



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريرج-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

MAU/18/16
Ex02



تسوية البناءات في ظل القانون 15/08

مذكرة مقدمة استكمالا لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون تهيئة وتعمير

تحت إشراف:

د / دوار جميلة

من إعداد:

- بنور ياسمينه
- بن عبد الله أمينة

لجنة المناقشة

رئيساً	د. هدي العيد
مشرفاً ومقرراً	د. دوار جميلة
مناقشا	أ. زاوي رفيق
مناقشا	أ. لونيس فايزة

السنة الجامعية 2017-2018

شكر وتقدير

لله الحمد والشكر كله أن وفقنا لإنجاز هذا العمل وصلى الله على سيدنا
محمد وعلى آله وصحبه اجمعين ،ومن منطلق قوله صلى الله عليه
وسلم "من لم يشكر الناس لم يشكر الله عز وجل "
نتقدم بجزيل الشكر ووافر الامتنان الى استاذتنا الفاضلة الدكتورة دوار
جميلة على تحملها عناء قراءة وتصحيح واثراء هذه المذكرة.

ياسمينة - أمينة

إهداء

الحمد لله الذي افرغ علينا صبرا' وثبت اقدامنا وفتح بصائرنا بساطع نوره وافاض علينا وجوده
فاطر الخلق ومظهر الحق ونجزه الى صفوف الطافية والقدوة الهادية فانا وفي هذا اليوم اهدي
هذا العمل المتواضع الذي حلمت ذات يوم ان اهديه بصفة مباشرة امام الناس كلهم وان ادونه

على الأوراق لتقرئه الاجيال القادمة بإذن الله

الى رمز الشموخ والرجولة... الى من جاد بثمار عطائه وسخر لي الظروف لأحيا حياة كريمة

والذي رحمة الله عليه

الى بحر الحنان منبع الحب والامان.. الى من علمتني ان النجاح لا يكون الا بالصبر. إلى التي
اعانتني بدعائها فكانت لي الام والمدرسة معا. إليك يا قرة عيني امي حفظك الله واطال عمرك

إلى أخوتي وأخواتي

ولا انسى كل الصديقات بمشواري الجامعي لقد كنتم مثالا للصدقة

وتحية لكل الزملاء والزميلات بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد البشير

الابراهيمى، وتحية خاصة الى كل الاساتذة جزاكم الله خيرا.

ياسمينة

إهداء

الى من قال الله فيهما "وقضى ربك الا تعبدوا لاياء وبوالوالدين احسانا إما يبلغن عندك الكبر أحدهما أو كلاهما فلا تقل لهما أف ولا تنهرهما وقل لهما قولا كريما".

الآية 23 من سورة الإسراء

إلى الذي علمني أن الحياة كفاح ووراء كل تعب نجاح إلى سندي في الحياة أبي الحبيب اطال الله في عمرك

إلى من لا يمكن للكلمات ان توفي حقها. الى من لا يمكن للأرقام أن تحصي فضائلهاإليك يا أمي

أدامكم الله واهدي هذا العمل المتواضع لكما الذي لا يضاهي شيئا من جميلكما إلى اخوتي واخواتي الذي ساندني طوال مشواري الدراسي " إلى زوجي العزيز الذي ساعدني طوال دراستي وتخرجي وإلى كل من نسيهم قلبي وهم في ذاكرتي

أمانة

مقدمة

يعتبر الحق في السكن من أهم الحقوق التي ناهضت من أجلها الشعوب ، فحق السكن أوسع من الحق في الملكية و ما يشملها من حقوق ؛ إذ أن للسكن وظائف عديدة وليس فقط باعتباره مأوى فهو حق مكرس في جميع دساتير العالم بما فيها الدستور الجزائري الذي نص بموجب المادة 67 من التعديل الدستوري لسنة 2016 (تشجع الدولة على إنجاز السكن وتعمل على تسهيل حصول الفئات المحرومة عليه).

كما أكدت عليه مواثيق حقوق الإنسان، واعتبرته شرطا أساسيا للتمكن من ممارسة الحقوق الأخرى وهو ما أكدته المادة 11 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية التي تنص: (الدول الأطراف في هذا العهد تقرر بحق كل شخص في... و المأوى ...).

وحضارة الأمم تقاس بنهيتها العمرانية، إذ تعد المرأة العاكسة لمعرفة مدى تحضر ساكنيها وتمدن ثقافتهم ، و على غرار دول العالم ، سعت الجزائر ومنذ استقلالها إلى تحسين مجال السكن والعمران ، من خلال ترسانة قانونية كبيرة ، و كانت بدايتها بارتباط ميدان التعمير في الجزائر بالاحتلال الفرنسي حيث تطورت المدينة الجزائرية بنفس الأساليب المتبعة في فرنسا، حيث عملت الجزائر بأحكام المرسوم الفرنسي الصادر في 05 / 01 / 1922 المتعلق بتهيئة وتحسين المدن في الجزائر، ليليه بعدها المرسوم 25/07/1937 المتعلق بمشاريع العمران الجهوية .

بعد الاستقلال مباشرة استمر العمل بأحكام المرسوم الفرنسي الساري المفعول في ولاية الجزائر التابعة لحكومة فرنسا المؤرخ في 31/12/1958، باستثناء ما يتنافى مع مبادئ السيادة الوطنية وهذا بموجب الأمر رقم 62/157 المؤرخ في 31/12/1962، إذ تعتبر مرحلة الاستقلال مرحلة انتقالية ، تم من خلالها السماح بسريان التشريعات الفرنسية المختلفة ومن بينها تلك المتعلقة بالتعمير، أو عمليات شغل الأراضي، وكيفيات المحافظة عليها ومنع الانتهاكات ضدها ، وأهم مرحلة مر بها قطاع التعمير بعد الاستقلال تمثلت في صدور الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ، وبموجبه منحت صلاحيات واسعة للبلدية جعلها المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية في إطارها العمراني.

وفي سنة 1975 صدر، أول نص تشريعي عمراني تجسد في الأمر رقم 75/67 المؤرخ في 26/09/1975 والمتعلق برخصة البناء، ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، إلى جانب ذلك اعتمدت الحكومة الجزائرية، سياسة المخططات التنموية من سنة 1967 إلى غاية 1979، ركزت في مجملها

على بناء قاعدة اقتصادية قوية تشمل أساسا الصناعات الثقيلة، بغية تحقيق انطلاقة قوية اقتصاديا و اجتماعيا، إضافة إلى محاولة الحكومة محو الفوارق الاجتماعية و الجهوية.

غير أنه لم يحظ قطاع السكن و العمران في هذه الفترة بالاهتمام الكافي، و بالأخص الجانب التقني منه، إلى غاية 1980 وعلى وقع كارثة الأصنام التي ألحقت خسائر بشرية و مادية فادحة أدت بالمشروع الجزائري إلى إعادة النظر في التشريعات المتعلقة بالبناء و التعمير من جهة، و النصوص المتعلقة بالوقاية من الكوارث من جهة أخرى، حيث تميزت هذه الفترة بصدور القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/26 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة، و الذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له و صدر بعدها، القانون 10/83 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، و بعدها الأمر 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي حدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها، و يليه المرسوم رقم 71/85 المؤرخ في 13 أفريل 1985 المتضمن إنشاء مركز وطني للبحث المطبق في هندسة و مقاومة الزلازل، و المرسوم التنفيذي رقم 211/85 المؤرخ في 19 أوت 1985 الذي يحدد كفايات تسليم رخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي، و المرسوم التنفيذي 212/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يستغلون أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود غير مطابقة للقواعد المعمول بها، كما حدد شروط التكفل بالمباني المشيدة في ذات السنة التي يمكن مطابقتها لقواعد التعمير ومقاييس البناء ، و بعدها القانون 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

وفي ظل الإصلاحات العامة و العميقة، التي مست الدولة الجزائرية في مؤسساتها تغيرت سياسة الحكومة في شتى الميادين سواء كانت سياسية أو اقتصادية أو اجتماعية، أو تلك المتعلقة بميدان التعمير، الذي أصبح أحد أولوياتها، حيث صدرت مجموعة من القوانين المنظمة لحركة العمران، بدءا من قانون البلدية 08/90، و قانون الولاية 09/90 بالإضافة إلى القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي جاء لينظم العقار العمراني على وجه الخصوص، ليليه القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، و المراسيم المنظمة له ونخص بالذكر المرسوم التنفيذي رقم 175/91، 176/91، 177/91، 178/91، بالإضافة إلى المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المؤرخ في 18 ماي 1994.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه المرحلة اتسمت بعدم الاستقرار، نظرا للظروف السياسية و الأمنية و الاقتصادية آنذاك ، حيث كانت الجزائر على شفا حفرة من الانهيار، نظرا للعوامل التي أثرت على الحكومة، خاصة البعد الأمني الذي استنزف كل مقررات الدولة و أجبرها على التخلي عن برامجها في سبيل المحافظة على الجانب الأمني، مما أدى إلى انتشار البناء الفوضوي، نتيجة النزوح الريفي نحو المدن للبحث عن الأمن من جهة و لكونها مصدر إشعاع اقتصادي و اجتماعي من جهة ثانية، الأمر الذي استدعى المشرع للتدخل من أجل وضع حد لهذه التجاوزات، وتصحيح الاختلالات الواردة على قطاع العمران من خلال سد الفراغات القانونية التي تخللتها القوانين السالفة الذكر ومنه صدر القانون 15/08 موضوع دراستنا المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 جويلية 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، كالتفاته جريئة من قبل المشرع الجزائري بغية السماح للمواطنين من تسوية وضعية بناياتهم المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير من جهة ، ومن جهة ثانية بغية إدخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية و القضائية بالتصرف ضمن إطار قانوني لمعالجة فوضى العمران التي سادت المدن الجزائرية، من خلال كبح هذه الآفة والرقى بالواجهة المعمارية الجمالية، بوضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق ما هو في طور الإنجاز، و السهر على فرض الانسجام بين مختلف المباني المشكلة للنسيج العمراني من جهة ثانية، ومن جهة ثالثة وضع مجموعة من الجزاءات الردعية للمخالفين لأحكام القانون 15/08 من اجل رد الاعتبار لحق البناء الذي تضبطه قواعد ترسو وفقا للنظام العام العمراني .

كما أتبع المشرع الجزائري القانون 15/08 بمراسيم تنظيمية تضبطه وتفصله وتوضح كيفية بسطه على أرض الواقع، والتي تتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 02 مايو 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابق البناءات ، المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 02 مايو 2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما و أخيرا المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 02 مايو 2009، المتعلق بتجديد شروط و كيفية تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، وتعليمات تتعلق بسريانه تبعا للمتغيرات الطارئة التي سنعرضها على التوالي بدءا بالتعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المؤرخة في 10/09/2009 تتعلق بخصوص تطبيق القانون 15/08 ، التعليمات الوزارية المشتركة

رقم 01 المؤرخة في 2012/01/03 المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارة و المؤسسات العمومية، التعليمية الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/12/06 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، التعليمية رقم 13/3476 المؤرخة في 08 أفريل 2013 الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بمجال تدخل إدارة أموال الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، تعليمية الوزير الأول عبد المالك سلال رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 بخصوص تعليق العمل بالقانون 15/08، وأخيرا التعليمية الصادرة بتاريخ 2017/10/17 رقم 9377 والتي مددت العمل بالقانون 15/08 السالف الذكر إلى غاية 02 أوت 2019.

فموضوع تسوية البناءات يكتسي أهمية كبيرة في الحياة العملية والسياسية باعتباره موضوع الساعة، لما طرأ عليه من تمديد، وفضول المختصين لمعرفة مصيره، وكذا اقتراح إدراجه ضمن مشروع تعديل القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

كل ذلك يعطي أهمية بالغة لموضوع البحث ويظهر الحاجة إلى الرقي بالواقع العمراني وتحسين المدينة الجزائرية، من خلال تبين المساعي الوطنية للحد من ظاهرة التشوه العمراني، وتقييم السياسات و الآليات المنتهجة من قبل السلطات الوصية، ولمعرفة العوائق التي حكمت بمحدودية القانون 15/08.

ولتسليط الضوء أكثر ومعرفة الجوانب الخفية لهذا الموضوع كان لزاما علينا الوقوف أمام الإشكالية الآتية: هل بإمكان قانون التسوية الجزائري 15/08، كبح التعمير العشوائي، وبالتالي تحقيق النظام العام العمراني؟

أو بمعنى آخر هل التدابير و الإجراءات الواردة في القانون 15/08، كفيلة بتسوية البناءات غير المطابقة، وبالتالي حل الأزمة العمرانية و المشكل العمراني في الجزائر؟

ومن خلال الإشكالية الرئيسة استنبطنا مجموعة من الأسئلة الفرعية لعل أهمها:

ماهي البناءات المعنية بالمطابقة؟

كيف نظم المشرع إجراءات التسوية؟

ماهي الآثار القانونية المترتبة عن التسوية؟

وفي سبيل الإجابة على إشكالية موضوع البحث فقد جمعنا بين المنهج الوصفي بالتعرض لمفهوم التسوية و الهيئات المخولة قانونا لإتيان هذه الآلية، وكذا اعتماد المنهج التحليلي من خلال تحليل المواد القانونية المتعلقة بموضوع بحثنا.

ولقد تم تقسيم موضوع البحث إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول تحقيق مطابقة البنايات في ظل التشريع الجزائري، وقسمناه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول مفهوم قانون تسوية البنايات، وفي المبحث الثاني تناولنا مجال تحقيق مطابقة البنايات، وتناولنا في الفصل الثاني آثار تحقيق مطابقة البنايات في ظل التشريع الجزائري، وقسمناه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول بت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة، وفي المبحث الثاني تناولنا الآثار بالجرائم المنصوص عليها في القانون 15/08.

الفصل الأول

تحقيق مطابقة البناءات في التشريع

الجزائري

الفصل الأول : تحقيق مطابقة البناءات في التشريع الجزائري

سن المشرع الجزائري القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، لمعالجة البناءات المخالفة لقواعد التهيئة و التعمير وتسوية وضعيتها سواء كانت غير مكتملة أو كانت ضمن البناء المشيد بدون رخصة ، أو تم تشييده ولم يراع أحكام رخصة البناء. إضافة إلى وضعه لإجراءات جديدة لتسوية البناءات المخالفة ، كإجراء بديل لتجنب آلية الهدم التي تتخذ بشأن كل مبنى مخالف للقانون .

فتطرقنا في بداية المبحث الأول إلى الدوافع أو المبررات التي ومن أجلها تم سن القانون سالف الذكر ، كمطلب أول ، لننتقل إلى مفهوم التسوية بشكل خاص في المطلب الثاني وفي الأخير تطرقنا إلى خصائص قانون التسوية 15/08 ، ثم عرجنا في المبحث الثاني على تحديد البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في المطلب الأول ، و انتقلنا إلى تحديد البناءات غير القابلة للتسوية أو تحقيق المطابقة في المطلب الثاني ، لننهي مبحثنا بإجراءات تحقيق المطابقة في المطلب الثالث و الأخير ، واختتمنا الفصل الأول بخلاصة متواضعة حول ما توصلنا إليه من خلال هذه الدراسة.

المبحث الأول: مفهوم قانون تسوية البناءات في التشريع الجزائري (15/08)

سنستهل مبحثنا الأول بمبررات قانون تسوية البناءات في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني سنتطرق إلى تعريف قانون تسوية البناءات، وفي المطلب الثالث سنتطرق إلى خصائص تسوية البناءات.

المطلب الأول: مبررات قانون تسوية البناءات

إن القانون 15/08 جاء كرسالة من المشرع لتسوية البناءات غير الشرعية، والبحث عن فكرة لمعالجة البناءات غير المتممة، ومحاولة القضاء على هذه الظاهرة نهائيا، بغية الحفاظ على النظام العام العمراني و إعطاء مظهر جمالي لائق للمدينة.

وقد اعتمد المشرع في سن أحكام هذا القانون على عدة مبررات استخلصها من عدة جوانب ولعل أهمها فيضانات باب الواد 2001، و زلزال بومرداس 2003. الذين كشفوا عن نوع من الاستهتار والتسيب في فرض قواعد الرقابة العمرانية، ناهيك عن الهجرة المتزايدة من الريف إلى المدينة بسبب الظروف الأمنية، الأمر الذي أفضى إلى انتشار البيوت القصديرية التي كان نتاجها عدم التجانس في عدة ميادين اجتماعية، عمرانية... الخ. سنحاول التطرق إلى البعض منها بناء على ما سيأتي بيانه.

الفرع الأول : مبررات عمرانية

تتجسد هذه المبررات في إعادة الاعتبار لجمال المدينة، بوضع حد للبناءات غير المكتملة، و الورشات المفتوحة بشكل شبه دائم رغم فوات الآجال¹، وفرض رقابة على أشغال البناء بعد أن كانت تسوى بطريقة سرية، نظرا لاستفحال ظاهرة الغش في مواد البناء، سواء كانت هذه الأخيرة في إطار الترقية العقارية أو كانت ضمن البناء الفردي، الأمر الذي أصبح يشكل هاجسا على أرواح وممتلكات

¹ بوشلوش عبد الغني، القانون 15/08، كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، رؤية بين الأمل و التطبيق، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، ص 292.

الفصل الأول : تحقيق مطابقة البناءات في التشريع الجزائري

الأشخاص، خاصة إذا ما تعلق الأمر ببناء لا يتوافق مع مبادئ قواعد التعمير، من غياب لاحترام شروط التهيئة، وإنشاء الشبكات سواء عامة أو خاصة في مجمعات سكنية كبيرة، كما حدث في باب الواد 2001، وكذا زلزال 2003، الذين كانا حادثين كاشفان للمخالفات الصارخة لقواعد التهيئة والتعمير، وفضح التجاوزات التي كانت ضحيتها أرواح بريئة¹.

و تجدر الإشارة إلى أن أحكام القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، اتسمت بالغموض والصلابة، مما ساهم في استفحال ظاهرة البناء العشوائي، وأثبتت محدوديتها لما تحويه في طياتها من أحكام غير صارمة، مما دفع بالمشروع الجزائري إلى تغيير الإجراء المتعلق بمنح رخص البناء، وإحداث تغييرات جذرية خاصة بإجبارية التقيد بالدراسة المدنية لهيكل البناء².

كما يجد القانون 15/08 مبررات أيضا فيما تثيره البناءات العشوائية من تعقيدات وإشكالات قانونية، أين سعى المشرع الجزائري إلى وقف اغتصاب العقارات دون وجه حق وذلك من خلال التوصل إلى إعداد تشخيص دقيق لواقع الأوعية العقارية، التي تم وضع اليد عليها، إلى جانب البحث عن أشكال الحياة غير الشرعية³، وتتجسد في التسويات الجزئية الخاصة بالوعاء العقاري من خلال تصحيح الاختلالات العمرانية التي عرفتھا المدن الجزائرية هذا من جهة، ومن جهة أخرى يسعى القانون 15/08 إلى تسوية الأوعية العقارية للأبنية و بالأخص تلك التي كانت ملك للدولة، لأجل استرجاعها، و استخدامها في أغراض الاستثمار و التنمية⁴، كما أن حصول المواطنين على مطابقة البناءات وحصول أصحابها على شهادة المطابقة عامل في تحديد نوع و طبيعة البناءة (سكنية أو تجارية).

¹ عائدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه، في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014/2015، ص 02.

² كمال تواكشت، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2016/2017 ص 315.

³ شوقي قاسمي: معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش، دراسة ميدانية RHP للبنك الدولي للإنشاء و التعمير بالجزائر، أطروحة مقدمة، لنيل شهادة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية، السنة الجامعية 2012/2013 ص 135.

⁴ مقداد مصباحي: قواعد التهيئة و التعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، جامعة محمد لمين دباغين سطيف، السنة الجامعية 2015/2016 ص 172.

الفرع الثاني: مبررات سياسية

تعد العشرية السوداء اكبر حدث سياسي في الجزائر، نتج عنه النزوح الريفي بأعداد هائلة نحو المدن للبحث عن الأمن والسكنية، الأمر الذي دفع بالدولة إلى السهر على توفير هذا الأخير، مهمة بذلك القطاعات الأخرى، وبما في ذلك قطاع التعمير والبناء، فانتشرت ظاهرة فوضى العمران، و لوثت المنظر الحضري للمدينة بإنشاء بنايات لا تحترم قواعد ومقاييس البناء والتعمير، ومعايير منح رخص البناء¹، لتحاول بعدها الجزائر وفي خضم التحولات السياسية والاقتصادية التي كانت تعرفها، استعادة السيطرة على المجال الحضري وتفعيل امتصاص سياسية السكن الهش؛ أو ما يطلق عليه بالإصلاح من الداخل ، مقتدية بالتجربة الدولية، وذلك من خلال إشراك المواطنين في إنجاز مجال حضري بمواصفات فنية لائقة ، ويظهر ذلك جليا في إبرام عقد التعاون المبرم في سنة 1998 مع البنك الدولي للإنشاء و التعمير تحت مسمى رمزي BM/RHP ، و ذلك كله بغية المحافظة على التنظيم الاجتماعي القائم بهذه التجمعات السكنية².

الفرع الثالث: مبررات اجتماعية

انتهج المشرع الجزائري سبيل التسوية لتدارك الأوضاع التي آل إليها العمران بالجزائر والتركيز على تعزيز مبادئ الحكم الحضري الراشد، من خلال التحكم في التوسع العمراني وتحديد المواقع نظرا لاعتبارات عدة³، ولعل أهمها زيادة النمو الديموغرافي، الذي خلق العديد من الأزمات، ومن ضمنها أزمة السكن، هذه الأخيرة ساهمت في انتشار البناء الفوضوي الذي تتسم بناياته بقبح الواجهات، وخلق نوع من التلوث البصري للنظر.

كما أن القانون 15/08 يعد آلية تنقيفية تزيد من توعية و تحسيس المواطن بواجبه حول تسوية وضعية بنايته، وذلك من خلال تقريبه من الإدارة، وطلب استصدار قرار يكون في شكل رخصة⁴، أو

¹ رزيقة عماروش ، حياة عمروش، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2012/2013 ص 39.

² شوقي قاسمي، المرجع السابق، ص 06.

³ مقداد مصباحي، المرجع السابق، ص 172.

⁴ كمال تكواشت : المرجع السابق، ص 326.

شهادة كما يعمل على السهر على الارتقاء بالمظهر الجمالي¹ للمدينة و التحلي بروح المسؤولية تجاه قضايا التنمية والتعمير، مما يدفعنا إلى البحث عن معرفة هذه الإجراءات الاستثنائية من خلال التطرق إلى مفهومها في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: تعريف قانون تسوية البناءات

تعتبر التسوية أو المصالحة طريق شبه قضائي لحل النزاعات دون اللجوء إلى القضاء ونجد مصطلح التسوية في العديد من المواضع، منها ما هو جزائي كالمصالحة في المادة الجمركة، وكذا في المجال الضريبي، ومنها ما هو تجاري، ومنها ما هو متعلق بالتعمير و البناء الذي عنينا بدراسته، وعليه ولمعرفة مفهوم التسوية في مجال التعمير و البناء سنتطرق إلى تعريفها في الفرع الأول، وأهدافها في الفرع الثاني.

الفرع الأول تعريف قانون التسوية

لا يوجد تعريف دقيق للتسوية لذا تجدر الإشارة لمعناها اللغوي ثم الاصطلاحي وفي الأخير القانوني.

أولا التعريف اللغوي للتسوية:

اتفاق ودي لإنهاء النزاع .

تقابلها كلمة Régularisation².

و هي من فعل تسوى: يتسوى، تسويا، الشيء تعدل و كان سويا لمماثله³.

يعتبر مصطلح التسوية من المصطلحات المرادفة للصلح الذي يهدف إلى وقف مد النزاع بإتقان حل ودي دون تنامي هذا الأخير.

¹ أنظر المادة 08 من القانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429، الموافق ل 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر ع / 44.

² Dictionnaire , Motquane El Toulab , Français – Arabe, Arabe- Français, Dar El Rateb, Année 2012, p 545 .

³ علي بن هادية، بلحسين البليش، الجيلالي بن الحاج بن يحيى ، القاموس الجديد للطلاب، معجم عربي مدرسي ألفبائي، المؤسسة الوطنية للكتاب الطبعة السابعة، سنة 1991م-1411هـ ص 190.

ثانيا : التعريف الاصطلاحي:

إن التسوية اصطلاحاً تفيد منح المستفيد سنداً قانونياً ، وذلك لإثبات حقه أو وضعه الشرعي¹ ، وبالتبعية فإن التسوية تعتبر قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة ناقل للبناء غير الشرعي من مجال المخالفة إلى مجال مطابقة القانون.

وعليه فإن الفقه المقارن يرى أنه يمكن تسوية البناء المستحدث، و الذي تم الانتهاء من تشييده دون أن يستوفي رخصة البناء، وذلك متى تطابق هذا البناء مع قواعد التعمير المفروضة وقت التسوية².

ويقصد بالتسوية أو التصحيح (إبراء البناء من العيوب التي اعترته، أثناء التنفيذ وجعله مطابقاً لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة و لكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هي الحال، عند طلب شهادة المطابقة، و إنما بإيعاز من السلطة الإدارية بأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري ، كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء ، وبخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة مع مضمون رخصة البناء كمستند قانوني ينظم حالة بعينها، وهي ممارسة حق البناء من قبل شخص معين على عقار معين، أو قطعة أرض معينة وفي زمن، وأجل معين أيضاً و يأتي هذا الأمر بالمطابقة على ما تقرره أعمال المراقبة و المعاينة و التي تقوم بها المصالح الإدارية و التقنية ، المختصة طبقاً للإجراءات و الترتيبات المنصوص عليها قانوناً)³.

¹ رامي إدري ، إحدادن صونيا، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08 ، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، 2015/2014، ص27.

² دوحة عيسى ، تسوية البناءات غير الشرعية في القانون ، 01 جانفي 2012 . [http:// aissa bendouha . 2012](http://aissa.bendouha.Blogspot.com)

³ عبد الرحمان عزوي: الإجراءات و المواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة) ، مجلة العلوم القانونية و الإدارية ، دورية علمية محكمة ، تعنى بالدراسات القانونية و الإدارية ، تصدرها كلية الحقوق بجامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس ، العدد الرابع ، 2008 ، ص 170.

ثالثا: التعريف القانوني:

عرف المشرع التونسي التسوية في المادة الرابعة من القانون المتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء المؤرخ في 27/04/2015 عدد 11. كما يلي (يقصد بالتسوية على معنى هذا القانون الإجراء الهادف إلى إضفاء الصيغة القانونية على البناء المقامة خلافا لرخصة البناء المجسمة بقرار صادر عن رئيس الجماعة المحلية، وبناءا على رأي اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل الثامن من هذا القانون)¹.

وعرف المشرع الجزائري نظام تسوية البناءات، أو ما رادفه بمصطلح تحقيق مطابقة البناءات في المادة 02 من القانون 15/08 أن تحقيق المطابقة (هو الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير)².

من خلال نص المادة 02 من القانون 15/08، نجد أن المشرع لم يتطرق إلى تعريف التسوية، وإنما وضح كيفية الحصول عليها، وعليه أمكننا عرض التعريف التالي: قانون تسوية البناءات، و إتمام إنجازها هو مجموعة القواعد العامة و المجردة التي تنظم عملية تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها من خلال منح المستفيد أو صاحب المشروع رخصة تتناسب و وضعية بنيته ، من قبل الهيئات الإدارية المختصة بناء على إجراءات معينة، مع فرض عقوبات في حال مخالفة أحكام هذا القانون.

بعد عرض هذه التعاريف سنحاول توضيح الأهداف المرجوة من عملية تسوية البناءات من خلال الفرع الثاني.

الفرع الثاني أهداف التسوية

بناء على مقتضيات القانون 15/08 و ما جاء به من حلول ، نتيجة ما آل إليه الوضع العام العمراني من تلوث بصري يعكر الصورة الجميلة للمدينة، فقد سعى ذات القانون إلى ترقية الإطار

¹ جلال شاكر، دراسة نقدية لقوانين تسوية البناءات 15/08 على تسيير المدينة ، دراسة حالة برج بوعريش، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ، ، معهد تسيير تقنيات حضرية ، ميدان هندسة عمراني، جامعة محمد بوضياف المسيلة، السنة الجامعية 2017/2018، ص 25.

² أنظر نص المادة 02 من القانون 15/08.

المبني، والتخفيف من أزمة السكن، ووضع تدابير جزائية للمخالفين، هو ما سندرجه في العناصر الآتي بيانها:

أولاً: ترقية الإطار المبني :

تعتبر المحافظة على المظهر الجمالي للبناءات من الصالح العام وهو ما أكدته المادة 12 من القانون 15/08 للسعي إلى الرقي بالبيئة العمرانية.

ثانياً : التخفيف من أزمة السكن:

من أسباب انتشار البناء العشوائي أزمة السكن، التي تسعى الدولة إلى التخفيف منه من خلال إجراء التسوية الذي يحصي، و يوفر أكبر عدد ممكن من البناءات، وبالتالي التخفيف من أزمة السكن.

ثالثاً: تدابير ردعية

بغية الحد من طاهرة البناء العشوائي، حدد المشرع من خلال أحكام القانون 15/08 مجموعة من التدابير الجزائية التي توقع على كل مخالف لأحكام القانون 15/08، وهو ما تؤكدته المادتين 81 و 83 من القانون 15/08 و يبتغي المشرع من إلزامية تحقيق مطابقة البناءات وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي مهياً وبانسجام¹.

رابعاً: التوفيق بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة

يظهر هذا التوفيق جلياً من خلال حصر البناءات القابلة للتسوية وغير القابلة للتسوية من أجل تحقيق المصلحة الفردية في دمج بعض البناءات في المجال العمراني، و رفض بعض الطلبات لوجود خطر حال ببنائاتهم من جهة ، ومن جهة أخرى لوجود بعض البناءات في أراضي غير قابلة للتعمير، و التي يستوجب هدمها للحفاظ على المصلحة العامة.

¹ أنظر المادة 01 من القانون 15/08.

المطلب الثالث: خصائص قانون التسوية

يتميز إجراء تسوية البناءات أو ما يرادفه بمصطلح تحقيق المطابقة المستحدث بموجب القانون 15/08 بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي:

الفرع الأول: التسوية استثنائية

يعتبر إجراء التسوية إجراء استثنائي لأنه جاء بصفة مؤقتة، بغية تسوية البناءات المشيدة قبل 2008/07/20 وقد حدد المشرع مدة إجراء التسوية بخمس سنوات بدءا من 2008¹.

تجدر الإشارة إلى أن هذا القانون عرف العديد من التمديدات ولعل آخرها تمديد 2019 بمقتضى التعليم رقم 4371 الصادرة بتاريخ 2017/10/15، ولقد أقر الوزير المكلف بالسكن و العمران و المدينة الحالي، على ضرورة دمج إجراءات القانون 15/08 مع قواعد قانون التعمير الذي سيتم تعديله لإدخال بعض التعديلات التي تتماشى و التطورات الحاصلة، وقد أقر في ذات السياق أنه لا تمديد في قانون تسوية البناءات .

الفرع الثاني: التسوية شاملة

يتميز تحقيق مطابقة البناءات بأنه أسلوب شامل للتسوية ويسري بأثر رجعي، فيتدخل لتسوية الوعاء العقاري و الوضعية العمرانية، أي أن حق البناء متفرع عن الملكية العقارية كقاعدة ومن لهم الصفة و المصلحة في طلب رخصة البناء.

وتجدر الإشارة إلى أن الإشكال المطروح في هذه الخاصية هو أن وزارة السكن و العمران و المدينة صاحبة مشروع القانون 15/08 لم تدخل وزارة المالية التي تعتبر الجهة الوصية لأموال الدولة المعنية بالتحقيق و تسوية وضعية الوعاء العقاري².

¹ أنظر المادة 94 من القانون 15/08.

² محمد الأمين كمال: التزامات المرخص له و مسؤوليته في مادة البناء و التعمير ، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري ، و أثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر بسكرة ، المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013 ص 522.

الفرع الثالث: التسوية إلزامية.

تكتسي عملية التسوية طابعا إلزاميا حيث نصت المادة 23 ف 02 على (أنه من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة و التي هي في طور الإنجاز يلزم مالكو، و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل، بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية).

ويتوجب أن تتم عملية تسوية البناءات غير المطابقة طبقا للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير، وفي غيابها للقواعد العامة للتهيئة و التعمير.

حيث يستوجب أثناء دراسة وتحقيق الإدارة في ملف تسوية البناءات المخالفة يكون بنفس الكيفيات و الإجراءات المتبعة في دراسة طلب الترخيص للبناء والتحقيق فيه في الحالات العادية، وهو ما تؤكد المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 مايو 2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات على : (تراعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناءة مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و الأحكام العامة للتهيئة والتعمير)¹.

المبحث الثاني: مجال تحقيق مطابقة البناءات

تناولنا في هذا المبحث كل من البناءات المستثناة من التسوية في المطلب الأول و البناءات المعنية بالتسوية في المطلب الثاني، وكذا الإجراءات المتبعة لتقديم طلب ملف التسوية أمام الهيئات المختصة في المطلب الثالث.

المطلب الأول: البناءات المستثناة من تحقيق المطابقة

وهي البناءات المحددة بموجب المادة 16 من القانون 15/08 المحدد لقواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها حيث تنص:

(لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار هذا القانون، البناءات الآتية:

¹ أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم ، 154/09 ، المؤرخ في 06مايو2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، ج ر ع 2009/27.

الفصل الأول : تحقيق مطابقة البناءات في التشريع الجزائري

1 البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات و يمنع البناء عليها .

2 البناءات 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 وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.

3 البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية، أو ذات الطابع الفلاحي، أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني .

4 البناءات التي تكون عائقا لتشييد البناءات ذات منفعة عامة، أو مضرّة لها و التي يستحيل نقلها)¹.

ومن خلال نص المادة يمكننا أن نحدد بالتفصيل البناءات الغير قابلة للمطابقة؛ أي البناءات التي لا يجوز تسويتها وهي كالاتي:

الفرع الأول: البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها

تجدر الإشارة إلى أن نص المادة 867 من القانون المدني الجزائري التي عرفت الارتفاع على أنه حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص يمنع البناء على هذه الأراضي لكونها غير قابلة لإقامة أي بناء عالي وذلك إما لموقعها². كونها غير مجهزة لإقامة أي بناء عليها إما، يعود السبب إلى موقعها ، فقد تكون معرضة للأخطار مثلا وهذه الارتفاعات تتمثل هذه الارتفاعات في ارتفاعات التعمير ، ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث الثقافي ، ارتفاعات عدم البناء بسبب استعمال بعض الثروات ، ولقد نص المشرع الجزائري . بموجب نص المادة 16 من القانون 15/08 على هذه الارتفاعات.

¹ أنظر المادة 16 من القانون 15/08.

² أنظر نص المادة 867 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395، الموافق ل 26 سبتمبر القانون المدني الجزائري: (الارتفاع حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر، ويجوز أن يترتب الارتفاع على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له).

الفرع الثاني: البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع أو المناطق المحمية

هي البناءات المصنفة في خلية القطاعات غير القابلة للتعمير، المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي، و المواقع الأثرية، و التاريخية وبحماية البيئة والساحل، بما فيها الموانئ و المطارات، لما لهذه الأماكن من مردود في ازدهار البلاد وبالتالي لا يمكن الاستغناء عنها¹.

الفرع الثالث: البناءات المشيدة فوق أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحي أو غابية أو ذات طابع غابي:

نصت المادة 39 من القانون 15/08 على إنه يمنع تشييد البناءات في هذه الأراضي وفي حال المخالفة فإن مصير البناء المشيد هو الهدم و الإزالة ، نظرا لان مواد البناء المستعملة على الأراضي الفلاحية تضر بمرد وديتها².

الفرع الرابع: البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع

يرجع عدم قابلية هذه البناءات لتحقيق المطابقة؛ بسبب عدم احترامها لقواعد العامة للتهيئة والتعمير هذا من جهة، ومن جهة ثانية لما تشكل من خطر على حياة الإنسان.

الفرع الخامس: البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها و التي يستحيل نقلها

تعتبر بنايات غير قابلة للمطابقة كل بناية من شأنها أن تشكل عائقا أمام الجماعات المحلية في تحقيق مشاريعها التنموية خاصة ما تعلق منها بالمشاريع السكنية والخدماتية.

إضافة إلى البناءات التي أوردتها التعليم رقم 09/ 1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق القانون 15/08 وتتمثل في البناءات المقامة على:

¹ ابتسام بسكري، سمية سوامية، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 15/08، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عام، منازعات إدارية، جامعة قلمة، السنة الجامعية 2013/2014، ص 39.
² أنظر المادة 39، من القانون 15/08.

الفصل الأول : تحقيق مطابقة البناءات في التشريع الجزائري

- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة بما فيها الموانئ و المطارات و المساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.
- المساحات غير القابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية ، دراسات الأراضي أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان ، أو انزلاق التربة.
- البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط و المظهر العام للموقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبناءات العشوائية الفوضوية وتلك التي لا تتضمن فيها شروط البناء واستقرار المنشآت.
- البناءات التي تعيق أو تضر بتشييد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (خط الطريق السيار ، أحواض، سفوح السدود، مواقع التنقيب على المحروقات ومواقع توسيع الموانئ ، و المطارات).

كما لا تخضع للتسوية البناءات التي هي محل نزاع قضائي حول ملكية البناية لحين إصدار حكم نهائي، بالإضافة إل البناءات المشيدة بعد سنة 2008 ويتم رفضها بناء على تقارير المصالح والمؤسسات المعنية¹.

المطلب الثاني: البناءات المعنية بتحقيق المطابقة

تتم عملية تحقيق مطابقة البناءات حسب القانون 15/08 لكل البناءات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون أي قبل 20/07/2008 ، أما فيما يخص البناءات المنجزة بعد هذا التاريخ، فهي غير معنية بالمطابقة وتطبق عليها أحكام القانون 29/90، وتم تقسيم البناءات المعنية بالتسوية في إطار القانون 15/08 أربع حالات وهي كالآتي :

الفرع الأول: البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

تتجسد هذه الحالة في كون أن صاحب البناية يملك رخصة البناء أو قد تحصل عليها لكن لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب، و نظرا لفوات الآجال تصبح هذه الرخصة البناء غير

¹ أنظر التعليمية 09/1000، التعليمية الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المؤرخة في 2009/09/10 تتعلق بخصوص تطبيق القانون 15/08، ص 03.

سارية المفعول، أو انعدم مفعولها وقد لا يجدر لصاحب البناء طلب تجديد رخصة البناء لأسباب و مبررات تتعلق بالنظام العام العمراني (القواعد العامة للتهيئة و التعمير)¹.

الفرع الثاني: البناءات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة

تتجسد هذه الحالة في اكتمال إنجاز البناء، غير أنها لا تتطابق ومحتوى رخصة البناء أو للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

الفرع الثالث: البناءات المتممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء

تتجسد هذه الحالة في اكتمال إنجاز البناء، على مستوى وعاء عقاري ذو سند ملكية أو بدون سند غير أن صاحب البناء في هذه الحالة، لم يتحصل على رخصة البناء بسبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة البناء لقواعد التهيئة والتعمير².

الفرع الرابع: البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

تتجسد هذه الحالة في الشروع في عملية البناء بدون رخصة سواء كان صاحب البناء حائز على سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التهيئة والتعمير.

إضافة إلى ما جاء في فحوى المادة 18 من القانون 15/08 من خلال توافر شروط أخرى لتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و ذلك من خلال مراعاة الحالات الآتي بيانها:

أولاً: الطبيعة القانونية للوعاء العقاري: ويتعلق الأمر بضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناء، وهو شرط ضروري للحصول على الرخصة، و الشهادة المطلوبة وهو ما نصت عليه المادة

¹ منصر نصر الدين، نعيمة ذبايبي، إجراءات و إشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15/08 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثالث سبتمبر 2017 ص 180.

² الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، العدد الحادي عشر ، جوان 2011.

35 من القانون 15/08¹.

كما أنه وطبقا للقانون 15/08 وحتى يتمكن أصحاب البناءات التي تخلو من سند يثبت وضعية الوعاء العقاري من التسوية. استحدثت إجراءات لتسوية البناءات المشيدة على أراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة .

حيث أنه وطبقا للمواد 36 و 38 و 40 من القانون 15/08 أنه يجوز تسوية البناءات غير المطابقة، و التي شيدت من طرف أصحابها على أملاك وطنية خاصة، ويتم ذلك عن طريق منح سند الملكية وتصحيح وضعية الوعاء العقاري بالتنازل عنه.

1 تسوية وضعية الملكية العقارية للبناءة غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية العامة :

يتم ذلك عن طريق إلغاء التصنيف طبقا لنص المادة 72 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية (إذا فقد ملك من الأملاك الوطنية طبيعته ووظيفته اللتان تبرران إدراجه في هذا الصنف أو ذلك من الأملاك الوطنية، وجب إلغاء تصنيفه طبقا لأحكام المادة 31)².

و إلغاء التصنيف في هذه الحالة هو: (عمل إداري انفرادي يعاين خروج ملك من مجال الأملاك الوطنية العامة التابعة لجماعة إقليمية إلى مجالها الخاص وهو الأملاك الوطنية الخاصة: التي يترتب عليها:

➤ انتقال تسيير القطعة الأرضية إلى الجماعة الإقليمية بموجب قرار بسيط .

➤ إمكانية التصرف في القطعة الأرضية بعد أن تصبح ممكنة بعد انتقالها إلى مجال الأملاك الوطنية الخاصة³.

وقد نصت المادة 37 من القانون 15/08 (لا تكون البناءة المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأمالك الوطنية باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع المعمول بهما،

¹ أنظر المادة 35 من القانون 15/08.

² أنظر المادة 72 من القانون 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى، عام 1411 الموافق ل أول ديسمبر، سنة 1990 يتضمن الأملاك الوطنية، ج ع 66.

³ عيسى دوحة ،المرجع السابق .

موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و 36 من القانون 15/08¹.

2 البناءات القابلة للتسوية طبقا لنص المادة 40 من القانون 15/08:

بالاستناد إلى مراسلة المدير العام للأماكن الوطنية الحاملة لرقم 3476 / 2013 المؤرخة بتاريخ 08 أبريل 2013 التي تتعلق بتحديد مهام تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات، و إتمام إنجازها وهو ما تؤكدته المادة 44 من القانون 15/08، أنه يمكن التسوية بالتعاون مع لجنة الدائرة عن طريق التنازل بالتراضي، طبقا لما هو معمول به في التشريع، مقابل سعر تحدده إدارة أملاك الدولة بناء على الموافقة بالتسوية².

ويستوجب على الدائرة ضرورة تقديم قرارات الترخيص بالتسوية مرفقة بجميع محاضر لجنة الدائرة المكلفة بالبت في مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

إذ تعتبر هذه المراسلة قفزة نوعية، وذات مردود منتج في تسوية الوعاء العقاري الذي شيد عليه البناء. سواء اكتملت به الأشغال، أو تلك التي كانت في طور الإنجاز إذا كانت تابعة للأماكن الوطنية الخاصة للدولة.

ولقد حددت مراسلة المديرية العامة للأماكن الوطنية العقارات القابلة للتسوية طبقا للمادة 40 من القانون 15/08 وذلك من خلال تحديد القيمة التجارية للأرضيات كما يلي :

- العقارات موضوع التسوية التابعة للدولة، الولاية أو البلدية.
- القطع الأرضية التي استفاد منها المواطنين في إطار القانون الاحتياطات العقارية للبلدية.
- العقارات المبنية في إطار الحظيرة السكنية الشاغرة التي شغلت قبل 18 نوفمبر 1990 مع إمكانية استرجاع المساحات في حالة التعدي، و التوسع الفوضوي إذا كانت تمثل قطعة أرض صالحة للبناء مع مراعاة قواعد التعمير المطبقة أين تقع الأرضية مع مصالح التعمير و البناء.

¹ انظر المادة 37 من القانون 15/08.

² أنظر المادة 44 من القانون 15/08.

➤ لأراضي المخصصة لبرنامج ترقية عقارية¹.

تم استثناء تسوية الوعاء العقاري الموجه للاستثمار و الذي تم الحصول عليه في إطار الامتياز، فهو غير قابل للتنازل².

ب: ضرورة احترام قواعد التعمير و مقاييس البناء :

أي أنه لابد أن يتطابق مشروع البناء، مع قواعد التعمير، ومقاييس البناء المعمول بها في أدوات التعمير وكذا ضرورة توافر شروط البناء، و الوسائل المستعملة فيه، ومنه إذا ثبت للمصالح التقنية أن البناء مطابقة لقواعد التهيئة والتعمير، ومقاييس البناء تسلم رخصة البناء بعنوان التسوية مع مراعاة الأحكام المنظمة لقواعد رخصة البناء وكذا رخصة التجزئة³.

كما أنه يجب أن تعنى أيضا البناءات التي تتوفر على حد أدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء، قبل أو بعد إنجاز الأشغال، حيث يتم إصدار قرار بإتمام الأشغال، قصد جعل هذه البناءات تتوافر على الحد الأدنى من قواعد التهيئة والتعمير، مع منح مهلة لأصحاب البناءات، لتنفيذ أشغالهم، و استكمالها، وبعدها يأتي دور المصالح التقنية للتأكد فيما إذا كانت البناءة مطابقة لقواعد التهيئة والتعمير، لتسلم له رخصة البناء بعنوان التسوية.

كما يجب أن يعنى البناء المراد تحقيق مطابقته بمراعاة تحديد الهدف منه، وفيما سيعتعمل، هل هو مخصص للسكن فتسوى وضعيته، أم مخصص لممارسة نشاط فتسوى وضعيته الأرض و البناء، أما النشاط فلا يخصص به حتى يتم التأكد من تغييره، أو تعديله وفقا للنصوص القانونية المعمول بها، وتلغى كل رخصة مسبقة مسلمة لممارسة النشاط.

كما يجب الأخذ بعين الاعتبار الموقع الذي أقيم فيه البناء ، حيث يشترط في البناءات المشيدة فوق مكان هيئت مرافقه أن يتوافر على العناصر التقنية الضرورية للحياة لأجل تسويته ، وهنا يجب

¹ أنظر المادة 40 من القانون 15/08.

² عائشة مزياي، القانون 15/08، كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي، صعوبات تطبيقه، و انعكاساتها على النظام العام العمراني و البيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمرت) مجلة التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثاني جوان 2017. ص 244.

³ الشريف بحماوي ، المرجع السابق ، ص 170.

على مصالح أملاك الدولة إدماج المصاريف التي أنفقتها الهيئات المحلية، بالإضافة إلى فرض رسوم، وحقوق أخرى من قبل مصالح أملاك الدولة.

المطلب الثالث: التصريح بالأشغال في ظل القانون 15/08

يقصد به مجموعة من التدابير المتبعة لتسوية الوضعية القانونية للبناءات المخالفة لقواعد التعمير والبناء، وتجدر الإشارة إلى أننا في هذه الوضعية نتحدث على أساس أن وضعية الوعاء العقاري قانونية، وأنه قد تم تسويتها بمنح سند الملكية.

ولقد بين القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، وكذا النصوص التنظيمية له هذه الإجراءات والتي تسري وفق خطوات سنوضحها في العناصر الموالية:

الفرع الأول: مرحلة إعداد ملف التسوية

يتم ذلك عن طريق إيداع التصريح بالمطابقة، وهو عبارة عن طلب لتسوية البناء غير المطابق لقواعد البناء و التعمير مرفق بملف محدد، يودع على مستوى المصالح المكلفة بالتهيئة و التعمير بالبلدية محل وجود البناءة، من قبل المالك أو صاحب المشروع، أو المتدخل المؤهل قانونا¹، في خمس نسخ يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويحتوي هذا التصريح على ستة أقسام:

أ التعريف بالمصرح : حيث يتضمن هذا القسم المعلومات الشخصية للطالب ، سواء كان شخص طبيعي أو معنوي بالرغم من أن هذا الأخير قد تم إغفال شطر طلب المعلومات الخاصة به والتي وضحتها المادة 50 من القانون المدني².

¹ مجدوب قوراري، الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني، بيئي، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه علوم قانونية تخصص قانون عام، جامعة أبي بكر بلقايد، كلية الحقوق و العلوم السياسية تلمسان، السنة الجامعية 2014/2015 ص 161.

² نص المادة 50 من القانون المدني: (يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان وذلك في الحدود التي يقرها القانون.

يكون لها خصوصا: ذمة مالية، أهلية الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقرها القانون، موطن وه المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها، الشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في الجزائر يعتبر مركزها في نظر القانون الداخلي في الجزائر، نائب يعبر عن إرادتها، حق التقاضي.

ب: التعريف بالبنائية محل المطابقة :

قد يتوجب على المصريح أن يذكر نوع البنائية و التدقيق في تحديد طبيعتها أو صورتها وذلك بالاستناد إلى نص المادة 15 من القانون 08/15:

- بنائية غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- بنائية تحصل صاحبها على رخصة البناء إلا أنها غير مطابقة.
- بنائية متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.
- بنائية غير متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

ج_ تحديد وثيقة تحقيق المطابقة المطلوبة : ويتم ذلك بحسب حالة البناء إما:

- رخصة إتمام الإنجاز: بالنسبة للبناءات المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وغير المتممة في الآجال المحددة. وتعني عبارة إتمام إنجاز البنائية؛ الإنجاز التام للهيكلي، و الواجبات ، و الشبكات ، و التجهيزات التابعة لها.
- شهادة المطابقة: بالنسبة للبناءات المتممة لكنها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.
- رخصة البناء على سبيل التسوية: بالنسبة للبناءات المتممة لكنها غير حائزة على رخصة البناء.
- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية: بالنسبة للبناءات غير المتممة وغير حائزة على رخصة البناء .

وتتم الإشارة إلى تعهد المصريح باحترام الالتزامات التي يقتضيها إجراء تحقيق المطابقة مع تضمين رأي مصالح التعمير في طلب التسوية.

و يجب أن تتوفر الاستثمارات الخاصة بالتصريح لمطابقة البناءات، أو إتمام إنجازها على مستوى مقرات المجالس الشعبية البلدية، ومديريات التعمير والبناء والهندسة المعمارية ومديريات السكن، و التجهيزات العمومية ودواوين الترقية¹.

¹ أنظر المرسوم التنفيذي 155/09.

الفرع الثاني: الملف المرفق للتصريح بالمطابقة

استنادا إلى نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 نجد أربع حالات سيتم بيانها على النحو الآتي بيانه:

أولاً: حالة طلب رخصة إتمام الإنجاز

أ فيما يخص البناءة الغير متممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة :لابد من

- الوثائق المرفقة برخصة البناء المسلمة .
 - إعداد بيان وصفي من قبل مهندس معماري معتمد للأشغال المزمع إنجازها
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبناءة¹.
- تحديد أجل البناءة الذي يتم تقييمه من قبل المهندس المعماري المعتمد ، وهو ما توضحه المادة 29 من القانون 15/08 ؛ على أن أجل إتمام البناءة ذات الاستعمال السكني هو 24 شهر ، و البناءات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي هو 12 شهرا و البناءات ذات الاستعمال المزدوج السكني و التجاري أو الخدماتي هو 24 شهرا، وكذا البناءات المتعلقة بالتجهيز العمومي 24 أيضا².

ب فيما يخص البناءة غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة

- الوثائق البيانية المرفقة برخصة البناء المسلمة .
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة .
- إعداد كل من المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدان لوثائق مكتوبة وبيانية، فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية .

ويتم تقييم أجل إتمام البناءة من طرف مهندس معماري معتمد كما هو موضح في نص المادة 29 من القانون 15/08 السالفة الذكر.

¹ أنظر المادة 04 /01من المرسوم التنفيذي رقم 154/09.

² أنظر المادة 29 من القانون 15/08.

الفصل الأول : تحقيق مطابقة البناءات في التشريع الجزائري

ثانيا: طلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة

- الوثائق البيانية المرفقة لرخصة البناء المسلمة .
- مخطط الكتلة كما اكتملت سلم 1/500.
- المخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية .
- إعداد مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع اخذ الخصوصيات الفيزيائية، و الميكانيكية للأرض بعين الاعتبار¹.

ثالثا: حالة طلب رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة وغير حائزة لرخصة البناء

وتتضمن هذه الحالة الوثائق الآتي بيانها:

- إعداد وثائق مكتوبة و بيانية وكذا المخططات الهندسية و المدنية للبناية مثلما تم إكمالها من طرف مهندس معماري و كذا مهندس مدني معتمدان.
- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية².

رابعا: طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة البناء

تتضمن الوثائق الآتية :

- إعداد وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية من خلال تبين الأجزاء المتبقية في عملية الإنجاز من قبل المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية³.

ويتم تقييم آجال إتمام البناية من قبل مهني معماري معتمد طبقا لنص المادة 29 من

القانون 15/08.

¹ أنظر المادة 03/04 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09.

² أنظر المادة 03/04 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09.

³ أنظر المادة 04/04 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09.

الفرع الثالث: دراسة طلب تحقيق المطابقة

تتم دراسة الملف المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات مروراً بأربع مراحل تسهر عليها أربع لجان تختلف من حيث التشكيلة و الدور الخاص بها.

أولاً مصالح التعمير على مستوى البلدية

يتولى أعوان البلدية القائمين على مستوى مصالح التعمير في هذه المرحلة، بمعالجة طلب تحقيق التسوية وزيارة البناءة خلال ثمانية أيام ، وتحرير محضر عدم المطابقة بناءاً على المعلومات التي تقدم بها المصريح¹، على أن يتضمن هذا المحضر وبصفة دقيقة حالة البناءة ، ومكان وجودها مع إضافة كل المعلومات المتعلقة بتطابق أو مخالفة البناء لقواعد التعمير² ومقاييس البناء في القطعة المشيدة عليها.

ومن أجل مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة، يتم مباشرة موافاة رئيس المجلس الشعبي البلدي بالأعمال المسندة إليهم³، ليعد هذا الأخير ملفاً يتكون من أربع نسخ عن تصريح المطابقة مشمولاً برأي المعلن لمصالح التعمير على مستوى البلدية، في كل من ملف التسوية ومحضر المعاينة ، و إرساله إلى مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء على مستوى الولاية ، خلال أجل 15 يوم من تلقي التصريح من أجل دراسته⁴.

ثانياً مصالح التعمير على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء

يرسل التصريح المرفق بالملف والمنصوص عليه بالمادة 25 من القانون 15/08، مع الرأي المعلن لمصالح التعمير و البناء للبلدية خلال 15 يوم الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، هذه الأخيرة تقوم بجمع الموافقات، و الآراء من الإدارات، و المصالح والهيئات المؤهلة والمشكلة من مصالح المكلفة بالأماكن الوطنية مصالح الحماية المدنية فيما يخص

¹ أنظر المادة 27 من القانون 15/08.

² Nora Chebli , nawal Benmicia, La mise en conformite des constructions , et leur dchevement , la loi 08/15, une loi ou une loi inapplicable, revue urbanisme, Tiaret, septembre, 2017 , p 381.

³ أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09.

⁴ انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09.

البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري ، وعلى العموم كل البناءات التي تستقبل الجمهور، وكذا البناءات المخصصة للسكن، و التي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها على وجه الخصوص ما تعلق بمحاربة الحرائق¹، ومصالح الفلاحة².

وعلى المصالح التي تمت استشارتها أن ترسل في جميع الحالات موافقتها ورأيها في أجل خمسة عشر (15) يوم ابتداء من تاريخ إخطارها، وفي حال عدم ردها في ذات الأجل يعتبر سكوتها موافقة على الطلب³.

تتم إجابة المصالح المستشارة بموجب ملف يلحق بطلب الرأي، إضافة إلى أنه يجب أن يتم تدوين كل ملف في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير والبناء و الهندسة المعمارية ، ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة في أجل شهر واحد ، ابتداء من تاريخ إخطارها⁴.

ثالثا لجنة الدائرة

تعتبر لجنة الدائرة الجهة المخولة لصلاحيه البت في طلبات تحقيق المطابقة في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها من قبل مصالح التعمير على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ، إذ تتولى لجنة الدائرة البت في مدى قابلية الطلب المصرح به لتحقيق المطابقة من خلال إسقاطه على الملف المقدم⁵.

وتتم العملية بحضور ثلثي أعضائها على الأقل المشكلين من رئيس الدائرة رئيسا وعند الاقتضاء يخلفه الوالي المنتدب، رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء، مفتش الأملاك الوطنية ، المحافظ العقاري المختص إقليميا، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة للولاية ، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية،

¹ أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09.

² أنظر المادة 49 من القانون 29/90.

³ أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09.

⁴ أنظر المادة 13 ف 02 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09.

⁵ أنظر المادة 32 من القانون 15/08.

الفصل الأول : تحقيق مطابقة البناءات في التشريع الجزائري

ممثل الحماية المدنية ، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية، ممثل مؤسسة سونلغاز، ويمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد¹.

ويتم تحديد هؤلاء الأعضاء بموجب قائمة اسمية بقرار من الوالي² ، تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وللجنة الدائرة أمانة تقنية تكلف باستلام إيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات، إضافة إلى تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات بحسب تاريخ وصولها، إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء اللجنة مرفقة بجدول الأعمال ، وتقوم كذلك لجنة الأمانة في إطار صلاحياتها بتحرير إمكان محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى، وتبليغ القرارات و التحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، وكذا إعداد التقارير الفصلية عن النشاط³.

تجتمع لجنة الدائرة مرة في الشهر بمقر الدائرة في الحالة العادية، ويمكن أن تتعقد في الحالات غير العادية إذا دعت الحاجة لذلك. بتبليغ الأعضاء باستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال من قبل رئيس لجنة الدائرة قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات⁴ .

بإمكان لجنة الدائرة أن تطلب أي ملف إضافي أو أي خبرة تراها ضرورية لتخلص في الأخير إلى إصدار قرار بالموافقة، أو إصدار قرار الموافقة مع تعليقه بشروط أو إصدار قرار بالرفض مع التعليق⁵ و ذلك في أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك⁶.

هذا الأخير الذي يقوم بتسليم عقود التعمير وفي حال ما قامت لجنة الدائرة بالبت في قرار طلب تحقيق المطابقة بالموافقة، أو في حال ما تم تقييدها بشروط، مع تبليغ الأمر للمعني في أجل أسبوع من

¹ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

² أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

³ أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

⁴ أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

⁵ أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

⁶ أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

الفصل الأول : تحقيق مطابقة البناءات في التشريع الجزائري

استلامه لقرار اللجنة¹ ، أو في حالة الرفض بإعلام المعني في أجل 15 يوم من تاريخ إصدار قرار اللجنة

رابعا لجنة الطعن الولائية:

في حالة رفض طلب المعني من قبل لجنة الدائرة، يمكنه اللجوء إلى لجنة الطعن على مستوى الولاية للطعن في قرار الرفض، (وتتشكل من الوالي رئيسا، رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضوين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما، مدير التعمير و البناء، مدير الأملاك الوطنية، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير الأشغال العمومية، مدير الموارد المائية، مدير الطاقة و المناجم، مدير البيئة، مدير السياحة مدير الثقافة، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، إضافة إلى انه يمكن للجنة الطعن أن تستعين بأي شخص أو هيئة تساعد في أشغالها)².

سير أعمالها:

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك، و لا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي أعضائها (3/2) على الأقل طبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وهو ما تؤكد المادة 16 من ذات المرسوم ، على أنه (تتخذ لجنة الطعن بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح)³.

كما خول القانون لجنة الطعن الولائية بالقيام بالتحقيق في كل ما تراه مفيد لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤيد أو يعدل من قرار لجنة الدائرة طبقا لنص المادة 49 من القانون 15/08⁴ ، وكذا نص المادة 19 من المرسوم 155/09 ، لترسل لجهة الطعن عند نهاية أشغال دراسة الطعون ، المعلومات و الوثائق المقدمة ، و القرارات المتخذة بشأنها لجنة الدائرة في أجل ثلاثين يوما (30) ابتداء من تاريخ

¹ أنظر المادة 28 من القانون 15/08.

² أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

³ أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

⁴ أنظر المادة 49 من القانون 15/08.

الفصل الأول : تحقيق مطابقة البناءات في التشريع الجزائري

استلامها الطعن الذي يصدر بشأنه قرار نهائي في موضوع طلب تحقيق البناءة ، مع تبليغه للمعني
مقابل وصل قرار نهائي في موضوع طلب تحقيق المطابقة ، مع تبليغه للمعني مقابل وصل استلام¹.

يتم تسجيل مداوالات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضاؤها ، وتدون في سجل يرقمه ويؤشر
عليه رئيس المحكمة طبقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 155/09².

¹ أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

² أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

خلاصة الفصل الأول:

وكخلاصة لما تناولناه بالدراسة في الفصل الأول ، فإن عملية تحقيق مطابقة البناءات بحسب القانون 15/08، تشمل البناءات المنجزة، أو التي في طور الإنجاز، قبل تاريخ إصدار هذا القانون، أي قبل 20/07/2008، وتمنح بخصوصها عقود تعمير استحدثتها ذات القانون تماشيا مع كل حالة، أما فيما يخص البناءات المنجزة بعد هذا التاريخ ؛ فهي غير معنية بالمطابقة وتخضع لأحكام القانون 29/90، وتجدر الإشارة إلى أن القانون محل الدراسة استثنى بعض البناءات من تحقيق المطابقة نظرا لخصوصيتها، وهو ما يؤكد نص المادة 16 منه ، كما ألزم القانون المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات المصرح بأن يتبع الإجراءات المنصوص عليها بموجب أحكامه ، وكذا أحكام المراسيم التنظيمية اللاحقة به.

و بإصدار القانون 15/08 ، سعت الدولة إلى تفادي اللجوء إلى آلية الهدم تماشيا مع الظروف الاجتماعية ، الاقتصادية، السياسية، و الأمنية بالدرجة الأولى ، و تجسد العمل بقواعده على فترات لم تكن متناسقة وغير موحدة من بلدية إلى أخرى ، وقد اهتمت الوزارة المكلفة بالسكن والعمران و المدينة بهذا الموضوع في الآونة الأخيرة ، إذ شرعت الوكالات العقارية و مديريات أملاك الدولة بالولايات في تسوية وضعية الأراضي و العقارات التي سلمت في وقت مضى في إطار عقود عرفية أو قرارات صادرة سنوات الثمانينات و التسعينات ، بغرض تسوية جميع البناءات في إطار القانون 15/08. ووجهت وزارة الداخلية تعليمات للولاية قصد تسوية مليون بناية ، وتم رفض 110 ألف ملف تسوية بسبب المستثمرات الفلاحية ، و أحصت وزارة السكن حوالي مليون بناية غير مكتملة ، حيث تم إيداع 705.231 ملفا 37% منها استقبلت سنة 2016 في البلديات من طرف الأفراد و الهيئات وتم تحويل 563.851 ملف إل لجان الدوائر و مديريات التعمير و الهندسة المعمارية و البناء من بين 705.231 ملف مودع.

و أفرزت النتائج المؤقتة لدراسة ملفات القبول 238.919 ملف أي 56% من الملفات المعالجة مقابل رفض 75.904 ملف أي 18% من مجموع الملفات، وتم إرجاء 110.255 في انتظار إزالة التحفظات التقنية أو تسوية وضعية الوعاء العقاري من طرف أملاك الدولة و أظهر الإحصاء الأولي وجود 109.041 بناية معنية.

الفصل الثاني

آثار تحقيق مطابقة البناءات في ظل

التشريع الجزائري

تتولد آثار نتيجة طلب تحقيق مطابقة البناءة عند بت لجنة الدائرة في طلب المصريح لتسوية وضعية بنايته، وكذا آثار تتعلق بالجرائم المرتكبة قبل نشر القانون 15/08 التي لم تحرك أو حركت بشأنها الدعوى العمومية خلال فترة الخمس سنوات آجال للتسوية.

ولمعرفة هذه الآثار قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول بت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة ، وأدرجنا ضمنه ثلاث مطالب تناولنا في المطلب الأول حالة قبول لجنة الدائرة، و تناولنا في المطلب الثاني حالة تحفظ لجنة الدائرة، وأخيرا حالة رفض لجنة الدائرة، وتناولنا في المبحث الثاني الآثار المتعلقة بالجرائم المنصوص عليها في القانون 15/08، وقسمناه هو الأخير إلى مطلبين تناولنا في المطلب الأول الأعوان المكلفون بمعاينة مخالفات التسوية، وتناولنا في المطلب الثاني مخالفات التسوية والعقوبات المفروضة عليها في القانون 15/08.

المبحث الأول: بت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة

بعد دراسة الملف المتعلق بطلب تحقيق المطابقة، و التأكد من الوثائق المكتوبة و البيانية، تجتمع لجنة الدائرة كما سبق و أن ذكرنا للبت في طلب التصريح، إما بالرفض أو التحفظ بشروط أو القبول، وهو ما سنتناوله في المطلب الأول.

المطلب الأول: حالة قبول طلب تحقيق المطابقة

عند قبول لجنة الدائرة لطلب تحقيق مطابقة البناءة غير الشرعية يتم إرسال مقرر البت إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، من أجل تسليم المصرح سند المطابقة أو إخطار السلطة المختصة بتسليم السند إذا كان من اختصاصها ، ويترتب عليها إلزام المستفيد بالقيام بالأعمال اللازمة لإتمام إنجاز البناءة ومطابقة الأشغال.

ويتم التسليم بحسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية ، أو رخصة إتمام الإنجاز ، على سبيل التسوية أو شهادة المطابقة .

الفرع الأول: حالة القبول بالنسبة للبناءات المتممة

وتتعلق هذه الحالة بالبناءة المنتهية الأشغال أو قيد الإنجاز، و هو ما نصت عليه المادة 20 و 21 من القانون 15/08 عندما يكون المعني مالك للوعاء العقاري أو صاحب مشروع مالك الوعاء العقاري الذي شيدت عليه البناءة عقد الملكية ، أو شهادة الحيازة أو أي بموجب عقد رسمي آخر ، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه ترسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إعداد سندات التسوية طبقا لنص المادة 02 من القانون 15/08¹.

¹ أنظر المادة 02 من القانون 15/08.

الفصل الثاني : آثار تحقيق مطابقة البناءات في ظل التشريع الجزائري

أولا : شهادة المطابقة على سبيل التسوية

بالرجوع إلى نص المادة 20 من القانون 15/08 (يمكن أن يستفيد صاحب البناء المتممة و المتحصل على رخصة البناء ، ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة)¹.

من خلال نص المادة 20 يتضح لنا أن المستفيد في هذه الحالة الشخص الذي قام بأعمال البناء بناء على رخصة دون أن يحترم الأعمال و المقاييس المتعلقة بالتصاميم المرخصة ، وعليه يتعذر منح شهادة المطابقة بناء على ما هو معمول به في المرسوم 19/15 المتعلق بعقود التعمير.

ويترتب منح المستفيد شهادة المطابقة في هذه الحالة فضلا عن تسوية وضعية البناء المخالفة لرخصة البناء، نفس آثار تسليم شهادة المطابقة في الحالة العادية.

ثانيا رخصة البناء على سبيل التسوية

يتم تسليم رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية تامة الإنجاز دون أن يكون لها رخصة بناء على ما نصت عليه المادة 21 من القانون 15/08 (يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة بهذا القانون صاحب البناء و الذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء)². أو في حال ما جاءت الأشغال بها مخالفة لرخصة البناء .

الفرع الثاني بالنسبة للبناءات غير المتممة

تتعلق هذه الحالة بالبناءات غير المتممة الإنجاز، والتي لا تزال في صورة ورشة مفتوحة الأمر الذي يتطلب معها استصدار رخصة لتكملة الأشغال، وهو ما نصت عليه المادة 15 من القانون 15/08 وتتجسد في حالتين:

¹ انظر المادة 20 من القانون 15/08.

² انظر المادة 21 من القانون 15/08.

أولاً: بناية غير متممة ولها رخصة بناء سابقة

تظهر المخالفة في هذه الحالة في سقوط الآجال القانونية المنصوص عليها في رخصة إتمام إنجاز البناية، وتجدر الإشارة إلى أن رخصة إتمام إنجاز البناية لها نفس المواصفات المترتبة على رخصة البناء فيما يتعلق بالالتزام ومدة ومضمون الأشغال.

ثانياً: بناية غير متممة وليس لها رخصة بناء

تتجسد هذه الحالة في بناية غير متممة وليس لها رخصة بناء أو جاءت الأشغال بها غير مطابقة لرخصة بناء و تتشابه مع الحالة الأولى في عدم إتمام الأشغال، ولكنها لا تتطابق ورخصة البناء ، أو أنه تم الشروع في إنجاز الأشغال ودون الحصول على رخصة البناء ، و بالتبعية فإن الرخصة المستوجبة هي رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية¹.

المطلب الثاني: تحفظ لجنة الدائرة على طلب التسوية

تنص المادة 04 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن و العمران بتاريخ 2009/07/23 المتعلق بسير اجتماعات لجنة الدائرة (في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة أو إتمام الإنجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً الذي يبلغ بدوره المصرح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية)².

كما نصت على هذه الحالة المادة 44 من القانون 15/08 بمصطلح الموافقة المقيدة بشروط³ إضافة إلى أن المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المتعلق بتشكيلي لجنة الدائرة والطعن و موقف وسط بين قبول الطلب و التسوية ورفضه، ويترتب عن تحفظ إحدى المصالح التي طلبت لجنة الدائرة استشارتها وتداولت ضمنها حول التسوية⁴. في هذه الحالة يتعين على لجنة الدائرة التصرف ضمن أحد الإجراءات التالية:

¹ انظر المادة 15 من القانون 15/08.

² أنظر المادة 04 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن و العمران، المتعلق بسير اجتماعات لجنة الدائرة مؤرخ بتاريخ 2009/07/13.

³ أنظر المادة 44 من القانون 15/08.

⁴ أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

الفرع الأول: طلب إضافي من المصريح

إذ تتولى لجنة الدائرة تبليغ المصريح بإرسال القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف لجنة الدائرة برفع التحفظ من خلال تقديم وثائق وبيانات إضافية بموجب ملف إضافي تبعا لما طلبته المصلحة المتحفظة.

الفرع الثاني: تقديم موافقة مبدئية على التسوية مقيدة بشروط

يتولى في هذه الحالة رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع المقبل من توصله بموقف لجنة الدائرة ، بتبليغ المصريح بالشروط المسبقة مع تنفيذها خلال أجل محدد من أجل تسليم سند المطابقة.

الفرع الثالث: رفض طلب المصريح لتحقيق المطابقة

تتمثل هذه الحالة في رفض طلب المصريح بموجب قرار معلل وهي الحالة التي سنتطرق إليها في المطلب الموالي.

المطلب الثالث: رفض لجنة الدائرة طلب التسوية

ألزم المشرع لجنة الدائرة في حالة رفض طلب التسوية ، إرسال قرارها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهر، من تاريخ البت ليبلغه بدوره للمصريح خلال 15 يوم التالية ، ويترتب على تبليغ قرار الرفض ؛ اللجوء إلى المحكمة الإدارية عن طريق الطعن بدعوى الإلغاء ، إضافة إلى آثار أخرى تتعلق بمصير البناء الذي رفض تسويته¹.

الفرع الأول: رفع دعوى الإلغاء

أجازت المادة 52 من القانون 15/08 للمعني الذي قوبل طلبه بالرفض أن يستعمل حقه في اللجوء إلى القضاء الإداري، بموجب دعوى الإلغاء وهي (الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية

¹ عبد الكريم عبد اللاوي ، شهادة المطابقة، التسوية الشاملة للبناءات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها،

الفصل الثاني : آثار تحقيق مطابقة البناءات في ظل التشريع الجزائري

التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية أمام جهة القضاء الإداري المختصة طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري غير مشروع¹.

ويشترط القانون لقبول هذه الدعوى مجموعة من الشروط الشكلية و الموضوعية:

أولا :الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء

هناك شروط شكلية عامة يجب توافرها في جميع الدعاوى وهو ما نصت عليه المادة 815 و816 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08 المؤرخ في 20 فيفري 2009²، التي تحيل على المادة 08 و المادة 13 من ذات القانون . إضافة إلى شروط خاصة تتعلق بدعوى الإلغاء في حد ذاتها ، وتبعا لهذا سنتناول أول شرط وهو وجود قرار إداري.

أ شرط وجود قرار إداري:

وهو من أهم شروط قبول دعوى الإلغاء ،باعتبارها دعوى موضوعية ،تخاصم القرار الإداري وهو عمل قانوني انفرادي صادر عن هيئة إدارية مختصة، تتمثل في الدولة ،أو الولاية ،أو البلدية ،أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية ، يرتب آثار قانونية سواء بإنشاء مراكز قانونية جديدة ،أو تعديل مراكز قانونية كانت موجودة ،أو إلغاء مراكز قانونية كانت موجودة أو قائمة.

وبإسقاط هذا الشرط على موضوع دراستنا و المتعلق بتسوية البناءات غير الشرعية، فإن المادة 32 من القانون 15/08 في فحواها نصت على القرار الإداري محل دعوى الإلغاء طبقا لنص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الذي يتمثل في القرار الصادر عن لجنة الدائرة التي يرأسها رئيس الدائرة بصفته مساعد للوالي وتحت سلطته الرئاسية ، والذي يتعلق برفض تحقيق مطابقة البناءة .

¹ عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، الطبعة الخامسة، 2008، ص 155.

² أنظر المادة 815 و 816 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر ع 21.

الفصل الثاني : آثار تحقيق مطابقة البناءات في ظل التشريع الجزائري

ب شرط التظلم الإداري المسبق

على ضوء القانون 09/08 يعد شرط جوازي اختياري في الكتاب الرابع من المادة 800 إل المادة 989 الذي يتكلم عن الأحكام المشتركة بين المحاكم الإدارية و مجلس الدولة، إذ نصت المادة 830 على أن التظلم جوازي في القواعد العامة.

أما فيما يتعلق بموضوع دراستنا فنجد أن المادة 46 من القانون 15/08 في بداية الأمر على أن التظلم أمام لجنة الطعن الولائية بخصوص قرار لجنة الدائرة اختياري¹، إلا أنه وسرعان ما تراجع عند تقييد ممارسة دعوى الإلغاء بفصل لجنة الطعن الولائية في التظلم المرفوع أمامها خلال 30 يوم بموجب نص المادة 52 التي تنص على : (تختص المحاكم الإدارية المحلية إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلا الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن).

إذن اشترط القانون على المصرح أن يقدم تظلمه في شكل مكتوب مرفق بتبرير الرفض من قبل لجنة الدائرة ، وحدد له أجل 30 يوم من تاريخ تبليغه من قبل رئيس المجلس الشعبي ، أمام لجنة الطعن الولائية التي تبت فيه خلال 30 يوم من تاريخ تسليمها القرار الذي يؤيد أو يعدل أو يلغي قرار لجنة الدائرة وتقوم في نهاية أعمالها بإرسال قرار الفصل إلى المصرح ، و تبليغه إلى لجنة الدائرة لتقوم بعملية الفصل النهائي على ضوء نتائج الطعن.

ج شرط الميعاد الطعن القضائي:

تعتبر المواعيد في المادة الإدارية من النظام العام، حيث أنه وطبق لنص المادة 829 من القانون 09/08 فإن التظلم يرفع في ميعاد قانوني معين وهو أربعة أشهر من تاريخ التبليغ أو النشر، و بالرجوع إلى نص المادة 830 من ق إ م إ نجدها أنها تركت الحرية للمعني من استعمال شرط التظلم من عدمه فإذا استجابت الإدارة للتظلم ينتهي النزاع وديا ، و إذا انقضت مدة أربعة أشهر ، تنقضي الآجال ، و يتحصن القرار ويصبح مشروع ، فترفض الدعوى شكلا لأن المواعيد من النظام العام².

ويتجسد شرط الميعاد في موضوعنا من خلال نص المادة 52 من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، فإن ميعاد رفع دعوى إلغاء قرار رفض تحقيق المطابقة أمام

¹ أنظر المادة 46 من القانون 15/08.

² أنظر المادة 829 و 830 من قانون 09/08.

الفصل الثاني : آثار تحقيق مطابقة البناءات في ظل التشريع الجزائري

المحكمة الإدارية ثلاثين يوم (30) يبدأ سريانه من تاريخ تبليغ قرار لجنة الطعن الولائية رفض التظلم المسبق .

وبالرغم من أننا سبق وان قلنا أن المواعيد من النظام العام إلا أنه وفي هذه الحالة فإن الآجال تبقى مفتوحة عند ممارسة إلغاء قرار لجنة الدائرة وهذا ما تثبته المادة 19 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 155/09 السالف الذكر (ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام). والتبليغ في القواعد العامة يتم بصفة رسمية ويكون شخصي ومنه تنطلق آجال الطعن وفي هذه الحالة لا يعتد بوصل استلام كتبليغ صحيح.

د شرط التمثيل القضائي بمحامي

بصدور القانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية وعلى خلاف ما كان معمول به أمام المحاكم الإدارية إجبارية التمثيل بمحامي معتمد لدى المحاكم و المجلس أمام المحكمة الإدارية ، ووجوب التمثيل بمحامي معتمد لدى المحكمة العليا و مجلس الدولة إذا كانت الدعوى أمام مجلس الدولة طبقا لنص المادة 826 إم : (تمثيل الخصوم بمحام وجوبا أمام المحكمة الإدارية ، تحت طائلة عدم قبول العريضة . في حين أعفيت الدولة ، و أشخاص القانون العام من التمثيل بواسطة محامي)¹، وعليه فإنه يتوجب على الطاعن في قرار لجنة الدائرة أن يؤسس محامي معتمد لدى المحاكم و المجالس و إلا رفض طعنه شكلا.

ثانيا الشروط الموضوعية لدعوى الإلغاء

وهي الأوجه و الوسائل التي يعمد القاضي إلى البحث عنها لمعرفة مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية فيرفض الطعن أو الدعوى موضوعا لعدم التأسيس، إذا كان القرار المطعون فيه أمامه يستند إلى أركان صحيحة وقانونية، وفي الحالة العكسية يقوم بإلغاء القرار محل الطعن إذا كان ركن أو أكثر من أركانه معيبا سواء كان الطعن على مستوى المحكمة الإدارية ، أم مجلس الدولة²، وتتمثل هذه العيوب في : عيب السبب (ركن السبب) ، وعدم الاختصاص (عيب الاختصاص) ،

¹ أنظر المادة 26 من القانون 09/08.

² أ د محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، درا العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، سنة النشر 2009، طبعة ص 175.

الفصل الثاني : آثار تحقيق مطابقة البناءات في ظل التشريع الجزائري

مخالفة القانون (عيب المحل) ، عيب الشكل و الإجراءات ، والانحراف بالسلطة أو التعسف في استعمالها (عيب الغاية) ، مما يؤدي إلى عدم مشروعية القرار الإداري.

عيب السبب يتجلى عمل القاضي الإداري في هذه الحالة عند مستويين اثنين وهما رقابة مادية الوقائع وتكييفها القانوني¹. و يظهر هذا العيب في دراستنا من خلال وقوع خطأ في تقدير الوقائع عند صدور القرار الإداري الذي تضمن رفض تسليم سند تحقيق المطابقة ، أو في حالة اعتقاد لجنة الدائرة أن البناءة مثلا لا تقبل المطابقة بسبب موقعها طبقا لنص المادة 16 من القانون 15/08.

عيب عدم الاختصاص يعرف على أنه: (عدم القدرة على مباشرة عمل معين جعله القانون من سلطة هيئة أو فرد آخر)². أي خرق ومخالفة قواعد الاختصاص في المجال الإداري، و بإسقاط هذا العنصر على القانون 15/08 نجد إن الجهة المخول لها إصدار القرار محل الطعن هي لجنة الدائرة و لجنة الطعن في حال التظلم ، ولا يجوز بأي حال من الأحوال لأي جهة إدارية أخرى كالببلدية أو مديرية التعمير و البناء و الهندسة المعمارية ، أو أي هيئة إدارية أخرى تمت استشارتها أن تتخذ قرار بخصوص عدم قابلية البناء لتحقيق المطابقة.

عيب مخالفة القانون هو العيب الذي يصيب ركن المحل أو الموضوع في القرار الإداري، فهو وجه الإلغاء المتعلق بالمشروعية الداخلية للقرار الإداري ، فنكون أمام هذا العيب في حال ما خالفت لجنة الدائرة بقرارها التشريعات المعمول بها ، فيقع في حال التفسير الخاطئ للقانون ، والخطأ في تطبيقه أو مخالفة القانون مباشرة ، وقد حدد القانون 15/08 أسباب رفض تحقيق المطابقة

- عدم حيازة المصرح على السند الذي يثبت وضعية الوعاء العقاري
- إذا تعذر تحقيق مطابقة البناء المشيد على الأراضي غير القابلة للتعمير.
- إذا تعذر تسوية وضعية البناءة المشيدة خرقا لقواعد ومقاييس البناء .

¹ أ د محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 178.

² أ د محمد الصغير بعلي، نفس المرجع، ص 180.

عيب الشكل و الإجراءات

يقصد بالإجراءات التراتيب التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذ القرار الإداري النهائي في شكل تراه مناسب ففي موضوعنا هذا يتجسد عيب الشكل و الإجراءات في حال عدم استيفاء الملف لشكلية من الشكليات أو إجراء من الإجراءات الجوهرية كما هو الحال بالنسبة صحة مداوالات لجنة الدائرة وكذا عدم تسببها لقرار الرفض طبقا لنص المادة 45 من القانون 15/08¹.

عيب إساءة استعمال السلطة

يعتبر من العيوب التي يعاقب عليها القانون طبقا لنص المادة 24 من التعديل الدستوري 2016 التي جاء في فحواها " يعاقب القانون على التعسف في استعمال السلطة"². كانحراف الهيئات الإدارية المخولة قانونا بالبت في طلب تحقيق المطابقة عن الهدف المنشود منها .

الفرع الثاني: آثار تعلق البناءة التي رفض تحقيق مطابقتها

بالرجوع إلى نص كل من المادة 17، و المادة 37، والمادة 39 نجد أن النتيجة الحتمية للبناءات غير القابلة للتسوية بما فيها البناءات التي كانت محل رفض للتسوية من قبل لجنة الدائرة، هي آلية الهدم.

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي توقيع قرار هدم البناءات غير الشرعية بدون رخصة بناء وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 04 وذلك بعد معاينتها طبقا للمرسوم التنفيذي 55/06 المعدل و المتمم. و استنادا إلى أحكام القانون 15/08 أن إجراء تنفيذ الهدم يختلف من حالة إلى أخرى وهو ما سيتم توضيحه:

فيما يخص البناءات المشيدة على الأراضي غير القابلة للتعمير أو البناءات المشيدة بشكل خطير على قواعد الأمن و حماية البيئة وتشويه المنظر الجمالي كما بينتها المادة 16 من القانون 15/08

¹ أنظر المادة 45 من القانون 15/08.

² أنظر المادة 24 من التعديل الدستوري 2016.

الفصل الثاني : آثار تحقيق مطابقة البناءات في ظل التشريع الجزائري

ففي هذه الحالة نصت المادة 17 من ذات القانون على ضرورة هدمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد معاينتها من قبل الأعوان المؤهلين¹.

فيما يخص البناءات المشيدة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة غير القابلة لتسوية وعاءها العقاري، في هذه الحالة يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي هدم البناء مباشرة طبقا لنص المادة 38 من القانون 15/08.

أما فيما يخص البناءات المشيدة على أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة، في هذه الحالة يتم توجيه إعدار لصاحب البناء من قبل لجنة الدائرة ، ليعيد الأمكنة إلى حالتها ضمن أجل تحدده هذه الأخيرة ، وفي حال عدم امتثاله تخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذ الهدم بناء على ما ورد في نص المادة 76 مكرر 04 من القانون 29/90.

و أخيرا فيما يخص البناءات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها : يتعين في هذه الحالة هدمها طبقا لنص المادة 76 مكرر 04 ، وتجدر الإشارة إلى أنه وطبقا لنص المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الفقرة الأولى فإنه ومن آثار رفع دعوى الإلغاء أنها غير موقفة لتنفيذ القرارات الإدارية ، ولا يجوز وقف تنفيذه إلا من خلال رفع دعوى مستقلة تتعلق بوقف التنفيذ أمام الجهة القضائية المرفوع أمامها النزاع بخصوص إلغاء قرار لجنة الدائرة².

المبحث الثاني: مخالفات التسوية

وضع المشرع عقوبات للجرائم المتعلقة بخرق أحكام القانون 15/08، من أجل مواجهة الانتهاكات التي تهدد النظام العام العمراني، ساعيا بذلك إلى القضاء على كل أشكال البناء الفوضوي ، حيث حصر البناءات القابلة للتسوية ، وكذا البناءات غير القابلة للتسوية و التي تم إنجازها في أراضي مصنفة على أنها غير قابلة للتعمير.

¹ انظر المادة 17 من القانون 15/08.

² أنظر المادة 833 من القانون 09/08.

الفصل الثاني : آثار تحقيق مطابقة البناءات في ظل التشريع الجزائري

(والجريمة في تعريفها العام هي كل عمل أو امتناع يعاقب عليه القانون بعقوبة جزائية)¹، وباعتبار أن الدعوى العمومية هي الوسيلة القانوني لاستقاء حق الدولة فإن إجراءاتها الأولية تبدأ بمرحلة البحث و التحري و جمع الاستدلالات للكشف عن الجرائم و البحث عن مرتكبيها² ، وفي موضوعنا هذا أسندت متابعة هذه الجرائم و المتعلقة بالقانون طي الدراسة إلى فرق المتابعة والتحري المنشأة لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ، وهو نصت عليه المادة 62 من القانون 15/08.

المطلب الأول: الأعوان المكلفون بمعاينة مخالفات التسوية

تعد الرقابة العمرانية من أصعب وأعقد المشكلات العمرانية ورغم ذلك تبقى ضرورية لضمان إلزامية القانون وتوقيع الجزاء على المخالفين، ونظرا لسوء الوضع العمراني ، وانتشار البناءات الفوضوية تدخل المشرع الجزائري لإيجاد حلول بديلة لقرار الهدم وسعت السلطات المعنية للحفاظ على شرعية ومصداقية إجراءات معالجة البناءات المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير بشتى أشكالها ، وتأمينها على أرض الواقع بتكوين فرق المتابعة و التحقيق طبقا لنص المادة 62 من القانون 15/08³.

الفرع الأول :تعريف فرق المتابعة و التحقيق

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في جمادى الأولى عام 1430 و الموافق ل 02 مايو سنة 2009. الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها (هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء في الولاية و للمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية)⁴.

¹ د أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبع العاشرة 2011، ص 27.

² محمد حزيط ، مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، على ضوء تعديل بموجب القانون رقم 22/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، دار هومة الجزائر، الطبعة السادسة، 2012، ص 47.

³ أنظر المادة 62 من القانون 15/08.

⁴ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09.

أولا تشكيلتها:

تتشكل فرق المتابعة والتحقيق من ثلاث إلى أربع أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات يرأس كل فرقة مسؤول يكلف ببرمجة تنسيق الخرجات الميدانية هذا حسب المادة 03 من المرسوم 156/09¹ تكون لديه خبرة سنة على الأقل، على أن يتم تلقين هذه الفرق بتحضير وتكوين أولي على مستوى مديرية البناء و التعمير².

ثانيا تعيين فرق المتابعة والتحقيق :

يتم تعيين أعوان فرق المتابعة والتحقيق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك المذكورة في نص المادة 07 من المرسوم 156/09:

مفتشي التعمير، المهندسين المعماريين ، المهندسين المدنيين ، مهندسي التطبيق في البناء التقنيين السامون في البناء ، المتصرفين الإداريين، بناءا على قوائم خاصة بهم يتم تحضيرها مسبقا من طرف مدير التعمير والبناء وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل إعداد قرارات التعيين، وقرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير و البناء على مستوى الولاية.

ليتم في الأخير تعيينهم تدريجيا بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي على مستوى البلدية ،بحسب أهمية التجمعات الحضرية .

الفرع الثاني: إجراءات متابعة مخالفات التسوية

يتم منح أعوان الفرق أثناء تأديتهم لمهامهم تكليف مهني يسلمه الوزير المكلف بالتعمير والبناء فيما يخص الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء، و الوالي فيما يخص الموظفين التابعين لمصالح البلدية.

² أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09.

³ التعليمية رقم 09/1000 ، ص 05.

الفصل الثاني : آثار تحقيق مطابقة البناءات في ظل التشريع الجزائري

وعلى الأعوان المكلفين بالمتابعة و التحقيق استظهار هذا التكليف أثناء خرجاتهم الميدانية وممارسة نشاطهم. يتم سحب هذا التكليف في حال ما تم التوقف المؤقت، أو الدائم عن الوظيفة ويتم استرجاعه عند استئناف العمل¹.

يتم تزويد أعوان الفرق أثناء تأديتهم لمهامهم من الجهات الوصية التابعين لها بوسائل النقل المناسبة، و الوسائل التقنية الخاصة. التي تمكنهم وتسمح لهم بالتحري عن البناءات موضوع تحقيق المطابقة بناءا على ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي 156/09²، و التعلية رقم 1000 والتي أقرت على وجوب تزويد فرق المتابعة بالسيارات، آلات تصوير وأدوات القياس المناسبة³.

و يجب على فرق المتابعة و التحقيق مطالبة المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع بكل الوثائق الإدارية و التقنية الخاصة بالبنائة التي تفيد التحقيق و بالتبعية إرفاق التصريح كما أعده المصرح وهو ما تؤكد المادة 09 من المرسوم التنفيذي 156/09⁴.

تتم عمليات المراقبة المكلف بها الأعوان نهارا فقط و أثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما، ويمكن أن يعلن عنها أو تنفذ بشكل فجائي⁵. يتم مسك سجلات المتابعة و التحقيق كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، و مدير التعمير البناء المختصان إقليميا.

بالرجوع إلى نص المادة 68 من القانون 15/08 و نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 156/09 تكلف فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات إنجاز البناءات بما يأتي:

- البحث عن مخالفات القانون 15/08 ومعاينتها .
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة و التحقق منها.
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات، عملا بأحكام المادة 27 من القانون 15/08 على أنه (يلزم أعوان الدولة و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن و معاينة

¹ انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09.

² أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09.

³ انظر التعلية رقم 1000/09، ص 05.

⁴ أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09.

⁵ انظر المادة 10 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09.

الفصل الثاني : آثار تحقيق مطابقة البناءات في ظل التشريع الجزائري

حالة عدم مطابقة البناءات في مفهوم أحكام هذا القانون على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح).

- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.
- المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البناءات .

كما عدت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 156/09 بعض المهام للأعوان وهي كالآتي:

- زيارة ورشات التجزئات و المجموعات السكنية و البناءات .
- القيام بالفحوصات و التحقيقات .
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة بها.
- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة¹.

بعد قيام الأعوان المؤهلين و المكلفين بمراقبة ومعاينة المخالفات المتعلقة بالقانون 15/08 يلتزم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر مخالفة يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة و كذا تصريحات المخالف ويوقع على المحضر كل من العون المؤهل، و المخالف وفي حال الرفض يسجل ذلك في المحضر وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحا ، ما لم يثبت العكس وهو ما تؤكد المادة 76 مكرر 02 من القانون 29/90 المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 إضافة إلى نص المادة 65 من القانون 15/08 (يتم تحرير محضر عن مخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة و التصريحات التي تلقاها)² .

ترسل نسخة من المحضر المثبت للمخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير المختصين إقليميا في أجل لا يتجاوز 08 أيام من تاريخ معاينة المخالفة ، كما يرسل المحضر وجوبا خلال 72 ساعة الموالية للمعاينة إلى الجهة القضائية المختصة لتباشر هذه الأخيرة المتابعة القضائية³، إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده ، وفي حال عدم امتثال المخالف

¹ أنظر نص المواد: 68 و 27 من القانون 15/08، والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09.

² أنظر المادة 76 مكرر 02 من القانون 29/90، والمادة 65 من القانون 15/08.

³ جميلة دوار، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري ، الملتقى الوطني ، إشكاليات العقار الحضري، و أثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر بسكرة، يومي 17/18 فيفري 2013 ص 312.

الفصل الثاني : آثار تحقيق مطابقة البناءات في ظل التشريع الجزائري

لحكم الجهة القضائية في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص تلقائيا بتنفيذ الأشغال على نفقة المخالف¹.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري وفي حمايته لأعوان فرق التحقيق و المتابعة، مكنهم من الاستعانة بالقوة العمومية، إلا أنه لم يحدد العقوبة المفروضة على معرقل سير عملية المراقبة، وعلى عكسه فالمشرع الفرنسي نص على عقوبة عرقلة حق الزيارة طبق لنص المادة 12 من القانون المتعلق بالتعمير الفرنسي بغرامة تقدر ب 3750 أورو، والحبس من 11 يوم إلى شهر في حالة العود، مما يعزز مبدأ المشروعية، و التطبيق السليم للقانون، وتمكين الأعوان من مراقبة الأشغال بشفافية و ارتياح².

المطلب الثاني : العقوبات المفروضة على مخالفة أحكام القانون 15/08

لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص قانون، أو تدبير أمن، ومن هذا المنطلق سنعالج هذا المطلب من خلال تبين نوع المخالفات المرتكبة و العقوبات المفروضة على مرتكبيها، في ظل القانون 15/08 فتناولنا الجرائم المتعلقة بالتجزئات و العقوبات المفروضة عليها في الفرع الأول ، وتناولنا في الفرع الثاني الجرائم المتعلقة برخصة البناء وكذا العقوبات التي توقع على مرتكبيها، وتناولنا العقوبات المفروضة على جرائم إجراء تحقيق المطابقة في الفرع الثالث و الأخير.

¹ نوال ريمة بن نجاعي ، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري، وأثرها في الجزائر، جامعة محمد خيضر بسكرة، المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013، ص 413.

² غريبة جفافة، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2014/2015، ص 124.

الفرع الأول : العقوبات المتعلقة بجرائم التجزئات

وتتجلى هذه الجرائم في إنشاء تجزئة دون رخصة كحالة أولى وهو ما نصت عليه المادة 67 من القانون 15/08 حيث فرضت عليها عقوبة الحبس من 06 أشهر إلى سنتين وغرامة من 100.000 دج إلى 1000.000 دج¹.

تتمثل الحالة الثانية في تشييد بناية داخل تجزئة دون رخصة وهو ما نصت عليه المادة 75 من القانون 15/08 وعقوبتها غرامة تتراوح ما بين 100.000 دج و 1000.000 دج².

أما الحالة الثالثة فتتمثل جريمة بيع عقار في تجزئة غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع وعقوبتها غرامة تتراوح ما بين 100.000 دج و 1000.000 دج والحبس من ستة أشهر إلى سنة أو بإحدى العقوبتين. و في حالة العود تتم مضاعفة العقوبة حسب كل حالة باستثناء الحالة الأخيرة التي تشدد العقوبة فيها من سنة إلى خمسة سنوات³.

الفرع الثاني: العقوبات المتعلقة بجرائم رخصة البناء

حدد المشرع الجزائري الجرائم المتعلقة برخصة البناء و العقوبات المفروضة على مرتكبيها بناء على أحكام القانون 15/08 في الحالات الآتي بيانها:

تتمثل الحالة الأولى في عدم إتمام بناية في الأجل المحدد برخصة البناء بموجب المادة 78 من القانون 15/08 التي حددت العقوبة بغرامة تتراوح بين 50.000 دج و 100.000 دج⁴.

وتتمثل الحالة الثانية في بناية دون رخصة وتم تغيير عقوبتها ورفع الغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج ونفس العقوبة تفرض بالنسبة للمقاول الذي أنجز الأشغال وعند العود تضاعف الغرامة مع إمكانية إصدار الجهة القضائية أمرا بإعادة الأماكن إلى ما كانت عليه وفقا لحالتها الأصلية⁵.

¹ أنظر المادة 67 من القانون 15/08.

² أنظر المادة 75 من القانون 15/08.

³ أنظر المادة 77 من القانون 15/08.

⁴ أنظر المادة 78 من القانون 15/08.

⁵ أنظر المادة 79 من القانون 15/08.

الفصل الثاني : آثار تحقيق مطابقة البناءات في ظل التشريع الجزائري

أما الحالة الثالثة فتتجسد في جريمة وضع مواد البناء في الطريق وهو ما يعاقب عليه القانون بغرامة من 5000 دج إلى 20.000 دج وعند العود تضاعف الغرامة¹.

الفرع الثالث: العقوبات المفروضة على جرائم إجراء تحقيق المطابقة

وتم تحديد هذه العقوبات بحسب نوع الجرائم المتعلقة بإجراء تحقيق المطابقة .

عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الإنجاز وعقوبتها غرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج كحالة أولى².

و الحالة الثانية تتمثل في عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد وعقوبتها غرامة تتراوح بين 50.000 دج إلى 20.000 دج³ .

أما الحالة الثالثة تتمثل في شغل أو استغلال البناءة قبل تحقيق المطابقة مع إمكانية أمر الجهة القضائية للمخالف بإخلاء الأماكن فور طبقا لنص المادة 82⁴ وفي حالة عدم الامتثال له يمكن أن يصدر حكم ضده بعقوبة الحبس مدة ستة أشهر إلى 12 شهر مع مضاعفة الغرامة.

وفي حال ما إذا أدلى بتصريح كاذب فيعاقب وفقا لقانون العقوبات⁵، طبقا للمادة 300 ق ع .

وعقوبتها غرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج مع إمكانية الأمر بهدم البناءة مع تحميله المصاريف المتعلقة بذلك.

وكذا حالة استئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة فيعاقب المخالف بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج وعند العود تضاعف الغرامة ب 50.000 دج إلى 20.000 دج . إذا لم يوقف الأشغال فورا تطبيقا لأحكام القانون 15/08.

¹ أنظر المادة 91 من القانون 15/08.

² أنظر المادة 80 من القانون 15/08.

³ أنظر المادة 81 من القانون 15/08.

⁴ أنظر المادة 82 من القانون 15/08.

⁵ أنظر المادة 84 من القانون 15/08.

حال ما تمت تسوية بعد التصريح في إطار تحقيق المطابقة ولم يودع بعد ذلك طلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو طلب إتمام الإنجاز في الأجل المحدد يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج¹.

و أيضا في حال فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز فيعاقب المخالف بغرامة 5000 دج إلى 10.000 دج وفي حالة العود تضاعف الغرامة².

و أخيرا في حال عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الإنجاز فيعاقب المخالف بغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج. في حال عدم تقديم طلب شهادة المطابقة في الأجل المحدد بموجب القانون 15/08 وعند العود تضاعف العقوبة³.

¹ انظر المادة 87 من القانون 15/08.

² انظر المادة 89 من القانون 15/08.

³ انظر المادة 90 من القانون 15/08.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال دراستنا للفصل الثاني والذي كان بعنوان آثار تحقيق المطابقة توصلنا إلى أن القانون 15/08 قدر حقوق المواطنين ، ومكنهم من حق الطعن سواء أمام الهيئات الإدارية المختصة المتمثلة في لجنة الطعن الولائية ، أو أمام جهات القضاء الإداري .

كما كفل هذا القانون حق الدولة في متابعة المخالفات من قبل أعوان المتابعة و التحقيق وفرض عقوبات عليهم .

كلمة ختامية

و ختاماً لهذه الدراسة التي كرسناها لبحث موضوع (تسوية البناءات في ظل القانون 15/08) والتي حاولنا من خلالها الإجابة على الإشكالية الرئيسية التي طرحناها في مقدمة بحثنا والتي جاءت كما يلي: هل بإمكان قانون التسوية الجزائري 15/08، كبح التعمير العشوائي، و بالتالي تحقيق النظام العام العمراني؟

أو بمعنى آخر: هل التدابير و الإجراءات الواردة في القانون 15/08 كفيلة بتسوية البناءات غير المطابقة، و بالتالي حل الأزمة العمرانية، والمشكل العمراني في الجزائر؟

وللإجابة على هذه الإشكالية توصلنا إلى النتائج التالية:

إن القانون 15/08 جاء كقانون استثنائي، من أجل استدراك العجز المسجل في مجال البناء و التعمير، بتكريس مبادئ و إجراءات غير موجودة في القانون 29/90، فهو يهدف إلى معالجة هياكل البناءات غير المتممة الموجودة لسنوات طويلة، ووضع حد عقلائي لها من خلال إعطاء الفرصة للمواطنين، من أجل تحقيق مطابقة بنايتهم ، مع حصر البناءات المستثناة من تحقيق المطابقة، وتوضيح البناءات المعنية بها، والتي من خلالها يتم منحهم رخصة الإلتزام للبناءات غير المتممة، عند نهاية الآجال، ومنح شهادة المطابقة للذين يملكون بنايات مكتملة، إضافة إلى أن الحصول على هذه الرخص يبقى مرهون بتقديم تصريح من قبل المالك، أو صاحب المشروع... إلخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، الذي يسلمه شهادة إيقاف الأشغال، مع ضرورة تسوية الوعاء العقاري الذي أقيم فيه البناء ، بعد الأخذ برأي الهيئات المستشارة قانوناً، كما نوه القانون على مراعاة حقوق المواطن، حيث منحه الحق في تقديم طعن على مستوى اللجنة الولائية، تحت رئاسة الوالي المختص إقليمياً في حال وجود مبررات جوهرية و منتجة، قبل الفصل في الطلب نهائياً، مع إمكانية لجوءه إلى القضاء الإداري إذا ما تم مقابلة طلبه بالفرض وبصورة نهائية .

كما أنه ومن بين النقاط المستحدثة للقانون 15/08، تعيين فرق مكلفة بالتحري و متابعة المخالفات ومعاينتها، وتبيان الجرائم و العقوبات المفروضة بصددھا.

إن القانون 15/08 و رغم أهميته، إلا إنه لم يحقق النتائج المرجوة منه، لغياب الآليات الفاعلة و الدائمة التي تهتم بمعالجة أسباب نفشي ظاهرة البناءات العشوائية، فبالرغم من مرور عشر سنوات منذ

صدور، إلا أنه لم يتم تجسيده في أرض الواقع إلا بصفة ضئيلة وهذا راجع إلى عدة عوامل ، ولعل أهمها:

✓ التقييم الخاطئ لقدرات التنفيذ بتحديد مدة سريان القانون كحد أقصى خمس سنوات وهي مدة قصيرة لإتمام الإنجاز، إذ أنه لم يراع فيها الظروف الطارئة على المستفيد ، بغض النظر عن استهتار الجماعات المحلية في عدم تزويد الأحياء بأدنى الضروريات من مشاريع التهيئة كالطرق و الأرصفة والماء الشروب، و الكهرباء ، وقنوات الصرف الصحي.

✓ تماطل الإدارة و شروط الإجراءات المعقدة للحصول على رخصة البناء، فالزامية تقديم عقد رسمي للملكية بمناطق لم تشملها عمليات مسح الأراضي ولا يوجد بها مخطط عمراني يعتبر أمر تعجيزي يفرض عليه خرق القوانين، إضافة إلى غلاء مواد البناء و ندرتها من حين لآخر.

✓ عدم تنفيذ قرارات الهدم ، وغياب الصرامة في تطبيق القانون.

✓ نقص الأعوان المتخصصين على مستوى البلدية خاصة ذات الكثافة السكانية فمثلا في مدينة رأس الوادي نجد عونين اثنين ، وهذا يرجع لسياسة التقشف وتجميد التوظيف مما شكل عجز في الجانب البشري، فبدلا من دراسة الملف في مدة 15 يوم تستغرق هذه الأخيرة أكثر من سنة .

✓ العزوف الصارخ من قبل المواطنين الذين يولون ويتواكلون في تسيير شؤونهم على الدولة و الجماعات الإقليمية.

✓ وجود ترسانة من التعليمات التي مددت العمل بالقانون 15/08 ، والتي تلتها التعليمات رقم التي مددت العمل به إلى غاية 2019.

هذه بعض العوامل التي حالت دون تحقيق الهدف المنشود من القانون 15/08 ومنها خلصنا إل مجموعة من الاقتراحات أو التوصيات تبعا لذلك وبناء على ما يلي:

إدراج البعد السياسي: إذ تعتبر الإرادة السياسية هي الفاعل الرئيسي في تحفيز و تعزيز النهوض بنظام عمراني بقيم و أسس عالمية ، فبالمقارنة بين تجارب العالمين المتقدم و النامي الذي تدخل في

خاتمة الجزائر فإن السبب في عدم نجاح القانون 15/08 تعود أسبابه إلى الإمكانيات المالية (الأزمة المالية) مما يتعين على الدولة أن تنمي إمكانياتها من خلال إدراج البعد السياسي .

✓ ضرورة التركيز على الهدف المنشود من القانون 15/08، وهو تطوير محيط عمراني مبني وفق مقاييس جمالية.

ضرورة تبسيط وتسهيل إجراءات التعامل و التحكم في الملفات من خلال وضع كل التحفظات في وثيقة رسمية موحدة.

✓ السعي إلى تنظيم أيام دراسية، و تكوينية للجان المكلفة بملف التسوية على كل المستويات.

✓ الحديث عن التغيير نمط، والسعي إلى التغيير نمط آخر، ونحن يغيب عنا النمط الثاني أي أننا نفتقد لإرادة التنفيذ.

✓ السهر على توفير عامل التحفيز، و الصرامة في تطبيق القانون .

✓ على الجزائر و من أجل إحداث أثر إيجابي في الحفاظ على النظام العام العمراني من خلال إعادة رد الاعتبار للواجهات الخارجية للمباني اقتباس تجارب وخبرات الدول السباقة في هذا المجال مع تكييفها و إسقاطها على الواقع المعاش.

✓ اعتماد المنهج المرحلي من خلال معالجة الحالات وفق خصوصية كل منطقة، وطبيعة كل بناية، مع وضع خطة منطقية تتلاءم مع الواقع المعاش .

✓ تكثيف الجهود وزيادة عدد الأعوان وتلقيهم المعارف المتعلقة بذات المجال ، مع تكثيف الأيام الدراسية ، مع بسط مبدأ المساواة أمام القانون ومحاربة المحسوبية في قبول ملفات التسوية.

✓ تفعيل الحركات الجموعية لتثقيف المواطن، و المناهضة من أجل واقع عمراني و بيئي لائق تحت شعار " كن جميلا ترى الوجود جميلا" مصداقا للحديث النبوي الشريف : " إن الله جميل، يحب الجمال" صدق رسول الله.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية برج بوعريش

الأمانة العامة

رقم: 2133 / 2017

الولاية

الأمانة العامة

رقم: 4391 / 2017

15 أكتوبر 2017

الوالي

إلى

السادة : - رؤساء الدوائر بالاتصال

بالسادة رؤساء المجالس الشعبية البلدية

- مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

ب/ن معيد اجاز المليون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20

المرفقات : مراسلة : رقم 541 المؤرخة في 2017/10/03

بشرفني أن أحول اليكم - لاتخاذ الاجراءات اللازمة - نسخة من ارسال وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهئية العمرانية رقم 541 المؤرخة في 2017/10/03 المتعلق بتمديد أجل القانون رقم 15/08 المتضمن كفايات مطابقة البناءات و اتمام انجازها

برج بوعريش : 15 أكتوبر 2017

الوالي



18700

948

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Ministère de l'Intérieur
et des Collectivités Locales
et de l'Aménagement du
Territoire

1430 وزارة الداخلية والجماعات المحلية
و التهيئة العمرانية

17411

Direction Générale des
Collectivités Locales

09 أكتوبر 2017

المديرية العامة للجماعات المحلية

رقم 54.1/م.ع.ج.م.ب.ع.ا.ج. 2017

N°...../DGCL/DATU/2017

Madame et Messieurs les Walis

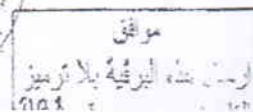
- Les Walis Delegates
- Les Chefs de Daïras
- Les Présidents des Assemblées Populaires Communales

Objet: A/s prorogation des dispositions de la loi 08-15 du 20 Juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

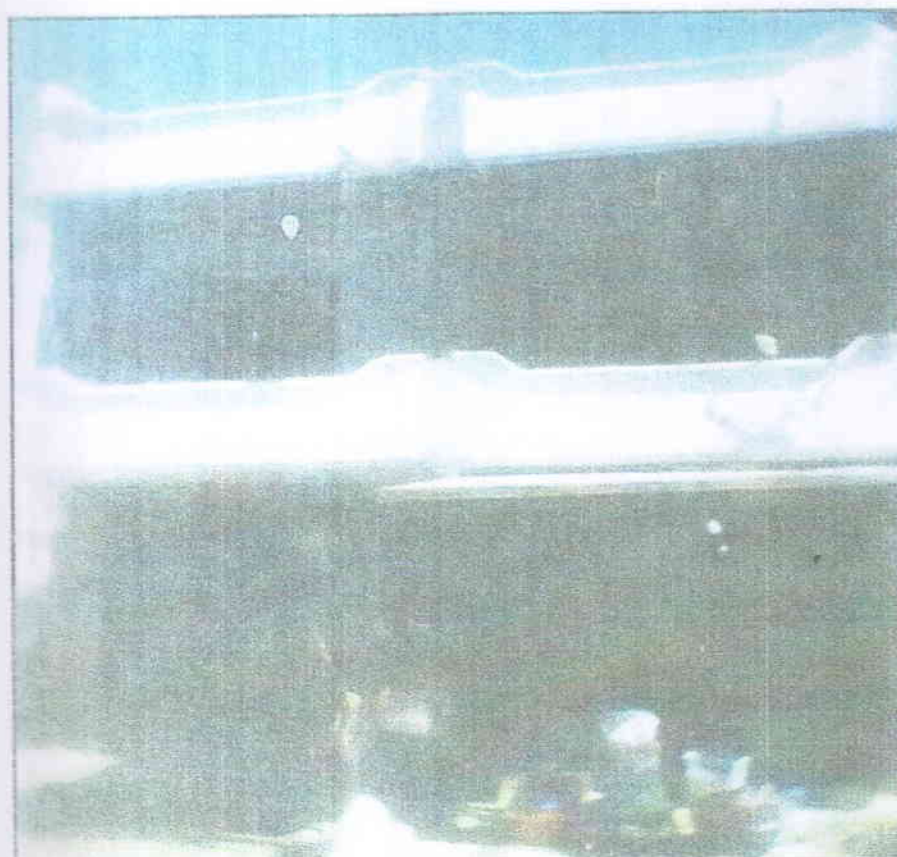
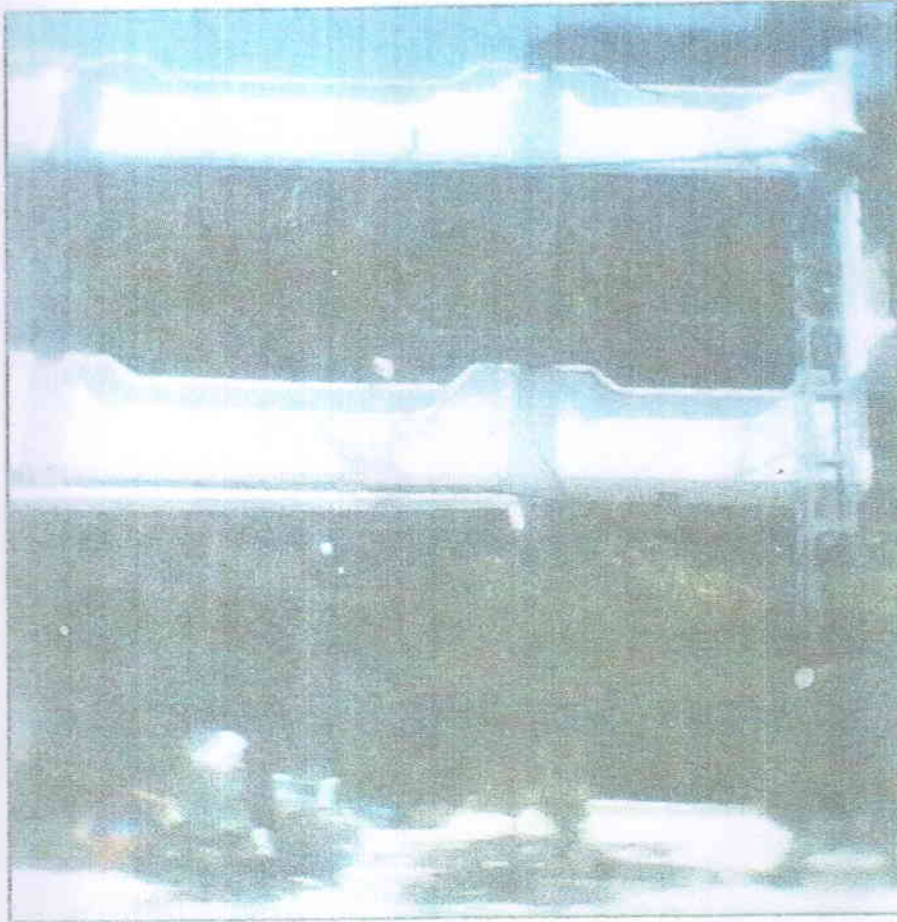
Suite aux difficultés rencontrées par différents walis et élus quant aux interprétations faites de l'instruction n°445 du 06 Novembre 2016, notamment de la fin des délais de mise en œuvre des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 Juillet 2008, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, dont les délais ont expiré le 02 Aout 2016, non prorogés par la loi de finances pour 2017, j'ai l'honneur de vous informer, que Monsieur le Premier Ministre, par instruction n° 112 du 24 Septembre 2017, adressée au Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, marque son accord quant à la demande sollicitée relative à la prorogation des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 Juillet 2008, su-citée, de trois (03) années à partir du 02 Aout 2016, date d'expiration des délais de la loi, soit jusqu'au 02 Aout 2019.



الأمين العام
صلى الدين بحدون



الواجهة الرئيسية



الأول



الثاني





الشروق

الجزائر الإقتصاد العالم رياضة قضايا المجتمع ثقافة وفن منوعات الرأي الميمنية

عبد المجيد طمار

الجزائر

قال، إن 2018 ستكون سنة توزيع السكنات..

طمار: لا تمديد لأجل تسوية البنيات

ب. بوجمعة

5522 2018/06/30

أكد وزير السكن والعمران والمدينة، عبد الوحيد طمار، الأربعاء، أن إجراء تمديد آجال تسوية السكنات في إطار القانون 15/08 هو الأخير، على أن يدخل هذا القانون ضمن أحكام قانون التعمير الذي سيتم تعديله ومراجعته، مؤكدا أن الرئيس بوتفليقة قرر أن تكون سنة 2018 سنة توزيع السكنات.

وقال الوزير خلال زيارة العمل التي قادته أمس إلى ولاية تيبازة أين تفقد بعض مشاريع قطاعه، أنه لا يمكن تمديد إجراءات تسوية السكنات غير المكتملة في إطار القانون 08/15، كل سنتين أو ثلاث سنوات، حيث ستدخل أحكام هذا القانون في إطار قانون التعمير الذي سيتم تعديله لإدخال بعض التعديلات التي تتماشى والتطورات الحاصلة، مؤكدا أن الخلية التي نصبت على مستوى الوزارة وتشكل من خبراء

ومختصين تعمل على إنهاء القانون الجديد في أقرب الأجيال. وحث الوزير لجان الدوائر المكلفة بالملف على بذل مجهودات لتمكين المواطنين من تسوية سكناتهم ومن ثمة تمكينهم من الاستقرار، وكذا تسهيل

بدوي : تسجيل 4391 مخالفة خلال الثلاثي الاول لـ 2018 من طرف شرطة العمران على المستوى الوطني

الخميس 17 ماي 2018

الشعب



أكد وزير الداخلية و الجماعات المحلية وتهيئة العمران نور الدين بدوي حرص السلطات العمومية على القضاء نهائيا على مثل هذه البناءات التي انتشرت كالفطريات، حيث تم تسجيل 4391 مخالفة خلال الثلاثي الاول لـ 2018 من طرف شرطة العمران على المستوى الوطني، و تم من خلالها تنفيذ 726 تسخيرة ادارية للهدم.

وأضاف أن وزارة الداخلية نحرص على تطبيق جميع الأحكام القانونية المتعلقة بحماية الساحل و تثمينه، و تعليماتنا صارمة في هذا المجال من أجل تحقيق محيط عمراني منسجم و مبني على تسيير ناجع للأوعية العقارية عبر كامل التراب الوطني.

أما بخصوص ولاية بجاية، موضوع سؤال النائب، سجلت الولاية عمليتي هدم (73 ثم 39 بناية غير شرعية) على مستوى شاطئ واداس ببلدية توجة.

قائمة المراجع والمصادر

قائمة المراجع:

القرآن الكريم

النصوص الرسمية :

التعديل الدستوري لسنة 2016، الموافق ل 2016/03/07، ج ع 14.

الاتفاقيات:

العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية، 03 يناير 1976 .

الأوامر و القوانين:

الأمر رقم 157/62 ، المتضمن تمديد سريان القوانين الفرنسية في الجزائر، ما عدا تلك التي تمس السيادة الوطنية المؤرخ في 1962/12/31.

الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم.

الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26

الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، وحمايتها لسنة 1985، ج ع 34.

29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق التهيئة والتعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، ج ع 51.

قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

القانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ع 44.

المراسيم

والمرسوم التنفيذي 212/85 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يستغلون أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود غير مطابقة للقواعد المعمول بها

المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 11 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 06 مايو 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابق البناءات، ج ع 27.

المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 11 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 06 مايو 2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، ج ع 27.

المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 11 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 06 مايو 2009، المتعلق تجديد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، ج ع 27.

القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن و العمران ، المتعلق بسير اجتماعات لجنة الدائرة مؤرخ بتاريخ 2009/07/13.
التعليمات:

التعليمية الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المؤرخة في 2009/09/10 تتعلق بخصوص تطبيق القانون 15/08 .

التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2012/01/03 المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارة و المؤسسات العمومية.

التعليمية الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/12/06 المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .

التعليمية رقم 13/3476 المؤرخة في 08 أبريل 2013 الصادرة عن وزارة المالية ، المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

تعليمية الوزير الأول عبد المالك سلال رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 بخصوص تعليق العمل بالقانون 15/08.

التعليمية رقم 47، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، مديرية التشريع و التنظيم الجبائيين الجزائر، 22 جانفي 2017.

التعليمية رقم 9377 الصادرة بتاريخ 2017/10/17 ،و التي مددت العمل بالقانون 15/08 السالف الذكر إلى غاية 02 أوت 2019.

المادة 04 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن و العمران ، المتعلق بسير اجتماعات لجنة الدائرة مؤرخ بتاريخ 2009/07/13.
المؤلفات و الكتب:

عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، الطبعة الخامسة، 2008.

أ د محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، درا العلوم للنشر و التوزيع، سنة النشر 2009.

د أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبع العاشرة ، 2011

أ محمد حزيط ، مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، على ضوء تعديل بموجب القانون رقم 22/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، دار هومة الجزائر، الطبعة السادسة، 2012.

المقالات:

عزاوي عبد الرحمان : الإجراءات و المواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة) ، مجلة العلوم القانونية و الإدارية ، دورية علمية محكمة، تعنى بالدراسات القانونية و الإدارية ، تصدرها كلية الحقوق بجامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس ، العدد الرابع ، 2008.
بحماوي الشريف ، مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، العدد الحادي عشر ، جوان 2011.

كمال محمد الأمين : التزامات المرخص له و مسؤوليته في مادة البناء و التعمير ، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري ، و أثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر بسكرة ، المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013.

بن نجاعي نوال ريمة ، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائي (مخالفات التعمير)، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري ، و أثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر بسكرة ، المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013.

دوار جميلة، البنايات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، ، في العدد الخاص بالملتقى الوطني ، إشكالات العقار الحضري، و أثرها على التنمية في الجزائر ، جامعة محمد خيضر بسكرة المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013.

ديرم عايدة ، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد و الإدارة و القانون، جامعة عنابة .2014.

مزياني عائشة ، القانون 15/08، كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي، صعوبات تطبيقه، و انعكاساتها على النظام العام العمراني و البيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمارت) مجلة التعمير و البناء ، العدد الثاني جوان 2017.

منصر نصر الدين، نعيمة ذبايبي، إجراءات و إشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 15/08 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث سبتمبر 2017.

¹ Chebli Nora , Benmicia Nawal, La mise en conformite des constructions , et leur achèvement , la loi 08/15, une loi ou une loi inapplicable, revue urbanisme, Tiaret, septembre, 2017 .

الأطروحات و المذكرات:

شوقي قاسمي: معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش، دراسة ميدانية RHP للبنك الدولي للإنشاء و التعمير بالجزائر، أطروحة مقدمة، لنيل شهادة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري ، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية ، السنة الجامعية 2013/2012.

عايدة ديرم، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه، في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2015/2014.

مجدوب قوراري، الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني، بيئي ، دراسة مقارنة ، أطروحة دكتوراه علوم قانونية ، تخصص قانون عام ، جامعة أبي بكر بلقايد ، كلية الحقوق و العلوم السياسية تلمسان، السنة الجامعية 2015/2014

كمال تواكشت، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2016/2017.

مصباحي مقداد : قواعد التهيئة و التعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة ، جامعة محمد لمين دباغين سطيف، السنة الجامعية 2015/2016.

عماروش رزيقة ، عمروش حياة ، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2012/2013 .

إدري رامي ، إحدان صونيا، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08 ، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، 2014/2015.

جفافة غريبة، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2014/2015.

جلال شاكر، دراسة نقدية لقوانين تسوية البناءات 15/08 على تسيير المدينة ، دراسة حالة برج بوعرييج، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ، جامعة محمد بوضياف المسيلة، معهد تسيير تقنيات حضرية ، ميدان هندسة عمراني، السنة الجامعية 2017/2018.

المواقع الإلكترونية:

بن دوحة عيسى ، تسوية البناءات غير الشرعية في القانون 01 جانفي 2012.

[http:// aissa bendouha . Blogspot.com](http://aissa.bendouha.Blogspot.com).

عبد اللاوي عبد الكريم، شهادة المطابقة، التسوية الشاملة للبناءات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها، 2017/02/03.

Espace Droit Public. Com.

القواميس :

بن هادية علي، البليش بلحسين، ابن الحاج بن يحي الجيلالي ، القاموس الجديد للطلاب، معجم عربي مدرسي ألفبائي، المؤسسة الوطنية للكتاب الطبعة السابعة، سنة 1991م-1411هـ .
Dictionnaire , Motquane El Toulab , Français – Arabe, Arabe- Français, Dar El Rateb, Année 2012.

الفهرس

الفهرس

الصفحة	المحتويات
	آية قرآنية
	شكر و عرفان
	إهداء
أ-هـ	مقدمة
07	الفصل الأول : تحقيق مطابقة البناءات في التشريع الجزائري:
08	المبحث الأول: مفهوم قانون تسوية البناءات في التشريع الجزائري(15/08)
08	المطلب الأول: مبررات قانون تسوية البناءات
08	الفرع الأول : مبررات عمرانية
10	الفرع الثاني: مبررات سياسية
10	الفرع الثالث: مبررات اجتماعية
11	المطلب الثاني: تعريف قانون تسوية البناءات
11	الفرع الأول تعريف قانون التسوية
13	الفرع الثاني أهداف التسوية
15	المطلب الثالث: خصائص قانون التسوية
15	الفرع الأول: التسوية استثنائية
15	الفرع الثاني: التسوية شاملة
16	الفرع الثالث: التسوية إلزامية
16	المبحث الثاني : مجال تحقيق مطابقة البناءات
16	المطلب الأول: البناءات المستثناة من تحقيق المطابقة
17	الفرع الأول: البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها
18	الفرع الثاني: البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع أو المناطق المحمية
18	الفرع الثالث: البناءات المشيدة فوق أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحى أو غابية أو ذات طابع غابى:
18	الفرع الرابع: البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع

18	الفرع الخامس: البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها و التي يستحيل نقلها
19	المطلب الثاني: البنايات المعنية بتحقيق المطابقة
19	الفرع الأول: البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء
20	الفرع الثاني: البنايات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة
20	الفرع الثالث: البنايات المتممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء
20	الفرع الرابع: البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء
24	المطلب الثالث: التصريح بالأشغال في ظل القانون 15/08
24	الفرع الأول: مرحلة إعداد ملف التسوية:
26	الفرع الثاني: الملف المرفق للتصريح بالمطابقة
28	الفرع الثالث: دراسة طلب تحقيق المطابقة
33	خلاصة الفصل الأول
35	الفصل الثاني: آثار تحقيق مطابقة البنايات في ظل التشريع الجزائري
36	المبحث الأول: بت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة
36	المطلب الأول: حالة قبول طلب تحقيق المطابقة
36	الفرع الأول: حالة القبول بالنسبة للبنايات المتممة
37	الفرع الثاني بالنسبة للبنايات غير المتممة
38	المطلب الثاني: تحفظ لجنة الدائرة على طلب التسوية
39	الفرع الأول: طلب إضافي من المصريح
39	الفرع الثاني: تقديم موافقة مبدئية على التسوية مقيدة بشروط
39	الفرع الثالث: رفض طلب المصريح لتحقيق المطابقة
39	المطلب الثالث: رفض لجنة الدائرة طلب التسوية
39	الفرع الأول: رفع دعوى الإلغاء
44	الفرع الثاني: آثار تعلق البناية التي رفض تحقيق مطابقتها
45	المبحث الثاني: مخالفات التعمير المتعلقة بعدم تحقيق المطابقة
46	المطلب الأول: الأعوان المكلفون بمعاينة مخالفات التسوية
46	الفرع الأول: تعريف فرق المتابعة و التحقيق

47	الفرع الثاني: إجراءات متابعة مخالفات التسوية
50	المطلب الثاني : العقوبات المفروضة على مخالفة أحكام القانون 15/08
51	الفرع الأول : العقوبات المتعلقة بجرائم التجزئات
51	الفرع الثاني: العقوبات المتعلقة بجرائم رخصة البناء
52	الفرع الثالث: العقوبات المفروضة على جرائم إجراء تحقيق المطابقة
54	خلاصة الفصل الثاني:
56	كلمة ختامية
	الملاحق
	قائمة المصادر والمراجع
	ملخص

ملخص :

يعتبر القانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 جويلية 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، الآلية المناسبة لتدارك الثغرات القانونية للقانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 ، الذي أظهر محدوديته ، وعدم قدرته على التكفل بمختلف مقتضيات عملية البناء ، و الآليات التي تسهر على فرض إتمام إنجاز البناء قبل الاستغلال، بغية إحداث قواعد تعمير جديدة كفيلة بترقية النسيج العمراني ، وضمان إطار حضري متناسق ، يهدف إلى تحقيق حياة نوعية للمواطن ، وتكريس الثقافة العمرانية لديه، إذ تركز قواعد هذا القانون أساسا على العمل على تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها من جهة ، ومن جهة أخرى تحديد الإجراءات و الكيفيات اللازمة لإكمال الأشغال مع فرض أحكام جزائية ، تسمح بإرساء دعامة رقابية على البناء و وضع حد لفوضى العمران.

الكلمات المفتاحية : تحقيق مطابقة البناءات ، فوضى العمران ، إنجاز البناء ، النظام العام العمراني.

Summary:

Law No 08/15 of Rajab 1429 corresponding to 20/07/2008 that concerning the determination of buildings and their completion the appropriate mechanisms to redress legal gaps of law 90/29 which show its limitations and inability to regulate the construction process and there are not the mechanisms working to force the completion of construction before the exploitation for upgrade urban areas and ensure a civilized framework aimed at achieving a quality life. And to strengthen the urban culture of this law are based on working to achieve data matching and determining modalities required to complete the works.

Key words : Match buildings , Chaos of urbanization, Completion of construction, General Urban System.