

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية-
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم قانون الأعمال

تسوية البناء غير المشروع على
ضوء القانون 15/08

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

شعبة: القانون الاقتصادي للأعمال / تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ

بزغيش بوبكر

إعداد الطلبة:

1- إدري رامي

2- إحدادن صونيا

لجنة المناقشة

- الأستاذ: مخالفة كريم رئيسا
- الأستاذ: بزغيش بوبكر مشرفا و مقرا
- الأستاذ: حدري سمير ممتحنا

السنة الجامعية 2015/2014

شكر و عرفان

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم و المعرفة و أعاننا على انجاز هذا العمل.

ولا يسعنا في هذا المقام إلا أن نتوجه بجزيل الشكر و التقدير إلى:

الأستاذ المشرف "بزغيش بوبكر" على قبوله الإشراف على هذه المذكرة و على توجيهاته و ملاحظاته القيمة .

إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد و أرشدنا و أسدى لنا النصح و المعونة و نخص بالذكر
مصالح التعمير البلدي و مديرية التعمير الهندسة و البناء لولاية بجاية و السيد "مقراني عمر"
مدير فرع الأشغال العمومية لدائرة صدوق.

نسأل الله الكريم أن يحفظهم و أن يجازيهم خيرا.

الإهداء

إلى والدي الكريمين حفظهما الله:

التي أرضعتني الحب و الحنان، القلب الناصع بالبياض

" أمي الغالية " بسمه الحياة

الذي أحمل اسمه بافتخار، النور الذي ينير لي درب الحياة

" أبي العزيز " القلب الكبير

إلى إخوتي مراد، توفيق، صبرينة الذين أمدوني بالعون و حفزوني للتقدم

إلى أصدقائي بدر الدين، مهدي، أمير، ياسين اللذين أحببتهم و أحبوني

إلى العزيزة الغالية " سهيلة " التي وقفت إلى جانبي في كل الأوقات

إلى كل من أفادني و لو بمعلومة

إلى كافة الأساتذة و الطلبة

إليكم جميعا أهدي هذا العمل

رامي

الإهداء

إلى والديّ الكريمين أطل الله في عمرهما:

من هياً لي أسباب النجاح "أبي العزيز" مثلي الأعلى و قدوتي في الحياة

من كان دعاؤها سر نجاحي "أمي الغالية" مساندي و مرشدي في الحياة

إلى إخوتي: "كمال"، "حكيم" و "زوجتيهما" اللذين منحوا لي الدعم الكبير و

شجعوني لأبلغ النجاح و إلى أخي الصغير "نجيم"

إلى أولاد إخوتي: "ريان"، "رفيق"، "أسامة"، "وليد"، "أمين"، "أنبال"، "كريمة"

وفقهم الله و أنار لهم درب النجاح

إلى كل عائلة "إحدادن" كبيرهم و صغيرهم خاصة ابنة عمي "سيليا"

إلى صديقتي الوحيدة "هادي لامية" التي طالما وقفت إلى جانبي و إلى "جميلة" و

"كهينة"، و إلى مصطفى و صوفيان اللذين وقفوا إلى جانبي و ساندوني و

دعموني.

إلى كل من ساعدني ولو بنصيحة

إلى كافة الأساتذة والطلبة

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل

صونيا

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

- ج ر: جريدة رسمية
- د س ن: دون سنة نشر
- ص: صفحة
- ط: طبعة
- من ص إلى ص: من صفحة إلى صفحة

ثانياً: باللغة الفرنسية

- éd:édition
- p:page

مقدمة

يعتبر العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية لأي دولة، ونتيجة لذلك فهو يحوز اهتماما كبيرا من طرف الدولة والمجتمع، بهدف تنظيمه والمحافظة عليه، ولقد حاول المشرع الجزائري تنظيمه، باعتباره من الثروات الطبيعية التي لا يمكن الاستغناء عنها أو التفريط فيها وذلك من خلال سنه لعدة قوانين ومراسيم.

الأصل في الملكية أن الإنسان حر في التصرف في عقاره كما يشاء، وهذا هو المبدأ فالملكية حق ذو وظيفة اجتماعية¹، ومن بين الحقوق التي يتمتع بها الشخص في هذا الشأن حقه في - البناء - لكن يعتبر العقار من بين المسائل التي يكثر بشأنها النزاع، وذلك في حالة الإعتداء عليه، فاستعمال الشخص لحقه في البناء استعمالا تعسفيا ومنافيا للقانون، وذلك بالإخلال والمساس بمقاييس البناء والتعمير، يؤدي إلى انتشار البناءات غير المشروعة.

إن التوسع العشوائي للمدن واستهلاكها غير العقلاني لعقارها الحضري جعل من المسألة الحضرية تحديا للسلطات العمومية، مما يستلزم وضع إطار قانوني ملائم²، وذلك من أجل ضبط عملية البناء، وقد جاء الأمر 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة³ كأول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال، وصدرت فيما بعد مجموعة من النصوص القانونية التي حاول المشرع الجزائري من خلالها معالجة المسائل المتعلقة بالبناء غير المشروع، وقد تأكد هذا المسعى من خلال إصداره في سنة 1985 تعليمة وزارية لمعالجة البناء غير المشروع⁴

¹ - بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2012، ص 7.

² - مدور يحيى، التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة - ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران، تخصص المدينة و المجتمع و التنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري و الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 26.

³ - أمر رقم 67-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، ج ر عدد 83، الصادرة سنة 1975، (ملغى).

⁴ - تعليمة وزارية مشتركة، مؤرخة في 13 أوت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع، ج ر عدد 34، الصادرة سنة 1985.

والمرسوم التنفيذي 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها⁵، ثم جاء قانون التوجيه العقاري 90-25⁶ الذي عني بتصنيف الأراضي و خص الأراضي العامرة و القابلة للتعمير، ثم أخيرا و بعد طول انتظار جاء القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لينظم بشكل تام وشامل مجال التهيئة والتعمير، حيث أكد على أن كل تشييد لبنانية يتطلب الحصول على رخصة بناء، وقد قام المشرع من خلال التعديل الذي جاء بمقتضى القانون 04-05 بتشديد العقوبات على المخالفين لأحكامه، لكن بالرغم من أن المشرع الجزائري قد حاول الحد من البناءات غير المشروعة من خلال كل هذه النصوص القانونية، إلا أنها مازلت منتشرة ومتكاثرة وبمختلف أنماطها، فقد تبين فشل الطرق الوقائية والردعية التي تضمنتها قوانين التعمير في القضاء على البناء غير المشروع.

وقد سعى المشرع الجزائري إلى استظهار طرق المعالجة القانونية لوضعية البناء غير المشروع، ولم يكتفي في ذلك بتبيان معالجة الوضعية العمرانية، بل تطرق إلى تسوية الوضعية العقارية من أجل الانتقال بالبنائية من مجال المخالفة إلى مجال المشروعية، وذلك عن طريق إجراء التسوية المستحدث بموجب القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁷، ثم قام المشرع بتدعيمه بمراسيم تنفيذية تحدد الإجراءات الواجبة الإتباع و آجال ذلك.

⁵ - مرسوم رقم 85-212، مؤرخ في 13 أوت 1985، المحدد لشروط تسوية أوضاع اللذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن، ج ر عدد 34، الصادرة سنة 1985، (ملغى).

⁶ - قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، الصادرة سنة 1990، (معدل و متمم).

⁷ - قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، الصادرة سنة 2008.

والأصل أن مدة سريان هذا القانون محددة بخمس 5 سنوات من تاريخ صدوره⁸، لكن تبين أن هذه المدة غير كافية لتسوية العدد الكثير للبنىات غير المشروعة، مما جعل المشرع الجزائري يبادر إلى تمديد المدة ب 3 سنوات إضافية ابتداء من تاريخ 3 أوت 2013، وهذا بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2014⁹.

وقد مدد المشرع مدة سريان هذا القانون بهدف السماح للكثير من المواطنين بتسوية وضعيتهم مساكنهم، و القضاء على المظاهر التي تشوه البعد الجمالي للنسيج العمراني في مختلف أنحاء الوطن، من خلال إتمام أشغال المنازل غير المنتهية.

ويجب الإشارة إلى أن القانون 08-15 يتضمن طابعين يتمثلان في الطابع العلاجي من جهة ، والطابع الردعي من جهة أخرى، يظهر الطابع العلاجي في تسوية بعض البنىات غير المشروعة المستوفية للشروط التي تضمنها نفس القانون، ويظهر الطابع الردعي من خلال نصه على مجموعة من الجزاءات والعقوبات التي تطبق على مخالفتي القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

أسباب اختيار الموضوع:

لقد وقع اختيارنا في الخوض في هذا الموضوع لأسباب يمكن حصرها في النقاط التالية:

⁸- تشير في هذه النقطة أن أحكام المواد 2 و 3 و 4 و 5 و 6 و 7 و 8 و 10 و 11 و 12 و 54 و 61 و 68 و 93 من القانون 08-15 المذكور أعلاه لا تزال سارية المفعول، و للمزيد من التفاصيل أنظر المادة 94 من نفس القانون.

⁹- قانون رقم 13 - 08، مؤرخ في 2013/12/30، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2014، ج ر عدد 68، 2013.

- تنص المادة 79 من قانون المالية التكميلي لسنة 2014 على مايلي: "تعديل المادة 94 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات و إتمام انجازها و تحرر كما يلي: المادة 94: ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنىات قصد إتمام انجازها، كما نصت عليه أحكام المادة 94 (الفقرة الأولى)، من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات و إتمام انجازها، في أجل ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ 3 غشت سنة 2013."

- ارتباط الموضوع بتخصصنا، الذي هو " القانون العقاري".
- رغبتنا الكبيرة في معرفة الأسباب التي أدت إلى انتشار البناءات غير المشروعة التي شوّهت مدننا.
- معرفة دور المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة والتعمير، والتعمق في أحكام القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها والمراسيم المنظمة له بالتالي الوقوف على مدى نجاعتها.
- رغبتنا في معرفة حجم الدور الذي تلعبه المصالح المكلفة بتحقيق المطابقة، وكيفية تطبيق هذه الأخيرة للقانون والمراسيم التنفيذية المنظمة له.
- محاولة معرفة مكان الخلل، هل هو الجانب التشريعي (عدم كفاءة النصوص القانونية)، أم عدم كفاءة الإدارة (تراخيها عن القيام بدورها الذي حدده لها القانون)، أم أنه يكمن في جهل المواطن للقانون (نقص الوعي لديه).

أهمية الدراسة:

إن موضوع البناء غير المشروع من أهم مواضيع الساعة التي هي محل اهتمام التشريع والقضاء والإدارة، فحسن تنظيم مجال العمران يؤثر على تطور أي دولة في مختلف مجالاتها لذلك فالموضوع يحظى باهتمام كبير من قبل ذوي الاختصاص وحتى من قبل المواطن البسيط، كما أن البناء عملية حساسة وسريعة الانحراف والانتشار، فالمسافة بين عملية البناء والوقوع في جريمة البناء غير المشروع قصيرة جدا.

الصعوبات المعترضة:

أثناء سعيينا إلى دراسة هذا الموضوع تعرضنا إلى بعض الصعوبات التي يمكن إيرادها بإيجاز كالتالي:

- صعوبة تحليل المواد التي يتضمنها القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها نظرا لغموض بعض موادها.

- صعوبة الحصول على المعلومات لدى مصالح التعمير البلدي و مديريةية التعمير الهندسة والبناء.

وفي صدد دراسة " تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08 " والبحث في عمق عن ظاهرة " البناء غير المشروع " و إجراء التسوية الذي كرسه المشرع الجزائري من أجل معالجة هذه الظاهرة و الحد منها و تأسيسا على ذلك تثار الإشكالية التالية :

هل ساهم إجراء التسوية الذي استحدثه المشرع الجزائري في القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها في تنظيم البناء والحد من البناء غير المشروع؟

من خلال التعمق في دراسة القانون 15-08 والنصوص التنظيمية المطبقة له، وللإجابة على هذه الإشكالية، اعتمدنا أساسا على المنهج التحليلي النقدي، لذا سيوقفنا الأمر لضرورة التطرق إلى ماهية تسوية البناء غير المشروع (الفصل الأول) ثم نعمل إلى دراسة إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير المشروعة في ظل القانون 15-08 (الفصل الثاني).

الفصل الأول

الفصل الأول

ماهية تسوية البناء غير المشروع

إنّ البناء غير المشروع ظاهرة انتشرت بأسلوب واسع و خطير، والقضاء على أيّ ظاهرة غير مقبولة يستلزم تدخّل الدولة لوضع إستراتيجية ذات آليات ومبادئ، تهدف إلى إيجاد حلّ للأوضاع القائمة من البنايات غير المشروعة، التي أصبحت تعمّ النسيج العمراني في مختلف الدّول سواءً المتقدّمة أو المتخلّفة، على غرار الجزائر التي عرفت ولا تزال تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني، وذلك بسبب توزع وانتشار البنايات الفوضوية في ربوع الوطن وهذا ما يدفعنا إلى الخوض في دراسة هذا المشكل من خلال تحديد مفهوم البناء غير المشروع (المبحث الأول).

وكل هذه المظاهر شجعت الدولة على التشدّد في تنظيم تشريع العمران باعتباره المرآة العاكسة لمدى تطوّر الدولة و مستوى الحضارة فيها، و بالموازاة مع ذلك فقد فرضت الدولة جملة من القيود والشّروط التي يجب مراعاتها في تشييد البنايات، ويظهر ذلك في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى توقيع عقوبات جزائية على مخالفيها و هدم البنايات غير المشروعة من أجل الحدّ منها، لكن كشف الواقع أن إجراء الهدم ليس حلاً، نظراً للأضرار التي يلحقها هذا الإجراء بالحقوق، لذلك عمدت الدولة الجزائرية إلى إعادة النّظر في سياستها العمرانية في مجال البناء، فاستحدثت إستراتيجية علاجية جديدة للقضاء على البنايات غير المشروعة وهي التّسوية وسنحاول الغوص والتّعريف بهذا الإجراء و تحليله من خلال دراسة مفهوم التّسوية (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم البناء غير المشروع

البناء غير المشروع ظاهرة معقدة و متعددة الجوانب، سياسية و قانونية واجتماعية و ثقافية وتقنية، منتشرة بصورة مخيفة مما يستلزم الدراسة و التحليل، لمعرفة المقصود بالبناء غير المشروع (المطلب الأول)، ومعرفة الأسباب التي ساهمت في انتشاره و تحديد الآثار المترتبة عنه (المطلب الثاني)، ثم تبيان حالاته (المطلب الثالث).

المطلب الأول

المقصود بالبناء غير المشروع

إن البناء غير المشروع أصبح حديث الساعة في حياتنا اليومية و مشكل حقيقي، لاسيما للذين يعيشون فيه و يعانون بسببه، ولتحديد المقصود به نتطرق إلى تعريف البناء غير المشروع (الفرع الأول)، و تحديد طبيعته القانونية (الفرع الثاني) و تمييزه عن بعض المصطلحات المشابهة له (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف البناء غير المشروع

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا للبناء غير المشروع، بل اكتفى بتعريف البناء وذلك في المادة 1/2 من القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها، حيث عرف البناء كالتالي: << البناء كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات >>¹⁰.

¹⁰ - قانون رقم 08-15، المرجع السابق.

كما عرّفته المادة 3 من القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية على أنّ البناء هو >> كل عملية تشييد بناية و/ أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني <<¹¹.

أيضا بالرجوع إلى التعاريف الفقهيّة المتوّعة للبناء يمكن صياغة تعريف فقهي جامع كما يلي: "هو أحد أوجه حق الملكية العقارية، يقوم به المالك أو من له حق قانوني في ذلك بالقيام بعملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات عن طريق استخدام مواد معيّنة، سواء تمّ البناء على الأرض أو في باطنها"¹².

إذن لإعطاء تعريف للبناء غير المشروع، فلا بد أن نعود إلى التعريف اللغوي والتعريف الاصطلاحي، ثم نقوم بصياغة التعريف القانوني.

أولاً: التعريف اللغوي

مصطلح البناء غير المشروع مركّب من كلمتين: البناء - غير المشروع بحيث سنعرّف كل واحد على حدى:

1- البناء:

هو من فعل بنا - يبني - بناء - بمعنى شيدّ بناية

و تقابله باللغة الفرنسية

Le verbe : bâtir ou construire et le nom : bâtiment ou construction

¹¹ - قانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، الصادرة سنة 2011.

¹² - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 24.

2- غير المشروع:

نعني بالمشروعية بصفة عامة عدم مخالفة القانون، وتظهر مشروعية الفعل بالنظر إلى مدى احترامه للقواعد القانونية، والعكس صحيح فنقول أن عملاً أو فعلاً ما غير مشروع إذا لم يلتزم الشخص فيه بالقواعد القانونية وخالفاً، ففي هذه الحالة يعد فعلاً غير مشروع.

ثانياً: التعريف الاصطلاحي

لقد عرف البناء غير المشروع عدة مصطلحات بسبب تعدد المفاهيم واختلاف زاوية الدراسة التي يُنظر إليها منه، فقد عرف عند المعمارين بمصطلح البناء الهش أو القصديري و أطلق عليه البعض مصطلح البنايات غير الصحية بسبب افتقادها للمعايير الصحية، كما أنه ينتشر عند المخططين الجغرافيين باسم البنايات غير المخططة أو أنه ذلك النسيج العمراني التلقائي وغير المنظم¹³.

نظراً لانتشار البنايات غير المشروعة، وذلك في مختلف دول العالم و لتزايدها و تنوعها فقد تعددت تسمياتها:

1- باللغة العربية:

نجد تسميات مختلفة كالبنايات المتدهورة، البنايات الفوضوية، السكن غير اللائق، البناء غير القانوني، البنايات غير السوية، التوسع العمراني غير المنظم... إلخ

2- باللغة الفرنسية:

Constructions illicites, constructions illégales¹⁴, constructions irréguliers, constructions marginales, construction non- planifiés, bidon ville...

¹³ - بن دوحة عيسى، المرجع السابق، ص 6.

¹⁴-BOULET Valentin, le sort des constructions illégales en droit de l'urbanisme, mémoire présenté dans le cadre du master professionnelle « droit immobilier, construction, urbanisme », faculté de droit et de science politique, université Montpellier, Paris, 2011, p 04.

ثالثاً: التعريف القانوني

بالرجوع إلى قوانين البناء والتعمير، فلا نجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح "البناء غير المشروع"، لكن يمكن استخلاص تعريف قانوني له من خلال التعمق في الأحكام الواردة في قانون التعمير الجزائري كالتالي: "هو عدم الالتزام بالقواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، سواء تعلق الأمر بتشييد بناية دون احترام الرخص والشهادات العمرانية، أو بعدم مراعاة مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو حتى الاعتداء على أراضي الغير التي قد تكون تابعة للأملاك الوطنية، أو الأملاك الخاصة، وكذا الأملاك الوقفية".

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للبناء غير المشروع

سبق وأن أشرنا إلى أن البناء غير المشروع يكون نتيجة انتهاك أحكام وقواعد التهيئة والتعمير، بذلك يُكيف على أنه جريمة، والأصل أن البناء غير المشروع مصيره الهدم، وهذا ما نصّ عليه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم¹⁵ في المادة 76 مكرر 4 التي أشارت إلى جريمة البناء بدون رخصة¹⁶، الذي يعتبر بناء غير مشروع من جهة و يعتبر من أخطر صور المخالفات في مجال التعمير¹⁷ من جهة أخرى، كذلك جريمة القيام بأعمال بناء غير

¹⁵ - قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، الصادرة سنة 1990، (معدل و متمم) بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 21، الصادرة سنة 2004.

¹⁶ - وهو أن يقوم المخالف بإنشاء مباني أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها دون الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة، و للمزيد من التفاصيل أنظر المنجي محمد، جرائم المباني، موسوعة المساكن و الإيجارات، ط3، دار المعارف، الإسكندرية، 2010، ص42.

¹⁷ - حيجة أنيسة، حماني أسية، البناء بدون رخصة طرق الوقاية منه و مكافحته، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص 12.

مطابقة لمواصفات الترخيص¹⁸ المنصوص عليها في المادة 76 مكرر 5 من نفس القانون بالإضافة إلى المادة 77 منه التي جاءت لتوقيع عقوبات على المخالفين، إلا أنّ المشرع الجزائري أورد استثناءً على الأصل الذي هو الهدم، واستبدله بإجراء التسوية للبنىات غير المشروعة المستحدث في القانون 08-15، الذي نصّ على مجموعة من الجرائم¹⁹ وإمكانية تسوية بعض البنىات.

إنّ المشرع الجزائري ومن خلال استحدثاته لهذا الإجراء فإنّه فتح المجال للمخالفين لتسوية وضعيتهم غير المشروعة، علماً أنّ القانون 04-05 المعدل للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير قرر عقوبات صارمة لكل من يخالف الالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون²⁰.

غير أنّ القانون 08-15 لم يعفي المخالفين من المسؤولية الجزائية باعتبارها جرائم يعاقب عليها القانون، وقد نصّ على عقوباتها وذلك في المواد 74 إلى 92 من نفس القانون²¹.

الفرع الثالث

تمييز البناء غير المشروع عن بعض المصطلحات المشابهة له

للولوج في دراسة هذه الظاهرة، فلا بد أن نتطرق إلى مختلف المصطلحات المشابهة لها وضبط معانيها، لذا فقد ركّزنا في هذه الدراسة على بعض المصطلحات:

¹⁸ - في هذه الحالة فالشخص قد تحصل على رخصة البناء إلا أنه لم يراعي ما تضمنته الرخصة، سواءً عدم مطابقة البناء للتصاميم أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة.

- أنظر محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية (أنواع المسؤولية، جرائم البناء، تعيب المباني التصدع والانهيال، الحوادث أثناء و بعد التشييد)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006، ص 22.

¹⁹ - جريمة تشييد بناية في تجزئة غير مرخصة، جريمة تشييد بناء دون رخصة بناء، جريمة عدم انجاز البناء في الأجل المحددة، جريمة عدم تحقيق مطابقة البناية المتممة أو عدم التصريح بها، جريمة القيام بأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء. وكل هذه تعتبر بنايات غير مشروعة وقد حدد القانون 08-15 إجراءات تسويتها.

²⁰ - بزغيش بوبكر، "الدعوى المدنية في مجال العمران"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 2، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص 281.

²¹ - قانون رقم 08-15، المرجع السابق.

أولاً: البناء الفوضوي

يتبادر إلى الذهن من خلال هذا المصطلح تصوّر شكل عدّة مباني متناثرة دون انسجام، لا تحترم المقاييس العمرانية²²، ومن هنا يمكن أن نعرفه كما يلي: "هو ذلك النمط من البناء الذي شيد دون احترام مختلف القواعد التشريعية والتنظيمية الضابطة لنشاط و حركة البناء والتعمير سواء بعدم الحصول على رخصة بناء مسبقة قبل الشروع في البناء أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء التنفيذ أو بعدم الحصول على شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال"²³.

ثانياً: البناء المحظور

إنّ الحظر يعني المنع، وهو يعني الامتناع عن القيام بعمل، ونقول عن البناء أنّه محظور عندما تشيّد بنايات في الأراضي الممنوعة عليها البناء فمثلا يمنع تشييد بنايات في المناطق المعرّضة للكوارث الطّبيعية مثل الفيضانات، الزلازل و انجراف التربة و غيرها مناطق يمنع إقامة البناء عليها نظرا لخطورتها²⁴، وهذا ما أكّدت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91-175²⁵ بالإضافة إلى المناطق التي لا يصلها طريق عمومي أو طريق فرعي خاص يحظر البناء عليها²⁶ أيضا البنايات المتواجدة فوق أنابيب الغاز الطبيعي أو تلك المتواجدة تحت شبكات الكهرباء لأنها تشكل خطرا لذلك اعتبرت محظورة، مما يقتضي تدخل المشرع لتحديد المعايير القانونية لحظر البناء، بغرض الوصول إلى تنظيم عملية البناء²⁷.

²² - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 19.

²³ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 11.

²⁴ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 34.

²⁵ - مرسوم تنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 1991/05/28، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، ج ر عدد 26، الصادرة سنة 1991.

²⁶ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 39.

²⁷ - لقدوعي اسماعيل، البناء الفوضوي في الجزائر (من وجهة نظر - قانونية)، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، 2008، ص 6.

ثالثا: البناء العشوائي

إنّ البناء العشوائي هو كل بناء أقيم خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء والتعمير و يمسّ بجانبين و هما المخالفة القانونية العقارية والمخالفة التقنية، فهو عبارة عن تجمعات نشأت في أماكن غير معدة أصلا للبناء، و أنشأت دون أيّ تخطيط تنظيمي ومخالفة لكافة الإجراءات القانونية المرتبطة بالتخطيط العمراني والبناء²⁸.

رغم اختلاف التسميات و تنوعها، يتبين أنّ معظمها تنصبّ في معنى البناء غير المشروع و يكون بعدم احترام قواعد التهيئة والتعمير كعدم الحصول على رخصة البناء، أو عدم الالتزام بأحكام الرخصة والاعتداء على أراضي الغير.

المطلب الثاني

أسباب و آثار البناء غير المشروع

إنّ البناء غير المشروع ظاهرة تعاني منها الجزائر منذ الاستقلال، لكنها عرفت انتشارا كبيرا وتزايداً ملحوظاً في الآونة الأخيرة، ولقد حاول المشرع الجزائري أن يُنظّم عملية البناء بصفة عامّة وسعى إلى القضاء على البناءات غير المشروعة بصفة خاصّة، ويظهر ذلك من خلال سنّه للعديد من القوانين، إلا أنّ الواقع الحالي يثبت أنّها وإلى حدّ الآن مازلت قائمة وذلك لعدة أسباب (الفرع الأول)، كما أنّ آثارها السلبية متزايدة باستمرار (الفرع الثاني).

²⁸ - الحنكاوي محمود، صفاء الدين حسين علي، أنوار صبحي رمضان غولي، "المجمعات السكنية المصممة بوصفها بديلا عن البناء العشوائي و أثرها في معالجة عدم التجانس في المشهد الحضري للمناطق السكنية المشيدة، مجلة الهندسة، العدد09، 2012، ص 163.

الفرع الأول

أسباب البناء غير المشروع

إذا تمعنا في أسباب البناء غير المشروع، فإنه يمكن أن نقسمها إلى أسباب عامة لها علاقة غير مباشرة به و أخرى خاصة لها علاقة مباشرة به وسنحاول إيجازها في ما يلي:

أولاً: الأسباب العامة

هناك العديد من الأسباب التي أدت بصفة غير مباشرة إلى انتشار البناءات غير المشروعة و سنذكر أهمها كالتالي:

1- أزمة السكن:

تعتبر أزمة السكن السبب الرئيسي لتفشي البناءات غير المشروعة، فالدولة غير قادرة على توفير المساكن لكل الأفراد بسبب تضاعف عددهم²⁹، وأمام هذا العجز فالأفراد يتصرفون بصفة عشوائية، مما يدفعهم إلى تشييد بنايات بطريقة غير قانونية ولو على حساب أراضي الغير، مثل أن يكون حجم المسكن لا يتناسب مع حجم أفراد الأسرة مما يدفعهم إلى زيادة طابق أو عدة طوابق وقد يمتد حتى إلى البناء على المساحات الخضراء المخصصة للحديقة أو الفناء³⁰، وكل هذه التصرفات تؤدي إلى المساس بالمظهر الجمالي للبنىات وانتشار البناءات غير المشروعة.

2- النزوح الريفي:

يعود سببه إلى عدم تنمية المناطق الريفية، ذلك من حيث توفير الخدمات المتنوعة والتجهيزات الأساسية التي يحتاجها الفرد في حياته اليومية، الذي يدفع سكان الريف إلى اللجوء إلى

²⁹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 49.

³⁰ - المرجع نفسه، ص 45.

المدن بحثا عن حياة أفضل³¹، مما يؤدي إلى اكتظاظ المدن إلى جانب أزمة السكن التي تعاني منها، وهذا ما يوسع من انتشار البناء غير المشروع.

3- التراخي الإداري:

يتجسد التراخي الإداري في ضعف الرقابة الإدارية و عدم قدرتها على التصدي لانتشار البناء غير المشروع، نظرا إلى أن عملية مراقبة البناء من أصعب العمليات التي تواجهها مختلف الدول حتى تلك المتقدمة.

إن الجزائر تعاني من نقص كبير من حيث فعالية الأجهزة التي وكّلت إليها مهمة المراقبة ولكن ليس من حيث وجود هذه الأخيرة، فأجهزة الرقابة الإدارية موجودة³²، لكن إذا ما سلطنا الضوء على مختلف القوانين التي سنّها المشرع الجزائري من أجل ضبط العقار بصفة عامة، فنجد أن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل بالقانون 04-05 قد حدّد الجهات المعنية بمتابعة و مراقبة أشغال البناء على أرض الميدان، و نجد أن المادة 76 مكرر منه قد وسّعت من قائمة و نطاق الموظفين المكلفين بالبحث والتّحقيق في المخالفات إلى جانب الشرطة القضائية وأيضا بصدور القانون 08-15 فإنه و بدوره قد وسّع من نطاق القائمة الواردة في المادة السالفة الذكر، وذلك من أجل معاينة المخالفات والتّحقيق فيها فقد أنشأ فرق للمتابعة والتّحقيق بموجب المرسوم التنفيذي 09-156 الذي يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة والتّحقيق³³.

كما رأينا فالأجهزة موجودة و متنوّعة ولكن المشكل الحقيقي يعود إلى عدم التنسيق الجيد والمحكم بين هذه المصالح، وذلك لعدة أسباب أهمها نقص التشاور³⁴.

³¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 38، ص 39.

³² - حيجة أنيسة، حماني أسية، المرجع السابق، ص 16.

³³ - مرسوم تنفيذي رقم 09-156، مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التّحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج ر عدد 27، الصادرة سنة 2009.

³⁴ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 51.

ثانياً: الأسباب الخاصة

تتمثل هذه الأسباب في عدم الدراية الكافية بالقواعد القانونية التي تحكم رخصة البناء بوجه عام، والإجراءات والخطوات الواجب إتباعها انطلاقاً من تحضير ملف طلب رخصة البناء إلى غاية استلامها، و أيضاً الآجال القانونية التي يجب مراعاتها والنتائج المترتبة عليها، بالإضافة إلى التّعسف الإداري الذي قد يتعرض له طالبي هذه الرخصة، بالأخص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لأسباب غير وجيهة والتي تحرمهم من حق البناء الذي يعد أحد أوجه حق الملكية مما يدفعهم إلى سلوك مسلك البناء الفوضوي³⁵، أيضاً صعوبة الحصول على شهادة المطابقة التي تعود إلى التغييرات التي تطرأ على تصاميم البناية، التي يبادر بها صاحب البناية أثناء عملية البناء، بالإضافة إلى المنازعات التي تثور بين طالبي الرخص والشهادات العمرانية والجهات الإدارية المختصة بمنحها في حالة رفض هذه الأخيرة منحها أو التّحفظات التي تضعها³⁶.

الفرع الثاني

آثار البناء غير المشروع

إن البنايات غير المشروعة حقيقة مجسدة على أرض الواقع، آثارها ظاهرة ولا يمكن تجاهلها، إذ أنها تتعكس بشكل سلبي على مختلف المجالات و سنحاول إيجازها في ما يلي:

أولاً: تأثير البناء غير المشروع على المشهد العمراني

لقد أدى العدد الهائل للبنايات غير المشروعة إلى المساس بعنصر الجمال الطبيعي والهندسي للبنايات³⁷، يتجلى ذلك في عدم الاهتمام بإتمام إنجاز البناء، لاسيما الواجهات التي تؤدي إلى خلق مناظر بشعة و بيئة عمرانية غير منسجمة، أيضاً تهميش دور التشكيل المعماري

³⁵ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 166.

³⁶ - المرجع نفسه، ص 44.

³⁷ - حيجة أنيسة، حماني أسية، المرجع السابق، ص 17.

الذي هو قيام المصمم باستخدام المفردات البصرية الشكلية كعناصر أساسية، والمبادئ والأسس التصميمية ليحوّلها إلى كتل وفضاءات بنظام معين³⁸، فكل هذه الآثار تؤدي إلى تشويه النسيج العمراني والمظهر الجمالي للبنىات³⁹.

ثانياً: تأثير البناء غير المشروع على الصحة والأمن العموميين

تتّصف معظم مناطق البناء غير المشروع بمستوى صحي منخفض جدّاً، الذي يعود إلى عدم الوقاية الصحية بسبب عدم ربطها بشبكات قنوات صرف المياه القذرة والمياه الصالحة للشرب بالإضافة إلى نقص الوسائل الفعالة للتخلص من النفايات في تلك المناطق بسبب غياب المرافق الصحية و ظروف الإسكان المتعسّة، ممّا يؤدي إلى خلق مشاكل صحيّة تهدد سلامة السكان وانتشار الأمراض و الأوبئة الفتاكة⁴⁰.

ثالثاً: الآثار الاجتماعية والثقافية للبناء غير المشروع

تتمحور هذه الآثار في صعوبة التكيف الحضري لسكان مناطق البنىات غير المشروعة⁴¹ في مناطق السكن العشوائي والتي تعتبر المناطق المثالية لاستقبال الوافدين الجدد من الريف بحثاً عن العمل و تحسين أوضاعهم الماديّة، إلّا أنّهم يصطدمون بصعوبة العيش في المدينة و تعقيدات الحياة الحضرية، والتي تظهر في شكل سلوكيات تفنقر إلى الوعي والحسّ الحضري كممارسة العنف واستخدام القوة وحتى ارتكاب الجرائم نظراً للظروف المزرية التي يعيشونها⁴²، بالإضافة إلى تدني المستوى التعليمي بسبب فقر الأسر، وهذا ما يمنع الوالدين من الإنفاق على أبنائهم للدراسة

³⁸ - بن دوحة عيسى، المرجع السابق، ص 74.

³⁹ - يقصد بالمظهر الجمالي للبنىة انسجام الأشكال و نوعيّة واجهة البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.

⁴⁰ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 57.

⁴¹ - بن دوحة عيسى، المرجع السابق، ص 75.

⁴² - عمروش حياة، عماروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،

شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية،

2013، ص 42.

إذ أنهم يفضلون العمل لأبنائهم للمساهمة في دخل الأسرة بدلا من الدراسة⁴³، وهذا ما يفسر نقص المستوى التربوي وانتشار الأمية لسكان هذه المناطق.

المطلب الثالث

حالات البناء غير المشروع

نكون أمام بناء غير مشروع في حالة ما إذا شُيد بطريقة مخالفة لقواعد العمران (الفرع الأول)، وفي حالة ما إذا أدى تشييد ذلك البناء إلى التعدي والمساس بحقوق الغير (الفرع الثاني)⁴⁴، وعليه سنتطرق إلى شرح هذه الحالات على النحو التالي:

الفرع الأول

حالة مخالفة قواعد العمران

يعتبر مخالفا لقواعد العمران كل بناء لم يحترم الرّخص العمرانية مثل (رخصة التجزئة و رخصة البناء) التي يجب استخراجها قبل الشروع في عملية البناء، والشهادات العمرانية كشهادة المطابقة التي يجب الحصول عليها بعد الانتهاء من البناء، لأنها تعد إلزامية من أجل استغلاله⁴⁵ بالإضافة إلى حالة عدم مراعاة أدوات التهيئة والتعمير، المتمثلة في مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي دورها تنظيم عملية التعمير⁴⁶، وبصفة عامة كل انتهاك للالتزامات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير.

⁴³ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص60.

⁴⁴ - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص276.

⁴⁵ - ADJA Djilali, DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme, éditions Berti, Alger, 2007, p 201.

⁴⁶ - رياحي نبيلة، سليمان غانية، الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص داخلي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 102.

الفرع الثاني

حالة مساس البناء بحقوق الغير

إن حق الملكية⁴⁷ يخول لصاحبه استعمال عقاره كما يشاء فالأصل أن المالك حر في استعمال ملكه إلا ما حرّمه أو منعه القانون فهو ليس مطلق وإنما مقيد⁴⁸، خاصة إذا ما تعسّف في استعمال هذا الحق كأن يقوم بالاعتداء على أراضي الغير أثناء تشييده لبناء سواء كانت تلك الأرض تابعة للأملك الوطنية العامة أو الأملك الخاصة للدولة والولاية والبلدية، أملك الخواص⁴⁹، أو الأملك الوقفية، رغم اختلاف الطّبيعة القانونية لهذه الأملك العقارية⁵⁰ إلا أنه في كل هذه الحالات فالبناء عليها بدون وجه حق يُعدّ غير مشروع.

⁴⁷ - أنظر المادة 674 من القانون المدني التي عرّفت الملكية أنها حق التمتع و التّصرف.

- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، الصادرة سنة 1975، (معدل و متمم).

⁴⁸ - طالبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2010، ص 25.

⁴⁹ - جرورو أسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004، ص 73.

⁵⁰ - أنظر المادة 23 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

المبحث الثاني

مفهوم التسوية

تعتبر التسوية طريق شبه قضائي لحل النزاعات، ولقد سعى المشرع الجزائري إلى تكريسها في المسائل الجزائية، إذ أنه توجد أنواع متعددة للتسوية في القانون الوضعي الجزائري، فنجد المصالحة في المادة الجمركية، الصلح في المجال الضريبي، ونجد التسوية القضائية في القانون التجاري، بالإضافة إلى التسوية في قانون التعمير والبناء⁵¹، الذي يرجع إلى كثرة الجرائم المتعلقة بالتعمير والبناء، وبذلك سنتطرق إلى المقصود بالتسوية (المطلب الأول)، أهداف التسوية (المطلب الثاني)، ثم إلى مجالات التسوية (المطلب الثالث).

المطلب الأول

المقصود بالتسوية

تختلف التسوية في مجال التعمير والبناء عن التسوية في المجالات الأخرى، وقد جاء بها المشرع الجزائري لتخفيف الطابع القهري والجزائي لمخالفات التعمير، بالتالي فالمستفيد الأساسي من التسوية هو مرتكب المخالفة، مما يستدعي تعريف التسوية (الفرع الأول)، وإظهار خصائصها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف التسوية

لا يوجد تعريف دقيق و محدد للتسوية مما يستدعي التطرق إلى التعريف اللغوي والتعريف الاصطلاحي ثم التعريف القانوني كما يلي:

⁵¹ - بوالسليو عبد المجيد، "التسوية القانونية في مخالفات التعمير"، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، عدد

32، عنابة، 2012، ص 91.

أولاً: التعريف اللغوي

نعني بالتسوية: إيجاد حل، اتفاق لإنهاء الخلاف.

تقابلها كلمة Régularisation

-هي من فعل "سوَّى"، "يسوي"، فهو "مسوّ"، ونقول سواه: قومه و عدله، جعله سوياً لاعوج فيه
ومن المصطلحات المرادفة للتسوية نجد "الصّح": اسم مشتق من المصالحة عكس
المخاصمة والصّح بمعنى آخر قطع المنازعة.

ثانياً: التعريف الاصطلاحي

إنّ التسوية اصطلاحاً تفيد منح المستفيد سندا قانونياً، وذلك لإثبات حقه أو وضعه
الشّرعي⁵²، إذن فالتسوية تكون على شكل قرار إداري يصدر من جهة مختصة قانوناً، تمنحه
للشخص الذي شيد بناء غير مشروع، ونقله من مجال المخالفة إلى المجال المطابق للقانون.

ثالثاً: التعريف القانوني

لقد نصّ المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري 90-25 على التسوية، إلا أنه لم يورد
تعريفاً لها، وإنما تطرّق إلى أحكام التسوية، ثم جاء المرسوم 85-212 الذي حدّد المعايير التي
تقوم عليها التسوية والإجراءات المتبّعة لذلك، والملغى بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة
والتعمير، و بقي الأمر على ذلك إلى غاية سنة 2008، أين أصدر المشرع الجزائري القانون 08-
15 الذي يحدّد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، وذلك من أجل تسوية وضعية البناءات غير
المشروعة بإجراء جديد يُعرف "بتحقيق المطابقة"، وقد عرّفته المادة 2 من هذا القانون

⁵² - زواوي تيزيري، منزو ليلي، المنازعات الجزائرية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم قانون
الأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص40.

أنه: <<الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير>>⁵³.

ومن هنا يتضح لنا أن المشرع الجزائري لم يعرف التسوية في مجال التعمير، إنما حدد كيفية التسوية التي تتم عن طريق إجراء تحقيق المطابقة و تحديد مجالها، وذلك بمنح سندات قانونية تجعل البناء مشروعاً ومطابقاً للقانون بعدما كان مخالفاً له.

الفرع الثاني

خصائص التسوية

تعتبر التسوية إجراء جديد من أجل الحد من البنايات غير المشروعة التي عمت الجزائر خاصة في الآونة الأخيرة والتي جاءت في القانون 08-15، بالتالي فهي تتمتع بمجموعة من الخصائص والتي سنلخصها كالاتي:

أولاً: التسوية شاملة

إن خاصية الشمولية التي جاءت بها أحكام القانون 08-15 تعتبر من أبرز الخصائص إذ أنها تتدخل لتسوية الوعاء العقاري للبناية من جهة، ومن جهة أخرى تسوية الوضعية العمرانية للبناء، وهذا عكس التسوية في ظل المرسوم 85-212.⁵⁴

ثانياً: التسوية إلزامية

إن عملية التسوية التي تتم بموجب تحقيق المطابقة تكنسي طابعا إلزاميا رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز البناء (المالك، أصحاب المشاريع وكل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات

⁵³ - قانون رقم 08-15، المرجع السابق.

⁵⁴ - تتم عملية التسوية في ظل المرسوم 212/85 بصفة جزئية بمعنى أنه تسوى وضعية البناء غير المشروع من زاوية القاعدة العقارية، دون أن تتعدى آثارها إلى الوضعية العمرانية للبناء.

اللازمة)⁵⁵، إلا أنّ صفة الإلزامية تظهر في العقوبات التي قررها القانون في حالة ما إذا لم تتم التسوية في الآجال المضروبة للتسوية وذلك بتقرير عقوبات كالغرامة و هدم البناء.

ثالثا: التسوية استثنائية

إنّ إجراء التسوية في القانون 08-15 جاء بصفة مؤقتة، استحدث لمواجهة و تسوية وضع استثنائي يطبع العمران الجزائري، فهو يشمل البناءات المشيدة قبل صدور هذا القانون، وهذا ما أكّدت عليه المادة 14 من نفس القانون⁵⁶، وقد حدّد المشرع مدة إجراء التسوية ب 5 سنوات بدءاً من سنة 2008، ثم تم تمديد المدّة ب 3 سنوات إضافية بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2014.

المطلب الثاني

أهداف التسوية

لقد جاء المشرع الجزائري بموجب القانون 08-15 بحلول لوضع حدّ وللقضاء على فوضى العمران، بعد أن تبين فشل المرسوم رقم 85-212 في تسوية البناءات غير المشروعة، وذلك بغرض الوصول إلى ترقية الإطار المبني (الفرع الأول) ، التخفيف من أزمة السكن (الفرع الثاني) وضع تدابير رديعية (الفرع الثالث)، التوفيق بين المصلحة العامة والخاصة (الفرع الرابع) ونلخصها كما يلي:

⁵⁵ - أنظر المادة 06 من القانون رقم 15/08، المرجع السابق.

⁵⁶ - أنظر المادة 14، نفس المرجع.

الفرع الأول

ترقية الإطار المبني

كما سبق وأن أشرنا فإن البنائيات غير المشروعة تؤدي إلى تشويه النسيج العمراني والتسوية تسعى إلى الرفع من القيمة المعمارية والجمالية للبنائيات، بالتالي الرقي بالبيئة العمرانية⁵⁷ لإعطاء مظهر منسجم و متكامل للبنائيات، و جعلها ذات طابع عمراني منظم و موحد، وهذا ما نستخلصه من المادة 12 من قانون 08-15 التي أكدت أن المحافظة على المظهر الجمالي للبنائيات يعتبر من الصالح العام⁵⁸.

الفرع الثاني

التخفيف من أزمة السكن

تعتبر أزمة السكن من الأسباب القوية التي أدت إلى انتشار البناءات غير المشروعة، ومن خلال إجراء التسوية فالدولة سوف تضمن أكبر عدد ممكن من السكنات، إذ أن معظم الأشخاص تدفعهم حدة مشكلة السكن و نقصه إلى تشييد بنايات دون مراعاة أحكام و قواعد التهيئة والتعمير وبذلك تساهم ولو بشكل بسيط من التخفيف من هذه الأخيرة⁵⁹.

⁵⁷ - بوشلوش عبد الغنى، "القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، بسكرة، 2013 ص 292.

⁵⁸ - أنظر المادة 12 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

⁵⁹ - بوشريط حسناء، "إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنائيات و إتمام انجازها وفقا للقانون رقم 15/08"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، المرجع السابق، ص

الفرع الثالث

وضع تدابير ردعية

لقد حدّد القانون 15-08 مجموعة من العقوبات⁶⁰، وذلك لإضفاء الطابع الإلزامي على عمليّة التسوية ولكي تأتي بنتيجة، لأنّه إذا ما تمّ خرق هذه القواعد فسوف لن تتمكن من تحقيق الأهداف المسطّرة، بالإضافة إلى تزايد الجرائم والمخالفات في مجال العمران وانتشار البناءات الفوضوية مما سيؤدّي إلى فشل سياسة التعمير.

الفرع الرابع

التوفيق بين المصلحة العامة والخاصة

من خلال استحداث التسوية بموجب القانون 15-08 فإنّ المشرع الجزائري قد حاول الموازنة بين مصلحة الفرد و مصلحة المجتمع، و يظهر ذلك من خلال تسوية بعض البناءات وإدماجها في المحيط العمراني في إطاره القانوني، لكن بشروط حيث يسمح بتسوية أوضاع يستحيل إزالتها نظرا لما ينتج عن ذلك من أضرار و مساس بحقوق مكتسبة⁶¹، وهذا حفاظا على المصلحة الخاصّة، بالإضافة إلى تلك التي لاتقبل التسوية لأنّها تُضرّ بالمصلحة العامّة فلا يمكن تسويتها⁶² وأنما مصيرها الهدم⁶³ وهذا حفاظا على المصلحة العامّة.

⁶⁰ - أنظر الفصل الثالث المتعلق بالأحكام الجزائية من الباب الثاني الخاص بالعقوبات من القانون رقم 15/08، المرجع السابق.

⁶¹ - مزوري كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص132.

⁶² - أنظر المادة 16 من القانون رقم 15-08، المرجع السابق.

⁶³ - أنظر المادة 17، المرجع نفسه.

المطلب الثالث

مجال التسوية

تحديد مجال التسوية يستدعي تحديد مجال تحقيق مطابقة البناء، بما أن التسوية تتم عن طريق هذا الأخير، ومن هنا يجب أن نميز بين البناء غير المشروعة القابلة لتحقيق المطابقة (الفرع الأول) والبناء غير القابلة لتحقيق المطابقة (الفرع الثاني) وبتفحص الأحكام الواردة في القانون 08-15، نجد أن المادة 14 منه تنص على مايلي:

<يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون>.

باستقراء هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد حدد شروط الاستفادة من التسوية وبالتالي فإن إجراء تحقيق المطابقة يشمل البناءات المشيدة قبل 2008 سواء كانت متممة أو أنها في طور الإنجاز، بمفهوم المخالفة فإن البناءات المشيدة بعد هذا التاريخ لا يمكن تسويتها.

وقد حددت المادة 18 من القانون 08-15 أربعة معايير يجب اعتمادها في تحقيق مطابقة البناء والتي تنص على أنه: **<حتم تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، حسب وضعية كل بناء، مع الأخذ بعين الاعتبار:**

- **الطبيعة القانونية للوعاء العقاري،**
- **احترام قواعد التعمير و مقاييس البناء،**
- **تخصيصها واستعمالها،**
- **موقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات المختلفة**⁶⁴.

باستقراء هذه المادة فإنه يقصد بالطبيعة القانونية للوعاء العقاري ملكية تلك الأرض، إن كانت تابعة لأملاك الدولة أو تابعة للأملاك الخاصة للأفراد، و يقصد باحترام قواعد التعمير

⁶⁴ - قانون رقم 08-15، المرجع السابق.

ومقاييس البناء مدى مراعاة البناء لقواعد و أدوات التهيئة والتعمير بالإضافة إلى مراعاة تلك البناية لنوعية و كميات المواد المستعملة من حديد و إسمنت والمواد الأخرى، و يُقصد بتخصيص واستعمال البناية الغرض منها التي قد تستعمل للسكن أو للنشاط التجاري أو السياحي، الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الفلاحي، أو الخدمات⁶⁵، و يُقصد بموقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات المختلفة تحديد المساحة المبنية والارتفاعات المحيطة بالبناء، و كذا قطاع البناء⁶⁶، بالإضافة إلى ربطه بمختلف شبكات المياه الصالحة للشرب و تجهيزات الكهرباء و الغاز... الخ.

من خلال تحليل أحكام المواد الواردة في القانون 15-08 ارتأينا إلي تقسيم هذه البنائات

كما يلي:

الفرع الأول

البنائات القابلة لتحقيق المطابقة

باستقراء و تحليل التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04⁶⁷، بالإضافة إلى المادتين 15⁶⁸ و 40 من القانون 15-08 نجد أن البنائات القابلة لتحقيق المطابقة تشمل ما يلي:

⁶⁵ - للمزيد من التفاصيل راجع المادة 2 من القانون رقم 15-08، المرجع السابق.

⁶⁶ - تنقسم القطاعات إلى: القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية و القطاعات غير القابلة للتعمير

- أنظر المادة 19 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق. و للمزيد من التفاصيل راجع المواد من 20 إلى 23، المرجع نفسه.

⁶⁷ - تعليمات وزارية مشتركة رقم 4، مؤرخة في 6 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائات و إتمام انجازها، على الموقع: www.mhuv.gov.dz

⁶⁸ - تنص المادة 15 من القانون 15-08 على ما يلي: <>يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون:

- البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،

- البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة،

- البنائات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة،=

أولاً: البنايات غير المرخصة

في هذه الحالة يكون الشخص قد قام بتشييد بناء دون أن يتحصّل على رخصة من الجهات المعنية، و بالتالي ستميز بين رخصتي التجزئة والبناء:

1- بناء دون رخصة تجزئة:

أضافت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 4 نوعا آخر من البنايات التي يمكن تحقيق مطابقتها والمتمثلة في البنايات السكنية الفردية المنجزة في إطار التعاونيات العقارية، بحيث أنّ أصحابها تحصلوا على رخصة بناء جماعية، لكنهم قاموا بتشييد تلك البنايات على وحدة عقارية غير مجزئة ففي هذه الحالة وبعد إيداع طلب رخصة التجزئة من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التعمير البلدي و بعد التّحقيق الذي تجريه هذه الأخيرة تسلّم لهم رخصة تجزئة على سبيل التسوية، و يقومون بإيداع طلباتهم بصفة فردية من أجل تحقيق مطابقة بناياتهم⁶⁹.

2- تشييد بناء دون رخصة بناء:

كل بناء أقيم دون رخصة يعتبر غير مشروع⁷⁰، و يُكَيّف على أنه جريمة وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 المتعلق بالتّهيئة والتعمير⁷¹، إذ أنه يمنع تشييد أيّ بناية قبل الحصول مسبقا على رخصة البناء، التي هي عبارة عن "تصرّف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط و إجراءات، تتم بطلب من المعني بالأمر وسعيا منه، وتمنح للمستفيد حق القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة"⁷²، وهذا ما أكّدت

== البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء>>.

⁶⁹ - تعليمات وزارية مشتركة رقم 4، المرجع السابق.

⁷⁰ - الزين عزري، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر البرلماني، عدد 9، الجزائر، 2005، ص 136.

⁷¹ - أنظر المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

⁷² - بوضياف عمار، "منازعات التعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء و رخصة الهدم-"، مجلة الفقه و القانون، عدد 03، 2013، ص 3.

عليه المادة 6 من قانون 15-08 قد جاءت بصريح العبارة⁷³، و إلزامية إنجازها في الآجال المحددة.

وحسب المادة 15 من قانون 15-08 فإنها تشمل صنفين من البنايات:

أ - البنايات المتممة:

تعني إتمام إنجاز البناية أي الإنجاز التام للهياكل والواجهات والشبكات والتجهيزات التابعة لها⁷⁴.

ب - البنايات غير المتممة:

تعني أن البناية لم تكتمل بها أشغال البناء بحيث أن صاحبها لم يتمكن من إتمام الإنجاز نظرا لتجاوز المدة المحددة في رخصة البناء حيث أصبحت عديمة المفعول، أو أنه لم يكن في وسع المعني بالأمر طلب تجديد رخصة البناء أو لأي سبب آخر⁷⁵.

ويمكن أن تكون هذه البنايات سواءا المتممة أو غير المتممة مشيدة على الأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية وهذا حسب المادة 1/40 من قانون 15-08 والتي تنص على ما يلي:
>إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية و مع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به<<.

⁷³ - أنظر المادة 6 من القانون رقم 15-08، المرجع السابق.

⁷⁴ - أنظر المادة 2، المرجع نفسه.

⁷⁵ - بحماوي الشريف، "مجال تداخل قانون المطابقة (15-08) في تسوية البنايات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة و القانون، عدد 11، الجزائر، 2014، ص 168.

ثانياً: البنائيات المرخصة

تتشرط رخصة البناء في كل أعمال البناء، مهما كان نوعها إنشاءً أو تعلييةً أو تدعيم أو توسيع⁷⁶، وتنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها على أنه: <«يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء...»>.

إلا أن المشرع قد استثنى في المادة الأولى من هذا المرسوم⁷⁷ الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي تكتسي طابعا استراتيجيا أو خاصا من الحصول على رخصة البناء والأصل أنه إذا ما شيد بناء برخصة بناء صادرة عن السلطات المختصة بذلك فإن ذلك البناء يعتبر مشروع، ولكن هناك حالات يكون ذلك البناء غير مشروع رغم وجود رخصة البناء، فبالرجوع إلى القانون 08-15 في المادة 15 منه نجد أنها قد حددت حالتين و هما:

1- البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة للبناء:

إن صاحب البناء قد تحصل على رخصة، و يجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء مقيدة بمدة محددة يجب مراعاتها إذ أنه إذا ما لم تتم أشغال البناء في المدة المحددة فإنها تعدّ ملغاة⁷⁸ مما يجعل البناء غير مشروع لأنه لم يراعي الأجل المحددة.

⁷⁶ - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، عدد 03، دون سنة، ص 14.

⁷⁷ - أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد7، الصادرة سنة 2015.

⁷⁸ - أنظر المادة 57، المرجع نفسه.

2- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الانجاز، غير أن مواصفات الانجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني بالأمر، بالتالي تعتبر جريمة منصوص عليها في المادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁷⁹، أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة⁸⁰، فمثل هذه البنايات لا يسمح لها بالحصول على شهادة المطابقة إلا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء⁸¹.

3- البنايات التي يحوز صاحبها على وثيقة إدارية:

تنص المادة 36 من قانون 08-15، على ما يلي: <<عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزاً على وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية و رخصة بناء، وفي حالة إذا ما شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية وما لم تكن هذه البنايات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار المادة 38 أدناه>>⁸².

حسب هذه المادة فإن المشرع أقر إمكانية تسوية البنايات غير المشروعة المشيدة على الأملاك الخاصة للدولة و يشترط ما يلي:

⁷⁹ - أنظر المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

⁸⁰ - بحماوي الشريف، المرجع السابق، ص 168.

⁸¹ - دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي،

شعبة حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مبراح، ورقلة، 2014، ص 13.

⁸² - أنظر المادة 36 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

- أن يكون الشخص القائم بالبناء حائز على رخصة للبناء و سند إداري.
- أن تشيد البناية في تجزئة دون غيرها: بمعنى أنه يخص البنايات المشيدة في التجزئات فقط .
- أن تكون الأرض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقا لما سطرته أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

الفرع الثاني

البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة

لقد نصت المادتين 16⁸³ و 37 من قانون 15/08 على البنايات المستثناة من تحقيق المطابقة، والتي لا تقبل التسوية، و سنتطرق إليها كما يلي:

أولاً: البنايات المشيدة على الأملاك الوطنية العامة

إن أي بناء تم تشييده على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية بدون سند يعد غير مشروع وقد جاء القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية بنص صريح يمنع المساس بها كقاعدة عامة

⁸³ - تنص المادة 16 من القانون 08-15 على ما يلي: "لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار هذا القانون، البنايات الآتية:

- البنايات المشيدة في قطعة أرضية مخصصة للارتفاقات و يمنع البناء عليها،
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية، و بحماية البيئة و الساحل بما فيها مواقع الموانئ و المطارات و كذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها،
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني،
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع،
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها و التي يستحيل نقلها".

وذلك في المادة 123 منه⁸⁴.

أما بالرجوع إلى القانون 08-15 ضمن أحكام مطابقة البناءات وذلك في المادة 37 منه التي تنصّ على أنه: <> لا تكون البناءة المشيدة دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بها، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة بالمادتين 16 و36 أعلاه>>⁸⁵.

فإنّ المشرع لم يخرج عن القاعدة المتمثلة في عدم قابلية هذه البناءات للتسوية، ولكن أورد استثناء وذلك في حالة ما إذا تمّ إعادة تصنيفها. وقد جاء في المادة 72 من قانون 90-30⁸⁶ إمكانية إعادة تصنيف الأملاك الوطنية العامة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

ثانيا: البناءات الخاضعة لارتفاع عدم البناء:

نعني "بارتفاق عدم البناء" وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال بناء في بعض المناطق⁸⁷ و تنقسم هذه الارتفاعات إلى:

⁸⁴ - أنظر المادة 123 من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، الصادرة سنة 1990، (معدل و متمم) بالقانون 08-14، مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج ر عدد 44، الصادرة سنة 2008.

⁸⁵ - قانون رقم 08-15، المرجع السابق.

⁸⁶ - أنظر المادة 72 من القانون رقم 90-30، المرجع السابق.

⁸⁷ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 45.

أ - ارتفاعات التعمير:

هي مجموعة من الحقوق ذات الطابع الخاص التي تفرضها المصلحة العامة⁸⁸، والتي تفرض على كل قطعة بسبب موقعها، وقد أشارت المادة 1/16 إلى هذه الحالة، مثل ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بالصحة والأمن التي تشكل خطراً على المواطنين، وتلك المتعلقة بالدفاع الوطني.

ب - الارتفاعات المتعلقة بالتراث الإيكولوجي و الثقافي:

تتمثل في تلك البنايات المشيدة في ارتفاعات عدم البناء في الأماكن التي من شأنها الإضرار بالمجال البيئي كالحدائق العامة وخاصة الغابات، و تلك التي من شأنها المساس بالمجال الثقافي كالمتاحف و قاعات السينما والمسرح، وكل هذه التجاوزات تؤدي إلى الإضرار بالبيئة والأماكن الثقافية⁸⁹، وقد نصت على هذه الارتفاعات المادة 2/16 من قانون 08-15.

ثالثاً: البنايات المشيدة في المناطق الخاصة

إن هذه المناطق تحكمها قوانين و إجراءات خاصة لأنها تتميز بطابعها الحساس أو بالنظر لأهميتها الإقليمية أو الاقتصادية أو الثقافية، وأن كل البنايات المشيدة في هذه المناطق لا يمكن تسويتها وقد نصّ عليها المشرع في المادتين 16 و 39 من قانون 08-15 و تشمل ما يلي:

- البنايات المشيدة في المناطق والمواقع السياحية وهذا ما أكدته المادة 30 من قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية⁹⁰.

- البنايات المشيدة في المناطق الساحلية و أيضا تلك التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة.

⁸⁸ - SOLER-COUTEAUX Pierre, droit de l'urbanisme, 3^{ème} éd, Dalloz, Paris, 2000, p 137.

⁸⁹ - بن دوحة عيسى، المرجع السابق، ص 27.

⁹⁰ - أنظر المادة 30 من القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، ج ر عدد 43، الصادرة سنة 2003.

- البنايات المشيدة على الأراضي أو المستثمرات الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الأراضي الغابية.

إلا أن المشرع قد استثنى البنايات التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

رابعاً: البنايات التي تشكل عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها

تتمثّل في البنايات المشيدة على الأراضي المخصصة لمنشآت ذات منفعة عمومية، والتي تمس بعنصر النظام العام⁹¹، والتي تشكل عائقاً للدولة في تجسيد مختلف مشاريعها، مثل البنايات المشيدة في قطع مخصصة لبناء محطات النقل و السكك الحديدية... و قد نصّت المادة 16 من قانون 08-15 على عدم قابليتها للتسوية، إلا أنه استثنيت حالة إمكانية نقل البناية أو التجهيز العمومي و قرّر بشأنها إمكانية تحقيق مطابقتها.

⁹¹ - بن دوحة عيسى، المرجع السابق، ص 26.

الفصل الثاني

الفصل الثاني

إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير المشروعة في ظل القانون 15-08

يبقى مشكل البناء غير المشروعة يطرح نفسه، وأمام الفوضى العارمة التي لا تزال تعصف بالوجه العمراني، أصدر المشرع الجزائري القانون 15-08 قصد تسوية البناء غير المشروعة والقضاء على الفوضى السائدة، وقد حدّد مدّة سريانه ب 5 سنوات، لكن الواقع أثبت أنّ هذه المدّة لم تكن كافية لدراسة الملفات وتسوية العدد الهائل من البناء غير المشروعة ولاستدراك النقص، تمّ تمديده بثلاث سنوات أخرى خلال المصادقة على قانون المالية التكميلي لسنة 2014 ثم تمّ إلغاء الكثير من الإجراءات التي ساهمت في وقت سابق في تعطيل سيران القانون، وذلك بغية تسهيل العملية على آلاف المواطنين لإيداع ملفاتهم وتسوية وضعيّة سكناتهم، بموجب التعلّيمية الوزارية المشتركة رقم 4 الصادرة في سنة 2012 المتضمنة تبسيط كميّات تحقيق مطابقة البناء وإتمام انجازها، والتي تمّ اتخاذها بصفة مشتركة من طرف (وزير السكن والعمران، وزير الداخلية والجماعات المحليّة، و وزير المالية)، فقد عمدت هذه الأخيرة إلى التسريع في دراسة الملفات عن طريق تبسيط مختلف الإجراءات، من أجل تحقيق مطابقة أكبر عدد ممكن من البناء غير المشروعة، ولقد حدّد القانون 15-08 والمراسيم التنفيذية المنظمة له بالإضافة إلى التعلّيمية الوزارية المشتركة، مراحل تحقيق المطابقة (المبحث الأول).

ومن أجل معرفة مدى فعالية ونجاعة إجراء تحقيق مطابقة البناء الذي جاء به القانون 15-08 ومساهمته في تنظيم البناء غير المشروعة وذلك من خلال تبسيط كميّات العمل به وتسهيل مختلف الإجراءات لإعطاء الفرصة للمواطنين وتمكينهم من تسوية بناياتهم غير المشروعة فلا بدّ من تقييم إجراء تحقيق مطابقة البناء غير المشروعة على أرض الواقع (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مراحل تحقيق المطابقة

لقد جاء القانون 15-08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها بمجموعة من المراحل التي يجب مراعاتها من أجل الوصول إلى تسوية البناء غير المشروعة، حيث يقوم المعني بالأمر في مرحلة أولى بطلب تحقيق المطابقة (المطلب الأول)، وفي مرحلة ثانية تأتي دراسة طلب تحقيق المطابقة (المطلب الثاني) من طرف المصالح المعنية، ثم في الأخير نتوصل إلى تحقيق مطابقة البناء غير المشروعة (المطلب الثالث).

المطلب الأول

طلب تحقيق المطابقة

لقد ألزم المشرع الجزائري كل من المالك وصاحب المشروع أو كل متدخل مؤهل شيّدوا بنايات غير مشروعة، أن يقدموا طلب من أجل تسوية هذه البناءات، وهذا ما نستخلصه من المادة 2/23 من قانون 15-08⁹²، ويتم هذا الطلب عن طريق التصريح بالبناءات غير المشروعة (الفرع الأول)، وإرفاق التصريح بملف (الفرع الثاني)، ثم إيداع الملف مع التصريح أمام السلطات المعنية في الآجال المحددة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

التصريح بالبناءات غير المشروعة

لقد جاء في المادة 1/24 من قانون 15-08 ما يلي: <تخضع البناءات المذكورة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً>.

⁹² - أنظر المادة 2/23 من القانون رقم 15-08، المرجع السابق.

وأضافت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 154-09 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء على أنه: <حيتعين على الملاك و أصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بناياتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 و المذكور أعلاه، أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتحقيق مطابقة بناياتهم>>⁹³.

من خلال استقراء هاتين المادتين، فإن الأشخاص المعنية بهذا التصريح هم، الأشخاص الذين يملكون تلك البناية ملكية قانونية، المقاولين أو المرقين العقاريين أو المتدخلين المؤهلين حيث يقومون بإخطار السلطة المعنية، وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي بأنهم شيدوا بنايات غير مشروعة وإعلامه برغبتهم بالتسوية، عن طريق التصريح بها، وذلك بسحب استمارة التصريح على مستوى المجلس الشعبي البلدي و ملء البيانات⁹⁴.

الفرع الثاني

الملف المرفق بالتصريح

يصحب التصريح المذكور أعلاه بملف، إلا أن هذا الأخير تختلف الوثائق المكونة له وذلك بالنظر إلى السند القانوني المطلوب، وقد حددت المادة 4 من المرسوم التنفيذي 154-09 هذه الوثائق⁹⁵، التي سنشرحها كما يلي:

أولاً: طلب رخصة إتمام إنجاز البناية المرخصة لها

يتم طلب هذه الرخصة في الحالة المتعلقة بالبنائة غير المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء، حيث تتكون من الوثائق التالية:

⁹³ - مرسوم تنفيذي رقم 154-09، مؤرخ في 02 ماي 2009، يتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البناء، ج ر عدد 27، الصادرة سنة 2009.

⁹⁴ - للمزيد من التفاصيل أنظر الملحق رقم 1، يتضمن نموذج التصريح.

⁹⁵ - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09، المرجع السابق.

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- بيان وصفي يعده مهندس معماري معتمد للأشغال المزمع إنجازها⁹⁶.
- مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية و مساحاتها الخارجية.
- تقدير أجل إتمام البناية من طرف مهندس معماري معتمد.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها، أما بالنسبة للأجزاء التي تضمنت تعديلات فيجب تقديم وثائق مكتوبة و بيانية يعدها مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان⁹⁷.

ثانيا: طلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية

- يستفيد صاحب البناية من شهادة المطابقة في الحالة المتعلقة بالبناية المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، حيث تتكون من الوثائق التالية:
- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
 - مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500
 - المخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.
 - مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.
 - مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية و مساحاتها الخارجية.

ثالثا: طلب رخصة بناء على سبيل التسوية

- يستفيد صاحب البناية من رخصة بناء على سبيل التسوية في حالة البناية المتممة، والتي لم يتحصل فيها على رخصة البناء، حيث يجب إرفاق التصريح بالوثائق التالية:

⁹⁶ - هذا البيان يخص البناية غير المتممة و المطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة.

⁹⁷ - هذه البيانات تخص البناية غير المتممة و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

- وثائق مكتوبة و بيانية و مخططات الهندسة المدنية للبناء يعدها كل من المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين و بيان الأجزاء المتممة فيها.
- بيان وصفي للأشغال المنجزة.
- مناظر فوتوغرافية لواجهات البناء و مساحاتها الخارجية.

رابعاً: طلب رخصة إتمام البناء غير المرخص لها

- يستفيد صاحب البناء من رخصة إتمام على سبيل التسوية، في حالة البناء غير المتممة والتي لم يتحصّل فيها على رخصة البناء، ويتكوّن الملف من الوثائق التالية:
- وثائق مكتوبة و بيانية و مخططات الهندسة المدنية يعدها كل من المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين و بيان الأجزاء غير المكتملة فيها.
 - تقدير أجل إتمام البناء من طرف مهندس معماري معتمد.
 - مناظر فوتوغرافية لواجهات البناء و مساحاتها الخارجية.

لقد جاء في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 4 المتضمنة تبسيط كميّات تحقيق مطابقة البناء و إتمام انجازها⁹⁸، تبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 09-154 وذلك بالاستغناء على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة ببعض البناءات، و المتمثلة في تلك الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البناءات، البناءات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون رقم 04-05 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، باستثناء البناءات التي تستقبل الجمهور، و البناءات الفردية الحاصلة على رخصة البناء و المبادر بها بعد صدوره.

⁹⁸ - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 4، المرجع السابق.

الفرع الثالث

إيداع التصريح والملف

بعد التصريح بالبناءات غير المشروعة المذكور أعلاه، وتكوين الملف الواجب إرفاقه معه يقوم المعني بالأمر بإيداعه أمام الجهة المختصة في المدة المحددة، وسنتطرق إليها كالتالي:

أولاً: مكان الإيداع

نظرا لتزايد الطلبات، فقد استحدثت شبّاك على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية لغرض استقبال الملفات، فالمعني بالأمر يودع التصريح مرفقا حسب الحالة، بأحد الملفات المذكورة سابقا لدى هذا الشبّاك، مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصريح، كما يدون في سجلّ مخصّص لهذا الغرض، الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا.⁹⁹

في حالة إيداع التصريح بمطابقة بناية غير متممة، يجب على المصريح أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال، ليسلمه شهادة وقف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة¹⁰⁰ وفي حالة ما إذا لم يمتثل لهذا الالتزام ولم يوقف الأشغال فإن القانون خول للأعوان المؤهلين¹⁰¹ بغلق الورشة وتحرير محضر عدم المطابقة، بالإضافة إلى توقيع العقوبات المنصوص عليها بهذا الشأن¹⁰².

ثانياً: آجال الإيداع

سبق وأن أشرنا إلى أنّ آجال تحقيق المطابقة محدّدة ب 5 سنوات إبتداء من تاريخ نشره ولكن بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2014، فقد عمد إلى تمديد هذه المدة ب 3 سنوات من

⁹⁹ - أنظر المواد 5، 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المرجع السابق.

¹⁰⁰ - أنظر المادة 7، المرجع نفسه.

¹⁰¹ - يتمثلون في فرق المتابعة والتحقيق و من بين مهامهم تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة.

¹⁰² - للمزيد من التفاصيل أنظر المادة 5/24 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

تاريخ 3 أوت 2013، وعليه فإن إيداع ملفات تحقيق المطابقة محدّدة بنفس المدة، أي ابتداء من تاريخ 3 أوت 2013 إلى غاية سنة 2016، حيث يستلم المعني بالأمر بعد الإيداع مباشرة وصل الاستلام الذي يبين فيه تاريخ الإيداع.

المطلب الثاني

دراسة طلب تحقيق المطابقة

بعد أن يقوم المعني بالأمر بإيداع الملف والتصريح على مستوى مصالح التعمير البلدي كما أشرنا إليه سابقا، تأتي مرحلة الدراسة حيث تقوم فرق التحقيق و المتابعة بالزيارة الميدانية وذلك للتأكد من المعلومات التي أدلى بها المصريح، بالإضافة إلى مجموعة من المهام الأخرى¹⁰³ وبهذا الصدد فإن الدراسة تتم على مستوى مصالح التعمير البلدي (الفرع الأول)، وأيضا على مستوى مديرية التعمير الهندسة والبناء التابعة للولاية¹⁰⁴ (الفرع الثاني)، و في الأخير على مستوى لجنة الدائرة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الدراسة على مستوى مصالح التعمير البلدي

لقد تغيرت كيفية دراسة الملفات بموجب التعلّمة الوزارية رقم 4 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام انجازها، وذلك لتبسيط وتسهيل هذه العملية نظرا لتعقيدها والصعوبات التي تعترضها، فإن المصالح التقنية التابعة للبلدية ترسل أربعة (4) نسخ من الملف مرفقة بمحضر التحقيق الميداني في ظرف الخمسة عشرة (15) يوما التي تلي إيداع التصريح إلى

¹⁰³ - للمزيد من التفاصيل أنظر المادتين 4، 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المرجع السابق.

¹⁰⁴ - كانت تسمى مديرية التعمير والبناء، أما الآن فتغيرت تسميتها إلى مديرية التعمير الهندسة و البناء ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-13، المؤرخ في 15 جانفي 2013، يحدد قواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران، ج ر عدد 3، الصادرة سنة 2013. و للمزيد من التفاصيل أنظر الحكومة تعيد تنظيم المصالح الخارجية لوزارة

مصالح التعمير التابعة للولاية أو إلى لجنة الدائرة، وذلك بالنظر إلى الجهة المختصة بمنح رخص البناء لهذه البناءات، ويجب على المصالح التقنية للبلدية أن تشير في المحضر للطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية عند الإمكان¹⁰⁵.

إن ملفات البناء التي يختصّ رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء لها محددة في المادة 65 من قانون 29-90¹⁰⁶، فيتعيّن على فرق التحقيق والمتابعة الانتقال إلى مكان تواجد البناء، و ذلك لغرض معاينة مدى تطابق البناء مع المعلومات المقدّمة في ظرف (8) أيام الموالية لإيداع التصريح، ويحررون محضر عدم المطابقة¹⁰⁷، ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال أربع (4) نسخ من التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة الميدانية مباشرة إلى لجنة الدائرة، التي تبتّ فيها، دون المرور بمديرية التعمير الهندسة والبناء التي ترسل لها نسخة فقط للإعلام¹⁰⁸.

الفرع الثاني

الدراسة على مستوى مديرية التعمير الهندسة و البناء التابعة للولاية

إن دور مديرية التعمير الهندسة والبناء كان يقتصر على دراسة الملفات التي ترسلها مصالح التعمير البلدي، وذلك بجمع موافقات و آراء المصالح المعنية¹⁰⁹، تشكيل ملف لكل طلب

¹⁰⁵ - تعليمة وزارية مشتركة رقم 4، المرجع السابق.

¹⁰⁶ - تتمثل في البناءات المتواجدة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي و هنا يصدر الرخصة كمثل للبلدية أو تلك التي لا يغطيها مخطط و هنا يصدرها كمثل للدولة، و للمزيد من التفاصيل أنظر المادة 65 من قانون رقم 29-90، المرجع السابق.

¹⁰⁷ - أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المرجع السابق.

¹⁰⁸ - تشير في هذه النقطة إلى أنه قبل صدور التعليمات الوزارية رقم 4 فإن جميع الملفات كانت ترسل إلى مديرية التعمير والبناء سابقا، التي تقوم بدورها بدراستها و إعطاء رأيها ثم ترسلها إلى لجنة الدائرة كي تبتّ فيها.

¹⁰⁹ - تتمثل في المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، مصالح الحماية المدنية، مصالح الآثار و المواقع المؤهلة و السياحة، مصالح الفلاحة، و للمزيد من التفاصيل انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المرجع السابق.

لتحقيق المطابقة، ثم تقوم بإيداع الملف محتويًا على مجموعة من الوثائق لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة للبتّ فيها¹¹⁰.

لكن بصدور التعليمات الوزارية رقم 4 فقد تغير الوضع¹¹¹، فبالنسبة لملفات البناء ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري، البناءات الموجهة لاستقبال الجمهور، والبناءات المتعلقة بالسياحة والتراث الثقافي، بالإضافة إلى البناءات التي يكون الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير مختصًا بمنح رخص البناء لها¹¹²، فإنه بمجرد ما تودع الملفات لدى المصالح التقنية للبلدية كما أشرنا سابقًا فإنها تقوم مباشرة بإرسال الملفات مرفوقة بمحضر معاينة ميدانية في ظرف خمسة عشرة (15) يوما الموالية إلى مديرية التعمير الهندسة والبناء، حيث تتولى لجنة خاصة استحدثت لدى هذه المديرية بموجب قرار من الوالي¹¹³، دراسة تلك الملفات، والتي تتكون من مجموعة من الممثلين عن مصالح مديريات مختلفة¹¹⁴، ولتسهيل مهامها فإنه يمكن لهذه اللجنة الاستعانة بأي ممثل للهيئات المعنية في أداء مهامها¹¹⁵.

¹¹⁰ - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المرجع السابق.

¹¹¹ - للمزيد من المعلومات حول التعليمات الوزارية المشتركة رقم 4 أنظر: إشكالية تطبيق قانون التسوية العقارية 08-15 ما تزال مطروحة ببلديات العاصمة على الموقع: www.elmihwar.com

¹¹² - تتمثل البناءات التي يختص الوالي بمنح رخصة البناء في البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية و هياكلها العمومية، منشآت النقل والإنتاج وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية، اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في الأقاليم ذات الطبيعة الخاصة والتي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي. وتتمثل البناءات التي يختص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية. وهذا ما جاء في المادتين 66، 67 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

¹¹³ - أنظر الملحق رقم 2، يتضمن قرار رقم 12/1880، يتضمن تنصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير والبناء للولاية مكلفة بدراسة ملفات البناء التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوالي، حرر بتاريخ 18 نوفمبر 2012.

¹¹⁴ - ممثل عن مديرية: التعمير والبناء، أملاك الدولة، المصالح الفلاحة، الثقافة، الموارد المائية، السياحة، الطاقة، الحماية المدنية.

¹¹⁵ - أنظر المادة 2 من قرار رقم 12/1880، المرجع السابق.

إن الملفات التي تتكفل مديرية التعمير الهندسة والبناء بدراستها، وبعد استشارة المصالح المعنية و إبداء رأيها، تتوصل في الأخير إلى قرارات و هي: الموافقة، أو الموافقة المقيدة بشروط على الطلب¹¹⁶ مثل أن تأمر بتسوية الوعاء العقاري، أو تأجيل النظر في الطلب، وذلك إذا تبين لأعضاء اللجنة نقص بعض الوثائق في الملف كعدم إرفاق سند الملكية مع الملف والتي قد يؤدي عدم وجودها إلى رفض الطلب¹¹⁷، أو الرفض مع بيان أسباب الرفض¹¹⁸ مثل أن تكون تلك البناءة مضرة بالصحة و الأمن العموميين.

بعد نهاية اجتماع "اللجنة الخاصة"، تحرر في محضر يسمى "محضر الاجتماع"، و تبين فيه تاريخ الاجتماع، عدد الملفات، الأعضاء الحاضرين، الأعضاء الغائبين، والقرارات التي توصل إليها أعضاء اللجنة¹¹⁹.

الفرع الثالث

الدراسة على مستوى لجنة الدائرة

ترسل ملفات البناء التي يؤول الاختصاص فيها بمنح رخص البناء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، من طرف اللجنة التقنية التابعة للبلدية، مرفقة بمحضر المعاينة الميدانية إلى لجنة الدائرة التي يترأسها رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء، بالإضافة إلى أعضاء آخرين حددتهم المادة 2 من المرسوم التنفيذي 09-155 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن

¹¹⁶ - في حالة ما إذا قرر أعضاء اللجنة الموافقة بشروط على طلب التسوية، ترسل قراراتها إلى الوالي الذي يقوم بإمضاء القرارات المتعلقة بتحقيق المطابقة و يرسلها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بدوره بإبلاغ تلك القرارات إلى أصحابها.

¹¹⁷ - في هذه الحالة تشير اللجنة إلى ذلك في المحضر من أجل استكمالها من طرف المصروح.

¹¹⁸ - في هذه الحالة فإن اللجنة ترسل مقرر الرفض إلى البلدية أين يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإبلاغه للطرف المعني و يمكن لهذا الأخير الطعن أمام لجنة الطعن الولائية.

¹¹⁹ - للمزيد من التفاصيل أنظر الملحق رقم 3، يتضمن محضر اجتماع اللجنة الخاصة.

المكلفتين بالبتّ في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما¹²⁰، وهذا بموجب التعلّيم الوزارية المشتركة رقم 4، وذلك لجعل الدراسات أكثر دقة و لريح الوقت، فالملفّات تودع لدى الأمانة التقنيّة للجنة الدائرة، التي تقوم بدورها بتسجيلها حسب تاريخ استلامها، كما تحضّر لاجتماعات لجنة الدائرة بالإضافة إلى مجموعة من المهام¹²¹، ويجب أن تعقد لجنة الدائرة كلّما استدعى الأمر جلسات لدراسة الملفّات¹²²، وأن تراعي أحكام المادّة 16 من قانون 15-08 التي حدّدت حالات البناءات التي لا يمكن تحقيق مطابقتها¹²³، و تصحّ مداوات اللجنة بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل¹²⁴، كما يمكن للجنة الدائرة أن تطلب من المصالح المعنية القيام بتحقيق عقاري قبل اتّخاذ أي قرار بشأن البناية محلّ تحقيق المطابقة¹²⁵.

تبثّ لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة في أجل شامل قدره ثلاثة (3) أشهر، من تاريخ استلامها للملفّات¹²⁶، وتتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها، وذلك بالاستناد إلى الملفّ المقدم من طرف مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، المرفق بالآراء المعلّلة للمصالح التي تمتّ

¹²⁰ - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنّتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كيفيات سيرهما، ج ر عدد 27، الصادرة سنة 2009.

¹²¹ - للمزيد من التفاصيل أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، المرجع السابق.

¹²² - الأصل أن لجنة الدائرة تجتمع مرة في الشهر في دورة عادية، و يمكن أن تجتمع في دورات غير عادية كلما دعت الحاجة لذلك إلا أن المشرع لم يحدد الحالات التي تقتضي الاجتماع في دورات غير عادية و لمزيد من التفاصيل أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، المرجع نفسه.

¹²³ - أنظر المادة 34 من القانون 15-08، المرجع السابق.

¹²⁴ - بمعنى أنه إذا لم يتوفر 3/2 من أعضائها فلا تصحّ تلك المداولة، مما يستلزم عقد اجتماع آخر خلال ثمانية (8) أيام الموالية و هذا ما نصت عليه المادة 7، المرجع نفسه.

¹²⁵ - باستقراء أحكام المواد 36، 37 و 40 من قانون 15-08 السالف الذكر فإن إجراء التحقيق العقاري يتم في حالتين: إذا كان صاحب التصريح حائز على وثيقة إدارية و رخصة بناء و كانت البناية مشيدة في إطار تجزئة، أو إذا كانت البناية مشيدة دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية العامة أو الخاصة.

¹²⁶ - لقد ورد هذا الميعاد في المادة 33 من القانون 15-08، المرجع السابق و المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المرجع السابق.

استشارتها¹²⁷، بحيث يكون القرار المتخذ إما بالموافقة، أو الموافقة المقيدة بشروط، أو تأجيل النظر في الطلب أو الرفض¹²⁸.

* قرار الموافقة: بعد أن تتأكد لجنة الدائرة من توفر كل شروط تحقيق المطابقة للبناء غير المشروعة، ترسل ذلك القرار للبلدية المعنية، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بإعداد سندات التسوية اللازمة حسب حالة البناء.

* قرار الموافقة المقيدة بشروط: نكون بصدده هذه الحالة عندما تبدي أحد المصالح التي تمت استشارتها تحفظات¹²⁹، أو بالنظر إلى الخبرة التي أمرت بإجرائها، أو أن تأمر بتسوية الوعاء العقاري، أو احترام التصميمات المودعة¹³⁰، بحيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ المصريح بالأهداف المطلوبة¹³¹، ويحدد له أجل لرفعها قبل تسليمه عقد تحقيق المطابقة، وفي حالة قيام المصريح برفع التحفظات، يتحصل على سند التسوية¹³².

* قرار تأجيل النظر: في حالة وجود تحفظات بخصوص طلب تحقيق المطابقة، مثل عدم وجود الفتحات الضرورية للإنارة، أو عدم انجاز قناة لإفراز البخار والغازات المحروقة في المطبخ... تبليغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، والذي يبلغ بدوره المصريح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية.

¹²⁷ - أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المرجع السابق.

¹²⁸ - أنظر المادة 41 من القانون رقم 15-08، المرجع السابق.

¹²⁹ - للمزيد من التفاصيل أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المرجع السابق.

¹³⁰ - للمزيد من التفاصيل أنظر الملحق رقم 4، يتضمن محضر لجنة الدائرة.

¹³¹ - أنظر المادة 5 من القرار الوزاري، المؤرخ في 23 جويلية 2009، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء، ج ر عدد 55، الصادرة سنة 2009.

¹³² - أنظر المادة 44 من القانون رقم 15-08، المرجع السابق.

* قرار الرفض: كلّ البناءات غير المشروعة التي لم تستوفي الشروط المحددة قانوناً، تكون محلّ رفض، وتبذلّ لجنة الدائرة قرارها برفض طلب تحقيق المطابقة في أجل شهر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصّ إقليمياً، حيث يقوم بدوره بإعلام المصريح خلال خمسة عشر (15) يوماً الموالية لاستلامه قرار الرفض¹³³.

لقد منح المشرع الجزائري للمصريح في حالة رفض لجنة الدائرة لطلبه حق الطعن، وذلك في أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ تبليغه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي¹³⁴، أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية المخصصة لهذا الغرض¹³⁵.

المطلب الثالث

تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة

بعد دراسة طلب تحقيق المطابقة من طرف المصالح المعنية واتخاذ قرارات بشأن هذه الطلبات، وفي حالة ما إذا كانت موافقة عليها، تقوم بتبليغ قراراتها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصّ إقليمياً، وفي الأخير تأتي مرحلة تحقيق مطابقة البناءات، وذلك بمنح سندات التسوية المحددة في القانون 08-15، ولكن هناك بعض الحالات التي تشترط فيها كمرحلة أولى تسوية وضعية الوعاء العقاري (الفرع الأول)، ثم تأتي مرحلة تسوية الوضعية العمرانية للبناء (الفرع الثاني).

¹³³ - أنظر المادة 45 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق و المادة 6 من القرار الوزاري، المؤرخ في 23 جويلية 2009، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات، ج ر عدد 55، الصادرة سنة 2009.

¹³⁴ - أنظر المادة 46 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق و المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المرجع السابق.

¹³⁵ - يمكن للمصريح أن يطعن ضد قرارات لجنة الطعن الولائية أمام القضاء الإداري و ذلك خلال شهر من تاريخ تبليغه بقرار لجنة الطعن.

- أنظر المادة 52 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

الفرع الأول

تسوية وضعية الوعاء العقاري

عندما تصدر اللجنة الخاصة أو لجنة الدائرة قرارها بالقبول بتحقيق المطابقة بشروط، وإذا رأت أن البناءة تشترط تسوية مسبقة للوعاء العقاري، فهي تشير إلى ذلك في المحضر¹³⁶ والذي يأتي على شكل (تحفظ)، بمعنى أن تحقيق المطابقة للبناءة غير المشروعة يأتي بعد تسوية وضعية الأرض المشيد عليها تلك البناءة، وتتمثل في الأراضي التالية:

أولاً: الأراضي التي يحوز صاحبها على وثيقة إدارية

تتم عملية تسوية الوعاء العقاري لهذه البناءات بتسليم عقود الملكية لفائدة الحاصلين على عقود إدارية من طرف جماعة إقليمية، و الذين يملكون رخصة بناء¹³⁷، بحيث أن المستفيد ما عليه سوى التقدم أمام المصالح المعنية للقيام بالإجراءات اللازمة، والمتمثلة في الوكالات العقارية الولائية، تحت سلطة الوالي فهي التي تقوم بتسليم هذه العقود وهذا بموجب التعلية الوزارية المشتركة رقم 4.

ثانياً: الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة

تتم عملية التسوية عن طريق التنازل بالتراضي¹³⁸، وذلك عن طريق تسديد قيمة مالية في فترة عشر سنوات (10) بدون فائدة، بحيث يُؤخذ بعين الاعتبار كلفة التنازل عن القطع الأرضية من أجل تسويتها، الموقع، حالة الشبكات و طبيعة البناءة المنجزة، وهذا الإجراء يُسهل

¹³⁶ - أنظر الملحق رقم 3، و أيضا الملحق رقم 4، و للمزيد من التفاصيل أنظر التعلية الوزارية المشتركة رقم 4، المرجع السابق.

¹³⁷ - أنظر المادة 36 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

¹³⁸ - أنظر المادة 40، المرجع نفسه.

تسديد كلفة القطعة الأرضية عند انقضاء الآجال، ويتحصّل صاحب البناء على سند الملكية للقطعة الأرضية التي شيد عليها تلك البناءة¹³⁹.

ثالثاً: الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العامة

عندما تكون البناءة قد أنجزت على قطعة أرضية تابعة للأمالك العمومية للدولة، فإنه قبل تسوية الوعاء العقاري، يُشترط إعادة تصنيف تلك القطعة الأرضية¹⁴⁰، وتحويلها إلى الأملاك الخاصة للدولة، ثم تأتي مرحلة التنازل، وفي الأخير يتحصّل صاحب البناءة على عقد الملكية.

رابعاً: القطع الأرضية الأخرى

لقد أضافت التعلّية الوزارية المشتركة رقم 4 إمكانية تسوية الأراضي التي لا يملك صاحبها سند الملكية، والتي شيد عليها بناءة، ويطلب تسليمه شهادة حيازة من الجهات المعنية أو يطلب إعداد عقد شهرة¹⁴¹.

الفرع الثاني

تسوية الوضعية العمرانية للبناء

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءة، تأتي مرحلة تسوية الوضعية العمرانية للبناء¹⁴² والتي تختلف بالنظر إلى حالة البناءة و ستميز بين:

¹³⁹ - للمزيد من التفاصيل أنظر التعلّية الوزارية المشتركة رقم 4، المرجع السابق.

¹⁴⁰ - أنظر المادة 37 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

¹⁴¹ - نشير إلى أن عقد الشهرة ملغى بموجب القانون رقم 02-07، المؤرخ في 27-02-2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، الصادرة سنة 2007.

¹⁴² - تتم تسوية الوعاء العقاري بتقديم عقود الملكية من طرف المصالح المعنية للأرض التي شيد عليها البناء، و تتم تسوية الوضعية العمرانية للبناء بتقديم سندات التسوية لصاحب البناءة.

أولاً: البناءات المتممة

يستفيد أصحاب البناءات المتممة، والتي انتهت بها أشغال البناء حسب المادتين 20، 21 من قانون 15-08 إما من شهادة المطابقة على سبيل التسوية، أو رخصة البناء على سبيل التسوية، والتي سنشرحها كما يلي:

1- شهادة المطابقة على سبيل التسوية

من خلال استقراء نص المادة 20 من قانون 15-08¹⁴³، فإنه يستفيد من شهادة المطابقة على سبيل التسوية، كل شخص قد تحصل على رخصة للبناء، إلا أنه أثناء انجازه لأشغال البناء خالف أحكام الرخصة والتصاميم المصادق عليها، ولم تسلّم له السلطة المختصة شهادة المطابقة، تطبيقاً لأحكام المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها¹⁴⁴، ويترتب على منح شهادة المطابقة تسوية وضعيّة البناء غير المشروع، بمعنى أنه يصبح مشروعاً وجاهزاً للاستعمال والاستغلال، فشهادة المطابقة تعتبر وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيدين من رخصة البناء لأحكامها¹⁴⁵.

2- رخصة البناء على سبيل التسوية:

من خلال استقراء نص المادة 21 من قانون 15-08¹⁴⁶ فإنه يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية، كل شخص انتهى من أشغال البناء دون الحصول المسبق على رخصة للبناء.

¹⁴³ - أنظر المادة 2 من القانون رقم 15-08، المرجع السابق.

¹⁴⁴ - أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

¹⁴⁵ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، دار الفجر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص 66.

¹⁴⁶ - أنظر المادة 21 من القانون رقم 15-08، المرجع السابق.

ثانيا: البناءات غير المتممة

يستفيد أيضا أصحاب البناءات غير المتممة، والتي لم تنتهي بها أشغال البناء من سندات التسوية حسب المادتين 19، و 22 من قانون 15-08، إما رخصة إتمام الإنجاز أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية والتي سنشرحها كما يلي:

1- رخصة إتمام الإنجاز:

من خلال استقراء نص المادة 19 من قانون 15-08¹⁴⁷، فإنه يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز، كل شخص تحصل على رخصة البناء، إلا أن آجال الرخصة انقضت دون أن يتم البناء، فهذه الرخصة تسمح له بإتمام إنجاز أشغال البناء وإنهائها.

2- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية:

من خلال نص المادة 22 من قانون 15-08¹⁴⁸، فإن رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية تسلم للبناء التي لم يحز صاحبها مطلقا على رخصة البناء.

وفي الأخير فإنه يترتب على منح رخصة إتمام الإنجاز، التزام المستفيد بالشروع في أشغال البناء خلال ثلاثة (3) أشهر من تاريخ تسلمه الرخصة¹⁴⁹.

¹⁴⁷ - أنظر المادة 19 من القانون رقم 15-08، المرجع السابق.

¹⁴⁸ - أنظر المادة 22، المرجع نفسه.

¹⁴⁹ - أنظر المادة 57، المرجع نفسه.

المبحث الثاني

تقييم إجراء تحقيق مطابقة البناء غير المشروعة على أرض الواقع

عملية تقييم إجراء تحقيق مطابقة البناء غير المشروعة تقتضي التطرق إلى الصعوبات المعترضة، النظر في الإيجابيات والسلبيات، وباعتبار أن إجراء تحقيق مطابقة البناء غير المشروعة جاء لتدارك الوضع الحالي السيئ للبناءات، ولغرض تقييم هذا الإجراء ومعرفة مدى نجاعته في التطبيق على أرض الواقع بعد أن تم تمديد العمل به هذا من جهة، وإبراز مدى فعالية هذا الأخير من جهة أخرى، كان لابداً منّا التعرض إلى العراقيل (المطلب الأول)، ثم إظهار الإيجابيات التي أتى بها (المطلب الثاني)، وأخيراً استخراج السلبيات (المطلب الثالث).

المطلب الأول

العراقيل

تعرض عملية تحقيق مطابقة البناءات مجموعة من العراقيل¹⁵⁰ و المشاكل، التي حالت دون التطبيق السليم لإجراء تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة، وعدم تحقيق الأهداف المسطرة، وذلك على مستوى الإدارة وعلى أرض الميدان، ومن هنا يمكن أن نصنّفها إلى العراقيل الإدارية (الفرع الأول)، و العراقيل الميدانية (الفرع الثاني).

¹⁵⁰ - نعني بالعراقيل مجموعة من الصعوبات التي تشكل عائقاً على السير الحسن لمختلف الإجراءات و العمليات التي تمر بها عملية تحقيق المطابقة للبناءات غير المشروعة مما يؤثر سلباً على النتائج و الأهداف المتوقع تحقيقها.

الفرع الأول

العراقيل الإدارية

تأتي البيروقراطية الإدارية¹⁵¹ في مقدمة العوامل التي تسببت في تعطيل إجراء تحقيق مطابقة البناء غير المشروعة للكثير من المواطنين، ويعود ذلك إلى:

- عدم اعتماد طريقة موحدة في تطبيق القانون 15/08 على مستوى البلديات ومكاتب الدراسات والأعوان المؤهلين للتحقيق والمراقبة، فالمواطنون لهم الرغبة في تسوية وضعية بناياتهم ، إلا أن طول مراجعة الملفات أدت بهم إلى التراجع عن إيداع ملفاتهم لدى المصالح المعنية.¹⁵²

- مساهمة مسؤولو الكثير من البلديات في قبح القانون 08-15، نظير نقاعسهم في إطلاق حملات الإشهار والتعريف بأهداف هذا القانون لفائدة المواطنين.

- إلى جانب مديرية التعمير الهندسة والبناء التي لم تسلم من عتاب المواطنين، اللذين انحنوا عليها بمختلف عبارات اللوم وتحميلها الجزء الكبير في تعثر إجراءات تحقيق المطابقة، انطلاقا من أن المديرية الحال تعتبر عضوا فعلا ضمن لجنة الطعن الولايتية، كما تعد المحرك الرئيسي في تسريع وتيرة معاينة البناء التي هي محل طعون من قبل أصحابها¹⁵³.

- عدم اقتصار فشل وعجز تفعيل إجراء تحقيق المطابقة على مستوى البلديات و مديريات التعمير الهندسة والبناء فقط، وإنما تعداه إلى الكثير من مصالح الدوائر، التي تتماطل بدورها في دراسة الملفات، حيث تسير هذه العملية ببطء شديد، فهناك العديد من المواطنين الذين أودعوا ملفات تحقيق مطابقة بناياتهم دون تلقيهم لردود وإجابات سواء بالرفض أو القبول.

¹⁵¹ - مجموع المؤسسات الإدارية العمومية التي يتولى فيها الموظفون تطبيق سلطة القانون حسب السلم الإداري و التي تتسم بالبطء في التنفيذ مما يؤدي إلى عرقلة السير الطبيعي لشؤون المواطنين.

¹⁵² - للمزيد من التفاصيل أنظر: "البيروقراطية الإدارية سبب عدم تطبيق القانون 08-15 الذي ولد ميتا"، على الموقع:

www.eldjazaironline.net

¹⁵³ - للمزيد من التفاصيل أنظر: "البيروقراطية تجهض مزايا قانون تسوية البناء و مطابقتها في تيسميسيلت"، على

الموقع: www.ouarsenis.com

الفرع الثاني

العراقيل الميدانية

هناك العديد من العراقيل الميدانية التي أدت إلى عدم تقدم عمليات تحقيق مطابقة البناء وسنذكر أهمها:

- تأخر استصدار المراسيم التنظيمية المرافقة للقانون 08-15، حيث أن القانون صدر بتاريخ 20 جويلية 2008، و المراسيم التنظيمية له لم تصدر إلى غاية ماي 2009.
- تأخر تعيين اللجان المكلفة بسير الإجراءات، فنجد أن أولى الملفات التي تلقتها مديرية التعمير الهندسة والبناء التابعة لولاية بجاية من أجل دراستها كانت في أبريل 2010¹⁵⁴.
- وجود فراغ كبير من حيث التطبيق في الفترة الممتدة من سنة 2008 إلى سنة 2010، وهذا ما أثر سلبا على إجراء تحقيق مطابقة البناء غير المشروعة.
- الصعوبات التي تصطدم بها فرق التحقيق والمتابعة، والتي تعود إلى عدم القدرة على إثبات تاريخ انجاز البناية، فعملية تحقيق المطابقة كما سبق وأن أشرنا تشمل البناءات المشيدة قبل 20 جويلية 2008، فمن الصعب التأكد من قابلية أو عدم قابلية البناية لتحقيق المطابقة.
- عدم قدرة فرق التحقيق والمتابعة على التأكد من الحدود الصحيحة للملكيات العقارية، خاصة تلك على الشيوخ أو بعقود عرفية، و أحيانا حتى الموثقة أمام غياب المعالم ونقص الإمكانيات لديها¹⁵⁵.

¹⁵⁴ - أنظر الملحق رقم 5، يتضمن état d'application de la loi 08/15 du 20/07/2010

¹⁵⁵ - بوشلوش عبد الغنى، المرجع السابق، ص 299.

- وجود العديد من البناءات المشيدة على أوعية عقارية دون عقد ملكية، بدون رخصة بناء، ولا ملف تسوية¹⁵⁶، حال دون تمكّن المصالح الإدارية المعنية من تحقيق مطابقتها، وهذا نظرا لوضعيتها المعقدة، وعدم امتلاك أصحابها سندات قانونية وعدم محاولتهم اللجوء إلى المصالح المعنية من أجل تحقيق مطابقتها.

- عدم اهتمام أصحاب البناءات بالواجهة الخارجية لإعطاء صورة جمالية للمدينة، فالملاحظ أنّ أغلبية السكان يهتمون أكثر بتشييد بناياتهم وتقوية الخرسانة، كما لا يعيرون أي اهتمام للمساحات الخضراء المرفقة لمنازلهم، بل نجد بعضهم يستولي على جزء من الرصيف أو يحجب أشعة الشمس عن جيرانه من خلال تشييد بنايات ضخمة¹⁵⁷.

المطلب الثاني

الإيجابيات

إن إجراء تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة المستحدث بموجب القانون 15-08 تتولد عنه مجموعة من الإيجابيات، التي تعود من جهة على المصلحة العامة (الفرع الأول)، ومن جهة أخرى على المصلحة الخاصة (الفرع الثاني).

¹⁵⁶ - كشف عبد الحميد بوداود رئيس المجمع الوطني للخبراء و المهندسين المعماريين أن جل الهيئات و المرافق العمومية، من وزارات، مستشفيات، مدارس ومساكن، و المشيدة منذ 1992 إلى غاية 2010 لا تملك عقد ملكية و لا رخصة بناء و لا ملف تسوية، للمزيد من التفاصيل أنظر: "90 بالمائة من الجزائريين يرفضون تسوية وضعية المباني" على الموقع: www.djazairress.com

¹⁵⁷ - للمزيد من التفاصيل أنظر: "عراقيل إدارية و ملفات تنتظر التسوية: فوضى العمران... بين لا مبالاة السكان و عدم

تجسيد القانون 15-08"، على الموقع: www.elmaouid.com

الفرع الأول

الإيجابيات على المصلحة العامة

هناك العديد من الإيجابيات التي تعود على المجتمع، من خلال تحقيق مطابقة البناء غير المشروعة، وسنتطرق إليها كالتالي:

- ظهور واجهات البناء في شكل منظم ومتناسق، والتي تعطي أحسن منظر.
- اكتساب الثقافة العمرانية التي تسمح بإنجاز أحياء جميلة تستجيب للمعايير المعمول بها عن طريق ترقية وتطوير أنظمة البناء¹⁵⁸.
- ظهور المدينة في صورة جميلة نتيجة استكمال إنجاز البناء غير المنتهية.
- جذب السياح والعمل على جعل مجال السياحة من بين الموارد الأساسية لخزينة الدولة.
- جلب المستثمرين الأجانب للقيام بمشاريع استثمارية في مختلف المجالات، والتي تهدف إلى تحقيق أرباح لخزينة الدولة باعتبار الاستثمار من أهم الموارد التي تجلب العملة الصعبة.
- ضمان التناسق في تطوّر السكن والتجهيزات العمومية والخدمات والنشاطات.

الفرع الثاني

الإيجابيات على المصلحة الخاصة

هناك العديد من الإيجابيات التي تعود على المستفيدين من سندات تحقيق المطابقة التي تمنحها السلطات المعنية وسنتطرق إليها كالتالي:

- إعطاء فرصة لأصحاب البناء غير المشروعة في تصحيح أخطائهم، باعتبار إجراء تحقيق المطابقة جاء كقانون أصلح للمتهم، مما يزيد من تعزيز الثقة بين الفرد والإدارة.

¹⁵⁸ - للمزيد من التفاصيل أنظر: "البيروقراطية الإدارية سبب عدم تطبيق قانون 08-15 الذي ولد ميتاً"، المرجع السابق.

- تحسين الظروف المعيشية للمستفيدين من إجراء تحقيق المطابقة، وذلك بربط بناياتهم بمختلف شبكات الانتفاع العمومي من مياه، غاز و كهرباء... الخ.

- فتح المجال لأصحاب المحلات التي شُيدت بطريقة غير مشروعة بعد تحقيق مطابقتها بالعودة إلى ممارسة مختلف أعمالهم ونشاطاتهم بكل طمأنينة، دون التخوف من السلطات بغلقها.

- تجنب المستفيدين من إجراء تحقيق المطابقة التعرض إلى إجراء الهدم، بالنظر إلى أن كل من لم يسرع في تقديم طلب تحقيق المطابقة في المدة المحددة قانوناً، فمصير بنايته الهدم.

وقد أعدت مديرية التعمير الهندسة والبناء لولاية بجاية إحصائيات لعدد الملفات التي تم إيداعها من سنة 2010 إلى سنة 2013¹⁵⁹ على مستوى مصالح التعمير البلدي لمدينة بجاية والتي بلغت 6106 ملفاً، و تمت دراسة 3873 ملفاً على مستوى لجنة الدائرة، حيث تم قبول 3622 ملفاً، والنسبة المئوية لعدد الملفات المقبولة تقدر ب 93%.

كما أعدت نفس الجهة إحصائيات للفترة الممتدة من سنة 2014 إلى سنة 2015، وقد بلغت عدد الملفات التي تم إيداعها على مستوى مصالح التعمير البلدي 1977 ملفاً واستلمت مديرية التعمير الهندسة والبناء 91 ملفاً، بينما بلغت عدد الملفات التي تمت دراستها على مستوى لجنة الدائرة 3137 ملفاً، حيث تم قبول 3013 ملفاً، وتقدر النسبة المئوية لعدد الملفات المقبولة ب 93%.

يظهر لنا من خلال هذه الأرقام أن عدد الملفات التي تمت دراستها على مستوى لجنة الدائرة أكبر من عدد الملفات التي تم إيداعها لدى مصالح التعمير البلدي، وهذا يرجع إلى أن المصالح المعنية قد أدرجت الملفات التي لم تتم دراستها في الفترة الممتدة من سنة 2010 إلى سنة 2013.

¹⁵⁹ - للمزيد من التفاصيل أنظر الملحق رقم 4، المرجع السابق.

نستنتج من خلال كل هذه الأرقام أن نسبة كبيرة من الملفات التي تمت دراستها حظيت بالقبول من طرف المصالح المعنية، ومن هنا فهذه الأخيرة قد أعطت الفرصة لأصحاب البناءات غير المشروعة للاستفادة من سندات التسوية في إطار القانون 15-08.

المطلب الثالث

السلبات

رغم المزايا التي جاء بها إجراء تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة، إلا أن هذا لا يعني أنه يخلو من السلبات التي تؤثر من جهة على المصلحة العامة (الفرع الأول) ومن جهة أخرى على المصلحة الخاصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

السلبات على المصلحة العامة

تتولد عن إجراء تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة مجموعة من السلبات التي تعود على المجتمع وتتمثل فيما يلي:

- فتح المجال لارتكاب المخالفات وتزايد الاعتداءات خاصة على أملاك الدولة سواء العامة أو الخاصة، وهذا يعود إلى بعض العراقيل الميدانية خاصة بالنسبة للبناءات التي لا يملك أصحابها رخصة بناء، إذ يمكن لهم أن يستفيدوا من سندات التسوية رغم أنهم قاموا بتشيد بناءاتهم بعد سنة 2008، وذلك بسبب صعوبة التحقق إذا ما كانت هذه البناءة مشيدة قبل سنة 2008 أو بعدها¹⁶⁰.
- إن قيام الدولة بالتنازل عن أراضيها ومنح سندات ملكية للخواص، سيؤدي إلى استهلاك الحافظة العقارية للدولة، وتدرجياً إلى نقص أوعيتها العقارية، واستحواذ الأفراد عليها، وأيضاً

¹⁶⁰ - بوشلوش عبد الغنى، المرجع السابق، ص 301.

احتمال تحويل العقار المتنازل عليه في أغراض أخرى، غير تلك التي تم التنازل من أجلها، كأن يقوم الشخص الذي تنازلت له الدولة عن تلك القطعة الأرضية لغرض السكن بتحويلها إلى متجر.

- إن إعادة تصنيف الأملاك العامة للدولة سيؤدي إلى تناقص الأراضي العامة للدولة، والتي تعتبر موردا غير قابلا للتجديد، مما سيؤثر على المشاريع الاستثمارية التي تقوم بها الدولة، كإنشاء مجمعات سياحية ومرافق عمومية، التي من شأنها تحقيق أرباح لخزينة الدولة.

الفرع الثاني

السلبات على المصلحة الخاصة

تتولد عن إجراء تحقيق مطابقة البناء غير المشروعة مجموعة من السلبات التي تعود على المستفيدين من سندات التسوية وتتمثل فيما يلي:

- إن القانون يشترط مدة 24 شهر لإتمام البناء السكنية¹⁶¹، غير أن العديد من الدراسات أثبتت أن عملية انجاز وحدة سكنية تتطلب من رب أسرة بدخل متوسط ما يزيد عن 80 سنة من الأذخار.

- انخفاض المداخل المادية للأفراد، ارتفاع تكلفة انجاز المسكن وانعدام فرص التمويل، إلى جانب الارتفاع المتنامي لأسعار مواد البناء و كذا انعدام اليد العاملة في مجال البناء، مما يؤدي بالعديد من الملاك والمستفيدين من رخصة لإتمام انجاز بناياتهم، إلى عدم التمكن من إتمامها خلال المدة المذكورة، وفي الأخير سيتعرضون إلى عقوبات رغما عنهم¹⁶².

¹⁶¹ - هذا الميعاد يحدده مهندس معماري بالنسبة للبناءات غير المتممة و تختلف المدة بالنظر إلى غرض استعمال تلك البناءة فبالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني أو المزدوج أو تجهيز عمومي فالمدة أقصاها 24 شهرا، أما البناءات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي فالمدة محددة ب 12 شهرا، و للمزيد من التفاصيل انظر المادة 29 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

¹⁶² - أنظر المادة 80 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

- التطور السريع الذي يعرفه المجتمع، والتضارب المستمر على العقار، وفي حالة ما إذا كان هناك مشروع يهدف إلى تحقيق منفعة عامة، كإقامة طريق جديد، أو محطات النقل، أو تشييد مستشفى أو مدرسة... الخ، فإن الدولة في أغلب الأحيان تلجأ إلى نزع ملكية الأراضي للمنفعة العامة للذين تنازلت لهم عن أراضيها مسبقاً.

- دون أن ننسى أن الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية¹⁶³ والأملك العامة للدولة تعتبر ملك للجميع، وأن إجراء تحقيق المطابقة يفتح المجال للأفراد في تملكها عن طريق تنازل الدولة عنها لأشخاص قد اعتدوا عليها سابقاً، ومنحهم الحق في ملكيتها، فبعدما كانت تحت متناول الجميع أصبحت تخدم مصلحة فئة معينة وهذا يعتبر انتهاك لحقوق المجتمع بصفة عامة وإخلال بمبدأ المساواة.

¹⁶³ - أنظر المادة 17 من المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتعلق بتعديل الدستور، ج ر عدد 76، الصادرة سنة 1996، (معدل و متمم).

خاتمة

من خلال تعمقنا في دراسة البناء غير المشروع وكيفية تعامل القانون 15/08 معه، وبعد هذه الدراسة، نخلص إلى أن ظاهرة البناء غير المشروعة منتشرة منذ الاستقلال في كامل ربوع الوطن، وذلك لأسباب مختلفة، تأتي في مقدمتها بصفة عامة أزمة السكن، إلى جانب طول إجراءات الحصول على رخصة البناء، والصعوبات التي تخلقها الجهات المعنية بتقديمها، مما يدفع الأفراد إلى دوامة البناء غير المشروع، بالإضافة إلى التأثيرات السلبية التي تخلقها هذه البناءات خاصة تشويه النسيج العمراني للمدن.

بالرغم من صدور القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الذي حاول المشرع من خلاله تسوية البناءات غير المشروعة، إلا أنه قد حال إلى انتهاء مدة العمل به دون أي تغيير يذكر، ففي ولاية بجاية وحسب الإحصائيات التي قامت بها مديرية التعمير الهندسة والبناء التابعة لولاية بجاية، فإنه من سنة 2010 إلى سنة 2015، بلغ مجموع الملفات التي تم إيداعها على مستوى مصالح التعمير البلدي 8083 ملفاً، وهذا العدد من الملفات لا يعكس العدد الهائل للبناءات غير المشروعة الموجودة في مدينة بجاية، مما يبين عدم إقبال أصحاب البناءات غير المشروعة لتسوية بناياتهم.

وبالنظر إلى التطبيق على المستويين الإداري والميداني لهذا القانون، يكشف لنا أن ارتكاب المخالفات العمرانية لا يزال مستمراً ، وهذا ما أدى إلى عجز السلطات العمومية في مواجهة آفة البناء غير المشروع ، مما يدل على فشل الدولة بالتكفل بمسألة التعمير وعدم فعالية السياسات العمرانية المتبعة منذ الاستقلال، فمن المفروض أن القانون 15/08 جاء كخطوة ايجابية لتسوية وضعية البناءات غير المشروعة ، إلا أنه يخلق مشاكل كثيرة، بداية من صعوبة تطبيقه على أرض الواقع فلا تزال عملية تسوية البناءات تسير ببطء لدى المصالح المعنية بتحقيق المطابقة، رغم مرور عدة سنوات من صدور القانون وتمديد العمل به ب 3 سنوات ، ويعود ذلك إلى ثلاثة أسباب أساسية:

يتمثل السبب الأول في عدم إقبال أصحاب البناءات غير المشروعة لدى المصالح المعنية لتسوية بناياتهم، والذي يعود أساساً إلى نقص الوعي، حتى لا نقول انعدامه كلياً لدى المواطن

الجزائري الذي لا يزال يجهل الثقافة العمرانية التي تسمح بإنشاء أحياء جميلة تعكس شخصية المجتمع الجزائري، الأمر الذي جعله يبحث عن التوسع بأي شكل من الأشكال متناسيا في الوقت ذاته أدنى المقاييس الواجب إتباعها، بما في ذلك عدم الاعتماد على مخطّط عمراني الذي يبقى الرّكيزة لبداية أي مشروع سكني، حيث يفتقد الكثيرون للثقافة العمرانية التي تسمح بإنجاز بنايات تستجيب للمعايير المعمول بها، ولا بد من الإشارة إلى أن تطبيق أي قانون يعتمد بالأساس على مدى إدراك المواطن بمضامينه، وأنه جاء حفاظا على المصلحة العامة لا غير، إلا أن الملاحظ أنّ القانون 08-15 لا يدرك الكثير من المواطنين لمحتواه.

والسبب الثاني يتمثل في نقص الكفاءة لدى المصالح المعنية بتطبيق القانون 08-15 والمراسيم التنفيذية المنظمة له، نظرا لأنّ هذه الأخيرة هي المكلفة بتلقي ودراسة ملفات تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة، ونتج عن ذلك تجميد العديد من الملفات، فهناك العديد من المواطنين اللذين أودعوا ملفات تحقيق مطابقة بناياتهم دون تلقيهم لردود وإجابات سواء بالرفض أو القبول.

أما السبب الثالث فيتمثل في نقص الوعي في الجانب التشريعي العمراني، لعدم تحسيس المواطن الجزائري بأهمية هذا المجال، وعدم تلاؤم النصوص القانونية المنظمة لمجال العمران مع واقع المجتمع الجزائري، لاسيما وأنّ هذه الأخيرة مقتبسة من القانون الفرنسي، والتي تتماشى بصفة مؤكدة مع واقع المجتمع الفرنسي، والقاعدة العامة تقتضي أن ملائمة نص قانوني في التطبيق يختلف باختلاف البيئة، الثقافة والحضارة.

و مع ذلك يجب أن تبقى الحلول المتضمنة تسوية وضعية البناءة التي نشأت خارج القانون تكتسي طابعا ضيقا استثنائيا ومدروسا، لمعالجة الأوضاع القائمة من البناءات فقط، وحتى لا تشكّل منفذا وذريعة للأشخاص، فالأصل أن حلّ المشكلة يقتضي البحث في تعزيز عوامل الوقاية باعتبارها الأسباب الحقيقية للمشكلة أولا، ثم يليه أسلوب المعالجة، ولا يفوتنا تبعا لذلك أن نعرض بعض الاقتراحات على ضوء ما عالجنه في هذه المذكرة والتي قسمناها إلى:

-الاقتراحات بشأن الوقاية من البناء غير المشروع و طرق معالجة الوضع القائم:

- تفعيل أدوات تهيئة الإقليم من أجل تخفيف الضَّغط على القطاع العقَّاري بالمدن والمراكز الحضرية الكبرى، وتعزيز التوجّه الاستراتيجي نحو الانتشار المكاني المتوازن على كافة إقليم الدولة.

- تطوير التقنية السَّكنية وتمويلها تخطيطاً وتنفيذاً، بالإضافة إلى تنظيم وتحديث صناعة الإنتاج في قطاع البناء عن طريق تقديم الحوافز، التي من شأنها الزيادة في عرض السَّكنات في السوق والسَّهر على حماية السوق من المضاربين.

- النص على إلزامية إسناد عملية متابعة مشاريع البناء ذات الأهمية، أو التي تستهلك مساحة كبيرة من الأرض إلى المهندس المعماري.

- تعزيز دور شرطة التعمير، وتزويد أفرادها بالوسائل اللازمة و التَّكوين القانوني المناسب.

- تشجيع البحوث والدراسات الجامعية، للبحث عن أنماط جديدة لمواجهة مشكلة البناء غير المشروع، واقتراح حلول من شأنها الحدّ من نموها، وإدراج الأهداف السكانية في الأبحاث الاقتصادية والاجتماعية.

- الأخذ بعين الاعتبار مبدأ مشاركة المجتمع المدني و قاطني مناطق الأحياء غير المشروعة عند التسوية.

- توفير التمويل اللازم لتنفيذ البرامج الزمنية، لتطوير الأحياء غير المشروعة من خلال القطاع الخاص، أو الاستثمارات الناتجة عن استغلال بعض الأراضي المتواجدة بهذه المناطق.

- تحديد برنامج زمني مرحلي للتدخل وتطوير الأنسجة الحضرية غير المشروعة، مع إعطاء أولوية للمناطق الأكثر كثافة و الأكثر خطورة.

- ضرورة توفير المناطق اللازمة لإنشاء وحدات سكنية بديلة، تتوافق مع المتطلبات السكنية الاجتماعية على مستوى الدولة.

- السلطات الحكومية بإمكانها أن تقضي على هذا الإشكال وبصفة نهائية، لو قامت فقط بتطبيق القانون وفرض المراقبة والمتابعة على كل البنايات التي تشيّد، باعتباره الحلّ الوحيد الذي سينهي أزمة البنايات غير المشروعة.

- اقتراحات من أجل تفعيل دور إجراء التسوية في إطار القانون 15-08:

- تحرك السلطات الولائية وعلى رأسها الوالي، بهدف إزالة العراقيل، والإلقاء بالقانون 15-08 في مربع التسهيل والتحفيز، بعيدا عن التعقيد حتى يتسنى للمواطنين الاستفادة من مزاياه، والرقي بالمحيط العمراني مع إدماج بناياتهم غير المشروعة في إطار المنظومة السكنية المنظمة.

- وضع نظام فعال للإعانات الموجهة للعائلات ذوي الدخل المحدود، والعمل على تمديد المدة المقررة في القانون، بشأن رخصة إتمام الإنجاز إذ يجب الأخذ بعين الاعتبار مستجدات ارتفاع أسعار مواد البناء ومدى توفرها في الأسواق.

- إصدار قرارات إدارية تتضمن هدم البنايات التي تم تشييدها بعد سنة 2008 بطريقة غير مشروعة، والتي يريد أصحابها الحصول على سندات لتسويتها، بالنظر إلى أن هذه الأخيرة لا يمكن تسويتها.

- توقيع عقوبات جزائية صارمة وردعية، عن طريق رفع قيمة الغرامات المالية المنصوص عليها في القانون 15-08، بالإضافة إلى تمديد عقوبة الحبس.

الملاحق

ملحق رقم 01

DECLARATION

تصريح

Wilaya de :

Daira/Circonscription administrative :

1- IDENTIFICATION DU DECLARANT :

Nom : Prénom :

Raison sociale :

Né(e) le :

A : Wilaya de :

Fils/Fille de : et de :

Adresse :

2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :

Déclare avoir entrepris une construction :

- Nature :
- A l'adresse :
- commune :
- wilaya :

 Non achevée avec permis de construire.

- Nature juridique du terrain* :
- Références du permis de construire
- N° de l'arrêté :
- Etablit par :
- Date de délivrance :
- Date d'expiration du délai accordé :

- Travaux : conformes au permis délivré.
- Non conformes au permis délivré.
- Structure
- Etages
- Façade

- Etat d'avancement des travaux :
- Structure : achevée
- non achevée
- Façades : achevées
- non achevées
- Aménagements extérieurs : achevés
- non achevés

 Achevée non conforme au permis délivré.

- Nature juridique du terrain :
- Références du permis délivré :
- N° de l'arrêté :
- Etablit par :
- Date de délivrance :
- Date d'expiration :

- Parties non conformes.
- Emprise au sol
- Structure
- Nombre d'étages

ولاية :

دائرة / المقاطعة الإدارية :

1. تعريف المصريح :

الإسم : اللقب :

إسم الشركة :

المولود(ة) في :

بـ : ولاية :

إبن (ة) : و :

العنوان :

2. تعريف البناية :

أصرح أنني شرعت في إنجاز بناية :

الطبيعة :

العنوان :

• بلدية :

• ولاية :

 غير متممة مع وجود رخصة بناء .

- طبيعة الأرضية :

- مراجع رخصة البناء :

• رقم القرار

• معد من طرف :

• تاريخ التسليم :

• تاريخ إنتهاء الأجل الممنوح :

- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة . غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة .

• الهيكل :

• الطوابق :

• الواجهات :

- حالة تقدم الأشغال

• الهيكل : متمم غير متمم • الواجهات : متممة غير متممة • التهيئات الخارجية : متممة غير متممة متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة .

- طبيعة الأرضية :

- مراجع رخصة البناء :

• رقم القرار

• معد من طرف :

• تاريخ التسليم :

• تاريخ إنتهاء الصلاحية :

- الأجزاء غير المطابقة :

• مساحة الأرضية المبنية • الهيكل • عدد الطوابق

• Façades

- Principale
- Latérale
- Arrière

- Etat d'avancement des travaux :

- Structure : achevée
non achevée
- Façades : achevées
non achevées
- Aménagements extérieurs : achevés
non achevés

Achevée sans permis de construire.

- Nature juridique du terrain :
- Superficie :
- Emprise au sol :
- Nombre d'étages :

Non achevée sans permis de construire.

- Nature juridique du terrain :
- Superficie :
- Emprise au sol :
- Nombre d'étages :

- Etat d'avancement des travaux :

- Structure : achevée
non achevée
- Façades : achevées
non achevées
- Aménagements extérieurs : achevés
non achevés

3- NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :

En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, je sollicite le bénéfice :

- d'un permis d'achèvement
- d'un certificat de conformité
- d'un permis de construire à titre de régularisation
- d'un permis d'achèvement à titre de régularisation

pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.

• الواجهات

- الرئيسية .
- الجانبية .
- الخلفية .

- حالة تقدم الأشغال

- الهيكل : متمم
غير متمم
- الواجهات : متممة
غير متممة
- التهيئات الخارجية : متممة
غير متممة

متممة بدون رخصة بناء .

- طبيعة الأرضية :
- المساحة :
- مساحة الأرضية المبنية :
- عدد الطوابق :

غير متممة بدون رخصة بناء .

- طبيعة الأرضية :
- المساحة :
- مساحة الأرضية المبنية :
- عدد الطوابق :
- حالة تقدم الأشغال

- الهيكل : متمم
غير متمم
- الواجهات : متممة
غير متممة
- التهيئة الخارجية : متممة
غير متممة

3. طبيعة العقد المطلوب :

تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، أطلب الاستفادة من :

- رخصة إتمام
- شهادة المطابقة
- رخصة بناء على سبيل التسوية
- رخصة إتمام على سبيل التسوية

للشروع في مطابقة بنائي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناء و /أو إتمامها في الأجل الذي منح إلي .

4- ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)

Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.

5- SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

je m'engage par ailleurs :

- à souscrire a la demande d'un certificat de conformité
- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité

pour les constructions non achevées :

- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier
- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux
- à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de constructions sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux
- à démarrer les travaux dans un délai de trois (03) mois après l'obtention du permis d'achèvement
- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances
- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (03) mois après achèvement des travaux
- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi

Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n°.....

- SIGNATURE LEGALISEE DE DECLARANT

DATE :

6- AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :

- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE

DATE :

4. توقيف الأشغال : (بالنسبة للبناءات غير المتممة)

أصرح بشرطي بتوقيف الأشغال و ألا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.

5. الإكتمالات التكميلية :

من جهة أخرى أتعهد بـ :

- التقدم بطلب شهادة المطابقة
- ألا أسكن أو أستغل البناءة قبل الحصول على شهادة المطابقة

بالنسبة للبناءات غير المتممة

- القيام بإيداع طلب فتح ورشة
- الشروع في وضع السياج و اللانفة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال.
- إنشاء الورشة على حالة نظيفة و عدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال
- إنطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (03) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام
- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار
- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر بعد إتمام الأشغال
- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع، حرقا لأحكام القانون

أصرح أنني أطلعت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 و المرسوم التنفيذي رقم

- الإمضاء المصادق عليه للمصرح

التاريخ :

6. الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية :

- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي

التاريخ :

ملحق رقم 02

قرار رقم 1880/12/..... يتضمن تنصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير والبناء للولاية مكلفة بدراسة ملفات البناء التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوالي

إن والي ولاية بجاية

- بمقتضى القانون رقم 84.09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 29.90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي
- بمقتضى القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية و تثمين الساحل
- بمقتضى القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة
- بمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم
- بمقتضى القانون رقم 10.11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية
- بمقتضى القانون رقم 07.12 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 30 سبتمبر 2010 المتضمن تعيين السيد حمو احمد التوهامي و اليا لولاية بجاية
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91/ 175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91/ 176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة شهادة المطابقة رخصة البناء و رخصة الهدم و كيفية تسليم ذلك المعدل و المتمم
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09/ 154 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات وضع حيز التنفيذ الإجراءات المتعلقة بالتصريح مطابقة البناء
- بمقتضى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخ في 06/09/2012 بين وزارة السكن و العمران و وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و وزارة المالية المتضمنة تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البناء و اتمام إنجازها.

بـ ر ر

المادة الاولى / تنصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير و البناء التابعة للولاية لدراسة ملفات البناء التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوالي .
المادة الثانية / - تتكون هذه اللجنة من ممثلي المصالح الآتية

- مديرية التعمير و البناء
- مديرية الأملاك الدولة
- مديرية المصالح الفلاحية
- مديرية الثقافة
- مديرية الموارد المائية
- مديرية السياحة
- مديرية الطاقة و المتاجم
- مديرية الحماية المدنية

- يمكن لهذه اللجنة أن تستدعي أي ممثل للهيئات المعنية الذي من شأنه مساعدتها في أشغالها

.../...

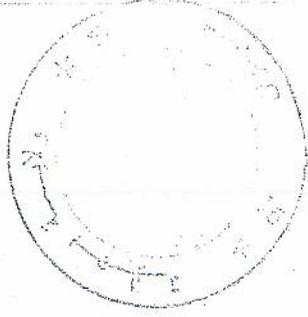
المادة (3) يكلف السادة الأمين العام للولاية مدير التنظيم و الشؤون العامة مدير التعمير و البناء، مدير الأملاك الدولة مدير المصالح الفلاحية ، مدير الموارد المائية، مدير الحماية المدنية، مدير الثقافة ، مدير السياحة، مدير الطاقة و المناجم، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي يدرج ضمن نشرة العقود الإدارية للولاية.

18 نوفمبر 2012

حرر ببجاية في

الوالي

محمد الوفاي
مدير الموارد المائية



ملحق رقم 03

PROCES VERBAL DE REUNION

L'An Deux Mille quinze et le vingt cinq de mois de février une séance de travail s'est tenue au siège de la Direction de l'urbanisme de l'architecture et de la construction de la Wilaya de Bejaia, concernant la commission AD-HOC désignée par arrêté de monsieur le Wali N° 1880 / 12 du 18/11/12 pour examen des demandes de mise en conformité des dossiers des constructions.

ORDRE DU JOUR : Examen de 04 dossiers introduit dans le cadre de l'instruction interministérielles N° 4 du 06/09/12

ETAIENT PRESENTS :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

R/DUAC
R/DUAC
R/DEM
R/DARW
R/DRE/SUB
R/APC OUED-GHIR
R/APC KHERRATA
R/DPC
R/DES DOMAINES

ETAIENT ABSENT :

REP/ Direction de la santé

REP/APC [REDACTED]

Après et examen débat de chaque cas il en ressort les décisions suivantes :

*Dossier présenté par la Direction des Affaires Religieuses et Waks de la wilaya de Bejaia relatif à la demande de permis d'achèvement d'une mosquée en R+1+S/Sol au village [REDACTED] commune de [REDACTED], les membres de la commission ont émis l'avis suivant:

- De fermer les Ouvertures de la mosquée côté Oued
- De régulariser l'assiette foncière du terrain.
- Manque volet hydraulique

*Dossier présenté par la Direction des Affaires Religieuses et wakfs de la wilaya de Bejaia relatif a un certificat de conformité d'une mosquée en R+1+E/sol commune de [REDACTED] lieu dit [REDACTED] les membres de la commission ont émis l'avis suivants :

-Réserves émises par la Direction de la Protection Civile dans leur envoi N° 4524/DPC/SP/BE du 20 octobre 2014

*Dossier présenté par la direction des affaires religieuse et wakfs de la wilaya de Bejaia relatif à la demande d'un permis de construire à titre de régularisation d'une mosquée en R+0+E/SOL au lieu dit [REDACTED] commune de chemini, les membres de la commission ont émis l'avis suivant :

-Ouverture donnant sur les propriété voisine.
-Avis de la DPC non parvenu.

*Dossier présenté par la direction de la culture de la wilaya de Bejaia relatif a la demande d'un permis d'achèvement à titre de régularisation d'une salle de cinéma de la commune de [REDACTED], les membres de la commission ont émis un avis défavorable par rapport a l'étude d'expertise (construction vétuste)

----- **FIN DE PV** -----

COPIE CONFORME AU P.V MINUTE EN DATE DU 25/02/2015

----- **SIGNE LE DIRECTEUR** -----

ملحق رقم 04

WILAYA DE BEJAIA
DAIRA DE [REDACTED]

Seddouk le 18 SEPT 2014

N° ... 19.18.../BMC/2014

LE CHEF DE LA DAIRA

A

MONSIEUR LE SUBDIVISIONNAIRE

DES TRAVAUX PUBLICS

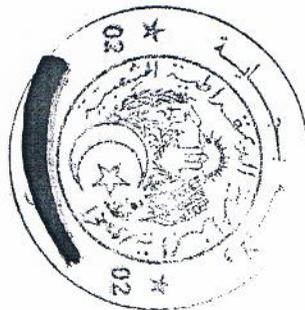
[REDACTED]

OBJET : A/S de la Loi 08/15 du 20/07/2008

Relative à la mise en conformité

P - J : 01 PV du 15/09/2014

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi 08/15 du 20/07/2008 j'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint le procès verbal de réunion du 15/09/2014 de la commission de DAIRA chargée de se prononcer sur la mise en conformité des constructions et leurs achèvements.



LE CHEF DE LA DAIRA

[REDACTED SIGNATURE]

الولاية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
ولاية بجاية
[REDACTED]
تاريخ: 15/09/2014
370

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE BEJAIA
DAIRA DE SEDDOUK

PROCES VERBAL

REUNION DE LA COMMISSION DE LA DAIRA CHARGEE DE SE PRONONCER
SUR LA MISE EN CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS SEANCE DU 15/09/2014

L'an deux mille Quatorze et le quinze du mois de septembre à neuf heures (09h 00m), s'est tenue au siège de la Daïra une réunion de la commission chargée de se prononcer sur la mise en conformité des constructions, sous la présidence de Monsieur le chef de la Daïra.

Etaient présents :

- ❖ [REDACTED] : Chef de section de l'urbanisme, de l'Architecture et de la construction -Seddouk-
- ❖ [REDACTED] : Représentant de la subdivision des travaux publics-Seddouk-
- ❖ [REDACTED] : Chef d'unité de la Protection Civile - Seddouk-
- ❖ [REDACTED] : Service de l'urbanisme de l'APC d'Amalou.
- ❖ [REDACTED] : Service de l'urbanisme de l'APC de Seddouk.
- ❖ [REDACTED] : Service de l'urbanisme de l'APC de Bouhamza
- ❖ [REDACTED] : Représentant des ressources en eau-Seddouk-
- ❖ [REDACTED] : Représentante de la conservation foncière - Sidi Aich-
- ❖ BENMOUFFOK ABDERRAHMANE : Représentant de la direction du tourisme Bejaia- (A.N.J)

Etaient absents

- ❖ [REDACTED] : Représentante de la Direction de la culture - Bejaia- (A.N.J).
- ❖ [REDACTED] : Représentante de la Direction de l'environnement (A.N.J).
- ❖ [REDACTED] : Représentant de l'agence de la Sonelgaz (A.N.J)
- ❖ [REDACTED] : de la subdivision de l'Agriculture- Seddouk-
- ❖ [REDACTED] : Domaines -Akbou-(A.N.J)

[REDACTED]: Demande de Permis d'achèvement à titre de régularisation d'une construction à usage d'habitation en R+1.

[REDACTED]: Demande de Permis d'achèvement à titre de régularisation d'une construction à usage d'habitation en R+1.

[REDACTED]: Demande de Permis de construire à titre de régularisation des locaux en RDC.

[REDACTED],
[REDACTED]: Demande de Permis d'achèvement à titre de régularisation d'un poulailler en RDC.

[REDACTED]: Demande de Permis de construire à titre de régularisation d'un poulailler d'une capacité d'élevage de 1200 poules pondeuses.

Ensuite, passe la parole au représentant de la SUAC qui a présenté les dossiers dans le détail.

Concernant le dossier de Monsieur : [REDACTED], Avis favorable

Dossier des Héritiers [REDACTED], Ajourné :

- Discordance de lieux dit entre le certificat de possession et les plans.
- Implantation du projet à moins de 04 m de la limite de la propriété.

Dossier de Madame : [REDACTED],

Avis favorable sous réserve de :

- Joindre le rapport d'expertise.

Dossier de Monsieur : [REDACTED], Avis favorable.

Dossier de Monsieur : [REDACTED], Avis favorable sous réserve de :

- Respecter les plans déposés.

Dossier de Monsieur : [REDACTED], Avis défavorable :

- Construction non éligible a la loi 08/15.

Dossier de Monsieur : [REDACTED], Avis favorable sous réserves de :

- Respecter les orientations de l'expertise.
- Toutes exploitations des garages au niveau de RDC autres qu'a usage personnel doit faire l'objet d'une autorisation d'aménagement.

Dossier de Monsieur : [REDACTED], Avis favorable.

Dossier de Monsieur : [REDACTED], Avis favorable.

Dossier de Monsieur : [REDACTED], Avis favorable sous réserve de :

- Respecter les plans déposés.

Dossier de Monsieur : [REDACTED], Avis favorable sous réserve de :

- Respecter les plans déposés.

Dossier de Monsieur : [REDACTED], Avis favorable.

Dossier de Monsieur : [REDACTED], Avis favorable.

Dossier de Monsieur : [REDACTED], Ajourné :

- La construction non conforme a l'article 35 de décret 91 /175.

Dossier de Monsieur : [REDACTED], Ajourné :

- Discordance de superficie entre le certificat de possession et le plan de masse.
- Corriger l'intitulé du projet, il s'agit d'un permis d'achèvement.

Dossier de Monsieur : [REDACTED], Avis favorable sous réserves de :

- Joindre le rapport d'expertise.
- Régulariser le terrain d'assiette.

Dossier de Monsieur : [REDACTED], Avis favorable.

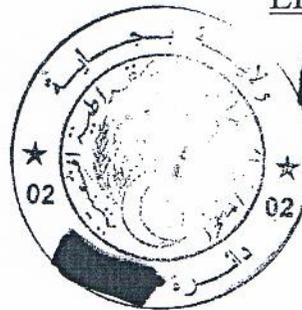
Dossier de Madame : [REDACTED], Avis favorable.

Dossier de Monsieur : [REDACTED], Ajourné :

- Refaire la fiche de présentation.
- Justifier l'existant.
- Justifier l'activité par un dossier d'aménagement.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance fut levée à 11h :30m.

LE CHEF DE LA DAIRA



ملحق رقم 05

etat d'application de la loi 08/15

du 20/07/2008

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi 08/15 du 20/07/2008, et ses décret d'application, le dispositif relatif a la mise en œuvre a été achevé le 22 décembre 2009, avec **un nombre de dossiers reçu :**

LES PREMIERS DOSSIERS RECUS AU NIVEAU DE LA DUC EN AVRIL 2010 :

POUR L'ANNEE 2010 :

- Nombre de dossiers déposés APC : 796
- Nombre de dossiers reçus DUC : 694
- Nombre de dossiers transmis à la commission de Daïra : 591
- Nombre de dossiers traités par la commission de Daïra : 110
- Nombre de recours traités reçus : 00

POUR L'ANNEE 2011 :

- Nombre de dossiers déposés APC : 1665
- Nombre de dossiers reçus DUC : 1468
- Nombre de dossiers transmis à la commission de Daïra : 888
- Nombre de dossiers traités par la commission de Daïra : 787
- Nombre de recours reçus la commission de wilaya : 51
- Nombre de recours traités par la commission de wilaya : 20

POUR L'ANNEE 2012 :

- Nombre de dossiers déposés APC : 1482
- Nombre de dossiers reçus DUC : 1058
- Nombre de dossiers transmis à la commission de Daira : 1001
- Nombre de dossiers traités par la commission de Daira : 551
- Nombre de recours reçus la commission de wilaya : 75
- Nombre de recours traités par la commission de wilaya : 86

POUR L'ANNEE 2013 :

- Nombre de dossiers déposés APC : 2163
- Nombre de dossiers reçus DUC : 160
- Nombre de dossiers transmis à la commission de Daïra : 2271
- Nombre de dossiers traités par la commission de Daïra : 2425
- Nombre de recours reçus la commission de wilaya : 125
- Nombre de recours traités par la commission de wilaya : 67

POUR L'ANNEE 2014 :

▪ Nombre de dossiers déposés APC	:1599
▪ Nombre de dossiers reçus DUAC	:82
▪ Nombre de dossiers transmis à la commission de Daïra	:/
▪ Nombre de dossiers traités par la commission de Daïra	:2883
▪ Nombre de recours reçus la commission de wilaya	:157
▪ Nombre de recours traités par la commission de wilaya	:106

POUR L'ANNEE 2015 :

▪ Nombre de dossiers déposés APC	:378
▪ Nombre de dossiers reçus DUAC	:09
▪ Nombre de dossiers transmis à la commission de Daïra	:268
▪ Nombre de dossiers traités par la commission de Daïra	:254
▪ Nombre de recours reçus la commission de wilaya	:58
▪ Nombre de recours traités par la commission de wilaya	:46

SOIT UNE SITUATION GLOBAL DE :

▪ Nombre de dossiers déposés APC	:8083
▪ Nombre de dossiers reçus DUAC	:3471
▪ Nombre de dossiers transmis à la commission de Daïra	:5019
▪ Nombre de dossiers traités par la commission de Daïra	:7010
▪ Nombre de recours reçus la commission de wilaya	:466
▪ Nombre de recours traités par la commission de wilaya	:325

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

1- الكتب:

- المنجي محمد، جرائم المباني، موسوعة المساكن و الإيجارات، ط3، الإسكندرية، 2010.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004.
- طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، دار الفجر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005.
- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية (أنواع المسؤولية،جرائم البناء، تعيب المباني التصدع والانهييار، الحوادث أثناء و بعد التشييد)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006 .

2- الرسائل و المذكرات:

-الرسائل:

- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.

- مذكرات الماجستير:

- بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البلدية، الجزائر، 2011 .

- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
- جرورو أسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004.
- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- مدور يحيى، التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية -حالة مدينة ورقلة-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران، تخصص المدينة و المجتمع و التنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية الري و الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- مزوري كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- مذكرات الماستر:**
- حيجة أنيسة، حماني أسية، البناء بدون رخصة طرق الوقاية منه و مكافحته، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.
- دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، شعبة حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.

- رباحي نبيلة، سيلماني غانية، الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص داخلي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزر، 2014.

- زاوي تيزيري، منزو ليلي، المنازعات الجزائية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.

- عمروش حياة، عماروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013.

- مذكرات التخرج:

- لقدوعي اسماعيل، البناء الفوضوي في الجزائر (من وجهة نظر - قانونية)، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، 2008.

3- المقالات:

- الحنكاوي محمود، صفاء الدين حسين علي، أنوار صبحي رمضان غولي، "المجمعات السكنية المصممة بوصفها بديلا عن البناء العشوائي و أثرها في معالجة عدم التجانس في المشهد الحضري للمناطق السكنية المشيدة"، مجلة الهندسة، العدد 09، العراق، 2012، من ص 160 إلى ص 186.

- بحماوي الشريف، "مجال تداخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة و القانون، عدد 11، الجزائر، 2014، من ص 165 إلى ص 182.

- بزغيش بويكر، "الدعوى المدنية في مجال العمران"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 2، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، من ص 275 إلى ص 282.

- بوالسليو عبد المجيد، "التسوية القانونية في مخالفات التعمير"، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، عدد 32، عنابة، 2012، من ص 91 إلى ص 100.

- بوشريط حسناء، "إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام انجازها وفقا للقانون رقم 15/08"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، بسكرة، 2013، من ص 478 إلى ص 491.

- بوشلوش عبد الغنى، "القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، بسكرة، 2013، من ص 292 إلى ص 304.

- بوضياف عمار، "منازعات التعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء و رخصة الهدم-"، مجلة الفقه و القانون، عدد 03، الجزائر، 2013، من ص 1 إلى ص 14.

- عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر البرلماني، عدد 9، الجزائر، 2005، من ص 131 إلى ص 166.

- _____، "إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، عدد 3، جامعة بسكرة، (د س ن).

4- النصوص القانونية:

أ- الدستور:

- مرسوم رئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتعلق بتعديل الدستور، ج ر عدد 76، الصادرة سنة 1996، (معدل و متمم).

ب- النصوص التشريعية:

- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، الصادرة سنة 1975، (معدل و متمم).
- أمر رقم 75-67، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، ج ر عدد 83، الصادرة سنة 1975، (ملغى).
- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، الصادرة سنة 1990، (معدل و متمم).
- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، الصادرة سنة 1990، (معدل و متمم).
- قانون رقم 90-30، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، الصادرة سنة 1990، (معدل و متمم).
- قانون رقم 03-03، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، ج ر عدد 43، الصادرة سنة 2003.
- قانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل و يتمم القانون 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 21، الصادرة سنة 2004.
- قانون رقم 07-02، مؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، الصادرة سنة 2007.
- قانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل و يتمم قانون 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 44، الصادرة سنة 2008.
- قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، ج ر عدد 44، الصادرة سنة 2008.

- قانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، الصادرة سنة 2011.

- قانون رقم 08-13، مؤرخ في 2013/12/30، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2014، ج ر عدد 68، الصادرة سنة 2013.

ج- النصوص التنظيمية:

- مرسوم رقم 212-85، مؤرخ في 13 أوت 1985، المحدد لشروط تسوية أوضاع اللذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن، ج ر عدد 34، الصادرة سنة 1985.

- مرسوم تنفيذي رقم 175-91، مؤرخ في 1991/05/28، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، ج ر عدد 26، الصادرة سنة 1991.

- مرسوم تنفيذي رقم 154-09، مؤرخ في 02 ماي 2009، يتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البناءات، ج ر عدد 27، الصادرة سنة 2009.

- مرسوم تنفيذي رقم 155-09، مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما، ج ر عدد 27، الصادرة سنة 2009.

- مرسوم تنفيذي رقم 156-09، مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج ر عدد 27، الصادرة سنة 2009.

- مرسوم تنفيذي رقم 13-13، مؤرخ في 15 جانفي 2013، يحدد قواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران، ج ر عدد 3، الصادرة سنة 2013.

- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد7، الصادرة سنة 2015.

- قرار وزاري، مؤرخ في 23 جويلية 2009، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء، ج ر عدد 55، الصادرة سنة 2009.

- تعليمة وزارية مشتركة، مؤرخة في 13 أوت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع، ج ر عدد 34، الصادرة سنة 1985.

- قرار رقم 12/1880، يتضمن تنصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير و البناء للولاية مكلفة بدراسة ملفات البناء التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوالي، حرر بتاريخ 18 نوفمبر 2012.

د- المراجع الإلكترونية

- تعليمة وزارية مشتركة رقم 4، مؤرخة في 6 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البناء و إتمام انجازها على الموقع:

www.mhuv.gouv.dz 16 أبريل 2015 على الساعة 20:21

- الحكومة تعيد تنظيم المصالح الخارجية لوزارة السكن على الموقع:

www.ennaharonline.com 19 أبريل 2015 على الساعة 14:30

-إشكالية تطبيق قانون التسوية العقارية 08-15 ما تزال مطروحة ببلديات العاصمة على الموقع:

www.elmihwar.com 30 أبريل 2015 على الساعة 13:15

- "البيروقراطية الإدارية سبب عدم تطبيق القانون 08-15 الذي ولد ميتا" على الموقع:

www.eldjazaironline.net 02 ماي 2015 على الساعة 10:30

- "90 بالمائة من الجزائريين يرفضون تسوية وضعية المباني" على الموقع:
www.djazairss.com 02 ماي 2015 على الساعة 10:38

ثانيا: باللغة الفرنسية

1- OUVRAGES

- ADJA Djilali, DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme, éditions Berti, Alger ,2007.
- SOLER-COUTEAUX Pierre, droit de l'urbanisme, 3^{eme} éd, Dalloz, Paris ,2000.

2- MEMOIRES

- BOULET Valentin, le sort des constructions illégales en droit de l'urbanisme, mémoire présenté dans le cadre du master professionnelle « droit immobilier, construction, urbanisme », faculté de droit et de science politique, université Montpellier, Paris, 2010/2011.

الفهرس

06.....	مقدمة.....
12.....	الفصل الأول: ماهية تسوية البناء غير المشروع.....
13.....	المبحث الأول: مفهوم البناء غير المشروع.....
13.....	المطلب الأول: المقصود بالبناء غير المشروع.....
13.....	الفرع الأول: تعريف البناء غير المشروع.....
14.....	أولاً: التعريف اللغوي.....
14.....	1- البناء.....
15.....	2- غير المشروع.....
15.....	ثانياً: التعريف الاصطلاحي.....
15.....	1- باللغة العربية.....
15.....	2- باللغة الفرنسية.....
16.....	ثالثاً: التعريف القانوني.....
16.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للبناء غير المشروع.....
17.....	الفرع الثالث: تمييز البناء غير المشروع عن بعض المصطلحات المشابهة له.....
18.....	أولاً: البناء الفوضوي.....
18.....	ثانياً: البناء المحظور.....
19.....	ثالثاً: البناء العشوائي.....
19.....	المطلب الثاني: أسباب و آثار البناء غير المشروع.....

20	الفرع الأول: أسباب البناء غير المشروع
20	أولاً: الأسباب العامة
20	1- أزمة السكن
20	2- النزوح الريفي
21	3- التراخي الإداري
22	ثانياً: الأسباب الخاصة
22	الفرع الثاني: آثار البناء غير المشروع
22	أولاً: تأثير البناء غير المشروع على المشهد العمراني
23	ثانياً: تأثير البناء غير المشروع على الصحة و الأمن العموميين
23	ثالثاً: الآثار الاجتماعية و الثقافية للبناء غير المشروع
24	المطلب الثالث: حالات البناء غير المشروع
24	الفرع الأول: حالة مخالفة قواعد العمران
25	الفرع الثاني: حالة مساس البناية بحقوق الغير
26	المبحث الثاني: مفهوم التسوية
26	المطلب الأول: المقصود بالتسوية
26	الفرع الأول: تعريف التسوية
27	أولاً: التعريف اللغوي
27	ثانياً: التعريف الاصطلاحي

27	ثالثا: التعريف القانوني
28	الفرع الثاني: خصائص التسوية
28	أولا: التسوية شاملة
29	ثانيا: التسوية إلزامية
29	ثالثا: التسوية استثنائية
29	المطلب الثاني: أهداف التسوية
30	الفرع الأول: ترقية الإطار المبني
30	الفرع الثاني: التخفيف من أزمة السكن
31	الفرع الثالث: وضع تدابير ردعية
31	الفرع الرابع: التوفيق بين المصلحة العامة و الخاصة
32	المطلب الثالث: مجال التسوية
33	الفرع الأول: البنائات القابلة لتحقيق المطابقة
34	أولا: البنائات غير المرخصة
34	1- بناء دون رخصة تجزئة
34	2- تشييد بناء دون رخصة بناء
35	أ- البنائات المتممة
35	ب- البنائات غير المتممة
36	ثانيا: البنائات المرخصة

- 1- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة للبناء 36
- 2- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة
..... 37
- 3- البنايات التي يحوز صاحبها على وثيقة إدارية..... 37
- الفرع الثاني: البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة 38
- أولاً: البنايات المشيدة على الأملاك الوطنية العامة..... 38
- ثانياً: البنايات الخاضعة لارتفاع عدم البناء..... 39
- أ- ارتفاعات التعمير 40
- ب- الارتفاعات المتعلقة بالتراث الإيكولوجي و الثقافي..... 40
- ثالثاً: البنايات المشيدة في المناطق الخاصة 40
- رابعاً: البنايات التي تشكل عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها 41
- الفصل الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة في ظل القانون 08-15**
- 43
- المبحث الأول: مراحل تحقيق المطابقة..... 44**
- المطلب الأول: طلب تحقيق المطابقة 44
- الفرع الأول: التصريح بالبنايات غير المشروعة 44
- الفرع الثاني: الملف المرفق بالتصريح 45
- أولاً: طلب رخصة إتمام إنجاز البناية المرخصة لها 45

- 46..... ثانيا: طلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية
- 46..... ثالثا: طلب رخصة بناء على سبيل التسوية
- 47..... رابعا: طلب رخصة إتمام البناية غير المرخص لها
- 48..... الفرع الثالث: إيداع التصريح و الملف
- 48..... أولا: مكان الإيداع
- 48..... ثانيا: آجال الإيداع
- 49..... المطلب الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة
- 49..... الفرع الأول: الدراسة على مستوى مصالح التعمير البلدي
- 50..... الفرع الثاني: الدراسة على مستوى مديرية التعمير الهندسة و البناء التابعة للولاية
- 52..... الفرع الثالث: الدراسة على مستوى لجنة الدائرة
- 55..... المطلب الثالث: تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة
- 56..... الفرع الأول: تسوية وضعية الوعاء العقاري
- 56..... أولا: الأراضي التي يحوز صاحبها على وثيقة إدارية
- 56..... ثانيا: الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة
- 57..... ثالثا: الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العامة
- 57..... رابعا: القطع الأرضية الأخرى
- 57..... الفرع الثاني: تسوية الوضعية العمرانية للبناء
- 58..... أولا: البنايات المتممة

58.....	1- شهادة المطابقة على سبيل التسوية.....
58.....	2- رخصة البناء على سبيل التسوية.....
59.....	ثانيا: البنائات غير المتممة.....
59.....	1- رخصة إتمام الإنجاز.....
59.....	2- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.....
المبحث الثاني: تقييم إجراء تحقيق مطابقة البنائات غير المشروعة على أرض الواقع	
60.....	
60.....	المطلب الأول: العراقيل.....
61.....	الفرع الأول: العراقيل الإدارية.....
62.....	الفرع الثاني: العراقيل الميدانية.....
63.....	المطلب الثاني: الإيجابيات.....
64.....	الفرع الأول: الإيجابيات على المصلحة العامة.....
64.....	الفرع الثاني: الإيجابيات على المصلحة الخاصة.....
66.....	المطلب الثالث: السلبيات.....
66.....	الفرع الأول: السلبيات على المصلحة العامة.....
67.....	الفرع الثاني: السلبيات على المصلحة الخاصة.....
70.....	خاتمة.....
74.....	الملاحق.....

95.....	قائمة المراجع
104.....	الفهرس

ملخص

إنّ البناء غير المشروع ظاهرة تعاني منها كل الدول، و التي تعرف انتشارا أوسع في الدول النامية على غرار الجزائر، وهناك العديد من الأسباب التي ساهمت في انتشارها، كما أن آثارها ظاهرة على أرض الواقع، بالتالي لا يمكن تجاهلها إذ أنها تتعكس بشكل سلبي على مختلف المجالات.

ولتدارك هذا الوضع، عمد المشرع الجزائري بموجب القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها، إلى استحداث إستراتيجية جديدة تعرف ب "إجراء التسوية"، وذلك من أجل إعطاء فرصة لأصحاب البناءات غير المشروعة لإدماج بناياتهم في المحيط العمراني للدولة، عن طريق تحقيق مطابقتها، وقد حدد شروط الاستفادة من هذا الإجراء، ثم قام بتدعيمه بمراسيم تنفيذية تحدد الإجراءات الواجب إتباعها لتحقيق ذلك.

Résumé

La construction illicite est un phénomène dont souffrent plusieurs pays du monde, notamment l'Algérie. Il existe différentes causes qui ont provoqué la propagation de celui-ci, et personne ne peut ignorer ses conséquences négatives sur différents domaines.

Compte tenu de l'augmentation des constructions illicites, le législateur algérien en élaborant la loi 08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement a réagi, en mettant en points une nouvelle stratégie « la régularisation », qui a pour objectif de permettre aux gens d'assimiler leurs constructions illicites dans l'espace urbain de l'Etat par la « mise en conformité », et pour bénéficier de ce procédé, le législateur a imposé des conditions, et par la suite il a délibéré des décrets exécutifs qui indiquent les procédures à suivre.