

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بو عريريج
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: تهيئة وتعمير
الموسومة بـ

تسوية البناءات في ظل المرسوم التنفيذي
رقم 55/22

إشراف
أ.د. دوار جميلة

إعداد الطالبتين:
بن شيخ هدى
قماش مسعودة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
أ. ميكاري نزيهة	أستاذة مساعدة - أ-	رئيسا
دوار جميلة	أستاذة التعليم العالي	مشرفا ومقررا
د. بوجادي صليحة	أستاذة محاضرة - أ-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2023/2022



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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): (بن. شتيح هدى) الصفة: طالب، أستاذ، باحث، طالب
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 4.01.0.15.9.014 والصادرة بتاريخ: 03.11.2022
المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماجستير، مذكرة ماستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها:
مسؤولية البيانات في ظل المرسوم التنفيذي رقم (22 كك)

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

توقيع الممضي (ة)
Bencheikh

رئيس المجلس التنفيذي للبحوث
العلمية والبحثية
الجزائرية

التاريخ:
13 جوان 2023
موقع التسجيل
مصادق
بالتاريخ: 2023/06/14
مصادق
بالتاريخ: 2023/06/14
مصادق
بالتاريخ: 2023/06/14



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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): فطيمة مسعود الصفة: طالبة، أستاذ باحث
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 103542599 والصادرة بتاريخ 2017/09/19
المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم العلوم القانونية عام
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماجستير، مذكرة ماخبر، أطروحة دكتوراه)
عنوانها: مسؤولية المناوبات على مرمى الكرسوم الترميزي رقم
(55/28)

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

التاريخ: 2023/5/14

توقيع الممضي (ة)

نظرو و صودق على التوقيع
السيد(ة) فطيمة مسعود
بات و رقم 103542599
الصادرة في 2017/09/19
الرشيد في

14 جوان 2023



رئيس المجلس العلمي بالبلدية
ويتقيد من
بونة الحجاز



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

السنة الجامعية: 2022/2023

جامعة محمد البشير الإبراهيمي بوج بوعريو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص
قسم القانون العام

إذن بالإيداع

القسم:
التخصص:
أنا الممضي أسفله الأستاذ:
الرتبة:
المشرف على مذكرة الماستر الموسومة بـ:
المراجع:
.....

من إعداد:

الطالب الأول:
الطالب الثاني:
رقم التسجيل:
رقم التسجيل:

أوافق على إيداع وتقديم الطالب (ين) لمذكرة التخرج لدى الإدارة من أجل يرميتها للمناقشة

إمضاء الأستاذ

أ. د. دوار
D

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

نشكر الله سبحانه و تعالى على حسن توفيقه والحمد لله على ما فتح علينا وأعطى شكرا
كثيرا

وإعترافا بالفضل والجميل نتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذة الفاضلة الدكتورة دوار
جميلة التي أشرفت على هذا العمل وعلى كل ما قدمته لنا من توجيهات ونصائح قيمة
بكل رحابة صدر فجزاها الله عنا كل خير

كما نتوجه بالشكر إلى كل أساتذة وإداريي كلية الحقوق لجامعة برج بوعريريج
ولا يفوتنا في هذا المقام أن نتقدم بالعرفان والتقدير إلى لجنة المناقشة الموقرة على ما
أولته من عناية قراءة ومراجعة هذه المذكرة

إهداء

أهدي عملي هذا إلى أعز ما يملك الإنسان في هذه الدنيا إلى من أوصى بهما الله
سبحانه وتعالى:

" وبالوالدين إحسانا "

إلى الشمعة التي تحترق من أجل أن تضيء أيامي إلى من ذقت مرارة الحياة وحلوها،
إلى قرة عيني وسبب نجاحي وتوفيقي في دراستي إلى " أمي " أطال الله في عمرها
إلى الذي أحسن تربيتي وتعليمي وكان مصدر عوني ونور قلبي وجلاء حزني ورمز
عطائي ووجهني نحو الصلاح والفلاح " أبي " أطال الله عمره
إلى كل ما أملك في الوجود وأقرب الناس إلى قلبي "إخوتي وأخواتي وعمي" وكل
عائلي

إلى كل من عرفني بهم مقاعد الدراسة
إلى كل من وسعهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكري

مسعودة قماش

إهداء

أنت يا ربي من ذلت لي الصعاب و هيأت لي الأسباب لكي أصل فلك الحمد و لك الفضل ..
في أول خطوات النجاح وفي بداية تحقيق الاحلام الكبيرة.. وراضية لما مضى و متشوقة لما هو
آتى.. وليبدأ اسمي كقانونية.

و لمن علماني أن لا أَرْضَى بالقليل و في حين استحقاقي للكثير أقول لهما النجاحات في بدايتها ..
إلى من أوصاني الله بهما إحسانا و برا

إلى الملاذ و الأمان إلى من لا توفىها الكلمات شكرا لها إلى الحُضن الدافئ و الوحيدة التي تغني
عن الجميع الحبيبة الدائمة أمي سعادة الحياة هذا نجاحك رواج دليلة .

إلى الذي تضحك الحياة بضحكته إلى الرجل الذي تطيب المجالس بذكره و من ليس له مثل
الذي أدخل بين أحضانه بدون إستئذان و أتكأ على كتفه الثابت حتى أستند أبي و قوتي الهاشمي

بن شيخ

إلى قطعة السكر صغيرتي لينا جعلك الله في المراتب الاعلى.

إلى جميع افراد العائلة.

إلى صديقاتي صفاء، ليس، نور، كنزة، فريال، مونيا، وئام، خولة، آية، هاجر، دعاء، دعاء،

دنيا، رانيا، بسملة، سرين، و كل من غابوا عن الذاكرة و يتذكرهم القلب.

إلى جميع الأساتذة خاصة د دوار، د رفاف، د فرشة، أبن حامة، د حربوش، د بوعافية، ابن

قانة، د ميهوب، د بوجادي.

القانونية بن شيخ هدى

مقدمة

مقدمة:

يعد البناء من الحقوق المشتقة من حق الملكية العقارية، وأحد أوجه استعماله (حق الاستعمال)، فالملكية العقارية من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق، نظرا لتعدد المراسيم والقوانين التي صدرت ولا زالت تصدر في نطاق هذا الموضوع.

الملكية العقارية حسب ما جاء به القانون تشمل، كل من الأرض والثروات العقارية غير المبنية، أين تخول لصاحبه سلطة مباشرة بموجبها يستطيع أن يستعمل أو يشغل أو يتصرف في حدود ما نصت عليه القوانين والأنظمة، وهذا ما أكدته المادة 674 من القانون المدن الجزائري: "إن الملكية هي حق التصرف في الأشياء شريطة أن لا يستعملها استعمال يجرمه القانون".

وبتزايد التطور، أصبح الإنسان يبحث عن الإستقرار الذي يجده في السكن باعتباره حاجة أساسية رئيسية لكل فرد، كما يعد استثمار اقتصادي ضمن أعمال المهندسين والمقاولين والمرقنين العقاريين بصورة مباشرة. من أجل ضمان هذا الحق و ضمان عدم المساس به أو نزعها، فقد كرسه الدستور الجزائري لسنة 2020 في المادة 60 منه " الملكية الخاصة مضمونة " و المادة 11 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية و الإجتماعية، و الذي ينتج عنه الحق في الأنشطة العمرانية و الحق في انشاء البنايات و هذا ما أكدته المادة 50 من القانون رقم (90-29) المتعلق بالتهيئة و التعمير. إن حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض مع خضوع هذا الحق لبعض القيود من أجل ضمان التوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد المتمثلة في حقهم في السكن و بين المصلحة العامة المتمثلة في النظام العام العمراني.(1)

(1) د دوار جميلة، (تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية و نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 07 العدد 01 تاريخ 2021/06/28، ص 1600.

و حتى لا تسود فوضى عمرانية و تشويه النسيج العمراني و الخروج عن مقتضيات التنظيم²، و لان حضارة الأمم تقاس بنسيجها العمراني، ارتأى المشرع الجزائري تقييد بعض السلطات الممنوحة للمالك من أجل الحد من ظاهرة السكنات العشوائية و انتشار البناء الفوضوي، رغم أن الجزائر اولت أهمية بالغة لهذا القطاع منذ الاستقلال أين أخذت على عاتقها مسؤولية البناء مع محاولة التوفيق بين النظام العام العمراني و النشاط العقاري.

أهمية الموضوع:

لكن و رغم المجهودات التي قامت بها للنهوض بهذا القطاع الا انها لم تستطع القضاء على المخالفات القانونية في هذا المجال الناتجة عن تجاوزات المواطنين، لذلك انتهج المشرع الجزائري آليات و ميكانيزمات من أجل تدارك الوضع العمراني و المتمثلة في آلية التسوية القانونية لوضعية البنايات غير المطابقة الأحكام العمرانية و المتجسدة في المرسوم التنفيذي رقم (85-212) المحدد لشروط تسوية أوضاع شاغلي قطع الأراضي، ثم القانون رقم (08-15) المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها الذي تبعه بمجموعة من المراسيم التنظيمية من أجل أن تضبطه وتوضحه، و المتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم (09-154) الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة و المرسوم التنفيذي رقم (09-155) المحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالتحقيق و البت في ملفات التسوية، إضافة الى المرسوم التنفيذي رقم (09-156) المتعلق بتحديد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة مع التعليمات المتعلقة بسريان هذا القانون.

يسعى القانون رقم (08-15) الى معالجة وضعية البنايات الغير متممة و التي كانت موجودة لسنوات عديدة و وضع حد للبناء الفوضوي، مع التخفيف من أزمة السكن و أيضا التوفيق بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة، الا أنه لم يحقق النتائج المرجوة منه

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر، مصر، طبعة، 2005، ص 08.

و لم يتم تجسيده على أرض الواقع الا بصفة قليلة و هذا راجع لعدة أسباب أهمها أن الإجراءات التي يطرحها هذا القانون إجراءات معقدة إضافة الى تماطل الإدارة و بطئ عملية معالجة الملفات و تعقيدها و هو الامر الذي أدى بالمواطنين إلى العزوف عن إيداع ملفاتهم خصوصا انهم تعودوا على الاتكال في تسيير شؤونهم على الجماعات الإقليمية، لهذا قام المشرع الجزائري و بتاريخ 02 فيفري سنة 2022 الموافق لاول رجب 1443 بإصدار مرسوم تنفيذي رقم (22-55) الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة من اجل سد الثغرات التي طرحها القانون رقم (08-15) أين فضل المنظم اصدار مرسوما جديدا عوضا عن إدراج الأحكام ضمن القانون القديم، أي انه انهى مفعول قانون مطابقة القديم و استخلفه بالمرسوم التنفيذي رقم (22-55) و هو موضوع دراستنا .

أهداف الدراسة

أن موضوع التسوية موضوع جد هام سواء من الناحية الاقتصادية او الناحية السياسية أو الناحية الاجتماعية حيث أن:

- أن تسوية البناءات تعد بالأثر الإيجابي على الطابع العام العمراني والرقمي به.
- يسعى موضوع التسوية الى تحسين السلوك الحضري والتقليل من طبائع التعمير الفوضوي.
- التقليل من اخطار انهيار البناءات لكون موضوع التسوية يدرس ما مدى مشروعية البناء وبالتالي له عامل وقائي على حياة الافراد.
- يعطى حلول لازمة السكن لأنه يسعى لتنظيم البناءات.
- تفعيل وتعزيز دور الإدارة في رقابة ومتابعة الأنشطة العمرانية.
- وضع حد للبناءات غير المنتهية.
- تفعيل الزامية شهادة المطابقة.
- توضيح إجراءات المرسوم التنفيذي رقم (22-55) موضوع الدراسة.

الإشكالية

وعلى إثر ما سبق نطرح الإشكالية التالية

هل الآليات المتمثلة في الإجراءات والتدابير التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم (22-55) كافية لكبح فوضى التعمير وحل الازمة العمرانية في الجزائر؟

المنهج المعتمد في الدراسة

من أجل الإجابة عن إشكالية موضوع بحثنا، فقد جمعنا بين المناهج الآتية : المنهج المقارن من أجل المقارنة بين القانون رقم (15/08) القديم والمرسوم التنفيذي رقم (22-55) المعتمد حالياً، المنهج التحليل وذلك عند تحليل المواد القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة إضافة الى المنهج الوصفي عند التعرض لحالات التسوية والمفاهيم المتعلقة بموضوع البحث.

خطة الدراسة:

من أجل الإجابة على الإشكالية السابقة اتبعنا التقسيم الثنائي حسب النظام اللاتيني اين قسمنا موضعنا الى فصلين حيث انه جاء الفصل الأول تحت عنوان تحقيق مطابقة البناءات حسب المرسوم التنفيذي رقم (22-55) تطرقنا الى مفهوم قانون التسوية في المبحث الأول، أما في المبحث الثاني فتحدثنا عن مجال تحقيق التسوية.

وفي الفصل الثاني المعنون بأحكام تحقيق المطابقة حسب المرسوم التنفيذي رقم (22-55) فتناولنا اثار تحقيق المطابقة في المبحث الأول و في المبحث الثاني تطرقنا الى المخالفات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم (22-55).

الفصل الأول

تحقيق مطابقة البناءات على ضوء المرسوم

التنفيذي (22-55)

يعد السكن أحد أهم الركائز الأساسية في مجال العمران، كما أنه يعكس الصورة الجمالية للمدينة، ولهذا قام المشرع الجزائري بسن مجموعة من القواعد القانونية والتشريعات التنظيمية من أجل التنظيم العمراني، إلا أن الواقع يطرح عكس ذلك خاصة مع الأزمات التي مرت بها الجزائر منذ الاحتلال مرورا بالعيشية السوداء أين ورثت الجزائر واقع عمراني مزري يصاحبه عدم اكتراث المواطن بالطابع الجمالي لمسكنه، فهو بالكاد يسعى إلى إيجاد مأوى له.

وبغية من المشرع للنهوض بالقطاع العمراني اعتمد على آلية التسوية أين يفرض بعض الإجراءات والتدابير من أجل تعديل وتسوية المباني غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة وإعطائها طابع قانوني وهو ما جاء به من خلال المرسوم التنفيذي رقم (22-55) والذي جاء تنفيذا لما ورد في المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017.

من خلال هذا الفصل، سنرى تحقيق مطابقة البناء على أثر هذا المرسوم، أن سنتطرق إلى مفهوم قانون التسوية حسب المرسوم التنفيذي رقم (22-55) في المبحث الأول أما في المبحث الثاني، فننتحدث فيه عن مجال تحقيق مطابقة البناء.

المبحث الأول: مفهوم قانون التسوية في التشريع الجزائري على ضوء الرسوم التنفيذي رقم (55-22)

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

المطلب الأول : مبررات قانون تسوية البناءات

إن المرسوم التنفيذي رقم (55-22) المؤرخ في 02/02/2022، يعتبر اعتراف من المشرع بفشل التدابير الردعية المؤسسة بموجب القانون رقم (08-15)، وإخفاق الإدارة في تطبيق تنظيمات التعمير بالأخص المرسوم التنفيذي رقم (19-15) المؤرخ في 12/فبراير 2015، المتعلق بعقود التعمير، لاسيما تسليم شهادة المطابقة وتنفيذ الإجراءات الردعية الصارمة المتعلقة بذلك، حيث وجدت الإدارة نفسها أمام الأمر الواقع، مما فرض على المشرع التدخل لتوسيع نطاق تطبيق قواعد تحقيق مطابقة البناءات المخالفة لرخصة البناء، لذا سنتطرق في هذا المطلب إلى المبررات العمرانية (الفرع الأول) و المبررات السياسية في (الفرع الثاني) وكذا المبررات الاجتماعية في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المبررات العمرانية

تكمن هذه المبررات في إعادة الاعتبار لجمال المدينة بوضع حد للبناءات غير المكتملة، والورشات المفتوحة بشكل شبه دائم رغم فوات الأوان، وفرض رقابة على أشغال البناء بعد أن كانت هذه الأخيرة في إطار الترقية العقارية أو كانت ضمن البناء الفردي، الأمر الذي أصبح يشكل هاجسا على أرواح وممتلكات الأشخاص، خاصة إذا

تعلق الأمر ببناء لا يتوافق مع قواعد التعمير، من غياب إحترام لشروط التهيئة أو انشاء الشبكات سواء عامة أو خاصة في مجمعات سكنية كبيرة⁽¹⁾.

تجدر الإشارة إلى أنه في أحكام قانون التعمير تخضع كل بناية حائزة على رخصة البناء بعد إتمام أشغال البناء إلى رقابة بعدية، من أجل إثبات مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء المسلمة، خاصة من حيث مراعاة التصاميم المصادق عليها، وإحترام مقاس البناية، استعمال واجهتها⁽²⁾.

كما جاء في لقانون رقم (08-15) ببعض الأهداف فيما يخص البناءات العشوائية والتعقيدات وإشكالات قانونية التي يطرحها الواقع، أين سعى المشرع الجزائري إلى وقف اغتصاب العقارات دون وجه حق وذلك من خلال التوصل إلى إعداد تشخيص دقيق لواقع الأوعية العقارية، التي تم وضع اليد عليها، إلى جانب البحث عن أشكال الحيابة غير شرعية وتتجسد في التسويات الجزئية الخاصة بالوعاء العقاري من خلال تصحيح الاختلالات العمرانية التي عرفتھا المدن الجزائرية هذا من جهة، ومن جهة أخرى يسعى القانون رقم (08-15) إلى تسوية الأوعية العقارية للأبنية و بالأخص تلك التي كانت ملك الدولة من أجل استرجاعها واستخدامها في الاستثمار والتنمية.

كما أن حصول المواطنين على مطابقة البناء وحصول أصحابها على شهادة المطابقة عامل في تحديد نوع وطبيعة البناية⁽³⁾.

(1) بنور ياسمين، بن عبد الله أمينة، تسوية البناء في ظل القانون 15/08، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون التهيئة و التعمير، جامعة، برج بوعريريج سنة 2017/2018 ص8.

(2) العيفايو كريمة، (تسوية البناء غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22)، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، ص576.

(3) بنور ياسمين، بن عبدالله أمينة، المرجع السابق، ص9.

ولكن المجهودات التي سعى إلى تحقيقها المشرع من خلال هذا القانون لم تحقق النتائج المرجوة، لذلك فإن المشرع قام بوضع مرسوم يتسم بإجراءات أكثر بساطة من أجل التسوية وفرض عقوبات أكثر صرامة.

الفرع الثاني : المبررات السياسية

تلعب السياسة في الدولة دورا مهما يؤثر على مختلف الجوانب ومنها قطاع البناء والتعمير الذي أثرت عليه الظروف السياسية التي عاشتها الجزائر وخاصة في مرحلة العشرية السوداء، والتي نتج عنه النزوح الريفي وتوجه السكان إلى المدن للبحث عن الأمن والسكينة،

في هذه المرحلة، عرف البناء في الجزائر تدهور مستمر بسبب الظروف الأمنية المضطربة مما أدى إلى إهمال قطاعات أخرى من بينها قطاع التعمير والبناء، فانتشرت ظاهرة فوضى العمران، ولوثت المنظر الحضري للمدينة بإنشاء بنايات لا تحترم قواعد ومقاييس البناء والتعمير، ومعايير منح رخص البناء، أو حتى لو منحت لهم الرخصة قد تكون غير مطابقة للمعايير المنصوص عليها في قانون رقم (90-29)، بل أكثر من ذلك أن منحت للأفراد رخصة بناء صحيحة ومطابقة لكل المعايير، فإن الأفراد بدورهم لا يراعون ما هو وارد في الرخصة، مما يؤدي إلى انتشار ظاهرة البناء الفوضوي والذي يشمل البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء⁽¹⁾، إذ تعتبر الإرادة السياسية الفاعل الرئيسي في تحفيز وتعزيز النهوض بنظام عمراني بقيم وأسس عالمية، فبالمقارنة بين تجارب العالمين المتقدم والنامي الذي تدخل في خانته الجزائر، فإن السبب في عدم نجاح القانون رقم (08-15) تعد أسبابه إلى الإمكانيات المالية مما يتعين على الدولة أن تنمي إمكانياتها من خلال إدراج البعد السياسي لذا اضطر المشرع إلى وضع قوانين جديدة

(1) عمروش حياه، عمروش رزيقة، البناء الغير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة، 2013/2012 ص39.

تمثلت في المرسوم التنفيذي رقم (22-55) ، التركيز على الهدف المنشود من المرسوم رقم (22-55) ، وهو تطور محيط عمراني مبني وفق مقاييس جمالية مع تبسيط وتسهيل إجراءات التعامل والتحكم في الملفات من خلال وضع كل التحفظات في وثيقة رسمية موحدة والسهر على توفير عامل التحفيز، والصرامة في تطبيق القانون، ومحاولة تفعيل الحركات الجهوية لتثقيف المواطن، والمناهضة من أجل واقع عمراني وبيئي لائق تحت شعار " كن جميلا ترى الوجود جميل "

الفرع الثالث: المبررات الاجتماعية

انتهج المشرع سبيل التسوية لوضعية بعض البناءات التي يرى أنها قابلة لذلك بدل هدمها قاصدا بذلك إدماجها في المحيط العمراني مستهدفا في ذات الوقت التخفيف من حدة أزمة السكن⁽¹⁾، التي نتجت عن زيادة النمو الديمغرافي، والقضاء على البناء الفوضوي الذي تتسم بنايته بقبح الواجهات، وخلق نوع من التلوث البصري للنظر⁽²⁾.

وترمي جهود محاربة البناء الفوضوي إلى تعزيز مبادئ الحكم الحضري الراشد، عبر الارتقاء بالوضع العام للمجال الحضري بمكوناته السكنية والسكانية، حيث تسمح هذه الجهود بالتحكم في مسار النمو العشوائي للمدن والتجمعات السكانية وذلك عبر تحديد مواقع التوسع العمراني استنادا إلى مزايا الطبيعية⁽³⁾.

من بين المبررات الاجتماعية لصدور المرسوم التنفيذي رقم 22-55 هي:

- تماطل الإدارة الناتج عن الإجراءات المعقدة للحصول على رخصة البناء والزامية تقديم عقد رسمي للملكية بمناطق لم تشملها عمليات مسح الأراضي ولا يوجد بها مخطط عمراني يعتبر أمر تعجيزي يفرض عليه خرق القوانين.

(1) مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، جامعة محمد لمين دباغين سطيف، السنة الجامعية 2015/2016 ص 171.

(2) بنور ياسمين، بن عبد الله أمينة، المرجع السابق، ص 10.

(3) مصباحي مقداد، المرجع السابق، ص 172.

- عدم تنفيذ قرارات الهدم وغياب الصرامة في تطبيق القانون.
- العزوف الصارخ من قبل المواطنين الذين يولون ويتواكلون في تسير شؤونهم على الدولة والجماعات الإقليمية.

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

المطلب الثاني: تعريف قانون تسوية البناءات

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

الفرع الأول: تعريف التسوية لغة واصطلاحا

لا يمكن الوقوف على معنى اللفظة وما تحويه سوى من خلال الوقوف على معناها اللغوي والاصطلاحي بالاستعانة بالمعجم، وذكر لمعنى التسوية لغة واصطلاحا فيما يلي:

أولاً: التعريف اللغوي للتسوية

التسوية : سوى الشيء وعدله و جعله سويا⁽¹⁾.

وفي التنزيل العزيز: (الذي خلقك فسواك فعدلك) سورة الانفطار آية 7⁽²⁾.

ومن فعل تسوى: يستوي، تسويا، يتساوى⁽³⁾.

تقابلها كلمة Régularisation⁽¹⁾.

(1) أحمد حارش، جمال بن الشيخ، محمد غجاتي، مكتب الدراسات، قاموس البدر، معجم عربي مدرسي، دار البدر للنشر، بلد النشر، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2012_1433 ص 60.

(2) سورة الانفطار، الآية 7.

(3) قاموس الوافر، بلد النشر بيروت لبنان، دار الفكر، قاموس عربي عربي، ص 138.

يعتبر هذا المصطلح من المصطلحات المرادفة للصلح يهدف إلى وقف النزاع والإتيان بحل ودي.

ثانيا: التعريف الاصطلاحي

إن التسوية تفيد منح المستفيد سنداً قانونياً، ذلك لإثبات حقه أو وضعه الشرعي، وبالتبعية فإن التسوية تعتبر قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة ناقل لبناء غير شرعي من مجال المخالفة إلى مجال مطابقة القانون⁽²⁾.

فيما يخص التسوية وبرجوعنا لقوانين التهيئة والتعمير المنظمة للعمران في الجزائر نجدها لا تتضمن تعريفاً لتسوية البناء، حيث لا يوجد نص تشريعي أو نص تنظيمي يتطرق إلى مصطلح تسوية البناء، باستثناء التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في: 29 ذي القعدة عام 1409 الموافق ل: 13 أوت سنة 1985 تتعلق بمعالجة البناء الغير المشروع⁽³⁾.

ويقصد بها (إخلاء البناء من العيوب التي وقعت فيها أثناء التنفيذ وجعله مطابقاً لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز على رخصة البناء كما هي الحال، عند طلب شهادة المطابقة، التي تعد قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة، تعد بمثابة إذن باستعمال المبنى محل رخصة بناء، أو هي شهادة تتضمن مدى مطابقة إقامة البناية، وواجهتها، وارتفاعها مع أحكام رخصة البناء المسلمة بطريقة صحيحة.

(1) دكتور إدريس، المنهل، قاموس عربي فرنسي بلد النشر بيروت، دار النشر دار الآداب، الطبعة الرابعة والعشرون، سنة 1999، ص 1035.

(2) بنور ياسمين، بن عبدالله أمينة، تسوية البناء في ظل القانون رقم 15/08 ص 12 .

(3) عطوي و داد، حداد عيسى، (تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون رقم 15/08) مجلة الأستاذ الباحث للدراسات لقانونية و السياسية، المجلد 05، العدد 02، السنة 2020 ص 116.

كما أنها قرار إداري تصرح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة مدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلق بها⁽¹⁾، وهي ممارسة حق البناء من قبل شخص معين على عقار معين أو قطعة أرض معينة، وفي زمن وأجل معين ويأتي هذا الأمر بالمطابقة على ما تقرره أعمال المراقبة والمعاينة التي نص عليها القانون.

ثالثا : التعريف القانوني

في غياب تعريف التشريعي الجزائري لآلية التسوية، أمكن عرض تعريف المشرع التونسي في القانون المتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء المؤرخ في 27-04-2015 في المادة 04 على النحو التالي: (يقصد بالتسوية على معنى هذا القانون الإجراء الهادف إلى إضفاء الصبغة القانونية على البناية المقامة خلافا لرخصة البناء والمجسمة بقرار صادر عن رئيس الجماعة المحلية بناء على رأي اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل الثامن من هذا لقانون.⁽²⁾

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري، عرف من خلال المادة 02 من القانون 08-15 البناية على انها، (كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات، تدخل البناءات و المنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة.⁽³⁾ وأوردت هذه المادة العديد من المصطلحات:

(1) عميري ويزة، صالح كنز، شهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، تاريخ المناقشة 2016/07/12 ص8.

(2) جلال شاكر، دراسة نقدية لقوانين تسوية البناءات 15/08 على تسير المدينة، دراسة حالة برج بوعريريج، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد تسير تقنيات حضرية، ميدان هندسة عمراني، جامعة بوضياف المسيلة، السنة الجامعية 2017/2018 ص25.

(3) المادة 02 من القانون 15/08.

- أ- **الشغل**: كل استعمال أو استغلال لبناية طبقا للوجهة المخصصة لها.
- ب- **الاستغلال**: ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعة التقليدية.
- ت- **إتمام المطابقة**: الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والهيئات التابعة لها.
- ث- **تحقيق المطابقة**: الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.
- ج- **المظهر الجمالي**: انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة ناقصة.
- خ- **التجزئة**: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.
- د- **مجموعة سكنية**: تشكل مجموعة من السكنات والبنائات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن وشيدت على قطعة أرض واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعينة.
- ذ- **شبكات**: طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتها وشبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وقنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البناءات.
- ر- **التهيئة**: أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج.
- ز- **المساحة المبنية**: مساحة الأرض المبنية تضاف إتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها.

س- رخصة إتمام الإنجاز: وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي الساري المفعول 22-55 أبرزت المادة 02 على ضرورة إحترام البناية أو المنشأة للقواعد العامة للتعمير التي تضم مجموع القوانين (إحترام القواعد العامة للتعمير: مجموع القواعد القانونية والتنظيمية التي تنظم الجوار لاسيما، فيما يخص المجاورة وتقارب البناءات والواجهات ومشمات الأرضية والمقاس، معايير الأمن و البناء: مجموع الحقوق والواجبات القانونية و التقنية التي تسمح بضمان إحترام قواعد البناء في مجال استقرار وأمن المشروع ضد كل الأخطار المحتملة.

قيمة البناية : قيمة جزء البناء المضاف أو المعدل التي يتم تقديرها على أساس وحدة المتر المربع(م2) من الأشغال الكبرى و التكلفة الجرافية لكل واجهة حسب استعمال البناية)⁽¹⁾

وعليه يجب أن تراعي البناءات المعنية بالتسوية وتحقيق المطابقة للقواعد العامة للتعمير، والتي تتمثل في مجموعة القواعد القانونية والتنظيمية التي تنظم الجوار، خاصة من جانب التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية، والفتحات على الواجهات الغير مرخص بها في رخصة البناء المسلمة، تعليية المستويات أو الطوابق بدون ترخيص، و تجاوز مساحة شغل الأراضي وكذلك في معيار الأمن و البناء، المتعلقة بالاستقرار و الأمن، وتتمثل هذه المعايير مجموع الحقوق و الالتزامات القانونية و التقنية التي تسمح بضمان إحترام قواعد البناء، في مجال استقرار و أمن المشروع ضد كل الاخطار المحتملة.

(1) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 55/22.

الفرع الثاني: أهداف التسوية

بناء على ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 22-55 والذي جاء كتمديد للقانون رقم 15-08 فإن المشرع لم يحدد أهداف واضحة من خلال المرسوم نتيجة لأن الأهداف المسطرة ضمن القانون رقم 15-08 لم تحقق وهذا واضح من خلال ما آل إليه الوضع العام العمراني من تلوث بصري يعكر الصورة الجميلة للمدينة، وبالرجوع إلى المادة الأولى من القانون رقم 15-08 أمكن القول إن أهداف قانون التسوية الجزائري على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 22-55 تشترك مع القانون رقم 15-08 المتعلق بأحكام مطابقة البناء على النحو التالي:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء.
- تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي في طور الإنجاز.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البناء.
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام.
- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم إحترام آجال البناء وقواعد التعمير.

أولاً: ترقية الإطار المبني

عن طريق التكفل بالبناءات المخالفة لتعليمات رخص البناء وهذا عن طريق توسيع نطاق تطبيق قواعد مطابقة البناء.

ثانياً: التخفيف من أزمة السكن

من أسباب انتشار البناء الفوضوي، أزمة السكن، التي تسعى الدولة إلى التخفيف منه من خلال إجراء التسوية الذي يحصى، ويوفر أكبر عدد ممكن من البناءات وبالتالي التخفيف من أزمة السكن والبناء العشوائي.

ثالثا: تدابير ردعية

التخفيف من حدة ظاهرة البناء الفوضوي، حدد المشرع من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55-22 مجموعة من التدابير الجزائية التي توقع على كل مخالف لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55-22، وهو ما تؤكدته المادتين 12 و13 من المرسوم السالف الذكر وينفي المشرع من إلزامية تحقيق مطابقة البناء وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي⁽¹⁾.

رابعا: التوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة

يبين هذا التوفيق من خلال حصر البناءات القابلة للتسوية وغير القابلة للتسوية من أجل تحقيق المصلحة الفردية في دمج بعض البناءات في المجال العمراني، ورفض بعض الطلبات لوجود مشاكل تخص بناياتهم من جهة، ومن جهة أخرى لوجود بعض البناءات في أراضي غير قابلة للتعمير والتي يجب هدمها للحفاظ على المصلحة العامة.

خامسا: تبسيط إجراءات التسوية

فبمقارنة القانون رقم 15-08 بالمرسوم التنفيذي رقم 55-22 تعد إجراءات التي طرحها المرسوم إجراءات غير معقدة صاحبها التقصير في الأجال الخاصة بدراسة الملف و الرد عليها هذا من أجل معالجة أكبر عدد من الملفات.

(1) أنظر المادة 12 و13 من المرسوم التنفيذي 55/22.

المبحث الثاني: مجال تحقيق مطابقة البناءات وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55

خلال هذا المبحث، سنتطرق الى البناءات المعنية بالتسوية خلال المطلب الأول وشروطها خلال المطلب الثاني.

المطلب الأول: البناءات المعنية بالتسوية

باستقراء المادة 03 من المرسوم رقم 22-55 فإنه: تطبق احكام هذا المرسوم على كل البناءات المنجزة أو التي في طور الإنجاز التي تحوز رخصة البناء وغير مطابقة لهذه الأخيرة قبل نشر هذا المرسوم (1).

وانطلاقا من هذه المادة نجدها حددت نطاقين لتطبيق المرسوم، هما النطاق الموضوعي والذي سنتحدث عنه في الفرع الأول، والنطاق الزماني في الفرع الثاني.

الفرع الأول: النطاق الموضوعي للمرسوم التنفيذي رقم 22-55

قبل التطرق إلى النطاق، يجب أولا ضبط بعض المفاهيم، ثم تحديد البناءات المعنية بالتسوية.

أولاً: مفهوم رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء تعريفا واضحا، بل تطرق لها فقهاء وواضحو أنها قرار اداري صادر عن سلطة مختصة قانونيا تمنح بمقتضاه الحق للشخص سواء أكان طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء والتي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران (2).

(1) انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 22-55، المؤرخ 01 رجب عام 1443 الموافق ل03 فبراير 2022: يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ج. ر. ج. د. ش. العدد 09. المحرر ب 02 فبراير 2022.

(2) ندى البار، حصيلة تطبيق القانون 08-15 على ارض الواقع - الصعوبات و التحديات - دراسة حالة بلدية شتمه، مذكرة تخرج ماس، تخصص هندسة معمارية ومهن المدينة تسيير التقنيات الحضارية عمران وتسيير المدن، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة علوم الارض والكون، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر. 2020-2019 ص 17.

فهي رخصة الزامية، على كافة تراب الوطن باستثناء الهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع، وبعض الهياكل الخاصة التابعة لبعض الدوائر أو المؤسسات أو الهيئات. (1)

حسب المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق باستصدار شهادات، ورخص التعمير فإنه تشترط في كل عملية تشيد أو تمديد للبناء أو تغيير للمشمات، ومن بين الأهمية التي تطرحها هذه الرخصة أنها تمكن طالبها من البناء ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وتقي من ظاهرة البناء الفوضوي، وتعد رخصة ضرورية للحصول على الرخص الإدارية: مثل رخصة التجزئة وغيرها من الشهادات اللاحقة بعد إتمام البناء وهي الوسيلة التي تمكن الإدارة من الرقابة على ما مدى إحترام قواعد العمران بواسطة شهادة المطابقة.

ثانيا: مفهوم شهادة المطابقة

أما شهادة المطابقة يمكن القول بأنها: تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى إحترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعماً بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة⁽²⁾، فهي شهادة بعدية تثبت انجاز الاشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها وفقاً لبنود احكام رخص البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب

(1) انظر المادة 01 من المرسوم 19-15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر ج د ش العدد 07 المؤرخ في 25 يناير 2015.

(2) عبد الرحمان عزراوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 20 جوان 2007، ص، 457.

نوعية البناء⁽¹⁾ وهو ما أكدته المادة 61 من القانون رقم 08-15 بقولها يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.⁽²⁾

وهي الوثيقة التي تعلن عن انشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حددته الرخصة ،وبالتالي تكون شهادة مطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال احكام رخصة البناء،⁽³⁾ ومن خلال المادة 10 من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، فإنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية الا بعد الحصول على شهادة المطابقة⁽⁴⁾.

حيث ان هذه الشهادة، تقوم مقام رخصة السكن والترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء موجه لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة.⁽⁵⁾

ثالثا: البناءات المعنية بتحقيق المطابقة.

حددت المادة 03 من المرسوم رقم 22-55 نوعين من البناءات: هما البناءات المتممة غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، والتي ستكون محل تسليم شهادة مطابقة على سبيل التسوية والبناءات في طور الإنجاز، وغير مطابقة لتعليمات رخصة البناء وتكون محل تسليم رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية⁽⁶⁾.

(1) زوليخة دردوري، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة الماستر الاكاديمية تخصص قانون اداري كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة سنة 2013-2014، ص 09.

(2) انظر المادة 61 من القانون 15/08.

(3) عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق جامعة الحاج الأخضر باتنة 2014/2015، ص 230.

(4) انظر المادة 02 من القانون 15/08.

(5) عربي باي يزيد، مرجع السابق ص232.

(6) العيفاوي كريمة، المرجع السابق ص579.

أ- البناءات المتممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:

تتجسد هذه الحالة في اكتمال انجاز البناء، غير أنها لا تتطابق ومحتوى رخصة البناء أو لأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير⁽¹⁾، وفي هذه الحالة تكون التسوية عن طريق تسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية بعد ايداع الطلب (الملحق 01) به جميع المعلومات الخاصة بالطالب والبناء المراد تسويتها .

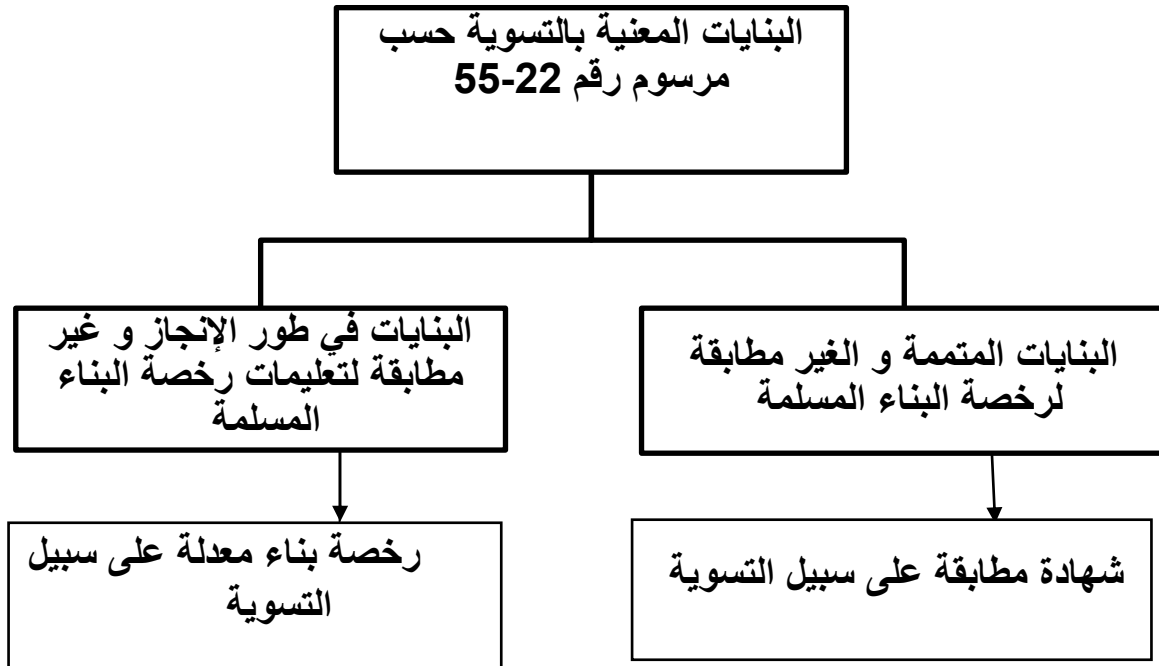
ب- البناءات في طور الإنجاز وغير مطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة:

تتجسد هذه الحالة في أن صاحب البناء يملك رخصة البناء، أو قد تحصل عليها، لكن لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب، ونظرا لفوات الآجال (اجل رخصة البناء والمحددة بثلاث سنوات) أين تصبح غير سارية المفعول أو انعدام مفعولها، ضف إلى ذلك استحالة طلب تجديد الرخصة لأسباب عمرانية⁽²⁾، وفي هذه الحالة تكون التسوية عن طريق تسليم رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية، بعد إيداع الطلب (الملحق 01) به جميع المعلومات الخاصة بالطالب والبناء المراد تسويتها.

(1) بنور ياسمين، بن عبد الله امينة، ص 20.

(2) بنور ياسمين، بن عبد الله امينة، المرجع السابق، ص 19.

وهذا ما سيوضحه المخطط الآتي:



باستقراء المادة 15 القانون رقم 08-15 والتي بينت انه " يشمل تحقيق المطابقة

في مفهوم احكام هذا القانون:

- البنائات غير المتتمة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء المسلمة
- البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام رخصة المسلمة
- البنائات المتتمة والتي لم تحصل صاحبها على رخصة البناء
- البنائات غير المتتمة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

فيظهر ان المشرع خلال هذه المادة، قد وسع في المجال المادي لتسوية البنائات مقارنة بالبنائات المعنية بتحقيق المطابقة في المادة 17 منه، اما بالنسبة للمرسوم 55-22 فقد شمل نوعين من البنائات فقط، و بالتالي سعى المشرع للتقليل من العبء الملقى على لجنة دراسة الملف.

الفرع الثاني النطاق الزمني للمرسوم 22-55.

قبل التطرق الى النطاق الزمني المحدد وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ، يجب أولا الإشارة الى احكام التسوية المعتمدة قبل صدور هذا المرسوم، والأجال المحددة التي كانت تتم فيها التسوية.

أولاً: احكام التسوية قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 22-55

بعد التحليل الدقيق لأحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، يلاحظ انه قد أصاب المشرع الجزائري، كمبادرة منه من اجل تنظيم القطاع العمراني وتصحيح وضعية البناءات بتحقيق المطابقة، أو إتمام إنجازها حفاظا على النسيج العمراني لترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي الا انه يوجد بعض الملاحظات:⁽¹⁾

1- ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في اجل 5 سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، أي مع أوائل 2014 غير ان المعاينة الميدانية اظهر بطء في وتيرة التحقيقات.

2- موعد اصدار لجنة الدائرة لقرارها 3 أشهر مبالغ فيها.

3- قصر اجل الإنجاز دون الاخذ بعين الاعتبار تقلبات سوق البناء وتذبذب أسعار الحديد والاسمنت.

4- كما بينت المادة 15 منه البناءات المعنية بتحقيق المطابقة، وبالتالي حددت ضمناً الفترة الزمنية الممتدة قبل 03 أوت 2008.

(1) دوار جميلة، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، الملتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر مجلة الحقوق والحريات مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول وضعية العقار في الجزائر واثارها على التنمية قسم حقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة عدد تجريبي يوم 18/17 فيفري 2013 ص312-313 .

بالنظر الى هذه الملاحظات، يتعين علينا مقارنتها من حيث اجال والمواعيد المطروحة في المرسوم 22-55.

ثانيا: احكام المرسوم التنفيذي 22-55

وبعد الأسباب المذكورة سابقا، والتي استلزمت اصدار المرسوم 22-55 جاء ليطبق على البناءات الموجودة قبل 03 فيفري 2022 حسب المادة 03 منه، بما في ذلك البناءات الموجودة قبل 2008 حسب المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022 المتعلق بتطبيق تدابير احكام المرسوم 22-55 (الملحق2).

اذن فان تطبيق هذا المرسوم سيكون بأثر رجعي، وهو الامر الذي سيخفف الضغط على لجنة دراسة طلبات التسوية،⁽¹⁾ فقد عمل المشرع على تصحيح بعض النقائص الواردة في القانون 08-15 وهذا من خلال:

1- لم يحدد المرسوم اجلا معينة لعملية التسوية، كما جاء بها القانون 08-15 المحددة ب 05 سنوات، لذلك فان البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة التي ستخضع لأحكام المرسوم الجديد بما فيها الموجودة قبل 2008 ستستفيد من ميزة عدم تسقيف عملية التسوية بمدة محددة.

2- حددت المادة 11 من المرسوم 22-55 اجل 30 يوما لإنهاء معالجة الطلب، وارسال بطاقة التحضير إلى الشباك الوحيد، من أجل تحضير الطلب وفق اجال منح الرخص والشهادات المقررة في المرسوم التنفيذي 15-19، وبالتالي موعد اصدار اللجنة تم تداركه بعد ان كان مدة ثلاث أشهر تم تقليص المدة الى 30 يوم.

المطلب الثاني: شروط تسوية البناءات

لقد سعت السلطة التنفيذية من اجل التجسيد الواقعي للاستحداثات التي جاء بها المرسوم التنفيذي، رقم 22-55 و أين "أكد وزير السكن والعمران والمدينة ، مؤخرا، و

(1) العيفاوي كريمة، المرجع السابق ص 580.

تدعيما لضرورة المبادرة بالتسوية أن القطاع أتاح للمواطنين إمكانية تسوية وضعية بناياتهم المنجزة و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55، أوضح الوزير أن إصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 جاء في إطار الالتزامات التي تعهدت بها الحكومة للتكفل بالبنائيات المنجزة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وتنفيذا للمادة 151 من قانون المالية لسنة 2022 ويتضمن المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 22 فبراير 2022 الصادر في الجريدة الرسمية المحدد لشروط تسوية البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، أربعة مبادئ أساسية.

وتتعلق أساسا بإحترام القواعد العامة في تعمير فيما يخص التعدي على مساحات التراجع داخل الملكية والفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة وتعلية المستويات أو طوابق دون رخصة، أو تجاوز مساحة شغل الأراضي.

كما تتعلق بالاستقرار والأمن في البناء سيما في المناطق الزلزالية، وإحترام آجال انهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية.⁽¹⁾

ومنه انطلقت عملية تسوية البنائيات، أين حددت شروط تسوية البنائيات طبقا لنص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 22-55 الشروط الواجب توفرها من اجل تسوية البنائيات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، وهما إحترام القواعد العامة للتعمير (الفرع الأول)، و إحترام معايير البناء والامن لاسيما في المناطق الزلزالية (الفرع الثاني).

⁽¹⁾ <https://elmaghreb.lawsat.dz/2022/08/22> أنظر الموقع الإلكتروني بتاريخ 16 ماي 2023 على

الفرع الأول: القواعد العامة للتعمير

عموما ان القواعد العامة للتعمير، تندرج ضمن قواعد العمران *les règles d'urbanisme* هي مجموعة من القواعد الموضوعية ، التي تحكم بحد ذاتها شغل المجال العمراني أو الحضري و التي تحدد بالنسبة لإقليم معين نوع النشاطات العقارية الممنوعة المقيدة و المؤطرة (1) أي انه لا بد من ان يتطابق مشروع البناء مع قواعد التعمير ومقاييس البناء المعمول بها في أدوات التعمير وكذا ضرورة توافر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه

ان مفهوم العام ل "إحترام القواعد العامة للتعمير" جاءت به المادة 02 من المرسوم 55-22 وهو مجموع القواعد القانونية التنظيمية التي تنظم الجوار لاسيما فيما يخص الجوار وتقارب البناءات وفتحات الواجهات ومشمات الأرضية والمقاس وقد أوضحت المادة 04 من المرسوم 55-22 ان إحترام القواعد العامة للتعمير سيخص:

أولا: التعدي على مساحة: في شكلين

1- التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية

ان الترجمة الاصلية لمفهوم مساحة التراجع داخل الملكية هي

retreat space within the property

وهي جزء خاص من البناءة، أين توفر معظم أو جميع وسائل الراحة حيث تميل معظم هذه المساحات الى ان تكون قائمة على المظهر الطبيعي، لغرض تحسين نشاط العقل والجسد والروح. (2)

(1) العيفاوي كريمة، دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ميرة بجاية الجزائر مجلة دفاتر السياسية، والقانون المجلد 13 العدد 02 ، تاريخ النشر 15-05-2021 ص 127.

(2) <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S16001600> 17 ماي 2023 ص 16.00.

ونلاحظ أن المشرع قد إستعمل مفهوم مساحة التراجع داخل الملكية، والذي يعد مفهوم غامض وغير متداول من الناحية القانونية، عكس الناحية التقنية ضمن دفاتر الشروط وكذا قواعد التعمير.

2- التعدي على المساحة الخارجية التابعة للغير

وهذا عند استغلال صاحب البناية المساحة المجاورة لبنايته والتعدي عليها سواء اكانت المساحة خاصة، (تتنمي الي شخص طبيعي أو معنوي) أو (مساحة عمومية) (أملاك الدولة).

اما بالنسبة للتعدي على احدى هذه المساحتين فقد وضعها ضمن الحالات التي قد تمس القواعد العامة للتعمير، اين يجب أن تسوى وضعية البناية، فالتعدي على مساحة التراجع داخل الملكية يعد اختراق لقواعد التعمير، وبالتالي تحقق شرط ان البناية يمكن تسويتها وأوضح هذه المخالفة في المادة 14 من المرسوم رقم 22-55.

ثانيا: الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء

وتتمثل في فتحات الأبواب و الشبابيك و المداخل و الممرات التابعة للبناية و تخص كل من :

1- الفتحات التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة

2- الفتحات التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة

ثالثا: إضافة الطوابق

ذلك عن طريق تعلية المستويات أو الطوابق، دون ترخيص ويقصد بالتعلية هو الزيادة بالبناء على المباني القائمة أي إقامة مباني جديدة أو زيادة عدد طوابق المبنى

القائم، أي أكثر من عدد الطوابق المرخص بها كإقامه طوابق أو الأدوار الواردة بالرخصة (1).

ليس من الضروري ان تتخذ التعلية الصورة النهائية للبناء، و إنما يكفي وجودها أن تشكل عملا على البناء القائم فأعمال التعلية تخضع لترخيص مسبق رغم عدم النص عليها صراحة في التشريع الجزائري في قانون التهيئة و التعمير، أو في قانون مطابقة البناء و إتمام إنجازها و المراسيم التنفيذية (2) الى ان صدر المرسوم 22-55 حيث حدده كشرط من الشروط التي قد تمس القواعد العامة للتعمير و التي يجب أن يقوم صاحب البناية بتسوية وضعية بنايته.

وقد أضاف المنشور الوزاري أن إضافة الطوابق في هذه الحالة تشمل كل من:

- 1- التي تمس بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء
- 2- التي لا تمس بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء

رابعاً: تجاوز مساحة شغل الأراضي

حسب ما صرح به المهندس الرئيسي المكلف بالملفات، في اطار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بمديرية التهيئة و التعمير ببلدية برج بوعريريج في مقابلة معه ان مساحة شغل الأراضي هي المساحة الفعلية التي يمكن استخدامها لأغراض البناء المتمثلة و تختلف مساحة شغل الأراضي من منطقة الى أخرى حسب القوانين و اللوائح التنظيمية، و في غياب أدوات التعمير، فإنه يتم حساب مساحة شغل الأراضي وفق ما نصت عليه قواعد العامة للتهيئة و التعمير، حيث أن مساحة شغل الأراضي يجب ان تكون 40%

(1) كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان 2015/2016، ص 170.

(2) كباب مباركة، تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57 العدد 05، السنة 2020 383ص.

بالنسبة لمعامل شغل الاراضي، و 60% بالنسبة لمعامل الاستيلاء على الاراضي من المساحة الكلية للأرض المعنية (COS و CES) حيث ان :

- **معامل شغل الأراضي: COS** يحسب بقسمة المساحة المبنية على المساحة الكلية وهو ما يتم الاعتماد عليه في تحديد الكثافة العامة لشغل الأراضي.

- **معامل الاستيلاء على الأرض CES:** يحسب بقسمة مساحة السطح على مساحة الكلية و هو النسبة بين المساحة المبنية والمساحة الاجمالية للعقار.

الفرع الثاني: معايير البناء والامن لاسيما في المناطق الزلزالية

يقصد من هذا المرسوم حسب المادة 02 منه أن معايير البناء والأمن: هي مجموع الحقوق والواجبات القانونية والتقنية، التي تسمح بضمان إحترام قواعد البناء في مجال استقرار وامن المشروع ضد كل أنواع المخاطر.

فقد تضاعفت الدراسات والبحوث والتجارب في مجال البناء لعدة سنوات، وأظهرت ان المتانة والحماية الطبيعية لحياة الانسان يجب ان تمر عبر الجمع المنطقي للإجراءات المختلفة التالية التي يجب ان تحترم في وقت واحد⁽¹⁾ وهي:

1- ان تكون الأراضي المبنية عليها في اطار مخطط شغل الأراضي و الذي هو ناتج عن خطة مناسبة لتطوير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

2- اجراء المشورة التقنية.

3- حسن تصميم وتحليل الهياكل وفقا لأنظمة البناء الفنية المعمول بها .

4- التنفيذ الجيد للأعمال وذلك من خلال.

(1) <https://wwwalmrsal.com/post/1277294> 18 ماي 2023 سا 18.30

4-1- مراقبة جودة المواد المستعملة - في حالة منح رخصة البناء على سبيل التسوية.

4-2- إختبارات المدمرة وغير المدمرة على الخرسانة المستعملة.

ونلاحظ أيضا ان المشرع شدد على معايير البناء في المناطق الزلزالية وهذا عن طريق تحسين بناء في المناطق الزلزالية حيث يتوجب (1) انز

1- تكون البناية ذات أساس مرن من اجل ابقائه في امان اثناء وقوع الزلزال وتعمل على امتصاص الموجات الزلزالية بشكل فعال، واستخدام أجهزة ماصة للصدمات.

2- تعزيز الهيكل المبنى وتعدد طرق تقوية وتعزيز الهيكل الخاص بالمباني.

3- استخدام مواد مقاومة للزلازل اثناء البناء وهي من اهم طرق الحفاظ على المباني من خطر الزلازل وغالبا ما تكون مواد عالية المرونة على سبيل المثال الفولاذ الانشائي على عكس الطوب والخرسانة.

4- تأمين صرف المياه للمبنى، فمن الممكن ان تتسبب المياه المتجمعة في حدوث مضاعفات هيكلية عند حدوث الزلزال، لذلك يجب الاهتمام بالصرف من اهم الطرق لمساعدة المبنى في تحمل الزلزال من اجل تفادي ظاهرة التميع خاصة ان الجزائر بها العديد من المناطق الرملية الهشة.

فالبناية المراد تسويتها، يجب أن تتوفر على الحد الأدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء قبل أو بعد الإنجاز حتى تم اصدار قرار اتمام انجاز الاشغال.

الفرع الثالث: إحترام آجال انهاء الاشغال بموجب رخصة البناء

آاء هذا الشرط وفق قانون المالية لسنة 2017 في المادة 113 " يمكن تسوية وضعية البناء المزودة برخصة البناء التي تم إنجازها والتي هي قيد الإنجاز غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة وذلك شريطة إحترام :

- حقوق الجوار فيما يخص تحديد موقع البناء والانفتاح.

- معايير البناء والامن.

- آجال انهاء الاشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية

الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلة من آجل الفصل في طلبات التسوية ... (1)

و تتم التسوية مقابل دفع غرامة تتراوح ما بين 10 الى 25 من قيمة العقار و حسب طبيعة المخالفة، يسري مفعول هذا الحكم ابتداء من أول يناير 2018، وتحدد كفيات تطبيق هذا المرسوم عن طريق التنظيم هذا ما آاءت به فحوى هذه المادة والتي على أثرها صدر المرسوم التنفيذي 22-55 الا انه وحسب نص المادة 04 و التي تحدد شروط التسوية، لم يتطرق المشرع الى هذا الشرط عكس المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 18 مارس 2022 المتعلق بتطبيق تدابير و احكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 و الموجهة للإدارة الذي اكد هذا الشرط.

فهل يعد هنا بما آاءت به المادة 113 والتي اكدت الشرط أو ما آاء به

المرسوم!!!

اما بالنسبة للمنشور الوزاري فهو يعني ان الوزارة تولي أهمية لهذا الشرط و تضع

على عاتق الإدارة مهمة تنفيذه و إحترام (2).

(1) المادة 113 قانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر المتضمن قانون المالية 2017 ج ر عدد 77 ص 47

(2) العيفاوي كريمة، المرجع السابق ص 580.

ويجب الإشارة الى ان المرسوم 22-55 قد فصل في مسألة اجال، دراسة الملف خلال المادة 10 و 11 منه كما الزم المعني بطلب التسوية بإحترام اجال انتهاء الاشغال المحددة من طرف اللجنة قصد إتمام الاشغال و رفع التحفظات المحتملة التي تكون موضوع التسوية.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال دراستنا للفصل الأول والذي كان بعنوان تحقيق مطابقة البناء، أمكن القول أن عملية تحقيق مطابقة البناء من المهام التي لا تزال تؤرق السلطات العمومية في الجزائر، فمنذ صدور قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها سنة 2008، لم تتوقف الآلة القانونية عن إنتاج النصوص، في محاولة البحث عن آليات تطبيق القانون وإزالة العقبات التي تواجه الإدارة خلال عملية تسوية البناء، وقد كان المرسوم التنفيذي رقم 22-55 من أحدث ما أنتجته هذه الآلة، حيث ينصرف مضمونه إلى تحديد شروط تسوية البناء غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، والذي صدر تطبيقا لنص المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017.

وبإصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 سعت دولة لتفادي اللجوء إلى آلية الهدم تماشيا مع الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والأمنية بالدرجة الأولى، وتجسد العمل بقواعده، وقد اهتمت الوزارة المكلفة بالسكن وال عمران والمدينة بهذا الموضوع في الآونة الأخيرة، إذ شرعت الوكالات العقارية ومديريات أملاك الدولة بالولايات في تسوية وضعية الأراضي و العقارات التي سلمت في وقت مضى بعقود عرفية أو قرارات صادرة سنوات الثمانينات و التسعينات، بغرض تسوية جميع البناءات في إطار القانون رقم 08-15، ووجهت وزارة الداخلية تعليمات للولاية قصد تسوية البناءات.

الفصل الثاني

احكام تحقيق المطابقة على ضوء المرسوم التنفيذي رقم

(55-22)

إن لكل الاحكام القانونية السالفة الذكر آثار لابد من تحقيقها على الصعيد العملي، والا وجدنا أنفسنا أما نصوص قانونية غير نافذة، لذلك وبعد انتهاء عمل السلطة التشريعية في وضع المواد القانونية في فحوى هذا المرسوم لابد على السلطة التنفيذية عامة وعلى الادارة اللامركزية خاصة التحرك لجعل ما جاء به هذا المرسوم حيز النفاذ.

ولكن قبل انطلاق عمل الإدارة لابد على المواطن، التقدم الى الجهة المختصة من اجل إيداع طلب حتى تسوى وضعية بنايته وتصبح بناية في إطار قانوني.

بعد أن تناولنا مفهوم قانون التسوية ومجال تحقيق المطابقة، واستكمالاً لما سبق سنتطرق من خلال الفصل الثاني هذا الى كيفية دراسة الملف ومختلف الإجراءات التي يمر، بها الملف وصولاً الى صدور قرار منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية خلال المبحث الأول. اما المبحث الثاني فسننتقل إلى الأعوان المكلفين برصد المخالفات العمرانية وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 والغرامات المتعلقة بها.

المبحث الأول : اثار تحقيق مطابقة البناءات على ضوء المرسوم التنفيذي رقم

55/22

من أجل أن تكون البناءية مطابقة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وغير مخالفة لها، لابد لصاحب البناءية ان يقوم بإيداع طلب، حيث يصرح بانتهاء الأشغال مع اعداده لملف حسب الحالة، ثم تقوم اللجنة المختصة بدراسة الملف ومعالجة الطلبات.

لذلك سنقسم هذا المبحث الى مطلبين: حيث سنتطرق خلال المطلب الأول الى دراسة الملف، أما في المطلب الثاني إلى القرار الصادر عن اللجنة المختصة.

المطلب الأول: دراسة الملف على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 55-22

إن دراسة الملف تتعلق بمجموعة المراحل التي يمر بها ملف التسوية من الإجراءات والتدابير المنصوص عليها قانونا، وصولا إلى اصدار اللجنة لقرارها النهائي حتى يتمكن المخالف من الاستفادة من رخصة البناء المعدلة أو من شهادة المطابقة على سبيل التسوية حسب الحالة وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي 55-22 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ومن خلال هذا المطلب سنتطرق الى مرحلة اعداد الملف (فرع الأول) ثم إلى محتوى الملف المرفق (الفرع الثاني) ثم إلى دراسة الطلب من قبل اللجنة المختصة (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: مرحلة إعداد الملف

حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 55-22 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة⁽¹⁾ لابد أن يقوم المالك او أصحاب المشاريع المنتدبين وكل متدخل مؤهل عموما بإيداع طلب والذي يحتوي على:

(1) انظر المادة 08 المرسوم التنفيذي رقم 55-22.

أولاً: التعريف بالمصرح

ويتضمن هذا القسم المعلومات الشخصية للطالب سواء كان شخصا طبيعيا أو

معنوي:

- تاريخ إيداع الطلب .
- تحديد: الولاية، الدائرة أو الدائرة المنتدبة، البلدية.
- معلومات مالك البناية: الاسم الكامل، عنوان، الهاتف.
- معلومات صاحب الطلب المفروض عند اللزوم: الاسم الكامل، عنوان، البلدية، الدائرة.
- امضاء صاحب الطلب.

ثانياً: تحديد الوثيقة

- بالنسبة للبنىات المتممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يحدد الطلب بمنح شهادة المطابقة على سبيل التسوية.
- بالنسبة للبنىات في طور الإنجاز وغير مطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، يحدد الطلب بمنح رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية.

ثالثاً: التعريف بالبناية

فيستوجب على صاحب الطلب ان يذكر كافة المعلومات الخاصة بالبناية من:

- عنوان البناية.
- نوع البناية.

رابعاً: تحديد الاشغال ومعلومات رخصة البناء

- اين يتعين على صاحب الطلب تحديد تقدم الاشغال أي ما إذا كانت منتجة أم قيد الإنجاز.
- ذكر رقم رخصة البناء المسلمة وتاريخها.
- بيان الجهة المسلمة لها.

خامسا: تحديد نوع المخالفة

والمقصود هنا ذكر سبب أو أسباب عدم المطابقة:

- التعدي.
- تعديل الوجهات.
- تجاوز مساحة شغل الأراضي.
- تجاوز المقاس.

سادسا: اقتراح الآجال

وهي البادرة أو الميزة التي منحها المشرع لصاحب الطلب حيث يمكن له تحديد مدة الاشغال التي يكون بصددها تنفيذها (رخصة البناء المعدلة) (الملحق 01).

وبعد تعبئة كافة البيانات السابقة، يقوم صاحب الطلب بإيداع ملف الطلب لدى مصالح التعمير للبلدية التي تقع فيها البناية مع تعهد المصريح باحترام الالتزامات التي يقتضيها اجراء تحقيق المطابقة.

الفرع الثاني: الملف المرفق للتصريح بالمطابقة

استنادا الى نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55⁽¹⁾ الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، أين ألزمت أن يرفق الطلب المنصوص ضمن ملاحق المرسوم ب:

- 1- نسخة من الدعامة الالكترونية.
- 2- بيان بجميع التعديلات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز.
- 3- الملف حسب الحالة: 03 نسخ بالنسبة للبنايات الخاصة.
- 05 نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى.

(1) انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

ويتضمن هذا الملف حسب الغاية من الطلب على:

3-1- بالنسبة للبيانات التي هي في طور الإنجاز وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة يحتوي الملف الخاص بها:

- نسخة من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة

- الوثائق المكتوبة والمخططات طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم التي يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان تبين بصفة واضحة الأجزاء التي أدرجت عليها التعديلات والأجزاء التي هي في طور الإنجاز مرفقة ب:

_مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة والتي هي في طور الإنجاز مع تحديد قيمة الجزء المعدل او المضاف.

_تقرير موضح بالصورة.

_أجل إتمام الأشغال يقدره المهندس المعماري.

- تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد في حالة اجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناية.

ويتم هذا الملف بتقرير خبرة، تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء عندما يتعلق الامر بالبيانات التي تستقبل الجمهور والمشاريع الاستثمارية وكذا السكنات الجماعية.

3-2- بالنسبة للبيانات المنتهية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

- نسخة من المخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة.

- الوثائق المكتوبة والمخططات طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم الذي يبين حالة البنايات المنجزة، يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان مرفقة ب:

_مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة تبين مبلغ الجزء المعدل او المضاف.

_تقرير موضح بالصورة.

_تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد في حالة اجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناءة.

ويتم اعداد هذا الملف بتقرير خبرة، تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية عندما يتعلق الامر بالبنايات التي تستقبل الجمهور والمشاريع الاستثمارية وكذا السكنات الجماعية.

ويقصد بالمراقبة التقنية العملية الفنية التي يكلف بمقتضاها الشخص سواء كان طبيعيا او معنويا ; والذي تؤهله قدراته الفنية في مجال ذلك وبناء على طلب رب العمل بفحص وتدقيق المسائل الفنية التي يحددها رب العمل.(1)

وقد حدد المشرع الجزائري بموجب الامر رقم 71-85 المتضمن احداث هيئة المراقبة التقنية وتحديد أساسها القانوني، واعتبرها هيئة عمومية تابعة للدولة ولكن و بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-205 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء المعدل له تم تغيير هيكله الهيئة وتنظيمها ، حيث أصبحت تسمى الهيئة الوطنية لمراقبة

(1) ميسور فضيلة ، اكلي نعيمة، النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية، مجلة تشريعات التعمير، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر العدد الثاني، جوان 2017 ص 125.

البناء التقنية في وسط البلاد و أصبحت عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي مقره مدينة الجزائر⁽¹⁾.

وباستقراء المادة 04 من المرسوم 86-205 المتضمن تغيير هيئة فانه تكون الخدمات التي تقدمها الهيئة للإدارات الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية والأشخاص الخواص بمقابل مالي حسب شروط يحددها الوزير الوصي، لذلك فان المقابل المالي يقع على عاتق صاحب الطلب.

و الملاحظ أن فتح عملية التسوية تكون بناء على رغبة المالكين و أصحاب المشاريع أو المتدخلين، فالمرسوم التنفيذي رقم 22-55 لم يتضمن تدابير تحفيزية و لا تدابير زجرية التي تدفع المخالفين الى إيداع ملفات التسوية أو تستقطب اكبر عدد من المعنيين بأحكام المرسوم خاصة أصحاب السكنات الفردية، على عكس القانون رقم 08-15 الذي أقر بعقوبة مالية تتراوح ما بين 100.000 دج الي 300.000 دج لكل من لا يصرح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة مع إمكانية هدم البنائة و المصاريف تقع على عاتق المخالف في حالة عدم الامتثال، و قد اكدت المادة 94 من القانون نفسه أن فحوى المادة 83 لا تدخل ضمن الاحكام الدائمة المفعول لقانون المطابقة، اذن فهي لا تطبق على احكام البنائيات المعنية بالمطابقة حسب المرسوم الجديد⁽²⁾.

يوضع الملف لدي مصالح التعمير للبلدية وبعد التحقق منه في اجل لا يتعدى ثمانية واربعون 48 ساعة من تاريخ ايداعه، تقوم هذه المصالح بإرساله إلى الشباك الوحيد المختص الذي يقوم بدوره بتقديمه إلى رئيس اللجنة.

(1) ميسور فضيلة ، المرجع نفسه ص 126.

(2) العيفاوي كريمة، المرجع نفسه ص585.

الفرع الثالث: دراسة طلب تحقيق المطابقة.

تقوم اللجنة المكلفة بدراسة، الملف طبقا لأحكام المرسوم رقم 55-22 المحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، لذلك قبل التطرق الى كيفية دراسة الملف على مستوى هذه اللجنة، يجب أولا معرفة من ماذا تتكون هذه اللجنة.

أولا لجنة معالجة الطلبات

1- انشاء اللجنة:

تنشأ اللجنة المكلفة، بمعالجة ملفات تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب حسب الحالة وهو ما اكدته المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 55-22⁽¹⁾.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي (اختصاص الشباك الوحيد للبلدية
- الوالي المنتدب (اختصاص الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية)
- الوالي (اختصاص الشباك الوحيد للولاية)

2- تشكيلة اللجنة:

حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 55-22 فإنها تتشكل من⁽²⁾

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير رئيسا.
 - مصلحة التعمير للبلدية عضوا.
 - الحماية المدنية عضوا.
- مع إمكانية ان تتوسع هذه اللجنة إلى ممثلين آخرين عندما يتعلق الامر بالسكنات الجماعية او البناءات التي تستقبل الجمهور او الخاصة بمشاريع الاستثمارية وهي :
- شركة سونلغاز .

(1) المادة 05 من المرسوم التنفيذي 55-22.

(2) المادة 06 من المرسوم التنفيذي 55-22.

- الاشغال العمومية.
- الموارد المائية.
- الصناعة.
- البيئة.

3- مهام اللجنة:

تكلف اللجنة بالمهام المنصوص عليها وفق المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 وهي:

- القيام بزيارات ميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات، مثل مخالفة التعدي والمخالفات التي تتعلق بالفتحات وتلك المتعلقة بإضافة الطوابق او التي تتجاوز مساحة شغل الأراضي.

- ملء بطاقة دراسة الملفات (الملحق 04) .

- ابداء الراي فيما يتعلق بتسوية البناية وتصدر امرا إما بالموافقة أو الموافقة المرفقة بالتحفظات أو الرفض وقيمة الغرامة.

و من أجل هذا، فان اللجنة تقوم ب: (1)

- تسلم وتسجيل في سجل (مضى و مؤشر عليه) و في ملف رقمي الملفات المسلمة من قبل رئيس الشباك الوحيد المختص

- طلب المعلومات الإضافية عند الاقتضاء من صاحب الطلب ضمن الآجال المنصوص عليها.

- اقتراح التدابير التي يتعين اتخاذها وحساب الغرامات حسب طبيعة المخالفة المسجلة وطبقا لما جاء في احكام المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

(1) المنشور الوزاري رقم 01 نفسه.

- الحرص على الاحترام الصارم لأجل معالجة الملفات.
- تحدد اجال رفع التحفظات.

ثانيا: دراسة الملف على مستوى اللجنة

بعد ان يتم انشاء اللجنة، بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي او الوالي المنتدب ذلك حسب قواعد الاختصاص في تسليم رخصة البناء وفق احكام المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 حيث يتوجب على هذه اللجنة دراسة الملف، في اجل ثلاثون يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف من اجل ان تباشر مهامها المذكورة سابقا ابتداء من المعاينة الميدانية، ثم ملء البطاقة وصولا الى ابداء رايها فيما يتعلق بالتسوية و يمكن للجنة طلب معلومات إضافية عند الاقتضاء و تبليغ صاحب الطلب عن طريق رئيس البلدية بطلب استكمال الملف و اجراء الخبرة او الرقابة و أي اجراء تراه مقيد قبل اتخاذ القرار النهائي ، لان الخبرة هي الوسيلة لتحدي عن جميع الفروع خاصة في المجال العقاري مع طلب المستندات التي تراها ضرورية و قد نصت التعليمات الوزارية المشتركة على وجوب تدخل المصالح في حالة حدوث الخلل¹ وهنا يتوقف الاجل المحدد لدراسة الملف الى غاية توفير المعلومات اللازمة ويستأنف ابتداء من تاريخ استلام هذه المعلومات و الوثائق بعد ان تستلمها من طرف مصلحة التعمير للبلدية.⁽²⁾

ثالثا : تحضير الطلب على مستوى الشباك الوحيد.

يمكن أن تكون على مستوى:

(1) محمود التوفيق اسكندر، الخبرة القضائية الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، 2002، ص.07

(2) المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 55-22.

- **الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية:** حسب ما حددته المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها يتكون⁽¹⁾ من أعضاء دائمين والمتمثلين في:

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا.

2- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.

3- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.

4- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

5- مفتش التعمير.

6- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.

7- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

أما الأعضاء غير الدائمين والذين يستدعون عند الاقتضاء هم:

1- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.

2- ممثل الحماية المدنية.

3- ممثل مديرية السياحة للولاية.

4- ممثل مديرية الثقافة للولاية.

5- ممثل الصحة والسكن.

6- ممثل شركة الوطنية للكهرباء.

مع إمكانية الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد الإفادة⁽²⁾

- **الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية:** حسب ما جاءت به المادة 03 المعدلة لأحكام المادة 58 مكرر واقتضت على أنه يتكون الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يتم فتحه على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على الأعضاء المنصوص عليهم وفق

(1) المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) المادة 85 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر العدد 71.

المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽¹⁾.

- الشباك الوحيد للولاية: الذي نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽²⁾.

بعد ان يتم تحويل الملف إلى أحد الشبائيك المختصة مرفقا ببطاقة تحضير الملف والتي تحتوي على كافة بيانات المتعلقة بالمالك وصاحب الطلب، عنوان البناية ونوعها مراجع رخصة البناء والسلطة المسلمة لها إضافة إلى البيانات التالية:

- تحديد الاشغال: ما إن كانت منتهية أم قيد الإنجاز.
- مراجع رخصة البناء والسلطة المسلمة لها مع بيان لتاريخ صدور.
- نوع المخالفة.
- رأى اللجنة والتحفظات التي تصدرها.
- تقدير للجزء المضاف من قبل المهندس وأيضا للجنة بعد اجراء التحقيق.
- مبلغ الغرامة.
- اجال إتمام الأشغال .

فيقوم الشباك الوحيد المختص بتحضير الطلب وفق الآجال ، والمتمثلة في 15 يوما من تاريخ استلام الملف و يتكفل الشباك الوحيد باتخاذ القرار النهائي المتعلق بمنح شهادة المطابقة على سبيل التسوية، أو رخصة البناء المعدلة و يرسل قراره الى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بتبليغ صاحب الطلب، في اجل لا تجاوز 08 أيام ابتداء من

(1) المادة 03 المعدلة للمادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) المادة 04 المعدلة للمادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

تاريخ استلامه⁽¹⁾ و يجدر الإشارة إلى أن القرارات التي تسلم و المنصوص عليها وفق النماذج الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55 بعد أن يتم دفع الغرامة تبلغ الى صاحب الطعن عن طريق مصالح التعمير بالبلدية في اجل 08 أيام من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة⁽²⁾.

المطلب الثاني: قرار اللجنة

بعد ان يتم دراسة الملف المتعلق بطلبات رخص البناء المعدلة او شهادات المطابقة على سبيل التسوية، و التأكد من كافة الوثائق و البيانات، تجتمع اللجنة من اجل البت في ملف الطلب، حيث يتم اعداد بطاقة تحضير الملف (الملحق 04) و الذي يعد بمثابة القرار الذي يتم من خلاله اما الموافقة (الفرع الأول) أو الموافقة المتبوعة بالتحفظات (الفرع الثاني) أو الرفض (الفرع الثالث) و هو ما أكدته المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، بقولها يمكن أن يتضمن القرار الذي يتخذه الشباك الوحيد المختص رايًا بالموافقة أو رأياً بالموافقة بتحفظات أو رايًا بالرفض، مع تبليغ صاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل ثمانية أيام من تاريخ تبليغ القرار من طرف الشباك الوحيد.

الفرع الأول قرار الموافقة

في حالة اصدار اللجنة قرار بالموافقة، يلزم على صاحب الطلب أن يقوم بدفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية حيث يعد هذا القرار إيجابياً من اجل الحصول على رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة المعدلة حتى تتمكن الجهات المعنية من اعداد أحد هذين القرارين والذي يتضمن:

(1) المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

(2) العيفاوي كريمة المرجع السابق ص 588.

- أولا قرار رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية

تخص هذه الرخصة البناءات التي تكون في طور الإنجاز وغير مطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة سابقا ، فيتضمن هذا القرار البيانات التالية (الملحق 05).

- تصريح بالجهة المسلمة للقرار اما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، أو الوالي المنتدب أو وزير التعمير حسب الاختصاص كل منهم وكما هو مبين حسب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بإصدار عقود التعمير والمرسوم رقم 20-342 المعدل له حسب المادة 49 منه، حيث انه يدخل في اختصاصات الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع:

1- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

2- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي وحدة سكنية.

3- الاشغال والبناءات والمنشآت المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.

4- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية.

5- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.

أما بالنسبة للبناءات التي تدخل ضمن اختصاصات الوالي المنتدب فهي:

1- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية ذات المنفعة المحلية بالنظر خصوصا الى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

2- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي 200 وحدة سكنية واول من ستمائة 600 وحدة سكنية.

3- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.

ويدخل ضمن اختصاصات الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع:

1- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية

2- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر.

وأما تسليم بقية رخص البناء، فإنها تدخل ضمن اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽¹⁾

إن جميع هذه البنايات يمكن ان تكون غير مطابقة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، او قد تكون هذه الأخير غير حائزة على رخصة البناء المطابقة لذلك فان المشرع بادر بالية تسوية وضعية هذه البنايات، كما أنه يجدر الإشارة الى ان هذه الأطراف تستند الى رأي الشباك الوحيد المختص حسب الحالة، اذ يعتبر رايه ملزما لهذه الأطراف باعتباره صاحب الاختصاص في البت في الطلب واتخاذ القرار، أي ان اللجنة تبدي رأيها والشباك الوحيد يتخذ القرار النهائي.

- ذكر بيانات صاحب الطلب و تاريخ ايداعه له(الاسم الكامل، العنوان)

- ترقيم لرخصة البناء وتحديد الاشغال مع ذكر رأي الشباك الوحيد.

- يحدد القرار بعض المواد التي جاءت من اجل بيان مدة صلاحية رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية وتاريخ تبلغها والمحسوبة بالشهر وفي حال عدم إتمام البناية في اجل المحددة تلغى الرخصة

(1) المادة 59 المرسوم التنفيذي 15-19

- بيان نوع الاشغال مع نشر نسخة من هذا القرار كإجراء للشهر واطلاع الغير بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة واحدة وشهر مع إمكانية اطلاع الغير لبيانات ووثائق الملف من اجل ضمان عدم المساس بحقوق الغير.

بما ان صاحب الطلب يعد مستفيدا من الاشغال فيتعين عليه وفق المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ان يضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتمثل ابعادها ب 80 سم والتي توضح مراجع رخصة البناء المعدلة مع بيان تاريخ افتتاح الورشة وتاريخ المترقب لانتهاؤها.

- إضافة الى ختم من الجهة المسلمة حسب الحالة.

ثانيا: قرار شهادة المطابقة على سبيل التسوية

يتعلق الامر هنا بالبنائيات المتممة والمتحصلة على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة -الملحق 06 - والذي يحتوي على:

- تصريح بالجهة المسلمة للقرار و هو رئيس المجلس الشعبي البلدي وحده عكس القرار المتضمن تسليم رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية كما هو مبين حسب المرسوم رقم 15-19 المتعلق بإصدار عقود التعمير و المرسوم رقم 20-342 المعدل حسب المادة 04 منه المعدلة للمادة 64 من المرسوم رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها بقولها تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه او تلك المسلمة من طرف الوالي المنتدب او الوالي او الوزير المكلف بالعمران.

- ذكر بيانات صاحب الطلب وتاريخ ايداعه له (الاسم الكامل العنوان).

- التصريح بالأشغال المنجزة بعد قيام اللجنة بالفحص الشامل للبنائيات ومقتضيات ذلك.

- بيان رقم رخصة البناء المسلمة وتاريخ تسليمها مع محضر جردها وتاريخه وأيضا محضر استلام الاشغال المعد من طرف مصالح التعمير للمراقبة التقنية للبناء ورقمه بالنسبة للبيانات المستقبلية للجمهور والمشاريع الاستثمارية والسكنات الجماعية.
 - يحدد القرار في بعض موادها الى ان تسليم هذه الشهادة يثبت مطابقة الاشغال المنجزة طبقا لمخططات البناء المصادق عليها وان تكوين البناية قد خضعت للمراقبة على جميع مستوياتها والإشارة إلى الزامية تبليغ نسخة من القرار الى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية او المقاطعة الإدارية.
 - ختم رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- قد اكدت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بقولها في حالة الراي بالموافقة و بعد دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية ، يعد القرار وفق النماذج المذكورة و يبلغ إلى صاحب الطلب في اجل أقصاه 08 أيام من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة.

الفرع الثاني : قرار الموافقة المتبوعة بالتحفظات

قد يتخذ الشباك الوحيد قرار بالموافقة مع ضرورة رفع التحفظات التي تتمثل في بعض المخالفات التي تستوجب التعامل معها ⁽¹⁾ كما نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 في حالة ابداء الراي بالموافقة بتحفظات في الآجال المحددة من طرف اللجنة و بعد دفع الغرامة المستحقة طبقا للمادة 13 لدى الخزينة ، يسلم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة او قرار يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية ضمن الاشكال المذكور سابقا.

قد ترك المشرع امر الآجال المحددة لرفع التحفظات وتقديرها الحرية للجنة تسوية والذي قد يرتبط بعدد المخالفات وطبيعتها وذلك حسب نوع البناية.

(1) العيفاوي كريمة ، المرجع السابق ص 589.

الفرع الثالث: قرار الرفض

أوضحت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 55-22 المحدد لشروط تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة⁽¹⁾ انه وفي حالة ابداء الراي بالرفض يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الاشكال المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

فرفض منح رخصة البناء المعدلة او شهادة المطابقة على سبيل التسوية مرتبط بكون هذه البناءة غير قابلة للتسوية بسبب مخالفتها للقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والامن فيتخذ الشباك الوحيد قرار بالرفض مع العمل بالتدابير والإجراءات الردعية المناسبة لكل مخالفة مثل:

- المساحة الخارجية التابعة للغير فإنها تكون غير قابلة للتسوية.
 - الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء والتي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة وتخل بالقواعد العامة للتعمير.
 - الطوابق غير منصوص عليها في رخصة البناء وتخل بالقواعد العامة للتعمير.
 - تجاوزات مساحة شغل الأراضي التي تخل بالقواعد العامة للتعمير.
- كل هذه المخالفات تكون محل هدم على نفقة المعني.

وبالرجوع لنص المادة 62 والمادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15⁽²⁾ فإنه يمكن لصاحب الطعن الطلب إيداع طعن مقابل وصل لدى الولاية او المقاطعة الإدارية المختصة وفي حالة رفض ان يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

يقصد بمفهوم دعوى الإلغاء تلك الوسيلة القانونية للمطالبة بالحق وذلك عن طريق اللجوء الى القضاء بهدف حماية ما يدعيه صاحب الطلب من اعتداء على مصالحه⁽¹⁾

(1) المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 55-22.

(2) المادة 62 والمادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15

كما ان هذه الدعوى تختلف عن الدعوى العادية من ناحية الأطراف ذلك ان الإدارة تتمتع بامتيازات السلطة العامة وتمثل الطرف القوي في الخصومة وصاحب الطلب او المخالف يعد الطرف الضعيف فيها.

لذلك قام المشرع الجزائري بإحاطة الدعوى الإدارية ببعض المميزات التي تخدم المصلحة العامة التي تتمثل في تحسين من جودة النظام العام العمراني والتقليل من المخالفات المطروحة ضمن هذا المجال من جهة ومن جهة أخرى انصاف المواطن في حال تعسف الإدارة في استعمال السلطة.

ومن اجل قبول هذه الدعوى، يجب ان تتوفر مجموعة من الشروط الشكلية والموضوعية والتي قد تتعلق بالقرار محل الطعن أو بأطراف الدعوى وهو ما نظمه المشرع الجزائري ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية اين يفتح المجال للسلطة القضائية (القضاء) من اجل مراقبة عمل السلطة التنفيذية عامة والجهة المانحة لرخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية خاصة.

(1) بكوش غالي، دعوى الإلغاء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اداري قسم قانون عام، جامعة عبد الحميد بن باديس، كلية الحقوق و العلوم السياسة السنة الجامعية، 2020-2021 ص 07.

المبحث الثاني: مخالفات التعمير لعدم تحقيق المطابقة على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 55/22

وضع المشرع عقوبات للجرائم المتعلقة بخرق احكام المرسوم التنفيذي 55/22 من اجل مواجهة الانتهاكات التي تهدد النظام العام العمراني، ساعيا بذلك الى القضاء على اشكال البناء الفوضوي حيث حصر البناءات القابلة للتسوية، وكذا البناءات غير القابلة للتسوية والتي تم إنجازها في أراضي مصنفة غير قابلة للتعمير.

(والجريمة في تعريفها العام هي كل عمل او امتناع يعاقب عليه القانون بعقوبة جزائية)⁽¹⁾، وباعتبار ان الدعوى العمومية هي الوسيلة القانونية لاستفتاء حق الدولة فان إجراءاتها الأولية، تبدأ بمرحلة البحث والتحري وجمع الاستدلالات للكشف عن الجرائم والبحث عن مرتكبيها⁽²⁾، وبشكل خاص فإن جريمة البناء الغير المطابق لموصفات رخصة البناء تعرف على أنها الجريمة التي يتم إدخال تغييرات جوهرية في الرسومات دون الحصول على تراخيص من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم⁽³⁾ وفي موضوعنا هذا أسندت متابعة هذه الجرائم والمتعلقة بالقانون طي الدراسة الى فرق المتابعة والتحري المنشأة لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، وهو ما تم العمل به بموجب المادة 62 من القانون 15/08 أما فيما يخص المرسوم التنفيذي 55/22 فيتعلق الأمر بالمعاينة التي أعطاها القانون للجنة المشكلة طبقا لهذا الغرض.

(1) د احسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري العام ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، الطبعة العاشرة 2011' ص 27.

(2) بنور ياسمين، بن عبد الله ، تسوية البناءات في ظل القانون 15/08 ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون التهيئة والتعمير ، جامعة برج بوعريريج سنة 2017/2018 ص 46.

(3) محمد حسين ، منصور المسؤولية المعمارية ، دار الفكر الجامعي ، مصر، 2005، ص 23.

المطلب الأول: الاعوان المكلفون بمعاينة مخالفة التسوية قبل صدور المرسوم

التنفيذي رقم (55/22)

تعد الرقابة العمرانية من أصعب واعقد المشكلات العمرانية ورغم ذلك تبقى ضرورية لضمان الزامية القانون وتوقيع الجزاء على المخالفين، ونظرا لسوء الوضع العمراني، وانتشار البناءات الفوضوية، تدخل المشرع الجزائري لإيجاد حلول بديلة لقرار الهدم وسعت السلطات المعنية للحفاظ على شرعية ومصداقية إجراءات معالجة البناءات المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير بشتى اشكالها، وتأمينها على ارض الواقع بتكوين فرق المتابعة و التحقيق طبقا لنص المادة 26 من القانون 15/08⁽¹⁾

الفرع الأول: مفهوم فرق المتابعة والتحقيق قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم (55/22)

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في جمادي عام 1430 والموافق ل 02 مايو سنة 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق و انشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها (هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء في الولاية و المصالح المكلفة بالتعمير في البلدية).⁽²⁾

أولا: تشكيلتها

تتشكل فرق المتابعة والتحقيق من ثلاث الى أربع أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات يرأس كل فرقة مسؤول يكلف ببرمجة تنسيق الخرجات الميدانية هذا حسب المادة 03 من المرسوم 156/09⁽³⁾. تكون لديه خبرة سنة على الأقل، على ان يتم تلقين هذه الفرق بتحضير وتكوين أولي على مستوى مديرية البناء والتعمير⁽⁴⁾.

(1) انظر المادة 62 من القانون 15\08

(2) انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09.

(3) انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09.

(4) التعلیمة رقم 09/1000 ص05.

ثانيا: تعيين فرقة المتابعة والتحقق قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم (55/22)

يتم تعيين أعوان فرق المتابعة والتحقق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك المذكورة في نص المادة 07 من المرسوم 154/09:

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

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

الفرع الثاني: اللجنة المكلفة بمعاينة مخالفة التسوية ما بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم (55/22)

تطبيقا لأحكام المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 تم تشكيل لجنة لهذا الغرض التي تم تحديد تشكيلها في المرسوم التنفيذي رقم 156/06 وتكلف هذه الأخيرة بما يلي

- تكلف اللجنة من خلال المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم (55/22):
- القيام بزيارات ميدانية للتحقق و التأكد من المخالفات المذكورة أنفا
- ملأ بطاقة دراسة الملفات التي أرفق نموذجها بالمرسوم والتي يوقعها كل أعضاء اللجنة.
- إيداء الرأي فيما يتعلق بتسوية البناية وقيمة الغرامة، حسب طبيعة المخالفة.⁽¹⁾
- لهذا الغرض، فإن اللجنة:

(1) المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22.

- تستلم وتسجل في سجل (ممضي ومؤشر عليه) وفي ملف رقمي، الملفات المسلمة من قبل رئيس الشباك الوحيد المختص.
- يمكنها أن تطلب، عند الاقتضاء، معلومات إضافية في هذه الحالة، يتم توقيف الأجال
- اقتراح التدابير التي يتعين اتخاذها وحساب الغرامات حسب طبيعة المخالفات المسجلة، طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم.
- الحرص على الاحترام الصارم لأجل معالجة الملفات المحددة بمدة أقصاها ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف.

الفرع الثالث : البحث والتحري عن مخالفات التعمير قبل وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم (55/22)

إن الواقع الميداني أفرز بعض الصعوبات، حيث انه في مقابلة مع أحد موظفي البلدية على مستوى مصالح التعمير لبلدية الياشير التابعة لولاية برج بوعريريج أين، أكد لنا أن اللجنة المسؤولة عن المعاينة الميدانية لم يتم تنصيبها بصورة فعلية على أرض الواقع وبالتالي تم الرجوع إلى أحكام المادة 62 من القانون 15/08 وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 156/09، حيث تتولى فرق المتابعة والتحقيق المشكلة طبقا للمرسوم رقم 156/09 ذلك

ونظرا لعدم تنصيب اللجان المكلفة بالتحري والمتابعة على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 55/22 بادرت وزارة السكن والعمران والمدينة بإرسال تعليمة إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية تحت إشراف رؤساء الدوائر تحثهم فيها على الإسراع في التفعيل والتنكير في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المؤرخ في 2022/02/02 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، وبناء على المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 2022/03/13 المتعلق بكيفيات تطبيق تدابير وأحكام هذا المرسوم يحثهم فيها على الإسراع بالتكفل بمعالجة ملفات البناءات غير المطابقة لرخصة البناء

المسلمة وذلك بتسليم رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، كما يذكرهم بوجوب إنشاء وتنصيب اللجان المكلفة بمعالجة ملفات تسوية البناء على مستوى كل بلدية في أقرب الآجال وذلك حسب ما تحدده المادتين 5 و 6 من نفس المرسوم، مع ضرورة موافقتنا بنسخ من قرارات إنشاء اللجان من أجل تبليغها إلى الوزارة الوصية⁽¹⁾ (الملحق رقم 07).

المطلب الثاني: طبيعة المخالفات المعنية بالتسوية وكيفية تقدير الغرامات على ضوء

المرسوم التنفيذي 55/22

المخالفة هو ذلك الفعل الذي يعاقب عليه القانون بعقوبة الحبس التي تتراوح ما بين يوم واحد وشهرين على الأكثر وغرامة مالية تتراوح ما بين 200 و 20.000 دج. حدد المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المخالفات القابلة للتسوية والتي تكون محل عقوبة دفع الغرامة في (الفرع الأول)، كما حدد كيفية تقدير الغرامات حسب طبيعة المخالفة المرتكبة ونوع البناء في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تحديد المخالفات القابلة للتسوية على ضوء المرسوم

التنفيذي رقم 55/ 22

حددت المواد 14 إلى 17 من المرسوم التنفيذي 55/22 والتي حصرت المخالفات

في:

_ مخالفة التعدي على المساحة: ويتعلق الأمر هنا بمساحة التراجع داخل الملكية، والمساحات الخارجية التابعة للغير (عمومية أو خاصة)⁽²⁾.

(1) - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء لولاية برج بوعريريج، مصلحة التعمير تهيئة الحضارية، مكتب عقود التعمير والتنظيم و الراقبة، وثيقة تتعلق بي: ف/ي تطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي 55/22 المؤرخ في 2022/02/02 أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية ، برج بوعريريج في 2022/04/04.

(2) أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 55/22.

_ **المخالفات المتعلقة على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة:**
سواء كانت الفتحات تمس بقواعد الجوار بالمجابهة المباشرة، أو لا تمس بها⁽¹⁾.

_ **المخالفات المتعلقة بإضافة الطوابق:** سواء كانت تمس بالقواعد العامة للتعمير وبمعايير البناء والأمن، أو كانت خلاف ذلك⁽²⁾.

_ **مخالفات تجاوز مساحة شغل الأراضي:** ونميز فيها المخالفات التي فيها مساس بالقواعد العامة للتعمير لاسيما الجوار، وبمعايير البناء الأمن، والمخالفات التي لا تمس بهذه القواعد والمعايير⁽³⁾.

ويتم تحديد طبيعة المخالفة من خلال المقارنة بين مخططات رخصة البناء المسلمة، ومخططات البناءات موضوع التسوية، بعد المعاينة الميدانية من طرف اللجنة المكلفة بمعالجة طلبات التسوية، وقد تكون البناءات معنية بمخالفة واحدة أو عدة مخالفات في نفس الوقت وحسب الحالات المذكورة أنفاً أما الإجراءات التي يتم اتخاذها في كل حالة فيمكن تلخيصها على النحو التالي:

طبيعة المخالفات	الإجراءات
1.1. التعدي على: 1.1. مساحة التراجع (les règles d'alignement)	1.1. الإجراءات: قابلة للتسوية مقابل دفع غرامة مالية الغرامة : حسب المساحة المتعدي عليها ' وحسب عدد الواجهات الواجهات المعدلة.
2.1. المساحة الخارجية التابعة للغير (عمومية أو خاصة)	2.1. الإجراءات : هدم على عاتق صاحب الطلب ' للجزء المضاف على المساحة التابعة للغير (بدون

(1) أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 55/22.

(2) أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/22.

(3) أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 55/22.

<p>غرامة)</p>	
<p>2.1 الإجراء: قابل للتسوية مقابل دفع غرامة مالية. الغرامة : جزافية لكل واجهة وحسب طبيعة البناية.</p>	<p>2. الفتحات على الواجهات : (النوافذ و الشرفات) 1.2 التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة.</p>
<p>2.2 الإجراء: إغلاق الفتحات (بدون دفع غرامة).</p>	<p>التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة.</p>
<p>1.3 الإجراء: قابل للتسوية الغرامة : حسب المساحة المضافة وحسب استعمال البناية وحسب عدد الواجهات المعدلة.</p>	<p>3. إضافة طوابق: 1.3. التي لا تخر بالقواعد العامة للتعوير و معايير البناء و الأمن</p>
<p>2.3. الإجراء : هدم على عاتق صاحب الطلب الطوابق التي تخر بالقواعد العامة للتعوير و معايير البناء و الأمن (دون دفع غرامة).</p>	<p>2.3 التي تخر بالقواعد العامة للتعوير لاسيما بالجوار ومعايير البناء و الأمن.</p>
<p>1.4 الإجراء: قابل للتسوية بغرامة. الغرامة : حسب المساحات المضافة و استعمال البناية وحسب عدد الواجهات.</p>	<p>4. تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية 1.4 التي لا تخر بالقواعد العامة للتعوير لاسيما بالجوار و بمعايير البناء و الأمن .</p>

المصدر : منشور رقم 01 مؤرخ في 18 مارس 2022 متعلق بتطبيق تدابير و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22 ' مؤرخ في 02 فيفري 2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ' ص 10 و 11⁽¹⁾.

الفرع الثاني : تقدير الغرامات على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 55/22

أقر المرسوم التنفيذي رقم 55/22 غرامات مالية مقابل تسوية وضعية البناءة المخالفة لرخصة البناء المسلمة، سواء بتسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية للبناءات المتممة، أو بتسليم رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية للبناءات في طور الإنجاز⁽²⁾. إذ تشكل الغرامة العقوبة النقدية المطبقة على المخالف الذي تعدى على المواصفات التقنية لرخصة البناء المسلمة له، والتي تخل بالقواعد العامة للتعمير/ أو بمعايير البناء والأمن كما أسلفنا الذكر

وقد تم فرض هذه الغرامة لأول مرة بموجب المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017، حيث تتراوح قيمتها ما بين 10% إلى 25% من قيمة البناءة، أي الجزء المضاف أو المعدل، وحسب طبيعة المخالفة وتطبق هذه النسب على أساس قيمة المتر المربع و القيمة الجزافية المطبقة على الواجهة أو على الواجهات المعدلة، وتختلف النسب المئوية للغرامة، وكيفية تقدير قيمتها النقدية باختلاف نوع واستعمال البناءة، وهو ما أوضحتها المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 55/22 ويتم حساب الغرامة كما هو مبين في الجدول التالي⁽³⁾:

نوع البناءة	قيمة المتر المربع (م2) (أ)	القيمة الجزافية المطبقة على	النسبة المئوية	حساب الغرامة
-------------	-------------------------------	-----------------------------	----------------	--------------

(1) العيفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22)، مجلة

الفكر القانوني والسياسي المجلد السادس، العدد الثاني، ص 582.

(2) أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 55/22.

(3) أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 55/22.

	للغرامة	الواجهة(ب)		
من 10% (أ)+(ب)	10%	10.000 دج x عدد الواجهات المعدلة	5.000 دج x مساحة الجزء المضاف أو المعدل	السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية (الجنوب والهضاب العليا) المدعمة من طرف الدولة
من 15% (أ)+(ب)	15%	30.000 دج x عدد الواجهات المعدلة	10.000 دج x مساحة الجزء المضاف أو المعدل	السكنات الفردية و السكنات الجماعية.
من 20% (أ)+(ب)	20%	50.000 دج x عدد الواجهات المعدلة	15.000 دج x مساحة الجزء المضاف أو المعدل	البنيات المتعلقة بمشاريع استثمارية غير السكن (الفنادق' المراكز التجارية' العيادات

				ومنشآت أخرى
--	--	--	--	----------------

المصدر: المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 السالف الذكر و المنشور رقم
01 مؤرخ في 18 مارس 2022' السالف الذكر ص 12⁽¹⁾.

(1) العيفاوي كريمة، المرجع السابق، ص 582،583.

خلاصة الفصل:

وكخلاصة لما تناولناه بالدراسة للفصل الثاني والذي كان بعنوان أحكام تحقيق مطابقة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 55/22. يكون رفض منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية المستخلصة من أحكام المرسوم التنفيذي السالف الذكر، بحيث تكون البناية المعنية غير قابلة للتسوية، بسبب عدم احترامها للقواعد العامة للتعمير ومعايير الأمن المحددة في المرسوم، بالتالي يتخذ الشباك الوحيد قرارا برفض التسوية، مع اتخاذ الإجراءات الردعية المناسبة لكل مخالفة، ويمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15/19، بحيث يوضع الطعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية المختصة.

كما كفل هذا القانون حق الدولة في متابعة المخالفات التي تتمثل في مخالفات التعدي على المساحة، والمخالفات المتعلقة بالفتحات على الواجهات غير مرخص بها في رخصة البناء المسلمة، والمخالفات المتعلقة بإضافة طوابق، مخالفات تجاوز مساحة شغل الأراضي، من قبل أعوان المتابعة والتحقيق وفرض على المعتدين غرامات.

انخاتمة

الخاتمة:

وفي الأخير نستنتج أن مختلف الأحكام التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 55/22، تجسد رغبة المشرع الجزائري ومن ورائه المنظم في التكفل بالبنائيات المخالفة لتعليمات رخص البناء المسلمة، انطلاقا من توسيع نطاق تطبيق قواعد مطابقة البنائيات، ليشمل المنجزة والتي في طور الإنجاز الحائزة على رخص البناء وغير المطابقة لتعليمات هذه الأخيرة، الموجودة قبل تاريخ 03 فيفري 2022، وقد جاء هذا التمديد كحل لمواجهة جزء من المشاكل العمرانية الناتجة عن عدم احترام مواصفات رخص البناء المسلمة، التي ينجم عنها مساس بالقواعد العامة للتعمير أو معايير البناء و الأمن.

وقد حرص المنظم من خلال أحكام هذا المرسوم على تبسيط إجراءات معالجة طلبات التسوية، وتقصير الآجال الإجرائية لدراستها والرد عليها، قصد التمكن من معالجة أكبر عدد ممكن من الملفات. كما أضفى على أحكامه طابع الديمومة، لتجنب تلك الإشكالات الناجمة عن تحديد آجال انتهاء مفعول النص، والتي اعترضت تطبيق مطابقة البنائيات لسنة 2008.

يطبق المرسوم التنفيذي رقم 2008، بأثر رجعي على البنائيات غير مطابقة لرخصة البناء والموجودة قبل تاريخ 03 أوت 2008، بالتالي فإن البنائيات التي لم تخضع بعد إلى إجراءات التسوية، ستستفيد من المميزات القانونية الموجودة في الأحكام الجديدة للتسوية مثل بساطة الإجراءات وقصر مدد التسوية، كما سيؤدي ذلك إلى تخفيف الضغط على لجان الدائرة التي تنشط في إطار قانون رقم 15/08.

ختاما يمكن القول أن المشرع الجزائري ومن ورائه المنظم قد أحسنا عملا بوضع أحكام جديدة تسمح بدراسة ملفات تسوية البنائيات غير المطابقة لتعليمات

رخص البناء، خاصة مع تمديد مجال تطبيق قواعد المطابقة إلى البناءات الموجودة قبل 03 فيفري 2022، أما عن فعاليتها فهو ما ستكشف عنه الممارسة مستقبلا مع بدء تنصيب لجان التسوية واستقبالها للملفات. ولتنفيذ أحكام هذا المرسوم نقترح ما يلي:

_ إن أكبر تحدي سيواجه تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 55/22 هو استقطاب المخالفين للقيام بعمليات التسوية، وعليه يجب القيام بحملات التوعية المواطنين بأهمية عملية تسوية بناياتهم بالنسبة لهم، وبالنسبة للمصلحة العامة للمجتمع، وتشجيعهم على الاستجابة للعملية التي أقرت لصالحهم، فعوضا عن تطبيق العقوبات الصارمة المقررة بموجب قانون التعمير، والتي تضع المخالف أمام خيار القيام بالمطابقة أو الشروع في المتابعة القضائية، إذ كان الفصل في المخالفات المتعلقة برفض المطابقة توجه إلى القضاء الذي يحكم إما بالمطابقة أو الهدم الكلي أو الجزئي على نفقة المخالف، أصبحت هناك إمكانية للمخالفين في تسوية بناياتهم في إطار الشروط المقررة لذلك، مقابل دفع غرامة.

_ التسويق لأحكام هذا المرسوم الجديد إعلاميا، حتى يتسنى للمواطنين ولكل الجهات الفاعلة في عملية التسوية الاطلاع على محتواه، ومعرفة شروط وإجراءات العملية، وكيفية سيرها.

_ إقرار عقوبات التأخير لدفع المخالفين إلى الالتزام باحترام الأجال الممنوحة لهم لرفع التحفظات أو لإتمام انجاز بناياتهم.

_ من المستحسن إيجاد آليات قانونية لإضفاء الطابع الإجمالي على عملية التسوية، تفاديا لعزوف المخالفين عن مباشرة إجراءات التسوية، فحملات التوعية قد لا تكون كافية.

_ تمديد قواعد المطابقة إلى البنايات المتممة بدون رخصة بناء، والمنجزة من 2008 إلى يومنا، لأن تأثيرها أخطر على المشهد الحضري، فإجراء الهدم لا يعتبر حلا واقعيا بالرغم من كونه عقوبة ردعية لكن دون أن تجد طريقها للتنفيذ، فالكثير من البنايات الموجودة لم يطبق عليها لا إجراء الهدم، ولا تدخل ضمن البنايات المعنية بقواعد تحقيق المطابقة.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم برواية حفص عن عاصم.

ثانياً: النصوص القانونية

- 1- المرسوم 19-15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ج ر ج د ش العدد 07 المؤرخ في 25 يناير 2015.
- 2- قانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر المتضمن قانون المالية 2017 ج ر عدد 71
- 3- المرسوم التنفيذي 20-342 المحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ج ر العدد 71
- 4- المرسوم التنفيذي 22-55 ، المؤرخ 01 رجب عام 1443 الموافق ل 03 فبراير 2022 :يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ج ر . ج ج د ش . العدد 09. المحرر ب 02 فيبرابر 2022.

ثالثاً: القواميس والمعاجم

- 1- أحمد حارش، جمال بن الشيخ، محمد غجاتي، مكتب الدراسات، قاموس البدر، معجم عربي مدرسي، دار البدر للنشر، بلد النشر، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2012_1433.
- 2- إدريس، المنهل، قاموس عربي فرنسي بلد النشر بيروت، دار النشر دار الآداب، الطبعة الرابعة والعشرون، سنة 1999.
- 3- قاموس الوافر، بلد النشر بيروت لبنان، دار الفكر، قاموس عربي عربي.

ثالثاً: الكتب:

- 1- احسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري العام ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، الطبعة العاشرة 2011'.
- 2- البشير التيجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2004
- 3- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار الجسور، الجزائر، طبعة 2016.

- 4- صافية اقلول ولد رابح قانون العمران الجزائري، دار هومة الجزائر 2016.
5- أمال جاب بالله الحاج، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، منشورات دار بلقيس الجزائر 2014.

رابعاً: المقالات

- 1- دوار جميلة. البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري الملتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري و اثرها على التنمية في الجزائر مجلة الحقوق و الحريات مخبر الحقوق و الحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول وضعية العقار في الجزائر و اثارها على التنمية قسم حقوق كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خضرة بسكرة عدد تجريبي يوم 17/18 فيفري 2013 .
2- عطوي و داد، حداد عيسى، (تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون رقم 15/08) مجلة الأستاذ الباحث للدراسات لقانونية و السياسية، المجلد 05، العدد 02، السنة 2020.
3- العيفاوي كريمة دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة ميرة بجاية الجزائر مجلة دفاتر السياسية و القانون المجلد 13 العدد 02 تاريخ النشر 15-05-2021.
4- العيفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22)، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس.
5- العيفاوي كريمة، (تسوية البناءات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22)، مجلة الفكر القانوني والسياسي المجلد السادس، العدد الثاني.
6- كباب مباركة تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية المجلد 57 العدد 05 السنة 2020.
7- ميسور فضيلة اكلي نعيمة النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية مجلة تشريعات التعمير جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر العدد الثاني جوان 2017 .

خامساً: الرسائل الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه

- 1- عبد الرحمان عزراوي الرخص الإدارية في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الجزائر 20 جوان 2007 .

- 2- عربي باي يزيد استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري
مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عقاري كلية الحقوق و
العلوم السياسية قسم حقوق جامعة الحاج الأخضر باتنة 2015/2014 .
- 3- كمال محمد الأمين الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء شهادة الدكتوراه
في القانون العام جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان 2016/2015 .

ب- رسائل الماجستير

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

ج- مذكرات والماستر

- 1- بنور ياسمين، بن عبد الله أمينة، تسوية البناءات في ظل القانون 15/08، مذكرة مقدمة
لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون التهيئة و التعمير، جامعة، برج
بوعريريج سنة 2018/2017.
- 2- بنور ياسمين بن عبد الله امينة تسوية البناءات في ظل القانون 15-08 مذكرة
استكمالاً لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص تهيئة و تعمير قسم حقوق كلية الحقوق
و العلوم السياسية جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريريج السنة 2018-2017 .
- 3- جلال شاكر، دراسة نقدية لقوانين تسوية البناءات 15/08 على تسيير المدينة، دراسة
حالة برج بوعريريج، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد تسيير تقنيات حضرية، ميدان
هندسة عمراني، جامعة بوضياف المسيلة، السنة الجامعية 2018/2017 .
- 4- زوليخة دردوري النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء مذكرة مقدمة لاستكمال
شهادة الماستر الاكاديمية تخصص قانون اداري كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة
قاصدي مرباح ورقلة سنة 2014-2013 .
- 5- ندى البار. حصيلة تطبيق القانون 15-08 على ارض الواقع - الصعوبات و
التحديات - دراسة حالة بلدية شتمة ،مذكرة تخرج ماستر تخصص هندسة معمارية ومهن
المدينة تسيير التقنيات الحضارية عمران وتسيير المدن ، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة
والحياة علوم الارض والكون ، جامعة محمد خيضر بسكرة ،الجزائر. 2019-2020 .

سابعا: المواقع الإلكترونية:

- 1- <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1716.00> سا 2023 ماي 16.00.
- 2- <https://elmaghrebelawsat.dz/2022/08/22> 16.00 سا 2023 ماي 16
- 3- <https://wwwalmrsal.com/post/1277294> 18.30 سا 2023 ماي 18
- 4- <https://wwwalmrsal.com/post/1277294> 10.20 سا 2023 ماي 25

ملاحق

المعلق 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

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

Le Ministre

وزارة السكن و العمران و المدينة

الوزير

الجزائر في 13 مارس 2022
Alger le

منشور رقم .د.د. المؤرخ في 18 مارس 2022.
متعلق بتطبيق تدابير و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في
02 فيفري 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء
المسلّمة.

السيدات و السادة الولاية
بالتبليغ إلى السيدات و السادة:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية
- مدراء التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

الموضوع : ف/ي تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلّمة

في إطار النكفل بالبنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلّمة عن طريق
تسليم رخص البناء أو شهادة المطابقة، على سبيل التسوية، لا سيما المشاريع الاستثمارية،
يشرفني أن أوافيكم رفقة هذا المنشور بدليل عملي يلخص و يشرح كيفية

تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022
الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة الصادر بالجريدة
الرسمية رقم 09 بتاريخ 03 فيفري 2022.

يهدف هذا المرسوم التنفيذي إلى تسوية البناءات المزودة برخصة البناء
والمنجزة أو التي هي في طور الإنجاز، غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، وذلك
استنادا إلى أربعة (4) مبادئ أساسية تتمثل فيما يلي:

1. احترام القواعد العامة للتعمير ؛
 2. معايير البناء المتعلقة بالاستقرار والأمن وبأخطار الزلازل أو الأخطار الأخرى
استنادا إلى التقرير التقني الذي يقدمه المهندس المدني وتصادق عليه هيئة المراقبة
التقنية للبناء حسب الحالات؛
 3. احترام آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة، على سبيل
التسوية، الممنوحة بموجب هذا الإجراء؛
 4. الدفع المسبق لغرامة تتراوح قيمتها ما بين 10% و 25% من قيمة جزء البناءة
المعدل أو المضاف موضوع المخالفة.
- إلى جانب هذا فإن المرسوم التنفيذي:
- ينص على تعيين لجنة لدى الشبابتك الوحيدة المختصة تقوم بمعالجة ملفات
التسوية التي يهدف إليها هذا المرسوم،
 - يضبط و يحدد تشكيلة الملفات ومسارها والآجال القانونية المحددة لدراستها،
 - يحدد شروط التسوية والمطابقة،
 - يحدد طريقة حساب مبلغ الغرامة، حسب طبيعة المخالفة ونوع البناءة،
 - يرفق نماذج الطلب و بطاقة تحضير الملف إلى جانب نماذج القرارات بهدف
توحيد الإجراءات في كافة المؤسسات والمصالح المحلية المعنية.

على هذا الأساس، يشرفني أن أطلب منكم أخذ التدابير الضرورية من أجل البدء في الإجراءات اللازمة لتطبيق هذا المرسوم التنفيذي، مع تنصيب اللجان المعنية في أقرب الآجال و المحددة في المادتين 5 و 6 من ذات المرسوم و إبلاغي بجميع العراقيل المحتملة مع تقييم دوري لهذه العملية.

كما يجب التنويه إلى ضرورة السهر على احترام الآجال المحددة لمعالجة و تحضير الملفات مما سيسمح للمواطن بالحصول على الرد في الآجال القانونية و تغادي حالات الطعون.

تقبلوا السيدات والسادة الولاة، فائق عبارات التقدير.

محمد طارق باسجريبي
وزير السكن والعمران والمدينة
الموزين



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة



كيفية تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 2
فيفري 2022، الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة
البناء المسلمة (الجريدة الرسمية رقم 09 المؤرخ في 03 فيفري
2022).



مدم الفهرس

- 1- البنايات المعنية بأحكام المرسوم التنفيذي الصفحة 03
2. المخالفات الصفحة 03-04
 - 1.2. التعدي على المساحة الصفحة 03
 - 2.2. الفتحات على الواجهات الصفحة 03
 - 3.2. إضافة طوابق الصفحة 04
 - 4.2. تجاوز مساحة شغل الأراضي الصفحة 04
3. اللجنة الصفحة 04-05
4. الملف الواجب تقديمه الصفحة 05
 - 1.4. البنايات التي هي في طور الإنجاز الصفحة 06
 - 2.4. البنايات المنتهية الصفحة 06-07
5. مسار الملف والأجال المحددة الصفحة 07-08
6. مصلحة التعمير البلدية الصفحة 08-09
7. الشباك الوحيد الصفحة 09-10
8. المخالفات والتدابير الواجب اتخاذها الصفحة 10-11
9. طريقة حساب الغرامة الصفحة 11-12



1. البنائات المعنية بأحكام المرسوم التنفيذي:

تطبق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022، على البنائات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز، قبل نشر هذا المرسوم، أي تاريخ 03 فيفري 2022، وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة (المادة 3)، بما في ذلك البنائات المنجزة قبل صدور القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها.

بالنسبة لتحضير الملفات، يجب التمييز بين ثلاثة (03) أنواع من البنائات:

1.1 البنائات المتعلقة بالمشاريع الإستثمارية و البنائات المستقبلية للجمهور و التجهيزات غير السكن (مثلا: الفنادق، المراكز التجارية والعيادات ومنشآت أخرى...).

2.1 السكنات الريفية المدعمة والسكنات المنجزة في التجزئات الإجتماعية المدعمة من طرف الدولة.

3.1 السكنات الفردية والسكنات الجماعية.

يعتبر هذا التصنيف ضروريا، عند دراسة الملفات لاسيما عند تحديد قيمة جزء البناية موضوع المخالفة وكذا مبالغ الغرامة (المادة 13).

2. المخالفات:

يتم تحديد المخالفات كما يأتي (المادة 14 إلى 17):

1.2 التعدي على المساحة:

1.1.2 على مساحة التراجع داخل الملكية،

2.1.2 على المساحة الخارجية النابعة للغير (عمومي أو خاص).

2.2 الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة:

1.2.2 التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة،

2.2.2 التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة.



3.2 إضافة طوابق:

1.3.2 التي لا تمس بالقواعد العامة للتعجير ومعايير البناء والأمن.

2.3.2 التي تمس بالقواعد العامة للتعجير ومعايير البناء والأمن.

4.2 تجاوز مساحة شغل الأراضي:

1.4.2 التي لا تمس بالقواعد العامة للتعجير لاسيما بالجوار ومعايير البناء والأمن.

2.4.2 التي تمس بالقواعد العامة للتعجير لاسيما بالجوار ومعايير البناء والأمن.

يتم تحديد المخالفات من خلال المقارنة بين مخططات رخصة البناء المسلمة ومخططات

البنائيات موضوع التسوية، بعد المعاينة الميدانية من طرف اللجنة المذكورة أدناه.

يمكن أن تكون البنائيات معنية بمخالفة واحدة أو عدة مخالفات في نفس الوقت حسب الحالة.

3 اللجنة:

تتشأ حسب الاختصاص، لجنة مكلفة بمعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة، على سبيل التسوية (المادة 05) بموجب قرار من :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي (إختصاص الشباك الوحيد للبلدية)،
- الوالي المنتدب (إختصاص الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية)،
- الوالي (إختصاص الشباك الوحيد للولاية).

وتتشكل اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات من ممثل (المادة 06):

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، رئيسا: على مستوى اللجنة الولائية، ويمكن تعيين رئيس مكتب عقود التعمير، كممثل.
- مصالح التعمير للبلدية، عضوا،
- الحماية المدنية، عضوا.

ويمكن توسيع تشكيلة اللجنة إلى ممثلين آخرين عندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو البنائيات التي تستقبل الجمهور أو بمشاريع إستثمارية، ويتعلق الأمر بمصالح:



- شركة سونلغاز،
- الأشغال العمومية،
- الموارد المائية،
- الصناعة،
- البيئة.

وتكلف اللجنة بما يأتي (المادة 07) :

- القيام بزيارات ميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات المذكورة أعلاه،
- ملأ بطاقة دراسة الملفات التي أرفق نموذجها بالمرسوم والتي يوقعها كل أعضاء اللجنة،
- إبداء الرأي فيما يتعلق بتسوية البناية و قيمة الغرامة، حسب طبيعة المخالفة.

لهذا الغرض، فإن اللجنة:

- تستلم وتسجل في سجل (معضى ومؤشر عليه) و في ملف رقمي، الملفات المسلمة من قبل رئيس الشباك الوحيد المختص،
- يمكنها أن تطلب، عند الإقتضاء، معلومات إضافية. في هذه الحالة، يتم توقيف الأجال،
- إقتراح التدابير التي يتعين إتخاذها وحساب الغرامات حسب طبيعة المخالفات المسجلة، طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم،
- الحرص على الإحترام الصارم لأجل معالجة الملفات المحدد بمدة أقصاها ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف.

4. الملف الواجب تقديمه:

- يرفق الطلب الملحق بنموذج بالمرسوم التنفيذي، بنسخة واحدة (01) على دعامة إلكترونية وكذا بملف في ثلاث (03) نسخ، بالنسبة للسكنات الفردية وخمس (05) نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى، مع تبيان جميع التعديلات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز (المادة 09).

الملحق 03

الوزير الاول يوقع على مرسوم تنفيذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخص البناء

2022/02/15



الكاتب: ت غ

الجزائر الآن _ افرجت الحكومة عن مرسوم تنفيذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء.

وبناء على العدد الاخير من الجريدة الرسمية فانه بناء على المرسوم التنفيذي الذي وقعه الوزير الاول ايمن بن عبد الرحمان فان يجب ان تحترم البنايات التي يمكن تسويتها القواعد العامة للتعيمير فيما يخص التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية والفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخص البناء المسلة وتعليق المستويات او الطوابق وتجاوز مساحة شغل الاراضي.

وفرض القرار الصادر بتاريخ 2 فيفري الجاري تشكيل اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي المنتدب او الوالي مكلفة بمعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة او شهادة المطابقة على سبيل المثال.

ويتعين على المالكين او اصحاب المشاريع ايداع ملف طلب رخصة البناء المعدلة او شهادة المطابقة على سبيل التسوية لدى مصالح التعمير للبلدية وذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يجب ان تكون مطابقة للوثائق المشكلة في الملف.

وبالنسبة للبنيات التي هي في طور الانجاز وفي المطابقة لرخصة البناء ، يتم اعداد تقرير تتضمن الكشف الوصفي والتقدير للاشغال المنجزة والتي هي في طور الانجاز مع تحديد قمة الجزء المعدل او المضاف اضافة الى تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد في حالة اجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبنية ويتم الملف بتقرير خبرة.

اما بالنسبة للبنيات المنتهية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة يلزم تقرير خبرة تصادق الهيئة الوطنية في 48 ساعة الموالية.

وللجنة اقصاه 48 ساعة من تاريخ ايداعه الى الشباك الوحيد المختص الذي يقوم بتقديمه الى رئيس اللجنة قصد المعالجة خلال للمراقبة التقنية وترسل مصلحة التعمير للبلدية الملف الكامل بعد التحقق منه وذلك في اجل لا يتعدى 30يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف لانهاء معالجة الطلب وارسال بطاقة التحضير مرفقة بالملف الى الشباك الوحيد المختص الذي يجب ان يحضر الطلب الى الشباك الوحيد المختص الي يجب ان يحضر الطلب في الاجال المحددة.

وعندما يكون الملف موضوع استكمال بوثائق او معلومات تبلغ اللجنة صاحب الطلب عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب الاستكمال,

وحدد المرسوم غرامات حسب نوع البنية حيث البنيات المتعلقة بمشاريع استثمارية غير السكن مثل الفنادق المراكز التجارية العيادات فان قيمة المتر المربع هي 15الف دج

والقيمة الجرافية المطبقة على الواجهة 50 ألف الف دج، امام السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية والمدعمة فخصص لها 5 آلاف دج لقيمة المتر المربع والقيمة الجرافية 10 آلاف دج اما السكنات الفردية والسكنات الجماعية فقد خصص لها للمتر المربع 10 الاف دج و30الف دج للقيمة الجرافية المطبقة على الواجهة.

وجاء في ذات القرار انه على مالكي البنايات السكنية وغير السكنية ، أن يتقدموا إلى مصالح التعمير بالبلديات التي تقع فيها البناية ، لإيداع إمّا طلب شهادة المطابقة في حالة مطابقة البناية لرخصة البناء المسلمّة طلب رخصة البناء المعدّلة في حالة عدم مطابقة البناية لرخصة البناء المسلمّة.

وعن حالات مخالفة قواعد التعمير التي تستوجب تقديم طلب للحصول على رخصة بناء معدّلة ، تتعلق بالتعدّي على مساحة التراجع داخل الملكية (مع إمكانية التسوية في حالة عدم التعدّي على ملكية الغير)، وإنشاء فتحات غير مرخص بها في رخصة البناء (مع إمكانية التسوية في حالة عدم المساس بالجوار)، وتعليق الطوابق دون ترخيص (مع إمكانية التسوية في حالة عدم الإخلال بقواعد التعمير و معايير الأمن)، تجاوز مساحة شغل الأراضي (مع إمكانية التسوية في حالة عدم الإخلال بقواعد التعمير ومعايير الأمن)، وعدم احترام معايير البناء والأمن، لا سيما في المناطق الزلزالية.

وتعد رخصة البناء المعدّلة أو شهادة المطابقة لأصحابها على سبيل التسوية ، بعد دفع غرامة مالية تُحسب على أساس نسبة مئوية تتراوح بين 10 و20 بالمئة من القيمة المحدّدة للأجزاء المضافة أو المعدّلة من البناية حسب طبيعتها (سكنية أو غير سكنية).

وتحدّد نسب الغرامات المالية حسب الحالات التالية "السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية المدعّمة من طرف الدولة 10 بالمئة، والسكنات الفردية والجماعية 15 بالمئة، والبنايات الاستثمارية والبنايات المستقبلية للجمهور 20 بالمئة.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

	شكر و عرفان
أ-د	مقدمة
	الفصل الاول: تحقق مطابقة البناءات على ضوء المرسوم التنفيذي (22-55)
06	تمهيد:
07	المبحث الأول : مفهوم قانون التسوية في التشريع الجزائري(22-55)
07	المطلب الأول : مبررات قانون تسوية البناءات
07	الفرع الأول : المبررات العمرانية
09	الفرع الثاني : المبررات السياسية
10	الفرع الثالث : المبررات الاجتماعية
11	المطلب الثاني: تعريف قانون تسوية البناءات
11	الفرع الاول: تعريف التسوية لغة واصطلاحا
11	أولاً: التعريف اللغوي للتسوية
12	ثانياً : التعريف الاصطلاحي
13	ثالثاً : التعريف القانوني
15	الفرع الثاني : أهداف التسوية
16	أولاً: ترقية الإطار المبني
16	ثانياً: التخفيف من أزمة السكن
16	ثالثاً: تدابير ردعية
16	رابعاً : التوفيق بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة
17	خامساً : تبسيط إجراءات التسوية
18	المبحث الثاني: مجال تحقيق مطابقة البناءات حسب المرسوم التنفيذي رقم 22- 55
18	المطلب الأول: البناءات المعنية بالتسوية

18	الفرع الأول: النطاق الموضوعي للمرسوم التنفيذي رقم 22-55
18	أولاً: مفهوم رخصة البناء
19	ثانياً: مفهوم شهادة المطابقة
20	ثالثاً: البنائات المعنية بتحقيق المطابقة.
23	الفرع الثاني النطاق الزمني للمرسوم 22-55.
23	أولاً: احكام التسوية قبل صدور 22-55
24	ثانياً: احكام المرسوم التنفيذي 22-55
24	المطلب الثاني: شروط تسوية البنائات
25	الفرع الأول: القواعد العامة التعمير
26	أولاً: التعدي على مساحة
27	ثانياً: الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء
27	ثالثاً: إضافة الطوابق
28	رابعاً: تجاوز مساحة شغل الأراضي
29	الفرع الثاني: معايير البناء والامن لاسيما في المناطق الزلزالية
30	الفرع الثالث: احترام اجال انهاء الاشغال بموجب رخصة البناء
33	خلاصة الفصل الأول :
الفصل الثاني : احكام تحقيق المطابقة على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 22-55	
35	تمهيد:
36	المبحث الأول : اثار تحقيق مطابقة البنائات وفق المرسوم التنفيذي رقم -55/22-
36	المطلب الأول: دراسة الملف وفق المرسوم التنفيذي رقم 22-55
36	الفرع الأول: مرحلة اعداد الملف
37	أولاً: التعريف بالمصرح
37	ثانياً: تحديد الوثيقة
37	ثالثاً: التعريف بالبنائية
37	رابعاً: تحديد الاشغال ومعلومات رخصة البناء

38	خامسا: تحديد نوع المخالفة
38	سادسا: اقتراح الآجال
38	الفرع الثاني: الملف المرفق للتصريح بالمطابقة
39	الفرع الثالث: دراسة طلب تحقيق المطابقة.
42	أولا لجنة معالجة الطلبات
44	ثانيا: دراسة الملف على مستوى اللجنة
44	ثالثا : تحضير الطلب على مستوى الشباك الوحيد.
46	المطلب الثاني: قرار اللجنة
47	الفرع الأول قرار الموافقة
47	أولا قرار رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية
49	ثانيا: قرار شهادة المطابقة على سبيل التسوية
51	الفرع الثاني قرار الموافقة المتبوعة بالتحفظات
51	الفرع الثالث: قرار الرفض
54	المبحث الثاني: مخالفات التعمير لعدم تحقيق المطابقة وفق المرسوم التنفيذي 55/22
54	المطلب الأول: الاعوان المكلفون بمعاينة مخالفة التسوية قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم(55/22)
55	الفرع الأول: مفهوم فرق التابعة والتحقيق قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم(55/22)
55	أولا: تشكيلتها
55	ثانيا: تعيين فرقة المتابعة والتحقيق قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم(55/22)
56	الفرع الثاني: اللجنة المكلفة بمعاينة مخالفة التسوية ما بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم (55/22)
57	الفرع الثالث : البحث والتحري عن مخالفات التعمير قبل وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم (55/22)
58	المطلب الثاني: طبيعة المخالفات المعنية بالتسوية وكيفية تقدير الغرامات وفق

	المرسوم التنفيذي 55/22
58	الفرع الأول: تحديد المخالفات القابلة للتسوية وفق المرسوم التنفيذي رقم 55/ 22
60	الفرع الثاني : تقدير الغرامات وفق المرسوم التنفيذي رقم 55/22
63	خلاصة الفصل:
64	خاتمة
67	قائمة المصادر والمراجع
	الملاحق
	فهرس المحتويات

ملخص الدراسة:

في إطار ترقية النظام العام العمراني، و ترقية المدن الجزائرية من التشوه في البيئة العمرانية، عمد المشرع الجزائري لوضع ترسانة قانونية من أجل الحفاظ على هذا النظام، إلى أنه ونظرا إلى انتشار بنايات فوضوية، بادر المشرع مرة أخرى بوضع آلية تسوية وضعية البنايات من خلال قانون تسوية البنايات رقم 15-08 و لكن هذا الأخير لم يحقق النتائج التي وضع لأجلها، فبادر مرة أخرى بمرسوم آخر هو المرسوم التنفيذي رقم 22-55 جاء من أجل الوضع الكارثي الذي آل إليه العمراني في الجزائر.

فقد جاء هذا المرسوم بجملة من الشروط و الإجراءات الأكثر تبسيطا لتسوية البنايات، من اجل تسليم رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية مع فرض هذا الأخير لبعض الغرامات من أجل تحقيق الردع العام و الخاص.

الكلمات المفتاحية

تسوية البنايات، النظام العام العمراني، رخصة البناء المعدلة، شهادة المطابقة على سبيل التسوية.

Abstracts

The algerian legislature set out a legal arsenal to preserve this system within the framework of boosting the urban public policies and algerian cities from the constrction chaos . However many reasons led to the emergence of an urban imbalance . the legislature tried to contain the spread of chaotic constructions via decree 15-08 to end the disastrous situation that urbanization in algeria had led to .however he still needs to achieve the desired results.

the decree came with new conditions and procedures for settling buildings to hand over the amended building permit or certificate of conformity of conformity as a matter of settlement with the latter imposing some fines to achieve punlic deterrence .

keywords

leveling the buildings / the general urban system /the amended buildings permit / the certficate of conformity as a matter of settlement