

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص : قانون التهيئة و التعمير.

الموضوع :

تسوية البناءات الفوضوية في ظل القانون 15/08

إشراف الدكتورة : مكاري نزيهة.

إعداد الطالبين :

- كرتاش الحاج .

- بن براهيم يعقوب .

لجنة المناقشة :

(الصفة)

مشرفا

رئيسا

ممتحنا

(الرتبة)

أستاذة مساعد قسم أ

أستاذ

أستاذ مساعد قسم أ

(اللقب و الإسم)

د/ نزيهة مكاري

د/ كمال فرشة

أ/ مريم رمضان

السنة الجامعية : 2021_2022

الإهداء

نهدي ثمار جهدنا و أسباب النجاح ، إلى ما قال فيهما الله عز وجل:
" واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا" سورة الاسراء
إلى من كان سندا في الحياة أبي الفاضل، و إلى أمي حفظهما الله.
إلى النجوم التي تضيء سمائنا أخوتنا و زوجاتنا و أولادنا.
إلى كل الأصدقاء و الزملاء خاصة الأستاذ بوخاري الزين.
و الذين دعمونا في جميع مراحل مسارنا العلمي.
إلى كل شخص لم ينطقه لساننا إلى كل من ساعدنا ولو بكلمة طيبة.
أهدي لكم هذا العمل المتواضع.

شكر و تقدير

إذا عجزت يداك عن المكافأة فلن يعجز لسانك عن الشكر فأولا شكرنا الله عز وجل الذي نحمده على توفيقه لنا في إنجاز هذه الرسالة، ثم نسدي بخالص شكرنا وتقديرنا و عرفاننا إلى :

أستاذتنا المشرفة "مكاري نزيهة" التي مدتنا من منابع علمها بالكثير، والتي لم تتوانا يوما عن مد المساعدة لنا وفي جميع المجالات، لتوضح لنا وتيسر لنا ما تعسر علينا ، وترشدنا إلى كل ما فيه الخير و الصلاح ، وجزاها الله عنا كل خير.

كما نتقدم بالشكر والعرفان إلى جميع الأساتذة الكرام الذين درسنا عندهم والذين نهلنا من علمهم طوال مسارنا الدراسي.

وفي النهاية يسرنا أن نتقدم بجزيل الشكر إلى كل من مد لنا يد العون في مسيرتنا العلمية من قريب أو من بعيد.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مقدمة

إن العقار يعد بصفة عامة قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية والسياسية، لذا يحوز على اهتمام كبير من طرف جميع أطراف المجتمع ، وذلك من أجل ترقيته و المحافظة عليه و هذا على إختلاف أنواعه سواء كان عقارا صناعيا أو سياحيا أو فلاحيا أو حضاريا ، هذا الأخير الذي يعد بمثابة الوعاء العقاري الأكثر أهمية لكونه يستقبل مختلف البرامج التنموية من سكن و مرافق عمومية يستوجب ضرورة الحفاظ عليه بشكل أكبر لأن أي غموض في استغلاله يؤدي إلى حدوث انعكاسات سلبية على مختلف النشاطات الضرورية للدولة و الأفراد على حد سواء و يعيق العمل على تجسيدها.

يرتبط تطور الدول ارتباطا وثيقا بمدى تحكمها في توزيع أراضيها وبسط رقابتها على العقار لتحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية المرجوة منه حيث يعتبر من أهم مصادر الثروة ، و تطور الدول في المجال العقاري و يظهر في درجة تحكم السلطة في تنظيم الملكية العقارية الخاصة.

و إذا كان الأصل العام أن للمالك الحرية في إستعمال ملكيته العقارية و إستغلالها و التصرف فيها و كذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة و مع هذا فان التسليم بهذا المبدأ العام يجعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في القيام بمختلف العمليات الإنشائية دون إعتبار لما يترتب عنها من أضرار تصيب الجماعة في نواحي كثيرة ، و تنعكس على شكل البنايات و مظهرها مؤدية إلى تشويه النسيج العمراني و الخروج عن مقتضيات التنظيم .

وبهدف وضع حد لظاهرة البنايات الفوضوية و القضاء على المظاهر التي تشوه الطابع الجمالي للنسيج العمراني عبر كامل التراب الوطني، عمد المشرع الجزائري لسن مجموعة من القوانين من أجل ضبط مجال التهيئة العمرانية ف جاء الأمر 67/75 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة ، كأول نص تشريعي في المجال ، ليليه فيما بعد مجموعة من النصوص القانونية لتعزيز و بسط سيطرة الدولة على مجال العمران و معالجة المسائل المتعلقة بالبناء الفوضوي فصدرت تعليمية وزارية سنة 1985 ، متبوعة بمرسوم 212/85 المحدد لشروط تسوية أوضاع شاغلي الأراضي العمومية أو الخاصة التي كانت غير مطابقة للقواعد المعمول بها ، ثم جاء قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي قام بتصنيف الأراضي و خص الأراضي العامرة و القابلة للتعمير ، ليأتي بعده القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير لينظم المجال بصورة شاملة من خلال التأكيد على وجوب استصدار رخصة بناء لكل بناء يراد إنشاؤه ، و يشدد العقوبات على المخالفين من خلال التعديل 05/04 ، إلا أن الأوضاع الأمنية والاقتصادية خلال العشرية السوداء و التي أدت الى نزوح جماعي لسكان الأرياف إلى المدن

الكبرى قد ساهم في إستفحال ظاهرة البناءات الفوضوية ليحاول المشرع الإستدراك بموجب القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها ، و وضع عدة تدابير و إجراءات الواجب إتباعها من طرف المواطنين للحصول على سندات الملكية عن طريق تسوية البناءات الفوضوية و هو موضوع بحثنا.

أسباب اختيار الموضوع :

لقد وقع اختيارنا في الخوض في هذا الموضوع لأسباب يمكن حصرها في ما يلي :

- ارتباط الموضوع بالتخصص الدراسي و هو قانون التهيئة و التعمير و ما يثيره هذا الموضوع من منازعات.

- معرفة دور المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة و التعمير و التعمق في أحكام القانون 15/08 الذي يحدد قواعد تسوية البناءات الفوضوية و المراسيم المنظمة له و بالتالي الوقوف على مدى نجاعتها.

- تسليط الضوء على الدور الذي يلعبه كل فاعل في مجال التهيئة العمرانية إبتداء من مصالح التعمير بالبلديات إلى الدوائر مرورا بشرطة العمران والبيئة ومحاولة معرفة مكامن الخلل و التقصير بين السلطة التشريعية و السلطة التنفيذية.

أهمية الموضوع :

إن موضوع البناء الفوضوي يعد من أهم المواضيع التي تمس جميع شرائح المجتمع لما يكتسبه من أهمية ، وما يعكسه من ثقافة هذا المجتمع ، و بالرغم من ما سنه المشرع من قوانين في مجال العمران و التهيئة العمرانية متمثلة في القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، و القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 و القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، وصولا الى القانون 15-08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات ، إلا أننا نشهد تشوه عمراني تعيشه أغلب المدن الجزائرية نتيجة مخالفة قواعد و قوانين العمران السالف ذكرها.

صعوبات الدراسة :

نظرا لحدائة الموضوع فانه قد واجهتنا بعض الصعوبات في بحثنا العلمي يمكن إيرادها بإيجاز فيما يلي :

- قلة الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع مما جعل الدراسة تعتمد على النصوص القانونية و تحليلها.

- النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال غير كافية .

- صعوبة الحصول على بعض المعطيات من مصالح العمران و التي نحتاجها لإثراء الموضوع.

- صعوبة الوصول للمراجع في مكتبات الجامعات و المكتبات العمومية و بالتالي الاعتماد أكثر على المراجع الالكترونية.

و لتسليط الضوء على تسوية البناء الفوضوي وفق القانون 08-15 كإجراء لمطابقة هذه البناءات و دور هذا القانون في الحد من ظاهرة البناء الفوضوي ، وتأسيسا على ذلك تثار الاشكالية التالية:

ما مدى نجاعة و فعالية الإجراءات المنصوص عليها في القانون 08-15 كألية للتنمية العمرانية المستدامة؟

و للإجابة على هذه الاشكالية اعتمدنا بشكل كبير في هذه الدراسة على **المنهج الوصفي** عند تشخيص ظاهرة البناء الفوضوي في الفصل الأول من هذه الدراسة و المتعلق ببحث الإطار المفاهيمي و التأصيل القانوني المنظم لعملية التعمير ثم أسباب هذه الظاهرة و ماهية التسوية ، و **المنهج التحليلي** في الفصل الثاني عند التعليق و شرح النصوص القانونية و تقدير مدى إنسجامها فيما بينها و محاولة إستبيان إجراءات التسوية بإتباع خطة ثنائية المحاور **الفصل الأول** معنون بـ الاطار المفاهيمي لظاهرة البناء الفوضوي و الذي يتضمن مبحثين **مبحث أول** مفهوم البناء الفوضوي ، **مبحث ثاني** كيفية تسوية البناءات الفوضوية في إطار القانون 08-15 ، أما **الفصل الثاني** و الموسوم بأليات تحقيق المطابقة على سبيل تسوية البناءات الفوضوية في ظل القانون 08-15 فتطرقتنا من خلاله في **المبحث الأول** إلى أسس التسوية في إطار القانون 08-15 ، ثم في **المبحث ثاني** خطوات التسوية في إطار القانون 08-15

الفصل الأول

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لظاهرة البناء الفوضوي :

شهدت الجزائر العديد من التحولات العمرانية التي فرضتها الزيادة المتسارعة لسكان الحضر ومتطلباتهم السكنية والخدماتية ، ونتيجة لتسارع وتيرة هذا الطلب فقد فقدت العديد من المدن التحكم في مجالها العمراني وأنتجت العديد من المباني غير المتجانسة وغير المنتهية ، منها ما يشكل خطرا على السلامة العامة ، ومنها ما شيد على أملاك الغير ، ما ساهم في تشويه البيئة العمرانية والبصرية ، وخلق نزاعات بين الأفراد والدولة ، خاصة وأن هذا النوع من البناء لم يتوقف في المدينة وأطرافها فحسب ، بل إمتد ليشمل الأراضي الفلاحية ، والمناطق الأثرية والسياحية ، والغابات ، والمناطق الصناعية.

هذه الوضعية أوجبت على الدولة تدارك الوضع من أجل وضع حدّ للبناء الفوضوي ، من خلال سن العديد من القوانين والتشريعات والتي من أهمها القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها ، والذي كان يعول عليه من أجل تحسين صورة المدينة والرقى ببيئتها العمرانية.

ولتسليط الضوء على ظاهرة البناء الفوضوية ، و علاجها المتمثل في تحقيق مطابقتها من خلال القانون السالف الذكر قسمنا الفصل إلى مبحثين:

- ✓ المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي.
- ✓ المبحث الثاني: ماهية مطابقة البناء الفوضوية في إطار القانون 15/08.

المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي :

يحوز العقار في الجزائر على إهتمام كبير من طرف المشرع ، وذلك من أجل ترقيته والمحافظة عليه لإرساء النظام العام العمراني ، ونظرا للنمو المتسارع للسكان وإزدياد الحاجة للسكن لاستغلال العقار الأمر الذي أدى إلى حدوث فوضى مست النسيج العمراني عبر كامل التراب الوطني بسبب إنتشار عدد كبير من البناءات الفوضوية والتي لا تحترم قواعد البناءات ومعايير البناء، ولهذا وجب الوقوف عند هذه الظاهرة وتوضيح مفهومها، وأسبابها من خلال:

- المطلب الأول : المقصود بالبناء الفوضوي.
- المطلب الثاني : أسباب وآثار البناء الفوضوي.

المطلب الأول : المقصود بالبناء الفوضوي :

من أجل الوصول إلى تحديد المقصود بالبناء الفوضوي وجب تعريفه ، ثم بيان أشكاله وأنماطه من خلال ما يلي :

الفرع الأول : تعريف البناء الفوضوي :

يمكننا تعريفه بعد النظر إلى النواحي التالية :

أولا : البناء الفوضوي من الناحية القانونية

إنّ مصطلح البناء الفوضوي يحمل في طيّاته مقاربة من جانب القانون ، فبمجرّد ذكره يتبادر إلى الذهن صورة من المباني والمنشآت المتناثرة حول المناطق الحضرية دون إنسجام يتماشى والقواعد والمقاييس القانونية للبناء.

والباحث في القانون الجزائري وبالضبط قوانين البناء والتعمير لا يجد أيّ نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح البناء الفوضوي إلاّ ما جاء في التعليم الوزاري المشتركة المؤرخة في 26 ذو القعدة 1405 الموافق لـ 13 أوت 1985 والتي جاء فيها بعنوان معالجة، البناء غير المشروع¹ ، وذلك لأنّ التعريفات هي ليست من إختصاص العمل التشريعي لأنها تدخل في نطاق العمل الفقهي والاجتهاد القضائي ، إلاّ أنه ورد تعريف للبناء في المادة 03 من الفرع الأول من الفصل الأول من القانون رقم 04-11²، والتي تقضي بأنه: " البناء هو كل عملية تشييد بناية و/ أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي المهني.

ثانيا : البناء الفوضوي من الناحية الإصلاحية :

عُرف بمصطلح البناء المخالف، وجرى تعريفه إنطلاقا من تعريف المخالفة العمرانية، وبذلك فإنّ المخالفة العمرانية هي كل تغيير يقوم به الأفراد دون إحترام المخطط المصادق عليه من حيث الحجم ، الشكل العمراني والمعماري أو الإعتداءات المختلفة إما على الغير أو المساحات العمومية (طريق أو رصيف) وهذا بدون إحترام دفتر الشروط ، رخصة البناء ، أدوات البناء ، وهذا بقصد أو دون قصد، تبعا لظروف السكان الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية أو السياسية أو لعدم وجود ثقافة عمرانية (نمط حياة عمراني) من شأنها أن تلزم هؤلاء الأفراد من احترام كل الأطر القانونية ، وبذلك ينتج عنها تجاوزات هي عبارة عن إضافات أو حذف بعض التفاصيل التي تجعل من المبنى مُشوها ، وبالتالي تفقد النسيج الحضري خصائصه المعمارية ، وطابعه المميز وتظهر بذلك أنماط جديدة من البناء لا صلة لها بالأنماط الموجودة من قبل لأنها لم تبنى على قاعدة سليمة ، وبذلك البناء المخالف لقوانين التعمير هو كل بناء يحتوي على

¹ جريدة رسمية، عدد 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985.

² القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، المؤرخة في 06 مارس سنة 2011م.

مخالفة عمرانية¹. من ناحية أخرى فنجد العديد من التسميات المتداولة التي تشير إلى البناء غير المشروع بسبب تعدد المفاهيم وإختلاف زاوية الدراسة التي يُنظر إليها منه نذكر على سبيل المثال : البناءات الفوضوية ، البنايات الغير قانونية، البناءات غير المطابقة ، المناطق المتخلفة، وغيرها كثير.

ولأنّ الظاهرة عالمية نجد لها تسميات مختلفة منها:

باللغة الفرنسية:

Construction irrégulières البناءات غير المنظمة

"GOURBI" منطقة الأكواخ

spontanées Construction البناءات العفوية²

Construction non planifiés

³ Construction illégales

l'habitat non réglementé السكن الغير مقنن.

Constructions incontrôlées البنايات الغير مراقبة

Constructions sous-intégrées البنايات ناقصة الإدماج

"incontrôlées" البنايات غير قانونية

باللغة الإنكليزية: "Deteriorated area" المنطقة المتدهورة، "Bustes area"، منطقة البسطاء أو

المنطقة الفقيرة⁴

ثالثا: البناء الفوضوي من الناحية الفقهية :

نجد بعض التعريفات التي وإن كانت مخصّصة فهي تدخل في إطار البناء الفوضوي على

سبيل المثال :

¹ ربيعة دباش، (المخالفات العمرانية في المدن الكبرى بين التشريع القانوني و التطبيق الميداني)، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2016-2017. ص 101،102.

² بوجمعة خلف الله، (العمران والمدينة)، دار الطباعة والنشر والتوزيع، الج زائر، عين مليلة، 2005، ص 117.

³ BOULET Valentin, le sort des constructions illégales en droit de l'urbanisme, mémoire présenté dans le cadre du master professionnelle "droit immobilier, construction, urbanisme", faculté de droit et de science politique, université Montpellier, Paris, 2011, p 04.

⁴ عربي ابراهيم، (البناء الفوضوي في الجزائر)، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق-جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2011/2012، ص 10

- عبد الفتاح وهيبية : يعرّف البناء الفوضوي على أنه عبارة عن تواصل عدّة منازل تتكوّن عادة من طابق واحد أو عادية، تتكوّن من عدّة أحياء ذات أزقة ملتوية تعتمد في نموها التوسّع والانتشار باستحواذها على مساحات عامّة في المدينة¹.

- عبد الرحيم حفيان " التجمّعات السكانية التي تتميز بعدم شرعية استغلال الأراضي وكذلك عدم عقلانية البناء."

- الباحث الفرنسي " Gérard Planchere"² إنّ السكن الفوضوي يتميز بعدم كفاءة نوعية البناء وغياب تام للتهيئة من ماء وتصريف وإضاءة وتعبيد طرق ، وأن البناء الفوضوي قد تحقق وهو مخالف تماما للقوانين وفي ملكيات بدون موافقة أصحابها.

- يشير البناء الفوضوي في معظم الأحيان إلى المخالفة لقواعد الهندسة والتعمير فنجد مثلا المصالح التقنية البلدية تعتبر البناء الفوضوي كل بناء مخالف للإطار القانوني وغير مخطط ، أما مكتب الدراسات URBAG فصنف البناء الفوضوي بمعايير مغايرة مقارنة مع مفهوم المصالح التقنية البلدية ، حيث كان يركز على مواد البناء أو الأشكال المنتجة، فهو يتكون : من مواد مجمعة مختلفة وغير متجانسة بالنسبة للسكن القصري ومواد صلبة بالنسبة للبناء الفوضوي الصلب³.

الفرع الثاني : أشكال البناء الفوضوي:

بالرجوع إلى تعريف البناء الفوضوي ونطاقه نلاحظ أن الخاصية المشتركة للبنى الفوضوية تقوم على مخالفتها لقواعد قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية والمتمثلة أساساً في الشروع في البناء بدون الحصول المسبق على الرخصة ، أو مخالفتها بعد الحصول عليها، إلا أن هذه الأبنية تختلف فيما بينها من حيث توافر الشروط التقنية المطلوبة في إنجازها، ممّا يتيح لبعضها الاستفادة من قوانين المصالح مع البنائيات الفوضوية⁴، و على هذا الأساس تقسم البنائيات الفوضوية إلى :

- بناءات فوضوية صلبة.

- بناءات فوضوية قصديرية.

¹ عبد الفتاح وهيبية ، جغرافية العمران ، دار النهضة ، بيروت ، لبنان ، 1973.

² باحث فرنسي مختص في علم الاجتماع الحضري ، نشر العديد من المقالات حول ظاهرة التحضر وما صاحبها من تشوهات عمرانية بدول العالم الثالث ، أنظر الصادق مزهود - أزمة السكن في ضوء المجال الحضري ، دار النور ، الجزائر 1995 ، ص 62 وما بعدها.

³ نعيمة حمود حرم بومعوش ، (ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية - حالة مدينة قسنطينة)، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية ، 2016، ص 45.

⁴ تكواشت كمال ، (الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، 2008 / 2009 ، ص 12.

أولاً: البنايات الفوضوية الصلبة:

يقترّب هذا القسم من البنايات الفوضويّة نوعاً ما من البناءات القانونية بسبب أن مواد البناء المستعملة فيها صلبة وأسقفها من الخرسانة المسلّحة أو القرميد ، إلا أن هذه البنايات تختلف فيما بينها بحسب إنجازها وفق مخطّط هندسي أم لا ؟
ومنه يتفرّع هذا القسم إلى:

- بنايات فوضوية صلبة مخطّطة.

- بنايات فوضوية صلبة غير مخطّطة.

أ- البنايات الفوضوية الصلبة المخطّطة:

أنجزت هذه البنايات طبقاً لمخططات هندسية أعدت سلفاً لهذا الغرض ، غير أنها تختلف فيما بينها من حيث مدى المصادقة على هذه المخططات من قبل المصالح التقنية المختصة طبقاً لما ينص عليه قانون التهيئة والتعمير¹ ، وعليه فهي تنقسم بدورها إلى بنايات فوضوية حائزة على مخططات مصادق عليها ، وبنايات فوضوية حائزة على مخططات غير مصادق عليها.

1_ بنايات فوضوية حائزة على مخططات مصادق عليها : وتشتمل على :

- بنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي.

- بنايات ذات الاستعمال السكني الفردي .

2_ بنايات فوضوية حائزة على مخططات غير مصادق عليها :

وتشتمل على:

- بنايات تابعة للإدارة.

- بنايات تابعة لنظارة الشؤون الدينية.

ب- البنايات الفوضوية الصلبة غير المخطّطة :

هي البنايات المنجزة بمواد صلبة سواء في أسقفها أو جدرانها ولكن بدون مخطّط يبين موضع الأساسات وترايط أجزاء الهيكل وكيفية توزيع جدران البناية ونوافذها وأبوابها وغيرها من المسائل التي تحدد وظيفة البناية وتناسقها وسلامتها².

¹ قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 و مرسومه التطبيقي رقم 176-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم.

² تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 15.

يتفرع هذا الصنف إلى:

1- بنايات غير مخططة حضريا:

وتشمل:

- بنايات منجزة في إطار تجزئات الخواص.

- بنايات الأحياء الشعبيّة.

2 - بنايات غير مخططة ريفياً :

وتشمل:

- بنايات منجزة للاستعمال السكني.

- بنايات منجزة لغير الاستعمال السكني.

ثانياً: البنايات الفوضوية القصديرية:

هي بنايات تتواجد في أسفل سلم أو قائمة البنايات الفوضوية المتواجدة في حظيرة البنايات الوطنية ، وهذا القسم من البنايات الفوضوية تتميز بأن جدران هيكلها وسقفها ، يتشكلان أساسا من مواد مسترجعة أهمها مادة القصدير¹ وتتفرّع إلى:

1- أحياء فوضوية قصديرية متخلّفة :

وهي مزيج من البنايات الصلبة والبنايات القصديرية.

2- أحياء فوضوية قصديرية أكثر تخلّفا :

وهي عبارة عن نقاط سوداء تجمع شرائح مختلفة من السكان معظمهم نازحين ، أو مهاجرين غير شرعيين ، أو مجرمين .

بعض هذه البناءات يتواجد داخل المحيط العمراني وبعضها الآخر يتواجد خارجه.

المطلب الثاني: أسباب وآثار البناء الفوضوي:

إنّ ازدياد عدد السكان الذين يقطنون المدينة نتج عنه ازدياد حاجياتهم السكنية والخدماتية ، الأمر الذي أدى إلى ظهور اختلالات تمس بالبيئة العمرانية للمدينة ، حيث تشهد المدن الجزائرية عدد كبير من البنايات الفوضوية وغير المنتهية والتي أثرت سلبا على النسيج العمراني ، نظرا لعدم احترام معايير التعمير والبناء.

¹تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 16.

الفرع الأول: أسباب البناء الفوضوي:

تتسم ظاهرة البناء الفوضوي بسرعة الانتشار والتكاثر، ومردّد ذلك إلى أسباب مرتبطة بالظروف العامّة للدولة ، وأخرى مرتبطة بالظروف الخاصة للأفراد.

أولاً: الأسباب المرتبطة بالظروف العامّة للدولة:**أ- الأسباب التاريخية :**

مرت الملكية العقارية¹ في الجزائر بثلاث مراحل ، فتميزت في الفترة بين 1930 و 1954 بحضور المستعمر الفرنسي الذي شجع تداولها لتسهيل السيطرة عليها، وهو ما أدى لفقدان الملاك الجزائريين لجزء كبير من أراضيهم² ، كما أدى اندلاع الثورة الجزائرية ومواجهتها بالوحشية الفرنسية إلى صعوبة النشاط الفلاحي وأغلق الباب أمام هذا النوع من الاستثمار الذي كان أهم ما يميز الحياة الجزائرية واقتصادها، وبذلك وأمام صعوبة العيش في ظل الفقر والاضطهاد بالأرياف لجأ سكانها إلى المدن هروبا من واقعهم المرّ، وإزداد بذلك الطلب على العقار الحضري³ .

لذا فما كان أمامهم من حلّ إلا إقامة بنايات للاستقرار فيها بأي ثمن ومهما كانت النتائج وبغض النظر عن المواد المستعملة ودون استخراج التراخيص المتطلبة لذلك ووفق أي مخطط يريح متطلباتهم ودون مراعاة طبيعة الوعاء العقاري ومدى حظر البناء فيه من عدمه، خاصة إذا تعلق الأمر بالملكية وعدم توافر سند رسمي لإثباتها مما يعدّ أكبر عائق للحصول على هذه التراخيص⁴ .

ب - الأسباب الاقتصادية

لقد شهدت مرحلة ما بعد الاستقلال نزوحا ريفيا مكثفا، لعب الاقتصاد دورا مهما في تحريكه، إذ أن إعادة هيكلة القطاع الزراعي وتوزيع الأراضي العمومية وحرمان بعض شباب الرّيف الاستفادة من الأراضي الزراعية الموزعة ، جعل العديد منهم يغادرون حياة الرّيف نحو المدينة للاستزاق .

¹ للتفريق بين أراضي الملك وغيرها من الأنواع ونظامها القانوني ارجع ديرم عايدة، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الطبعة الأولى لسنة 2013، ص 5-32

² للتوسع في الوضعية العقارية التشريعية خلال فترة الإستعمار الفرنسي راجع طلبة ليلى ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2010 ، ص 15 - 16 .

³ ديرم عايدة ، مخالفة التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة التواصل ، الصادرة عن جامعة باجي مختار، عنابة ، عدد 39 ، سنة 2014 ، ص 150 .

⁴ ديرم عايدة (تسوية بنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، أطروحة مقدّمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015، ص 15-61

كما أن اقتصاد السوق المنتهج في السنوات الأخيرة وحرية الاتجار وقلة المراقبة داخل المدن جعل هذه الأخيرة ملاذاً آمناً لشباب القرى والأرياف لإمتحان التجارة الموازية ، والعمل في المصانع والمؤسسات الإنتاجية العامة منها والخاصة ، وهو ما يحتّم عليهم الاستقرار بالقرب من أماكن العمل ، ذلك أدى إلى إختلال التوازن بين التزايد السريع لعدد السكان في المدن وجمود حظيرة السكن الحضري¹ ، وبسبب هذا الاختلاف ظهرت الأحياء القصدية واستمرت بالنمو والانتشار بشكل سريع حول المدن.

ج - الأسباب الأمنية:

لقد كان الخوف والعنف هو ما ميّز فترة العشرية السوداء التي عاشتها البلاد ، ومع عجز الدولة عن التحكم الفعلي في الحالة الأمنية ، نتج عنه إهمال الأراضي الفلاحية والهروب من محيطها النائي إلى ملاذ أكثر أمناً وأحسن ظروفاً ولم يتأتى ذلك إلا من خلال اللجوء للمدن رغم اكتظاظها وصعوبة التأقلم فيها ، وهو ما زاد من حدّة البناء الفوضوي.

د - الأسباب القانونية:

يمكن تصنيف الأسباب القانونية ضمن العناصر التالية:

1 - قصور النصوص القانونية :

لقد ساهمت بعض النصوص والقوانين المنظمة للمجال العمراني كتلك المختصة في تقنين البناء والتعمير وأخرى المختصة في التنظيم العقاري في انتشار الأبنية الفوضوية بسبب الثغرات التي تضمنتها ، نذكر على سبيل المثال قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 1974/02/20.

و لقد كان قانون الاحتياطات العقارية حافظاً قوياً لظهور وانتشار البناء الفوضوية بسبب التغييرات الجوهرية التي جاء بها فيما يخص الملكية العقارية داخل المجالات الحضرية، أين أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات مقابل تعويض بسيط تقدمه لأصحاب الأراضي المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية والذي كانت تقوم بتقديره مصالح أملاك الدولة ، مما أثار مخاوف وسخط الكثيرين من أصحاب الملكيات الخاصة الذين اعتبروا هذا التعويض مجحفاً في حقهم وبعيد كل البعد عن سعر

¹البشير النيجاني، (التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر)، الكويت 2000، ص 24.

السوق¹ ، فقاموا بالتحايل على القانون عن طريق بيع أراضيهم بعقود عرفية مما عمل على ظهور بنايات جديدة في أراضي الاحتياطات العقارية بعيدة كل البعد عن البناء المشروع.

2 - ضعف وسائل الرقابة:

عملت مختلف القوانين المرتبطة بالمجال العمراني على إنشاء عدة أجهزة للرقابة في مجال البناء قصد التحكم في الوعاء العقاري ولتفادي ظاهرة البنائيات الفوضوية التي أضحت محط انشغال الدولة منذ الثمانينات، وفي هذا الصدد، ومن أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الاجتماعي والبيئي جاء القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وأعقبته المراسيم التنفيذية المطبقة له².

هذه الآليات يمكن تصنيفها إلى وسائل رقابة قبلية على البناء (شهادة التعمير، رخصة البناء...)، و وسائل أخرى بعدية (شهادة المطابقة، اختلال الرقابة العمرانية³).

غير أن الواقع أظهر بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يمكنه التكفل لوحده بتطبيق القانون والقيام على سبيل المثال بعمليات الهدم للبنائيات الغير شرعية لما قد يحدث من أعمال الشغب والإخلال بالنظام العام الذي يطبع عملية الهدم من جهة ، ومن جهة أخرى عدم توفر البلدية على المساكن اللازمة لإعادة إسكان العائلات بعد عملية الإخلاء القسري خاصة في ظل أزمة السكن الحادة التي تعرفها البلاد.

و منه فالرقابة العمرانية تعد من أصعب العمليات بسبب ديناميكية الظاهرة والإمكانات الضخمة التي يحتاجها جهاز المراقبة.

3 - تردد القضاء:

بناء على الدراسات التي تناولت هذا الجانب من الموضوع والتي سبق ذكرها، فقد تم الخروج بنتيجة انه في ظل قصور بعض النصوص القانونية، كان ينتظر من القضاء أن يبادر إلى الاجتهاد والتنسيق بين النصوص القانونية بغية الوصول إلى حل المشاكل المطروحة بشدة ، لكن القضاء بقي مترددا في اتخاذ اجتهاد قضائي موحد بخصوص عدة مسائل مرتبطة بصفة مباشرة بتنامي ظاهرة البناء الفوضوي.

¹نعيمية حمود حرم بومعوش، (ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في اطار الحوكمة الحضرية - حالة مدينة قسنطينة)، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الارض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية ، 2016، ص 74.

²المراسيم رقم : 175/91 ، 176/91 ، 177/91 ، 178/91.

³بين دوحة عيسى (الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري)، رسالة مقدّمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، جامعة دحلب البلدية ، 2011، ص 65-66

ولعل أهم أوجه تردد القضاء تتمثل في أراضي العرش وأراضي الوقف وسندات إثبات الدعوى، وكذا تردده بشأن قبول الدعوى في حال الاعتداء على الحيازة العقارية على المستثمرة الفلاحية¹.

ثانيا : الأسباب المرتبطة بالظروف الخاصة بالأفراد :

غالبا ما يتسبب الأفراد في ارتكاب المخالفات المتعلقة بالبناء الفوضوي نتيجة أسباب تتعلق بحياتهم الخاصة ، من بينها:

أ - أسباب إجتماعية :

لقد كان لقرار خصصة المؤسسات العمومية وتحرير الأسعار، بالإضافة إلى الاكتظاظ الذي تشهده المدن نتيجة النزوح الريفي أثر سلبي على الناحية الاجتماعية للمواطنين ، ما أدى إلى ارتفاع معدّل البطالة واتساع رقعة الفقر، وبذلك أصبح تحقيق مطلب السكن واجبا محتما لاسيما إذا أخذنا بالاعتبار كثرة عدد أفراد العائلة ، فهنا يجد ربّ الأسرة أو الشاب المقبل على الزواج نفسه أمام خيارين:

إما توسيع المسكن العائلي ، أو بناء مسكن جديد كيفما أمكن ولو كان بطريقة فوضوية.

ب - أسباب مهنية :

إنّ الأحداث التي عرفتها العقود الأخيرة والتي خلفت مئات الضحايا في ولايات الوسط إثر الفيضانات ، و الزلازل ، دليل على الخروقات الصارخة لأدوات التهيئة والتعمير، بسبب الغشّ في مواد البناء وكذا التحايل في منح الصفقات المتعلقة بالبناء ، إضافة الى المحسوبية والبيروقراطية والطمع والسعي وراء الربح السريع ، كلّ ذلك أنتج أحياء سكنية من دون قنوات صرف ، وبنائات هشة غير قادرة على تحمّل الزلازل والظروف المناخية الصعبة.

الفرع الثاني : آثار البناء الفوضوي :

تتنوع آثار المخالفة الناتجة عن إقامة بناء غير شرعي وتختلف حسب طبيعة الأحكام التي يتم مخالفتها، سواء كان البناء غير مطابق لأحكام النصوص القانونية ، أو لأحكام رخص البناء المسلمة أو لأحكام مخططات التعمير المصادق عليها أو للمخططات الهندسية التي تم إعدادها²، ولعلّ أبرز ما يُلاحظ من آثار البناء غير المشروع تكون على العقار بأنواعه المختلفة ، وكذلك على الأشخاص وممتلكاتهم ، لذا نحاول عرض هذه الآثار حسب نوع التأثير فيما يلي:

أولاً: أثر البناء الفوضوي على التنمية العمرانية.

ثانيا: أثر البناء الفوضوي على الأشخاص وممتلكاتهم.

¹نعيمة حمود حرم يومعوش ، المرجع السابق ، ص 84.

²ديرم عابدة ، المرجع السابق (تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري) ، ص 26.

أولاً: أثر البناء الفوضوي على التنمية العمرانية :

لقد أدى تزايد البناءات غير المشروعة إلى تشوّهات واختلالات وظيفية بالأحياء الحضرية، مما أثر سلباً على جمال المدينة التي تعدّ مرآة للتعريف بهويتنا رغم الترسانة القانونية التي سنّها المشرع الجزائري من قوانين بهدف تنظيم المجال العمراني¹.

إنّ معظم المدن الجزائرية ، بدأت تفقد ملامحها التي تميزها بظهور البناءات المخالفة التي تخلوا من أي ذوق هندسي سليم والتي هي في الحقيقة عبارة عن مكعبات إسمنتية تفتقد لجماليات الهندسة المعمارية والتجانس مع المحيط والتناغم معه ، فهي خليط هندسي دون روح ودون هويّة ، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فإن انتشار البناءات الفوضوية قلص من الأوعية العقارية من خلال احتلال الأراضي العمومية بطرق عشوائية ، وهذا ما أورث عقبة في طريق إنشاء المرافق العمومية وتحسين مستوى الخدمات في المناطق التي تعاني من هذه الآفة.

إنّ مثل هذا البناء الذي تنمّى بشكل واسع خاصة في السنوات الأخيرة ، قد تسبب في تشكيل نسيج عمراني يفتقر إلى أدنى شروط التعمير، الأمر الذي أدى إلى خلق فوضى عمرانية بعيدة كل العد عن توجّهات أدوات التعمير أو مخطط شغل الأراضي ، مما أدى إلى فقدان الانسجام داخل الأحياء مما يصعب عملية تهيئة الأحياء.

إن حركات البناء الفوضوية لا تعير للمصلحة العامة و المصالح العمرانية أيّ إهتمام وذلك لتغليب المصلحة الخاصة من جهة وفقدانها للعوامل و مقومات الذّوق والحس الحضري من جهة أخرى ، مما يترتب عنها ضرر مادي للنسيج العمرلي ويتمدّل في المساس بالجمال الطبيعي والهندسي وأخطار التموقع السيئ للبناءات ، والتلوّث الصناعي والصحيّ.

لقد أدّى البناء الفوضوي إلى تدهور مستوى المرافق في المدن الجزائرية ، التي أصبحت طاقتها محدودة لمواجهة تزايد عدد السكان الناتج عن النمو الديمغرافي والهجرة المكثفة ، ما أدى إلى عدم قدرة المدن على تلبية الحاجيات العادية لسكانها ، فانتشار هذه البناءات وسط المناطق السكنية حال دون إنشاء سكنات جديدة لحل أزمة السكن من طرف الدولة ، مع عدم التزوّد بالمرافق والهيكل الضرورية ، إضافة إلى أن المدن التي تعاني من البناءات الفوضوية أصبحت تعاني من الاختناق في حركة المرور نظراً لصعوبة الطرق وعدم تطوّر لها لتلبية متطلبات هذه الحركة التي وقف البناء الفوضوي عائقاً في تطویرها².

¹ بوزيدي سعاد ،(المخالفات العمرانية وسبل الوقاية)، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، السنة الجامعية 2014/2013 ، ص 45 ، 46.

² تكواشت كمال ، المرجع السابق ، ص 58.

إن عملية التعدي على المساحات الخضراء المهيأة منها والغير مهيأة من خلال الاستحواذ عليها بطريقة غير شرعية وبنائها فوضويا بالإسمنت أدى إلى الإخلال بالوظيفة الجمالية والبيئية للمحيط المبني والغير المبني للنسيج العمراني للمدينة.

للبناء الفوضوي آثار مجالية تتجسد في زوال حدود النسيج العمراني و تلاشي الحدود الفاصلة بين المدينة والريف ماجعل المناطق المحاذية للمدن إلى مناطق ذات استعمال مزدوج.

ولم تسلم كثير من البلديات على المستوى الوطني، خاصة بالعاصمة من هذه الآثار، فالمتجول اليوم بمنطقة أولاد فايت يلفت انتباهه الغياب التام للأرصفة نتيجة استحواذ بعض الخواص عليها وضمها إلى سكناتهم مما جعل المواطن ينتقل وسط الطريق و بمحاذاة السيارات.

لقد عرفت ولاية عنابة هي الأخرى خلال السنوات الأخيرة ضيقا بقاطنيها مع الإقبال الواسع للعائلات القادمة من الجهات الأربعة ، حيث وجد القادمون إليها المنطقة مفتوحة على البناء الفوضوي من أجل الاستقرار فانتشرت هذه الأبنية في مختلف الأراضي الموجهة للاستثمار المحلي ، الأمر الذي أجهض نحو أربعة آلاف مشروع تنمية خلال سنة 2012 منها مشروع 300 مسكن تساهمي بوسط المدينة منذ 5 سنوات إلا أن الأشغال بقيت معطلة¹.

ثانياً: أثر البناء الفوضوي على الأشخاص و ممتلكاتهم:

إذا أقيمت البناءات بطريقة غير مدروسة وغير مخطط لها ودون الأخذ بعين الاعتبار الدراسات الهندسية اللازمة والشروط القانونية المفروضة وحالات الحظر المقررة ، فإن ذلك كله لا يخرج عن إطار تعريض حياة و صحة الأشخاص وممتلكاتهم للخطورة، بغض النظر عما إذا كانوا أصحاب هذه البناءات أو ما جاورها أو حتى المارة².

فمثل هذه البناءات الغير مشروعة لا يمكنها الصمود أمام الظواهر الطبيعية المختلفة كالزلازل، والفيضانات، وغيرها ، وهو ما حدث فعلا في عديد المناطق وسبب خسائر مادية وبشرية فادحة³ ، ونجد أن هذه الظاهرة تتكرر في بداية كل موسم للأمطار الموسمية وهذا بسبب البناءات الفوضوية التي بنيت على أطراف الأودية مثل واد كنيس بالرويسو في الجزائر العاصمة⁴.

¹ نجاة شوشاني عبيدي، (تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري)، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الشهيد حمّة لخضر- الوادي، 2015/2014، ص 68.

² دبيرم عابدة، مرجع سابق (تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، ص 27.

³ عزري الزين، (قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها)، الفجر للنشر و التوزيع، مصر 2005 ط 1 ص 5.

المبحث الثاني: ماهية مطابقة البناءات:

إعتمد المشرع الجزائري عبر مراحل مختلفة وفي ظلّ نصوص قانونية متواترة إجراءات متعدّدة ومتنوّعة للحدّ من البناءات الفوضوية والقضاء على مخالفات التعمير بصفة عامّة وهذا حسب كلّ مرحلة، وقد تنوّعت الأساليب والوسائل والجهات المختصة في كلّ حالة ممّا جعل كل إجراء يختلف عن غيره من حيث الأهداف والأدوات.

المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات :

لتوضيح الصّورة أكثر يتوجّب علينا التطرق لمفهوم إجراء تحقيق المطابقة من خلال:

الفرع الأول: تعريف تحقيق المطابقة.

الفرع الثاني: خصائص قواعد تحقيق المطابقة في ظل القانون 15/08.

الفرع الثالث: التمييز بين تحقيق المطابقة وشهادة المطابقة.

الفرع الأول: تعريف تحقيق المطابقة :

ذهب الفقه المقارن إلى أن إمكانية تسوية وضعية البناء المشيّد دون حصوله على رخصة البناء مسبقا مقبولة شريطة أن يتطابق مع قواعد استعمال الأراضي المفروضة ومع قوانين التعمير في المكان الذي شيّد فيه وقت التسوية ، كما تمّ اشتراط أن لا يتمّ تجاوز آثار هذه التسوية إلى درجة إعفاء المخالف من العقوبات المقررة قانونا¹.

ويبرّر القائلون بذلك موقفهم هذا على أساس أن الغرض من فرض استخراج رخصة البناء يتجسد في فرض الرقابة من خلال تطبيق قواعد استعمال الأرض الواجبة على مشروع البناء ، فحق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع ضرورة الاحترام الصّارم للأحكام القانونية والتنظيميّة المتعلقة باستعمال الأرض².

من خلال هذا المنظور سعى المشرع الجزائري لمحاربة ظاهرة البناء الفوضوي ، وذلك باستدراك النقائص الموجودة في النصوص القانونية بالإضافة إلى سنّ قوانين جديدة تواكب المشكلة و آخرها قانون رقم 15/08 ، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

¹ Jacquot Hinri et Priet François, Droit de l'urbanisme, op. cit, p 587

² ديرم عايدة، مرجع سابق(تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، ص 135.

وعليه فقد عرّف المشرع من خلال نص المادة 02 من القانون رقم 15/08¹، مطابقة البناءات على أنها " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير."

كما أدرج المشرع من خلال نص المادة 02 من القانون 15/08 إنشاء المساحات الخضراء وغرس الأشجار، في عبارتين منفصلتين تأكيداً على أهميتها وضرورة توافرها أثناء أشغال التهيئة و إنشاء المباني وتحقيق المطابقة².

إذا فتحقيق المطابقة هو مجموعة الإجراءات المتضمنة لدراسات وقرارات تتخذها الجهات المختصة من أجل تسوية وضعية البناءات المخالفة لأحكام التشريعات السارية المفعول.

الفرع الثاني : خصائص قواعد تحقيق المطابقة في ظل القانون 15/08 :

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 15/08 بمجموعة من الخصائص نجملها في ما يلي:

تتميز قواعد تحقيق البناءات في إطار القانون 15/08 بطابع الأحكام المؤقتة حيث سرت أحكامه ابتداء من نشر القانون 15/08 بالجريدة الرسمية في 03 أوت 2008 لمدة 05 سنوات³ ، إلى غاية 03 أوت 2013 ، ليتم تمديد العمل بأحكامه طبقاً للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014⁴ ، إلى غاية 03 أوت 2016 و نظراً لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم ، تم إصدار تعليمية من طرف الوزير الأول المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 تقضي بتمديد جديد إلى غاية 03 أوت 2019 ، ثم تم تمديده مرة أخرى طبقاً للمادة 93 من قانون المالية لسنة 2020 ، لثلاث سنوات جديدة.

تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناءات في إطار القانون 15/08 بالطابع الإلزامي، حيث نصّت المادة 23 الفقرة 2 على أنه "من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كلّ متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية"، بالإضافة إلى توقيع جزاءات في حالة مخالفة ذلك وفقاً للمادتين 81 و 83 من القانون 15/08 ، والهدف من إلزامية تحقيق المطابقة للبناءات المتممة والغير متممة هي رغبة المشرع في وضع حدّ لحالات عدم إنهاء البناءات.

¹ القانون 15/08 لمؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ج ر رقم 44، المعدل بموجب القانون

رقم 08/13 المؤرخ في 30/12/2013 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر رقم 68.

² ديرم عابدة، (تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في ظل القانون رقم 15/08 من التشريع الجزائري)، مقال منشور بمجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد 3، سنة 2014، ص 28.

³ المادة 94 من القانون رقم 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

⁴ قانون رقم 08/13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد 68 لسنة 2013.

إنطلاقاً من مبدأ " حق البناء مرتبط بالملكية " الذي كرسته المادة 50 من القانون 29/90 المعدل والمتمم¹ ، المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن عملية تحقيق المطابقة تمتد من تسوية البناءات الغير مطابقة أو الغير متممة لتشمل تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناءة والذي يعد جزءاً لا يتجزأ منها ولا يمكن إغفاله لأن البناءة ملتصقة بالأرض ، وبالتالي فتسوية البناءات الغير مطابقة والغير متممة تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها، وفي هذا الإطار صدرت تعليمية عن وزارة المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية) رقم 13/3476² ، تبين مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وكيفية تسوية الوعاء العقاري وكيفية التسديد³ .

الفرع الثالث: التمييز بين تحقيق المطابقة وشهادة المطابقة :

لقد أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البناءات بشرط إحترام قواعد شغل الأراضي فنصت المادة 02 من القانون رقم 15/08 السالف الذكر على أن تحقيق المطابقة هو " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناءة تم إنجازها أو لم يتم ، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير."

نلاحظ من خلال هذا التعريف أن المقصود بتحقيق المطابقة هو تسليم رخص للتسوية سواء كان البناء برخصة بناء أو بدون رخصة بناء، متمم أو غير متمم بشرط أن تكون البناءة متطابقة مع قواعد إستعمال الأراضي ومع قوانين التعمير، والتي بموجبها يتم نقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون ، لكن شهادة المطابقة لا يمكن منحها إلا إذا كان البناء برخصة بناء ومطابق لأحكام هذه الرخصة أي بناء شرعي مطابق للقانون، وبالتالي تحقيق المطابقة أشمل من شهادة المطابقة⁴.

¹ المادة 50 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52.

² 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 وإتمام إنجازها.

³ منصر نصر الدين، نعيمة ذيابيية، (إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15/08)، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث سبتمبر 2017، ص 186.

⁴ لعبيدي خيرة، (رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري)، أطروحة مقدّمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس- مستغانم، السنة الجامعية 2018/2019، ص 72.

المطلب الثاني : نطاق تحقيق مطابقة البناءات :

لقد مكنّ المشرع الجزائري من خلال نص المادة 14¹ ، من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ج ر رقم 44، المعدل بموجب القانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر رقم 68 ، أصحاب البناءات المخالفة للقانون من تحقيق مطابقتها إذا توافرت فيها الشروط القانونية مقابل منحه رخصة بناء على سبيل التسوية ، أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة مطابقة حسب الحالات المحددة بموجب هذا القانون .
وبذلك يمكن تحقيق مطابقة بعض البناءات المتوافرة فيها الشروط القانونية (الفرع الأول) ، بينما يمنع بالمقابل في ما يتعلق ببناءات أخرى (الفرع الثاني).

الفرع الأول: البناءات القابلة لتحقيق المطابقة على سبيل التسوية في إطار القانون 15/08:

البناءات التي يشملها تحقيق المطابقة هي كلّ بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات ، سواء كانت بناية فردية أو بنايات إدارية وعمومية² ، شريطة أن تكون هذه البناءات خاضعة لرخصة البناء سواء انتهت بها الأشغال أو في طور الإتمام قبل نشر القانون 15/08 بالجريدة الرسمية ، أي قبل تاريخ 2008/07/20 ، وقد فصلت المادة 15 من القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.
، منه البناءات المعنية بالتسوية و هي كما يلي:

- أ- **البناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء :**
يشترط لتحقيق مطابقة البناية في هذه الحالة:
- أن تكون البناية متممة ، إذ تخرج من دائرة تطبيق الإجراءات المتعلقة بهذه الحالة البناية التي ما زالت قيد الإنجاز ولم تنته بها الأشغال يوم اتخاذ إجراءات تحقيق مطابقتها³ .
- كما يتوجب أن تكون قد أنشئت في ظل غياب رخصة البناء لسبب ما " وعادة ما يكون هذا السبب هو غياب السند الرسمي للملكية."
وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب : "رخصة بناء على سبيل التسوية"⁴ .
(permis de construire à titre de régularisation) .

¹ المادة 14 من القانون 15/08 ، يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي إنتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية إذا توفرت فيها الشروط المحددة لهذا القانون.

² لعور ببرة، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العم ارني الج ازنري، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، مجلة تصدر عن جامعة محمد خيضر بسكرة ،2016، ص 132.

³ ديرم عايدة ، المرجع السابق (تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، ص 148.

⁴ منصر نصر الدين، نعيمة ذيابية، (إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15/08)، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث سبتمبر 2017، ص 187.

ب- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

تختلف هذه الحالة عن سابقتها حول إتمام البناية وإنهاء الأشغال عليها ، وعليه يشترط:

- أن تكون البناية غير متممة.

- كما يشترط عدم استخراج رخصة البناء قبل مباشرة الأشغال لسبب ما.

في هذه الحالة يكون طبيعة الطلب المقدم: "رخصة إتمام على سبيل التسوية"¹ .

permis d'achèvement à titre de régularisation

ج- البنايات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:

يتعلق الأمر في هذه الحالة بإنشاء بناية ، وإتمام أشغال إنجازها بعد الحصول على رخصة بناء بشأنها لكن دون احترام أحكامها² ، وعليه يشترط لتسوية البناية:

- إتمام الأشغال.

- حيازة القائم بالأشغال لرخصة بناء مسبقة.

- أن تكون أشغال البناء مخالفة لأحكام رخصة البناء وغير مطابقة لها.

أما طبيعة الطلب المقدم في هذه الحالة يكون " شهادة المطابقة".

(certificat de conformité).

د - البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء :

يتعلق الأمر بحالة إنجاز بناية بناءً على رخصة بناء تم استخراجها قبل البدء في الأشغال غير المتممة وما زالت قيد الإنجاز، وأن يكون لأرضيتها عقد رسمي³ .

وتنقسم هذه الحالة إلى قسمين:

البنايات غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء، والبنايات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء⁴ .

ويشترط لهذه الحالة:

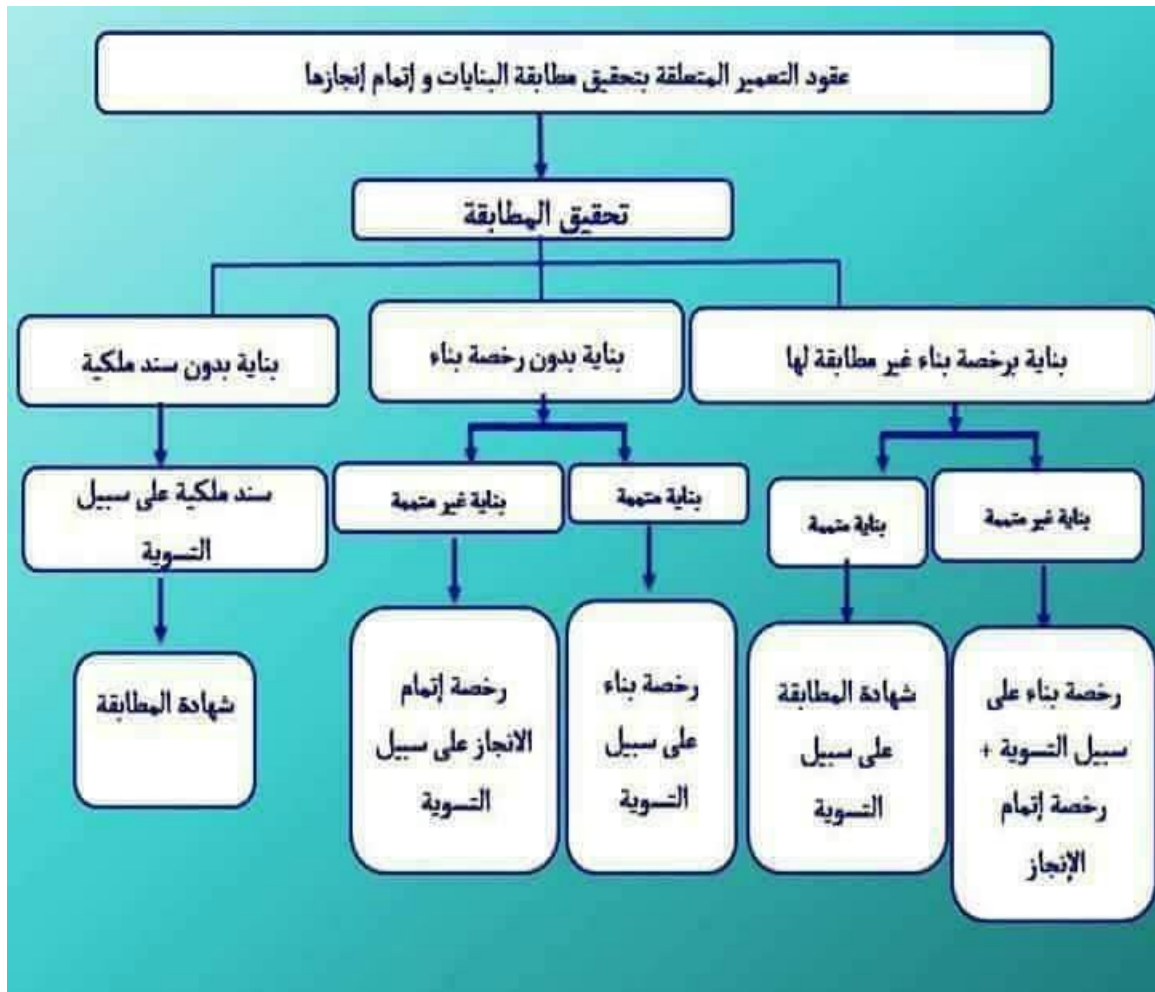
¹ منصر نصر الدين، نعيمة ذيابية ، المرجع السابق ، ص 187.

² ديرم عايدة ، المرجع السابق ، ص 147.

³ وفقا للمادة 35 "اشترطت عقد رسمي للوعاء العقاري الذي شُيّد عليه المبنى" من القانون رقم 15/08، ج ر رقم 44.

⁴ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المتضمن إج اراءات التصريح بمطابقة البنايات، ج ر عدد 27 لسنة 2009.

- أن تكون البناية قيد الإنجاز، أي أن الأشغال غير مكتملة.
- أن تحوز البناية سنداً رسمياً لمليتها أو لحياتها.
- أن تحوز البناية على رخصة بناء قبل الإنجاز.
- وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب المقدم "رخصة إتمام الإنجاز" ¹permis d'achèvement



رسم بياني يوضح البنائات المعنية بتحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08

وعقود التعمير المتعلقة بها.

¹ منصر نصر الدين، نعيمة ذيابيبي، المرجع السابق، ص 187.

الفرع الثاني: البنائيات غير القابلة لتحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08 :

إستثنى المشرع في نص المادة 16 من القانون 15/08 مجموعة من البنائيات الغير قابلة لتحقيق المطابقة سواء بسبب طبيعة الوعاء العقاري الذي أقيمت عليه أو بسبب الخطورة المنجزة عن إنجازها ، وقد حصرها في ما يلي:

أ. البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات ويمنع البناء عليها :

كالبنائيات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي¹.

ب . البنائيات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع :

المتعلق بمناطق التوسع السياحي² ، والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، والمرتبطة بحماية البيئة والساحل ، بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

نظرا للأهمية البالغة لهذه المواقع ، فقد منع المشرع إنشاء بنائيات عليها ، ومنع منح رخصة البناء، وعليه فأي بناية تنشأ على أحد هذه الأماكن تخرج من دائرة تطبيق إجراء تحقيق المطابقة ، ويتطلب الأمر إزالتها لمنع الضرر وتنفيذ الحضر.

ج . البنائيات المشيدة على الأراضي الفلاحية :

البنائيات المشيدة على أراضي فلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني .

إن هذا النوع من البنائيات يمس مباشرة بالثروة الوطنية ، إذ أن المواد المستعملة في البناء يضر بها من الناحية البيئية³ ، ويغير طبيعتها القانونية ويقلص من المساحات المخصصة لهذا الغرض.

¹ الشريف بحماوي، (مجال تدخل قانون الملائمة 15/08 في تسوية البنائيات الفوضوية)، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014، ص 172.

² هي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية³، حبة عفاف ،دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مقال منشور بمجلة المفكر، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ،بسكرة، عدد 06، ص 321.

³ أثبتت العديد من الدراسات أن المواد المستخدمة في البناء حديثا تعد سموما خفية للبيئة والصحة على حد سواء، حيث دعى العديد من المختصين إلى العودة للطبيعة واستعمال المواد الطبيعية للبناء، للتوسع في الموضوع راجع قعيد لطيفة، يونس مراد، المباني الخضراء (العمارة الخضراء)، دراسة حالة مبادرة دبي للاستدامة العقارية، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 3 سبتمبر 2017، ص 153/138.

د - البنايات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع:

المنشآت الصناعية منها التي تمس بقواعد قانون البيئة والمياه والصحة كما هو الحال بالنسبة للبنايات والمنشآت المفترزة لسوائل كيميائية خطيرة والمتواجدة بالقرب من ينابيع المياه المعدنية وكذلك الحال بالنسبة لمجموع البنايات التي جدرانها الداخلية والخارجية وبعض مشتملاتها الأخرى مشكلة من صفائح منجزة من مادة الأميونت¹ السامة².

أما البنايات التي تشوه المنظر العام ، فهي تعد مصدرا للتلوث البصري ما يتوجب معه إزالة آثارها³.

هـ - البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو تكون مضرّة لها والتي يستحيل نقلها:

كما هو الحال بالنسبة للبنايات التي تتواجد فوق خط أو مسار الطريق الوطني السريع (الطريق السيار شرق - غرب) أو فوق خط إنجاز قنوات الغاز الطبيعي الرابط بين مدينتين أو الرابط بين حيين.

كما أضافت التعليمية رقم 409/1000 ، الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق أحكام القانون 15/08 مجموعة من الحالات الأخرى الغير قابلة لتحقيق المطابقة وتمثلة في البنايات المقامة على:

- مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة ، بما فيها الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.

- المساحات المصنفة الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية ، الدراسات الزلزالية ، دراسات الأراضي ، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة.

¹ مادة كيميائية خطيرة جدا تسبب مرض سرطان الرئة.

² تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 176.

³ ديرم عايده، المرجع السابق ، (تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري) ، ص 151.

⁴ التعليمية الوزارية الصادرة عن وزارة السكن و العمران رقم 1000 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات و إتمام إنجازها.

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للموقع ، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية الفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.

- البنايات التي تعيق أو تضر بتشبيد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (أحواض ، سفوح السدود ، مواقع التنقيب على المحروقات ، ومواقع توسيع الموانئ والمطارات).

- كما لا تخضع للتسوية البنايات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناية لحين إصدار حكم نهائي ، بالإضافة إلى البنايات المشيدة بعد سنة 2008.

وتجدر الإشارة أن الحالات السابقة تكون محل رفض بناء على تقارير المصالح والمؤسسات المعنية¹.

- ما يلاحظ أن هذه الاستثناءات تؤكد فرضية تسوية البنايات الفوضوية لا مطابقتها ، لأن المطابقة تفرض وجود رخصة مسبقة على أساس أحكامها تتم المطابقة ، بدليل أن المادة 17 من القانون 15/08 تنص على أن البنايات المستثناة تكون موضوع للهدم بعد معاينتها من طرف الأعوان².

¹ منصر نصر الدين، نعيمة ذيابية، المقال السابق، ص 188.

² بن صالحية صابر، (آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري)، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ل م د ، تخصص: قانون عقاري، فرع: قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2016/2017، ص 245.

خلاصة الفصل الأول :

من خلال ما سبق يمكننا القول أنّ البناء الفوضوي يشمل بنايات ومنشآت تفتقد لأدنى قواعد التهيئة العمرانية ودون إحترام لأحكام قانون البناء والتعمير ، أو حتى تتعدى على أراضي الغير التي قد تكون تابعة للأملاك الوطنية ، أو الأملاك الخاصة ، تتواجد داخل المدن أو على أطرافها، أو الأرياف ، نتج عنها تشويه للنسيج العمراني وإضرار بالبيئة، وتهديد لسلامة الأشخاص ، وذلك بسبب الشروع في أنجاز أشغال البناء دون الحصول على رخصة البناء أو مخالفتها بعد الحصول عليها ، ما ترتب عنه عدم مطابقة الأشغال مع أحكام أدوات التهيئة و التعمير.

و قد تم إحصاء إلى حد الآن ايداع 873.573 ملف على مستوى مختلف بلديات الوطن أي ما يعادل 1.290.281 سكن حيث تم دراسة 624.539 ملف ما يعادل 1.038.228 سكن سوي منها 342.377 ملف ما يعادل 591.209 سكن بينما تم رفض 107.311 ملف ما يعادل 127.714 سكن¹.

¹ <http://www.aps.dz/ar/economie/62955-2019> 22h35 jour 03/05/2020.

الفصل الثاني:

الفصل الثاني : آليات تحقيق المطابقة على سبيل تسوية البناء الفوضوي في إطار القانون 15/08:

نظرا لانتشار حالات عدم انتهاء السكنات ، ولا سيما الفردية التي تنجز وتتطور حسبا لإمكانات المادية لأصحابها ، مما أعطى صورة سلبية للمشهد الحضري الذي أصبح عبارة عن مجموعة من الورشات غير المنتهية ، ما أدى إلى الافتقاد الشبه الكلي للتناسق المعماري لأغلب المدن الجزائرية ، وغياب الجاذبية والمناظر الجمالية لها.

وبما أن حجة المواطن في أغلب الأحيان هو عدم تمكنه من الحصول على رخصة البناء من أجل إنهاء الأشغال ، أو الاستفادة من القروض لتسهيل ذلك ، فقد بادر القائمون على القطاع بإعادة صياغة وبلورة النصوص التشريعية ، فكان الحل بصدور القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، و تلتها المراسيم التنفيذية له الصادرة في 06 ماي 2009 ، المحددة لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات¹ ، الذي من بين أهدافه : "تحقيق مطابقة البناءات المنجزة ، والتي هي قيد الانجاز قبل صدور القانون" .

المبحث الأول: أسس تحقيق المطابقة على سبيل التسوية في إطار القانون 15/08:

نص القانون 15/08 على مجموعة من التدابير الواجب إتباعها لتحقيق تسوية البناء الفوضوي ، بدءا من تقديم طلب التصريح بمطابقة البناء من طرف الشخص المخول قانونا ، ثم دراسة الطلب ، وصولا إلى البتّ فيه سواء بالقبول أو الرفض من قبل المصالح المختصة ، و لتوضيح هذا المسار ، وجب بداية التعريف بالمصالح المشرفة على عملية التسوية ، ثم بيان وتوضيح المعايير التي تتم وفقها العملية من خلال المطالب التالية:

- المطالب الأول : وسائل تحقيق المطابقة على سبيل التسوية.

- المطالب الثاني : معايير تحقيق المطابقة على سبيل التسوية.

المطلب الأول : جهات تحقيق المطابقة على سبيل التسوية:

للقيام بإجراءات تحقيق التسوية يستوجب الأمر وجود مصالح مختصة تعمل على دراسة الطلب والبتّ فيه ، ولقد حرص المشرع على استحداث أجهزة تؤدي المهمة ، وهي كما يلي:

¹ عائشة مزياي،(القانون رقم 15/08 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي – صعوبات تطبيقه وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 2 جوان 2017، ص 232.

الفرع الأول: جهات تنفيذ إجراءات المطابقة على سبيل التسوية:**أولاً: لجنة الدائرة :****أ- تعريف لجنة الدائرة:**

- يمكن تعريفها على أنها هيئة تنشأ على مستوى كل دائرة ، تتولى مهمة دراسة التحقيق في البناءات المشيدة بصورة مخالفة للقوانين السارية وفرض مطابقتها لها¹ .

بموجب نص المادة 32 من القانون رقم 15/08 : " تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في مطابقة البناءات ، بمفهوم أحكام هذا القانون" ، وتطبيقاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 155/09² ، وحدد من خلال نص المادة 02 منه تشكيلتها من ممثلين عن جهات إدارية مختلفة:

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيساً.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء.

- مفتش الأملاك الوطنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليمياً.

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة.

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.

- رئيس القسم الفرعي للرّي.

- ممثل مديرية البيئة للولاية.

- ممثل مديرية السياحة للولاية.

- ممثل مديرية الثقافة للولاية.

- ممثل الحماية المدنية.

- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية.

- ممثل مؤسسة سونلغاز.

ب - الطبيعة القانونية للجنة الدائرة :

منح المشرع الجزائري هذه اللجنة صلاحية واسعة للبت في الملفات المتعلقة بتحقيق المطابقة ، كما أن قراراتها قابلة للطعن أمام لجنة الطعن ، ولها أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو أي هيئة يمكنها مساعدتها في أشغالها بموجب الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 .

تجتمع اللجنة في مقر الدائرة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية ، وفي دورات إستثنائية كلما دعت الحاجة ، وتتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعلنة

¹ ديرم عابدة، المرجع السابق، (تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، ص 156.

² المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/02، يحدد شروط تشكيل لجنة الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، جريدة رسمية رقم 27.

الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بموجب نص المادة 08 من المرسوم نفسه ، وعند قبولها للملف في حالة عدم وجود تحفظات تصدر قرار بتحقيق مطابقة البناءية موضوع الطلب طبقاً لأحكام القانون رقم 15/08¹ .

ثانياً : لجنة الطعن:

أ - تعريف لجنة الطعن :

نظراً لعدم وجود تعريف فقهي للجنة الطعن ، حاول بعض الباحثين تعريفها على أنها:

" هيئة إدارية تنشأ على مستوى كل ولاية ، تتولى مهمة الفصل في الطعون المقدمة بشأن قرارات لجنة الدائرة في إطار تحقيق مطابقة البناءيات الفوضوية الواقعة في مجال اختصاصها"²

تنشأ بموجب نص المادة 47 من القانون رقم 15/08 لجنة الطعن : " تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبت في طلبات الطعن يرأسها الوالي المختص إقليمياً."

وتطبيقاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 155/09³ ، المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط تشكيل لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءيات وكيفية سيرهما ، وحدد من خلال نص المادة 13 تشكيل هذه اللجنة كالاتي:

- الوالي رئيساً.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- عضوين إثنين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير الأملاك الوطنية.
- مدير الحفظ العقاري.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الأشغال العمومية.
- مدير الموارد المائية.
- مدير الطاقة والمناجم.
- مدير البيئة.
- مدير السياحة.
- مدير الثقافة.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

¹ أنظر المادة 08 من المرسوم 155/09 السالف الذكر.

² ديرم عابدة، المرجع السابق (تسوية البناءيات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، ص 162.

³ مرسوم تنفيذي رقم 155/09 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 / 02 مايو سنة 2009، يحدد تشكيل لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءيات وكيفية سيرهما، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2009.

ب - الطبيعة القانونية للجنة الطعن:

تجتمع اللجنة في مقر الولاية كلما دعت الحاجة إلى ذلك بناء على استدعاء من رئيسها بموجب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 ، ولا تصح مداولات اللجنة بموجب نص المادة 15 إلا بحضور ثلثي الأعضاء على الأقل ، كما يمكنها المبادرة بكل تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ قرارها النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة تطبيقا لنص المادة 19 من نفس المرسوم .

تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الملف المقدم من المصرح بموجب نص المادة 16 من المرسوم 155/09 ، والذي يتوجب رفعه خلال 30 يوما من تاريخ إستلام قرار لجنة الدائرة بموجب نص المادة 18.

ثالثا: فرق المتابعة والتحقيق:

تعتبر فرق المتابعة والتحقيق جهة من جهات تنفيذ تحقيق المطابقة ، و وسيلة للمراقبة في آن واحد.

أ - تعريف فرق المتابعة والتحقيق :

إستحدثت المشرع الجزائري فرق المتابعة والتحقيق بموجب نص المادة 68¹ من القانون رقم 15/08 ، وقد عرفها من خلال نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في

2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها ، على أنها مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية².

حددتهم المادة 7 من نفس المرسوم ، بما يلي: " يعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك الآتية :

- مفتشي التعمير.
- المهندسين المعماريين.
- مهندسي التطبيق (في البناء).
- التقنيين السامين (في البناء).

¹ نص المادة " تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القان ون". جريدة رسمية عدد 44.

² المرسوم التنفيذي رقم 156/09 ، المرجع السابق .

- المتصرفين الإداريين.

إضافةً إلى الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 .

ب - الطبيعة القانونية لفرق المتابعة والتحقيق :

تعتبر فرق المتابعة والتحقيق جهازا إداريا كونه يتشكل من موظفين تابعين لجهات إدارية ، مُعينين من طرف الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا بناء على نص المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي ، مهامهم متعلقة بالضبط الإداري من خلال الحفاظ على النظام والأمن العام والصحة العامة¹ ، تعمل على إكتشاف الجرائم والإخلال بالنظام العام فيما يتعلق بالتعمير ووضع حد لها من خلال تسويتها بإخضاعها لوجوب مطابقة النصوص القانونية المنظمة للتعمير.

وقد حددت المادة 04 من المرسوم 156/09 ، مهام هذه الفرق المشكلة بما يأتي:

- البحث عن مخالفات القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 ، ومعاينتها .
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.
- المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البناءات.

الفرع الثاني: جهات مراقبة تحقيق المطابقة على سبيل التسوية:

عمل المشرع الجزائري على توسيع مجال الرقابة من خلال إستحداث جهات قانونية لضبط المخالفات العمرانية:

أولا : مفتشية العمران والبناء :

نتعرّف إليها من خلال:

¹ تم التشديد على ضرورة حماية صحة المواطنين وعدم تعريض المحيط للتلوث الذي قد يؤدي للاعتداء عليها، ويتعرض المعتدي للعقوبات المقررة بموجب القانون رقم 08/85 المؤرخ في 1985/02/16 يتعلق بحماية الصحة وت رقيتها، جريدة رسمية رقم 08 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 07/06 المؤرخ في 2006/06/15، جريدة رسمية رقم 47.

أ - المفتشية العامة للعمران والبناء:

هي جهاز الدولة الأول المكلف بالرقابة والسهر على تطبيق القانون في مجال العمران والبناء ، عبر التحقيق حول البنايات الفوضوية ، والسكنات المشتبه في وضعيتها القانونية¹.

ب - مهام المفتشية العامة للعمران والبناء:

يدير المفتشية العامة قانونا مفتش عام للعمران والبناء ، يساعده في مهامه أربع مفتشين يعينون طبقا للتنظيم المعمول به ، وتحدد مهامهم من قبل الوزير المكلف بالعمران والبناء بعد اقتراح من المفتش العام ، وتزود الدولة المفتشية العامة بالوسائل الضرورية لأداء عملها المتمثل في:

- التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء ، واقتراح التدابير الرامية لتحسين فعاليتها ، وتقييم أعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المختصة.

- تنظيم زيارات تقييمية وتفتيش ومراقبة مخالفات التشريع المعمول به في العمران.

- تسير على المستوى المركزي البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء ونشر محتواها سنويا للجمهور.

ثانيا : المفتشية الجهوية للعمران والبناء:**أ - تعريف المفتشية الجهوية للعمران والبناء:**

يتفرع عن المفتشية العامة مفتشيات جهوية للعمران والبناء² ، يديره مفتش جهوي أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 389/08 ، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 284/10 ، المؤرخ في 14 نوفمبر 2010³.

تنظم المفتشية الجهوية في ثلاث مصالح ، وتنظم كل مصلحة منها في ثلاث مكاتب على الأكثر طبقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 289/08 المتمم ، على أن تنظيم

¹ تندرج المفتشية العامة للعمران والبناء ضمن الهيئات التي تشتمل عليها الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران والموضوعة تحت سلطة الوزير ، أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 13-151 المؤرخ في 15 أفريل 2013 ، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران ، جريدة رسمية عدد 22 مؤرخة في 15 أفريل 2013.

² المفتشية الجهوية للعمران والبناء ، هي مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.

- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 388/08 ، المؤرخ في 2008/11/27 ، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها ، جريدة رسمية عدد 69 ، مؤرخة في 2008/12/07.

³ المرسوم التنفيذي رقم 284/10 المؤرخ في 2010/11/14 ، يتم المرسوم التنفيذي رقم 389/08 المؤرخ في 2008/11/27 ، المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها ، جريدة رسمية عدد 70 ، مؤرخة في 2010/11/21.

المفتشية الجهوية في مكاتب يحدد بقرار مشترك بين وزير السكن والعمران والوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية¹ كما يلي:

1- مصلحة البرمجة ومتابعة وتقييم المراقبة، تنظم في المكاتب التالية:

- مكتب البرمجة - مكتب متابعة المراقبة - مكتب التقييم والمراقبة.

2 - مصلحة التحقيقات ومتابعة أنشطة مديريات العمران والبناء ، تنظم في المكاتب التالية:

- مكتب التحقيقات - مكتب متابعة نشاط مديريات التعمير والبناء - مكتب المطابقة.

3 - مصلحة الإدارة والوسائل ، و تنظم في المكاتب التالية:

- مكتب تسيير المستخدمين - مكتب الميزانية والمحاسبة - مكتب الوسائل العامة.

ب - مهام المفتشية الجهوية للعمران والبناء:

- القيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة على مستوى كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي وتحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء.

- تقوم المفتشية بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها.

- إعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران و البناء.

- التنسيق بين أنشطة مديريات العمران فيما يخص مجال البناء.

ثالثا : البطاقة الوطنية :

عرّفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09² ، المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها ، البطاقة الوطنية بأنها: " آلية لتوثيق عقود التعمير التي تسلمها السلطات المختصة والقرارات الادارية والقضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع والتنظيم الساري المفعول في مجال متابعة تنفيذ العقود ، والقرارات المذكورة أعلاه".

أ - مضمون البطاقة الوطنية:

تحتوي البطاقة الوطنية على المعلومات الآتية:

¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2012/01/29، يحدد التنظيم الداخلي للمفتشية الجهوية للعمران والبناء في مكاتب.

² المرسوم التنفيذي رقم 276/09، المؤرخ في 30 أوت 2009، المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها، جريدة رسمية، عدد 50، مؤرخة في 2 سبتمبر 2009.

- عقود التعمير المنصوص عليها بقانون التهيئة والتعمير، وقانون تحقيق المطابقة¹.
- تاريخ التسليم والسلطة التي قامت بتسليمه.
- هوية المستفيد وعنوانه.
- مدة صلاحية العقد.
- عقد التعديل عند الاقتضاء، الأجل الخاص به².

ب - كفايات مسك البطاقة الوطنية:

1 - توضع البطاقة الوطنية لدى الوزير المكلف بالتعمير، وتتولى المفتشية العامة للتعمير تحت مسؤولية الوزير المكلف بالتعمير مسكها، ومنه يتعين على رؤساء المجالس الشعبية البلدية والولاية إرسال عقود التعمير التي تم تسليمها، إلى الوزير المكلف بالتعمير في أجل شهر يسري ابتداء من تاريخ تسليمها للمعني بالأمر، ليتم تدوينها بالبطاقة الوطنية، كما أنه يمكنهم إرفاق إرسالهم بكل المعلومات والاستعلامات التي يرونها ضرورية أو أساسية لتسجل على هامش البطاقة الوطنية، كما تسجل عقود التعمير التي يسلمها الوزير المكلف بالتعمير مباشرة على مستوى الوزارة بالبطاقة الوطنية، ويتعين على الجهة القضائية المختصة التي أصدرت أحكاما وقرارات نهائية في مجال مخالفات التعمير، إرسال شُحِّ إلى الوزير المكلف بالتعمير في أجل شهر ابتداءً من تاريخ النطق بها، ويمكنها هي الأخرى إرفاق إرسالها بكل المعلومات والاستعلامات التي تراها ضرورية لتسجل على هامش البطاقة الوطنية³.

2 - تتولى المفتشية الجهوية للتعمير والبناء تحت مسؤولية المفتشية العامة للتعمير والبناء مسك البطاقة الوطنية المتعلقة بالإقليم الخاضع لاختصاصها، والتي تسمى بالبطاقة الجهوية، وذلك بتسجيل العقود والقرارات والأحكام حسب نظام تسلسلي وبجدولتها في البطاقة المناسبة⁴، مع تقييد المعلومات والاستعلامات التي تم رفاقها مع الإرسال على الهامش.

المطلب الثاني : معايير تحقيق المطابقة على سبيل التسوية :

إن ظاهرة البناء الفوضوية بحكم تعقدها وتنوعها تتطلب معالجتها معالجة شاملة من خلال تحديد مختلف أنماط هذه البناءات وإطار تسويتها وهذا ما يتطلب تحديد العناصر التي يتكون منها كل صنف من أصنافها :

¹ تتمثل في: شهادة التعمير، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، رخصة البناء، رخصة البناء على سبيل التسوية، رخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل التسوية، شهادة المطابقة يبين فيها إذا كان العقد سلم على شكل حصص.

² أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09.

³ أنظر المادة 03 و 04 و 07 و 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09، السالف الذكر.

⁴ أنظر المادة 04 فقرة 2 و المادة 10 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09، السالف الذكر.

- الطبيعة القانونية للقاعدة العقارية.
 - إحترام قواعد التعمير ومعايير البناء.
 - وجهتها و إستعمالها .
 - موقع إقامتها و وضعية شبكات التهيئة¹ .
- ومنه يتضح أن الأخذ بعين الإعتبار والقيام بدراسة مجموع هذه العناصر التكوينية تحدد الحل المناسب الذي يجب أن يحل به كل نمط من أنماط البناء الفوضوية.

الفرع الأول : الطبيعة القانونية للقاعدة العقارية:

يقصد بالصفة القانونية للقاعدة العقارية الطبيعة القانونية للأرض المقام عليها البناء ، هل هي أرض تابعة للأملاك العمومية أو أرض تعود ملكيتها للخواص ، وتبعا لهذا التمييز يتم تحديد نوعية الأراضي التي تقبل البناء المشيدة فوقها للتسوية ، ولذلك يميز بين نوعين من البناءات ، البناءات المشيدة فوق أراضي عمومية غير تابعة للأملاك العمومية ولا لمزارع فلاحية عمومية ، والبناءات المشيدة فوق أراضي يملكها الخواص² .

أولا : البناءات المشيدة فوق أراضي عمومية غير تابعة للأملاك العمومية ولا لمزارع فلاحية عمومية:

تنقسم الأراضي العمومية إلى عدة أقسام منها:

- الأراضي التابعة للأملاك الوطنية ، والأراضي التابعة لمزارع عمومية فلاحية ، وهي غير قابلة للتصرف فيها ولا يمكن وضع اليد عليها وإكتسابها عن طريق الحيازة أو التقادم ، والبناءات المشيدة فوقها لا تقبل التسوية ، ولذلك يهدم البناء³ ، وتعاد الأماكن إلى حالتها حتى ولو كان البناء مطابقا للمقاييس والقواعد المعمول بها ، ومجرد سكوت الإدارة عن عمل يقوم به الغير في الأملاك العمومية لا يؤدي إلى زوال التخصيص للنفع العام.

¹ أنظر المادة 18 من القانون 15/08، السالف الذكر.

² آسيا جرورو ،المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود و مسؤولية، كلية

الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004/2003، ص 70.

³ تنص المادة 37 من قانون 15/08، على " لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و 36 " .

- الأراضي العمومية التي تقبل وضعيتها التسوية ، ويميز بين ما إذا كان شغل هذه الأراضي بسند أو رخصة وبين ما إذا كان شغلها بدون سند ولا رخصة ، وتبعاً لذلك تختلف طريقة التسوية حسب كل حالة من الحالات التي تسويتها لا تطرح أي إشكال تقني أو قانوني¹ .

أ - شغل الأرض بسند أو رخصة سلمت قبل الإنجاز:

يقصد بالسند أو الرخصة ، تصريح بالأشغال صادر من الشخص العمومي المالك ولكن ليس له قيمة سند الملكية ، وهو ما يدل على موافقة الشخص المعنوي العمومي المالك للأرض على تشييد البناء ، وفي هذه الحالة لا يجوز لهذا الأخير طلب الإزالة وتسوية وضعية قطعة الأرض بالتنازل عن ملكيتها للشاغل الفعلي ، ومقابل التنازل يدفع المستفيد مبلغاً نقدياً يساوي قيمة القطعة الأرضية المتنازل عنها على أن لا يتناول التنازل إلا الجزء الذي أستعمل كقاعدة للبناء المشيد وذلك لأن التسوية أقرت لتفادي الهدم ، فلا يشمل التنازل إلا الجزء من الأرض المشيد فوقه البناء وما فاق ذلك يبقى ملكاً للبلدية ، ويتوج التنازل بعقد ملكية يعد حسب الشكل الإداري ، ولا يحتج بهذه العقود سواء فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير إلا إذا تم إشهارها في المحافظة العقارية ، ولدينا في هذا الصدد قرار صادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 1998/10/28 جاء فيه: " حيث أنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يظهر أن قضاة المجلس إعتبروا أن القطعة الأرضية المتنازع من أجلها أصبحت مسندة إلى مورث المدعى عليهم في الطعن بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي ، وأن هذه المداولة تحل محل عقد الملكية إلى حين تسوية الوضعية إدارياً .

ولكن حيث أن مداولة المجلس الشعبي البلدي التي لم يتم تجسيدها بعقد بيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري طبقاً لنص المادة 793 من القانون المدني لا تنقل للمدعى عليهم ملكية القطعة الأرضية المتنازع من أجلها طبقاً للمادتين 792 و 793 من القانون المدني.

وبالتالي فإن إستظهار المدعى عليهم في الطعن بالمداولة وحدها لا يفتح الجهة في المطالبة بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها ما دام لم تنتقل إليهم الملكية.

ولما حكم قضاة المجلس بخلاف ذلك فقد خالفوا أحكام المادتين المذكورتين أعلاه و عرضوا قرارهم للنقض².

وتقضي المادة 793 قانون مدني بأنه لا تنقل الملكية والحقوق العينية في العقار ، إلا بمراعاة إجراءات الشهر العقاري ، وكذا المادة 29 من قانون التوجيه العقاري التي أكدت على نفس المبدأ ، وبالتالي فإن مداولة المجلس الشعبي البلدي غير المجسدة بعقد مشهر لا ترقى إلى مرتبة العقد الناقل للملكية العقارية ولا يمكنها أن تنقل ملكية القطعة الأرضية.

¹ الشريف بجموي، مرجع سابق، ص 169.

² قرار بتاريخ 1998/10/28 تحت رقم 360,182 المجلة القضائية لسنة 1999، العدد الأول، ص 83.

ب - شغل الأرض دون سند أو رخصة:

يستفيد الشخص المعنوي العمومي المالك للأرض من القرينة الواردة بالمادة 782 قانون مدني فتعتبر المنشآت ملكا له ، فهو المالك للأرض ويفترض أنه مالك المنشآت هذا من جهة، ومن جهة أخرى يأخذ صاحب المنشآت حكم الباني سيئ النية لأنه أقام البناء دون الحصول على رخصة من المالك ، وفي هذه الحالة يتنازل الشخص العمومي للشاغل الفعلي عن قطعة الأرض مقابل دفع سعرها ولأن البناء يفترض أنه ملك للشخص المعنوي يلزم الشاغل بدفع تعويض يطابق كلفة المبنى المشيد مخصوصا منه قيمة مواد البناء التي جلبها.

ونشير هنا أنه لا يمكن أن تتجاوز المساحة الأرضية المتنازل عنها حدود الاحتياجات العائلية والمهنية المحددتين بالنصوص التنظيمية التي جاءت تطبيقا لأمر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات.

ثانيا : البناءات المشيدة فوق أراضي يملكها الخواص:

في هذه الحالة يجب التفرقة بين ما يلي:

إذا كان الباني مالكا للأرض وشيد البناء دون الحصول على رخصة ، فيتعين التمييز بين ما إذا كانت في حوزة الباني وثائق يثبت بها ملكيته للأرض وبين ما إذا لم تكن في حوزته هذه الوثائق.

ففي الحالة الأولى تتم التسوية وتسلم له رخصة بناء لاحقة لأن البناء قد تم تشييده ، ويتعين على المالك أن يقوم بتقديم طلب رخصة البناء ، وتكون التسوية على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير وقواعد البناء.

أما في حالة عدم امتلاكه وثائق تثبت ملكيته للأرض تسلم له رخصة بعنوان التسوية ، ولكنها لا تعوّض سند الملكية ، لذلك ينبغي عليه تصحيح وضعيته فيما يخص ملكية الأرض وذلك باللجوء إلى الموثق لتحريير عقد الملكية¹ .

الفرع الثاني : إحترام قواعد التعمير ومعايير البناء:

يجب أن تراعى في عملية تسوية المباني الأمور التقنية من حيث احترام الباني لقواعد التعمير ومقاييس البناء ، وفي هذه الحالة نميز بين:

أولا: البناءات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء:

¹ الشريف بجماري، مرجع سابق، ص 170.

- للتوسع في الموضوع أنظر، آسيا جرور، (المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع المسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون 2004/2003، ص 74.

البنائيات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء ، تدعم بتسليم رخصة البناء بعنوان تسوية الوضعية ، حيث تجري المصالح التقنية المختصة معاينة من أجل دراسة وضعية هذه البنائيات وإثبات حالتها بأنها مطابقة للمعايير المطلوبة ، حتى لا تتم تسوية بنائيات فوضوية تشكل خطرا على المواطن وتشوه المحيط العمراني¹.

ثانيا : البنائيات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء

نعني بها البنائيات التي يتوفر فيها الحد الأدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل إنجازها أو بعد إنجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة ، من هنا يتم إصدار المصالح التقنية أمر بإتمام الأشغال قصد جعل هذه المباني متوفرة على الحد الأدنى من قواعد التعمير مع منح مهلة لصاحب البناء لتنفيذ الأشغال² ، وبعد إجراء التعديلات اللازمة والتأكد من طرف المصالح التقنية من مطابقة البناية لقواعد التعمير تسلم له رخصة البناء بعنوان التسوية.

الفرع الثالث : تحديد الوجهة والهدف و موقع إقامة البناء واستعماله:

تسوى وضعية البناء إذا كان مخصصا للسكن ، أما الأبنية المخصصة للنشاطات المهنية والتجارية ، فيفصل بين البناء ، والنشاط ، بحيث تسوى وضعية البناء بينما يشترط في النشاط أن يكون مطابقا للنصوص القانونية المعمول بها³.

تشيد البنائيات إما على مكان هُيئت مرافقه ويتوفر على العناصر التقنية الضرورية للحياة ، وهنا يجب على مصالح أملاك الدولة عند التقييم إدماج المصاريف التي أنفقتها الجماعات المحلية للتهيئة ، بالإضافة إلى فرض رسوم وحقوق أخرى من قبل مصالح أملاك الدولة.

أو تشيد على مكان غير مُهيئ ، وهنا تترتب على عاتق البانين مهمة التكفل بأشغال التهيئة أي تهيئة المنطقة بالمرافق الضرورية ويتحملون جميع المصاريف ، وقد منحت لهم مهلة سنة لمباشرة الأشغال⁴.

المبحث الثاني : خطوات تحقيق المطابقة على سبيل التسوية في إطار القانون 15/08:

يمكن توضيح كيفية تحقيق مطابقة البناء من خلال مطلبين أساسيين ، وهما:

- المطلب الأول : مراحل تحقيق المطابقة على سبيل التسوية.
- المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بتحقيق المطابقة على سبيل التسوية.

¹ عجابي سامية، الأدوات القانونية لتسوية البنائيات غير الشرعية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع القانون الإداري، تخصص الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة-، 2016/2015، ص 77.

² تعليمية وزارية مشتركة رقم 2012/04، مؤرخة في 2012/09/06، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها.

³ أنظر التعليمية رقم 1000/09، السابقة الذكر.

⁴ الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 171.

المطلب الأول: مراحل تحقيق المطابقة على سبيل التسوية للبناءات في إطار القانون 15/08 :

تمر العملية بسلسلة من الخطوات ، نبينها فيما يلي:

الفرع الأول: إيداع الملف أمام المصالح التقنية للبلدية:

يودع تصريح من طرف المالك ، أو أصحاب المشاريع ، وكل متدخل مؤهل لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناءة في خمس نسخ طبقا للإستمارة المحددة ، ثم يرسلها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي¹ .

ويشترط أن يتضمن هذا التصريح بيانات محددة²، ويرفق بوثائق ثبوتية مكتوبة.

في حالة عدم إتمام الأشغال أو انجاز بناءة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة ، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال ، ثم يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي ليسلمه شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة ، وعدم الامتثال لهذا الإجراء يؤدي بالأعوان إلى إجراء المعاينة وغلق الورشة ، ثم تحرير محضر عدم المطابقة مع فرض عقوبات بهذا الشأن³.

أولا : البيانات التي يتضمنها التصريح:

- إسم ولقب المالك أو القائم بالأشغال ، أو إسم الشركة بالنسبة لصاحب المشروع.
- طلب تحقيق مطابقة البناءة أو رخصة إتمام الإنجاز.
- عنوان البناءة وحالة تقدم الأشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها ، إن وجدت.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري ، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء.
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الإقتضاء.

ثانيا : الوثائق المرفقة بالتصريح:

أ - حالة طلب رخصة إتمام الإنجاز : وتنقسم إلى:

¹ عزري الزين، كاهنة مزوزي، (تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 15/08) ، مجلة العلوم الإنسانية – جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 35/34، مارس 2014، 296.

² بموجب نص المادة 25 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ،جريدة رسمية رقم 44.

³ عزري الزين، كاهنة مزوزي، المرجع السابق، ص 296.

1_ بناية غير متممة ومطابقة لرخصة البناء المسلمة : يرفق التصريح بالوثائق التالية:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يُعدّه مهندس معماري معتمد.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناء.
- أجل إتمام البناية ، يقيّمه مهندس معماري معتمد¹.

¹ أسند المشرع مهمة تقييم أجل إتمام البناية في كل الحالات لمهندس معماري معتمد نظرا لأهمية الإجراء وضرورة تحديده بدقة كضمانة لحق المصريح ومنعا لتعسف الإدارة، من خلال نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09، التي أحالتنا للمادة 29 من القانون رقم 15/08.

2_ بناية غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:

يرفق التصريح بالوثائق التالية:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.
- وثائق بيانية ومكتوبة يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.
- أجل إتمام البناية ، يقيّمه مهندس معماري معتمد.

ب - حالة طلب شهادة المطابقة:

يرفق التصريح بالوثائق التالية:

- الوثائق البيانية التي أرفقت رخصة البناء المسلمة.
 - مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 500/1 .
 - مخططات كل طابق وواجهة إذا اكتملت بسلم 50/1 .
 - مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.
- 1- حالة طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على الرخصة :**

يرفق التصريح بالوثائق التالية:

- الوثائق البيانية والمكتوبة ، ومخططات الهندسة المدنية للبناية كما اكتملت معدة بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين.
- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.

2- حالة طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة البناء:

يرفق التصريح بالوثائق التالية:

- الوثائق البيانية و الوثائق المكتوبة ومخططات الهندسة المدنية تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين.
- أجل إتمام البناية¹ ، يقيّمه مهندس معماري معتمد.

¹ طبقا للمادة 29 من قانون 15/08، التي تنص على: " - - - غير أنه لا يمكن في أي حال أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناءية.

وبناءً على ما سبق ذكره ، فإنه حسب القانون رقم 15/08 ، عندما ينتهي المصريح من إعداد الملف يقوم بإيداع التصريح مرفقاً حسب الحالة بأحد الملفات المذكورة أعلاه ، لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي ، حيث تقوم هذه الأخيرة بالتدقيق في الملف والتأكد من توافر الوثائق المكتوبة والبيانية وتطابقها مع ما يتطلبه القانون ، ثم يتم تسجيل الملف بدفتر خاص بالبلدية ، مرقّم ومؤشر من قبل الجهات القضائية المختصة إقليمياً وتسلم للمعني بالأمر وصل استلام يحتوي على تاريخ الإيداع وهوية المصريح¹ ، حيث أن تاريخ الإيداع مهم جداً ، لأنه بموجبه يتم حساب المدة الممتدة من تاريخ إيداع الملف إلى غاية اتخاذ القرار، أي المدة التي يجب فيها الفصل في ملف مطابقة البناءات² .

وقد إستثنت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2012/01/03 الصادرة عن وزارة السكن والعمران و وزارة الداخلية والجماعات المحلية، المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، من هذا الإجراء برامج السكن والتجهيزات العمومية التي تم استغلالها قبل صدور القانون رقم 15/08 ، شرط إنجازها وفق المعايير التقنية وعليه حددت الملف المرفق بالطلب المكون من ثلاث نسخ في التصريح وسند التخصيص أو التنازل عن القطعة إضافة لتصميم موقع البناء والتصاميم المعمارية للطوابق ، والواجهات كما هي منجزة ، يتم إيداعه مباشرة على مستوى مصالح التعمير والبناء بالولاية مقابل وصل لنتم دراسته من طرف لجنة تنشأ لدى الوالي تتشكل من مديري مصالح الولاية المكلفة بالتعمير والأماكن الوطنية والتنظيم ومسؤولي المصالح التقنية المؤهلة ، على أن تصدر قرارات التعمير من طرف الوالي خلال 15 يوم كإستثناء.

24 شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني.

12 شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.

24 شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال المزدوج السكني أو التجاري أو الخدماتي.

¹ أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09، السالف الذكر.

² لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 530.

ثالثا: معاينة البناء :

وحسب المادة 27 من القانون 15/08 التي تنص على " يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات في مفهوم أحكام هذا القانون على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح ... " ، ليتم التأكد من مدى مطابقة البناءة لما جاء في تصريح المعني بذلك وتحرير محضر في حالة تسجيل عدم المطابقة¹ ، ثم يرسل الأعوان المؤهلون المحضر الذي تمّ تحريره إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير خلال 07 أيام من تاريخ المعاينة ، وإلى الجهة القضائية المختصة خلال 72 ساعة طبقا لنص المادة 66 من القانون 15/08 وفي جميع الحالات يبدي مكتب التعمير على مستوى البلدية رأيه الخاص بخصوص التسوية حول الملف.

الفرع الثاني : دراسة الملف و البت فيه :**أولا : المراحل التي يمر بها الملف :**

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي التصريح المرفق بمحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية في 04 نسخ خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، هذه الأخيرة تقوم بجمع الموافقات والآراء من الإدارات المؤهلة² ، مع إبداء رأيها المعلن في 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها³ ، وهذا طبقا للمادة 28 من القانون 15/08.

إن جميع الملفات تتم دراستها من طرف مصالح مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ، وهذا حسب ما ورد في القانون رقم 15/08 ، والتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01⁴ ، والتعليمية الوزارية المشتركة رقم 04⁵ ، باستثناء حالة واحدة نصت عليها التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 ألا وهي : ملفات البناءات التي يعد إصدار رخصة البناء الخاصة بها من إختصاص رئيس البلدية ، ويقصد بها ملفات البناءات السكنية الفردية فقط ، تتم دراسة الملفات المتعلقة بها من مصالح التعمير على مستوى البلدية وترسل مباشرة للجنة الدائرة ، للبت فيها.

¹ كيجل سلسيل، (آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري)، مذكرة مكملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام فرع : الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/2015 ص 90.

² أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09، مؤرخ في 2 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، جريدة رسمية عدد 27.

³ عزري الزين، كاهنة مزوزي، مرجع سابق، ص 296.

⁴ التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01/12 المؤرخة في 03/01/2012 الصادرة عن وزارة السكن والعمران و وزارة الداخلية والجماعات المحلية، المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية.

⁵ التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04/12 المؤرخة في 06/09/2012، الصادرة عن وزارة السكن والعمران و وزارة المالية و وزارة الداخلية والجماعات المحلية، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

وبناءً على ذلك ، فإنه بالنسبة لمصالح التعمير التابعة للولاية فبعد اطلاعها على نسخة من الملف ، وأثناء قيامها بعملها تستشير المصالح التالية:

- المصالح المكلفة بالأموال الوطنية.
- مصالح الحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وعلى العموم كل البناءات التي تستقبل الجمهور، وكذلك البناءات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها ما يتعلق بمحاربة الحريق.
- مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به.
- مصالح الفلاحة حسب المادة 49 من القانون رقم 29/90¹.

وترسل هذه المصالح آراءها خلال أجل 15 يوم من تاريخ إخطارها ، كما تعدُّ المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب.

على أن تتم إفادة أحد أعوان قسم البناء والتعمير على مستوى الولاية ، للتحقيق ميدانياً من مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف من تصريح وشهادات ، ويجب التحقق من مدى التزام صاحب الطلب بالتوقف عن الأشغال وذلك بالنسبة لحالة أشغال البناء غير المنتهية² .

ثانياً: مضمون الدراسة:

- تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي ، وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

- يُؤخذ بعين الاعتبار الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق ، والحجم والمظهر العام للبناء أو البناءات المبرمجة وانسجامها مع الأماكن نظراً لقواعد التعمير، وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني ، وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

- كما تراعي الدراسة إحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية ، وكذلك فيما يخص حماية المحيط والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي³ .

¹ أنظر المادة 28 ف 2 من القانون رقم 15/08 .

² غربي ابراهيم، مرجع سابق، ص 107.

³ لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 538.

بعد انتهاء الدراسة ، وبحسب المادة 30 من القانون 15/08 تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح ، يحتوي على:

- التصريح كما تقدم به المصرح.
- الرأي المعطى لمصالح التعمير للبلدية.
- الرأي المعطى للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.
- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

يجب أن يحمل الملف رقما ترتيبيا تبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

وفي جميع الحالات على مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية إبداء رأيها خلال 15 يوما من تاريخ إخطارها من قبل مصالح التعمير للبلدية¹ ، وتكون قراراتها: إما الموافقة ، أو الموافقة المقيدة بشروط (مثل أن تأمر بتسوية الوعاء العقاري) ، أو الرفض مع بيان أسباب الرفض.

حيث أنه بعد إعداد هذه الملفات فإنه يتم إيداعها على مستوى الأمانة التقنية للجنة الدائرة خلال شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطار من طرف مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، لغرض البت في تحقيق مطابقة البناءات بمفهوم أحكام هذا القانون² ، مع الأخذ بعين الاعتبار التعليمات رقم 01 التي سبق الإشارة إليها، والتي تنص على أن تتم دراسة الملف الخاص ببرامج السكن والتجهيزات العمومية من طرف مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية ، ثم تقوم هذه الأخيرة بإيداعه لدى اللجنة المنشأة لدى الوالي من أجل البت فيه ، والمادة 04 التي تنص على أن ملفات البناء التي يعد إصدار رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوزير أو الوالي ، وملفات البناء المستقبلية للجمهور تدرس من طرف مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية ، ويتم البت فيها من طرف لجنة مديرية التعمير والبناء للولاية ، أما ملفات البناء السكنية الفردية فيتم البت فيها من لجنة الدائرة³ .

¹ أنظر المادة 28 ف 2، من القانون 15/08.

² أنظر المادة 31 ، من القانون 15/08.

³ لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 537

ثالثا : البت في الملف :

بعد دراسة الملف المتعلق بطلب تحقيق مطابقة البناء واستكمال إجراءات التحقيق والدراسة تحوله مديرية التعمير والبناء المختصة على لجنة الدائرة من خلال إيداعه بأمانتها التقنية خلال مدة شهر من تاريخ إخطارها ، وهذا من أجل إتمام عملية الرقابة والبت في الطلب.

تفصل لجنة الدائرة في طلبات تحقيق المطابقة خلال 03 أشهر من تاريخ إخطارها مع الأخذ بعين الاعتبار المعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والمصالح التي تمت استشارتها ، وكذلك مراعاة المادة 18 التي نصت على أنه " يتم تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها حسب وضعية حالة كل بناية مع الأخذ بعين الاعتبار :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.

- إحترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.

- تخصيصها أو استعمالها.

- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

وقد أكدت المادة 34 من القانون رقم 15/08 على ضرورة أخذ اللجنة بعين الاعتبار عند دراستها للتصريح توافر شرط قابلية البناية لتحقيق المطابقة المحددة بنص المادة 15 و 16 كما سبق بيانه.

تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها بإصدار قرارات¹ ، تتخذ بأغلبية الأصوات ، بناء على الآراء المعللة التي يتضمنها الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، في حالة عدم تحفظ مصالح التعمير والهيئات التي تستشيرها ، توافق اللجنة على تحقيق مطابقة البناية موضوع الطلب وتصدر بهذا الشأن قراراً يتضمن قبول لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء² ، يرسل إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً³ .

أما في حالة وجود تحفظات من إحدى المصالح التي تمت استشارتها ، تقوم لجنة الدائرة إما بطلب ملف إضافي وإما بتبليغ المصريح عن موافقتها المبدئية شرط قيامه برفع التحفظات وتصدر في هذا الشأن قراراً يتضمن الموافقة المبدئية المقيدة بشروط وذلك لوجود سبب معلل⁴

¹ طبقا لما ورد في المادة 41 من القانون 15/08، التي تنص على " تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها، بإصدار قرار الموافقة أو الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض."

² أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

³ طبقا لما ورد في المادة 42 من القانون 15/08 والتي نصت على " ترسل ق ارارت لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً."

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

أما في حالة رفض طلب تحقيق المطابقة لعدم استيفاء الشروط المحددة في القانون رقم 15/08 ، فإنها تصدر في هذا الصدد قراراً يتضمن رفض تحقيق المطابقة¹ .

الفرع الثالث : تبليغ القرارات الصادرة عن لجان البتّ و الطعن في قرار الرفض:

في هذه المرحلة يتم تحويل الملف من لجنة الدائرة ، أو اللجنة المنشأة لدى الوالي ، أو لجنة مديرية التعمير والبناء للولاية إلى المصالح التقنية للبلدية ، وبعد تحويل الملف من لجان البتّ إلى المصالح التقنية للبلدية مشفوعاً بقراراتهم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قراراته للمعني بالأمر بناء على قرارات لجان البتّ حسب كل حالة:

أولاً: حالة الموافقة على الطلب :

في هذه الحالة وعند عدم وجود تحفظات يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً قراراً إدارياً يتضمن إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة حسب كل حالة.

أ - قرار رخصة البناء على سبيل التسوية:

إذا كانت البناية متممة ولم يتحصل صاحبها من قبل على رخصة للبناء ، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً إدارياً يتضمن رخصة البناء على سبيل التسوية² ، بعد استفتاء المعني وثائق الملف طبقاً لأحكام القانون 15/08 .

ب - قرار رخصة إتمام الإنجاز:

إذا كانت البناية غير متممة وصاحبها متحصل على رخصة البناء³ ، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً قراراً إدارياً يتضمن رخصة إتمام الإنجاز ، بعد استفتاء المعني وثائق الملف طبقاً لأحكام القانون 15/08 .

وفي هذه الحالة يلزم القانون ، المستفيد من رخصة الإنجاز المحافظة على النظافة الدائمة

للورشة ونقل الحصى والردم إلى المفرغة العمومية ، وتعتبر هذه الإلتزامات قفزة نوعية في مجال تشديد الرقابة على أشغال العمران بإدماج المشرع لمعايير المحافظة على المحيط والبيئة الحضرية ، حيث أنه لم يكن منصوصاً عليها بالتفصيل في القوانين السابقة المتعلقة بالتعمير ، وذلك سعياً من المشرع لوضع آليات عملية لتحقيق الأهداف المقررة في قانون التهيئة والتعمير.

¹ أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 السالف الذكر.

² المادة 21 من القانون 15/08 ، السالف الذكر.

³ المادة 19 من القانون 15/08 ، السالف الذكر.

وما يجب الإشارة إليه أن المشرع الجزائري في نص المادة 43 من القانون 15/08 لم يتناول بالذكر قرار رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية في حالة البناء غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها من قبل على رخصة البناء ، رغم أن نص المادة 22 من نفس القانون المذكور أعلاه نص صراحة على إمكانية صاحب البناء غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز¹.

ثانيا : حالة الموافقة المقيدة بشروط:

في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من طرف لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم قرار تحقيق المطابقة ، بغرض رفع هذه التحفظات و ذلك في أجل يحدده له.

وفي حالة رفع التحفظات يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك².

ما يجب الإشارة إليه أن المشرع لم يحدد الآجال الممنوحة للجنة الدائرة لرفع هذه التحفظات حتى يستفيد المصريح من قرار شهادة المطابقة.

ثالثا : حالة رفض تحقيق المطابقة و الطعن في قرار الرفض :

في حالة عدم توفر شروط تحقيق المطابقة في الملف أو في حالة تحفظ إحدى المصالح المستشارة ، ترفض لجنة الدائرة طلب تحقيق المطابقة ، وتقوم بإصدار قرارها بالرفض على أن يكون معللا ، وتقوم بإرسال قرارها مع النتائج المتوصل إليها بعد التحقيق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في غضون شهر، وبدوره يقوم بإبلاغ المعني بقرار الرفض ، ويمكن للمصريح في هذه الحالة أن يطعن في قرار الرفض³.

وهي الحالة التي نصت عليها المادة 45 من القانون 15/08 ، حيث يمكن للمعني بقرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة أن يودع طعنا لدى لجنة الطعن المتواجد مقرها بإدارة الولاية على أن يرفق هذا الطعن بالوثائق التبريرية اللازمة التي تساعد في دفاعه أمام اللجنة⁴.

¹ بن صالحية صابر، مرجع سابق، ص 253.

² المادة 44 من القانون 15/08، السالف الذكر.

³ أنظر المواد 45,46 من قانون 15/08

⁴ غربي ابراهيم، المرجع السابق، ص 110.

لقد مكن المشرع المصرح من إيداع طعن مكتوب مرفق بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن في أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض، وذلك مقابل وصل استلام يسلم له¹.

تقوم لجنة الطعن بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة².

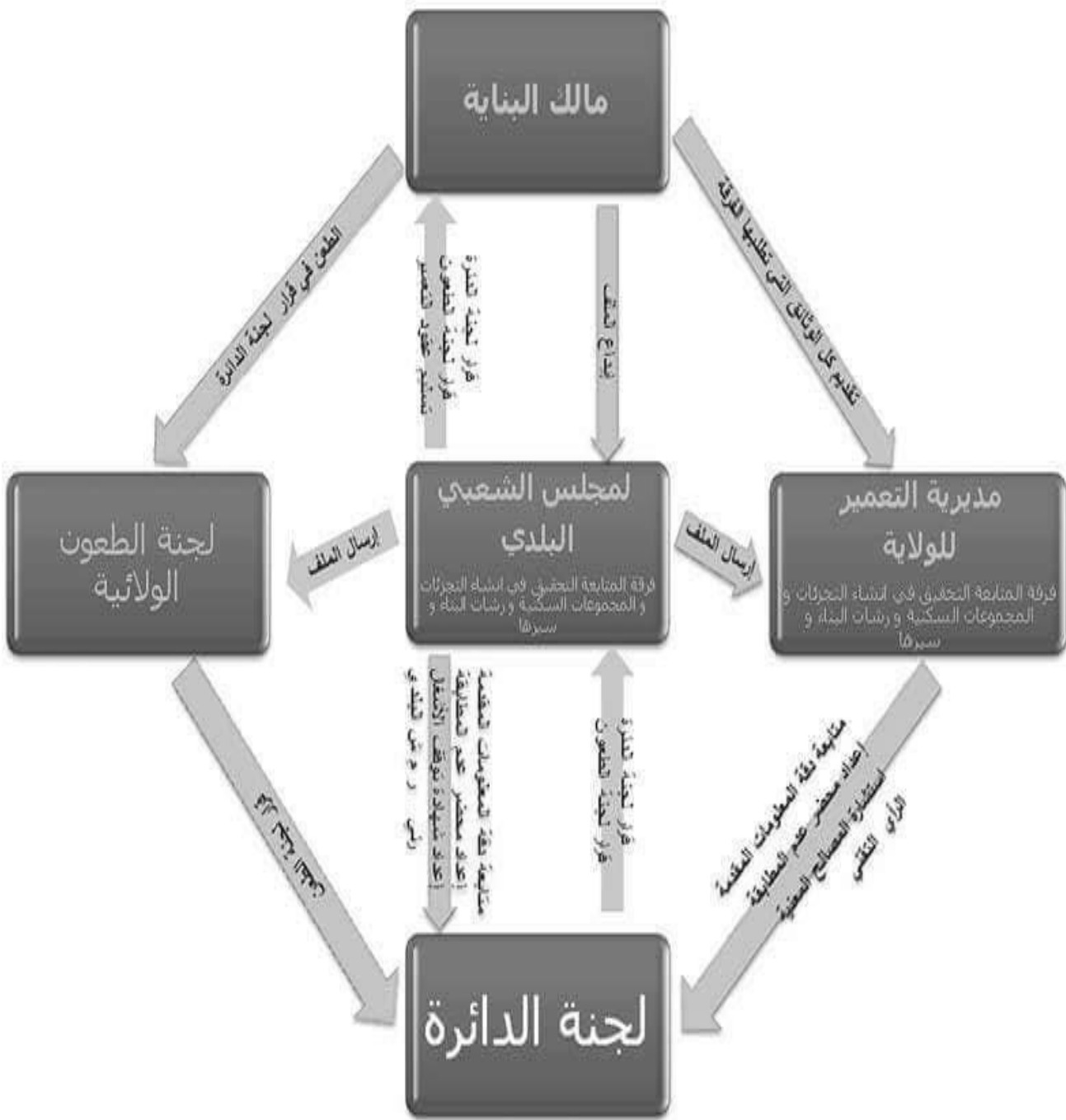
بعد نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها ، تبلغ لجنة الطعن قرارها المتخذ إلى لجنة الدائرة والذي على أساسه تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ قراره إلى المعني³ ، وحسب المادة 52 من القانون 15/08 ، إذا لم يقتنع المعني بالقرار النهائي للجنة الدائرة يمكنه رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال شهر واحد من تبليغه قرار لجنة الطعن الولائية⁴.

¹ المادة 46، من القانون 15/08، سالف الذكر.

² المادة 49، من القانون 15/08، سالف الذكر.

³ المادة 50، 51، من القانون 15/08، سالف الذكر.

⁴ بن صالحية صابر، مرجع سابق، ص 255.



رسم بياني يوضح إجراءات تحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08

المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بتحقيق المطابقة :

قد يترتب على دراسة طلب تحقيق مطابقة البناء من طرف لجنة الدائرة رفض الطلب ، إذا ما تبين أن البناء لا تدخل في نطاق تحقيق المطابقة طبقا للمواد 01 ، 13 ، 16 من القانون 15/08 ، ففي هذه الحالة تصدر قراراً برفض تحقيق المطابقة ، وترسله إلى رئيس البلدية في أجل شهر ، ويمكن للمصرح إذا ما رأى أن القرار المتخذ مجحف في حقه ، أن يقدم طعنا أمام لجنة الطعن الولائية ، وفي حالة رفض طعنه له أن يلجأ إلى القضاء.

- الفرع الأول: المنازعات التي تختص بها الإدارة.

- الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء.

الفرع الأول: المنازعات التي تختص بها الإدارة:

للمصرح الحق في الاحتجاج على قرار رفض تحقيق المطابقة الصادر عن لجنة الدائرة ، وذلك باللجوء إلى لجنة الطعن الولائية ، وفق القانون رقم 15/08 ، وهو ما يعرف بالتظلم الإداري.

أولا : مفهوم التظلم الإداري:

يعرف التظلم الإداري المسبق بأنه الطريقة القانونية التي تمكن المتظلم من الحصول على قرار إداري مطابق للقانون من الجهة الإدارية المختصة¹ ، بهدف حل ودي للنزاع القائم مع السلطة الإدارية صاحبة القرار² .

فالتظلم الإداري هو طريقة قانونية غير قضائية تمكن المتظلم من الحصول على قرار إداري مطابق للقانون أمام الجهة الإدارية والأصل فيه اختياري طبقا للمادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك.

و يتطلب رفع التظلم الإداري المسبق إحترام الميعاد المحدد لرفعه وهذا حتى يحافظ المتضرر على حقه في حل النزاع المتعلق بالتعمير بشكل ودي قبل اللجوء إلى القضاء ، ويكفل للإدارة حقها في مراجعة أخطائها إن وجدت وتصحيحها حفاظا على مكانتها ومصداقيتها.

¹ رشيد خلوفي، (قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية)، د.م.ج، الجزائر، 2004، ص 100

² رشيد خلوفي، (قانون المنازعات الإدارية، الدعوى وطرق الطعن الإدارية)، د.م.ج، الجزائر، الجزء الثاني، 2011، ص 117.

ثانيا : الهيئات المختصة بالنظر في التظلم الإداري :

حددت السلطات العمومية الهيئات التي يرفع أمامها التظلم الإداري في قانون التهيئة والتعمير، ومع صدور قانون تحقيق المطابقة رقم 15/08 ، نصّب هيئة متخصصة للنظر في الطعون الإدارية وهي لجنة الطعن التي سبق التعريف بها.

وعليه يعتبر القرار الذي تصدره لجنة الطعن سواء كان بالقبول أو الرفض ، بالغ الأهمية حيث يشكل الأساس الذي تفصل بموجبه لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة¹ ، وتبلغ المعني بالأمر بذلك.

أ - حالة قبول الطعن :

تدرس لجنة الطعن الولائية الملف المعروض أمامها من حيث استيفائه الشروط الشكلية المتمثلة في احترام آجال الطعن أي 30 يوماً من تاريخ تبليغ قرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة ، أما من حيث الموضوع فحسب المادة 49 فقرة 2 من القانون رقم 15/08 بإمكان لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة وتضيف المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 بأنها تبادر بكل تدقيق يعدل من قرار لجنة الدائرة وإذا تبين لها بأن هذه الأخيرة قد أجمعت في حق طالب تحقيق المطابقة ، فإنها تصدر قرار بقبول الطعن.

ب - حالة رفض الطعن :

يرفض الطعن من اللجنة الولائية نظراً لاعتبارات شكلية كأن يقع خارج أجل 30 يوماً من استلام قرار لجنة الدائرة ، أو لاعتبارات موضوعية بعدما تحقق في الملف المطروح أمامها وفق الصلاحيات المخولة لها قانوناً.

تصدر بعد ذلك اللجنة قرارا برفض الطعن وبعدها يمكن للطاعن أن يلجأ إلى القضاء مع احترام الآجال المحددة لذلك.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء :**أولاً: القضاء الإداري :**

نصّت المادة 52 من القانون رقم 15/08 على الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليمياً بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية ، وزيادة عن الطعن بالإلغاء ضد القرار الصادر عن لجنة الدائرة بدعوى الإلغاء يمكن رفع دعوى التعويض أمام القاضي الإداري تأسيساً على مسؤولية الإدارة عن أعمالها المادية وتصرفاتها القانونية.

¹ أنظر المادة 51 من القانون 15/08

أ - دعوى الإلغاء:

دعوى الإلغاء هي الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهة القضاء الإداري المختصة ، طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري غير مشروع ، كما أنها تكون خاضعة لشروط شكلية وأخرى موضوعية ¹ .

وهي الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الجهات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب ² .

تنصبّ دعوى الإلغاء أساسا على القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية من ذوي الصفة والمصلحة ، فهي تهاجم السلطة الإدارية التي أصدرت مسبقا عنها كما أنه هو الذي يبرر قبولها من أشخاص على الرغم من عدم وجود اعتداء على مراكزهم الخاصة ³ .

من سمات إجراءات الدعوى الإدارية أن يكون للقاضي الإداري دور فعال في توجيه الدعوى والبحث عن الأدلة ويظهر ذلك على مستوى التوجيهات والتعليمات التي يوجهها خلال مدة الدعوى وعدم الاكتفاء بادعاءات الأطراف ⁴ .

1 - شروط قبول دعوى الإلغاء:

لرفع دعوى الإلغاء يجب توفر عدة شروط تتعلق بالقرار الإداري محل دعوى الإلغاء وبأطراف الدعوى ، كما أن هناك شروط تخص عريضة إفتتاح الدعوى ، وأخرى تتعلق بالميعاد.

1 - 1 - شرط القرار الإداري محل دعوى الإلغاء:

يجب على الطاعن أن يرفق نسخة من القرار الإداري المطعون فيه بالإلغاء بعريضة إفتتاح الدعوى ⁵ ، والهدف من ذلك هو تمكين القاضي الإداري من الاطلاع على القرارات الإدارية محل الدعوى والتأكد من وجودها.

فالقرار الإداري محل الدعوى ، هو العمل الإداري الانفرادي الصادر عن الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية ، طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الذي يكتسي طابع تنفيذي وملحق الأذى بذاته ، عن طريق إنشاء مراكز قانونية عامة أو خاصة لم تكن موجودة وقائمة وتعديل أو إلغاء مراكز قانونية عامة أو خاصة كانت موجودة وقائمة ⁶ .

¹ عمار عوابدي، (القانون الإداري)، الطبعة 5، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، 2008، ص 155.

² محمد الصغير بعلي، (القضاء الإداري)، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2007، ص 31.

³ Jean WALINE, droit administratif, Dalloz, Paris, édition 22, 2008, p 614.

⁴ Francis-Paul BÉNOIT, Le droit administratif français, librairie Dalloz, Paris, 1968, p 383.

⁵ أنظر المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁶ رشيد خلوفي، (قانون المنازعات الإدارية)، مرجع سابق، ص 60.

1 - 2 - شرط الميعاد:

الأصل أن ميعاد رفع الدعوى هو أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي ، إلا أن المادة 52 من القانون رقم 15/08 جعلت ميعاد رفع دعوى إلغاء قرار رفض طلب تحقيق المطابقة أمام المحكمة الإدارية شهر ابتداء من تاريخ تبليغ قرار لجنة الطعن المتضمن رفض الطعن.

1 - 3 - شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي:

يعتبر تمثيل أشخاص القانون الخاص بمحامي أمام المحكمة الإدارية وجوبي ، طبقاً لما نصت عليه المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وفي مقابل ذلك يعفى أشخاص القانون العام من هذا الشرط طبقاً للمادة 827 من نفس القانون ¹ .

2 - أوجه الطعن بالإلغاء :

عدم مشروعية القرار المتضمن منح أو رفض إصدار شهادة المطابقة نعني به مجموعة الحالات والعيوب التي قد تشوب القرار الإداري ، وتجعله قراراً غير مشروع ، مخالفاً للقانون في معناه العام ² ، فمن أجل إلغاء قرار رفض تحقيق المطابقة ، يركز المدعي على عدة وسائل يبني عليها دفاعه ، وهي كما يلي:

2 - 1 - عيب عدم الاختصاص:

عرّف بعض الفقه ركن الاختصاص بأنه " السلطة أو الصلاحية القانونية التي يتمتع بها متخذ القرار في إصدار قراره" ³ .

طبقاً للمادة 32 من القانون رقم 15/08 فإن لجنة الدائرة المختصة إقليمياً هي المختصة في البتّ في طلب تحقيق المطابقة ، وطبقاً للمادة 47 من نفس القانون فإن لجنة الطعن الولائية هي المختصة بالبتّ في التظلم المرفوع ضد قرارات لجنة الدائرة ، ومنه لا يجوز لجهة إدارية أخرى كالبلدية أو مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية أو إحدى المصالح التي يتم استشارتها أن تبت في طلب تحقيق المطابقة أو تبت في الطعن ⁴ .

وينقسم عيب عدم الاختصاص إلى : عدم اختصاص موضوعي ، عدم اختصاص مكاني ، عدم اختصاص زمني ⁵ .

¹ أنظر المادتين 829، 827 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² بن طيبة صونية، (الاستلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2010، ص 128.

³ محمد الصغير بعلي، (دعوى الإلغاء)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، سنة 2012، ص 263.

⁴ أنظر المادتين 32 و 47 من القانون رقم 15/08.

⁵ للتوسع في الموضوع، أنظر بن صالحية صابر، مرجع سابق، ص من 266 إلى 269.

2 - 2 - عيب الشكل والإجراءات:

إن عدم احترام الشكليات أو البيانات الواجبة قانوناً أو عدم احترام الخطوات والمراحل أو العمليات التي تمر بها عملية تحقيق المطابقة يشكل عيب الشكل والإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 155/09 ، كعدم قيام مصالح التعمير بالبلدية بمعاينة البناية وتحرير محضر بذلك ، أو عدم إبداء رأيها في تحقيق المطابقة وكذا الحال بالنسبة لمديرية التعمير والبناء ، أو عدم احترام لجنة الدائرة آجال البت في الطلب أو عدم احترام شكلية صحة مداولات وقرارات لجنة الدائرة والطعن ، أو عدم توقيع الأعضاء الحاضرين.

2 - 3 - عيب السبب:

عيب السبب هو انعدام الحالة الواقعية والقاعدة القانونية ، أو وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري المتضمن رفض تحقيق المطابقة¹ ، كأن تتوهم لجنة الدائرة أن البناية موضوع طلب تحقيق المطابقة غير مشمولة بعملية تحقيق المطابقة لكونها مشيدة على الأراضي غير القابلة للتعمير المحددة بالمادة 16 من القانون رقم 15/08 أو على الأراضي التابعة للأملاك الغائبة² .

2 - 4 - عيب مخالفة القانون:

يتحقق عيب مخالفة القانون في مجال تحقيق مطابقة البنايات في حالة خروج القرار الإداري للجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة عن أحكام القانون رقم 15/08 والمراسيم التنفيذية المتعلقة به ، وقد يتخذ عيب مخالفة القانون صورة الخطأ في تفسير القانون والخطأ في تطبيقه ، كما في حالة النص على عدم توافر شرط أو أكثر مما يتطلبه القانون سواء تلك المتعلقة بأرضية البناية (من حيث السند أو من حيث الموقع) أو تلك المتعلقة بالبناية في حد ذاتها (من جانب الجمال أو الكثافة أو المتانة) ، طبقاً لما ينص عليه القانون 15/08 .

غير أن الحقيقة ليس ذلك ، إذ لا يعد ذلك سواء أن لجنة الدائرة قد أعطت تفسيراً خاطئاً لهذه الشروط مما جعل مجمل وثائق الملف لا تتماشى مع الشروط المذكورة أعلاه³ .

3 - آثار إلغاء قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة:

يقتصر دور القاضي في دعوى الإلغاء على فحص مشروعية القرار الإداري وإلغائه متى لاحظ مخالفته للقانون دون أن يحكم بتعديله أو استبداله ، لأن رقابة القضاء على القرارات الإدارية هي رقابة مشروعية تتعلق بالقانون وحمائته وليس رقابة ملائمة.

¹ ناصر لباد، (الوجيز في القانون الإداري)، الطبعة الرابعة، دار المجدد للنشر و التوزيع، سطيف، 2010، ص 251.

² لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 609.

³ تكواشت كمال، (التعمير والبناء في التنظيم و إعادة التنظيم دارسة قانونية)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016/2017، ص 413.

و الملاحظ هو أنه في حالة إلغاء القرار الإداري عن طريق الحكم القضائي ، فإن هذا الأخير لا يحل محل الرخصة أو الشهادة ، بل يترتب فقط إمكانية إعادة تجديد المدعي لطلبه من جديد أمام نفس الجهة الإدارية ، ذلك أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح الرخصة أو الشهادة ولا يجوز له إلزام الإدارة بذلك لأنه غير مرخص له قانوناً بإصدار أوامر للإدارة¹ .

إذا ثبت للمحكمة وجود عيب من العيوب المذكورة سابقاً قضت بإلغاء قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض طلب تحقيق المطابقة ، ويترتب على هذا أنه من حق المصرح تجديد طلبه أمام لجنة الدائرة ، فإذا رفضت مرة أخرى بدون سبب يمكن له رفع دعوى القضاء الكامل ، يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم وثيقة تحقيق المطابقة مرفقة بالقرار القضائي الذي قضى بإلغاء قرار الرفض وقرار رفض التسليم غير المشروع ، كما يمكنه أن يطلب التعويض بإثبات خطأ الإدارة عن التأخير في استغلال البناية أو التأخير في تسويتها لكون شهادة المطابقة بمثابة رخصة بالاستغلال أو رخصة لتسوية البناية² .

ب - دعوى التعويض:

إن القرارات المرتبطة بالعمران عادة ما ينتج عنها آثار مادية بليغة لا يمكن جبرها بمجرد إلغاء القرار غير المشروع ، فيكون في هذه الحالة اللجوء للقضاء هدفه البحث عن آليات لتعويض المتضرر، وذلك عن طريق الوقوف على مسؤولية الإدارة عن قراراتها غير المشروعة³ .

وتشترك دعوى التعويض مع دعوى الإلغاء في الشروط العامة ، أما الشرط الموضوعي الوحيد فيتمثل في ضرورة وجود خطأ من جانب الإدارة يترتب مسؤوليتها ويستوجب تعويض الأضرار الناتجة عنه للغير، والحق الذي تؤسس عليه هذه الدعوى يجب أن يكون قائماً أي أنه لم يسقط بالتقادم لأن هذه الدعوى تتقادم وتسقط بمدة تقادم وسقوط الحقوق⁴ .

ويمكن تصور بعض دعاوى التعويض الناتجة عن عملية تحقيق المطابقة كما يلي:

- دعوى التعويض لجبر الضرر الناتج عن سوء فهم وتفسير وتكييف لجنة الدائرة هذه الشروط المحددة بالقانون رقم 15/08 .

- يمكن رفع دعوى التعويض في حالة تنفيذ الإدارة لقرار الهدم مباشرة دون معاينة الأعوان المؤهلين حسب المادة 17 من القانون رقم 15/08 تطبيقاً للمادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 29/90 وإن كان اللجوء إلى الجهات القضائية لا يوقف تنفيذ قرار الهدم.

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، (المنازعات العقارية)، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ص 352.

² لعويجي عبد الله ، (قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري)، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012، ص 154.

³ عزري الزين، (الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران)، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة خيضر بسكرة، العدد الثاني، جوان 2002، ص 84.

⁴ لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 610.

ثانيا : القضاء الجزائي:

سنّ المشرع إجراء تحقيق المطابقة للقضاء على البناءات المخالفة للنصوص القانونية وكان بذلك متسامحا ، بإضفاء الصفة القانونية ، وفي نفس الوقت كان رادعا لمن خالف هذه الإجراءات وتعدى على أحكامها¹ ، وسنّبين فيما يلي المخالفات وعقوباتها:

1 - عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الإنجاز:

عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الانجاز جريمة حدد عقوبتها نص المادة 80 من القانون 15/08 بغرامة من عشرين ألف دينار إلى خمسين ألف دينار جزائري ، سواء كان مرتكبها مالك العقار أو صاحب المشروع.

2 - عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد:

تتجسد هذه الجريمة في إخلال صاحب البناية بالتزامه بتحقيق مطابقتها خلال الأجل الممنوحة له وفق إجراء تسويتها ، وعليه حدد القانون رقم 15/08 بنص المادة 81 العقوبة الخاصة بهذه الجريمة ، إذ يتعرض مرتكبها لغرامة من خمسة آلاف دينار، إلى عشرين ألف دينار جزائري .

3 - شغل أو إستغلال البناية قبل تحقيق المطابقة:

حدد المشرع عقوبة لهذه الجريمة تتمثل في غرامة من عشرين ألف دينار إلى خمسين ألف دينار جزائري ، مع إمكانية أمر الجهة القضائية للمخالف بإخلاء الأماكن فوار طبقا لنص المادة 82² ، وعند عدم امتثاله يمكن إصدار حكم ضده بعقوبة الحبس مدته من ستة أشهر إلى إثنة عشر شهرا مع مضاعفة الغرامة.

4 - عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة:

تتجسد هذه الجريمة في إقامة بناية بطريقة مخالفة للقانون ، مع عدم القيام بإجراءات التصريح و طلب تحقيق المطابقة على سبيل التسوية.

يعاقب المخالف المرتكب لهذه الجريمة طبقا لنص المادة 83 من القانون 15/08 بغرامة من مائة ألف دينار إلى ثلاثمائة دينار جزائري ، مع إمكانية الأمر بهدم البناية مع تحميله مصاريف ذلك ، أما إذا أدلى بتصريح كاذب فيعاقب وفقا لقانون العقوبات³.

¹ ديرم عابدة، مرجع سابق، (تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري)، ص 269.

² المادة 82 من القانون 15/08، المذكور سابقا.

³ ديرم عابدة، (مخالفات التعمير في التشريع الجزائري)، مجلة التواصل الصادرة عن جامعة باجي مختار، عنابة، عدد 39، سنة 2014، ص 155.

5 - إستئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة:-

حدد المشرع لهذا الجرم بموجب نص المادة 85 من القانون رقم 15/08 عقوبة تتمثل في غرامة من خمسين ألف دينار إلى مائة ألف دينار جزائري ، وعند العود تضاعف الغرامة.

6 - عدم وقف الأشغال:

تتمثل هذه الجريمة في إيداع القائم بأشغال البناء تصريحاً لدى الجهة المختصة وعدم وقفه لها إلى غاية الترخيص بإستئنافها.

حدد نص المادة 86 من القانون 15/08 ، العقوبة المقررة لجريمة عدم وقف الأشغال بغرامة من خمسة آلاف دينار إلى عشرين ألف دينار جزائري .

7- عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد.

حددت المادة 87 من القانون 15/08 ، العقوبة المقررة لهذه الجريمة بغرامة من خمسين ألف دينار جزائري إلى مائة ألف دينار جزائري .

8 - عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الانجاز:

يعاقب المخالف بغرامة من عشرة آلاف دينار إلى ثلاثين ألف دينار جزائري ، بنص المادة 90 من القانون 15/08 .

9 - عدم تقديم طلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية بعد إتمام الأشغال:

يعاقب مرتكب هذه الجريمة طبقاً لنص المادة 92 من القانون رقم 15/08 ، بغرامة من عشرة آلاف دينار، إلى خمسين ألف دينار جزائري ، وعند العود تضاعف العقوبة.

هذه الإجراءات الصارمة القصد منها هو ضمان فعالية ميكانيزمات الرقابة البعدية وتفاذي فرض سياسة الأمر الواقع التي تسبب فيها التشريع السابق ، ونلاحظ أن المشرع أعطى صلاحيات واسعة للقاضي الجزائري لتفاذي تعقيد وطول المنازعات الإدارية والمدنية.

خلاصة الفصل الثاني :

مما سبق بيانه يتضح لنا من خلال هذا الفصل الموسوم بآليات تحقيق المطابقة على سبيل تسوية البناء الفوضوي في إطار القانون 15/08 أن المشرع بالنظر لأهمية موضوع ظاهرة البناء الفوضوي و الغير مشروع ، فلغرض التحكم فيه بمختلف جوانبه وبتفعيل و تأطير حركة البناء في الساحة العمرانية من جهة أخرى ، فقد تم استصدار مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية تقحم كل من الإدارة والقضاء في محاربة الظاهرة في إطار عمل تكاملي ومنسق بين مختلف جهات وعناصر آلية التصدي وتوفير مختلف الآليات المسبقة للحد من ظاهرة البناء الفوضوي و الغير مشروع من خلال آليات الحماية القانونية سواء كانت إدارية أم قضائية ، إضافة إلى التسوية القانونية للبناء الفوضوي واعتماد آليات أخرى للحد من انتشار هذه الظاهرة و هو ما تم توضيحه سابقا.

وهذا ما وقفنا عليه من خلال دراستنا في هذا الفصل ، وقد جاء المبحث الأول من هذه الدراسة المعنون بـ أسس تحقيق المطابقة على سبيل التسوية في إطار القانون 15/08 ليسلط الضوء على وسائل تحقيق المطابقة على سبيل التسوية ، كما حاولنا أيضا من خلال هذه الدراسة إبراز معايير مطابقة البناء الفوضوي في مطلب ثاني ، أما المبحث الثاني فكان موسوم بخطوات تحقيق المطابقة على سبيل التسوية في إطار القانون 18/05 ، وقد تطرقنا فيه إلى أهم مراحل تحقيق مطابقة على سبيل التسوية للبناء كمطلب أول لنعرج بعد ذلك بالخوض في المطلب الثاني إلى المنازعات المترتبة على قرار المطابقة على سبيل التسوية من عدمه بشقيها القضائي و الإداري ولنخلص في الأخير إلى أن المشرع قد وازن بين حرية الأفراد في التصرف في ممتلكاتهم العقارية و بين التهيئة العمرانية باعتبارها من المصلحة العامة.

الختامة

الخاتمة:

يعتبر العمران من القيم و المكتسبات التاريخية والثقافية لأي مجتمع والتي أضحت من التقنيات الحديثة لتنظيم المجال الحضري في أية دولة ، بإقامة توازن بين الحق في السكن و الملكية وحرية الأفراد في التصرف في ممتلكاتهم من جهة وبين المصلحة العامة و حماية المحيط من جهة ثانية ، وعلى هذا الأساس كان لازماً فرض آليات مصدرها القانون سعياً للوصول إلى تنسيق الحضارة العمرانية و تفادي البناءات الفوضوية و الغير شرعية ، ونظراً لإستفحال ظاهرة البناء الفوضوي وإنتشارها بشكل كبير ، و جب أن يوجد لها المشرع مجموعة من الحلول القانونية وذلك باعتماد آليات قانونية كفيلة لمحاربة هذه الظاهرة.

أ - النتائج:

من خلال هاته الدراسة توصلنا إلى النتائج و التوصيات التالية:

- عدم قدرة الادارة على تحديد تاريخ البناء لمعرفة ما إذا كانت البناية معنية بالتسوية و المطابقة أم أنها تدخل ضمن مخالفات العمران و التي توجب توقيع الجزاء وفق القانون 29/90 في المادة 76 مكرر 04 ما أدى الى تداخل في قوانين العمران.
- تشتت القواعد و الأحكام المنظمة لرخصة البناء و شهادة التعمير في العديد من النصوص القانونية و التشريعية و التنظيمية مما أدى إلى غموضها و تناقضها في بعض الحالات.
- تشوه المظهر الخارجي للبنىات جاء نتيجة نقص الثقافة القانونية العمرانية للمواطن الجزائري و عدم استيعابه لفحوى القانون 15/08 و بعده البيئي و الجمالي لنقص التوعية و الاعلام القانوني في مجال العمران و التنمية المستدامة مما يجعل المشهد العمراني في شكل فسيفساء غير متجانسة المعالم و لا تحترم قواعد التعمير.
- تعقيد الاجراءات في الملف الإداري و التقني لعملية المطابقة على سبيل التسوية و ارتفاع تعريفه الرسم على مختلف رخص و شهادات التعمير ما أدى الى إحجام المواطن على تقديم ملفاتهم لتسوية وضعيتهم .
- طول مدة دراسة الملفات و تراكمها بسبب نقص الموارد البشرية المؤهلة و كذا الوسائل المادية للمصالح المعنية بدراسة الملفات من جهة ، و من جهة أخرى بسبب تعقيد الاجراءات و عدم مرونتها.

ب - التوصيات:

- التنسيق بين المصالح المكلفة بالدراسة والبت في ملفات البناء والمطابقة على سبيل التسوية أهمها المصلحتين التقنيتين المختصتين بالتعمير على مستوى البلدية ومديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء وكذا لجنتي الدائرة والولاية.
- نقترح إصدار قانون موحد للعمران يجمع الأحكام القانونية المتعلقة بالبناء والتهيئة العمرانية وذلك من أجل رفع الغموض الوارد في العديد من النصوص القانونية بهدف تنظيم العمران.
- بعث وتنشيط دور البلديات في مجال البناء والتعمير لأنها تتحمل الشق الأكبر من المسؤولية في مكافحة البناء الفوضوي ومظاهر التشوه العمراني ، وتدعيمها بالوسائل المادية والبشرية المتمثلة في الكفاءات ذات الخبرة العالية في مجال التهيئة والتعمير.
- برمجة دورات تكوينية للقائمين على مجال البناء والتعمير لتمكينهم من مواكبة التطورات التقنية والاستفادة من تجارب الدول المتقدمة.
- تبسيط اجراءات عملية المطابقة على سبيل التسوية ، وتخفيف الرسوم على رخص و شهادات التعمير وقد صدرت تعليمة وزارية مشتركة في هذا الشأن تحت رقم 2012/04 مؤرخة في 2012/09/04 متضمنة تبسيط تحقيق مطابقة البناءات و إتمام انجازها ، إلا أنها لم تفعل بالشكل المطلوب و لم يكن لها الأثر الملموس في الميدان.
- الاسراع في وتيرة دراسة الملفات خاصة التي تحوز على سندات عرفية لأنها تشكل نسبة معتبرة من الحضيرة السكنية و هذا بتسوية وضعية الأوعية العقارية عن طريق إجراء عملية التحقيق العقاري وذلك تمهيدا لتسوية و مطابقة البناءات الفوضوية و الغير شرعية لأن التسوية العقارية مرتبطة أساسا بالملكية العقارية.
- تكثيف الحملات التحسيسية و التوعوية بإشراك مختلف الفاعلين في المجال العمراني مع إشراك المجتمع المدني من اجل نشر ثقافة قانونية عمرانية و بيئية لدى المواطن.
- و في الأخير تجدر الإشارة الى أن الحلول المتضمنة تسوية وضعية البناءة التي نشأت خارج القانون تكتسي طابعا ضيقا استثنائيا و مدروسا لمعالجة الأوضاع القائمة من البناءات فقط و حتى لا تشكل منفذا ، و ذريعة للأشخاص فالأصل أن حل المشكلة يقتضي البحث في تعزيز عوامل الوقاية باعتبارها الأسباب الحقيقية للمشكلة أولا ، ثم يليه أسلوب المعالجة.

الملاحق

ANNEXE 1 MODELE TYPE DE DECLARATION

ملحق 1 نموذج التصريح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION

تصريح

<p>Wilaya de :</p> <p>Daïra/Circonscription administrative :</p> <p>1- IDENTIFICATION DU DECLARANT :</p> <p>Nom : Prénom :</p> <p>Raison sociale :</p> <p>Né(e) le :</p> <p>A : Wilaya de :</p> <p>Fils/Fille de : et de</p> <p>Adresse :</p> <p>2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :</p> <p>Déclare avoir entrepris une construction :</p> <p>- Nature :</p> <p>- A l'adresse :</p> <p>• commune :</p> <p>• wilaya :</p> <p><input type="checkbox"/> Non achevée avec permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain* :</p> <p>- Références du permis de construire :</p> <p>• N° de l'arrêté :</p> <p>• Etablit par :</p> <p>• Date de délivrance :</p> <p>• Date d'expiration du délai accordé :</p> <p>- Travaux : conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/></p> <p>Non conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/></p> <p>• Structure <input type="checkbox"/></p> <p>• Etages <input type="checkbox"/></p> <p>• Façade <input type="checkbox"/></p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>• Structure : achevée <input type="checkbox"/></p> <p>non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>• Façades : achevées <input type="checkbox"/></p> <p>non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></p> <p>non achevés <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Achevée non conforme au permis délivré.</p> <p>- Nature juridique du terrain :</p> <p>- Références du permis délivré :</p> <p>• N° de l'arrêté :</p> <p>• Etablit par :</p> <p>• Date de délivrance :</p> <p>• Date d'expiration :</p> <p>- Parties non conformes.</p> <p>• Emprise au sol <input type="checkbox"/></p> <p>• Structure <input type="checkbox"/></p> <p>• Nombre d'étages <input type="checkbox"/></p>	<p>ولاية :</p> <p>دائرة / المقاطعة الإدارية :</p> <p>1. تعريف المصرح :</p> <p>الاسم :</p> <p>اسم الشركة :</p> <p>المولود(ة) في :</p> <p>بـ :</p> <p>ابن (ة) :</p> <p>العنوان :</p> <p>2. تعريف البناء :</p> <p>أصرح أنني شرعت في إنجاز بناء :</p> <p>الطبيعة :</p> <p>العنوان :</p> <p>• بلدية :</p> <p>• ولاية :</p> <p><input type="checkbox"/> غير متممة مع وجود رخصة بناء.</p> <p>- طبيعة الأرضية :</p> <p>- مراجع رخصة البناء :</p> <p>• رقم القرار :</p> <p>• معد من طرف :</p> <p>• تاريخ التسليم :</p> <p>• تاريخ انتهاء الأجل الممنوح :</p> <p>- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة.</p> <p>غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة</p> <p>• الهيكل : <input type="checkbox"/></p> <p>• الطوابق : <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهة : <input type="checkbox"/></p> <p>- حالة تقدم الأشغال</p> <p>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/></p> <p>غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/></p> <p>غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>• التهيئات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/></p> <p>غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة.</p> <p>- طبيعة الأرضية :</p> <p>- مراجع رخصة البناء :</p> <p>• رقم القرار :</p> <p>• معد من طرف :</p> <p>• تاريخ التسليم :</p> <p>• تاريخ انتهاء الصلاحية :</p> <p>- الأجزاء غير المطابقة :</p> <p>• مساحة الأرضية المبنية <input type="checkbox"/></p> <p>• الهيكل <input type="checkbox"/></p> <p>• عدد الطوابق <input type="checkbox"/></p>
--	--

<p style="text-align: center;">• Façades <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;">. Principale <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;">. Latérale <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;">. Arrière <input type="checkbox"/></p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>• Structure : achevée <input type="checkbox"/> non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>• Façades : achevées <input type="checkbox"/> non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/> non achevés <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain :</p> <p>- Superficie :</p> <p>- Emprise au sol :</p> <p>- Nombre d'étages :</p> <p><input type="checkbox"/> Non achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain :</p> <p>- Superficie :</p> <p>- Emprise au sol :</p> <p>- Nombre d'étages :</p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>• Structure : achevée <input type="checkbox"/> non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>• Façades : achevées <input type="checkbox"/> non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/> non achevés <input type="checkbox"/></p> <p>3- NATURE DE L'ACTE SOLLICITE : En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, Je sollicite le bénéfice :</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un certificat de conformité</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis de construire à titre de régularisation</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement à titre de régularisation</p> <p>pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.</p>	<p style="text-align: center;">• الواجهات <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;">. الرئيسية <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;">. الجانبية <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;">. الخلفية <input type="checkbox"/></p> <p>- حالة تقدم الأشغال <input type="checkbox"/></p> <p>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/> غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>• التجهيزات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- طبيعة الأرضية :</p> <p>- المساحة :</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية :</p> <p>- عدد الطوابق :</p> <p><input type="checkbox"/> غير متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- طبيعة الأرضية :</p> <p>- المساحة :</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية :</p> <p>- عدد الطوابق :</p> <p>- حالة تقدم الأشغال <input type="checkbox"/></p> <p>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/> غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>• التهيئة الخارجية : متممة <input type="checkbox"/> غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>3. طبيعة العقد المطلوب : تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، أطلب الاستفادة من :</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة إتمام</p> <p>- <input type="checkbox"/> شهادة المطابقة</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة بناء على سبيل التسوية</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة إتمام على سبيل التسوية</p> <p>للشروع في مطابقة بنائتي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناء و/أو إتمامها في الأجل الذي منح إلي.</p>
---	---

<p>4- ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)</p> <p>Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.</p> <p>5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES je m'engage par ailleurs :</p> <p>-à souscrire a la demande d'un certificat de conformité <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Pour les constructions non achevées :</p> <p>- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>-à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de constructions sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>- à démarrer les travaux dans un délai de trois (03) mois après l'obtention du permis d'achèvement <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (03) mois après achèvement des travaux. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 Juillet 2008 et le décret exécutif n°.....</p> <p>- SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT</p> <p>DATE :</p> <p>6- AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE</p> <p>DATE :</p>	<p>4. توقيف الأشغال : (بالنسبة للبناءات غير المتتمة) أصرح بشرطي بتوقيف الأشغال وألا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.</p> <p>5. الاكتابات التكميلية : من جهة أخرى أتعهد بـ :</p> <p>- التقدم بطلب شهادة المطابقة - ألا أسكن أو استغل البناءة قبل الحصول على شهادة المطابقة بالنسبة للبناءات غير المتتمة :</p> <p>- القيام بإيداع طلب فتح ورشة - الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال.</p> <p>- إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال.</p> <p>- انطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (03) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام.</p> <p>- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار.</p> <p>- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر بعد إتمام الأشغال.</p> <p>- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع، خرقاً لأحكام القانون</p> <p>أصرح أنني اطلعت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمرسوم التنفيذي رقم</p> <p>- الإمضاء المصادق عليه للمصرح</p> <p>التاريخ :</p> <p>6. الرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي</p> <p>التاريخ</p>
--	--

Mettre une croix (X) dans la case correspondante.

- Propriété du constructeur
- Certificat de possession
- Droit de jouissance (EAI – EAC)
- Acte administratif
- Terrain domanial
- Terrain communal
- Terrain privé appartenant à tiers.

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة

- ملكية صاحب البناء.
- شهادة الحيازة
- حق الانتفاع (م ف ف – م ف ج)
- عقد إداري
- أرضية تابعة للأمولاك العمومية
- أرضية تابعة لأموالك البلدية
- أرضية خاصة بملكها الغير

FROM : MHU/ TELEX

FRX NO. : 021615383

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIC ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la ville

Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Architecture
N° 97/JMHU/DQUA19

المديرية العامة للتصوير والهندسة المعمارية
رقم و من م. ل. م. ت. م. 10/

الجزائر في : 28 مارس 2019

2019

NOTE

MESDAMES ET MESSIEURS
LES DIRECTEURS DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE
ET DE LA CONSTRUCTION DES (48) WILAYAS

Objet : A/S Du traitement des demandes de mise en conformité des constructions

Ref. : - Loi 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de la mise en conformité des Constructions et leur achèvement

Selon les informations parvenues aux structures du Ministère, et dans le cadre de l'instruction des dossiers de mise en conformité des constructions, j'ai l'honneur de vous rappeler qu'aucun rejet de demande ne peut se faire que dans le respect des dispositions de la loi 08-15 sus référencée, notamment les articles 14 et 16.

Aussi, l'utilisation des données fournies par les images satellites de « Google Earth » ne peut en aucun cas servir de motif de rejet, vu qu'elles ne constituent pas un document légal au vu de la réglementation en vigueur, mais pourraient servir d'élément d'appréciation positive dans le cadre de l'instruction des demandes de mise en conformité.

Les cas de rejets qui ont été inscrits dans cette démarche ont porté préjudice à certains citoyens désireux de régulariser leurs constructions, et qui ont eu gain de cause auprès de la juridiction compétente.

Enfin, j'attache la plus grande importance quant à l'application diligente des dispositions objet de la présente note.

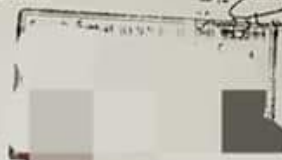
Veillez agréer, Mesdames et Messieurs, les Directeurs mes salutations les plus distinguées.

Copie :

Mesdames et Messieurs les Wilayas



03/04/2019 16:24:00



ملحق رقم 02: تعليمة بخصوص عدم الاعتماد على googel eahter في اثبات تاريخ البناء.

قائمة المصادر و المراجع

أ- الكتب:

- باللغة العربية:

- 01- البشير التيجاني، التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر، الكويت 2000.
- 02- بن طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2010.
- 03- بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، عين مليلة ، 2005 ص 117.
- 04- ديرم عابدة، أراضي العرش في التشريع الجزائري ، دار قانة ، باتنة ، الطبعة الأولى لسنة 2013 .
- 05- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الدعاوى وطرق الطعن الإدارية، د.م.ج، الجزائر، الجزء الثاني، 2011.
- 06- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، د.م.ج ، الجزائر، الجزء الأول، 2004.
- 07- الصادق مزهود-أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر 1995.
- 08- طلبة ليلى ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر 2010.
- 09- عبد الفتاح وهيبية ، جغرافية العمران، دار النهضة، بيروت، لبنان، 1973.
- 10- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، الفجر للنشر و التوزيع، مصر 2005.
- 11- عمار عوابدي ، القانون الإداري ، الطبعة 5 ، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2008.
- 12- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر.
- 13- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري ، دعوى الإلغاء ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة ، 2007.
- 14- محمد الصغير بعلي ، دعوى الإلغاء ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة، سنة 2012.
- 15- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة ، دار المجدد للنشر و التوزيع، سطيف ، 2010 .

- باللغة الفرنسية:

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

II- Jacquot Hinri et Priet François, Droit de l'urbanisme, op. cit, p 587.

Morand-Deville Jacqueline, droit de l'urbanisme, op. cit, p 126

ب - النصوص التشريعية :
- القوانين

- 01 - 08/85 المؤرخ في 16/02/1985 يتعلق بحماية الصحة وترقيتها، جريدة رسمية رقم 08 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 07/06 المؤرخ في 15/06/2006، جريدة رسمية رقم 47.
- 02- القانون رقم 29-90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 جريدة رسمية رقم 52.
- 03- القانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير جريدة رسمية رقم 51.
- 04- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، جريدة رسمية رقم 44.
- 05- القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ ، الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، المؤرخة في 06 مارس سنة 2011 ، جريدة رسمية عدد 14،
- 06- قانون رقم 08/13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد 68 لسنة 2013.
- 07- قانون رقم 14/19 المؤرخ في 30 ديسمبر 2019 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2020 ، ج ر عدد 81 لسنة 2019.
- 08- القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

- المراسيم

- 01- المرسوم التطبيقي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 المحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.
- 02- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ج ر رقم 06.
- 03- المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المتضمن إجراءات التصريح بمطابقة البناءات ، ج ر عدد 27 لسنة 2009.
- 04- المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كيفية سيرهما ، ج ر عدد 27 لسنة 2009.
- 05- المرسوم التنفيذي رقم 388/08، المؤرخ في 27/11/2008، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها، جريدة رسمية عدد 69، مؤرخة في 07/12/2008.
- 06- المرسوم التنفيذي رقم 284/10 المؤرخ في 14/11/2010، يتم المرسوم التنفيذي رقم 389/08 المؤرخ في 27/11/2008، المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها ، جريدة رسمية عدد 70 ، مؤرخة في 21/11/2010.

07- المرسوم التنفيذي رقم 276/09 ، المؤرخ في 30 أوت 2009 ، المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها ، جريدة رسمية، عدد 50 ، مؤرخة في 02 سبتمبر 2009.

ج - المقالات:

- 01- ديرم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة التواصل، الصادرة عن جامعة باجي مختار، عنابة، عدد 39، سنة 2014.
- 02- ديرم عايدة، تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في ظل القانون رقم 15/08 من التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد 3، سنة 2014.
- 03- الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 15/08 في تسوية البناءات الفوضوية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.
- 04- منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15/08، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث سبتمبر 2017.
- 05- لعور بدرة، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، مجلة تصدر عن جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016.
- 06- منصر نصر الدين، أستاذ مساعد ب جامعة سوق اهراس/ نعيمة ذيايبية، أستاذة مؤقتة، جامعة سوق اهراس، إجراءات و إشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 15/08، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3 سبتمبر 2017.
- 07- حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مقال منشور بمجلة المفكر، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حاج خيضر، بسكرة، عدد 06.
- 08- قعيد لطيفة ، يونس مراد، المباني الخضراء (العمارة الخضراء) ، دراسة حالة مبادرة دبي للاستدامة العقارية ، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون تيارت ، العدد 3 سبتمبر 2017.

د - الرسائل و المذكرات الجامعية :

أولاً: رسائل الدكتوراه:

- 01- بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ل م د ، تخصص: قانون عقاري، فرع: قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2016/2017.
- 02- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم و إعادة التنظيم دراسة قانونية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016/2017.

03- ديرم عايده، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدّمة لنيل درجة دكتوراه علوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015.

04- ربّعة دباش، المخالفات العمرانية في المدن الكبرى الجزائرية بين التشريع القانوني والتطبيق الميداني، أطروحة مقدّمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2016/2017.

05- لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدّمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس- مستغانم، السنة الجامعية 2018/2019

06- نعيمة حمود حرم بومعوش، ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في اطار الحوكمة الحضرية – حالة مدينة قسنطينة، أطروحة مقدّمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الارض الجغرافيا والتهيئة العمرانية قسم التهيئة العمرانية، 2016/2017.

ثانيا : أطروحات الماجستير:

01- عجابي سامية، الأدوات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع القانون الإداري، تخصص الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري – قسنطينة- ، 2015/2016.

02- كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام فرع: الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015/2016.

03 بن دوحه عيسى، الاطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة مقدّمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة دحلب البلدية، 2011/2012.

04 تكواشت كمال، الآليات القانونية للحدّ من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2008/2009.

05 غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق-جامعة الجزائر1 يوسف بن خدة، 2011/2012.

ثالثا: مذكرات الماستر:

01 بوزيدي سعاد، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، السنة الجامعية 2013/2014

02 نجاه شوشاني عبيدي، تأثير البناء الفوضوي على الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر في الحقوق، جامعة الشهيد حمّة لخضر- الوادي، 2014/2015.

هـ - المذكرات و التعليمات:

- 01- المذكرة رقم 1000 ،المؤرخة في 18/09/2008، التي تشرح كيفية تطبيق أحكام القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 ،الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها.
- 02- تعليمة وزارية مشتركة في هذا الشأن تحت رقم 04/2012 مؤرخة في 04/09/2012 متضمنة تبسيط تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها.
- 03- التعليمة رقم 13/3476، المؤرخة في 08 أفريل 2013، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام انجازها.
- 04- تعليمة وزارية سنة 1985 متبوعة بمرسوم 212/85 المحدد لشروط تسوية أوضاع شاغلي الأراضي العمومية أو الخاصة التي كانت غير مطابقة للقواعد المعمول بها.

و - المواقع الالكترونية:

I-<https://www.echoroukonline.com/>

II-<http://www.aps.dz/ar/economie/62955-2019>

الفهرس

الفهرس

الإهداء.....	01
شكر وتقدير.....	06
مقدمة.....	06
الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لظاهرة البناء الفوضوي.....	06
المبحث الأول: ماهية البناء الفوضوي.....	06
المطلب الأول: مفهوم بالبناء الفوضوي.....	07
الفرع الأول: تعريف البناء الفوضوي.....	07
أولاً: البناء الفوضوي من الناحية القانونية.....	07
ثانياً: البناء الفوضوي من الناحية الاصطلاحية.....	07
ثالثاً: البناء الفوضوي من الناحية الفقهية.....	08
الفرع الثاني: أشكال البناء الفوضوي.....	09
أولاً: البناءات الفوضوية الصلبة.....	10
ثانياً: البناءات الفوضوية القصدية.....	11
المطلب الثاني: أسباب وآثار البناء الفوضوي.....	11
الفرع الأول: أسباب البناء الفوضوي.....	12
أولاً : الأسباب المرتبطة بالظروف العامة للدولة.....	12
ثانياً: الأسباب المرتبطة بالظروف الخاصة بالأفراد.....	15
الفرع الثاني: آثار البناء الفوضوي.....	15
أولاً: أثر البناء الفوضوي على التنمية العمرانية.....	16
ثانياً: أثر البناء الفوضوي على الأشخاص و ممتلكاتهم.....	17
المبحث الثاني: ماهية مطابقة البناءات.....	18
المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات.....	18
الفرع الأول: تعريف تحقيق المطابقة.....	18

الفهرس

19.....	الفرع الثاني: خصائص قواعد تحقيق المطابقة في ظل القانون 15/08
20.....	الفرع الثالث: التمييز بين تحقيق المطابقة وشهادة المطابقة
21.....	المطلب الثاني: نطاق تحقيق مطابقة البناءات
21...15/08	الفرع الأول: البناءات القابلة لتحقيق المطابقة على سبيل التسوية في إطار القانون 15/08
24	الفرع الثاني: البناءات غير القابلة لتحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08
27.....	خلاصة الفصل الأول
	الفصل الثاني: آليات تحقيق المطابقة على سبيل التسوية للبناء الفوضوي في إطار القانون
29	15/08
29	المبحث الأول: أسس تحقيق المطابقة على سبيل التسوية في إطار القانون 15/08
29.....	المطلب الأول: جهات تحقيق المطابقة على سبيل التسوية
30.....	الفرع الأول: جهات تنفيذ إجراءات المطابقة على سبيل التسوية
30	أولاً: لجنة الدائرة
31.....	ثانياً: لجنة الطعن
32	ثالثاً: فرق المتابعة والتحقيق
33	الفرع الثاني: جهات مراقبة تحقيق المطابقة على سبيل التسوية
33	أولاً: مفتشية العمران والبناء
34	ثانياً : المفتشية الجهوية للعمران والبناء
35.....	ثالثاً: البطاقة الوطنية
36.....	المطلب الثاني: معايير تحقيق المطابقة على سبيل التسوية
37.....	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للقاعدة العقارية
	أولاً: البناءات المشيدة فوق أراضي عمومية غير تابعة للأملاك العمومية ولا لمزارع فلاحية
37.....	عمومية

الفهرس

- ثانيا: البنايات المشيدة فوق أراضي يملكها الخواص.....39
- الفرع الثاني: احترام قواعد التعمير ومعايير البناء.....39
- أولا: البنايات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء.....39
- ثانيا: البنايات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء.....40
- الفرع الثالث: تحديد الوجهة والهدف موقع إقامة البناء واستعماله.....40
- المبحث الثاني: خطوات تحقيق المطابقة على سبيل التسوية في إطار القانون 15/08 40
- المطلب الأول: مراحل تحقيق المطابقة على سبيل التسوية للبنايات في إطار القانون 15/08..... 41
- الفرع الأول: إيداع الملف أمام المصالح التقنية للبلدية..... 41
- أولا: البيانات التي يتضمنها التصريح.....41
- ثانيا: الوثائق المرفقة بالتصريح..... 41
- ثالثا: معاينة البناء.....45
- الفرع الثاني: دراسة الملف و البت فيه 45
- أولا: المراحل التي يمر بها الملف.....45
- ثانيا:مضمون الدراسة.....46
- ثالثا: البت في الملف.....48
- الفرع الثالث: تبليغ القرارات الصادرة عن لجان البتّ و الطعن في قرار الرفض.....49
- أولا:حالة الموافقة على الطلب.....49
- ثانيا:حالة الموافقة المقيدة بشروط.....50
- ثالثا:حالة رفض تحقيق المطابقة و الطعن في قرار الرفض 50
- رسم بياني يوضح إجراءات تحقيق المطابقة في إطار القانون 15/08.....52
- المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بتحقيق المطابقة.....53
- الفرع الأول: المنازعات التي تختص بها الإدارة.....53
- أولا: مفهوم التظلم الإداري.....53
- ثانيا: الهيئات المختصة بالنظر في التظلم الإداري.....54

الفهرس

54	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء.....
54	أولاً: القضاء الإداري.....
59	ثانياً: القضاء الجزائي.....
61	خلاصة الفصل الثاني.....
63	الخاتمة.....
69	الملاحق.....
75	قائمة المصادر و المراجع.....
81	الفهرس.....
68	ملخص المذكرة.....

الفهرس

إن ظاهرة البناء الفوضوي هي تلك الآفة المتعددة الجوانب والمتكاثرة في بعدها الزمني والمتأتية بسبب تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية ما أدى إلى تشويه النسيج العمراني وانتشار البنايات الفوضوية بسبب عدم الحصول على رخصة البناء أو مخالفة قواعدها بالإضافة إلى عدم مطابقة الأشغال المنجزة مع المخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية ، وقد جاء القانون 15/08 لتسوية البنايات غير الشرعية بإجراءات وتدبير متمثلة فيما يلي:

إعداد تصريح مع إرفاقه بملف إلى البلدية ، حيث تقوم البلدية بإرساله إلى لجنة الدائرة لدراسته وذلك باستشارة جميع المصالح المحددة في القانون ، و قيام الفرق المتابعة بالتحقيق لتسلم هذه الآراء إلى لجنة الدائرة ، التي تجتمع لدراسة الملف وتصدر قرارها ثم ترسله إلى رئيس البلدية الذي يبلغه إلى المصرح سواء بقبول طلب التسوية أو الرفض أو القبول بتحفظ وللمصرح أن يطعن أمام لجنة الطعن في حالة رفض منح رخصة التسوية ، كما يمكن له أن يرفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية خلال شهر من تبليغ القرار .

The phenomenon of illegal construction is that multifaceted scourge that proliferates in its temporal dimension and is caused by the primacy of the private interest over the urban public interest, which led to the distortion of the urban fabric and the spread of chaotic buildings due to the failure to obtain a building permit or violation of its rules in addition to the failure to match the completed works with the technical plans Validated by the concerned technical departments.

Law 08/15 came to settle illegal constructions with fees and measures as follows:

Preparing a statement with a file attached to the municipality, where the municipality sends it to the department committee to study it by consulting all the interests specified in the law and the follow-up by Teams of investigation - to receive these opinions to the department committee that meets to study the file and issues its decision and then sends it to the mayor who informs him to the declarer Whether by accepting the settlement request, rejecting it, or accepting with reservation, the declarer may appeal before the appeal committee, and in the event of refusal to grant a settlement permit, he may also file a lawsuit before the administrative court within a month of the decision being notified.