة للأعمال التي تؤثر عليها، و هي تتمثل في كل من:
الأحمال الدائمة و الأحمال الديناميكية ، و كذا الأحمال المناخية و تسمى هذه الأحمال جميعا الأفعال المباشرة، و هي تختلف عن الأفعال غير المباشرة و التي يقصد بها تلك القوى الناجمة عن تغير درجات الحرارة.

1 - أنظر المادة 19 من القانون رقم 04-04 المتعلق بالتقييس ، السابق الذكر .

2 - المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 4 جوان 2023 ، يحدد المواصفات التقنية و القواعد المطبقة على الإسمنت ، الجريدة الرسمية العدد 40 ، لسنة 2023.

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

و بالنسبة للأجور أو ما يسمى بالطوب الناري، فهو يستخدم عادة في بناء الجدران سواء الداخلية منها أو الخارجية و ينبغي هو الآخر أن يتوفر على المواصفات القياسية المقررة في هذا الشأن.

أما الجبس فكثيرا ما يستخدم في تلبس الجدران، غير أن الخطورة الناجمة عن انهياره تتمثل عند استخدامه في الأعمال المتعلقة بالسقف لاسيما عندما تصل سماكة هذه الأعمال إلى قياسات مرتفعة، مما يؤدي لأضرار بليغة عند انهياره، و لذا يجب أن يكون مطابقا للمواصفات القياسية المعتمدة .

ب . الأطراف الملزمة قانونا بالتحقق من مطابقة مواد البناء و صلاحيتها:

الأطراف الملزمة قانونا و بصفة أساسية هي المقاول و المهندس المشرف على التنفيذ و ذلك بالنظر لعلاقتهما المباشرة بتنفيذ الأشغال بواسطة هذه المواد، و بالتالي فهما ملزمان بالتحقق من خلو مواد البناء قبل استعمالها، من أي عيب شابها في أي مرحلة من مراحل إنتاجها إلى غاية اللحظة الأخيرة التي تسبق استخدامها في البناء، بحيث يتمثل التزامهما في فحص هذه المواد، وفقا لما تمليه قواعد و أصول المهنة و عدم استعمال المواد المعيبة.

ثانيا : الإلتزام بالمطابقة في تنفيذ الأشغال و الإشراف عليها:

بعد التحقق من مطابقة مواد البناء و يجب على منفذ الأشغال إنشاء المبنى الذي تم الإلتفاق بشأنه، و يتضمن هذا الإلتزام القيام بأشغال المطابقة للمواصفات الفنية و أصول المهنة و أعرفها غير أن هذا لا يكفي لضمان سلامة المباني المنجزة حيث يجب تنفيذ الأشغال طبقا للشروط و المواصفات المقررة التي تم الإلتفاق عليها لمقاييس معينة.

كما يجب على منفذ الأشغال ضرورة التقيد بالتصميمات المقدمة إليه من المهندس المصمم من أجل إخراج ما هو في التصميم إلى الوجود في شكل مبنى متكامل بعدما كان مجرد رسم.

كما أن الإلتزام بالإشراف على التنفيذ يوجب عليه ضمان السير الطبيعي للأعمال المطلوب إنجازها في الوقت المناسب من خلال توجيه العمال و تقديم التوضيحات و الإرشادات و التنسيق فيما بينهم، خاصة في حالة وجود عدة مقاولين من ذوي تخصصات مختلفة، و كذلك الإجابة على تساؤلات رب العمل و المقاول المتعلقة بالناحية الفنية، و وضع الخطط التفصيلية تحت يد المقاول و غيرها .

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

و لقد نصت المادة 564¹ من القانون المدني الجزائري على الأطراف الملزمة قانونا بتنفيذ أشغال المطابقة و الإشراف عليها، فهي من اختصاص المقاول كما له أن يوكل التنفيذ لمقاول فرعي.

لا يمنع المشرع الجزائري أن يكون المهندس المشرف على التنفيذ هو نفسه الذي وضع تصميمات المشروع، و لكن إذا كان المهندس المعماري أو مكتب الدراسات الذي وضع التصميم تابعا للمقاول المكلف بتنفيذ المشروع ، فيجب على رب العمل في هذه الحالة تعيين مهندس آخر أو مكتب دراسات مستقل ليقوم على مهام الإشراف على التنفيذ².

الفرع الثالث: الأصول و المواصفات التقنية اللازمة بعد تنفيذ الأشغال :

بعد الإنتهاء من تنفيذ الأشغال و تسليم المشروع مطابقا للتصميمات و المواصفات يصبح المبنى جاهزا للإستعمال، و بعد مضي زمن على استعماله و تأثره بجملة من التغيرات ، التي تفرض علينا القيام ببعض أعمال الصيانة الضرورية لإعادته إلى حالته الطبيعية و في حال المماثلة و الإهمال في الصيانة الواجبة ، فيصبح التشقق هداما و التصدع انهيارا فالترميم و الصيانة يجب أن تكون في الوقت المناسب.

أولا : الإلتزام بصيانة البناءات:

الصيانة عبارة عن عمل أو مجموعة من الأعمال الفنية التي تهدف إلى تحديد الأعطال و معالجتها، و الصيانة نوعان الصيانة الوقائية و العلاجية . فالصيانة الوقائية هي ذلك الفحص الوقائي للمبنى و عناصره، و تهدف إلى السيطرة على التلف و منعه أو الحد من ظهوره ، و يتم ذلك بتتبع البناية و فحصها الدوري قبل اللجوء للترميم، أما الصيانة العلاجية فيقصد بها القيام بإصلاح الخلل و العيوب التي تظهر في عناصر المبنى و مكوناته، و ذلك في شكل صيانة مخططة ، بحيث تنظم أعمالها و تنفذ بناء على دراسة مسبقة

1 - أنظر المادة 564 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 78 ، لسنة 1975 ، المعدل و المتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، الجريدة الرسمية العدد 31 ، لسنة 2007 .

2 - أنظر المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 ، المعدل و المتمم المتضمن كفايات ممارسة الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 43 ، الصادرة بتاريخ 26 أكتوبر 1988.

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

و رقابة محكمة من مرحلة التشخيص الجيد للخلل و التلف الذي يعترئها ، بعد ذلك مرحلة الإصلاح، و هو التدخل النهائي و المحدد للصيانة العلاجية. و يجب مراعاة عنصر الإستدامة في هذه الإصلاحات العلاجية فلا يمكن أن تكون مجرد عمليات مؤقتة ، فبمجرد ما ينتهي مفعول الصيانة يعود الأمر إلى حالته أو أسوء. و مجال الصيانة العلاجية يشمل الترميم ، الإصلاح ، التدعيم ، التجديد ،إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة. و هي الأعمال التي عرّفها القانون 04-11¹ المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ثانيا: الإلتزام بعدم إساءة استخدام البناءات على نحو يهدد سلامتها:

يتضمن هذا الإلتزام بعدم إجراء تعديلات خطيرة على البناية سواء عن طريق الإضافة أو الزيادة، أو عن طريق الحذف و الإزالة، كسد بعض النوافذ التي كانت تعتبر مداخل لتهوية المنزل، و تغيير بعض الأبواب، و تهديم بعض الجدران الداخلية من أجل التوسعة. كما يتضمن الإلتزام أيضا بعدم استعمال البناية لغير الغرض المخصص لها، إذ أن كثيرا من التشققات و الإنهيارات في المباني تحدث نتيجة لاستعمال المنشأ لغير الغرض المصمم من أجله²، فبنايات خصصت كوحدة سكنية لا يمكن استخدامها كمركز تجاري أو صالة عرض مثلا ، فأعمدة بناء سكني لا تتحمل التفاوت في الأحمال المفروضة عليها. ثالثا: الأطراف الملزمة قانونا بصيانة البناءات و ضمان استخدامها الآمن:

يفرض القانون على بعض الأطراف الإلتزام بصيانة البناءات، و ضمان استخدامها الآمن، سواء تعلق الأمر بملاك البناءات أو شاغليها كالمستأجر أو بمقاولي و مهندسي البناء الذين يتدخلون في أشغال الصيانة .

إن الجزء الأكبر من الإلتزام بصيانة البناية و عدم إساءة استخدامها، يقع على عاتق مالك هذه البناية ، فبعد استلام البناء تنتقل إلى المالك المسؤولية القانونية عن سلامة البناية.

¹ - أنظر القانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 14 ، لسنة 2011.

² - إبراهيم محمد عبد الله، علاج و صيانة المباني ، الطبعة الأولى ، دار الوفاء للطباعة و النشر، الإسكندرية، مصر، 2012، ص 285.

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

و لا ينفرد المالك باستعمال البناية فقد يستعملها المستأجر ، إذ نص المشرع الجزائري في المادة 495 من القانون المدني بأنه: " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة و أن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي، و هو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتقاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا".

ففي حال ما كان تلف أو هدم للعين المؤجرة بسبب المستأجر فهو من يتولى صيانتها إلا إذا أثبت العكس، و يجب على المستأجر إثبات حسن النية في ذلك بحيث يقوم بالصيانة و ترميم ما وجب ترميمه.

و إضافة إلى ذلك يلتزم صاحب حق الإنتقاع الوارد على البناية بالمحافظة عليها كذلك و صيانتها ، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 848 من القانون المدني الجزائري على أنه: " يلزم المنتفع أثناء انتقاعه بكل ما يعرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة، و بكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة ".

المطلب الثاني: الآليات القانونية العمرانية لمطابقة البناءات و حمايتها من خطر الإنهيار.

نظم المشرع الجزائري مجال التعمير و البناء من خلال فرض رخص إدارية مسبقة ، لضمان احترام قواعد البناء و التخطيط العمراني، و حماية السلامة العامة . فأوجب الحصول على رخصة التجزئة قبل تقسيم الأرض الشاغرة، (الفرع الأول) و رخصة البناء قبل الشروع في التشييد (الفرع الثاني)، كما فرض رقابة بعدية تلزم بالحصول على شهادة المطابقة قبل استغلال البناية للتأكد من الإلتزام بالأصول و المواصفات التقنية اللازمة و معايير السلامة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: رخصة التجزئة كآلية قانونية لمطابقة البناءات للمواصفات التقنية.

تعد رخصة التجزئة من بين القرارات الإدارية و الرخص العمرانية المنصوص عليها في أحكام القانون رقم 90-29¹ المتعلق بالتهيئة و التعمير، و تكتسي أهمية كبيرة في استغلال المجال العمراني، بما يتماشى مع مقتضيات التخطيط العمراني السليم و الأمن .

¹ - المادتين 57 و 58 من القانون رقم 90-29 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، السابق الذكر .

أولاً : تعريف رخصة التجزئة:

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹ المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفاً لرخصة التجزئة ، رغم أنه عرفها في القانون السابق الملغى رقم 82-02² في المادة 24 التي تنص على:

" تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها"³.

كما نصت المادة 57 من القانون رقم 90-29 على أنه : " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها".

في حين أن المادة 2 من القانون 08-15⁴ جاء فيها أن التجزئة هي : " القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".

و تطرق المرسوم التنفيذي رقم 15-19 إلى رخصة التجزئة في المادة 07 منه على أنها:" كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية " .

من خلال التعاريف السابقة ، يمكن استخلاص أن رخصة التجزئة تعد وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري تمنح للشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يملك أرضاً غير مبنية، و يرغب في تقسيمها إلى قطعتين فأكثر، سواء بهدف البيع أو الإيجار.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، السابق الذكر .

2 - القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فيفري 1982 ، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء ، الجريدة الرسمية العدد 06 ، الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1982.

3 - جمال دوبي بونوة، الأحكام القانونية و التنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في تشريعات التعمير و البناء الجزائري ، مجلة التعمير و البناء ، المجلد 02، العدد 04 ، ديسمبر 2018 ، ص 61.

4 - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008 .

ثانيا : نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

تشتتر رخصة التجزئة على أشخاص محددين قانونا (النطاق الشخصي) للقيام بأشغال معينة تدخل ضمن عملية التجزئة (النطاق الموضوعي) طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

أ . النطاق الشخصي:

يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل مالك العقار كأصل عام، و يجوز أيضا تقديمه من طرف الوكيل، و يعتبر مالكا كل من تثبت ملكيته للعقار المراد تقسيمه بطريقة من طرق اكتساب الملكية العقارية المنصوص عليها قانونا ، و المشهر لدى المحافظة العقارية¹.

ب . النطاق الموضوعي:

يشترط لكل عملية تجزئة خاضعة للترخيص أن يكون الغرض منها إنشاء بناء فوق الأرض المجزأة، و أن تكون هذه الأخيرة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثائق التعمير التي تحل محل ذلك، و هذا ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

كما نص المشرع الجزائري صراحة على عدم خضوع القطاعات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و الهياكل القاعدية لشرط الحصول على رخصة التجزئة طبقا لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19².

ثالثا : إجراءات إعداد رخصة التجزئة و تسليمها:

تتطلب عملية الحصول على رخصة التجزئة اتباع جملة من الإجراءات القانونية التي نظمها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم ، سنتناولها كالاتي :

أ . ملف رخصة التجزئة:

يقوم المالك أو موكله بتقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة لملكيته، مرفقا بملف تقني شامل³، يتضمن وثائق و تصاميم تحدد موقع القطعة الأرضية لتفادي المناطق الخطرة،

¹ - قماري نضرة بن ددوش ، واضح فاطمة ، الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة و آليات الرقابة عليها ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الثالث ، سبتمبر 2017 ، ص 235.

² - أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السابق الذكر.

³ - أنظر المادة 9 من نفس المرسوم .

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

بالإضافة الى مذكرتين : الأولى تتعلق بالتدابير الوقائية من مختلف الأضرار التي تمس الصحة العمومية و الزراعية و البيئية، و مذكرة ثانية توضح مختلف أشكال شغل الأرض و طبيعة الإرتفاقات و الأضرار المحتملة و دراسة التأثير في البيئة، و دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد، أما الملف البياني و التقني، فيتم إعداده من طرف مكتب دراسات الهندسة المعمارية أو التعمير، و يؤشر عليه مهندس معماري و مهندس مسح الأراضي¹، و يرسل الطلب، في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود القطعة الأرضية، مقابل وصل استلام الطلب في نفس اليوم.

و قد تستوجب دراسة الملف إجراء تحقيق عمومي حول عملية التجزئة للتأكد من مدى مطابقتها لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو للقواعد العامة للتهيئة و التعمير².

ب . الجهة المختصة بدراسة ملف رخصة التجزئة:

يؤول الإختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة للشباك الوحيد على مستوى البلدية³، عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و هذا في حالتين:

. حالة وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.
. جميع الحالات التي تخرج عن اختصاص الوالي أو الوالي المنتدب.

أما إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي، فيؤول الإختصاص في دراسة ملف طلب الرخصة للشباك الوحيد للولاية، وفقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 ، و يكون هذا في ثلاث حالات محددة تتمثل في:

1 - خالد بوصفصاف ، الآليات القانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية الكبرى و تسيير الكوارث في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عام، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2، 2018-2019، ص 141.

2 - أنظر المادتين 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السابق الذكر.

3 - أنظر المادة 14 ، المرسوم نفسه .

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

. المشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها و حجمها و نطاقها.
. المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز
مرحلة التحقيق العمومي.

. المشاريع الإستثمارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية¹.

في حين يؤول الإختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة للشباك الوحيد
للمقاطعة الإدارية عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي المنتدب بالنسبة
للولايات التي تم استحداث مقاطعات إدارية فيها و ذلك في حالتين:

. المشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها و حجمها و نطاقها.
. المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز
مرحلة التحقيق العمومي².

و تخضع كل عملية عقارية على قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة إلى
تسليم شهادة قابلية الإستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و يشترط تقديمها
أثناء كل عملية عقارية على القطع الأرضية، و يجب أن تبلغ في أجل شهر واحد ابتداء
من تاريخ إيداع الطلب³.

كما يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الإستغلال الذي لم يرضه
الرد المبلغ به أو في حالة عدم الرد في الآجال المطلوبة أن يرفع طعنا إداريا لدى الولاية

1 - نلاحظ أن المشرع الجزائري خول سلطة إصدار قرار التجزئة إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو
الوالي المنتدب مستثنيا و مستبعدا بذلك الوزير المكلف بالعمران، بموجب المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم
20-341 .

2 - أنظر المادة 15 ، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدلة بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم
20-341. المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود
التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 71 ، الصادرة في 02 ديسمبر 2020.

3 - أنظر المادة 32 المعدلة ، المرسوم نفسه.

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

أو المقاطعة الإدارية، و التي عليها الرد في مدة 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن ، و له أن يرفع دعوى قضائية لإلغاء القرار¹.

على ضوء كل ما سبق، لاحظنا أن المشرع الجزائري أولى أهمية بالغة لرخصة التجزئة لأن التجزئة هي الحاضنة للنسيج العمراني، و هي وسيلة لتحقيق التهيئة المتناسقة و حماية البناءات من جهة و ضمان التنمية المستدامة من جهة أخرى .

و تعد رخصة التجزئة أداة رقابية تنظيمية و قانونية تمكّن السلطات المختصة من مراقبة و ضبط عمليات تقسيم الأراضي للبناء، بما يضمن احترام الأصول و المواصفات الفنية و الأمنية، و تعتبر أيضا آلية وقائية تهدف إلى الحد من أخطار الكوارث كالزلازل و الإنزلاقات الأرضية، و الفيضانات و السيول، و ذلك بفرض شروط تقنية و مخططات هندسية تراعي موقع الأرض و طبيعة التربة، و معايير السلامة و الوقاية ، مما يعزز صمود البناءات و صلابتها و التقليل من الأضرار المادية و البشرية المحتملة.

علاوة على ذلك فإن رفض منح رخصة التجزئة، يعد إجراء فعالا لمنع التوسع العمراني العشوائي الخطير، في المناطق غير المهيأة، مما يسهم في تقليل هشاشة البنية التحتية و حماية الأرواح و الممتلكات من المخاطر المحتملة.

الفرع الثاني: رخصة البناء كآلية قانونية لمطابقة البناءات للمواصفات التقنية:

تعد رخصة البناء من أقدم القيود التي فرضت على حق الملكية كونها أداة للضبط الإداري، تهدف إلى ضمان احترام الأصول الفنية و المواصفات العامة في تشييد المباني، بما يحقق المصلحة العامة، و يشترط المشرع الجزائري توفر شروط فنية و عمرانية محددة لمنحها.

و عليه سنتطرق إلى تعريف رخصة البناء، نطاق تطبيقها ، إجراءات إعدادها و تسليمها.

أولا : تعريف رخصة البناء :

هي عبارة عن ترخيص إداري يشترط لتشييد أو إنجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه جدران الإحاطة أو تعديل بناية يتعلق بالمظهر الخارجي².

¹ - أنظر المادة 31 المعدلة من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق الذكر.

² - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية ، دون طبعة، دار هومة ، الجزائر، 2004، ص 91 .

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

عرّفتها المادة 52 من القانون 90-29 على أنها: "رخصة تشترط في حالة تشييد البناءات الجديدة مهما يكن استعمالها، و لتمديد البناءات الموجودة ، و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

كما حددت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 الأعمال التي تدخل ضمن عملية البناء و تتطلب استصدار رخصة البناء¹.

و يمكن تعريف رخصة البناء بأنها وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، من قبل سلطة مختصة تمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي يثبت صفته كمالك أو حائز قانوني للعقار و ذلك بعد تقديم ملف مستوف لكافة الشروط و الوثائق المنصوص عليها قانونا.

ثانيا : نطاق تطبيق رخصة البناء :

باستقراء المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، فإن الحصول على رخصة البناء يعد إلزاميا للقيام ببعض الأعمال دون غيرها، مثل إنشاء المباني الجديدة و كل ما يتعلق بوضع الأساسات و بناء الأسوار و الهيكل العام، شريطة أن يكون البناء متصلا بالأرض و مكونا من مواد متماسكة، و كذلك أعمال التعديل على المباني القائمة، مثل التمديد الأفقي و العمودي، و تغيير الحيطان أو الواجهات، لما قد تمثله من خطر على السلامة أو تشويه للمظهر العمراني، إضافة إلى إنجاز الجدران لأغراض التدعيم أو التسييج، و تغيير استعمال المبنى أو شبكاته العابرة للملكية.

و يشترط الحصول على رخصة بناء في كل هذه الحالات حفاظا على السلامة العامة و الإنسجام العمراني، مع استثناء الأعمال ذات الطابع العسكري أو الإستراتيجي المرتبطة بالدفاع الوطني .

ثالثا : إجراءات إعداد رخصة البناء و تسليمها :

يشترط اتباع إجراءات قانونية للحصول على رخصة البناء، تبدأ بتقديم طلب أمام الجهة المختصة بمنح الرخصة، يليه دراسة الطلب و البث فيه .

¹ - أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق الذكر .

1. تقديم طلب الحصول على رخصة البناء :

ربطت المادة 50 من القانون رقم 90-29¹ حق البناء بملكية الأرض، و يمنع البناء بدون رخصة تحت طائلة عدم شرعية البناء، و يجب تقديم الطلب و التوقيع عليه من قبل المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ، و يرفق الطلب بملف إداري و ملف تقني، وفق المرسوم التنفيذي رقم² 15-19 ، و أضاف المرسوم التنفيذي الجديد رقم 24-247³ وثائق جديدة للملف تشمل تصاميم الهياكل على السلم المناسب ، مؤشرة عليها إجباريا من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة بالنسبة للبناءات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو التي تستقبل الجمهور، و كذا محضر معاينة هشاشة الموقع من طرف المهندسان المعماري و المدني.

كما يجب أن يتضمن الملف التقني للمشاريع الخطرة على المحيط المباشر لها، دراسة الإستقرار لموقع التوطيد و المنشآت المجاورة ، بناء على دراسة التربة، و مؤشرة عليها من طرف الهيئة الوطنية للرقابة المعنية المؤهلة، إضافة إلى بيان وصفي لمنهجية الأشغال ، مقيد بجدول زمني لمختلف مراحل الأشغال المعنية.

و يسعى المشرع بإضافة هذه الوثائق للملف التقني إلى تعزيز معايير الجودة و السلامة الهيكلية للبناءات و توافقها مع شروط الأمان و الإستدامة لضمان حماية المواطنين . و تجدر الإشارة إلى أنه لم يكن يلزم طالب الرخصة باتخاذ تدابير لمواجهة الأخطار المعرضة لها قطعة الأرض، كما تعفى البناءات الفردية من الإستعانة بمهندس معماري، لكن زلزال بومرداس سنة 2003 دفع إلى إصلاحات⁴ شاملة، مثل إدراج دراسات مضادة للزلازل و الإنزلاقات الأرضية و الفيضانات ضمن شروط رخصة البناء⁵ .

1 - أنظر المادة 50 من القانون رقم 90-29 ، السابق الذكر .

2 - أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السابق الذكر .

3 - أنظر المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 24-247 ، المعدلة للمادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السابق الذكر .

4 - أنظر تعديل المادة 55 من القانون رقم 90-29 بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، الجريدة الرسمية عدد 51 ، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004 .

5 - خالد بوصفصاف، الآليات القانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية الكبرى و تسيير الكوارث في الجزائر، المرجع السابق ، ص 138.

2. دراسة الطلب :

يرسل طلب رخصة البناء مع الملف في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع السكنات الفردية، و في ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، وفق المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم ، بعدها يتم تحضير الطلب، و يشترط أن يراعي مشروع البناء مطابقة مخطط شغل الأراضي، أو التوجيهات العمرانية المعمول بها، إضافة إلى موقع البناء و نوعها و محل إنشائها و خدماتها و حجمها، و مظهرها العام، و تناسبها مع المكان، مع الإلتزام بقواعد الأمن و النظافة و البناء و الفن الجمالي ، و حماية البيئة و المحافظة على الإقتصاد الفلاحي¹.

ثم تستشار الجهات المعنية المنصوص عليها في الفقرة 3 من المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم المذكور أعلاه عند الإقتضاء و إذا لم ترد خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ استلام طلب الرأي ، يعتبر ذلك بمثابة موافقة ضمنية، بعد توجيهه تذكير خلال 48 ساعة للمشاريع الصناعية أو التي تتطلب مراعاة ضوابط الأمن .

تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، و يفصل فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 15 يوما التي تلي تاريخ إيداعه، إذا كان تسليم الرخصة من اختصاصه²، أما إذا كان من اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، فيرسل الملف في سبع (07) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية أو المقاطعة الإدارية ، قصد إبداء رأي مطابق، و ذلك في أجل الثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب³، و يفصل فيه من طرف الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه المدير المنتدب المكلف بالتعمير أو ممثله في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الملف⁴.

1 - أنظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم ، السابق الذكر .

2 - أنظر المادة 48 ، المرسوم نفسه .

3 - أنظر المادة 49 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدلة بموجب المرسوم 20-342 ، السابق الذكر .

4 - أنظر المادة 49 الفقرة الثانية المعدلة ، المرسوم نفسه .

3. إصدار قرار رخصة البناء:

بعد دراسة الملف و التحقيق فيه، تصدر الجهة المختصة قرارا بالموافقة أو بالرفض.

أ. قرار منح الرخصة:

يصدر قرار منح رخصة البناء عند استيفاء جميع الشروط المطلوبة، و يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغه إلى صاحب الطلب في جميع الحالات ، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ، مرفقا بنسخة من الملف تتضمن التصاميم المعمارية المؤشرة من طرف عدد من المصالح و المديريات المحددة قانونا¹.

ب. قرار رفض منح الرخصة:

استنادا للمادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم فإنه لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به مطابقا لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقا لوثيقة تحل محله، أو لرخصة التجزئة و الأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة ، كما تجدر الإشارة إلى أن المادة 3 من المرسوم 91-175 قد جاء فيها مايلي: "لا تمنح الرخصة إذا كانت الأرضية المعدة للبناء معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات و الانجراف و انخفاض التربة و انزلاقها و للزلازل و الجرف"².

الفرع الثالث: شهادة المطابقة كآلية قانونية لمطابقة البناءات للمواصفات التقنية:

تعتبر شهادة المطابقة تنويجا لقرار رخصة البناء، و تمكين صاحب الرخصة باستغلال البناء بعد إتمامه فيما شيد له، و هي أداة رقابية أساسية تمكن الإدارة من التحقق عمليا من احترام شروط الرخصة، حيث تمثل رخصة البناء الجانب النظري لتحقيق مطابقة البناءات، بينما تمثل شهادة المطابقة الجانب العملي و الفعلي لها³.

¹ - أنظر المادة 55 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السابق الذكر.

² - أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، الجريدة الرسمية العدد 26 ، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991.

³ - لمين لعريض ، الآليات القانونية لحماية البناءات من خطر الإنهيار في الجزائر، المرجع السابق ، ص.ص، 182 .

أولاً : تعريف شهادة المطابقة :

نص المشرع الجزائري على شهادة المطابقة في المادتين 56 و 75 من قانون 29-90 السالف الذكر، و كذا المواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم، حيث تنص المادة 75 من القانون 29-90 على أنه : " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي ."

و تعتبر شهادة المطابقة وسيلة من وسائل الرقابة البعدية ، تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ، وفقا لبنود و أحكام رخصة البناء و يرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء .

ثانيا : مجال تطبيق شهادة المطابقة:

من خلال نص المادة 75 من القانون 29-90 ، و كذا أحكام قانون رقم 08-15¹ المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، يتحدد نطاق تطبيق شهادة المطابقة في مراقبة الجهة الإدارية المختصة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة، و ذلك من خلال لجنة مختصة بالمعاينة، كما تراقب أيضا مطابقة البناءات المنجزة لأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء وفقا لقانون التهيئة و التعمير² .

و تطبيقا لنص المادة 10 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر ، فإنه يمنع شغل أي بناية دون شهادة المطابقة التي تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمؤسسات الخطرة أو غير الصحية، و يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه البناءات التالية:

1. البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء .

¹ - المادة 32 من القانون رقم 08-15 ، السابق الذكر .

² - عربي باي يزيد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق ، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق جامعة الحاج لخضر ، باتنة، السنة الجامعة 2014-2015 ، ص 231 .

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناء والوقاية من خطر الإنهيار.

2. البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

3. البناءات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء .

4. البناءات غير المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

و أقر القانون 08-15 أربعة تراخيص تعميم مستحدثة و هي : شهادة المطابقة ، رخصة إتمام الإنجاز، رخصة إتمام على سبيل التسوية ، رخصة بناء على سبيل التسوية، و يستثنى من المطابقة البناءات المشيدة بعد صدور القانون، بالإضافة إلى تلك المشيدة على أراضي محمية أو مخصصة كارتفاقات أو التي تمس بالبيئة و المناظر العامة، أو تقع في مناطق غير قابلة للبناء حسب الدراسات التقنية، و كذلك البناءات التي تمثل خرقا للأمن و التي تتعارض مع مشاريع المنفعة العامة أو تعيقها¹.

و بعد صدور المرسوم التنفيذي الجديد رقم 22-55 و الذي جاء في إطار الإلتزامات التي تعهدت بها الحكومة للتكفل بالبناءات المنجزة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، و تنفيذًا للمادة 113 من قانون المالية لسنة 2017²، و يتعلق باحترام قواعد التعمير و معايير البناء و الأمن لضمان استقرار المشاريع العمرانية، خاصة في المناطق الزلزالية، و تحدد المادة الثالثة منه البناءات الخاضعة لأحكامه و هي كالتالي:

1. البناءات المتممة غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة ، و تكون محل تسليم شهادة مطابقة على سبيل التسوية .

2. البناءات في طور الإنجاز ، و غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة و تكون

¹ - عبد الغني شلوش ، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني ، إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و 18 فيفري 2013 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، سبتمبر 2013، ص 29 .

² - مرسوم تنفيذي رقم 22-55 ، مؤرخ في 2 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، الجريدة الرسمية عدد 9 ، صادرة في 3 فيفري 2022 .

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناء والوقاية من خطر الإنهيار.

محل تسليم رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية¹.

و يشمل المرسوم الجديد البناءات المشيدة برخصة بناء، لكنها مخالفة لأحكامها، بهدف تسوية و ضعيتها قانونيا عبر شروط و إجراءات محددة²، و يطبق هذا المرسوم على البناءات الموجودة قبل 3 فيفري 2022، بما فيها البناءات الموجودة قبل سنة 2008، ليحل محل أحكام القانون رقم 08-15، و يوفر إطارا قانونيا أكثر فعالية و مرونة و سرعة لمعالجة هذه الحالات.

ثالثا: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة:

عند الإنتهاء من أشغال البناء، يجب على المستفيد من رخصة البناء، طلب شهادة المطابقة، و في حال امتناعه تتولى الإدارة ذلك، لتقوم الجهات المختصة بدراسة مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء طبقا لأحكام القانون 90-29 المعدل و المتمم .

1. التصريح بانتهاء الأشغال :

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الإنتهاء من أشغال البناء و التهيئة خلال أجل ثلاثين (30) يوما إيداع تصريحاً في نسختين يشهد فيه بإتمام الأشغال، بالنسبة للبناءات السكنية الجماعية أو المستقبلية للجمهور، و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم³.

و تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما لا يودع المستفيد التصريح بانتهاء الأشغال استنادا إلى تاريخ الإنتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء⁴.

1 - المادة 113 من قانون رقم 16-14 ، مؤرخ في 28 ديسمبر 2016 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2017 ، الجريدة الرسمية العدد 77، صادر في 29 ديسمبر 2016 ، معدلة بموجب المادة 144 من قانون رقم 20-16 ، مؤرخ في 31 ديسمبر 2020 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2021 ، الجريدة الرسمية العدد 83 ، صادر في 31 ديسمبر 2020.

2 - العيفاوي كريمة ، تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، مجلة الفكر القانوني و السياسي ، المجلد السادس ، العدد 02 ، سنة 2022 ، ص 579 .

3 - أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السابق الذكر.

4 - أنظر المادة 66 الفقرة الثالثة ، المرسوم نفسه .

2. التحقق من مدى مطابقة الأشغال :

تجرى مطابقة الأشغال مع أحكام رخصة البناء من حيث الموقع، المقاسات، الإستعمال، و الواجهات، من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مع ممثل القسم الفرعي للتعمير عن مستوى الدائرة¹.

و تجتمع لجنة المراقبة خلال خمسة عشر (15) يوما ، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الإقتضاء، و يخطر المستفيد قبل ثمانية أيام (08) على الأقل من إجراء المراقبة، و يعد محضر الجرد فورا و يوقع في نفس اليوم².

3. تسليم شهادة المطابقة:

بعد تحضير محضر الجرد يتم إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ليقرر على أساسه حسب الحالة:

أ. حالة مطابقة المنشآت المنتهية أشغالها :

يتم تسليم شهادة المطابقة للمعني في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ المعاينة³، من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي مهما كانت الجهة المصدرة لرخصة البناء طبقا لنص المادة 64 المعدلة من المرسوم التنفيذي 15-19 .

ب . حالة عدم مطابقة المنشآت المنتهية أشغالها :

إذا تبين أن الأشغال لا تطابق رخصة البناء، يرفض تسليم شهادة المطابقة، و يمنح المعني مهلة ثلاثة (03) أشهر لجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها. و بعد انقضاء هذا الأجل، تسلم الشهادة أو ترفض، مع إمكانية المتابعة القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر .

كما يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل إذا لم تؤثر الأشغال المتبقية على الجزء المنتهي، حسب المادة 66 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

1 - أنظر المادة 66 الفقرة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السابق الذكر.

2 - أنظر المادة 67 ، المرسوم نفسه.

3 - أنظر المادة 68 ، المرسوم نفسه.

ختاما يمكن القول أن شهادة المطابقة تلعب دورا محوريا في ضمان سلامة و استقرار البناءات، حيث تؤكد التزامها بالمواصفات التقنية و شروط الأمن، مما يسهم في حماية الأرواح و الممتلكات في بيئة عمرانية آمنة و مستدامة، خاصة في مواجهة الكوارث الطبيعية و المخاطر المختلفة.

المبحث الثاني: التخطيط الإقليمي المستدام للوقاية من انهيار البناءات بفعل أخطار الكوارث.

أصبح من الضروري التفكير في تبني آليات تخطيطية خاصة تضمن ديمومة الإقليم، و هو ما أكدته السلطات العمومية و اعتبرته من أولويتها، فجعلت من تحقيق إقليم مستدام أحد الخيارات الأساسية و الأهداف الوطنية الكبرى في سياستها للتنمية العمرانية خلال السنوات الأخيرة.

و لتحقيق إقليم عمراني مستدام ، يجب تفعيل سياسة تخطيطية فعالة للوقاية من أخطار الكوارث، و مراقبة التعمير في المناطق الخطرة، و ذلك للحد من ظاهرة انهيار البناءات¹، و يستوجب ذلك أولا التعرف على أخطار الكوارث.

المطلب الأول : مفهوم أخطار الكوارث التي تهدد البناءات:

يعرّف الخطر بأنه : " حدوث محتمل لظاهرة ضارة للإنسان و ممتلكاته يمكن التقليل من حدتها بالإستعداد لها و الوقاية منها " ².

أما مصطلح الكارثة فعرفه البعض بأنه: " حدث ينجم عنه خسائر كبيرة في الأرواح و الممتلكات و تلوث للبيئة، و قد تكون طبيعية أو تكون بفعل إنسان سواء كان الفعل إراديا أو غير إراديا و يتطلب لمواجهتها جهد الدولة أو الجهود الإقليمية أو الدولية وفق حجم الكارثة و حجم الخسائر التي تتجم عنها³.

1 - لمين لعريض ، الآليات القانونية لحماية البناءات من خطر الإنهيار في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 70 .

2 - جمال حدار، إدارة الكوارث الطبيعية في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية و العلاقات الدولية، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2005-2006 ، ص 16.

3 - وليد محمد عبد الوهاب السيد نصار، تأثير الكوارث الطبيعية على إعادة تخطيط المناطق المنكوبة ، رسالة ماجستير، جامعة عين شمس ، كلية الهندسة ، قسم التخطيط العمراني ، سنة 2001، ص 34.

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

في حين تطرقت المادة الثانية من القانون الجديد رقم 04-24¹ المتعلق بقواعد الوقاية و التدخل و الحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة إلى مجموعة من المفاهيم و تقديم تعريف لكل واحد منها من بينها :

. المخاطر و يقصد في مفهوم هذا القانون بهذا المصطلح : " عملية أو ظاهرة أو نشاط بشري يمكن أن يسبب أضراراً بالممتلكات أو اضطرابات إجتماعية أو إقتصادية أو تدهور للبيئة " .

و بمفهوم القانون رقم 04-24 السالف الذكر، تعتبر أخطار كوارث 18 خطراً مذكوراً على سبيل الحصر في المادة الثالثة منه بدلاً عن 10 أخطار المدرجة ضمن القانون رقم 04-20² المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، و تتمثل هذه الأخطار في:

. أخطار الزلازل . الأخطار الجيولوجية . أخطار الفيضانات . الأخطار المناخية القصوى . أخطار حرائق الغابات . الأخطار الصناعية و الطاقوية . الأخطار الفضائية . الأخطار الإشعاعية و النووية . الأخطار الماسة بصحة الإنسان . الأخطار الماسة بصحة الحيوان و النبات ، أخطار التلوث الجوي و البحري و المائي . أخطار التجمعات البشرية الكبرى أخطار التصحر . أخطار الجفاف . أخطار تعرية السواحل و ارتفاع مستوى البحر . الأخطار السيرانية . أخطار الجراد . أخطار التكنولوجيا الحيوية .

و أخطار الكوارث التي تؤثر على البناءات و المنشآت عموماً يمكن أن تكون طبيعية تنجم عن عوامل أو ظواهر طبيعية خارجة عن إرادة الإنسان ، أو تكنولوجية ناتجة عن سوء استخدام الأنظمة الصناعية و التكنولوجية ، أو كوارث بشرية أو عمرانية تنجم عن أفعال الإنسان أو إهماله.

¹ - أنظر المادة الثانية من القانون رقم 04-24 ، المتعلق بقواعد الوقاية و التدخل و الحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، المؤرخ في 26 فيفري 2024، الجريدة الرسمية عدد 16 ، الصادرة بتاريخ 6 مارس 2024.

² - القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، لسنة 2005.

الفرع الأول: الأخطار الطبيعية:

بحكم موقعها الجغرافي و الظواهر الطبيعية المسجلة، تبقى الجزائر عرضة لعدد من أخطار الكوارث تهدد سلامة البناءات و تعرضها للإنهيار، و سنتعرض لدراستها كآلاتي:

أولا : خطر الزلازل و الإنهيارات الأرضية :

1. خطر الزلازل:

الزلازل هي اهتزازات أرضية ناتجة عن تحرر طاقة في باطن الأرض، و غالبا ما تنتج عن حركات الصفائح التكتونية و الفوالق.

و الجزائر معرضة لنشاط زلزالي متوسط، لكنه قد يتسبب بخسائر كبيرة، كما حدث في زلزال الشلف سنة 1980 و زلزال بومرداس سنة 2003. و يشمل خطر الزلازل معظم المناطق الشمالية للبلاد، ما يستدعي اتخاذ تدابير وقائية و هندسية للحد منها¹.

و لا تعد الزلازل بحد ذاتها خطرا يهدد حياة الإنسان و يعرضها للهلاك، بقدر ما تمثله المباني الضعيفة و غير المقاومة لها².

و تعتمد الجزائر لمنح تراخيص البناء مواصفات و معايير تشريعية و تقنية من شأنها ضمان الحد المطلوب من متطلبات السلامة و مراقبة مدى مراعاة إنشاء المباني لشروط الأمن و سلامة المواطنين و ممتلكاتهم و حماية البناءات من أخطار الزلازل.

2- الإنهيارات الأرضية:

الإنهيارات الأرضية تعد من أخطر الكوارث الطبيعية، و تنتشر بشكل خاص في شمال الجزائر مثل العاصمة ، المدية ، تيزي وزو، قسنطينة ، و هي ناتجة عن تحرك التربة أو الصخور بفعل الجاذبية، و تحدث بسبب اختلال التوازن بين قوى الثبات و الدفع، نتيجة لعدة عوامل كالمياه الزائدة، الزلازل، إزالة الغطاء النباتي أو تدخلات بشرية غير مدروسة³.

¹ - البشير هني، أهم أسباب حدوث الزلازل و بعض الأمثلة عنها في الجزائر، مجلة بشاير العلوم، المدرسة العليا للأساتذة، القبة ، العدد 08، أكتوبر 2023 ، ص1.

² - دعاء نجار، بحث عن الزلازل، الحد من مخاطر الزلازل، موقع موضوع، على الرابط : www.mawdoo3.com ، اطلع عليه بتاريخ 26 أبريل 2025 ، على الساعة : 05:27 .

³ - موقع عمون، تعريف الإنهيار الأرضي ، على الرابط ، [https:// www. Ammonne ws. Net](https://www.Ammonne.ws.Net) ، اطلع عليه بتاريخ 25 أبريل 2025 ، على الساعة : 18:04 .

تسبب هذه الظاهرة أضراراً جسيمة في الأرواح و الممتلكات، و قد تؤدي إلى تغير التضاريس و تشريد السكان ، و للحد من آثارها استحدث المشرع الجزائري مخططاً عاماً للوقاية يأخذ في الحسبان الدراسات الجيولوجية في التخطيط و التهيئة العمرانية¹.

ثانياً . خطر الفيضانات و الأخطار المناخية :

كثيراً ما يرتبط خطر الفيضانات بالأخطار المناخية لذلك سنتطرق لخطر الفيضانات

(1) ثم الأخطار المناخية(2):

1. خطر الفيضانات :

تعد الفيضانات من الظواهر الطبيعية الخطيرة التي تتجم غالباً عن الأمطار الغزيرة أو ذوبان الثلوج أو انهيار السدود أو موجات المد البحري² ، و تزداد حدتها بفعل التوسع العمراني غير المنظم خاصة على ضفاف الأودية، مما يؤدي إلى خسائر فادحة في الأرواح و الممتلكات.

و قد شهدت الجزائر فيضانات كارثية، أبرزها في باب الوادي سنة 2001 ، و لمواجهة هذا الخطر، نص القانون رقم 04-24 السالف الذكر في المادة 24 منه على منع البناء في المناطق المعرضة للفيضانات³، كما ألزم بموجب المواد 31 ، 32 ، 33 منه، على أن تشمل تراخيص شغل الأراضي أو التقسيم أو البناء، تحت طائلة البطلان، جميع الأعمال و التهيئات أو شبكات الأنابيب أو المنشآت التصحيحية التي تهدف إلى تقليل أخطار الفيضانات من أجل سلامة الأشخاص و الممتلكات⁴.

2. الأخطار المناخية:

تعد الأخطار المناخية كالأمطار الغزيرة، الرياح القوية، العواصف الرملية و الثلجية، موجات الحر و البرد، من أبرز التهديدات التي تؤثر على استقرار و سلامة المباني

1 - أنظر المادة 30 من القانون رقم 04-24 ، السابق الذكر.

2 - عبد الله بن محمد العمري ، الإنزلاقات و الإنهيارات و الفيضانات ، قسم الجيولوجيا و الجيو فيزياء ، كلية العلوم ، جامعة الملك سعود، لسنة 2023 ، ص 112.

3 - أنظر المادة 24 من القانون رقم 04-24، السابق الذكر.

4 - أنظر المادة 31 ، المرسوم نفسه.

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

و المنشآت، و قد تؤدي إلى أضرار جسيمة كإقتلاع الأسقف، تآكل الأساسات، تشقق الجدران، و انهيار الهياكل خاصة في غياب الصرف الجيد أو ضعف المواد الإنشائية. و قد صنف المشرع الجزائري هذه الأخطار ضمن فئة " الأخطار القصوى " في المادة 33 من القانون رقم 04-24 ، و ألزم باتخاذ التدابير الوقائية لمواجهةها، و التي نص عليها في المادة 34 كتجديد و توسيع الشبكات الوطنية للتنبؤ بالأرصاد الجوية، و كذا تقييم الخطر الصحي اتجاه هذه المخاطر من أجل التقليل من هشاشة السكان¹.

الفرع الثاني: الأخطار التكنولوجية:

تعد الأخطار التكنولوجية من التهديدات الحديثة التي ظهرت مع تطور النشاط الصناعي و التكنولوجي، و التي تشمل الأخطار الصناعية، الطاقوية، الإشعاعية و النووية، و التي باتت تهدد أمن النسيج العمراني و صحة الإنسان و البيئة، خاصة في ظل التوسع العمراني بالقرب من المناطق الصناعية و خطوط نقل الطاقة².

أولا . الأخطار الصناعية و الطاقوية:

تشمل الحوادث المرتبطة بالمؤسسات الصناعية كالحرائق و الانفجارات، سواء الميكانيكية نتيجة ضغط داخل الأنابيب، أو الكيميائية الناتجة عن تفاعلات المواد، و قد تسببت عدة حوادث في الجزائر بأضرار مادية و بشرية جسيمة.

ثانيا : الأخطار الإشعاعية و النووية :

هي مخاطر تنتج عن حوادث في المنشآت النووية أو الإشعاعية، و هي الأخطر بسبب قدرتها التدميرية بعيدة المدى على البيئة و البشر.

و نظرا لخطورة هذه التهديدات، نص المشرع الجزائري في المادة 24 من القانون رقم 04-24 السابق الذكر على منع البناء في المناطق المعرضة لهذه الأخطار، و أو كل للدولة مسؤولية إعداد مخططات عامة و خاصة للوقاية من الحوادث التي تتسبب فيها³.

1 - أنظر المادة 34 ، من القانون رقم 04-24 ، السابق الذكر .

2 - فهيمة قسوري، طرق الوقاية من آثار المخاطر التكنولوجية على المحيط العمراني و البيئة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، العدد الرابع ، لسنة 2015 ، ص 99.

3 - أنظر المادة 37 ، من القانون رقم 04-24 ، السابق الذكر .

الفرع الثالث : الأخطار البشرية و العمرانية:

رغم دور الكوارث الطبيعية و التكنولوجية في انهيار البناءات، إلا أن العامل البشري، يظل السبب الأكثر تأثيراً و شيوعاً في حدوثه منذ البداية، و لعل أبرز هذه الأسباب ما يلي:

. عدم دراسة تربة الأساسات :

إهمال تقارير هندسة التربة يؤدي إلى بناء غير متوافق مع خصائص التربة، مما يسبب تصدعات أو انهيار البناءة بشكل تام بسبب ضعف التأسيس¹.

. غياب التصاميم الهندسية السليمة:

بناء عشوائي دون تصاميم أو بتصاميم مخالفة للمواصفات الفنية و التقنية ، و غير مناسبة للظروف المناخية و البيئية للمنطقة يزيد من هشاشة البناءات و المنشآت.

. إهمال الرقابة على المباني:

لغياب الرقابة الخاصة بالمباني عواقب وخيمة، و يعتبر دافعا للكثير من المخالفين للقيام بأعمال إنشائية غير مطابقة للأصول و المواصفات التقنية و القانونية².

. قلة الكفاءة لدى اليد العاملة:

عدم تأهيل العمال و تكوينهم يؤثر على جودة التنفيذ، و يؤدي إلى أخطاء إنشائية قد تؤدي بعد فترة زمنية إلى حدوث تصدعات في المبنى.

. زيادة الأحمال عند الإنتهاء من التنفيذ:

إضافة بعض الغرف أو الأدوار على أسطح المباني و بشكل يخالف قدرة تحمل عناصر المبنى و دون الرجوع إلى التصاميم الأصلية يضعف الهيكل الإنشائي للبناءة³.

1 - علاء سعيد محمد عبد الملك ، خالد عبد الحليم حيدر، نبيل عبد العليم ، تصدع المباني في محافظة عدن ، "دراسة حالة ميدانية الأسباب و العلاج" ، مجلة العلوم و التكنولوجيا ، المجلد 20، العدد 1 ، لسنة 2015، ص.ص، 9.8.

2 - موقع طقس العرب، لماذا تنهار المباني و المنشآتعوامل طبيعية و أخرى بشرية قد تتسبب بذلك، بتاريخ 14 سبتمبر 2022، الرابط www.arabia weathor .com، اطلع عليه بتاريخ 27 أبريل 2025، على الساعة : 14:33.

3 - بشار الطيب ، المعطيات الجيوتكنيكية التي تتسبب في انهيار المباني و المنشآت ، بتاريخ 30 مارس 2023، موقع إلكتروني الأيام ، الرابط : www. Layyam. Info، اطلع عليه بتاريخ 27 أبريل 2025 ، على الساعة : 14:44.

. الترميم بشكل خاطئ:

ترميم المبنى بدون تخطيط أو إشراف تقني، قد يكون سببا في إحداث أضرار به، و يؤدي إلى تلف الأساسات أو زيادة الأحمال.

. عدم عزل أسطح المبنى:

تسرب الماء لأساسات المبنى، يؤدي إلى تآكل البنية التحتية له و ضعف تحمله البنيوي، مما يجعله معرضا للإنهيار و السقوط.

. البناء في الأماكن الخطرة :

كالبناء على المنحدرات و جبال ترابية سهلة الانجراف، دون الرجوع إلى المهندسين المختصين، و دون جدران سائدة، مما يهدد المبنى عند هطول الأمطار و انزلاق التربة¹.

. تعديلات و تغيير في استخدام المباني:

تغيير الإستخدام أو التعديل في الهيكل دون الرجوع إلى المهندسين المختصين ، مثلما حدث في ولاية بشار بتاريخ : 18 أكتوبر 2024، بسبب إزالة أعمدة داعمة، أدى إلى فتح تحقيق و متابعات قضائية من قبل مصالح وزارة السكن و العمران و المدينة، و التي أكدت على أهمية الإلتزام بالقوانين التي تنص على المنع التام بالمساحات بهيكل العمارات و الأجزاء المشتركة لها ضمانا لسلامة الأرواح و الممتلكات².

. عدم التزام الجهة المنفذة:

تنفيذ المباني من قبل مقاولين أو فنيين دون تأهيل علمي أو خبرة فنية بشكل عشوائي و في أي مكان و بصورة مخالفة للمواصفات و جودة البناء³ .

تجاوز العمر الافتراضي للمبنى:

مباني قديمة مازالت تحت الإستخدام رغم ظهور عليها التصدعات و التشققات و حتى الإنهيارات في أجزاء مختلفة، لأسباب إجتماعية و إقتصادية و غيرها.

¹ - علاء سعيد محمد عبد الملك و آخرون ، تصدع المباني في محافظة عدن ، المرجع السابق، ص 11.

² - وكالة الأنباء الإخبارية ، بتاريخ 21 أكتوبر 2024، على الزابط: www.Aps.Dz/ar/algerie، اطلع عليه بتاريخ 15 أفريل 2025 ، الساعة : 09:53 .

³ - علاء سعيد محمد عبد الملك و آخرون ، تصدع المباني في محافظة عدن ، المرجع السابق، ص 9.

. وجود مباني متلاصقة أو متجاورة:

عندما يكون هناك مباني متجاورة أو ملاصقة لبعضها البعض يزيد من احتمال انهيار متسلسل في حال سقوط أحدها¹.

. عدم احترام التراخيص العمرانية:

مخالفة شروط الرخص العمرانية مثل: نوعية المواد المستعملة، عدد الطوابق المسموح بها، مواصفات الأساسات، يعرض المبنى للإنهيار خاصة أثناء الكوارث الطبيعية.

المطلب الثاني : الوقاية من أخطار الكوارث لحماية البناءات من الإنهيار:

تعد الوقاية من أخطار الكوارث و حماية البناءات من أهم التحديات التي تواجه المجتمعات الحديثة ، خاصة مع تزايد الكوارث الطبيعية و الصناعية و ما تخلفه من خسائر بشرية و مادية جسيمة .

و هذا ما ألزم المشرع لسن جملة من القوانين للوقاية من أخطار الكوارث، و بالأخص القانون 04-24 المتضمن قواعد الوقاية و التدخل و الحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة السالف الذكر، و الذي يحمل في طياته جملة من الإجراءات و المخططات الواجب إتخاذها و العمل بها لذا وجب علينا التعرف على مفهوم إدارة الكوارث ثم الإنتقال لمعرفة آليات التخطيط للوقاية من أخطار الكوارث.

الفرع الأول: مفهوم إدارة أخطار الكوارث:

بعد استعراضنا لجملة من أخطار الكوارث التي تهدد البشرية و أمنها فلا بد من استتزاف كافة الطاقات و الإمكانيات لتسيير و مواجهة تلك الأخطار و بكل الأساليب المبتكرة و النظم المسطرة للتخفيف و الحد من آثارها .

و على ضوء ذلك اتجهت الأنظار إلى مجال إدارة الكوارث و المخاطر حيث أصبح من المجالات التي تتناولتها الكثير من الدراسات العلمية باعتبارها مجموعة من الخطط. و عليه يمكن القول أن إدارة الكوارث أسلوب إداري من أساليب مواجهة الكوارث و تأثيراتها، ذا طبيعة خاصة تميزه عن غيره من الأساليب الإدارية تمارس فيه مجموعة من الأنشطة و الوظائف و الإجراءات قبل و أثناء و بعد وقوع الكوارث، لمواجهتها في مراحلها المختلفة

¹ - موقع طقس العرب ، لماذا تنهار المباني و المنشآت ، المرجع السابق.

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

بهدف منع حدوثها أو تكرارها، كلما كان ذلك ممكناً، و التقليل أو الحد من أضرارها عند حدوثها ، و إزالة آثارها بعد وقوعها و انتهائها¹، و عملاً على تمكين المستقرات البشرية و النشاطات التي تأويها و بيئتها على العموم من الإندماج ضمن أهداف التنمية المستدامة يجب أن تقوم قواعد الوقاية و التدخل و الحد من أخطار الكوارث على المبادئ الآتية²:

- مبدأ الحيطة و الحذر:

و الذي يشترط توفر المعارف العلمية و التقنية المحينة و الخاصة من أجل اعتماد تدابير فعلية و متناسبة ترمي إلى الوقاية من أي خطر يهدد الأشخاص و الممتلكات و البيئة بصفة عامة ، و بتكلفة مقبولة اقتصادياً.

- مبدأ التلازم :

الذي يأخذ في الحسبان ، عند تحديد و تقييم آثار أي خطر من المخاطر أو أي هشاشة، تداخل و استفحال الأخطار بفعل وقوعها بكيفية متلازمة.

- مبدأ العمل الوقائي و التصحيحي بالأولوية عند المصدر :

و الذي يجب بمقتضاه الحرص قدر الإمكان، و باستعمال أحسن التقنيات و بكلفة مقبولة اقتصادياً، على التكفل أولاً بعوامل الهشاشة قبل سن أي تدبير.

- مبدأ المشاركة :

بحيث يكون للمواطن الحق في الإطلاع على الأخطار و المخاطر المحدقة به و على المعلومات المتعلقة بعوامل الهشاشة المتصلة بذلك، و بمجموع الترتيبات ذات الصلة.

- مبدأ إدماج التقنيات الجديدة :

الذي يجب بمقتضاه الحرص على متابعة التطورات التقنية و دمجها كلما دعت الضرورة لذلك، من أجل تأدية المهام على أكمل وجه.

1 - الهاشمي مصعب حبيب مرحوم ، دور القوانين و التشريعات الدولية و المحلية في مواجهة أزمات الكوارث ، مجلة العلوم و الثقافة في العلوم الإنسانية جامعة السودان للعلوم و التكنولوجيا ، المجلد 18 ، العدد 01 ، 31 مارس 2017 ، ص 85 .

2 - المادة 5 من القانون رقم 24-04 ، السابق الذكر .

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

أما فيما يخص الأهداف فقد جاءت المادة 7 من القانون 24-04 السابق الذكر، محددة الأهداف الأساسية و المتمثلة في الحفاظ على أرواح المواطنين و التقليل من الأضرار و العمل على صمود المنشآت القاعدية و البنى التحتية لضمان سيرورة الخدمات. و من أجل تحقيق الأهداف الموجودة للتدخل و الحد من أخطار الكوارث فيجب العمل على ما يلي:

.تحسين و تحيين معرفة أخطار الكوارث و تعزيز مراقبتها، و تطوير الإعلام الوقائي حولها.
.مراعاة استعمال تحليل الأخطار على مختلف المستويات، في مجال استخدام الأراضي و البناء ، و كذا في التقليل من درجة هشاشة الأشخاص و الممتلكات بالنسبة للمخاطر.
.وضع ترتيبات تستهدف التكفل المنسجم و المندمج و المتكيف مع آثار أي خطر على الأشخاص و الممتلكات و البيئة¹.

الفرع الثاني: آليات التخطيط المتعلقة بالوقاية من أخطار الكوارث:

نص المشرع في القانون 24-04 السابق الذكر، المتضمن قواعد الوقاية و التدخل و الحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة على جملة من الإجراءات و التدابير التي بإمكانها تحقيق الغاية المنشودة من هذا القانون، فقد حدد جملة من المخططات بداية من المخطط العام للوقاية، ثم المخططات الخاصة المحددة حسب نوع الخطر و بعض التدابير الإضافية ثم مخططات لتسيير الكوارث.

أولاً : التخطيط للوقاية من أخطار الكوارث :

يهدف هذا القانون إلى سن قواعد الوقاية و التدخل و الحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة و تتمثل في مجموعة من المخططات و التدخلات و هي :

أ . المخطط العام للوقاية من الأخطار :

يعد هذا المخطط على أساس المعلومات التي يتم جمعها من مختلف الإدارات العمومية و الشركاء المعنيين فيما يخص الوقاية و التخفيف من أخطار الكوارث بحيث تمكّن هذه المعلومات المخطط العام للوقاية من تحديد ما يأتي²:

¹ - أنظر المادة 8 من القانون رقم 24-04 ، السابق الذكر .

² - أنظر المادة 21 و 22 ، المرسوم نفسه .

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

. المنظومة الوطنية لليقظة، و التي يتم بمقتضاها المراقبة الدائمة لتطور المخاطر و الأخطار المعنية و تثمين المعلومات المسجلة و تحليلها و تقديرها .

. المنظومة الوطنية للإنذار ، تسمح بإعلام المواطنين باحتمال و/أو بوشك وقوع المخاطر أو أخطار الكوارث، و يجب أن تهيكّل هذه المنظومة الوطنية للإنذار بحسب طبيعة المخاطر و/أو أخطار الكارثة المعنية ، في ثلاث مستويات .

. المنظومة المعتمدة لتقييم الأخطار و المخاطر المعنية عند الإقتضاء.

. تحديد المناطق و الولايات و البلديات التي تتميز بالهشاشة بحسب حجم المخاطر المعنية عند وقوعها .

. التدابير المطبقة في مجال الوقاية و التخفيف من درجة الهشاشة بحسب خطر الكارثة المعني.

. تحديد المناطق المثقلة بالإرتفاق و عدم القابلية للبناء عليها بسبب أخطار الكوارث¹.

و أيضا التدابير المطبقة على البناءات الموجودة قبل صدور هذا القانون ، حيث حددت المادة 24 من القانون 04-24 السابق الذكر المناطق التي يمنع فيها البناء منعا باتا².

ب . المخططات الخاصة بكل خطر كارثة:

نص المشرّع الجزائري وفق القانون 04-24 المتضمن قواعد الوقاية و التدخل و الحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة على مجموعة من المخططات الخاصة لكل خطر محدد يمكنه أن يشكّل كارثة و هذا من أجل دراسة هذه الأخطار و اتخاذ الإجراءات و التدابير اللازمة لذلك، و المتمثلة في ثمانية عشر مخطط بحسب أخطار الكوارث و هي:

1. المخطط العام للوقاية من أخطار الزلازل .
2. المخطط العام للوقاية من الأخطار الجيولوجية.
3. المخطط العام للوقاية من الفيضانات .
4. المخطط العام للوقاية من الأخطار المناخية القصوى.
5. المخطط العام للوقاية من أخطار حرائق الغابات.

¹ - أنظر المادة 23 ، من القانون رقم 04-24 ، السابق الذكر .

² - أنظر المادة 24 ، المرسوم نفسه.

6. المخطط العام للوقاية من الأخطار الصناعية و الطاقوية.
7. المخطط العام للوقاية من الأخطار الفضائية.
8. المخطط العام للوقاية من الأخطار الإشعاعية و النووية .
9. المخطط العام للوقاية من الأخطار الماسة بصحة الإنسان.
10. المخطط العام للوقاية من الأخطار الماسة بصحة الحيوان و النبات.
11. المخطط العام للوقاية من أخطار التلوث الجوي أو البحري أو المائي.
12. المخطط العام للوقاية من أخطار التجمعات البشرية الكبرى.
13. المخطط العام للوقاية من أخطار التصحر.
14. المخطط العام للوقاية من أخطار الجفاف.
15. المخطط العام للوقاية من أخطار تآكل الساحل و ارتفاع مستوى سطح البحر.
16. المخطط العام للوقاية من الأخطار السيبرانية.
17. المخطط العام للوقاية من أخطار الجراد.
18. المخطط العام للوقاية من أخطار التكنولوجيا الحيوية.

ج . الترتيبات الأمنية الإستراتيجية :

و من أجل صناعة منظومة وقائية محكمة التي من شأنها المحافظة على سلامة الأرواح و الممتلكات، فبالإضافة إلى المخطط العام و المخططات الخاصة التي تم التطرق إليها ، في إطار الترتيبات الأمنية الإستراتيجية، فقد قررت الدولة الأخذ بجملة من التدابير تهدف إلى ضمان سلامة شبكات الطرق و الطرق السريعة و السكك الحديدية و الشبكات المائية و الطاقوية عند حدوث أخطار الكوارث تتمثل في:

التأمين الوقائي لهذه الشبكات من أخطار الكوارث لاسيما منها ، الزلازل كما تحدد الدولة أي تدبير يهدف إلى تأمينها للشبكة الوطنية للإتصالات السلكية و اللاسلكية و تطوير بدائل أخرى موثوقة و مؤقتة للتمكين من إصلاح أي خلل أو انقطاع في الشبكة بسبب حدوث خطر كارثة .

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

القيام بدراسة درجة الهشاشة للبنى التحتية و البناءات ذات القيمة الإستراتيجية بمخططات تدعيم ذات أولوية¹.

د . التدابير الوقائية الإضافية للوقاية من المخاطر :

حرصا من المشرّع على ضمان حماية أوسع للأشخاص و الممتلكات، فقد ألزم اللجوء إلى النظام الوطني للتأمين على أخطار الكوارث بحيث يسمح لضحايا الكوارث من الحصول على تعويضات عادلة بدون تأخير، هذا ما نص عليه في المادة 63 من القانون 04-24. و من بين التدابير الإضافية التي أدرجها المشرّع ضمن هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، فعندما تكون منطقة معرضة لخطر الكوارث و تشكل تهديدا دائما للأشخاص أو ممتلكاتهم فيتم القيام بنزع ملكية هذه المنطقة مقابل تعويض عادل لما لحق بمالك عقار بملكته من ضرر جرّاء هذا الإجراء².

ثانيا : التخطيط من أجل التكفل بالكوارث:

نظم المشرّع الجزائري بموجب المادة 65 من القانون 04-24 الذي سبق ذكره، نوعين من التخطيط في مجال التكفل بالكوارث، يتعلق الأول بمخططات تنظيم النجدة، أما الثاني فيتعلق بمخططات خاصة للتدخل.

أ . مخططات تنظيم النجدة:

قسّم المشرّع مخططات تنظيم النجدة بحسب درجة خطورة الكارثة و/أو الوسائل الواجب تسخيرها ، كما يمكن أن يتم دمج هذه المخططات فيما بينها خصوصا إذا تعلق الأمر بكارثة وطنية :

- . مخطط تنظيم النجدة الوطني .
- . مخططات تنظيم النجدة المشتركة بين الولايات .
- . مخططات تنظيم النجدة الولائية .
- . مخططات تنظيم النجدة البلدية .
- . مخططات تنظيم النجدة للمواقع الحساسة .

¹ - أنظر المواد من 59 حتى 62 من القانون رقم 04-24 ، السابق الذكر.

² - أنظر المادة 64 ، المرسوم نفسه .

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

كما جعل المشرع كل مخطط يتكون من مقاييس تهدف كل منها إلى التكفل بجانب خاص من الكارثة، و تنظيم عمليات النجدة يكون حسب الأولوية ، فيتم التدخل وفقها لإنقاذ الأشخاص و نجدتهم، توفير أماكن لإقامتهم المؤقتة و المؤمنة ، التسيير المحكم للإعانات، تحقيق أمن المنكوبين و ممتلكاتهم و صحتهم ، التزويد بالماء الصالح للشرب و التزويد بالطاقة .

و فيما يخص المراحل التي تنظم مخططات النجدة فيخطط لها على مرحلتين: مرحلة الإستعجال ، و مرحلة التقييم و المراقبة .

و وفقا لطابع الأولوية للتدخل في مجال أخطار الكوارث ، تقوم الدولة بتسخير الأشخاص و الوسائل الضرورية العمومية و الخاصة .

كما يتدخل الجيش الوطني الشعبي في عمليات النجدة في حالة وقوع الكارثة وفقا للقانون¹.

ب . المخططات الخاصة للتدخل :

في حال وقوع كارثة تمس بالمنشآت الصناعية و الهياكل، تحدث هذه المخططات من أجل التدابير الخاصة اللازمة لحمايتها .

بحيث تهدف هذه المخططات الخاصة بالتدخل إلى ما يلي :

. تحليل الأخطار ، و توقع ترتيبات الإنذار التكميلية عند الإقتضاء .

. تنفيذ التدابير الخاصة المطلوبة للتحكم في آثار الكوارث، و إعلام المواطنين بكافة التدابير المتخذة على مستوى المنشآت المعنية .

. دراسة الهشاشة الخاصة بأخطار الكوارث لكل منشأة صناعية قبل وضعها و استغلالها.

. زيادة على كل هذا فيجب على مستغلي المنشآت الصناعية و خطوط نقل المحروقات

عبر الأنابيب ، إعداد مخطط داخلي للتدخل يحدد بعنوان المنشأة المعنية جميع تدابير

الوقاية من الخطر، لا سيما منها نظم الإنذار و التنبيه، و الدراسات التقنية ذات الصلة،

و الوسائل المسخرة بهذه الصفة ، و كذا الإجراءات الواجب تنفيذها عند وقوع كارثة².

¹ - أنظر المواد من 66 حتى 72 من القانون رقم 24-04 ، السابق الذكر .

² - أنظر المواد 73 حتى 76 ، المرسوم نفسه .

الإحتياطات الإستراتيجية:

لضمان تسيير المرحلة الإستعجالية التي تعقب الكارثة، تنشئ الدولة احتياطات استراتيجية ضمن فضاءات ملائمة، حيث تشمل هذه الإحتياطات وسائل أساسية موجهة للتكفل بالمنكوبين، و لاسيما منها:

- . الخيم و الشاليهات أو أي وسيلة أخرى موجهة للإيواء المؤقت للمنكوبين بدون مأوى .
- . المون و الماء و مصادر الطاقة .
- . أدوية الإستعجالات الأولية و مواد التطهير .
- . الألبسة و الأفرشة و مواد التنظيف .

حيث تتشكل هذه الإحتياطات الإستراتيجية على مستويات ثلاث:

الوطني . المشترك بين الولايات . الولائي¹.

و تطبيقاً لأحكام القانون 04-24 ، المتضمن قواعد الوقاية و التدخل و الحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة، صدر بالفعل المرسوم التنفيذي رقم 25-132² المؤرخ في 28 شوال عام 1446 الموافق 27 أفريل سنة 2025، الذي يحدد كفاءات إعداد و تعديل و تحيين و تنفيذ المخططات العامة للوقاية من أخطار الكوارث، و يعد هذا الإطار التنظيمي خطوة هامة نحو تعزيز أدوات التخطيط الوقائي و ضمان تدخل منسق و فعال لمواجهة مختلف أخطار الكوارث.

و طبقاً لنص المادة الأولى من هذا المرسوم و التي تنص على ما يلي: " تطبيقاً لأحكام المادة 25 من القانون رقم 04-24 المؤرخ في 16 شعبان عام 1445 الموافق 26 فبراير سنة 2024 المتضمن قواعد الوقاية و التدخل و الحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كفاءات إعداد و تعديل و تحيين و تنفيذ المخططات العامة للوقاية من أخطار الكوارث و كذا القطاعات المكلفة بذلك.

¹ - أنظر المواد 77. 78 . 79 ، من القانون رقم 04-24 ، السابق الذكر .

² - المرسوم التنفيذي رقم 25-132 المؤرخ في 27 أفريل 2025 ، المحدد لكفاءات إعداد و تعديل و تحيين و تنفيذ المخططات العامة للوقاية من أخطار الكوارث ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، الصادرة بتاريخ 4 ماي 2025 .

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

و نظراً لأهمية الأمر ، جنّدت الدولة كل مؤسساتها من قطاعات و هيئات لإعداد و تنظيم هذه المخططات، من أجل تحديد الخطر و التصدي له و معالجته لضمان سلامة الأرواح و الممتلكات، حيث تم هذا في فترة قصيرة مقارنة بالإستعدادات، حيث تضمن الفصل الأول منه على محتوى المخططات العامة للوقاية من أخطار الكوارث ، إذ يعد لكل خطر من أخطار الكوارث مخططاً عاماً للوقاية، يتضمن مجموع القواعد و الإجراءات الرامية إلى التقليل من الهشاشة بالنسبة للمخاطر، التي يمكن أن تؤدي إلى حدوث أخطار الكوارث و الوقاية أو الحد من آثارها المترتبة على الأشخاص و الممتلكات و البيئة. حيث تعد هذه المخططات على أساس المعطيات و الإحصائيات و المعلومات التي تجمع من الإدارات العمومية و الشركاء المعنيين، و المتعلقة بالوقاية أو التخفيف من أخطار الكارثة، و تمكّن هذه المعطيات من وضع:

- منظومة وطنية لليقظة.
- منظومة وطنية للإنذار على المستويات الثلاث : وطني - محلي - حسب الموقع.
- برامج محاكاة وطنية أو محلية .
- مؤسسات و هيئات و/أو مخابر مرجعية مكلفة باليقظة و الإنذار عن أخطار الكوارث و الإجراءات ذات الصلة.

و يجب أن يحدد المخطط العام للوقاية من أخطار الكارثة أيضاً:

- المنظومة المعتمدة لتقييم أهمية أخطار الكارثة المعنية، عند الإقتضاء .
 - المناطق و المدن و القرى و المواقع التي تتميز بالهشاشة.
 - التدابير التي يتم تنفيذها في مجال الوقاية و التخفيف من الهشاشة.
- كما يجب أن يحدد كل مخطط عام المناطق المعنية بالإرتفاق و عدم القابلية للبناء بسبب أخطار الكوارث، و كذا التدابير المطبقة على البناءات الموجودة.

الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.

و تضمن الفصل الثاني من هذا المرسوم، تحديد القطاعات المكلفة بإعداد و تعديل و تحيين المخططات العامة للوقاية من أخطار الكوارث ، طبقاً للملحق المرفق .
و يشرف الوزير المكلف بالإعداد بالتشاور مع الوزير المكلف بالداخلية على إعداد و تعديل و تحيين المخطط العام للوقاية من أخطار الكارثة المعنية، مع وجوب إشراك الشبكة الموضوعاتية للأخطار الكبرى، و هيئات البحث في مجال أخطار الكوارث و كذا الجمعيات الناشطة في هذا المجال¹ .

أما عن الفصل الثالث فقد تضمن كفيات إعداد و تعديل و تحيين و تنفيذ المخططات العامة للوقاية من أخطار الكوارث، حيث تنشأ لجنة للمخطط العام للوقاية من أخطار الكارثة، تكلف بمتابعة إعداد و تعديل و تحيين و تنفيذ المخطط العام للوقاية من أخطار الكارثة، يرأسها الوزير المكلف بإعداد المخطط أو ممثله من ممثلي القطاعات المعنية.
يعين أعضاء اللجنة بموجب قرار من الوزير المكلف بإعداد المخطط العام للوقاية من أخطار الكارثة لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد ، حيث تجتمع هذه الأخيرة بدعوة من رئيسها و تعد و تصادق على نظامها الداخلي بأغلبية أصوات أعضائها ، و تتم المصادقة على هذه المخططات بموجب مراسيم تنفيذية ، و تحدد صلاحياتها بـ 10 سنوات² .

كما يتم تعديل و تحيين المخططات العامة للوقاية من أخطار الكوارث عند الإقتضاء، بحيث يتخذ الوزير المكلف بالإعداد بالتنسيق مع مختلف القطاعات الوزارية و الهيئات، كافة الإجراءات الضرورية لوضع حيز التنفيذ التدابير المحددة في المخطط المذكور، بحيث ترسل نسخة من هذه المخططات إلى كل القطاعات و الهيئات لاستغلالها في جميع مراحل التخطيط و التنفيذ الخاصة بمختلف مشاريع البناء³ .

¹ - أنظر المواد 6 . 7 . 8 ، من المرسوم التنفيذي رقم 25-132 ، السابق الذكر .

² - أنظر المواد 9 . 10 . 12 . 15 ، المرسوم نفسه .

³ - أنظر المواد 16 . 17 . 18 ، المرسوم نفسه .

خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما تم التطرق إليه في هذا الفصل يتبين أن عملية تشييد أي بناية أو منشأة تقتضي احترام جملة من الأصول و المواصفات التقنية و العمرانية الصارمة التي تشمل دراسة طبيعة الأرض و التربة، و اختيار مواد بناء مطابقة للمواصفات، إضافة للإلتزام بمقتضيات رخص البناء و التجزئة و شهادة المطابقة ، و أن أي تهاون أو إخلال بهذه المتطلبات، قد يؤدي إلى تشييد بنايات هشة و معرضة للإنهيار عند وقوع الكوارث المحتملة، و هو ما يخلف في الغالب أضرار جسيمة على الأرواح و الممتلكات سواء كانت ناتجة عن أسباب طبيعية أو بشرية أو تقنية.

و عليه فإن احترام الأصول و المواصفات التقنية و العمرانية في ميدان التعمير، يعد ضرورة ملحة و يمثل الوسيلة الأنجع للوقاية من المخاطر، تأكيدًا على أن الوقاية تظل دائما الخيار الأفضل مقارنة بالعلاج .

الفصل الثاني

تقرير المسؤولية القانونية لمشيدي البناء لحماية

البنائات من خطر الإنهيار

تعد عملية البناء من العمليات المعقدة التي تستوجب توفر مجموعة من المؤهلات العلمية و الفنية لضمان سلامة الإنسان من المخاطر التي تهدد أمنه و حياته. و بحكم أن هذه العملية - البناء - يتدخل فيها الكثير من الأشخاص على اختلاف تخصصاتهم، إضافة إلى الرغبة في إنشاء المباني و المنشآت و تحقيق أكبر كسب ممكن من خلالها ، كل ذلك قد يأتي على حساب متانة البناء و سلامته و قوة تحمله، مما ينتج عن ذلك من مساس بسلامة الأفراد و أرواحهم و أموالهم و تعريضهم للعديد من المخاطر و الأضرار، و بالتالي قيام مسؤولية كل متدخل في هذه العملية. و بعد تنظيم المشرع الجزائري لمجال التعمير و البناء، و تحديد المواصفات الفنية و التقنية لقواعد السلامة ، و فرض الرقابة الصارمة على مطابقتها ، عمل بالمقابل على فرض حماية مدنية و جزائية لمشيدي المباني، و ذلك من خلال تقرير مسؤولية كل من يخالف مطابقة هذه الأصول و المواصفات، حيث وضع قواعد مشددة لهذه المسؤولية هدفها تفعيل النظام القانوني لمطابقة البنايات، و حمايتها من كل ما قد يهدد سلامتها، و يعرضها للإنهيار.

حيث تعمل هذه القواعد المشددة للمسؤولية، على حث القائمين بأعمال البناء و غيرهم على حسن تنفيذ الأشغال المتعلقة بتشييد البنايات و حسن استعمالها، من خلال إلزامهم بدفع تعويض مناسب في حال ارتكاب أي مخالفة في هذا المجال، مما يمس بدمهم المالية و يردعهم عن ارتكاب هذه المخالفات .

و بتتبع المراحل التي تمر بها البناية، يمكن القول أنه في كل مرحلة من هذه المراحل تثير الأضرار الناجمة عن انهيار البناء فيها مسؤولية أشخاص دون آخرين، ففي مرحلة التنفيذ و حتى بعد التسليم بفترة معقولة ، تثور مسؤولية المتدخلين المهنيين في مجال البناء، باعتبارها كآلية لحماية البنايات في مواجهتهم و بالأخص المهندس المعماري و المقاول (المبحث الأول).

و بمرور الزمن و تزايد الاستغلال ، يدخل البناء مرحلة القدم و الحاجة إلى المحافظة عليه من خلال القيام بكل الأعمال التي تضمن سلامة البناية، و بقائها آمنة ، و التقصير في ذلك قد يكون سبباً في انهيار البناء الكلي أو الجزئي مما يثير مسؤولية مالك البناية عمّا يحدثه انهيار البناء من ضرر (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الحماية القانونية للبنايات من خطر الإنهيار ضد المهندس و المقاول في مجال البناء .

إن المسؤولية الناجمة عن مخالفة مطابقة البنايات للأصول و المواصفات التقنية اللازمة من طرف المهندس و المقاول في مجال البناء قد تقتضي التعويض عن الأضرار التي قد تنشأ من جزاء هذه المخالفات المرتكبة من تصدع و انهيار في البنايات.

و عليه تطرقنا للحماية المدنية للبنايات من خطر الإنهيار ضد المهندس المعماري و المقاول في مجال البناء (المطلب الأول)، بالإضافة الى الحماية الجزائية للبنايات من خطر الإنهيار ضدتهما (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الحماية المدنية للبنايات من خطر الإنهيار ضد المهندس و المقاول في مجال البناء .

عملية البناء و التشييد يتدخل فيها عدد كبير من المماريين على اختلاف تخصصاتهم من مقاولين و مهندسين بمختلف فئاتهم، إضافة إلى المرقي العقاري ، و المراقب الفني. إن انهيار البنايات يمكن أن يثير المسؤولية المدنية للمتدخلين المهنيين في مجال البناء خاصة و بالرجوع إلى نصوص القانون المدني باعتباره الشريعة العامة للقوانين ، فإن المشرع الجزائري خص بالذكر المهندس المعماري و مقاول البناء لما لهما من دور كبير في هذه العملية، فهذان الأخيران يربطهما برب العمل أو صاحب المشروع عقد، يرتب آثاره ، فتنشأ التزامات قانونية في ذمة كل طرف، فيلتزمان بتنفيذ كل ما ورد فيه.

و عليه فإننا سنتناول المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و المقاول قبل تسليم البناء (الفرع الأول)، و أيضا نتطرق للمسؤولية المدنية للمقاول و المهندس المعماري بعد تسليم البناء (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: المسؤولية المدنية للمهندس و المقاول قبل التسليم النهائي للبناء .

أخضع المشرع الجزائري المهندس المعماري و المقاول إلى أحكام المسؤولية العقدية، كما أخضعهما أيضاً للقواعد الخاصة و القواعد العامة في المسؤولية التقصيرية، و أخضعهما أيضاً لمسؤولية تدوم عشر سنوات، و تختلف هذه المسؤولية باعتبارها عقدية أو تقصيرية باختلاف المصادر التي تنشئ الإلتزامات، و التي يؤدي الإخلال بها إلى قيام هذه المسؤولية في جانب المخل بها¹.

1) المسؤولية العقدية لكل من المهندس و المقاول قبل التسليم النهائي:

قبل التسليم النهائي للبناء تكون مسؤولية المهندس المعماري و مقاول البناء اتجاه صاحب المشروع مسؤولية عقدية، و لتطبيق القواعد العامة لقيام هذه المسؤولية لا بد من وجود عقد صحيح بين الطرفين ينشأ التزامات بينهما و تقوم المسؤولية العقدية كلما توافرت أركانها و المتمثلة في: الخطأ و الضرر و العلاقة السببية بينهما .

• ضرورة وجود عقد مقاوله صحيح :

فلقد عرف المشرع الجزائري عقد المقاوله بأنه عقد يتعهد به بمقتضاه أحد المتعاقدين، أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر². و هو عقد رضائي، تبادلي، من عقود المعاوضة، ملزم للطرفين.

• ضرورة إخلال المتعاقد بالتزام ناشئ عن العقد:

- حتى تقوم هذه المسؤولية العقدية في جانب المقاول أو المهندس المعماري يجب أن يخل هذا الأخير بأحد التزاماته التي يفرضها عليه عقد المقاوله .

- يجب لقيام هذه المسؤولية حصول ضرر لربّ العمل باعتباره طرفاً ثانياً في العقد،

¹ - لمين لعريض ، الآليات القانونية لحماية البناء من خطر الإنهيار في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 204 .

² - أنظر المادة 549 ، من القانون المدني الجزائري ، السابق الذكر .

و أن يحصل الضرر قبل التسليم النهائي للعمل، و لا يشترط أن يتمثل الضرر في انهيار البناءة فعلاً، و إنما يتمثل في أي عيب يلحق البناءة، و ذلك بغض النظر عن جسامه ذلك العيب.

و قد نصت المادة 44 من القانون 04-11، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية السابق الذكر، على ضرورة تحديد العقد لآجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء الظاهرة أو حسن سير عناصر التجهيز، و حدد المشرع مدة سنة و هي الفترة التي تفصل بين التسليم المؤقت للأشغال و التسليم النهائي.

لا يكفي وقوع الخطأ و تحقق الضرر للقول بقيام المسؤولية العقدية في جانب المدين، و إنما يجب أن يكون الخطأ هو السبب في الضرر، أي أنه يجب أن تكون هناك علاقة سببية بين الخطأ الواقع و الضرر اللاحق.

و هذه العلاقة لا يكلف الدائن بإثباتها، و إنما المدين هو الذي يكلف بنفي هذه العلاقة، و إذا ادعى بأنها غير موجودة، فعلى الإثبات يقع عليه لا على الدائن، و لا يستطيع المدين نفي علاقة السبب إلا بإثبات السبب الأجنبي، و ذلك بأن يثبت أن الضرر يرجع إلى قوة قاهرة أو حادث فجائي أو يرجع إلى خطأ الدائن أو لفعل الغير.

لقد أخذ المشرع الجزائري في هذا الصدد، بفكرة السبب المنتج في علاقة السببية بحيث اعتبر أن السبب يكون منتجا إذا كان هو المألوف لإحداث الضرر عادة حسب المجرى الطبيعي للأمر، و من شأنه أن يؤدي إلى حدوث نتيجة من نفس طبيعة النتيجة التي حصلت.

فلا تتحقق مسؤولية المهندس المعماري إلا إذا أثبت صاحب المشروع الضرر الذي لحقه من جراء عدم تنفيذ التزاماته، فعدم وجود الضرر لا يرتب المسؤولية كما لا يمكن افتراض الضرر لمجرد عدم تنفيذ المهندس المعماري لالتزاماته العقدية.

و عليه حتى يحصل صاحب المشروع على التعويض عن الأضرار التي أصابته جزاء خطأ المهندس المعماري، يجب عليه أن يثبت حجم الضرر الذي أصابه و مداه بجميع طرق الإثبات باعتبار ذلك واقعة مادية.

فقد لا ينتظر صاحب المشروع انتهاء مقاول البناء من الأشغال حتى يفحصها و يعاينها، فيجوز له معاينتها قبل ذلك، فإذا تبين له وجود إخلال لبنود العقد جاز له أن يتخذ من الإجراءات ما يكفل له توقيع الجزاء دون أن يمهل المقاول إلى نهاية المدة ، و ذلك ما نصت عليه المادة 553 من القانون المدني، فإذا كان إخلال مقاول البناء بالإلتزام المترتب في ذمته جسيما ، بحيث لا يمكن إصلاحه و تداركه ، فيكون لربّ العمل في هذه الحالة الحق منذ البداية في أن يطلب فسخ العقد ، دون حاجة إلى تعيين أجل ذلك إذا كان إصلاح ما في طريقة التنفيذ عن عيب مستحيلا¹.

و في حين استعان المقاول بشخص يساعده على إنجاز الأشغال، فإنه يكون مسؤولاً مسؤولية عقدية عن أعمال هذا الشخص باعتباره تابعا له ، كما يبقى المقاول مسؤولاً عن أعمال المقاول من الباطن، وفق المادة 564 من القانون المدني الجزائري التي أوجبت مسؤولية المقاول الأصلي عن المقاول الفرعي².

و بمقابل هذا يتحمل المهندس المعماري بدوره المسؤولية عن أخطاء غيره ممن يستعين بهم في عملية البناء، كتحملة المسؤولية الناجمة عن أخطاء المهندس المدني الذي يختص بالأعمال التقنية، إذ يجوز للمهندس المعماري باعتباره صاحب العمل الرجوع على المهندس المدني، بما دفعه من تعويض بناءً على العقد المبرم بينهما .

¹ - شيخ نسيمية ، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقاول البناء ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة وهران 2 ، السنة الجامعية 2015-2016 ، ص.ص 29.28 .

² - أنظر المادة 564 من القانون المدني الجزائري ، السابق الذكر .

2) المسؤولية التقصيرية لكل من المهندس و المقاول قبل التسليم النهائي:

الأصل هي المسؤولية العقدية الناتجة عن العقد المبرم بين المتعاقدين، إلا أن المسؤولية التقصيرية وجدت لحماية المضرور الذي لا يكون طرفا في أي علاقة عقدية، لكن في أحوال معينة يمكن مساءلة المهندس المعماري و المقاول، وفق قواعد المسؤولية التقصيرية، و يكون ذلك في مواجهة رب العمل أو في مواجهة الغير .

أما فيما يخص المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري و المقاول اتجاه الغير، فتقوم هذه الأخيرة على أساس ارتكاب خطأ تقصيري يكون سبباً في حدوث ضرر لهذا الغير إذ يجب على هذا الأخير إثبات الخطأ ضدّهما ، و هذا على أساس المسؤولية عن الأفعال الشخصية، طبقاً للمادة 124¹ قانون مدني جزائري، كما يمكن أن يسأل المقاول و المهندس على أساس مسؤولية حارس الأشياء طبقاً للمادة 138² قانون مدني، و ذلك بالنسبة للأضرار التي يحدثها انهيار البناء أثناء فترة تشييده و إقامته، باعتبار أن حراسة البناء غالباً ما تكون للمقاول أو المهندس المشرف على التنفيذ.

الفرع الثاني: المسؤولية المدنية للمهندس و المقاول بعد التسليم النهائي.

بعد ما ينتهي مقاول البناء من إنجاز العمل موضوع عقد المقاولة، يندرج صاحب المشروع بالتسليم، فيجتمع كل مؤجري العمل³ لحضور عملية التسليم، و التأكد من مدى مطابقة البناية للتصاميم و لرخصة البناء.

فإذا تبين لصاحب المشروع أن البناء لم يتم إنجازه وفق المواصفات المطلوبة و نصائح و إرشادات المهندس المعماري، و أن بها عيوب ظاهرة لا بد من إصلاحها، تسلم البناية

1 - أنظر المادة 124 قانون مدني جزائري ، السابق الذكر .

2 - أنظر المادة 138 ، القانون نفسه .

3 - و هم: مقاول البناء و المهندس المعماري أو صاحب العمل، و صاحب المشروع إضافة إلى مسؤولي الغاز و الماء و الكهرباء و هيئة الرقابة التقنية، التي تشهد عن مدى مطابقة البناء للتصاميم و لرخصة البناء .

مؤقتاً بتحفظات لحين إصلاح هذه العيوب¹.

و عليه فيلتزم المقاول بإصلاح العيوب الظاهرة نتيجة قيام مسؤوليته العقدية لأنه لم ينفذ التزامه بتسليم بناية سليمة خالية من أي عيب.

تنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري على أنه: " يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، و لو كان التدهم ناشئاً عن عيب في الأرض، و يشمل الضمان ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته، و تبدأ السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائياً، و لا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين"².

و عليه فإن أطراف الضمان العشري وفق هذه المادة هما المقاول ، و المهندس المعماري، بحيث يعتبر كلاهما مسؤول بالتضامن لعشر سنوات وفقاً لأحكام هذا الضمان.

✓ الأطراف المستفيدة من أحكام الضمان العشري:

يعد صاحب المشروع هو المستفيد الأول من الضمان العشري باعتباره المتضرر الأول من انهيار البناء أو تصدعه، كما له الحق في رفع دعوى الضمان شريطة أن تكون له صفة المالك عند رفع الدعوى وفقاً للقواعد العامة.

و وفق المادتين 108 و 109 من القانون المدني الجزائري ينتقل حق الرجوع بهذا الضمان في حالة وفاة رب العمل إلى خلفه العام كالورثة مثلاً، كما ينتقل للخلف الخاص الذي انتقلت إليه ملكية البناية.

¹ - و بعد مرور سنة من التسلم المؤقت للبناء، يجتمع من جديد كل من اجتمع أثناء مطابقة التسلم النهائي للبناء للتأكد من إصلاح العيوب الظاهرة من مطابقة البناية للتصاميم، و بذلك تصبح البناية قابلة للإستعمال للغرض الذي شيدهت من أجله.

² - أنظر المادة 554 ، من القانون المدني الجزائري ، السابق الذكر .

✓ محل الضمان العشري، و الأضرار المشمولة به:

يُعمل بأحكام الضمان العشري فقط في حال تعلق الأمر بعملية البناء التي تشمل المباني و المنشآت الثابتة الأخرى، و ذلك بغض النظر عن المواد المستخدمة في هذه العملية ، كما يشمل هذا الضمان أيضاً عناصر التجهيز الخاصة بالبناء، و ذلك طبقاً للمادة 181 من الأمر 95-07 السالف الذكر، شريطة أن تكون تلك العناصر جزء لا يتجزأ من البناء، بحيث لا يمكن القيام بنزعها أو تفكيكها أو استبدالها دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز¹، و يشترط المشرع الجزائري لتفعيل الضمان العشري أن تظهر عيوب في البناء، تؤدي إلى تهديد سلامة و متانة البناء و عناصرها التجهيزية غير القابلة للإنصال، و ذلك خلال 10 سنوات من تسلم البناء الفعلي.

1-التأمين الإلزامي من المسؤولية المدنية العشرية:

يقصد بالتأمين من المسؤولية عموماً، ذلك العقد الذي يضمن بمقتضاه المؤمن للمؤمن له من الأضرار الناتجة عن رجوع الغير على هذا الأخير بسبب مسؤوليته ، و أطراف التأمين على الأضرار، هم المؤمن (شركة التأمين)، و المؤمن له (مشيد البناء)، و الضحية (رب العمل أو الغير).

يكتسب المؤمن له الحق في التعويض نتيجة تحقق مسؤوليته عن الضرر الذي لحق الضحية، و المتمثل في تصدع البناء أو انهياره خلال مدة العشر سنوات و من هذا المنطلق يجوز للضحية الرجوع على شركة التأمين بموجب الدعوى المباشرة².

و لقد نص المشرع طبقاً للأمر 95-07 السابق الذكر بإلزامية كل من المهندس المعماري و المقاول، و المراقب الفني و أي متدخل في مجال التشييد باكتتاب التأمين

¹ - أنظر المادة 181 ، من الأمر 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 ، المتضمن قانون التأمينات ، الجريدة الرسمية العدد 13 ، الصادرة في 08 مارس 1995 .

² - راشد رشيد التأمينات البرية الخاصة في ضوء قانون التأمين الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، سنة 1992 ، ص 183.

لتغطية المسؤولية المهنية، التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء و تجديد البناءات و ترميمها¹.

و قد ألزم نفس الأمر شركة التأمين بتعويض صاحب المشروع أو من يكتسبه في حدود تكلفة إنجاز أشغال الإصلاح التي خلفتها الأضرار المحددة و المقدره من طرف الغير².

المطلب الثاني : الحماية الجزائية للبناءات من خطر الإنهيار ضد المهندس و المقاول في مجال البناء .

إن الحماية الجزائية للبناءات من خطر الإنهيار من القضايا المهمة التي تثير الكثير من التساؤلات حول انهيار المباني بسبب الخطأ في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف، و من أجل أن تتم هذه الحماية لا بد من تقرير المسؤولية الجزائية لهؤلاء المتدخلين المهنيين، حيث ركزنا في مطلبنا هذا على مشيدي البناء .

و عليه فلا بد من معرفة الأسس القانونية للمسؤولية الجزائية للمهندس و المقاول (الفرع الأول) ، و كذلك إجراءات معارئة جرائم المهندس و المقاول و الأعوان المؤهلين لذلك (الفرع الثاني) ، بالإضافة إلى العقوبات القانونية لجرائم المهندس و المقاول عن حوادث الإنهيار (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: الأسس القانونية للمسؤولية الجزائية للمهندس و المقاول.

تنص القاعدة القانونية أنه لا جريمة و لا عقوبة الا بنص، و هذا يعني أنه لا يمكن اعتبار أي فعل جريمة إلا إذا كان هناك نص قانوني يجرمه و يحدد له عقوبة مناسبة. و هذا ما ألزم المشرع الجزائري على تجريم بعض الأعمال التي يقوم بها المهندس و المقاول خلال ممارسة مهامهما، و التي تعتبر خرقاً للتشريع و التنظيم المعمول به.

¹ - أنظر المادة 175 ، من الأمر 95-07، السابق الذكر .

² - أنظر المادة 183 ، الأمر نفسه .

. صور جرائم المهندس و المقاول :

تقسّم الجرائم عموماً تبعاً لخطورتها إلى ثلاث أقسام و هي : الجنائيات، الجنح و المخالفات ، و تطبق عليها العقوبات المقررة لكل واحدة منها¹ ، و عليه سنتناول في دراستنا الجنائيات و الجنح و المخالفات التي يرتكبها المهندس المعماري و المقاول شريطة أن تكون لهما علاقة بانهيار البناءات، متى ما ارتكبا جرائم تثبت عدم مراعاتهما للأصول الفنية اللازمة في إنجاز المباني، مؤدياً بذلك إلى وفاة أو جرح أحد الأشخاص نتيجة انهيار البناءة التي شيدها أو التي في طور الإنجاز، فيمكن تطبيق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون العقوبات ، بحيث تفرّق ما إذا كان القصد الجنائي متوفر أثناء قيام هذه الجرائم أم لا .

و لقيام الجريمة لا بد من أن ينصرف علم كل من المهندس و المقاول إلى ماديات الجريمة و الوقائع المتعلقة بها، أي أن تتجه الإرادة إلى إحداث النتيجة الإجرامية من وراء قيامه بذلك السلوك.

الركن المعنوي للجريمة صورتان العمد و الخطأ، و نكون أمام الركن المعنوي في صورته العمدية عندما تنصرف إرادته إلى الفعل، و أن يُحاط علمًا بالوقائع المتصلة اتصالاً محددًا دلالاته الإجرامية، و أن يتوقع تحديد نتيجة إجرامية مترتبة على سلوكه الإجرامي. و بما أن الأصل في الجريمة أن تكون عمدية و الإستثناء هو الخطأ الغير العمدي، لم يفرّق المشرّع الجزائري بين ما إذا ارتكبت الجريمة بطريق العمد أو ارتكبت بطريق الإهمال الجسيم ، لكنه خرج عن هذه القاعدة فيما يتعلق بجرائم عدم مراعاة الأصول الفنية للبناء، و ساوى بين ارتكاب هذه الجرائم عن طريق العمد أو عن طريق الخطأ.

¹ - أنظر المادة 27 من الأمر 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، لسنة 1966 ، المعدل و المتمم القانون رقم 24-06 المؤرخ في 28 أبريل 2024 ، الجريدة الرسمية العدد 30 ، الصادرة بتاريخ 30 أبريل 2024 .

فإذا توفر القصد الجنائي في إحداث الوفاة أو الجرح لشخص ما عن طريق اتخاذ الدوافع و الوسائل التي من شأنها أن تجعل البناية تنهار على هذا الشخص بقصد قتله أو جرحه ، كان المهندس و المقاول في هذه الحالة مرتكباً لجريمة القتل العمدي أو الجرح العمدي¹ بحسب الحالة² .

أما إذا تخلف هذا القصد فالجريمة هي القتل الخطأ³ أو الجرح⁴ الخطأ بحسب الحالة، يكون كل من المهندس و المقاول مرتكباً لجريمة القتل الخطأ أو الجرح الخطأ عند عدم مراعاته للأصول الفنية الواجبة، و ذلك بسبب رعونته أو عدم احتياطه ، أو عدم انتباهه أو إهماله، أو عدم مراعاة الأنظمة ، سواء الإهمال كان أثناء التصميم ، كأن يضع المهندس المصمم تصميمًا لا يتناسب مع استعمالات البناية ، أو أثناء التنفيذ، حين يقوم المقاول بتنفيذ الأشغال بشكل لا يطابق التصاميم و الأحكام التي تضمنتها رخصة البناء المسلمة، أو الغش في استخدام مواد البناء كأن يأمر المهندس المشرف باستخدام مواد بناء غير مطابقة أو منتهية الصلاحية.

و هذا ما يسمى بالركن المادي للجريمة، و الذي يستوجب قيام الجاني بالنشاط الإجرامي - و ذلك سواء كان هذا النشاط إيجابياً أو سلبياً - و النتيجة الناجمة عليه و كذا العلاقة السببية بينهما.

و قد نص المشرع الجزائري في المادة 185 من الأمر 95-07 السابق الذكر، بتصنيف أفعال كل من المهندس و المقاول من قبيل الجرح، عند عدم امتثالهم لإلزامية التأمين من المسؤولية المدنية المهنية ، و كذا عدم الإمتثال للتأمين من المسؤولية العشرية.

1 - أنظر المادة 261 ، قانون عقوبات جزائري ، السابق الذكر.

2 - أنظر المادة 264 ، القانون نفسه.

3 - أنظر المادة 288 ، القانون نفسه.

4 - أنظر المادة 289 ، القانون نفسه.

هذا و قد نص القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، على تجريم إنجاز أشغال البناء دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء و الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه¹. فإذا ما انهارت بناية ما نتيجة عدم احترام المقاول لتصاميم المهندس المعماري، كان المقاول مسؤولاً جزائياً .

كما نص قانون العقوبات في مجال مخالفات أشغال البناء على تجريم القيام بعمليات تشييد أو إصلاح أو هدم بناء ، بدون اتخاذ الإحتياطات الضرورية لتلافي الحوادث². من بين صور المخالفات و الجرائم في عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء من طرف المهندس و المقاول.

حيث نصت المادة 43 من المرسوم التشريعي 94-07³ على: "دون المساس بالأحكام التشريعية المطابقة في نطاق مسؤولية المهندس المعماري و القواعد المطبقة على المهن المنظمة، يلتزم كل مهندس معماري باحترام أحكام هذا المرسوم التشريعي، و قانون الواجبات المهنية كما هو منصوص عليه في المادة 21 أعلاه تحت طائلة العقوبات . " ، بحيث يعتبر المهندس المصمم مسؤولاً مسؤولية كاملة، على كل ما يخص عملية التصميم، لذا يجب عليه:

- الإلتزام بالتصميم و بالأصول الفنية و المواصفات التقنية و القياسية.
- الإلتزام بالقرارات الصادرة من الجهة الإدارية المختصة في شأن أسس التصميم و تنظيم أعمال البناء.

¹ - أنظر المادة 76 ، قانون عقوبات جزائري ، السابق الذكر.

² - أنظر المادة 441 مكرر ، القانون نفسه .

³ - المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1974، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية العدد 32 ، الصادرة بتاريخ 24 ماي 1974 .

و من أجل تطبيق ما ذكرنا من الدراسات فلا بد من الإمتناع عن بعض التصرفات و الأعمال و هي ¹:

- عدم القيام بدراسة الطبيعة الجيولوجية للأرض التي عليها البناء.
- الخطأ في وضع التصميم الإنشائي للبناء.
- الخطأ في تصميم الأساسات الإنشائية.
- عدم القيام بالمقايسة التنفيذية للمشروع.

و من أجل تحقيق الإلتزام بالقرارات الصادرة عن الجهة الإدارية المختصة في هذا الشأن فتقوم مسؤولية هذا المهندس ب :

يجب على كل مهندس معماري مراعاة كل الإلتزامات القانونية و المراسيم التنظيمية ، و كذلك الحرص على القواعد التقنية و القياسية الواجبة التطبيق أثناء تنفيذ أو تحضير الأعمال المكلف بها.

من بين صور الجرائم و المخالفات أيضا:

- **عدم مراعاة الأصول الفنية في الأعمال التي يقوم بها المقاول:**

المهمة التي تقع على عاتق المقاول هي تنفيذ الأشغال و التي تتمثل في نقل الرسومات و التصاميم الهندسية من الحيز النظري إلى حيز الواقع، فتجعل من البناء من رسم تخطيطي إلى منشأ قائم بعد خلط مجموعة من المواد لوضع أساسات البناء.

و يترتب على عدم تنفيذ المقاول لالتزاماته قيام مسؤوليته الجزائية، بحيث تثار هذه المسؤولية في الحالات التالية:

- **عدم مراعاة الأصول الفنية في التنفيذ:**

و تتجسد هذه الأخطاء في حالة إذا لم يلتزم المقاول بالأبعاد المحددة للأعمدة من طرف مهندس التصميم، كما يمكن أن تقوم مسؤوليته في حالة عدم احترام عمق الأساسات و نسب الحفر كما ورد تبيانها من طرف مهندس التصميم ، ففي مجال التنفيذ نص القانون

¹- عمراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء، المقاول، المهندس المعماري، (المصمم المشرف على التنفيذ) و المقاول ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الجنائي، معهد الحقوق، بن عكنون ، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001 .

على نسب محددة لكميات الإسمنت و الحديد ، فيجب الإلتزام و التقيد بتلك النسب المطلوب استعمالها.

- الغش في استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات الفنية:

فيقع على المقاول الإلتزام بضمان نوعية المواد التي يقوم بتوريدها لمالك المشروع، هذا بالإضافة للإلتزامه بحسن تنفيذ أشغال مشروع التشييد و أي تلاعب أو غش أو خداع أو محاولة الخداع فقط في نوعية مواد البناء، يجعله عرضة للمساءلة الجزائية و ذلك وفقا لنص المادة 429 من قانون العقوبات الجزائري.

الفرع الثاني : إجراءات معاينة جرائم المهندس و المقاول و الأعوان المؤهلين لذلك.

تتم معاينة الجرائم المتعلقة بعمليات التعمير و البناء من قبل أعوان مؤهلين في الجانب التقني و القانوني معاً، و ذلك تبعا للكيفيات التي ينص عليها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و كذا التنظيم المطبق له.

نصت المادة 76 مكرر من القانون 90-29 السابق الذكر على أنه : "علاوة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية ... يخول للبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من :

- مفتشي التعمير .

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

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

و عليه فإن معاينة الجرائم التي يرتكبها كل من المهندس و المقاول تبعا للقانون

90-29 السابق الذكر، تتم من طرف الأعوان التالية :

- ضباط الشرطة القضائية¹ - أعوان الشرطة القضائية² - مفتشو التعمير³.
- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران⁴ بالإضافة إلى الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية⁵.
تتم معاينة الجرائم تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي، و باقي الأعوان الإداريين المشار إليهم، تمثل مراقبة أشغال البناء بالتحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة و البيانات المرخصة للأشغال التي شرع فيها، و مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة⁶،

و يقوم هؤلاء الأعوان بالزيارات الميدانية لورشات الأشغال و البنايات، و إن تطلب الأمر الإستعانة بالقوة العمومية .

في حالة ما تأكد العون المؤهل قانونا من وجود مخالفة أثناء زيارته الميدانية ، يقوم بتحرير محضر يحمل الختم و الرّقم التسلسلي، يسجل في السّجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقّمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا⁷.

ففي حالة إنجاز المقاول أو المهندس بناية غير مطابقة للتصاميم و الإشتراطات التي تم على أساسها منح رخصة البناء، يحرر العون محضر معاينة أشغال شرع فيها غير

1- أنظر المادة 15 من الأمر 66-155 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية ، الجريدة الرسمية عدد 48 ، لسنة 1966 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 20-04 المؤرخ في 30 أوت 2020 ، الجريدة الرسمية العدد 51 ، الصادرة بتاريخ 31 أوت 2020 .

2- أنظر المادة 19 ، الأمر نفسه .

3 - أنظر المادة 2 بند رقم 01 ، من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 ، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها، و كذا إجراءات المراقبة (المعدل و المتمم) ، الجريدة الرسمية العدد 06 ، الصادرة بتاريخ 5 فيفري 2006.

4 - أنظر المادة 2 بند رقم 01 ، المرسوم نفسه ،

5 - أنظر المادة 2 بند رقم 02 ، المرسوم نفسه.

6 - أنظر المادة 4 ، المرسوم نفسه.

7 - أنظر المادة 15 ، المرسوم نفسه .

مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، و يرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى 72 ساعة مع إرسال نسخة منه في نفس الأجل لرئيس المجلس الشعبي البلدي، و كذا الوالي المختصين إقليمياً¹.

بعدها يتم تقرير ما يجب فعله سواء بضرورة مطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل محدد، و في حال المخالفة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً بالتنفيذ على نفقة المالك² (صاحب المشروع).

هذا و أوجب المشرع ضرورة تسجيل كل قرار صادر عن المحكمة المختصة يتعلق بالمخالفات في ميدان التعمير، و ذلك في بطاقة وطنية تودع لدى الوزير المكلف بالتعمير و تكلف بمسكها متقنيات التعمير كل حسب اختصاصه³.

الفرع الثالث : العقوبات القانونية لجرائم المهندس و المقاول عن حوادث الإنهيار.

اعتماداً على ما تم سرده من تحديد لبعض المخالفات و الجرائم التي يقوم بها كل من المهندس المعماري و مقاول البناء في إطار تشييد البناء، و التي يترتب عليها جزاء و عقوبات، و وفق أحكام المرسوم التشريعي 94-07 السابق الذكر، الذي أقر العقوبات التأديبية في حال إخلال المهندس المعماري بالتزاماته ، من إنذار أو توبيخ أو توقيف مؤقت.

و لقد تضمنت المادة 77 المعدلة⁴ من القانون 90-29 السابق الذكر ، النص على العقوبات المقررة للمهندسين المعماريين المكلفين بالإشراف على التنفيذ في حالة الخطأ أو

1 - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، السابق الذكر .

2 - أنظر المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر .

3 - أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 ، المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كفايات مسكها ، الجريدة الرسمية العدد 50 ، لسنة 2009 .

4 - أنظر المادة 77 من القانون رقم 90-29 ، المعدلة بموجب القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، الجريدة الرسمية العدد 76 ، الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2017.

الإخلال بالواجبات المهنية، و التي أقرت بعقوبة تتمثل في غرامة مالية تتراوح ما بين 30 ألف دج إلى 01 مليون دج عن تنفيذ أشغال أو تجاهل الإلتزامات المفروضة لذلك.

و أقرت الفقرة الثانية من المادة 77 على الحكم بالحبس لمدة من شهر إلى 6 أشهر في حالة العودة إلى المخالفة¹.

و نجد أن المشرع قد أدرج هذه المخالفات في قانون رقم 04-05 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، لكن الإختلاف يكمن في الجزاءات الموقعة بعد ما كانت عبارة عن مبالغ مالية رمزية.

و نظراً لهذا النقص في التشريع، لا مناص من الإستناد إلى قانون العقوبات الجزائري، حيث ينص على ما يلي:

نصت المادة 288 من قانون العقوبات على أنه: "كل من قتل خطأ أو تسبب في ذلك برعونة أو عدم احتياظه أو عدم انتباهه أو إهماله أو عدم مراعاته الأنظمة يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى 3 سنوات وبغرامة من 1000 إلى 20.000 دج".

و تنص المادة 289 على: "إذا نتج عن الرعونة أو عدم الإحتياط إصابة أو جرح أو مرض أدى إلى العجز الكلي عن العمل لمدة تتجاوز ثلاثة أشهر فيعاقب الجاني بالحبس من شهرين إلى سنتين و بغرامة من 500 إلى 15.000 دج ، أو بإحدى هاتين العقوبتين".

و نصت أيضاً المادة 442 (معدلة) فقرة 2 على: " يعاقب بالحبس من 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر، و بغرامة من 8000 إلى 1.6000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من تسبب بغير قصد في إحداث جروح أو إصابة أو مرض لا يترتب عليه عجز كلي عن العمل يجاوز 3 أشهر و كان ذلك ناشئاً عن رعونة أو عدم احتياط أو عدم انتباه أو إهمال أو عدم مراعاة النظم"².

¹ - أنظر المادة 77 الفقرة 2 من القانون رقم 90-29 ، السابق الذكر.

² - ماجدة شهيناز بودوح و شهرزاد بوسطلة ، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهم البناء ، مجلة المنتدى القانوني ، العدد الخامس ، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، ص 132 .

المبحث الثاني: الحماية القانونية للبنايات من خطر الإنهيار ضد المالك.

يولي المشرع الجزائري أهمية بالغة لمسؤولية مالك البناية عن الأضرار التي قد تتجم عن انهيارها باعتباره الطرف المعني بمراقبة حالتها و ضمان سلامتها، و في هذا السياق تنص المادة 140 في فقرتها الثانية من القانون المدني الجزائري على أن: " مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر و لو كان انهداما جزئيا ، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو هدم في البناء ، أو عيب فيه"¹ .

و لا يشترط القانون معرفة المضرور بالسبب الحقيقي للإنهيار، أو تحديد المسؤول المباشر عنه، سواء كان المشيد أو المستأجر أو مالك سابق، و هذا بغية ضمان حماية مدنية لصالح المتضررين، تقوم على تحميل المالك الحالي للبناية عبء هذه المسؤولية، نظرا لسلطته الفعلية على العقار، بالإضافة إلى إمكانية قيام المسؤولية الجزائية متى ثبت ارتكاب المالك لمخالفة تشكل جريمة في إطار قوانين البناء و السلامة العمرانية.

المطلب الأول: الحماية المدنية للبنايات من خطر الإنهيار ضد المالك:

تهدف معظم التشريعات من وراء تخصيص أحكام خاصة للمسؤولية المدنية ضد مالك البناية عند انهيارها، إلى حماية الغير من الأضرار الجسيمة التي قد تصيب الأرواح و الممتلكات، مما يبرز أهمية دراسة هذه المسؤولية بتحديد أساسها القانوني و أطرافها.

الفرع الأول : أساس المسؤولية المدنية للمالك عن انهيار البناية :

حمل المشرع الجزائري مالك البناية مسؤولية الأضرار الناتجة عن انهيارها ، دون إلزام المضرور بإثبات سبب الإنهيار، في حين يقع عبء الإثبات على المالك بأن الإنهيار ناتج عن سبب أجنبي لا علاقة له به، و إلا افترضت مسؤوليته افتراضا لا يقبل إثبات خلافه².

¹ -أنظر المادة 140 الفقرة الثانية ، من القانون المدني الجزائري ، السابق الذكر.

² - علي علي سليمان ، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري (المسؤولية عن فعل الغير ، المسؤولية عن فعل الأشياء ، التعويض) ، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1994، ص 184.

يستند الأساس القانوني لمسؤولية مالك البناء في القانون المدني الجزائري إلى المادة 140 في الفقرة الثانية منها، و التي تقر بمسؤوليته عن الأضرار الناتجة عن انهيار البناء، سواء كان كلياً أو جزئياً ، بسبب عيب في البناء أو إهمال في الصيانة أو قدم في البناء ، و تعد هذه المسؤولية مفترضة¹، إذ لا يلزم المضرور بإثبات خطأ من المالك، بل يكفي إثبات وقوع الضرر نتيجة انهيار البناية، بينما يقع على عاتق المالك عبء إثبات أن الإنهيار لم يكن نتيجة لخطئه أو لأحد العيوب الثلاثة المنصوص عليها قانوناً و هي كالتالي:

أولاً . الخطأ المفترض لنقص في صيانة البناية :

يعد التقصير و الإهمال المستمر في صيانة المبنى سبباً كافياً لتحميل المالك المسؤولية عن أي انهيار، دون الحاجة لتحديد الجهة المسؤولة عن هذا الإهمال، و تبقى المسؤولية قائمة حتى و إن كان الإهمال ناتجاً عن تصرفات المالك السابق أو أي طرف آخر، مع احتفاظ² المالك بحقه في الرجوع على المسؤول الفعلي بالتعويض بعد دفعه للمضرور.

ثانياً . الخطأ المفترض لقدم البناية:

يعد قدم البناية دليلاً على إهمال في صيانتها و تجديدها و تتعدّد مسؤولية المالك إذا ثبت أن الإنهيار ناتج عن هذا الإهمال، خصوصاً في حال عدم ترميم الأجزاء المتداعية أو إصلاح التشققات في الجدران، و إذا بلغت البناية من القدم حداً لا يصلح معه الترميم أو التجديد، يصبح من واجب المالك هدمها تجنباً لوقوع الأضرار³، و تزداد مسؤوليته إذا صدر قرار إداري بالهدم من قبل السلطة المختصة وتراخى في تنفيذه حتى وقع الإنهيار و سبب خسائر جسيمة في الأرواح و الممتلكات.

¹ - علي فيلالي ، الإلتزامات (الفعل المستحق للتعويض) ، الطبعة الثانية ، موفم للنشر ، الجزائر ، 2010 ، ص 255.

² - المرجع نفسه ، ص 253.

³ - لمين لعريض، الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الإنهيار في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 261.

ثالثاً. الخطأ المفترض لعيب في البناية:

يسأل مالك البناية عن الأضرار الناجمة عن انهيارها متى ثبت أن السبب يعود إلى وجود عيب في البناء ، حتى و إن كان هذا العيب قائماً منذ تاريخ التشييد ، و قد يكون مصدر هذا العيب راجعاً إلى المالك ذاته، إذا أشرف على أشغال البناء ، أو استعان بمهندس أو مقاول يفتقر إلى الكفاءة و كان يعلم ذلك، كما يمكن أن يكون الخطأ راجع إلى طرف آخر لا تربطه صلة بالمالك الحالي، و تتعد هذه المسؤولية سواء كان في التصميم أو في تنفيذ الأشغال، أو المواد المستعملة، أو طبيعة الأرض المقام عليها البناء¹، أو حالة غياب رخصة البناء ، متى كان العيب هو السبب المباشر في الإنهيار.

و بالتالي وجب على مالك البناية منذ تاريخ تسلمها فحصها و التحقق من خلوها من العيوب التي تهدد سلامتها أو تعرض الغير للخطر، و مباشرة الإصلاح عند الحاجة، لأن أي إهمال يجعله مسؤولاً عن الأضرار المترتبة، و تفترض مسؤوليته بناء على قرينة قانونية تقوم على افتراض الخطأ في جانبه ، و هي قرينة بسيطة² تقبل إثبات أن الإنهيار لا يعود إلى أي من تلك الأسباب بإحدى وسليتين : الأولى أن يثبت أن البناء في حالة سليمة و لا يعاني من أي نقصير في الصيانة أو التجديد أو الإصلاح، بل كان يخضع لصيانة منتظمة، على نحو يكفل استقراره و سلامته، و الثانية أن يثبت أن سبب الإنهيار يعود إلى عامل خارجي لا علاقة له بوضعية البناء ، كاندلاع حريق هائل في البناء ، أو انفجار مواد خطيرة أو ما شابهها من أسباب خارجة عن إرادة المالك و لا يمكنه توقعها أو دفعها³.

¹ - محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية (أنواع المسؤولية ، جرائم البناء ، تعيب المباني ، التصدع و الإنهيار، الحوادث أثناء و بعد التشييد)، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، مصر ، سنة 2006، ص 124.

² - علي فيلاي، الإلتزامات، المرجع السابق ، ص 255.

³ - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، (نظرية الإلتزام بوجه عام ، مصادر الإلتزام) ، الجزء الأول ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، ص 1076.

غير أن هذه المرونة لا تمتد إلى الوجه الآخر من القرينة، إذ أن المشرع يفترض أنه بمجرد وقوع الإنهيار نتيجة إهمال في الصيانة أو قدم البناء أو العيب الموجود به، ينسب الخطأ تلقائياً إلى المالك الحالي للبناء وقت حصول الضرر ، و لا يقبل منه دفع هذه المسؤولية عنه بإثبات العكس، و لا يمكنه الإدعاء بجهله بوجود العيب أو بعدم المسؤولية عن الإهمال ، كما لا يجوز له إلقاء المسؤولية على عاتق المالك السابق أو المقاول الذي تولى تشييد البناء أو المهندس أو عامل الصيانة مثلاً¹، و بذلك تتحول مسؤوليته من مجرد افتراض قابل للترخيص إلى مسؤولية حتمية تقوم على أساس قانوني و واقعي و يترتب عليها إلتزامات وقائية اتجاه الغير .

نستنتج مما سبق أن المشرع الجزائري اعتمد في تحديد أساس المسؤولية المدنية للمالك على الخطأ المفترض و هو ذو شقين ، الأول يقوم على قرينة بسيطة تحمل السبب لعيب أو إهمال أو قدم البناية، و يمكن لمالكها دفعها بإثبات العكس، و الشق الثاني: مبني على قرينة قاطعة تلقي المسؤولية مباشرة على المالك، إذا ثبت أن الإنهيار نتج عن تلك الأسباب، و لا يجوز له التهرب منها، أو إنكار الخطأ.

الفرع الثاني : تحديد أطراف المسؤولية المدنية للمالك عن انهيار البناية :

ينتج عن انهيار البناء، قيام مسؤولية مدنية تقع على عاتق المالك بصفته الطرف المسؤول عن الأضرار الناجمة، في مواجهة الطرف المضرور من هذا الإنهيار ، و قد نظم المشرع الجزائري هذه المسؤولية من خلال تحديد أطرافها و تبيان الأحكام القانونية المترتبة عليها ، و ذلك بموجب المادة 140 من القانون المدني، و بناء على ذلك تناول المشرع من جهة تحديد المالك المسؤول عن انهيار البناء وقت حدوثه ، و من جهة أخرى حدد الشخص المضرور الذي يخول له القانون الحق في المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن الإنهيار .

¹ - علي فيلالي ، الإلتزامات ، المرجع السابق ، ص 256.

أولاً : المالك المسؤول عن تهدم البناء :

خالف المشرع الجزائري نظيره المصري في تأسيس مسؤولية انهيار البناء ، حيث اختار أن يربط هذه المسؤولية بالملكية بدلا من الحراسة ، مستهتما في ذلك من المشرع الفرنسي و المشروع الفرنسي - الإيطالي ، و عليه فإن المالك يسأل عن الأضرار الناتجة عن انهيار البناء لمجرد كونه مالكا و له السيطرة الفعلية على البناء¹، و لا يشترط أن يكون هو من يشغل البناية أو يديرها ، بل تفترض مسؤوليته حتى لو كان من يشغلها مستأجرا أو أي شخص آخر ، و في حال تحقق الضرر ، يكون المالك ملزما بتعويض المضرور مع احتفاظه بحقه في الرجوع على الشخص المتسبب فعلا في الإنهيار.

فالمالك المسؤول قانونا عن انهيار البناية هو من يملك حق الرقبة، و بالتالي فإن كل من له مجرد حق الإنتفاع، أو حق الإستعمال، أو حق السكنى ، لا يعد مالكا في هذا السياق، كما أن الرّاهن لعقار رهنا حيازيا هو مالك العقار و لو انتقلت حيازته إلى الدائن المرتهن²، حيث تبقى المسؤولية القانونية عن أي ضرر ناتج عن انهيار العقار في جانبه، باعتباره لا يزال المالك الحقيقي للعقار، و تعد مسألة تحديد المالك المسؤول عن انهيار البناية معقدة في بعض الحالات، لاسيما عند انتقال الملكية دون استكمال إجراءاتها القانونية أو في حالات الملكية الشائعة أو الملكية المشتركة، أو حالة تجزئة حق ملكية البناية، حيث تتداخل المسؤوليات، و يصعب تحديد الطرف الملزم بالتعويض بشكل دقيق.

¹ - محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني ، النظرية العامة للإلتزامات (مصادر الإلتزام، المسؤولية التقصيرية ، الفعل المستحق للتعويض ، دراسة مقارنة في القوانين العربية)، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر، سنة 2011، ص 242.

² - بلحاج العربي النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري ، الواقعة القانونية (الفعل غير المشروع . الإثراء بلا سبب . و القانون) ، الجزء الثاني ، الطبعة السادسة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، سنة 2014، ص 418.

ثانيا : تحديد الطرف المضرور من انهيار البناية:

المضرور هو الشخص الذي لحقه ضرر نتيجة انهيار البناء سواء أكان هذا الضرر ناتجا عن انهيار جزئي أو كلي للبناية، و تقوم هذه المسؤولية لحماية هذا الشخص دون غيره، و تمكنه من المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به بدون الحاجة لإثبات خطأ أو تقصير في جانب المالك أو المتدخلين في عملية البناء.

و يعد المضرور من أعمال البناء في الغالب ، من الغير الأجنبي ، أي الشخص الذي لا تربطه علاقة مباشرة بعملية البناء و لا يعد طرفا فيها، غير أنه قد يكون في بعض الحالات مرتببا بشكل مباشر بهذه العملية أو بأحد أطرافها، إلا أنه يعامل فيما يتعلق بالأضرار التي لحقت بها معاملة الغير و يستند في تعويضه إلى أحكام المسؤولية التقصيرية¹.

و يتسع نطاق المستفيد من هذه المسؤولية ليشمل كل من أصابه ضرر مباشر من جزاء الإنهيار أو جراء تأثيراته الجانبية، كأن يتعرض أحد المارة في الطريق العام لأضرار نتيجة أعمال البناء مثل سقوط مواد البناء أو أدواتها عليه ، كما قد تصيب الأضرار الغير في ممتلكاتهم كسيارتهم الواقفة أو العابرة بالقرب من موقع البناء، في هذه الحالات يحق للمتضررين الرجوع على مالك البناية على أساس المسؤولية التقصيرية حيث يفترض خطأ المالك أو القائمين على البناء.

بالإضافة إلى تعرض الجيران لأضرار تمس مصالحهم المادية و المعنوية مثل تسرب المياه أو انهيار أو تشقق الجدران، أو الإصابات الجسدية ، أو الإزعاج الناتج عن الضجيج و الغبار ، و حجب الرؤية و الحرمان من الضوء.

¹ - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، المرجع السابق، ص 43.

فهنا يمكن الرجوع على مالك البناية على أساس المسؤولية التقصيرية إذا ثبت أن الأضرار ناتجة عن تقصير في اتباع الأصول الفنية اللازمة التي تحمي المباني المجاورة مثل عدم مراعاة قواعد الحفر أو الخرسانة أو عدم إجراء الدراسات المتعلقة بطبيعة التربة¹. و يجدر الذكر أن المالك في حالة تحمله المسؤولية يحق له الرجوع على القائمين على أعمال البناء (المقاولين أو المهندسين)، إذا ثبت تقصيرهم أو خطأهم في تنفيذ العمل وفقا لأحكام المسؤولية التقصيرية طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري لمدة عشر سنين و يكونون متضامنين².

كما تشمل هذه الحماية الأشخاص الذين يشغلون البناء دون علاقة تعاقدية مباشرة مع المالك كالمستأجر من الباطن (المستأجر الفرعي)، رغم أنه يشغل العقار إلا أنه لا يرتبط بعقد إيجار مباشر مع المالك ، حتى و إن كانت هناك موافقة على التأجير من الباطن، و باعتبار أن العقد لا ينشأ التزامات متبادلة بين المستأجر الفعلي و المالك الأصلي ، فإنه يعتبر أجنبيا في هذا السياق ، و يحق له الإستفادة من أحكام المسؤولية التقصيرية عن انهيار البناية³.

غير أنه تجدر الإشارة إلى أن المسؤولية المفترضة للمالك تنتفي إذا وجد عقد بينه و بين المضرور يتضمن التزاما صريحا بصيانة البناء و ضمان السلامة. كما هو الحال بالنسبة للمستأجر الأصلي أو نزلي الفندق ، إذ تنشأ حينها مسؤولية عقدية بين الطرفين بناء على عقد الإيجار أو عقد الإقامة ، و تقتصر مطالبة المضرور على مساءلة المالك عن إخلاله بالتزاماته التعاقدية لا على أساس المسؤولية المفترضة عن الإنهيار ، لأن المسؤولية العقدية تلغي المسؤولية التقصيرية⁴.

1 - محمد حسن منصور ، المسؤولية المعمارية ، المرجع السابق، ص 50 .

2 - علي علي سليمان ، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق، ص 182.

3 - محمد حسين منصور ، المرجع السابق، ص 256.

4 - عبد الرزاق السنهوري ، مصادر الإلتزام ، المرجع السابق ، ص.ص 1077 . 1078.

كذلك يمتد نطاق المضرورين إلى الزوار و الضيوف المتواجدين في البناء وقت الإنهيار، حيث يجوز لهم الرجوع على مالك البناء بالتعويض¹، إذا ثبت أن الإنهيار ألحق بهم ضررا أثناء وجودهم المشروع في العقار.

بالإضافة إلى الأشخاص المرتبطين بعلاقة تبعية مع مالك البناء، كالحارس، أو البواب، أو الخادم، أو الوكيل المكلف بتأجير البناء و تحصيل أجرته²، فرغم وجود رابطة عقدية تربطهم بالمالك، إلا أنها لا تتضمن التزاما صريحا بضمان السلامة، فإذا أصابهم ضرر نتيجة انهيار البناية يمكنهم الرجوع على المالك بمقتضى المسؤولية التقصيرية.³

يتضح من خلال ما سبق أن مسؤولية المالك تقوم على أساس حماية المضرور من الأخطار الناتجة عن انهيار البناية دون اشتراط أي علاقة قانونية تجمعها بمالكها، فهذه المسؤولية وضعت حصرا لمصلحة كل من أصابه ضرر نتيجة الإنهيار، و تعد هذه القاعدة تخفيف لعبء الإثبات على المضرور، بتوسيع نطاق الحماية القانونية له لتيسير حصوله على حقه في التعويض.

المطلب الثاني : الحماية الجزائية للبنايات من خطر الإنهيار ضد المالك.

تعد المسؤولية الجزائية لمالك البناية من الضمانات الأساسية التي وضعها المشرع لحماية السلامة الإنشائية و منع خطر انهيار البنايات، و تقوم هذه المسؤولية إذا كان فعل المالك يشكل جريمة عمدية أو يتسبب بإلحاق ضرر أو إصابة خطأ، و من المعروف أن الخطأ الجنائي له عدة صور تتمثل في الإهمال و الرعونة و عدم الإحتراز و عدم احترام

¹ - لمين العريض، الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الإنهيار في الجزائر، المرجع السابق، ص 256.

² - سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في الإلتزامات في الفعل الضار و المسؤولية المدنية، المرجع السابق، ص 978.

³ - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، المرجع السابق، ص 252.

القوانين و اللوائح و الأنظمة¹ ، فيجد المالك نفسه معرّضا للعقوبة الجزائية المقررة و الملائمة للخطأ المرتكب .

و تنتقل المسؤولية الجزائية إلى المالك بمجرد تسلمه للبناء ، غير أنه قد يحتفظ بها أثناء فترة التشييد ، إذا كانت له سلطة فعلية في التوجيه و السيطرة على عملية البناء ، ففي الحالات التي يتولى فيها المالك الإشراف المباشر على التنفيذ ، و توجيه العاملين لديه الذين تربطه بهم علاقة تبعية قانونية ، كأن يتعاقد مع عدد من الفنيين أو العاملين في مجالات متعددة مثل المهندس المصمم و المهندس المنفذ و عدد من المقاولين لإتمام مختلف جوانب البناء تحت إشرافه المباشر و تعليماته ، مما يجعل العلاقة بينه و بينهم أقرب إلى علاقة العمل منها إلى علاقة المقاولة² ، و بناء عليه يعد المالك في هذه الحالة مسؤولاً عن الأخطاء التي تنتج عن أعمالهم خاصة فيما تتعلق بجريمة مخالفة رخصة البناء ، إضافة إلى مسؤوليته عن مخالفة الإلتزامات القانونية الواجبة عليه قانونا بصفته مالكا للبناء .

أما إذا لم يقم المالك بالمشاركة المباشرة في أشغال التشييد ، بسبب عدم امتلاكه للخبرة الفنية اللازمة أو لاختياره إسناد العملية برمتها إلى مقاول مختص يتولى التنفيذ تحت مسؤوليته ، فإن هذا الأخير يكون هو المسؤول عن الأضرار الناشئة عن خطئه، و لا تنسب للمالك أي مسؤولية جزائية عن أفعال المقاول أو العاملين تحت إشرافه³.

و عليه سنركّز في هذا المطلب على تحديد نطاق المسؤولية الجزائية التي يتحملها مالك البناء من خلال بيان الجرائم التي يرتكبها أثناء عملية البناء أو بسببها (الفرع الأول)

¹ - حسين فريجة ، شرح قانون العقوبات ، جرائم الأشخاص ، جرائم الأموال ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 2006 ، ص 162 .

² - محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية ، المرجع السابق ، ص 36 .

³ - لمين لعريض ، الآليات القانونية لحماية البناءات من خطر الإنهيار في الجزائر ، المرجع السابق ، ص.ص ، 269 .
270 .

و التطرق لكيفيات معاينتها و الأعوان المؤهلين لذلك (الفرع الثاني) بالإضافة إلى تحديد العقوبات القانونية لهاته الجرائم (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : جرائم المالك المتعلقة بخطر انهيار البنايات:

تعد مسؤولية مالك البناء الجزائية أساسية في جميع مراحل عملية التشييد ، سواء قبل انطلاق الأشغال أو أثناء تنفيذها، أو بعد استلام المبنى ، و يلتزم المالك بالحصول على التراخيص القانونية و التقيد بالقوانين التنظيمية ، حيث إن أي مخالفة في هذه المراحل قد تؤدي إلى مساءلته جزائيا¹، خاصة إذا نتج عنها خطر انهيار البناية و ما يسببه من خسائر جسيمة على الأرواح و الممتلكات.

أولا : الأفعال المجرمة السابقة لعملية التشييد:

فرض المشرع الجزائري مجموعة من الإلتزامات القانونية التي يجب التقيد بها قبل مباشرة أشغال البناء، و يعتبر تجاوزها من قبل مالك البناية أو إهمالها مخالفة يعاقبه عليها القانون.

1. البناء بدون ترخيص:

تعتبر جريمة البناء بدون ترخيص من أبرز الجرائم التي تمس بالعمار المبنى، لما لها من دور أساسي في ردع مخالفات التعمير و تنظيم المجال العمراني ، و تكتسي هذه الجريمة أهمية خاصة بالنظر إلى تكرر المنازعات المرتبطة بها سواء أمام الجهات القضائية الإدارية أو القضاء العادي²، مما يعكس مدى حساسيتها و تأثيرها على النظام العام العمراني، و عرّفت هذه الجريمة بأنها إنشاء مباني جديدة أو إقامة أعمال مثل التعلية أو

¹ - عمراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، المرجع السابق ، ص 160.

² - الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، الطبعة الثالثة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، سنة 2008 ، ص 105.

التوسيع أو التعديل أو التدعيم، أو إحداث أي تغييرات للواجهة قبل استصدار رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة وفق مقتضيات قوانين التهيئة و التعمير¹.

و يمثل أساس الإتهام و جوهر الركن المادي في جريمة البناء بدون ترخيص في إقدام مالك البناء على مباشرة الأشغال قبل الحصول على الترخيص الإداري المنصوص عليه قانونا² ، و هذا ما أكدته المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و التي حددت الأعمال التي لا يجوز الشروع فيها إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق، و تشمل هذه الأعمال تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها، و تمديد البناءات الموجودة، و تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج³.

و تعد هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي لا تقوم إلا بتوافر القصد الجنائي لدى مالك البناءة ، و يشترط في ذلك أن يكون على علم بطبيعة الأعمال التي يقوم بها ، و أن هذه الأعمال تندرج تحت وصف " البناء " و أن القانون يشترط لإنجازها الحصول على ترخيص مسبق من الجهة الإدارية المختصة، و بما أن قانون التهيئة و التعمير يعد مكملاً لأحكام قانون العقوبات، من حيث ما يتضمنه من نصوص تجرم أفعالاً معينة و تحدد لها عقوبات و تدابير جزائية ، فإن الجهل بهذه الأحكام لا يعد سبباً للإعفاء من المسؤولية⁴ ، و لا ينفي توافر القصد الجنائي ، إذ يفترض علم الكافة بالقانون بمجرد نشره.

بالإضافة إلى أن جريمة البناء بدون ترخيص جريمة متتابعة الأفعال ، حيث تقوم على سلوك إجرامي واحد ينصب على حق قانوني واحد ، حتى و إن تعددت الأفعال أو تكررت

1 - عبد الحليم بن بادة ، مخالقات رخص البناء في التشريع الجزائري " بين التجريم و المتابعة الجزائية " ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت ، الجزائر، العدد السابع، سنة 2018، ص 5.

2 - حامد الشريف، المسؤولية الجنائية في جرائم المباني، الطبعة الثانية، دار الكتب القانونية ، سنة 1999، ص326.

3 - أنظر المادة 52 من القانون 90-29، السابق الذكر.

4 - حامد الشريف ، جنايات المباني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية ، مصر ، سنة 2008، ص 188.

خلال فترة زمنية متقاربة، ما دام لم يفصل بينها زمن كاف يدل على استقلال كل فعل عن الآخر، و بناءا عليه ، فإن صدور حكم جزائي عن إحدى هذه الأفعال يعد شاملا و مغطيا لكافة الأفعال المرتكبة ضمن نفس التسلسل الزمني ، حتى و إن لم يتم اكتشاف جميع الوقائع إلا بعد صدور ذلك الحكم¹.

أما إذا تعدد بناء المالك للبناءات بدون ترخيص، فيعتبر بناء كل بناية منها جريمة مستقلة قائمة بذاتها و ليس جريمة واحدة متتابعة الأفعال، مما يترتب عليه تعدد الجرائم و تعدد العقوبات².

ثانيا : جريمة تجزئة أرض بدون رخصة :

أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لرخصة التجزئة، و نظمها ضمن أحكام القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، لاسيما في المادتين 57 و 58 ، بالإضافة إلى ما ورد في القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، و الذي فصل في المخالفات و العقوبات المرتبطة بهذه الرخصة³.

و قد اعتبر المشرع أن كل إخلال بالقواعد التنظيمية المتعلقة برخصة التجزئة يشكل جريمة يعاقب عليها القانون ، و هو الإلتزام الذي نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و التي أكدت على إلزامية الحصول على رخصة التجزئة قبل القيام بأي عملية تقسيم لعقار غير مبني ، أو عدة عقارات إلى قطعتين أو أكثر ، إذا كان الغرض من هذا التقسيم هو تشييد بناء .

¹ - السيد عبد الوهاب عرفة ، شرح قوانين البناء و الهدم ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، سنة 2006، ص 433.

² - المرجع نفسه ، ص 427 .

³ - موهوبي نور الهدى ، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، السنة الجامعية 2018-2019 ، ص 210.

و تمثل المادة 77 من القانون رقم 90-29 الركن الشرعي لجريمة تجزئة أرض بدون رخصة ، و التي نصت على تجريم جميع أشكال تنفيذ الأشغال أو استعمال الأراضي التي تتم بالمخالفة لأحكام قوانين التهيئة و التعمير أو لشروط الرخص العمرانية الصادرة وفقا لهذه القوانين ، بالإضافة إلى المادة 74 من القانون 08-15 و التي حددت العقوبة المقررة لجريمة إنشاء تجزئة بدون رخصة¹.

و يتجسد الركن المادي في هذه الجريمة في ارتكاب مالك الأرض فعلا إيجابيا يتمثل في إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة قانونية ، سواء تم تنفيذ الأشغال المتعلقة بالتجزئة فعليا أو لم يتم و سواء تم ربط الأرض بمختلف الشبكات أو لا، و تعتبر هذه الجريمة من الجرائم المستمرة، حيث يستمر قوامها القانوني و أثرها إلى حين اكتشافها، أو اتخاذ إجراءات قانونية بشأنها.

و يتحقق الركن المعنوي في هذه الجريمة من خلال توافر الإرادة الحرة لدى مالك الأرض في مباشرة الفعل المادي المتمثل في إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون الحصول على رخصة التجزئة².

و لا يشترط لقيام هذه الجريمة توفر القصد الجنائي، بل يكفي أن يقوم المالك بالتجزئة بإرادة كاملة و هو يعلم أن ما يقوم به يتطلب استصدار رخصة من الجهة الإدارية المختصة، حتى و إن لم يكن هدفه الإضرار أو التحايل أو مخالفة القانون.

كما تعد من صور جريمة تجزئة أرض بدون رخصة ، مباشرة أشغال التجزئة بعد انقضاء مدة صلاحية الرخصة، و المحددة بثلاث (03) سنوات ، من تاريخ الإعلان عن قرار منحها، أو الإستمرار في تنفيذ الأشغال رغم إلغاء الرخصة نتيجة عدم استكمال المشروع

¹ - موهوبي نور الهدى ، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 210.

² - بوسقيعة احسن ، الوجيز في القانون الجنائي العام، دار هومة ، الطبعة الثالثة ، الجزائر، سنة 2006، ص118.

في الأجل القانوني، و ذلك طبقا لما تقضي به المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹.

ثانيا: الأفعال المجرمة أثناء تنفيذ عملية التشييد:

يخضع مالك البناء لجملة من الإلتزامات القانونية التي تفرضها قوانين التهيئة و التعمير، و التي يتعين عليه احترامها و عدم تجاوزها عند الشروع في عملية التشييد أو أثناء تنفيذها، و يعتبر الإخلال بها مخالفة قانونية يترتب عنها مسؤولية جزائية، و تطبيق عقوبات إدارية و تنظيمية، خاصة في حال انهيار البناية و حدوث أضرار مادية و بشرية.

1. عدم الإستعانة بمهندس معماري معتمد:

في ظل التطورات المتلاحقة التي يشهدها مجال الهندسة المعمارية و تسارع وتيرة تنفيذ المشاريع العمرانية ، أصبح التركيز موجها نحو الإنجاز السريع و تقليص الأجل بهدف تحقيق مكاسب مادية بأسرع وقت ممكن، و لو على حساب الدقة و حسن التنفيذ ، مما يترتب عواقب وخيمة من الناحية المادية و البشرية ، تمس سلامة البناء و متانته و سلامة المستخدمين له.

و في هذا الإطار، حرص المشرع الجزائري على سن قواعد قانونية و تنظيمية و إدارية توطر مرحلة تصميم و تنفيذ عملية البناء، و ذلك حماية لكل الأطراف المتدخلة و ردعا لأي جريمة أو مخالفة قد تضر بالمصلحة العامة².

و لهذا نصت المادة 55 من القانون رقم 90-29 المعدلة و المتممة بالقانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير على: "يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس معتمدين ، في إطار عقد تسيير المشروع، يحتوي المشروع المعماري على تصميم و وثائق تبين موقع المشروع و تنظيمه و حجمه

¹ - بزغيش بوبكر ، منازعات العمران ، المرجع السابق، ص 174.

² - عمراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المرجع السابق ، ص.ص 58.59.

و نوع الواجهات و كذا مواد البناء و الألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية و الحضارية للمجتمع الجزائري، تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل و كذا قطع الأشغال القانونية.¹

كما تم تأكيد هذا الإلتزام من خلال أحكام المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، و كذلك المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر و التي نصت على:

" يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و مهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها و تؤشر من طرفهما ، كل فيما يخصه طبقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29".

و يستفاد من هذه النصوص أن تدخل المهندس المعماري و المهندس المدني ليس خيارا، بل هو التزم قانوني يفرضه المشرع سواء تعلق الأمر بشخص طبيعي أو معنوي،² و يعتبر المهندس المعماري، عند إنجاز مهمته و طبقا لأحكام المادة 554 من القانون المدني، المدافع عن مصالح مالك البناء و يتحمل مسؤولية جميع الأعمال المهنية المنوطة به.³

و يعد عدم استعانة مالك البناء بمهندس معماري و مهندس مدني معتمدين فعلا مجرّما قانونا يرتب المسؤولية الجزائية، و يعاقب عليه وفقا للمادتين 77 و 78 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

¹ - أنظر المادة 5 من القانون رقم 04-05 ، السابق الذكر.

² - أنظر المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 07-94 ، السابق الذكر.

³ - انظر المادة 14 ، المرسوم نفسه.

2. عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار:

ألزم المشرع الجزائري مالك العقار أو من يتولى الأشغال بإتباع إجراءات التصريح و الإشهار، و التي تتمثل أساسا في وضع لافتة تتضمن مراجع رخصة البناء الممنوحة¹، و التصريح بفتح الورشة و بدء الأشغال، و عند إهمال المالك لهاذين الإلتزامين يتعرض للمساءلة الجزائية و للعقوبة المقررة قانونا .

أ. البناء دون وضع لافتة توضح مراجع رخصة البناء:

يلتزم مالك العقار أو صاحب المشروع ، طيلة فترة الأشغال ، بوضع لافتة ظاهرة للعيان تتضمن البيانات الأساسية المتعلقة برخصة البناء ، و هذا ما نصت عليه المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر بقولها:

" يضع المستفيد من الأشغال، خلال فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج ، تتجاوز أبعادها 80 سم، التي يرفق نموذجا منها بهذا المرسوم ، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء و ارتفاعه و مساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، و إن اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و أخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال".

و يعتبر هذا الإلتزام شرطا قانونيا ، فإذا شرع المستفيد من الأشغال في البناء دون القيام به ، يعد فعله مخالفة لأحكام قانون التهيئة و التعمير، و يعرض نفسه للعقوبة المقررة قانونا.

و الغاية من وضع اللافتة في مكان ظاهر عند الشروع في أشغال البناء أو التعليق أو الإستكمال هي تأكيد وجود ترخيص قانوني صادر للمشروع، مما يبعث على الإطمئنان لدى الجهات المعنية و أصحاب الشأن، و يسهم في التزام المقاول و المهندس المكلف

¹ - الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، المرجع السابق، ص 107.

بالتنفيذ بالتصاميم و المواصفات المرخصة¹، مما يجعلها وسيلة وقائية لحماية البنايات من مخاطر الإنهيار بسبب أشغال مخالفة للقوانين أو الرخص المسلمة وفقا لأحكامها.

ب . البناء دون التصريح بفتح الورشة و بدء الأشغال:

يعد التصريح بفتح الورشة أحد الإلتزامات الأساسية التي تقع على مالك العقار أو صاحب المشروع المرخص له ، و قد نصت على ذلك المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176² الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك بقولها : " يجب على المستفيد من المقرر المرخص بالبناء أن يعلم ، مقابل وصل ، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا لنموذج للتصريح الذي يحدده الوزير المكلف بالتعمير ."

كما نصت المادة 52 من نفس المرسوم التنفيذي على أنه : " لا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء و وصل افتتاح الورشة ".
و يفهم من هاتين المادتين أن المشرع وضع تدبيرا قانونيا ردعيا بمثابة وسيلة ضغط على صاحب المشروع تدفعه للإمتثال للإشترطات المفروضة عليه و احترام الإجراءات الخاصة بالتصريح بفتح الورشة، و هو حرمانه من الإستفادة من خدمات التهيئة و التجهيزات العمومية المنجزة من قبل المصالح المختصة في مجال التهيئة و التعمير و البناء على المستوى المحلي و الولائي³.

¹ - حامد الشريف ، المسؤولية الجنائية في جرائم المباني، المرجع السابق، ص 456.

² - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، المحدد لكفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم ، و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991 .

³ - عزوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 2007، ص 685.

و كان المشرع قد نص صراحة على هذه الجريمة في المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، إلا أن هذا النص تم إلغاؤه ضمن التعديلات التي أدخلت على المرسوم بموجب القانون رقم 06-04¹ المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، مما أدى إلى غياب النص المباشر الذي يجرم هذا الفعل بشكل صريح ، و مع ذلك فهو لا يزال صورة من صور خرق الإلتزامات المنصوص عليها في قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير في المادة 77 منه².

و يظهر هذا الإجراء أيضا من خلال المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المحدد لشروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، التي خوّلت لرئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة صلاحية مطالبة المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع بتقديم التصريح بفتح الورشة عند انطلاق أشغال البناء، و يعتبر عدم الإستجابة لهذا الطلب دليلا على الإخلال بالإلتزامات القانونية.

كما تم النص على هذا الإجراء المهم بموجب المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، التي أكدت على ضرورة أن تتضمن اللوحة المثبتة بموقع الأشغال تاريخ افتتاح الورشة، و هو التزام يقع على عاتق المالك أو المستفيد من رخصة البناء.

و يهدف إجراء التصريح بفتح الورشة إلى تمكين الإدارة من تفعيل آليات المتابعة و المراقبة الميدانية المنتظمة ، بما في ذلك إجراءات الضبط الإداري الضرورية ، خاصة إذا كانت الورشة تقع بمحاذاة طرق عمومية أو مناطق يكثر فيها عبور المشاة و المركبات

¹ - القانون رقم 06-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07-94

المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري .

² - لمين لعريط ، جرائم البناء و التعمير في ظل القانون رقم 29-90 بين حتمية التنظيم القانوني الفعال و ضرورة تعديل التشريع المعمول به ، مجلة دفاتر البحوث العلمية ، المجلد 9، العدد 1، سنة 2021، ص.ص 334.335.

حماية لهم من الأخطار المحتملة كالسقوط العشوائي لمواد البناء و غيرها من مصادر الأذى الممكن حدوثه.

ثالثا : الأفعال المجرمة بعد انتهاء عملية التشييد:

يلقى على عاتق مالك البناء و المستفيد من رخصة البناء جملة من الإلتزامات القانونية عند انتهاء أشغال التشييد من بينها القيام بالتصريح بانتهاء الأشغال، و كذا استصدار رخصة مسبقة قبل الشروع في عملية الهدم، و يعد الإخلال بهذه الإلتزامات مخالفة ترتب مسؤولية جزائية ، و تعرض مالك البناء للعقوبات المقررة قانونا.

و سنتناول كل من الإلتزامين على النحو الآتي :

1. عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

بالرجوع إلى المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم نجدها تنص على أنه : " في إطار أحكام المادة 54 أعلاه يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الإنتهاء من الأشغال تصريحا يعد في نسختين، يشهد على الإنتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الإستعمال السكني، و محضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (ctc) ، بالنسبة للتجهيزات و البنايات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور، و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم ، ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة " .

و يفهم من هذه المادة أن المالك المرخص له ملزم فور إتمامه للأشغال المرخصة بتقديم تصريح بانتهاء الأشغال إلى مصالح البلدية التي يقع في إقليمها البناء، و يعد هذا التصريح وسيلة قانونية تمكن الإدارة المختصة من مباشرة إجراءات المعاينة التقنية للأشغال المنجزة،

تمهيدا لمنح شهادة المطابقة ضمن الآجال القانونية المقررة، مما يتيح لمالك البناء استعماله في الغرض الذي أنجز من أجله¹ ، تكريسا لحقه في الإنتفاع بملكته العقارية. و عليه يتعين على مالك البناء أن يودع هذا التصريح في أجل لا يتجاوز 30 يوما من تاريخ الإنتهاء الفعلي من الأشغال المرخصة ، و ذلك لإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، و بهذا يمكن اعتباره بمثابة طلب لاستصدار شهادة المطابقة و التي تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، (وقد تم التطرق لشهادة المطابقة و إجراءات الحصول عليها أعلاه ضمن الفصل الأول).

و تنص الفقرة الثالثة من المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه في حال عدم تقديم التصريح بانتهاء الأشغال ضمن الآجال و الشروط المحددة ، يمكن الإستناد إلى تاريخ الإنتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء ، و في هذه الحالة يترتب على رئيس المجلس الشعبي البلدي إلترام قانوني يتمثل في الشروع في إجراءات المطابقة تلقائيا².

و تحدد الفقرة الرابعة من المادة 68 من نفس المرسوم، أجلا لا يتجاوز ثلاثة أشهر لمالك البناء المرخص له من أجل استكمال إجراءات المطابقة، و في حال انقضاء هذا الأجل دون تسوية الوضعية ، يصدر رئيس المجلس الشعبي قرارا برفض تسليم شهادة المطابقة و يشرع في الملاحقات القضائية وفقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

يترتب على مخالفة الإلتزام بالتصريح بانتهاء الأشغال ، فرض غرامة مالية على المالك في حال عدم تقدمه بطلب للحصول على شهادة المطابقة بموجب هذا التصريح ،

¹ - موقع إلكتروني: اطلع عليه بتاريخ 23 ماي 2025 ، على الساعة : 18:55 .

- Plateforme pedagogique de l'université setif 2.
<https://cte.univ-setif2.dz>

² - أنظر الفقرة الثالثة من المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السابق الذكر.

و تضاعف هذه العقوبة في حالة العود و ذلك عملا بأحكام المادة 92 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها¹.

و في السياق ذاته ، تنص المادة 56 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على وجوب إشعار المجلس الشعبي البلدي² من طرف المالك أو صاحب المشروع عند انتهاء الأشغال ، لتسلم له شهادة المطابقة.

و استنادا إلى ما سبق يعد التصريح بانتهاء الأشغال أداة محورية تضمن احترام الضوابط القانونية و الأصول الفنية و المواصفات التقنية و العمرانية اللازمة في إنجاز البنايات، كما يعد شرطا أساسيا للحصول على شهادة المطابقة و الإستفادة من مختلف الخدمات و التجهيزات العمومية، فأهميته لا تقتصر على الجوانب الإدارية فقط، بل تمتد لتشمل البعد الوقائي، كونه يسهم بشكل فعال في حماية الأرواح و الممتلكات من الأخطار المحتملة و على رأسها خطر انهيار البنايات الناتج عن الإخلال بقواعد سلامة و متانة البناء.

2- الهدم بدون ترخيص:

من بين الأعمال التي تلي عملية تشييد البنايات إلى جانب التعديل أو التعلية أو الإستكمال، نجد أيضا عملية الهدم ، سواء تعلق الأمر بهدم جزئي للمبنى أو كله ، و سوف نتطرق له كالاتي:

أ. تعريف الهدم:

نقصد بهدم البناء إزالة المبنى بالكامل أو جزء منه بطريقة تجعل الجزء المزال غير قابل للإستعمال للغرض الذي أنشئ من أجله، و الهدم الكلي هو إزالة المبنى بكامله من أساسه، بينما الهدم الجزئي هو إزالة جزء محدد من البناء ، كأن يهدم طابق أو غرفة ، بحيث يصبح هذا الجزء غير صالح للإستعمال، و لا يقتصر مفهوم الهدم على إزالة هيكل البناء فقط بل

¹ - أنظر المادة 92 من القانون رقم 08-15 ، السابق الذكر.

² - أنظر المادة 56 من القانون رقم 90-29 ، السابق الذكر.

يشمل أيضا الأعمال التي تغير من معالم المبنى أو وظيفته ، كأن تزال جدران داخلية لشقة بغرض تقسيمها إلى وحدتين سكنيتين، و في جميع الحالات يجب على من يباشر هذه الأعمال الحصول مسبقا على رخصة من الجهة الإدارية المختصة¹.

ب . تعريف رخصة الهدم:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم بل اكتفى بذكر نطاقها و إجراءات تسليمها أما عن التعاريف الفقهية، فقد عرفها الدكتور عزري الزين² على أنها " القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".

و يمكن استنتاج التعريف الآتي: هي ترخيص إداري يصدر عن السلطة المختصة بذلك، تجيز للمعني الشروع في أشغال الهدم الكلي أو الجزئي لبناية قائمة خاضعة لنظام حماية التراث الثقافي ، أو ملاصقة لبنايات مجاورة أو يترتب على أشغال هدمها خطرا على المحيط المباشر لها.

ج . نطاق تطبيق رخصة الهدم :

أصبح من الإلزامي الحصول على رخصة الهدم قبل الشروع في أي عملية هدم كلي أو جزئي، و ذلك في الحالات التي نصت عليها المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 و المعدلة بالمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 24-247 السالف الذكر بقولها : " ...لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية ، لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، و ذلك عندما تكون البناية محمية بأحكام القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 جوان 1998 و المذكور أعلاه، أو عندما تكون البناية المراد هدمها ملاصقة للبنايات المجاورة و كذلك لكل بناية تشكل أشغال هدمها خطرا على المحيط المباشر لها ".

¹ - حامد الشريف ، المسؤولية الجنائية في جرائم المباني، المرجع السابق، ص.ص 27.28.

² - بودية راضية ، رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، العدد العاشر، ص 114.

و عليه فالحصول على رخصة مسبقة قبل الشروع في عملية الهدم هو التزام فرضه القانون على مالك البناية أو صاحب الشأن ، و الإخلال به يعد مخالفة تقوم على وجود شرطين: الأول أن يكون هناك شروع في هدم بنايات قائمة دون رخصة مسبقة و هو المظهر المادي لهذه المخالفة¹ ، و الثاني هو موقع البناية محل الهدم و الذي حصره المشرّع في ثلاث حالات المذكورة أعلاه.

د . الطبيعة القانونية لجريمة الهدم بدون ترخيص:

تعد هذه الجريمة من الجرائم الوقتية إذا تم تنفيذ أعمال الهدم و انتهت خلال فترة قصيرة، أما إذا استمرت عملية الهدم لفترة زمنية ممتدة فإنها تصنف كجريمة متتابعة لا تعتبر منتهية إلا عند توقف الأشغال ، و لا تختلف هذه الجريمة من حيث طبيعتها عن جريمة البناء دون ترخيص² ، فكلاهما يشكّان انتهاكا لقوانين التهيئة و التعمير .

و رغم أن المشرّع نص على تجريم فعل الهدم دون ترخيص ، إلا أنه لم يحدد العقوبات المترتبة عنه و لا التدبير المتخذ بشأنه بشكل صريح³ ، مما جعل هذا التجريم يفتقر إلى القوة الردعية اللازمة و أضعف من أثره القانوني.

الفرع الثاني: إجراءات معاينة جرائم ملاك البنايات و الأعوان المؤهلين لذلك:

تعاين مخالفات و جرائم البناء بما في ذلك البناء أو الهدم بدون رخصة أو المخالفة للرخصة المسلمة، من قبل الأعوان المؤهلين قانونا لهذا الغرض، فعند اكتشاف المخالفة

¹ - شهرزاد عوايد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، السنة الجامعية 2015-2016 ، ص 149.

² - عمراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، المرجع السابق ، ص 86.

³ - عايدة ديرم ، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري ، مجلة التواصل في الإقتصاد و الإدارة و القانون ، عدد 39، سبتمبر 2014 ، ص 156.

يقوم العون المؤهل بتحرير محضر المعاينة ، يتضمن كل ما يتعلق بالمخالفة¹ ، و يرسله إلى كل من الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إقليميا ، و ذلك في أجل أقصاه اثنتان و سبعون (72) ساعة من تاريخ المعاينة ، بناء على هذا المحضر يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار يقضي بهدم الأشغال أو البناءية المخالفة، و ذلك في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ استلام المحضر ، و في حالة امتناع أو تقاعس رئيس المجلس الشعبي البلدي عن اتخاذ القرار في الأجل المحدد، يصدر الوالي هذا القرار خلال ثلاثين (30) يوما، و يتحمل المخالف جميع التكاليف الناتجة عن تنفيذ قرار الهدم² ، دون الإخلال بإمكانية متابعته جزائيا إذا كانت الأفعال المرتكبة تشكل جريمة منصوص عليها في القوانين المعمول بها .

و تعد مخالفة تنفيذ أشغال بناء دون احترام مضمون رخصة البناء المسلمة من بين الجرائم العمرانية التي تعاقب من طرف العون المؤهل قانونا، و ذلك من خلال تحرير محضر رسمي يتضمن تفاصيل المعاينة يتم إرساله إلى الجهة القضائية المختصة للفصل فيه، كما ترسل نسخة منه في أجل لا يتجاوز اثنتين و سبعين (72) ساعة إلى كل من الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إقليميا، و بناء على ما ورد في المحضر تفصل الجهة القضائية المختصة في الوضعية ، حيث يمكنها أن تأمر إما بإجراء المطابقة للبناء مع الرخصة المسلمة، أو هدمه جزئيا أو كليا ، و ذلك ضمن أجل تحدده المحكمة³.

و في حال عدم امتثال مالك البناء المخالف، بما قضت به الجهة القضائية من خلال المهلة المحددة ، يكلف كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين بتنفيذ المقرر تلقائيا و على نفقة المخالف⁴، و ذلك دون الحاجة إلى إجراء إداري إضافي ضمانا

1 - أنظر المادة 76 مكرر2، من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم ، السابق الذكر .

2 - أنظر المادة 76 مكرر 4 ، من القانون رقم 90-29 ، القانون نفسه .

3 - أنظر المادة 76 مكرر 5 ، القانون نفسه.

4 - أنظر الفقرة الثالثة من المادة 76 مكرر 5 ، القانون نفسه.

لا احترام قانون التهيئة و التعمير، و حماية الأرواح و الممتلكات من أي خطر محتمل لاسيما خطر انهيار البنايات.

يراعى في تحرير محاضر مخالقات البناء احتوائها تفصيلا دقيقا لوقائع المخالفة ، مدعومة بالتصريحات التي يدلي بها المخالف أثناء المعاينة، و يتم توقيع المحضر من طرف كل من العون المؤهل و المخالف، و إذا امتنع هذا الأخير عن التوقيع ، يتم إثبات ذلك صراحة في صلب المحضر، و تبقى هذه المحاضر حائزة على حجيتها الإلزامية ، ما لم يتم إثبات عكس ما ورد فيها بالطرق القانونية المعتمدة¹.

أما فيما يتعلق بالأعوان المؤهلين قانونا بمعاينة مخالقات البناء فإن المشرع حددهم على وجه الحصر² في المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، (و هم ذات الأعوان الذين سبق بيانهم في سياق الحديث عن معاينة جرائم البناء المرتكبة من طرف المهندس و المقاول)، و يجدر الإشارة إلى أنه من الضروري أن يتمتع هؤلاء الأشخاص المخولون بمعاينة مخالقات البناء بكفاءة فنية و خبرة ميدانية كافية تمكّنهم من أداء مهامهم بدقة، بما يضمن التصدي لأي تجاوزات أو مخالقات من شأنها المساس بسلامة المنشآت، و تهديد أمن الأفراد و سكينتهم أو تعريض حياتهم و ممتلكاتهم للخطر، ذلك أن طبيعة أشغال البناء تستلزم وجود أعوان ذوي مؤهلات تقنية تمكّنهم من رصد العيوب التي قد تشوب البناء ، خاصة أن الكثير منها قد لا يظهر للعيان و لا يكتشف أثره إلا بعد مضي فترة من الإستعمال الفعلي للعقار.

الفرع الثالث: العقوبات القانونية لجرائم ملاك البنايات عن حوادث الإنهيار:

بموجب أحكام المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، تم النص على العقوبات المقررة بحق ملاك البنايات الذين يخرقون الإلتزامات المفروضة بموجب هذا

¹ - أنظر المادة 76 مكرر 2، من القانون رقم 90-29 ، السابق الذكر.

² - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدلة بالمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ، السابق الذكر.

القانون و التنظيمات المطبقة له ، و قد جاء في هذه المادة : "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج، و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ...".

و بالتالي فإن العقوبة المقررة لمالك البناية عند قيامه بأعمال مخالفة لأحكام التشريع العمراني كانت تتمثل في غرامة مالية تتراوح ما بين 3000 دج، و 300.000 دج، غير أنه في حال العود إلى ارتكاب المخالفة تشدد العقوبة، لتتحول من غرامة مالية إلى عقوبة سالبة للحرية تتمثل في الحبس لمدة تتراوح بين شهر واحد و ستة أشهر.

و يلاحظ أن هذه العقوبة لا ترقى إلى المستوى المطلوب لضمان احترام أحكام قانون التهيئة و التعمير، خاصة فيما يتعلق بجريمة البناء و الهدم دون رخصة ، فالغرامات المالية تبقى ضعيفة الأثر، كما أن العقوبة السالبة للحرية ، لا تطبق إلا في حالة العود، ما يجعلها غير كافية لردع المخالفين ، مما أدى إلى تفشي ظاهرة الفوضى العمرانية.

و في إطار محاولة تدارك النقص المسجل في فعالية العقوبات المالية أقدم المشرع الجزائري ، بموجب أحكام قانون المالية لسنة 2018 ، على تعديل المادة 77 من القانون رقم 90-29 ، و قد تم ذلك من خلال المادة 105 من القانون رقم 17-11¹، حيث رفع الحد الأدنى و الأقصى للغرامة المقررة كالاتي : " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 30.000 دج إلى 1000.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون أو التنظيمات المتخذة لتطبيقه ، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها " ، و يهدف المشرع من خلال هذا التعديل إلى تكريس مزيدا من الردع بجعل العقوبة أكثر انسجاما مع خطورة الأفعال المرتكبة في مجال التعمير.

¹ - أنظر المادة 105 من القانون رقم 17-11 ، السابق الذكر.

و فيما يتعلق بالعقوبات المقررة لبعض مخالفات البناء خارج إطار القانون 90-29 ، يلاحظ أن بعض التشريعات الخاصة جاءت بعقوبات أشد و أكثر صرامة، و أبرز الأمثلة على ذلك، القانون رقم 24-04 المتضمن قواعد الوقاية و التدخل ، و الحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة و الذي ينص على عقوبات مشددة في حال ارتكاب جريمة البناء في المناطق المعرضة لأخطار الكوارث ، فقد قرر هذا القانون بالنسبة لهذه الحالات ، عقوبة الحبس لمدة تتراوح بين ثلاث (03) سنوات و خمس (05) سنوات، و غرامة مالية تبدأ من ستمائة ألف دينار جزائري (600.000 دج) إلى مليون دينار جزائري (1.000.000 دج) ¹.

كما نصت المادة 87 من نفس القانون على معاقبة الشخص المعنوي المخالف بغرامة من ضعف إلى خمسة (5) أضعاف الغرامة القصوى المقررة للشخص الطبيعي في المادة 85 مع الحكم بالمنع من ممارسة النشاط لمدة تتجاوز خمس سنوات.

غير أن المشرع ، و رغم تشديده للعقوبات في بعض النصوص الخاصة ، إلا أنه قيّد تطبيقها بعدم المساس بما هو منصوص عليه في القانون 90-29، ما يؤدي إلى تعارض في الأحكام القانونية و تضارب في التطبيق ، خاصة في ظل عدم الإنسجام بين النصوص المنظمة لهذا المجال.

و من جهة أخرى فإن الإنتقادات الموجهة للمادة 77 من القانون 90-29، فيما يتعلق بغياب الدقة في تجريم الأفعال ، تمتد أيضا إلى جهة العقوبات ، فالمادة جاءت بصيغة عامة و مجردة و لم تراعى مبدأ التناسب بين طبيعة الجريمة و العقوبة المقررة لها ، إذ أن النص يوحي بأن جميع المخالفات التي تندرج تحت هذه المادة تخضع لعقوبة موحدة، دون أي تمييز بين درجة جسامة كل مخالفة ، و يبدو ذلك جليا عند مقارنة مخالفة بسيطة و مخالفة جسيمة في مجال التعمير ، فليس من المنطقي أو العادل أن تعامل الجريمتان

¹ - أنظر المادة 85 من القانون رقم 24-04 ، السابق الذكر .

بنفس العقوبة، مثل إضافة شرفة غير منصوص عليها في رخصة البناء هي جريمة متساوية مع جريمة أكثر خطورة تتمثل في تشييد بناء سكني أو تجاري كامل دون الحصول على رخصة البناء أو في منطقة غير قابلة للتعمير، فالفرق بين هاتين الحالتين ليس فقط في الشكل، بل في الأثر القانوني والواقعي¹، حيث إن المخالفة البسيطة قد لا تشكل تهديدا مباشرا للأمن العمراني، بينما تمثل الجريمة الثانية انتهاكا جسيما يمس بالنظام العام وسلامة البناء و متانته، مما يعرضه لخطر الإنهيار.

لذلك فإن الوضع الحالي للنص يفرض مراجعة تشريعية دقيقة ، تراعي طبيعة كل مخالفة و خطورتها ، و تحدد العقوبة بما يتناسب مع جسامة الفعل المرتكب ، و ذلك تحقيقا للعدالة و حماية للأرواح و الممتلكات .

¹ - لمين لعريض ، الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الإنهيار في الجزائر ، المرجع السابق، ص 277.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما تم التطرق إليه في هذا الفصل، يتبين أن تعرض البنايات لخطر الإنهيار نتيجة الإخلال بالضوابط القانونية و التنظيمية لا يمكن معالجته إلا بتفعيل النظام القانوني للمسؤولية، سواء في شقها المدني أو الجزائي و ذلك اتجاه مالك البنايات و كل المتدخلين في هذه العملية.

و يأتي هذا التفعيل كضرورة لضمان احترام الإلتزامات المفروضة بموجب قانون التهيئة و التعمير و النصوص التنظيمية المكملة له، حيث يترتب عن أي خرق لها توقيع جزاءات و عقوبات منصوص عليها قانوناً، بما يكرّس مبدأ الردع، و يُسهم في حماية الأرواح و الممتلكات.

خاتمة

تناولنا في هذه الدراسة الآليات القانونية التي كرسها المشرع الجزائري لحماية البنايات من خطر الإنهيار، و التي تعد من القضايا أو الموضوعات التقنية المعقدة إذ يتداخل فيه الجانب الهندسي مع البعد القانوني، ما يستوجب مقاربة شاملة تقوم على تكامل الإجراءات الوقائية مع الآليات الرقابية و التقنية ، لضمان سلامة الأرواح و الممتلكات و الحفاظ على البيئة العمرانية .

لقد عمل المشرع الجزائري على وضع مجموعة من الآليات القانونية و التنظيمية ، من بينها الرخص و الشهادات العمرانية و المواصفات التقنية الملزمة أثناء مراحل البناء، غير أن التطبيق الفعلي لهذه النصوص مازال يعرف الكثير من التراخي و التفاوت، سواء على مستوى المراقبة الميدانية أم من حيث التزام الفاعلين بها ، ما يجعل حماية البنايات من خطر الإنهيار غير مكتملة ما لم تدعم بإجراءات علمية و مهنية دقيقة، و خطط وطنية مدروسة .

و قد خلصت دراستنا هذه لمجموعة من النتائج لعل أهمها :

- استمرار ظاهرة تشييد مبان بدون الحصول على رخص قانونية أو استناداً إلى رخص منتهية الصلاحية، مما يؤدي إلى غياب الحد الأدنى من شروط الأمان و السلامة.
- تسجيل ضعف واضح في آليات الرقابة الممارسة في مجال التعمير و البناء من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية و كافة الهيئات الإدارية و التقنية المكلفة بالمتابعة في هذا القطاع ، ما يفتح المجال أمام التجاوزات و الفوضى في التعمير.
- عدم مواكبة التشريع الجزائري لا سيما القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، لكافة الأفعال المخالفة التي تناولها الفقه القانوني ، حيث أغفل العديد من الجرائم ذات الصلة .
- محدودية الوعي القانوني لدى المواطنين، و افتقارهم لثقافة احترام القواعد و القوانين العمرانية و الجزاءات المرتبطة بمخالفتها.
- رصد بعض مظاهر الغموض و التضارب في النصوص القانونية المنظمة لقطاع التهيئة و التعمير، مما يؤدي إلى إرباك في التطبيق و غياب الوضوح في المسؤوليات.

و انطلاقاً من هذه النتائج ، توصي الدراسة بما يلي:

- ضرورة إعداد استراتيجية وطنية شاملة في مجال البناء و التعمير، تبنى على مراجعة عميقة و شاملة للنصوص القانونية الحالية، بهدف تبسيطها و تكييفها مع خصوصيات البيئة المحلية و التطورات التقنية.

- تعزيز الرقابة الميدانية من خلال تفعيل دور المفتشيات التقنية، و اعتماد آليات أكثر فعالية في متابعة المشاريع ، و تسليط العقوبات على المخالفين بصورة صارمة و شفافة.

- إشراك المجتمع المدني و المواطنين في الجهود الرامية إلى تحسين المحيط العمراني ، من خلال حملات تحسيسية توضح أهمية احترام القوانين العمرانية .

- إعادة النظر في الآليات القانونية و التنظيمية الحالية لضمان الشفافية و الفعالية في إجراءات البناء، مع النص الصريح على العقوبات المرتبطة بعدم الإلتزام بالقوانين و التراخيص.

و في ختام هذه المذكرة ، يبرز الإشكال الجوهرى الآتى :

هل يعد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، بما يحمله من نصوص قديمة و محدودة، كافيا لمواكبة التحديات المعاصرة في مجال البناء ؟ أم أن الحاجة باتت ملحة لإعادة النظر فيه، إما من خلال تعديله ليتناسب مع التطورات الرّاهنة، أو من خلال

استحداث تشريع جديد يعالج الثغرات القانونية و يواكب التحولات العمرانية و البيئية؟

و يبقى هذا الإشكال، مفتوحا للنقاش و التطوير، أمام المشرّع لإيجاد حلول قانونية مناسبة، و أمام المهنيين لتطبيق أنجع السبل في معالجته، كما يشكّل أرضية خصبة للطلبة و الباحثين لمزيد من الدراسة و التحليل، في سبيل تطوير المنظومة القانونية بما ينسجم مع متطلبات الواقع و تحدياته المتغيرة، في مجال تحقيق التنمية المستدامة و حفظ حقوق الأجيال القادمة .

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع:

أولا - المصادر:

- النصوص القانونية :

1 / - الأوامر :

- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية،
الجريدة الرسمية العدد 48، لسنة 1966، المعدل و المتمم بالأمر رقم 20-04 المؤرخ في
30 أوت 2020، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة بتاريخ 31 أوت 2020.

- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 ، المتضمن قانون العقوبات ، الجريدة
الرسمية العدد 49 ، لسنة 1966 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 24-06 المؤرخ في 28
أفريل 2024 ، الجريدة الرسمية العدد 30 ، الصادرة بتاريخ 30 أفريل 2024 .

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني الجزائري،
الجريدة الرسمية العدد 78، لسنة 1975 ، المعدل و المتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في
13 ماي 2007 ، الجريدة الرسمية العدد 31 ، لسنة 2007.

- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 ، المتعلق بالتأمينات ، الجريدة الرسمية
العدد 13 ، الصادرة في 08 مارس 1995 .

2 / - القوانين :

- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فيفري 1982 ، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة
الأراضي للبناء ، الجريدة الرسمية العدد 06 ، الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1982.

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة
الرسمية العدد 52 ، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 .

- القانون رقم 04-04 المؤرخ في 23 جوان 2004 ، المتعلق بالتقييس ، الجريدة الرسمية
العدد 41 ، الصادرة بتاريخ 27 جوان 2004 .

- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، يعدل و يتم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية العدد 51 ، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004 .
- القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية العدد 51 ، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004 .
- القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية العدد 84 ، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2004 .
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، الصادرة بتاريخ 3 أوت 2008 .
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 14 ، الصادرة بتاريخ 6 مارس 2011.
- القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، الجريدة الرسمية العدد 77، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2016 ،
- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية العدد 76 ، الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2017.
- القانون رقم 20-16 ، مؤرخ في 31 ديسمبر 2020 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2021، الجريدة الرسمية العدد 83 ، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2020.
- القانون رقم 24-04 المؤرخ في 26 فيفري 2024 ، المتعلق بقواعد الوقاية و التدخل و الحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية العدد 16 ، الصادرة بتاريخ 6 مارس 2024.

3 / المراسيم :

- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1974 ، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية العدد 32 ، الصادرة بتاريخ 24 ماي 1974 .

- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، الجريدة الرسمية العدد 26 ، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 ، يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها، و كذا إجراءات المراقبة ، الجريدة الرسمية العدد 06 ، الصادرة بتاريخ 5 فيفري 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009 ، المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كيفيات مسكها، الجريدة الرسمية العدد 50 ، لسنة 2009 .
- المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، المحدد لشروط و كيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها ، الجريدة الرسمية العدد 61 ، الصادرة بتاريخ 25 أكتوبر 2009 .
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 07 ، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015 .
- المرسوم التنفيذي رقم 20-341 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 71 ، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 2020.
- مرسوم تنفيذي رقم 22-55 ، المؤرخ في 2 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، الجريدة الرسمية العدد 9 ، الصادرة بتاريخ 3 فيفري 2022 .

- المرسوم التنفيذي رقم 24-247 ، المؤرخ في 23 جويلية 2024 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 51 ، الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2024.

- المرسوم التنفيذي رقم 25-132 المؤرخ في 27 أفريل 2025 ، المحدد لكفايات إعداد و تعديل و تحيين و تنفيذ المخططات العامة للوقاية من أخطار الكوارث ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، الصادرة بتاريخ 4 ماي 2025 .

4 / القرارات :

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المعدل و المتمم ، المتضمن كفايات ممارسة الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 43 ، الصادرة بتاريخ 26 أكتوبر 1988 .

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 4 جوان 2023 ، يحدد المواصفات التقنية و القواعد المطبقة على الإسمنت ، الجريدة الرسمية العدد 40 ، لسنة 2003.

ثانيا - المراجع:

1 / الكتب :

- ابراهيم محمد عبد الله ، علاج و صيانة المباني ، الطبعة الأولى ، دار الوفاء للطباعة و النشر ، الإسكندرية ، مصر .
- بلحاج العربي النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري ، الواقعة القانونية (الفعل غير المشروع - الإثراء بلا سبب - و القانون) ، الجزء الثاني ، الطبعة السادسة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 2014.
- بوسقيعة احسن ، الوجيز في القانون الجنائي العام، دار هومة ، الطبعة الثالثة ، الجزائر ، 2006.
- جمال دوبي بونوة، الأحكام القانونية و التنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في تشريعات التعمير و البناء الجزائري ، مجلة التعمير و البناء ، المجلد 02 ، العدد 04 ، ديسمبر 2018.

- حامد الشريف ، المسؤولية الجنائية في جرائم المباني، الطبعة الثانية، دار الكتب القانونية، سنة 1999.
- حامد الشريف ، جنايات المباني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية ، مصر ، سنة 2008.
- حسين فريجة ، شرح قانون العقوبات ، جرائم الأشخاص ، جرائم الأموال ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 2006.
- راشد رشيد ، التأمينات البرية الخاصة في ضوء قانون التأمين الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1992.
- سليمان مرقس ، الوافي في شرح القانون المدني في الإلتزامات في الفعل الضار و المسؤولية المدنية ،القسم الثاني ، المسؤوليات المفترضة ، المجلد الثاني ، الطبعة الخامسة ، دون دار النشر ، سنة 1992 .
- السيد عبد الوهاب عرفة ، شرح قوانين البناء و الهدم ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، سنة 2006.
- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، (نظرية الإلتزام بوجه عام، مصادر الإلتزام) ، الجزء الأول ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان.
- علي علي سليمان ، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري (المسؤولية عن فعل الغير، المسؤولية عن فعل الأشياء ، التعويض) ، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1994.
- علي فيلاي ، الإلتزامات (الفعل المستحق للتعويض) ، الطبعة الثانية ، موفم للنشر ، الجزائر ، 2010.
- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية ، دون طبعة ، دار هومة ، الجزائر، 2004.
- الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، الطبعة الثالثة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2008.
- محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية (أنواع المسؤولية ، جرائم البناء ، تعيب المباني ، التصدع و الإنهيار ، الحوادث أثناء و بعد التشييد)، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، مصر ، سنة 2006.

- محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني ، النظرية العامة للإلتزامات (مصادر الإلتزام، المسؤولية التقصيرية ، الفعل المستحق للتعويض ، دراسة مقارنة في القوانين العربية) ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر، سنة 2011.

2 / الرسائل و المذكرات الجامعية :

- جمال حدار، إدارة الكوارث الطبيعية في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية و العلاقات الدولية، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2005-2006 .
- خالد بوصفصاف ، الآليات القانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية الكبرى و تسيير الكوارث في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عام، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2، السنة الجامعية 2018-2019.
- شهرزاد عوايد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2015-2016.
- شيخ نسيمة ، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقاول البناء ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة وهران 2 ، السنة الجامعية 2015-2016.
- عربي باي يزيد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2014-2015 .
- عمراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، مالك البناء ، المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ) و المقاول، مذكرة رسالة الماجستير ، القانون الجنائي، معهد الحقوق، ابن عكنون ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2000-2001.

- عزاوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 2007.
- لمين لعريض ، الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الإنهيار في الجزائر. رسالة لنيل شهادة الدكتوراه ، علوم قانونية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2017-2018.
- موهوبي نور الهدى ، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، السنة الجامعية 2018-2019.
- وليد محمد عبد الوهاب السيد نصار، تأثير الكوارث الطبيعية على إعادة تخطيط المناطق المنكوبة ، رسالة ماجستير ، قسم التخطيط العمراني ، كلية الهندسة ، جامعة عين شمس ، القاهرة ، مصر ، سنة 2001.

3 / المجلات و الجرائد:

- بطوش كهينة، إلتزامات المهندس المعماري في مجال البناء ، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1 ، العدد 32 ، الجزء الثالث ، سبتمبر 2018 .
- فهيمة قسوري، طرق الوقاية من آثار المخاطر التكنولوجية على المحيط العمراني و البيئة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، العدد الرابع، لسنة 2015 .
- الهاشمي مصعب حبيب مرحوم ، دور القوانين و التشريعات الدولية و المحلية في مواجهة أزمات الكوارث ، مجلة العلوم و الثقافة في العلوم الإنسانية ، جامعة السودان للعلوم و التكنولوجيا ، المجلد 18 ، العدد 1 ، 31 مارس 2017 .
- العيفاوي كريمة ، تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، مجلة الفكر القانوني و السياسي ، المجلد السادس ، العدد 02، سنة 2022.

- عبد الله بن محمد العمري ، الإنزلاقات و الإنهيارات و الفيضانات ، موسوعة العمري في علوم الأرض ، قسم الجيولوجيا و الجيوفيزياء ، كلية العلوم ، جامعة الملك سعود، لسنة 2023.
- ماجدة شهيناز بودوح و شهرزاد بوسطلة ، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء ، مجلة المنتدى القانوني - العدد الخامس - قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، مارس 2008.
- البشير هني، أهم أسباب حدوث الزلازل و بعض الأمثلة عنها في الجزائر، مجلة بشاير العلوم ، المدرسة العليا للأساتذة ، القبة ، العدد 08، أكتوبر 2023.
- بودية راضية ، رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، العدد العاشر.
- عايدة ديرم ، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري ، مجلة التواصل في الإقتصاد و الإدارة و القانون ، عدد 39 ، سبتمبر 2014 .
- عبد الحليم بن بادة ، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري " بين التجريم و المتابعة الجزائية "، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت ، الجزائر، العدد السابع، 2018.
- عبد الغني شلوش ، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية - رؤية ميدانية بين الأمل و التطبيق - مجلة الحقوق و الحريات ، العدد الخاص بالملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر ، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، سبتمبر 2013.
- علاء سعيد محمد عبد الملك ، خالد عبد الحليم حيدر، نبيل عبد العليم ، تصدع المباني في محافظة عدن ، " دراسة حالة ميدانية الأسباب و العلاج " ، مجلة العلوم و التكنولوجيا ، المجلد 20، العدد 1 ، لسنة 2015.

- قماري نضرة بن ددوش ، واضح فاطمة ، الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة و آليات الرقابة عليها ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الثالث ، سبتمبر 2017 .
- لمين لعريط ، جرائم البناء و التعمير في ظل القانون رقم 90-29 بين حتمية التنظيم القانوني الفعال و ضرورة تعديل التشريع المعمول به ، مجلة دفاتر البحوث العلمية ، المجلد 9، العدد 1، السنة 2021.

4 / المواقع الإلكترونية:

- www.arabiaweather.com
- [https:// www. Ammonne ws. Net](https://www.ammonnesws.net)
- www.mawdoo3.com
- Plateforme pedagogique de l'université setif 2.
[https:// cte . univ- setif 2. Dz](https://cte.univ-setif2.dz)
- [www. Aps. Dz/ar/algerie](http://www.aps.dz/ar/algerie)
- [www. Layyam. Info.](http://www.layyam.info)

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

الصفحة	العنوان
	شكر
	إهداء
	مقدمة
5-1	مقدمة
الفصل الأول: الآليات القانونية المتعلقة بمطابقة البناءات والوقاية من خطر الإنهيار.	
7	تمهيد:
8	المبحث الأول: الآليات القانونية التقنية و العمرانية لمطابقة البناءات و حمايتها من خطر الإنهيار.
8	المطلب الأول: الأصول و المواصفات التقنية لمطابقة البناءات و حمايتها من خطر الإنهيار.
9	الفرع الأول: الأصول و المواصفات التقنية اللازمة قبل تنفيذ الأشغال.
12	الفرع الثاني: الأصول و المواصفات التقنية اللازمة أثناء تنفيذ الأشغال.
15	الفرع الثالث: الأصول و المواصفات التقنية اللازمة بعد تنفيذ الأشغال.
17	المطلب الثاني: الآليات القانونية العمرانية لمطابقة البناءات و حمايتها من خطر الإنهيار.
17	الفرع الأول: رخصة التجزئة كآلية قانونية عمرانية لمطابقة البناءات للمواصفات التقنية.
22	الفرع الثاني: رخصة البناء كآلية قانونية عمرانية لمطابقة البناءات للمواصفات التقنية.
26	الفرع الثالث: شهادة المطابقة كآلية قانونية عمرانية لمطابقة البناءات للمواصفات التقنية.
31	المبحث الثاني: التخطيط الإقليمي المستدام للوقاية من انهيار البناءات بفعل أخطار الكوارث.
31	المطلب الأول : مفهوم أخطار الكوارث التي تهدد البناءات.
33	الفرع الأول: الأخطار الطبيعية.
35	الفرع الثاني: الأخطار التكنولوجية.
36	الفرع الثالث: الأخطار البشرية و العمرانية.
38	المطلب الثاني : الوقاية من أخطار الكوارث لحماية البناءات من الإنهيار.
38	الفرع الأول: مفهوم إدارة أخطار الكوارث.
40	الفرع الثاني: آليات التخطيط المستدام المتعلقة بالوقاية من أخطار الكوارث.

48	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: تقرير المسؤولية القانونية لمشيدي البناء لحماية البنايات من خطر الإنهيار	
50	تمهيد
51	المبحث الأول: الحماية القانونية للبنايات من خطر الإنهيار ضد المهندس و المقاول في مجال البناء.
51	المطلب الأول : الحماية المدنية للبنايات من خطر الإنهيار ضد المهندس و المقاول في مجال البناء.
52	الفرع الأول: المسؤولية المدنية للمهندس و المقاول قبل التسليم النهائي للبناء.
55	الفرع الثاني: المسؤولية المدنية للمهندس و المقاول بعد التسليم النهائي.
58	المطلب الثاني : الحماية الجزائية للبنايات من خطر الإنهيار ضد المهندس و المقاول في مجال البناء.
58	الفرع الأول: الأسس القانونية للمسؤولية الجزائية للمهندس و المقاول.
63	الفرع الثاني: إجراءات معارئة جرائم المهندس و المقاول و الأعوان المؤهلين لذلك.
65	الفرع الثالث : العقوبات القانونية لجرائم المهندس و المقاول عن حوادث الإنهيار.
67	المبحث الثاني: الحماية القانونية للبنايات من خطر الإنهيار ضد المالك.
67	المطلب الأول: الحماية المدنية للبنايات من خطر الإنهيار ضد المالك.
67	الفرع الأول : أساس المسؤولية المدنية للمالك عن انهيار البناية .
70	الفرع الثاني : تحديد أطراف المسؤولية المدنية للمالك عن انهيار البناية .
74	المطلب الثاني : الحماية الجزائية للبنايات من خطر الإنهيار ضد المالك.
76	الفرع الأول : جرائم المالك المتعلقة بخطر انهيار البنايات.
89	الفرع الثاني: إجراءات معارئة جرائم ملاك البنايات و الأعوان المؤهلين لذلك.
91	الفرع الثالث: العقوبات القانونية لجرائم ملاك البنايات عن حوادث الإنهيار.
95	خلاصة الفصل الثاني
97	خاتمة
100	قائمة المصادر والمراجع
110	فهرس المحتويات
	الملخص

الملخص :

يواجه قطاع البناء في الجزائر تحديات كبيرة في تطبيق الأطر القانونية و التنظيمية الكفيلة بضمان السلامة الإنشائية و حماية الأرواح و الممتلكات من خطر الإنهيار. و يعد الإلتزام بالآليات الوقائية كالرخص و الشهادات العمرانية ، إلى جانب المواصفات التقنية من الركائز الأساسية لضبط جودة البناء و الحد من أخطار الكوارث ، كما تتحمل الأطراف الفاعلة كالمالك و المقاول و المهندس ، مسؤوليات مدنية و جزائية عند الإخلال بالضوابط القانونية أو الفنية .

و رغم التطورات التشريعية ، لا تزال الحاجة قائمة لتفعيل أكثر صرامة للمنظومة القانونية ، و تكثيف الرقابة ، و توعية المعنيين بأدوارهم ، لضمان بيئة عمرانية آمنة و مستدامة .

الكلمات المفتاحية:

الحماية، انهيار ،رخص التعمير ،المواصفات التقنية، مطابقة، التنمية المستدامة، المسؤولية.

Summary :

The construction sector in Algeria faces significant challenges in implementing the legal and regulatory frameworks necessary to ensure structural safety and protect lives and property from the risk of collapse. Compliance with preventive measures, such as permits and urban planning certificates, along with technical specifications, is considered a fundamental pillar in controlling construction quality and minimizing disaster risks. Key stakeholders—such as the owner, contractor, and engineer—bear civil and criminal responsibility when legal or technical regulations are violated.

Despite legislative developments, there remains a pressing need for stricter enforcement of the legal framework, increased oversight, and greater awareness among stakeholders about their roles, to ensure a safe and sustainable urban environment.

Keywords:

protection, collapse, urban planning permits, technical specifications, conformity, sustainable development , responsibility.