الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

People's Democratic Republic of Algeria

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج

University of Mohamed El Bashir El Ibrahimi -BBA-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

النظام القانوني لتسوية البنايات في الجزائر

إعداد الطالبين/

- رباش زهير
- بلعزوق هشام

نوقشت وأجيزت يوم: 02 جوان 2025

أمام لجنة المناقشة

عجيري عبد الوهاب	أستاذ مساعد –أ–	رئيسا
خنتاش عبد الحق	أستاذ محاضر –ب–	مشرفا ومقررا
عثماني حمزة	أستاذ محاضر –ب–	ممتحنا

السنة الجامعية:2025/2024

* ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ..... 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): ..... الصفة: طالب، أستاذ، باحث .....

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 112995652 والصادرة بتاريخ 2019/01/21

المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون العام

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

عنوانها: النظام القانوني لتسوية المنازعات في الجزائر

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

التاريخ: 2025.05.20 — 20 MAI 2025

توقيع السيد: .....
بطاقة التعريف رقم: .....
بتاريخ: .....
مصادق عليه
برج بوعريريج، في: .....
رئيس المجلس الشعبي البلدي،
وبتفويض منه رئيس الفرع البلدي
جمال سلاحة

توقيع المعني (ة)

ملحق بالقرار رقم .....1082..... المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 .....

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): باعزوق هشام ..... الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب .....

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 101185315 والصادرة بتاريخ 06-10-2016 .....

المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون العام .....

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،

عنوانها: النظام القانوني لمشوبة البنايات في الجزائر .....

.....

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

التاريخ: .....

توقيع السيد: المعني

بطاقة التعريف رقم: 101185315

بتاريخ: 06-10-2016

مصادق عليه

برج بومريريج، في: 20 ماي 2025

رئيس المجلس الشعبي البلدي،

ملحق رئيس الدائرة الإقليمي

رئيس الفرع

منيرة عبد الرزاق

توقيع المعني (ة)

باعزوق هشام

بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

قبل كل شيء، نحمد الله عزوجل ونثني عليه، الذي أنعمنا بنعمة العلم ووفقنا إلى بلوغ هذه الدرجة ونصلي ونسلم على أعظم الخلق محمد صلى الله عليه وسلم.

فمن لم يشكر الناس لم يشكر الله، يشرفنا بأن نتوجه بجزيل الشكر وجميل العرفان للأستاذ الفاضل الدكتور "خنتاش عبد الحق" لإشرافه على هذه المذكرة، وتقديمه لنا نصائح وتوجيهات قيمة.

ونشكر جميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة محمد البشير الإبراهيمي، الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويننا وتعليمنا.

كما نتقدم بوافر التقدير وعظيم الامتنان للجنة المناقشة بقبولها مناقشة هذا الموضوع وإثرائه.

شكرا للجميع

إهداء

أهدي جهدي المتواضع هذا إلى:

إلى من أضاء لي درب العلم شموعا، وعلمني أن الدنيا غلابا

"أبي أطال الله في عمره".

إلى من أفنت عمرها، لنعيش نحن في رغد، إلى نبع الحنان، "أمي الغالية

حفظك المولى وأطال في عمرك"

إلى أخوتي رمزي وخالد، وأختي قرة عيني وكل أفراد العائلة.

إلى سندي في الحياة، وعوني في كل أموري "زوجتي الغالية"، متعك الله بدوام

الصحة والعافية.

إلى فلذات قلبي ومستودع أماني بنتي "مريم وصونيا"، أنار الله دربكن وسدد

خطاكن وجعلكن المولى في المراتب العلى.

إلى كل زملاء الدفعة 2025/2024.

إلى من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي.

إلى كل هؤلاء أهديكم ثمرة جهدي المتواضع.

الطالب بلعزوق هشام

إهداء

بكل حبٍّ وفخر مهديا ثمرة جهدي لكل من كان له الأثر والسبب،

إلى من كانت دعواتهما زادًا، رضاهما دربًا، وعطاؤهما نبعًا لا ينضب،

إلى والديَّ العزيزين، أنحني أمام تعبكما وأقبّل أيديكما،

عرفانًا، وحبًّا وطاعة.

إلى زوجتي الوفية، رفيقة الروح وشريكة الحلم، فكان حضورك عزاءً،

في لحظات التعب، وفرحًا مشرقًا في أوقات الإنجاز.

وإلى صغيراتي، «الْمُؤْنِسَاتُ الْغَالِيَاتُ» فلذات الكبد ونبض القلب،

لأجلكنّ سعيت، وفي درب العلم مشيت،

وإن «اشْتَعَلَ الرَّأْسُ شَيْبًا»، فما كان للعمر أن يقف حائلًا،

أمام حلمٍ يولد كل فجر،

ولا للزمن أن يُطفئ شعلة قلبٍ يؤمن أن العلم لا يُحدّ بسن، ولا تُغلق

أبوابه أمام الطامحين.

فاللهم لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد إذا رضيت

ولك الحمد بعد الرضى.

الطالب رباش زهير

قائمة المختصرات

أ/ باللغة العربية:

مج: مجلد.

ع: عدد.

ط: طبعة.

ج ر: جريدة رسمية.

ق م ج: قانون مدني جزائري

ق إ م وإ: قانون إجراءات مدنية وإدارية.

ص: صفحة.

ص ص: من صفحة إلى صفحة.

ب/ باللغة الفرنسية:

PDAU : **P**lan **D**irecteur d'**A**ménagement et d'**U**rbanisme

POS : **P**lan d'**O**ccupation des **S**ols

مـقـدمـة

يشكّل مجال البناء أحد الركائز الأساسية في تنظيم المجالين الحضري والعمراني لأي مجتمع، باعتباره مرآة تعكس مستوى التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة، ويُعبّر عن درجة التزامها بالقواعد القانونية التي تحكم التهيئة والتعمير.

كما أنّ العقار من حيث تنظيمه واستغلاله، يمثل عنصراً استراتيجياً له أثر بالغ في صياغة مستقبل التنمية، وهو ما يجعل من العمران أداة لقياس مدى تحضر الشعوب ووعيها المدني، وفي الجزائر على غرار معظم الدول المستعمرة ونتيجة لتراكمات تاريخية وأوضاع اجتماعية واقتصادية معقدة، برزت إشكالية البنايات غير المطابقة كأحد التحديات التي تواجه المنظومة العمرانية، ما دفع بالمشرّع إلى تبني آلية تسوية البنايات كخيار قانوني يهدف إلى إدماج هذه المخالفات ضمن إطار منظم، دون المساس بقواعد التخطيط العمراني السليم وهو ما تجسّد في سلسلة من النصوص القانونية.

وقد ارتبطت إشكالية البناء في الجزائر تاريخيًا، بتعقيدات التنظيم العقاري والإطار القانوني الموروث عن الفترة الاستعمارية، حيث استمر تطبيق المرسوم الفرنسي المؤرخ في 05 جانفي 1922 المتعلق بتهيئة المدن، والمرسوم الصادر في 25 جويلية 1937 حول مشاريع العمران الجهوي، حتى بعد استرجاع السيادة الوطنية من خلال المرسوم الفرنسي رقم 157/62 الذي نُفّذ جزئيًا ضمن المرحلة الانتقالية، التي سمحت باستمرار العمل ببعض التشريعات الاستعمارية في حدود ما لا يتعارض مع السيادة الوطنية.

مع بداية بناء الدولة الجزائرية المستقلة كان من الضروري ضبط المجال العمراني، وهو ما تُرجم بإصدار الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لفائدة الجماعات المحلية(البلدية)، والذي منح البلديات سلطة شبه حصرية في تسيير العقار العمراني، تلاه الأمر 67/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، والذي نظم رخصة البناء وتجزئة الأراضي.

غير أن هذه المرحلة تميزت بضعف الاهتمام بالبعد الفني والتقني للتعمير، وفي أعقاب زلزال الأصنام (الشلف) عام 1980 أعاد المشرع النظر في منظومة التهيئة والتعمير، حيث تجسدت أساسًا في القانون رقم 02/82 المؤرخ في 26 فيفري 1982.

هذا الأخير نظم رخصتي البناء والتجزئة، ثم المرسوم التنفيذي رقم 212/85 المؤرخ في 13 أوت 1985، والذي كرس إمكانية تسوية أوضاع الأشخاص الذين يشغلون أراضي بعقود غير مطابقة للقوانين.

غير أن التحول الحقيقي في السياسة العمرانية للجزائر جاء مع الإصلاحات التشريعية العميقة التي كانت في بداية التسعينات، فصدر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، والذي يُعد الإطار التشريعي الذي يساهم في تنظيم العقار العمراني في الجزائر، متبوعًا بالقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، وقد تم تعديله وتتميمه لاحقًا بالقانون رقم 05/04 كما نُظمت كيفية تنفيذ هذه النصوص بمراسيم تنفيذية هامة، على غرار المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بتحديد القواعد العامة لتهيئة والتعمير والبناء.

ورغم وجاهة هذه القوانين من حيث المبدأ، إلا أن الظروف الأمنية الاستثنائية خلال **"العشرية السوداء"** حالت دون تطبيق فعال لها، حيث تراجع دور الرقابة الإدارية والعمرانية ما أدى إلى انتشار واسع للبنايات غير المرخصة والفوضوية، خصوصًا في المدن الكبرى التي استقبلت أعدادًا هائلة من النازحين من المناطق الريفية نتيجة انعدام الأمن في الأرياف.

من أجل تدارك هذا الوضع، جاء القانون رقم 15/08 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، كخطوة أولى نحو تسوية وضعية آلاف البنايات المخالفة سواء من حيث عدم الحصول على رخصة البناء أو مخالفة مضمونها.

تم تدعيم هذا النص بعدة مراسيم، منها المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، ورغم تمديد آجال التسوية عدة مرات، إلا أن النتائج المحققة لم ترقَ إلى تطلعات المشرع، ولا الأهداف المرجوة بسبب عدة عراقيل إدارية وتقنية وتشريعية، ما استدعى إعادة النظر في آليات التسوية.

حيث تجسد ذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المؤرخ في 22 فيفري 2022 الذي أعاد تنظيم كيفيات التسوية، مع توسيع الفئات المعنية بها، وتبسيط الإجراءات وتمكين اللجان المحلية من أداء مهامها بفعالية أكبر، والتأكيد على ضرورة احترام قواعد الأمن والبُعد الجمالي للبيئة العمرانية، بغية تدارك النقائص السابقة وتحقيق فعالية أكبر.

أهمية الموضوع:

تكتسي دراسة النظام القانوني لتسوية البنايات في الجزائر أهمية بالغة، وذلك بالنظر إلى التحولات العميقة التي عرفها المجال العمراني في الجزائر لاسيما في ظل الانتشار الواسع للبنايات غير المطابقة لرخص التعمير(كرخصة البناء مثلا)، وما نتج عنها من تشويه للنسيج الحضري، ومساس بجمالية المدن وأحيانًا تهديد للسلامة والأمن العمراني، وكونه كذلك موضوع يتناول إحدى أبرز التحديات التي واجهت المشرّع الجزائري، في محاولته التوفيق بين متطلبات التنظيم العمراني وحق المواطن في السكن، وذلك من خلال منظومة قانونية بدأت بالقانون رقم 15/08 وتُوّجت بالمرسوم التنفيذي رقم 55/22.

أسباب اختيار الموضوع:

من بين أسباب اختيار الموضوع هو صلته الوثيقة بالتخصص الأكاديمي حيث يتقاطع مع تخصص التهيئة والتعمير، بالإضافة الى الأسباب الذاتية التالية:

– الرغبة والميول للبحث في هذا الموضوع خاصة أنه من أبرز المستجدات على الساحة القانونية وموضوع الساعة.

– رغبة في الإسهام العلمي عبر تقديم قراءة تحليلية ووصفية للمنظومة القانونية لتسوية البنايات خاصة بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 55/22.

– السعي لتوفير مرجع أكاديمي يمكن باقي الطلبة من الاستعانة به، ولو بالشيء اليسير.

من أبرز الأسباب الموضوعية نذكر:

– الأهمية التي أولتها الدولة للقضاء على البناءات غير المطابقة والتي لم تسوى بعد، مع ضرورة السعي لتحسين المجال العمراني للمدن.

– معرفة القوانين والمراسيم التي جاء بها المشرع خاصة مع تزايد البناء الفوضوي للسكن.

– الانتشار الكبير للبنايات غير المطابقة في الجزائر، خاصة في المناطق الحضرية الكبرى وما تسببه من صعوبات في إصدار رخص البناء وشهادات المطابقة وسندات الملكية.

– تسليط الضوء على الدور الذي قام به المشرع الجزائري، من خلال تنظيمه لعملية التهيئة والتعمير، ومحاولته للقيام بتسوية أكبر حصة ممكنة من البناءات الفوضوية وغير المطابقة.

أهداف الموضوع:

– بيان مدى نجاعة القوانين والمراسيم السابقة، خاصة الأمر 15/08، في معالجة ظاهرة البناء غير المطابق، والوقوف على أسباب فشل تطبيقها الميداني.

– فهم الآليات والإجراءات الإدارية المعتمدة في تسوية البنايات، والتعرف على العقبات القانونية والتنظيمية التي تواجه المواطن والإدارة معًا.

– تسوية البنايات تعود بالأثر الإيجابي على الطابع العام العمراني.

– تعزيز دور الإدارة في رقابة ومتابعة الأنشطة العمرانية.

– تحقيق فهم قانوني شامل للمرسوم التنفيذي الأخير تحت رقم 55/22.

الدراسات السابقة:

فيما يخص الدراسات السابقة يمكن إدراجها على الشكل التالي:

– بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الموسم 2017/2016.

– لعيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كّلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الموسم الجامعي 2020/2019.

– تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، الموسم الجامعي 2009/2008.

– نسيمة بن تيطراوي ونعيمة شاشوري، تسوية البنايات غير المطابقة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، الموسم الجامعي 2023/2022.

– هادفي ريان، تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي تبسي، تبسة، الموسم الجامعي 2023/2022.

صعوبات الدراسة:

بالرغم من وجود بعض الدراسات السابقة لكن هناك بعض الصعوبات واجهتنا أثناء إعدادنا لهذا الموضوع ولعل أبرزها:

– قلة المراجع المتخصصة خاصة الكتب منها التي تطرقت لموضوع تسوية البنايات.

– كثرة القوانين والمراسيم التي لها علاقة بموضوع دراستنا حتى صعب علينا جمعها والتمكن منها.

– صعوبة تحليل بعض المواد التي جاء بها قانون التسوية أو حتى المرسوم التنفيذي لعام 2022، وذلك عائد لغموضها نوعا ما.

– صعوبة الوصول إلى المعطيات الميدانية الدقيقة من الإدارات المحلية (كالبلديات ومديريات التعمير)، سواء لقياس حجم الظاهرة أو لتقييم التطبيق الفعلي للنصوص القانونية.

الإشكالية:

حاول المشرّع الجزائري مواجهة الظاهرة انتشار البنايات غير المشروعة، أو المخالفة من خلال إصدار القانون رقم 15/08 المتعلق بتسوية البنايات، ثم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 55/22 لسنة 2022 لتدارك نواقص النظام السابق.

مما أصبح يثير الإشكالية الآتية: **إلى أي حد استجابت الأحكام القانونية المتعلقة بتسوية البنايات في الجزائر للغايات التي توخاها المشرع على أرض الواقع؟** ومن خلال هذه الإشكالية تفرعت التساؤلات الآتية:

– ما المقصود بتسوية البنايات؟

– ماهي البنايات المعنية بالتسوية في ظل القانون رقم 15/08 والمرسوم التنفيذي رقم 55/22؟

– ما هو الإطار القانوني والإجرائي الذي ينظّم تسوية البنايات في الجزائر؟

الفرضيات:

1– قانون تسوية البنايات في الجزائر رغم تمديده، لا يزال يعاني من نقائص في التنفيذ، ما يحدّ من فعاليته في القضاء على ظاهرة البناء غير القانوني.

2- لم يكن قانون التسوية كافيًا وحده لتحقيق الأهداف المنشودة بسبب ربما التعقيدات الإدارية وضعف التنسيق بين الجهات المعنية.

3- المرسوم التنفيذي رقم 55/22، جاء لتبسيط الإجراءات وتصحيح ثغرات سابقة.

المنهج المعتمد في الدراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي كإطار رئيسي لوصف ظاهرة تسوية البنايات في الجزائر في مجال البناء، والمنهج التحليلي من خلال التعرض لمختلف النصوص القانونية والتنظيمية التي تحكم تسوية البنايات في الجزائر بدءًا من القانون رقم 15/08 وصولاً إلى المرسوم التنفيذي رقم 55/22 لسنة 2022 مع التطرق للتشريعات المكملة ذات الصلة بمجال التهيئة والتعمير.

كما تم الاستعانة بالمنهج التاريخي لتتبع تطور النصوص القانونية في مجال التعمير منذ الاستقلال، وذلك لفهم الخلفية التشريعية التي ساهمت في تشكيل الوضع الحالي.

ولقد تم تقسيم موضوع بحثنا إلى فصلين تطرقنا في كل فصل إلى:

✓**الفصل الأول:** الإطار المفاهيمي لتسوية البنايات، وبدوره قسم هذا الفصل إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول إلى ماهية تسوية البنايات، ثم في المبحث الثاني حاولنا دراسة أهم القوانين والمراسيم المنظمة لتسوية البنايات.

✓**الفصل الثاني:** والذي كان تحت عنوان الإطار الإجرائي لتسوية البنايات، حيث تم تقسيمه هو كذلك إلى مبحثين، فالمبحث الأول تطرقنا فيه إلى إجراءات تسوية البنايات في ظل القانون رقم 15/08، أما المبحث الثاني لم يكن أقل قيمة من سابقه، فقد حاولنا تسليط الضوء كذلكم على أهم الإجراءات المتبعة لتسوية البنايات وفق ما جاء به المرسوم رقم 55/22.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لتسوية البنايات

مع تطور المدن وتوسعها السريع، وازدياد الحاجة إلى السكن بفعل التحولات الاقتصادية والديمغرافية، شهدت العديد من الدول، ومن بينها الجزائر تنامي ظاهرة البناء غير المنظم سواء من حيث غياب التراخيص، أو مخالفة القوانين المنظمة للتهيئة والتعمير[1].

كما أدى هذا الوضع إلى ظهور إشكاليات متعددة على المستويين القانوني والعمراني أبرزها كيفية التعامل مع هذه البنايات، من حيث إدماجها في النسيج الحضري دون المساس بالمعايير التقنية أو بالإطار القانوني المنظم لقطاع البناء، ومن هنا برزت أهمية تسوية البنايات كآلية تهدف إلى معالجة هذه الوضعيات ، حيث بادر المشرع ومن أجل الحد من هذه الظاهرة والقضاء عليها سنة قانون خاص[2] بها، مع تدعيمها بمرسوم تنفيذي من أجل محاولة النهوض بمجال العمران وفق أسس وأبعاد تنموية مستدامة، وعليه قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين نتطرق أولا إلى ماهية التسوية، ثم نتطرق في المبحث الثاني إلى القوانين والمراسيم المنظمة لعملية التسوية.

[1]– بلكعيبات مراد وقيشو يوبا، الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون، تيارت، مج01، ع02، جوان 2017، ص 48–51.

[2]– لعشاش أحمد، معوقات تسوية وضعية البناء غير المشروع في الجزائر، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية جامعة يحي فارس، المدية، ع02، مارس2018، ص19.

المبحث الأول

ماهية تسوية البنايات

ظهرت آلية تسوية البنايات في المنظومة القانونية الجزائرية كحل فرضه واقع عمراني متأزم، تميّز بانتشار واسع لمخالفات التعمير[1]، سواء من خلال إنجاز بنايات دون الحصول على رخصة، أو ببنائها برخصة مع خرق شروطها.

وقد جاء اعتماد هذه الآلية نتيجة لعجز منظومة التهيئة والتعمير عن ضبط المجال العمراني بالشكل المطلوب، الأمر الذي دفع بالمشرّع إلى تبني التسوية كخيار قانوني لتقليص حجم البناءات غير القانونية والحد من انتشارها[2].

المطلب الأول

مفهوم التسوية

سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق الى تعريف التسوية(الفرع الأول)، ثم بعد ذلك نعرج إلى أهم خصائص واهداف التسوية (الفرع الثاني)، مع محاولة توضيح أهم الشروط الأساسية الواجب توفرها من أجل التسوية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف التسوية

لم يحدد التشريع الجزائري تعريفا دقيقا للتسوية بل ترك ذلك للفقه، مما يستدعي التطرق إلى تعريفها لغتا، اصطلاحا وكذلك قانونا.

---

[1]– ديرم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الإدارة والاقتصاد والقانون، جامعة باجي مختار عنابة، ع39، سنة 2014 ص149-158.

[2]– بوزيد سلمى، التسوية في إطار القانون 15/08، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي تبسة، الموسم الجامعي 2022/2021، ص09.

أولا: التعريف اللغوي

– تعني التسوية :إيجاد حل، اتفاق وسط بين متنازعين لإنهاء خلاف[1].

– وهي من فعل سوى، يسوِي، فهو مسوَّ، ونقول سواه قومه وعدله، جعله سويا لا عوج فيه. وتقابلها كلمة **Régularisation**، ومن المصطلحات المرادفة للتسوية نجد " الصلح."[2]

والتسوية جائزة في الشريعة الإسلامية لقوله تعالى :﴿ ....**فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا أَنْ يُصْلِحَا بَيْنَهُمَا صُلْحًا وَالصُّلْحُ خَيْرٌ**[3] ....﴾.

ثانيا: التعريف الاصطلاحي

التسوية اصطلاحا تفيد منح المستفيد سندا قانونيا، من أجل إثبات حقه أو وضعه الشرعي، إذن فالتسوية تكون على شكل قرار إداري يصدر من جهة مختصة قانونا، تمنحه للشخص الذي شيد بناء غير مشروع، ونقله من مجال المخالفة إلى المجال المطابق للقانون[4].

حسب ما جاء في قرار مجلس الدولة في 21 جويلية 2005، كالتالي:" إن وقوع العقار محل عقد الشهرة داخل المنطقة الأمنية لا يعد سببا من الأسباب التي تمنع إعداد عقد الشهرة باعتبار أن ذلك يدخل ضمن تسوية العقارات بطريقة قانونية[5]".

ثالثا: التعريف القانوني

لم يعرف المشرع الجزائري التسوية في مجال التعمير، فاكتفى بتحديد كيفية تطبيقها بإصداره للقانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات

---

[1]– أنظر الموقع https://www.arabicacademy.gov.eg/ar/search_engine?criteria أطلع عليه يوم 22أفريل 2025 على الساعة 21:55.

[2]– أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، مج01، ط01، سنة 2008 ، ص1142

[3]– الآية 128 من سورة النساء.

[4]– بن شيخ هدى وقماش مسعودة، تسوية البنايات في ظل المرسوم التنفيذي رقم 55/22، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي–برج بوعريريج، الموسم الجامعي 2023/2022، ص12.

[5]– مجلة مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، القرار رقم 017359، 02 جويلية 2005، قضية / رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية لوطاية ضد / د. ت. ومن معه، مجلس الدولة، ع07، لسنة 2005، ص151.

واتمام إنجازها وكذا المرسوم التنفيذي رقم 55/22، وذلك بسن إجراء جديد يعرف بتحقيق المطابقة المعرف في المادة الثانية من القانون السابق الذكر بأنه:" الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".[1]

وذلك بمنح وثيقة أو سند رسمي يصرح به عن مدى توافق وتطابق أشغال البناء المنجزة بما حدد في رخصة البناء.

في ظل غياب تعريف صريح لمفهوم "التسوية" في التشريع الجزائري، يمكن الاستئناس بالتجربة التشريعية المقارنة، لاسيما القانون التونسي المتعلق بتسوية وضعية المباني المخالفة والصادر بتاريخ 27 أفريل 2015، حيث نصت المادة 04 منه على أن التسوية هي: "الإجراء الهادف إلى إضفاء الصبغة القانونية على البناية المُقامة خلافًا لرخصة البناء، ويُجسّد ذلك بقرار صادر عن رئيس الجماعة المحلية، بناءً على رأي اللجنة الفنية المنصوص عليها في الفصل الثامن من هذا القانون[2].

يستنتج من هذا التعريف أن التسوية، هي آلية قانونية تهدف إلى تصحيح الوضعية القانونية لبنايات مشيدة بصورة مخالفة، وذلك ضمن إجراءات إدارية خاضعة لرقابة فنية محددة.

الفرع الثاني

خصائص وأهداف التسوية

أولا: خصائص التسوية

يسعى المشرع الجزائري للتخفيف من أزمة انتشار البنايات غير الشرعية، وذلك عن طريق إجراء تحقيق المطابقة الذي يعتبر كأداة لتطبيق التسوية، وكما تتمتع التسوية بمجموعة من الخصائص نوجزها فيما يلي:

---

[1]– المادة الثانية من القانون رقم 15/08، المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ 20 يوليو2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها، ج ر، ع44، سنة2008.

[2]– بن شيخ هدى وقماش مسعودة، المرجع السابق، نقلا عن جلال شاكر، دراسة نقدية لقانون تسوية البنايات 15/08 على تسير المدينة، دراسة حالة لمدينة برج بوعريريج، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد تسير تقنيات حضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الموسم الجامعي 208/2017، ص25.

1- تسوية شاملة: انطلاقا من مبدأ " حق البناء مرتبط بالملكية[1] " فإن عملية تحقيق المطابقة تمتد من تسوية البنايات الغير مطابقة أو الغير متممة لتشمل تسوية الوعاء العقاري الذي يعد جزءا لا يتجزأ من البناية، ولا يمكن إغفاله لأن البناية ملتصقة بالأرض، وبالتالي فتسوية البنايات غير المطابقة وغير المتممة تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية[2] التي شيدت عليها.

2- التسوية إلزامية: لا تقوم إلا برغبة وطلب من المالك، وأصحاب المشاريع وكل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات اللازمة ، فهي تتم بموجب تحقيق المطابقة حيث أنها تكتسي "طابعا إلزاميا"[3] إلا أن صفة الإلزامية تظهر في العقوبات التي قررها القانون في حالة، ما إذا لم تتم التسوية في الآجال المنصوص عليها وذلك بتقرير عقوبات.

3- التسوية استثنائية: حسب ما جاء به القانون 15/08 السابق الذكر نجد أن التسوية استثنائية لأنها مؤقتة تم استحداثها لتسوية وضع استثنائي يشمل البنايات المشيدة قبل صدور هذا القانون وذلك حسب ما جاء ت به نص المادة 14 من هذا القانون.

ثانيا: أهداف التسوية

على ضوء ما جاء في القانون رقم 15/08 والمرسوم التنفيذي رقم 55/22[4]، نجد أن المشرع لم يحدد أهداف واضحة للتسوية، وأن مجموعة الأهداف المسطرة في قانون تسوية البنايات لم تتحقق.

---

[1]- المادة 50 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في14 جمادى الأول 1411، الموفق لـ 01 ديمسبر1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، ع 52 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ 27 جمادى الثانية 1425، الموافق لـ 14أوت 2004 ، ج ر، ع 51، 2004.

[2]- بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الموسم 2017/2016، ص235.

[3]- إدري رامي وإحدادان صونيا، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الموسم الجامعي 2015/2014، ص28.

[4]- المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المؤرخ في 01 رجب 1441، الموافق لـ 03 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر، ع09، سنة2022.

وهذا بالطبع واضح من خلال ما وصل اليه الوضع العام العمراني[1]، وبالعودة إلى نص المادة الأولى من القانون السابق الذكر يمكن القول أن هذه الاهداف مشتركة مع المرسوم التنفيذي رقم 55/22، وهي على النحو التالي:

1- ترقية الاطار المبني: يهدف قانون التسوية إلى تحسين القيمة الجمالية، والمعمارية للبنايات والمحيط العمراني بصفة عامة، من خلال تنظيم الشكل العام للمدن وتوحيد طابعها المعماري بما يحقق انسجامًا عمرانيا متكاملاً، وقد كرّست المادة 12 من القانون هذا التوجه، والتأكيد على أهمية الرقي بالبيئة المبنية[2].

2- التخفيف من أزمة السكن: تُعد أزمة السكن من أبرز دوافع لجوء الأفراد إلى البناء غير المرخص، مما أدى إلى تفاقم البناء العشوائي، وجاءت إجراءات التسوية كحل واقعي لمعالجة هذه الظاهرة عبر إدماج تلك البنايات ضمن الإطار القانوني، وتقليص آثار الأزمة السكنية[3].

3- وضع تدابير ردعية: حرص المشرع من خلال القانون رقم 15/08، والمرسوم التنفيذي رقم 55/22 على تضمين آليات ردعية، عبر إضفاء طابع الإلزام على إجراءات التسوية.

بغية فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير ويتجلى ذلك في العقوبات المنصوص عليها ضمن المادتين 12 و13 من المرسوم التنفيذي المذكور[4].

4- التوفيق بين المصلحة العامة والخاصة: حاول المشرع الجزائري الموازنة بين مصلحة الفرد ومصلحة المجتمع، وذلك بتسوية أوضاع يستحيل إزالتها.

---

[1]- بن شيخ هدى وقماش مسعودة، المرجع السابق، ص16.

[2]- أنظر المادة 12 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

[3]- بوشريط حسناء، إشكالا ت قواعد تحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها وفقا للقانون رقم 15/08، الملتقى الوطني حول إشكالا ت العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يوم ي 17و18 فيفري2013 ، ص478 .

[4]- أنظر نص المادة 12و13 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المصدر السابق.

نظرا لما ينتج عن ذلك من أضرار ومساس بحقوق مكتسبة[1]، وهذا من أجل المحافظة على المصلحة الخاصة، أما التي لا تقبل التسوية فهي تضر بالمصلحة العامة، ومن أجل الحفاظ على المصلحة العامة فيكون مصيرها الهدم.

5- التسهيل في اجراءات التسوية: جاء المرسوم التنفيذي رقم 55/22 ليُبسّط الإجراءات مقارنة بما نص عليه القانون رقم 15/08، لاسيما فيما يتعلق بآجال دراسة الملفات والرد عليها، ما ساهم في تسهيل العملية وتحفيز المواطنين على الانخراط فيها[2].

الفرع الثالث

شروط التسوية

بتصفح القانون رقم 15/08 والمرسوم التنفيذي رقم 55/22 نجد أن المشرع وضع جملة من الشروط لتسوية البنايات لابد على المواطن احترامها وهي:

أولا: أن تكون البناية منجزة قبل تاريخ 3 أوت 2008

أي تاريخ صدور القانون في الجريدة الرسمية، إذ يشترط أن تكون الأشغال منجزة كليًا أو جزئيًا قبل هذا التاريخ، وإلا كان الطلب المعني بالتسوية مرفوض.

ثانيا: ألا تكون البناية مشيّدة على أراضي ممنوعة للبناء

كالأراضي الفلاحية، والمناطق الغابية[3]، والمناطق المعرضة للمخاطر الطبيعية[4] أو حتى الصناعية (فيضانات، زلازل.... الخ).

---

[1]- مزوري كاهنة، مدى فعالية القوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوار ث الطبيعية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الموسم الجامعي 2012/2011، ص132.

[2]- بن شيخ هدى وقماش مسعودة، المرجع السابق، ص17.

[3]- المادة 31 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404، الموافق لـ 23 جوان 1984، المتعلق بالنظام العام الغابي، ج ر، ع26، جوان 1984، المعدل والمتمم بالقانون رقم 21/23 المؤرخ في 20 جمادى الثانية عام 1445 الموافق لـ 23 ديسمبر 2023، المتعلق بالغابات والثروات الغابية، ج ر، ع83، سنة2023.

[4]- القانون رقم 20/04 المؤرخ في 13 ذي القعدة عام 1425، الموافق لـ 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر، ع84، ديسمبر 2004.

ثالثا: عدم تعارض البناية مع أدوات التهيئة والتعمير

كالمخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية(PDAU)، ومخططات شغل الأراضي(POS) مع ضرورة احترام القواعد العامة للتعمير المنصوص عليها في المادة الثالثة من القانون 29/90 السابق ذكره، وهذا بالطبع في حالة غياب أدوات التعمير السابقة.

رابعا: الدفع المسبق لغرامة مالية حسب طبيعة المخالفة

مقابل تسوية وضعية البنايات المخالفة اشترط المشرع دفع غرامات مالية من طرف الشخص المخالف، تحتسب على أساس نسبة مئوية تتراوح بين 10% و25% من قيمة جزء البناية المعدل، أوالجزء المضاف موضوع المخالفة وذلك حسب استعمال البناية[1].

خامسا: ضرورة التقيد بآجال رفع التحفظات المحددة

أي آجال انتهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة[2]، وكذلك بعد معاينة التحفظات ورفعها في الآجال المحددة من طرف اللجنة[3].

المطلب الثاني

مجال تطبيق التسوية

هناك شرط أساسي مؤداه أن التسوية تطبق فقط على البنايات المشيدة قبل نشر القانون رقم 15/08 في الجريدة الرسمية.

وهو نفس المنهج الذي سلكه المرسوم التنفيذي رقم 55/22، وبالضبط المادة الثالثة[4] منه إلا في نقطتين مختلفتين سنوضحها فيما يأتي من شرح.

---

[1]– أنظر المادة 12 من المرسوم 55/22، المصدر السابق.

[2]– المادة 113من القانون 14/16، المؤرخ في 28 ربيع الأول 1438 الموافق لـ 28 ديسمبر 2016 المتضمن قانون المالية 2017، ج ر، ع77 سنة 2017، ص47.

[3]– أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المصدر نفسه.

[4]– أنظر المادة 03 من المرسوم 55/22، المصدر نفسه.

الفرع الأول

البنايات المعنية بالتسوية

هناك مجموعة من البنايات معنية بالتسوية سواءً في القانون رقم 15/08، أو المرسوم التنفيذي رقم 55/22 وهي على النحو التسلسلي الآتي:

أولا: البنايات المعنية بالتسوية حسب القانون رقم 15/08

حسب نص المادة 15[1] من قانون التسوية، والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 04[2] هي ما يلي:

1- البنايات غير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء: في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز، وقد لا يكون في وسع المعني بالأمر طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء.

2- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء: معناه غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أَتَمَّ الإنجاز، غير أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء، أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط، أو الإرتفاقات المحتملة.

3- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الإنجاز بدون رخصة وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي، أو بدون سند غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية، أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء.

4- البنايات غير المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء: كذلك في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة، أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير.

---

[1]- أنظر المادة 15 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

[2]- تعليمة وزارية مشتركة رقم 04 مؤرخة في 06 سبتمبر 2012 تتضمن تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام أنجازها.

ثانيا: البنايات المعنية بالتسوية حسب المرسوم التنفيذي رقم 55/22

كل البنايات المنجزة أو التي في طور الانجاز والتي تحوز رخصة البناء وغير مطابقة لهذه الأخيرة وذلك قبل صدور هذا المرسوم وليس قبل نشره في الجريدة الرسمية[1].

1- البنايات المتممة وغير مطابقة لرخصة البناء: تكون البنايات المنجزة قد اكتملت غير انها لا تكون مطابقة للرخصة المسلمة، أو حتى للأحكام الواردة في القواعد العامة للقانون رقم 29/90[2] وفي هذه الحالة تكون التسوية على سبيل تسليم شهادة المطابقة (شهادة المطابقة كما عرفها حمدي باشا بأنها: قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة تشهد فيه الإدارة بموجب سلطتها الرقابية بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء الصادرة بشأنها)[3]، بعد ايداع الطلب وجمع المعلومات الخاصة بهذا الأخير وهذا بالطبع حسب نص المادة الثالثة الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

2- البنايات في طور الانجاز وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة: هي البنايات التي يملك صاحبها رخصة البناء، ولكنه لم يتمكن من إتمام الاشغال لسبب معين.

ونظرا لفوات أجل الرخصة أو لاستحالة تجديدها أو حتى لانعدام فعاليتها، وعليه تكون التسوية هنا هو تعديل الرخصة على سبيل التسوية بالطبع بعد ايداع الملف، وللتذكير هذا ما جاءت به الفقرة الثانية من المادة السالفة الذكر.

---

[1]- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المصدر السابق.

[2]- القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

[3]- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2018، ص131.

الفرع الثاني
البنايات غير المعنية بالتسوية

بالرجوع إلى أحكام المواد 16،37،39 من القانون رقم 15/08، وكذا ما جاءت به المواد من 14 إلى غاية 17 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، فإنه لا تكون قابلة للتسوية البنايات التالية[1]:

أولا: البنايات غير المعنية بالتسوية وفق ما جاءت به أحكام المواد من قانون التسوية

1- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات: ويقصد بها الإرتفاقات الإدارية التي تقيد استعمال حق الملكية، وبالخصوص إرتفاقات عدم البناء بوجود مناع قانوني يمنع إنهاء إنجاز البناء وذلك لتحقيق المصلحة العامة، مثال: تشييد بناءات على أرضيات، أو محطات توليد الكهرباء، أو حتى خطر أنابيب الغاز.

2- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي نص عليها المشرع في المادة 16 الفقرة 03 من قانون التسوية[2]، واستثنى تلك البنايات التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني، وهذا النوع من البنايات يضر بالثروة الوطنية إذ تتغير طبيعتها بسبب المواد المستعملة في بنائها، فيتوجب هدمها وإزالتها لتطهير التربة منها.

3- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمناظر العامة للموقع: جاءت به نص المادة 16 الفقرة 04 من القانون رقم 15/08 الخاص بتسوية البنايات.

على سبيل بالذكر نجد المنشئات الصناعية الماسة بالبيئة، وكذا المنشئات المفرزة للسوائل الكيميائية الخطيرة المتواجدة بقرب ينابيع المياه المعدنية، أما البنايات المشوهة للمنظر العام يتوجب أيضا هدمها وإزالتها للمحافظة على السلامة العامة، وجمالية المدينة.

---

[1]- أنظر المواد 39.37.16 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

[2]- للمزيد من التوضيح أنظر المادة 16 الفقرة الثالثة من القانون رقم 15/08، المصدر نفسه.

4- البنايات التي تشكل عائقا لتشييد البنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها: تتمثل في البنايات المشيّدة على الأراضي المخصصة لمنشآت ذات منفعة عمومية التي تمس بعنصر النظام العام[1]، والتي تتشكل عائقا للدولة في تجسيد مختلف مشاريعها مثل البنايات المشيّدة في قطع مخصصة لبناء محطات النقل والسّكك الحديدية....الخ، إلا أن المشرع استثنى حالة إمكانية نقل البناية ، وأيضا إمكانية تحقيق مطابقتها[2].

5- البنايات المشيدة على أملاك وطنية عامة: لقد نص المشرع في المادة 123 من قانون رقم 30/90[3] المتعلق بالأملاك الوطنية على أنه :"يعاين الأعوان المؤهلون قانونا أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية، والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والجماعات الإقليمية ويلاحقون من يشغلون هذه الأملاك دون سند ويحصلون على التعويضات المطابقة والأتاوى والعائدات السالفة الذكر بغض النظر عن المتابعات الجزائية...".

نجد المشرع منع المساس بهذه الأملاك كقاعدة عامة، كما جاء به نص المادة 37 من القانون رقم 15/08.

كما أضافت التعليمة رقم 1000/09[4] الصادرة عن وازرة السكن والعمران في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 15/08 مجموعة من الحالات الأخرى الغير القابلة لتحقيق المطابقة ومتمثلة في البنايات المقامة على:

---

[1]- بن دوحة عيسى ، الأدوات القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية، منتدى القانون العقاري، سبتمبر2012، ص 26.

[2]- شمومة لامية، إجراءات تسوية البنايات غير المشروعة في ظل قانون15/08، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم، الموسم الجامعي 2020/2019، ص42.

[3]- القانون رقم 30/90، المؤرخ في 14 جمادى الأول 1411، الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالأملاك الوطنية ج ر، ع52، 1990، المعدل والتمم، بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 17 رجب 1429، الموافق لـ 20 جويلية 2008 ج ر، ع44 أوت 2008.

[4]- التعليمة الوزاري ة الصادرة عن وازر ة السكن والعمران رقم 1000 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها.

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

– المساحات المصنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية (géotechnique[1])، الدارسات الزلزالية، دارسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة.

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

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

كما لا تخضع للتسوية البنايات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناية، إلى حين إصدار حكم نهائي، بالإضافة إلى تلك البنايات المشيدة[2] بعد سنة 2008، وتجدر الإشارة أن الحالات السابقة تكون محل رفض بناءً على تقارير المصالح والمؤسسات المعنية.

ثانيا: البنايات غير المعنية بالتسوية وفق ما جاءت به أحكام المواد من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 وهي[3]:

1– مخالفات التعدي على المساحة: في حالة التعدي على المساحات الخارجية للغير بغض النظر عن طبيعته، سواء كان هذا الغير عمومي أو خاص، ويكون الإجراء هو تهديم ما تم

---

[1]– Das, B, M, Fundamental OF Geotechnical, Engineering, 05th Edition, Cengage Learning, 2018

[2]– بوزرواطة محمد الأمين، تسوية البنايات الغير مطابقة كوسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، الموسم الجامعي 2021/2020، ص35.

[3]– حميداني نذير وبوط سفيان، المستحدث في تسوية البنايات غير الشرعية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/22، مجلة المعيار، جامعة تيسمسيلت، مج 15، ع01، 01 جوان2014، ص 419–420.

بناؤه واضافته على المساحة التابعة للغير في حدود ما هو مرخص به، ويقع الهدم على صاحب الطلب بدون غرامة[1].

2- مخالفات تتعلق بالفتحات: فتحات البناء التي تكون في الواجهة ولم تنص عليها رخصة البناء المسلمة قبليا، وتمس بالجوار بالمجابهة المباشرة، ولا يمكن تسويتها والاجراء المطبق هنا هو إغلاق الفتحات دون أن يترتب عليه غرامة[2].

3- مخالفات تتعلق بالطوابق المضافة: إذا كانت الطوابق المضافة أو المراد إضافتها في ظل تكملت البناء محل التسوية تمس بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن، يترتب عليه لهدم لعدم قابليتها للتسوية والذي يقع على عاتق صاحب الطلب، بالنسبة للطوابق المضافة دون دفع غرامات[3].

4-تجاوز الحد البنائي المسموح لشغل الأراضي داخل الملكية: إذا كانت المخالفة تخل بالقواعد العامة للتعمير، لاسيما بالجوار ومعايير البناء والأمن، يكون مصيرها الهدم، والذي يقع على صاحب الطلب ولا تترتب عليه غرامة مالية[4].

المبحث الثاني

القوانين والمراسيم المنظمة لتسوية البنايات

على ضوء الواقع الذي فرض تواجد العديد من المظاهر التي باتت تشوه الطابع الجمالي والعمراني للمدن أصدر المشرع مجموعة من النصوص القانونية، ومنها على وجه الخصوص

[1]-أنظر المادة 14 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المصدر السابق.

[2]-أنظر المادة 15 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المصدر نفسه.

[3]-أنظر المادة 16 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المصدر نفسه.

[4]-أنظر المادة 17 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المصدر نفسه.

المرسوم رقم 212/85[1] المتعلق بتسوية البنايات الفوضوية، إلا أن هذا الأخير باء بالفشل في تسوية هذه المسألة، وأيضا القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وغيرهم من النصوص التنظيمية.

من بين أهم القوانين التي استحدثها المشرع القانون رقم 15/08 (المطلب الأول) المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، والذي جاء بفكرة تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير، إلا أن هذا القانون شهد مجموعة من الصعوبات عند تطبيقه حالت دون الوصول إلى المبتغى منه[2]، كما أن القانون السابق عجز ولو نسبيا على تحقيق ما كان منتظرا منه، صدر النص التنظيمي[3] الذي يهدف إلى تحديد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة بتاريخ 03 فيفري 2022 لتسوية وضعية البنايات حفاظا على، النسيج العمراني والمنظر الجمالي للمدن تحت رقم 55/22 (المطلب الثاني).

المطلب الأول

القانون رقم 15/08

سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى اسباب صدور هذا القانون (فرع أول)، وأبرز الأهداف التي جاء بها، وتمديد العمل بهذا القانون إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2025 (فرع ثاني):

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 212/85 المؤرخ في 26 ذي القعدة 1405، الموافق لـ 13 أوت 1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج ر، ع 34، 1985.

[2] – بوزيد سلمى، المرجع السابق، ص19

[3] – دبراسو مسعودة وفلاح عمار، تدابير تسوية البنايات وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22، مجلة المفكر، المجلد 18 ع01، محمد خيضر، بسكرة، سنة2023، ص593.

الفرع الأول

أسباب صدور قانون التسوية رقم 15/08

تكمن الدوافع التي دفعت بالمشرع الجزائري إلى إصدار القانون رقم15/08 في:

– انتشار البنايات الفوضوية والبنايات المخالفة لقانون التهيئة والتعمير، مع تشييد أغلبيتها على أوعية عقارية ليست لها سندات.

– الآثار المدمرة للبنايات التي لم يتم تشييدها وفقا لمقاييس الزلازل وتحركات التربة، وكذا انتشار البنايات غير مكتملة الإنجاز.

– سد الثغرات والنقائص الموجودة في القانون رقم 29/90 من حيث الآليات والتدابير المقررة فيه[1]، كذلك تحديد شروط شغل و/أو استغلال البنايات، وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام، وتأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير"[2].

الفرع الثـانـي

أهداف قانون التسوية وأسباب تمديده

نقص الوعي القانوني لدى فئة من المجتمع الجزائري ساهم بشكل كبير في تفشي ظاهرة البناء الفوضوي وغير المرخص، مما أدى إلى الإخلال بقواعد التهيئة والتعمير وانعكس سلبًا على المظهر العمراني للمدن، ومن أجل التصدي لهذه الوضعية جاء قانون التسوية محمّلاً بجملة من الأهداف الرامية إلى تنظيم المجال العمراني، وإعادة تأهيل النسيج المبني وفق إطار قانوني منضبط:

---

[1]– خوجة جمال الدين، القانون 15/08 بين الأهداف المسطرة والنتائج الملموسة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الموسم الجامعي 2017/2016، ص21.

[2]– بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 15/08، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17و18 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، بسكرة، سنة 2013، ص ص479–480.

أولا: الأهداف

تتمثل أهداف هذا القانون كما هو منصوص عليه في المادة الأولى منه فيما يلي:

"يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ويهدف خصوصا إلى ما يأتي:

– إنهاء حالات البنايات غير المتممة، والمنتشرة على مستوى التراب الوطني، حيث لم يسوى الى حد الآن إلا نسبة 22% من حوال مليون ملف على مستوى البلديات.

– تحقيق مطابقة قانونية للبنايات المنجزة أو التي هي قيد الإنجاز بما ينسجم مع متطلبات التهيئة والتعمير، وذلك قبل صدور هذا القانون.

– تحديد شروط شغل و/أو استغلال البنايات.

– تحسين جودة الإطار المبني، من خلال الاعتماد على معايير جمالية وتنظيمية تعزز من الطابع الموحد والمنسجم للنسيج العمراني.

– تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير"[1].

بالإضافة إلى ما يلي:

– إلزامية الحصول على رخصة بناء[2] للقيام بتشييد أية بناية.

– اشتراط شهادة المطابقة للربط بشبكات الانتفاع العمومية أو شغل البناية واستغلالها.

– عدم تسوية البنايات المشيدة على أراضٍ مخصصة للإرتفاقات، أو مناطق التوسع السياحي أو المواقع والمعالم التاريخية، أو المواقع المحمية، أو في مواقع غير قابلة للبناء.

---

[1]–أنظر المادة الأولى من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

[2]– المادة 46 المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق لـ 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير، ج ر، ع07، فيفري 2015، المعدل والتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 247/24 المؤرخ في 17 محرم 1446، الموافق لـ 23 جويلية 2024، ج ر، ع51، جويلية 2024.

بالإضافة إلى الأراضي الفلاحية والغابية، أو على قطع أرضية تابعة لمستثمرات فلاحية عمومية خاصة[1].

ثانيا: أسباب التمديد

شهد هذا القانون سلسلة من التمديدات وهذا نظرا بما لصعوبة تجسيد أسبابه التي جاء بها على أرض الواقع وبالطبع نتيجة عدة عوامل، وأول تمديد كان لمدة 05 سنوات من 03 أوت 2008 إلى غاية 03 أوت 2013 ، وجاء أخر تمديد في قانون المالية الأخير لسنة 2025 وبالتحديد نص المادة 212[2] منه أين عدلت نص المادة 94 من القانون رقم 15/08:

– الكم الهائل من الملفات المودعة التي بقيت عالقة، واستمر إيداعها بعد انتهاء المدة الأصلية لسريان القانون، وذلك لأنها غير كافية لمعالجة جميع الطلبات المقدمة[3] .

– تتنوع الإشكالات بين إشكالات قانونية وإجرائية وبشرية، كعدم تلقي الموظفين التكوين اللازم لضمان سرعة تطبيق الإجراءات[4].

– عدم إقبال أصحاب البنايات غير المشروعة لدى المصالح المعنية بغية تسوية بنياتهم.

– عدم تلاؤم النصوص القانونية المنظمة لمجال العمران مع واقع المجتمع الجزائري، فالقاعدة القانونية تقضي ملائمة نص قانوني في التطبيق يختلف باختلاف البيئة والثقافة والحضارة[5].

---

[1]– مصطفاوي عايدة، معوقات تطبيق القانون 15/08، مجلة دفاتر البحوث العلمية، ع02، جامعة البليدة 02، اكتوبر 2019 ص04.

[2]– أنظر المادة 212 من القانون 08/24، المؤرخ في 22 جمادى الأول 1446 الموافق لـ 24نوفمبر 2024، المتضمن قانون المالية 2025، ص71.

[3]– موساوي خديجة وحسن حميدة، تمديد العمل بقانون مطابقة البنايات رقم 15/08، مجلة الدارسات الحقوقية، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، مج 07،ع02، جوان 2020، ص 54.

[4]– موساوي خديجة وحسن حميدة، المرجع نفسه، ص 56.

[5]– بوزيد سلمى، المرجع السابق، ص20.

❖ **كنقطة مهمة يجب الإشارة إليها، حيث نجد العديد من المراسيم التي ساعدت في تنظيم القانون رقم 15/08 أبرزها على سبيل الذكر لا الحصر:**

-المرسوم التنفيذي رقم 154/09[1]، و155/09[2].

- المرسوم التنفيذي رقم 156/09[3].

- المرسوم التنفيذي رقم 307/09.[4]

- التعلمية الوزارية المتعلقة بإجراءات تطبيق أحكام القانون رقم 15/08، والصادرة في 10 سبتمبر 2009.

---

[1]- المرسوم تنفيذي رقم 154/09، المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430، الموافق لـ 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، ج ر، ع27، ماي 2009.

[2]- المرسوم تنفيذي رقم 155/09، المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430، الموافق لـ 02 ماي 2009، الذي يحدد لجنتي الدائرة والطعون المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما، ج ر، ع27، ماي 2009.

[3]- المرسوم تنفيذي رقم 156/09، المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 02 مايو 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر ع27، ماي 2009.

[4]- المرسوم التنفيذي رقم 307/09، المؤرخ في 13 شوال عام 1430 الموافق لـ 22سبتمبر 2009، ج ر، ع55 سبتمبر 2009 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411، الموافق لـ 28 ماي 1991، محدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ر، ع26، سنة 1991، سبتمبر 2009.

المطلب الثاني

المرسوم التنفيذي رقم 55/22

يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المحدد لشروط تسوية البيانات غير المطابقة لرخصة البناء، كآلية أخرى ساهمت في إزالة العقبات التي تواجه الإدارة خلال عملية تسوية البنايات حيث هناك عدة أسباب أدت إلى إصداره (الفرع الأول)، وجملة من أحكام جديد جاء بها خلافا لما كان في القانون 15/08(الفرع الثاني):

الفرع الأول

أسباب صدور المرسوم التنفيذي رقم 55/22

إن صدور هذا المرسوم جاء نتيجة عدة أسباب نذكر منها ما يلي[1] على شكل نقاط:

-جاء هذا المرسوم التنفيذي رقم 55/22 إلى تخفيف حدة الإجراءات الصارمة التي أقرّها كل من القانون رقم 15/08، والمرسوم التنفيذي رقم 19/15، لاسيما فيما يتعلق بالطابع الردعي مثل اشتراط شهادة المطابقة التي تضمنتها معظم مواد هذا الأخير[2].

-كما يسعى المشرع من خلال هذا المرسوم إلى دعم الخزينة العمومية عبر فرض غرامات مالية على أصحاب البنايات المخالفة، مقابل تمكينهم من تسوية وضعياتهم بما يراعي خصوصية كل حالة على حدة.[3]

---

[1]- هادفي ريان، تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي تبسي، تبسة، الموسم الجامعي 2023/2022، ص39-40

[2]- لعيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كّلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الموسم الجامعي 2020/2019 ص464-470.

[3]- العيفاوي كريمة، تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22، مجلة الفكر السياسي والقانوني، جامعة بجاية، مج 06، ع02، 02 فيفري 2011، ص577.

– وجاء هذا النص الجديد أيضًا استجابة لفشل القانون رقم 15/08 في تحقيق أهدافه، حيث لم يتم تسوية العدد الكبير من الملفات المودعة لدى مصالح التعمير على مستوى البلديات، بسبب تعقيد الإجراءات، بطء وتيرة المعالجة، وتماطل بعض الإدارات، بالإضافة إلى اتساع نطاق تطبيق القانون ليشمل حالات متعددة ومتنوعة.

– من جهة أخرى أدى التوسع العمراني العشوائي خصوصًا في الأحياء الشعبية، إلى ظهور العديد من البنايات غير القانونية وغير المطابقة للمعايير التنظيمية، بما في ذلك السكن القصديري التي شُيّدت دون تخطيط مسبق، وهو ما ترتب عنه مشكلات بيئية وصحية وأمنية تمس حياة السكان[1].

– كما عبّر المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 55/22 عن رغبته في توسيع نطاق التسوية ليشمل البنايات المخالفة لشروط رخص البناء، بما في ذلك تلك التي شُيّدت بعد تاريخ 03 أوت 2008، والتي لم تكن مشمولة في القانون رقم 15/08، مما حال دون تسوية وضعية عدد كبير من هذه البنايات[2].

الفرع الثاني

أحكام المرسوم التنفيذي الجديدة

هناك عدة نقاط جديدة وردت في هذا المرسوم يمكن توضيحها على النحو الآتي ذكره:

– نجد أن هذا المرسوم له علاقة بالبنايات المشيدة بصفة قانونية، وحائزة على رخصة البناء لكنها مخلفة لأحكام هذه الأخيرة، وجاء هذا المرسوم ليبين كيفية تسويتها وتحقيق مطابقتها.

[1]– بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص97.

[2]– العيفاوي كريمة، المرجع السابق، ص578.

– جاء هذا المرسوم ليطبق على البنايات الموجودة قبل تاريخ 03 فيفري2022 كما أكدته المادة الثالثة منه، بما فيه البنايات الموجودة قبل سنة2008[1]، أي أن التسوية تكون على ضوء الإجراءات الجديد، والتي تعد أكثر بساطة وأقل تعقيدا مقارنة بالتي كانت من قبل.

– لم يحدد المرسوم اجلا معينة لعملية التسوية كما جاء به القانون رقم 15/08، والمحدد بخمس سنوات، وعليه كل البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ستخضع لأحكام هذا المرسوم بما فيها تلك التي كانت قبل سنة 2008، كما تمت الإشارة إليها من قبل حيث ستستفيد من ميزة عدم تسقيف عملية التسوية بفترة زمنية محددة[2].

– تحديد أجل 30 يوما لإنهاء معالجة الطلب ابتداء من تاريخ إرسال الملف، وإرسال بطاقة التحضير إلى الشباك الوحيد حتى يتسنى له تحضير الطلب وفق الآجال المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 19/15[3]، حيث في السابق كانت المدة ثلاثة أشهر[4].

– تبسيط الإجراءات وتقليص الآجال، واعتماد الشباك الوحيد[5]، واستحداث لجان ولائية مختصة[6] أكثر كفاءة لتفادي البيروقراطية، على مستوى البلديات.

– إدراج خيار شهادة المطابقة كوسيلة للتسوية، وهذا يعطي مرونة أكبر لأصحاب البنايات.

---

[1]– المنشور رقم 01 المؤرخ في 15 شعبان 1443، الموافق لـ 18 مارس 2022 المتعلق بتدابير وأحكام المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المؤرخ في 01 رجب 1441، الموافق لـ 03 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر، ع09، فيفري2022.

[2]– بن شيخ هدى وقماش مسعودة، المرجع السابق، ص 24.

[3]– المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

[4]– المادة 33 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

[5]– المادة 05 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المصدر السابق.

[6]– المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المصدر نفسه.

– استحداث رخصة البناء المعدلة، فرخصة البناء[1] تسلم لأول مرة كإجراء قبلي أي قبل الشروع في عملية البناء، فهي لا تمنح لتسوية بناية قائمة أو محل تشيد[2].

أما الرخصة المعدلة[3]، فهي رخصة بعدية مسلمة بعد منح الرخصة الأصلية، والتي تكون غير مطابقة للبنايات غير منتهية[4].

[1]– صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري –أهداف حضرية ووسائل قانونية–، دار هومة، ط03، الجزائر 2017، ص ص143–144.

[2]– عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، دار هومة، ط02، الجزائر،2021، ص69.

[3]– أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المصدر السابق.

[4]– بن تيطراوي نسيمة وشاشوري ونعيمة، تسوية البنايات غير المطابقة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، الموسم الجامعي 2023/2022 ص23.

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي لتسوية البنايات

يُعدّ القانون رقم 15/08 آلية تشريعية اعتمدتها الدولة الجزائرية بهدف تسوية وضعية البنايات غير المطابقة، في محاولة لمعالجة الاختلالات العمرانية الناتجة عن التوسع العمراني غير المنظّم، وقد حدّد هذا النص القانوني مسارًا تنظيميًا دقيقًا يتكوّن من ثلاث مراحل رئيسية تبدأ على مستوى البلدية، حيث يقدّم المعني بالأمر تصريحًا أوليًا مرفقًا بملف التسوية لترسل الوثائق لاحقًا إلى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء[1]، من أجل الدراسة والتقييم من الناحيتين التقنية والإدارية، وفي ضوء هذه الدراسة يتم اتخاذ القرار النهائي على مستوى الدائرة سواء بالموافقة أو بالرفض، مع منح المعني الحق في الطعن في حال رفض الطلب أمام السلطات الولائية المختصة، مما يكرّس ضمانات قانونية لحماية حقوق المعنيين.

نحاول هذا الفصل من خلال مبحثه الأول التطرق إلى إجراءات تسوية البنايات في ظل القانون رقم 15/08، قبل الانتقال للإجراءات المتبعة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 55/22 في المبحث الثاني.

المبحث الأول

إجراءات تسوية البنايات في ظل القانون رقم 15/08

في هذا المبحث، سنقوم بتسليط الضوء أولًا على عملية تسوية البنايات في ظل أحكام القانون رقم 15/08، وذلك في (المطلب الأول)، قبل الانتقال إلى دراسة الإشكالات والنزاعات القانونية التي قد تنجم عن رفض طلبات التسوية من قبل السلطات المختصة، والتي سيتم التطرق إليها في (المطلب الثاني).

[1] -أنظر الموقع https://apc-elmadania.dz/ أطلع عليه يوم 26أفريل 2025 على الساعة 22:28

المطلب الأول

مراحل تسوية البنايات في ظل أحكام القانون رقم 15/08

تتم عملية تسوية البنايات في إطار أحكام القانون رقم 15/08 من خلال مسار إداري وتقني منظّم ينطلق من مرحلة تقديم طلب تحقيق المطابقة (الفرع الأول)، ثم مرحلة فحص طلب تحقيق المطابقة ودراسته (الفرع الثاني)، ثم يأتي إصدار القرار سواءً بالقبول أو الرفض (الفرع الثالث).

الفرع الأول

مرحلة طلب تحقيق المطابقة

بمثابة الخطوة الأولى في مسار تسوية البنايات غير المطابقة، حيث يُلزَم المعني بالأمر بالشروع في تسوية لبناية غير مشروعة محل التسوية، مرفقًا بملف إداري وتقني يتضمن الوثائق المطلوبة، وتتضمن هذه المرحلة ثلاث نقاط أساسية: التصريح بالبنايات غير المشروعة، إعداد الملف المرفق بالتصريح، ثم إيداع والملف لدى الجهات المختصة.

أولا: التصريح بالبنايات غير المشروعة.

تنص المادة 24 في الفقرة الأولى من القانون رقم 15/08 على أنه: " تخضع البنايات المذكورة في المواد 19 إلى 22 أعلاه لتصريح يقدَّم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً[1]".

كما تؤكد المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، على أنه: "يتعين على الملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تندرج بناياتهم ضمن أحكام المادة 15 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20

[1]– المادة 24 فقرة 1 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

يوليو 2008 التصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً لتحقيق مطابقة بناياتهم[1]".

بناءً على هذين النصين القانونيين، فإن الأشخاص المخوّلين بتقديم التصريح هم الملاك القانونيون للبنايات حيث يقع على عاتق المرقّين العقاريين، والمقاولين، أو غيرهم من المتدخلين المؤهلين، إبلاغ السلطات المحلية المختصة ممثلةً في رئيس المجلس الشعبي البلدي بأنهم قاموا بتشييد بنايات غير مشروعة، وإبداء رغبتهم في تسويتها، ويتم ذلك من خلال التصريح بالبناية عن طريق سحب استمارة التصريح وملء بياناتها على مستوى المجلس الشعبي البلدي.

ثانيا: الملف المرفق بالتصريح

في هذه المرحلة يتم التمييز بين نوعين من البنايات :البنايات المنتهية والبنايات غير المنتهية، حيث تختلف متطلبات الملف المرفق وفقًا لحالة كل بناية:

1- **وثائق ملف طلب التسوية للبنايات المنتهية:** استنادًا إلى أحكام المادتين 24 و25 من القانون رقم 15/08، يتكوّن ملف تسوية البنايات المنتهية من الوثائق التالية:

- إعداد التصريح وفق نموذج الاستمارة المعتمد، وذلك في خمسة (05) نسخ.

- المعلومات الشخصية لصاحب الطلب، والتي تشمل :اسم ولقب المالك، أو اسم الشركة في حال كان صاحب المشروع شخصًا معنوياً.

- طلب رسمي للحصول على تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز.

- عنوان البناية مع تحديد حالة تقدم الأشغال فيها.

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للبنايات التي شُيّدت دون رخصة بناء.

- تحديد تاريخ بداية الأشغال مع ذكر تاريخ إتمامها عند الاقتضاء[2].

---

[1]- **المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09، المصدر السابق.**

[2]- **المادة 25 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.**

2- وثائق ملف طلب التسوية للبنايات غير المنتهية: إلى جانب الوثائق المطلوبة للبنايات المنتهية، يجب إرفاق ملف التسوية للبنايات غير المنتهية بالوثائق الإضافية التالية:

- وثيقة تعهد والتزام بوقف الأشغال، وذلك لتفادي أي عرقلة للتحقيقات الإدارية والتقنية وضمان استكمال إجراءات المطابقة وفقًا لما هو محدد في الوثائق الرسمية.

- شهادة من مهندس معماري معتمد، تحدد المدة الزمنية الممنوحة لاستكمال الأشغال وفقًا لما تفتضيه رخصة إتمام الإنجاز، وذلك وفقًا للمادة 02 من القانون رقم 15/08، والتي تنص على أن هذه المدة لا يمكن أن تتجاوز الفترات التالية [1]:

- 24 شهرًا للبنايات ذات الاستعمال السكني.

- 12 شهرًا للبنايات المخصصة للاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.

- 24 شهرًا للبنايات ذات الاستعمال المختلط (السكني والتجاري أو الخدماتي).

- 24 شهرًا للبنايات الخاصة بالتجهيزات العمومية.

يبدأ احتساب هذه المدة اعتبارًا من تاريخ تبليغ المعني بالأمر، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي:

- مخططات تقنية تشمل الهندسة المدنية والهندسة المعمارية، بالإضافة إلى كشف كمي ونوعي لكافة الأشغال المنجزة منها والمتبقية، وذلك في حال كانت الأشغال غير المنتهية قد أُنجزت دون الحصول على رخصة بناء.

[1]- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير جامعة باتنة، الموسم الجامعي2012/2011، ص 49.

– بالنسبة للبنايات المنتهية قيد الإنجاز والمخصصة للاستعمال السكني، يجب تقديم وثائق إضافية تثبت طبيعة الأشغال المنجزة، ومدى توافقها مع معايير البناء المعتمدة.

بالنسبة للبنايات ذات الطابع التجاري أو المختلط (السكني والتجاري) أو المهني، يجب أن يتم تعزيز ملف طلب التسوية بالوثائق التي تثبت ممارسة النشاط التجاري أو الخدماتي وفقًا للأنظمة المعمول بها[1].

ثالثا: إيداع التصريح والملف

بعد القيام بالتصريح بالبنايات غير المشروعة وتجميع الملف المطلوب، يتوجب على المعني بالأمر إيداعه لدى الجهة المختصة خلال المدة المحددة، وفقًا للإجراءات التالية:

1- مكان الإيداع: استنادًا إلى أحكام المادتين 5 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09، يتم إيداع التصريح المرفق بالملف لدى مكتب التعمير بالبلدية، حيث يُمنح المصرح وصل استلام يتضمن:

– تاريخ الإيداع.

– هوية المصرح، مع تسجيل التصريح في سجل مخصص لهذا الغرض، والذي يتم ترقيمه والتأشير عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميًا [2].

أما في حالة إيداع تصريح بمطابقة بناية غير متممة نصّت المادة 07 من نفس المرسوم على إلزام المصرح بإبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال، وذلك للحصول على شهادة وقف الأشغال لضمان استكمال إجراءات المطابقة [3].

---

[1]– تكواشت كمال، الاليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، الموسم الجامعي 2009/2008، ص172.

[2]– أنظر المادة 26 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

[3]– أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09، المصدر السابق.

وفي حال عدم الامتثال لهذا الإجراء (أي المنصوص عليه في المادة 07 من المرسوم السالف الذكر)، يحق للسلطات المختصة أن تقوم بـ:

- إصدار إجراءات غلق الورشة.

- تحرير محضر عدم المطابقة، وتطبيق العقوبات المنصوص عليها قانونًا ضد المخالفين.

2- آجال الإيداع: تم تحديد المدة القصوى لتحقيق مطابقة البنايات بخمس (05) سنوات ابتداءً من تاريخ نشر القانون[1]، وبمجرد إيداع الملف يحصل المعني بالأمر فورًا على وصل الاستلام الذي يتضمن تاريخ الإيداع كدليل على تقديم التصريح في الأجل المحدد.

إلا أن التجربة العملية أثبتت أن المدة المحددة لم تكن كافية لدراسة الملفات وتسوية العدد الكبير من البنايات غير المشروعة، ولتفادي هذا التأخير تم تمديد الآجال لمدة ثلاث سنوات إضافية بموجب المصادقة على قانون المالية لعام2014[2]، وجاء آخر تمديد من خلال قانون المالية الأخير كما سبقت الإشارة إليه من خلال الفصل الأول.

الفرع الثـانـي

فحص طلب تحقيق المطابقة ودراسته

يتم من خلال هذه المرحلة فحص مدى مطابقة البناية غير القانونية للمعطيات المقدمة من طرف المصرح، ولهذا تُكلَّف فرق تقنية بإجراء زيارات ميدانية للتأكد من صحة المعلومات وتتم عملية الفحص عبر ثلاث مستويات متكاملة:

[1]- المادة 94 من القانون رقم 15/08، والتي استثنت بعض المواد من التمديد، المصدر السابق.

[2]- أنظر المادة 79 من القانون رقم 08/13 المؤرخ في 27 صفر عام 1435، الموافق لـ 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ج ر، ع68، ديسمبر2013.

أولا: الفحص على مستوى مصالح التعمير بالبلدية

قبل مباشرة دراسة الطلب من الضروري التعرف على فرق المتابعة والتحقيق، ووفقًا لأحكام القانون رقم 15/08، تتكون هذه الفرق من موظفين تابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير البلدي وذلك حسب ما جاء في من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 في مادته الثانية[1].

بموجب التعليمة الوزارية رقم 04، التي تهدف إلى تبسيط إجراءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها[2]، تم تعديل آلية دراسة الملفات لتصبح أكثر مرونة وسهولة، وذلك للتغلب على العقبات التي كانت تواجه هذه العملية سابقًا.

فور إيداع التصريح مرفقًا بالملف لدى البلدية، تتولى مصالح التعمير البلدية المكونة من فرق المتابعة والتحقيق والتي تضم ما بين 03 إلى 04 أعوان حسب طبيعة كل بلدية وحجم الحظيرة السكنية، فحص الطلب كما يقوم الأعوان المكلفون بالتعمير بزيارة ميدانية للبناية خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ الإيداع، وذلك للتحقق من مدى تطابق المعلومات الواردة في التصريح مع الوضع الفعلي للبناء على أرض الواقع.

في حال وجود عدم تطابق بين البيانات المقدمة وحالة البناية، يتم تحرير محضر بعدم المطابقة يثبت فيه وجود البناء غير القانوني.

بالإضافة إلى ذلك تتولى فرق المتابعة والتحقيق المهام التالية:

- التأكد من دقة المعلومات المدرجة في التصريح الخاص بتحقيق المطابقة.
- معاينة حالات عدم المطابقة المسجلة في الميدان.

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 156/09، المصدر السابق.

[2]- التعليمة الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 04 المؤرخة في 06 ديسمبر 2012، المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات وكيفية إنجازها.

– الكشف عن مخالفات أحكام القانون رقم 15/08 وتوثيقها، مع القيام بواجب متابعة واستقصاء حالات استئناف الأشغال غير المطابقة[1].

قبل إصدار الرأي النهائي يحق لأعوان الفرقة المختصة إبلاغ المعني، بالملاحظات المسجلة سواء المتعلقة بالتصريح نفسه أو بالوثائق المرفقة، وذلك لمنحه فرصة لتصحيح الأخطاء واستكمال النواقص.

عند إبداء الرأي حول التصريح يقوم الأعوان بتدوين ملاحظاتهم في الخانة المخصصة لهذا الغرض داخل التصريح نفسه، ووفقًا للمادة 09 من المرسوم رقم 154/09، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي إرسال أربع (04) نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة والرأي المعلل، الصادر عن مصالح التعمير البلدية إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية وذلك خلال خمسة عشر (15) يومًا من تاريخ إيداع التصريح، مع الاحتفاظ بنسخة في أرشيف البلدية.

كما نص القانون رقم 15/08على فرض غرامة مالية تتراوح بين خمسة آلاف (5000) إلى عشرة آلاف (000 10) دينار جزائري.

وذلك لكل من يقوم بفتح ورشة لإتمام الإنجاز من دون الحصول على ترخيص مسبق [2].

ثانيا: الدراسة على مستوى مديرية التعمير والهندسة والبناء بالولاية

وفقًا لما أقرّته التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 لسنة 2012، تم تعديل إجراءات دراسة ملفات التسوية، حيث كان الإجراء السابق يعتمد على إيداع الملف في مديرية التعمير من قبل مصالح التعمير للبلدية، وبعد ذلك تقوم المديرية بجمع الآراء والموافقات من الجهات المختصة ثم تبدي رأيها المعلل في غضون خمسة عشر (15) يومًا من تاريخ إخطارها [3].

---

[1]– المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09، المصدر السابق.

[2]– المادة 89 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

[3]– المادة 28 من القانون رقم 15/08، المصدر نفسه.

بعد ذلك يتم إيداع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة لمدة شهر، ابتداءً من تاريخ إخطار مصالح التعمير البلدية، لكن نظرًا للتأخر الكبير الذي شهدته دراسة الملفات وفق هذا النظام وحرصًا على الإسراع في معالجة الطلبات، تم تعديل الإجراء عبر إنشاء لجنة خاصة على مستوى مديرية التعمير والهندسة والبناء، تتولى دراسة الملفات بشكل أكثر فعالية، وتتكون اللجنة من ممثلين عن عدة مصالح، من بينها:

- **(مديرية التعمير، الأملاك الوطنية، الفلاحة.....الخ)**

بالإضافة إلى ذلك، يحق للجنة استدعاء ممثلين عن جهات أخرى للمساعدة في دراسة الملفات[1] مثل:

- **(ممثلي الحفظ العقاري، شركة توزيع الكهرباء والغاز.....الخ)**

كما تدون الملاحظات في محضر رسمي، والقرار النهائي بخصوص مطابقة البنايات يعود إلى لجنة الدائرة المسؤولة عن البتّ في الملفات، ويحصل كل ملف على رقم ترتيبي لتسجيله في سجل خاص لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

ثالثا: الدراسة على مستوى لجنة الدائرة

وفقًا لأحكام المادتين 32 و47 من القانون رقم 15/08[2]، قضت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 بتشكيل لجنة الدائرة المكلّفة بالبتّ في تحقيق مطابقة البنايات، والتي تتكوّن على سبيل الذكر من[3]:

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب (عند الاقتضاء) – رئيسًا.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء.

---

[1] – البند 22 من التعليمة الوزارية المشتركة رقم 4، المصدر السابق.

[2] – أنظر المواد 32 و47 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

[3] – المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09، المصدر السابق.

- مفتش الأملاك الوطنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليمياً.

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة.

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.

حسب نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 155/09، تُحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي، وفي حال انقطاع أحد الأعضاء، يتم استبداله وفق الإجراءات نفسها تتولى الأمانة التقنية للدائرة عدة مهام أساسية، منها:

- استلام ملفات طلب تحقيق مطابقة البنايات وتسجيلها حسب تاريخ ورودها.

- تحضير اجتماعات لجنة الدائرة عبر :

  - إرسال الاستدعاءات إلى الأعضاء.
  - إعداد جدول الأعمال.

- تحرير محاضر الاجتماعات والمداولات.

- إبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالقرارات والتحفظات الواجب تصحيحها عند الاقتضاء.

- إعداد تقارير فصلية عن نشاط اللجنة لرفعها إلى الجهات المختصة[1] .

كما يتم عقد اجتماعات دورية مرة كل شهر في مقر الدائرة، وذلك بالطبع من طرف لجنة الدائر، مع إمكانية عقد اجتماعات استثنائية عند الحاجة يتم توجيه استدعاءات الأعضاء قبل ثمانية (8) أيام من موعد الاجتماع مرفقة بجدول الأعمال والوثائق ذات الصلة، ولا تكون مداولات اللجنة قانونية إلا بحضور ما لا يقل عن ثلثي (3/2) أعضائها.

[1] – أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09، المصدر السابق.

وفي حال عدم اكتمال النصاب يُحدد اجتماع جديد في غضون ثمانية (8) أيام[1]، تُوثَّق جميع المداولات في محضر رسمي يُوقِّعه الأعضاء الحاضرون[2] .

تُصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية بناءً على الآراء المقدمة من مختلف المصالح والهيئات المعنية ويتعين البتّ في الملفات خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة (3) أشهر من تاريخ استلامها تستند اللجنة في دراستها إلى معايير محددة، تشمل مدى الالتزام بقواعد التعمير، طبيعة استعمال البناء، موقعه، بالإضافة إلى الحالات المنصوص عليها في المادة (16) من القانون رقم 15/08 والخاصة بالبنايات غير القابلة للمطابقة.

مع ضرورة الامتثال للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في مجالات الأمن، الصحة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي، والأخذ بعين الاعتبار مدى توافق المشروع مع مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حال عدم توفر الأول.

الفرع الثالث

إصدار القرار

بعد استكمال دراسة ملفات التسوية تصدر اللجنة قرارها النهائي بشأن الطلب، والذي قد يكون بالموافقة غير المشروطة، أو بالموافقة المقيدة بشروط، أو بالرفض ويأتي هذا الإجراء استنادًا إلى أحكام المادة 41 من القانون رقم 15/08 التي تنص على أن اللجنة تفصل في الملف بإصدار قرار نهائي، وبناءً على ذلك يتم تحليل كل حالة على حدة لضمان دراسة دقيقة ومتأنية لكل طلب.[3]

---

[1]– المادة الأولى القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران المؤرخ 01 شعبان 1430، الموافق ل 23 سبتمبر 2009، المحددة للنظام الداخلي السير الاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة تثبت في تحقيق مطابقة البنايات، ج ر، ع55 ،سنة 2009.

[2]– انظر المواد 07 و10 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09، المصدر السابق.

[3]– نعاس وردية وشعوادي آسيا، تسوية وضعية البنايات غير الشرعية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الموسم الجامعي 2017/2016، ص ص 23-24.

تتولى لجنة الدائرة دراسة ملفات التسوية المحالة إليها من قبل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، وذلك استنادًا إلى المعلومات المقدمة من المعني بالأمر، والآراء المسببة والصادرة عن المصالح التقنية، والإدارة المستشارة، إضافة إلى الرأي المعلل لمصالح التعمير بالبلدية ورأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما يمكن للجنة عند الحاجة الاستعانة بتحقيقات إضافية يجريها أعوان البلدية، أو قسم البناء والتعمير، أو خبراء مختصون بغرض توضيح بعض الجوانب التقنية المرتبطة بالملف.

يُفرض على اللجنة أثناء دراسة الملفات وتحليلها، أن تأخذ بعين الاعتبار المعايير المنصوص عليها في المادة 18 من القانون رقم 15/08، والتي تشمل الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، وموقع البناء ومدى ارتباطه بشبكات المرافق، إضافة إلى مدى احترامه لقواعد البناء والتعمير، مع ضرورة التمييز بين طلبات تسوية القاعدة العقارية وطلبات تسوية البنايات القائمة.

بناءً على نتائج الدراسة، والتي يجب ألا تتجاوز مدة ثلاثة (03) أشهر من تاريخ استلام اللجنة للملفات، تصدر اللجنة قرارها النهائي، والذي قد يكون بالموافقة، أو بالموافقة المرتبطة بشروط أو بالرفض[1].

أولا: حالة الموافقة

من الضروري التمييز بين حالتي إنجاز البناء برخصة وإنجازه دون رخصة، حيث يترتب على كل حالة إجراءات قانونية وإدارية مختلفة عند دراسة طلبات التسوية:

1- حالة الانجاز برخصة بناء: تندرج هذه الحالة ضمن البنايات التي إما أن تكون منتهية الأشغال أو لا تزال قيد الإنجاز، وهو ما نصت عليه المادة 35 من قانون التسوية[2].

---

[1]- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر01، الموسم الجامعي 2012/2011، ص ص 107-108.

[2]- المادة 35 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

في هذه الحالة تتولى لجنة الدائرة دراسة الملف وفي حال استيفائه للشروط القانونية، يتم إعادته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، وذلك بغرض إصدار شهادة المطابقة إذا كان البناء قد اكتمل، أو رخصة إتمام الإنجاز في حالة عدم اكتمال الأشغال[1].

2- حالة الانجاز بدون رخصة: يستلزم ذلك دراسة معمقة للملف تشمل التحقق من الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، ومدى توافق البناء مع القواعد العمرانية والتقنية وإمكانية إدماجه في النسيج العمراني القائم.

بعد استكمال الدراسة تحيل لجنة الدائرة الملف إلى مصالح البلدية ذات الصلة، والتي تتولى بدورها إعداد رخصة البناء على سبيل التسوية للبنايات المنتهية، أو رخصة إتمام الإنجاز للبنايات غير المنتهية التي لم تحصل على ترخيص مسبق[2].

هناك نقطة من الضروري التنويه إليها، وهو أن أول إجراء في عملية التسوية هو إجراء تحقيق عقاري يتضمن إعداد عقود إدارية مسجلة ومشهرة [3]، وتتم تسوية الأرض عن طريق التنازل بالتراضي بين الإدارة المالكة وصاحب المشروع[4]، من دون الإغفال على ضرورة إعادة تحويل ملف طلب التسوية الذي يتضمن وثيقة من العقد الرسمي لقاعدة البناء من قبل لجنة الدائرة إلى مصالح البلدية، وذلك بغرض إعداد رخصة البناء على سبيل التسوية بالنسبة للبنايات المكتملة التي لا تملك رخص بناء مسبقة، أو إعداد رخصة إتمام الإنجاز للبنايات غير المكتملة التي لا تملك رخص بناء مسبقة.

---

[1]- غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 108.

[2]- نعاس وردية وشعوادي أسيا ، المرجع السابق، ص 24.

[3]- غربي إبراهيم، المرجع نفسه، ص 109.

[4]- المادة 40 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

ثانيا: حالة الموافقة المشروطة

بناءً على نص المادة 44 من القانون رقم 15/08، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ المعني كتابيًا بالتحفظات المسجلة من قبل أعضاء لجنة الدائرة، ويطلب منه رفع هذه التحفظات خلال الأجل المحدد من قبل اللجنة، وبعد انقضاء هذا الأجل يتم تحرير محضر بناءً على الزيارة الميدانية التي يقوم بها قسم البناء والتعمير للبناية غير المتممة، بغية التأكد من مطابقة الأشغال لما جاء من تحفظات اللجنة[1]، على إثر ذلك تقوم لجنة الدائرة بإعادة استصدار قرار الموافقة وترسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدف تسليم المعني التسوية إما بمنحه:

- رخصة بناء على سبيل التسوية في حالة كانت البناية مكتملة وليس لها رخصة بناء.
- أو شهادة مطابقة في حالة كانت البناية مكتملة ولها رخصة بناء لكنها غير متطابقة مع أحكام رخصة البناء.
- أو رخصة إتمام الأشغال في حالة كانت البناية غير مكتملة وليس لها رخصة بناء، أو إذا كانت البناية غير مكتملة ولها رخصة بناء لكنها غير متطابقة[2].

ثالثا: حالة الرفض

إذا لم يستوفِ المشروع الشروط والمعايير اللازمة[3]، وفقًا للمادة 45 من القانون رقم 15/08 يمكن للمعني بقرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة تقديم طعن لدى لجنة الطعن المتواجدة بمقر إدارة الولاية، ويجب أن يرفق هذا الطعن بالوثائق التبريرية اللازمة التي تدعمه وتساعده في تقديم دفوعه أمام اللجنة، عند الانتهاء من التحقيق في الوثائق وفقًا للمادة 50 من قانون التسوية، تتخذ اللجنة الولائية قرارًا بشأن الطعن، وتقوم بإبلاغه إلى لجنة الدائرة استنادًا

---

[1]– نعاس وردية وشعوادي آسيا، المرجع السابق، ص 25.

[2] – غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 110.

[3]– منصر نصر الدين ونعيمة ذيابيه، إجراءات وإشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 15/08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، مج 01، ع03، سبتمبر 2017، ص 190.

إلى هذا القرار تتولى لجنة الدائرة اتخاذ القرار النهائي بشأن طلب تحقيق المطابقة وتبلغه للمعني[1].

المطلب الثاني

المنازعات الناجمة عن رفض طلب التسوية

يُعد قرار رفض طلب التسوية من قبل لجنة الدائرة من أبرز الأسباب التي تُفضي إلى نشوء منازعات قانونية، إذ يجد المعني نفسه أمام قرار إداري قد يمس بحقوقه المكتسبة أو يؤثر على مصالحه المشروعة، وفي هذا الإطار خوّل المشرّع للمعني إمكانية الطعن في هذا القرار حيث يحق للمصرّح تقديم طعن كتابي أمام لجنة الطعن **(الفرع الأول)**.

وفي حال تأييد اللجنة لقرار الرفض يظل أمام المعني سبيل آخر، وهو اللجوء إلى الطعن أمام المحكمة الإدارية **(الفرع الثاني)**، وذلك بغية الطعن في القرار والمطالبة بإعادة النظر فيه وفقًا للقوانين السارية[2].

الفرع الأول

الطعن أمام لجنة الطعن

تعتبر لجنة الطعن ثاني عنصر مهم بعد لجنة الدائرة في تحديد مصير ملف تسوية البنايات لذا سنتطرق إلى تنظيم لجنة الطعن والقرارات التي تصدرها في إطار اختصاصها:

---

[1]– محي الدين عواطف، إشكالية البنايات غير الشرعية، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليابس سيدي بلعباس، مج06، ع02، ديسمبر2020، ص78.

[2]– جفافلة غريبة، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة، الموسم الجامعي 2015/2014، ص 135.

أولا: تنظيم لجنة الطعن

نص المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعون المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرها من خلال المادة 13و14 منه على أن لجنة الطعن تتشكل من [1]:

– (الوالي رئيسا، رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضوان من المجلس الشعبي الولائي مدير التعمير والبناء، مدير أملاك الدولة، مدير الحفظ العقاري، مدير المصالح الفلاحية مدير الأشغال العمومية، مدير الري، مدير الطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير السياحة مدير الثقافة، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني).

للجنة الطعن في إطار سيرها أمانة تقنية تكلف بما يلي:

– استلام ملفات الطعون.

– تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها.

– تحضير اجتماعات لجنة الطعن.

– إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن، بالإضافة إلى تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى.

تعقد اجتماعاتها في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الضرورة إلى ذلك، ولا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها، كما أنها تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح، وتسجيل مداولات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضائها، حيث تدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه.

[1]– أنظر المادة 13 و14 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09، المصدر السابق.

ثانيا: القرارات التي تصدرها لجنة الطعن

تقوم لجنة الطعن بكل تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة، وترسل اللجنة الطعن عند نهاية دراسة الطعون والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ استلامها الطعن، والتي تبث نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب.

يعتبر القرار الذي تصدره لجنة الطعن سواء كان بالقبول أو بالرفض بالغ الأهمية حيث أنه يشكل الأساس الذي تفصل بموجبه لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبليغ المعني بالأمر بذلك [1]:

1- قبول الطعن: تدرس لجنة الطعن الولائية الملف المعروض أمامها من حيث استيفائه الشروط الشكلية المتمثلة في احترام آجال الطعن أي ثلاثين (30) يوما من تاريخ صدور قرار لجنة الدائرة، وأما من حيث الموضوع فحسب المادة 49 فقرة 02 من القانون رقم 15/08 بإمكان لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة، وتضيف المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 بأنها تبادر بكل تدقيق يعدل من قرار لجنة الدائرة، وإذا تبين لها بأن هذه الأخيرة قد أجحفت في حق طالب تحقيق المطابقة فإنها تصدر قرار بقبول الطعن.

بعد ذلك ترسل لجنة الطعن قرارها المتخذ إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ استلامها الطعن حتى تبث نهائيا في طلب تحقيق المطابقة، كما ترسل نسخة منه إلى المعني بالأمر مقابل وصل استلام.

2- رفض الطعن: يرفض الطلب لاعتبارات شكلية، كأن يقع خارج أجل الثلاثين (30) يوما من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة، أو لاعتبارات موضوعية بعدما تحقق من الملف المطروح أمامها وفق الصلاحيات المخولة لها قانونا، بعد ذلك تصدر اللجنة قرار برفض الطعن وعندما لا يبقى للطاعن إلا اللجوء إلى القضاء مع احترام الآجال المحددة في ذلك.

[1]- جفافلة غريبة المرجع السابق، ص 136.

الفرع الثاني

الطعن أمام المحكمة الإدارية

المنازعات الإدارية هي جميع النزاعات الإدارية التي تنجم عن أعمال السلطة الإدارية، والتي يخول الفصل فيها للقضاء الإداري حسب قواعد قانونية وقضائية، من أجل النظر في نزاع مطروح ضد الإدارة، أو هيئات أخرى تطلع بمهام تسيير المرفق العام.

أولا: ممارسة دعوى الإلغاء ضد قرار الرفض

عرفها الدكتور محمد صغير بعلي بأنها:" الدعوى القضائية المرفوعة أمام أحد الهيئات القضائية الإدارية التي ستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته بما يشوب أركانه من عيوب[1]".

تعرف أيضا بأنها:" دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا[2]".

ويشترط القانون في هذه الحالة لقبولها مجموعة من الشروط تنقسم إلى شروط شكلية وأخرى موضوعية وهي:

1- الشروط الشكلية:

أ- شرط القرار الإداري محل دعوى الإلغاء: يشترط لقبول دعوى الإلغاء أن ينصب الطعن على قرار إداري، والذي يقصد به هو العمل الإداري الانفرادي الصادر عن الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات صبغة الإدارية، والذي يكتسي طابع تنفيذي عن طريق إنشاء مراكز قانونية عامة أو خاصة لم تكن موجودة وقائمة.

---

[1]- بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 31.

[2]- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، ق02، ط01، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013 ص10.

كما يتم إرسال قرار الفصل إلى المصرح وتبليغه إلى لجنة الدائرة، لتقوم بعملية الفصل النهائي على ضوء نتائج الطعن[1].

ب- شرط الميعاد: بناء على المادة 52 من قانون رقم 15/08 تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا الفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية[2]، ورغم أن آجال الدعوى من النظام العام يترتب عليها السقوط عند عدم ممارستها.

هذه الآجال تبقى مفتوحة عند ممارسة دعوى الإلغاء، في قرار لجنة الدائرة حسب المادة 19 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرها التي: " ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام[3]".

كنقطة مهمة نص ق إ م وإ، من المواد 829 إلى831 على أن:" المقصود بالتبليغ الذي ينطلق منه أجال الطعن في القرار الإداري أمام المحكمة هو التبليغ الرسمي الشخصي الذي يشير إلى آجال الطعن، وليس رسالة موصى عليها".

كما أكده مجلس الدولة بالقرار المؤرخ في 06 ديسمبر1999 الذي جاء فيه:" حيث تدفع المستأنفة بأن الدعوى المرفوعة في 18 فيفري 1996 أمام الغرفة الإدارية لمجلس الشلف جاء خارج المهلة القانونية المنصوص عليها في المادة 169 مكرر من ق إم و إ، تدفع بتبليغ القرار الإداري إلى المستأنف عليه بموجب رسالة موصى عليها مع العلم بالوصول في 03 أكتوبر1995 حسب الوصل المرفق، حيث بالرجوع على هذه الوثيقة، فإنه لا يمكن اعتبارها تبليغا صحيحا، ما دامت المستأنفة لا تقدم محضرا رسميا.

---

[1]- المادة 51 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

[2]- المادة 52 من القانون رقم 15/08، المصدر نفسه.

[3]- المادة 19 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09، المصدر السابق.

وفي إطار تسوية البنايات غير الشرعية يسلم رئيس البلدية مختص إقليميا لصاحب التصريح، إما قرار الموافقة، أو قرار موافقة مقيدة بالشروط، أو بالرفض الذي فصلت فيه لجنة الدائرة، وبالتالي فإن القرار الذي رفضته لجنة تحقيق مطابقة البناية يشكل محلا لدعوى الإلغاء طبقا للمادة 819 من ق إ م و إ.

ج- شرط التظلم الإداري المسبق: هو طريقة قانونية غير قضائية تمكن المتظلم من الحصول على قرار إداري مطابق للقانون أمام الجهة الإدارية والأصل أنه اختياري طبقا للمادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث خول قانون التسوية حسب نص المادة 46[1] منه إذ يمكن للمصرح أن يودع طعن مكتوبا لدى لجنة الطعن، في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض.

د- شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي: يعتبر تمثيل أشخاص القانون الخاص بمحامي أمام المحكمة الإدارية أمرا وجوبيا وهذا ما نصت عليه المادة 826[2] من ق إ م و إ، تعفى الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من نفس القانون من التمثيل الوجوبي بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل حسب نص المادة827[3] .

2- الشروط الموضوعية:

هي الوسائل التي يرتكز عليها المدعى في دعواه لقرار رفض تحقيق المطابقة غير المشروع أمام المحكمة الإدارية المختصة من أجل إلغائه، وتتمثل في عيب عدم الاختصاص عيب الشكل والإجراءات عيب السبب عيب مخالفة القانون:

---

[1]- المادة 46 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

[2]- أنظر المادة 828 من القانون رقم 09/08 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

[3]- المادة 827 من القانون رقم 09/08، المصدر نفسه.

أ- **عيب عدم الاختصاص:** هو انعدام القدرة أو الأهلية أو الصفة القانونية على اتخاذ القرار الإداري معين باسم ولحساب الإدارة العامة بصفة شرعية [1]، ولقد حدد القانون رقم 15/08 في هذه الحالة اختصاص لجنة الدائرة في البث في تحقيق المطابقة، وذلك عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 155/09 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن في البث في تحقيق المطابقة فلا يجوز لجهة إدارية أخرى كالبلدية أو مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية، أو مصالح التي يتم استشارتها أن تقرر عدم قابلية البناء لتسوية عند دراسة الطلب [2].

ب- **عيب الشكل والإجراءات:** إذا كان ركن الشكل والإجراءات في تحقيق المطابقة، هو عبارة عن مجموعة الشكليات والإجراءات المطلوب توافرها قانونا لإصدار القرار لتسليم سند المطابقة كما هو محدد في الإجراءات، فإن عدم استيفائها يشكل عيب الشكل والإجراءات مثلا كعدم قيام مصالح التعمير بمعاينة البناية وتحرير محضر بذلك، أو مثلا عدم إبداء رأيها في تحقيق المطابقة، أو عدم توقيفه أو عدم تسبيبه أو صحة مداولات وقرارات لجنة الدائرة والطعن[3].

ج- **عيب السبب:** يعتبر عيب انعدام السبب في قرار رفض سند تسليم المطابقة محققا إذا ما توافرت الشروط اللازمة لاتخاذه، لكن لجنة الدائرة أخطأت في تكييف القانوني لهذه الشروط.

مثال ذلك الحالة التي يسمح فيها تنظيم مخطط شغل الأراضي يتجاوز معامل شغل الأراضي في حدود معينة، وتقرر لجنة الدائرة طلب تحقيق مطابقة البناية بسبب عدم احترام القواعد المتعلقة بكثافة البنايات في الأرض [4].

---

[1]- بوحميدة عطا الله، الوجيز في القضاء الإداري تنظيم عمل واختصاص، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2001، ص 233.

[2]- المادة 47 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

[3]- انظر مرسوم تنفيذي رقم 155/09، المتعلق بتشكيل لجنتي الدائرة والطعن المكلفة بالبث في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرها المواد 07-08-15-16، المصدر السابق.

[4]- سوالمية سمية وبسكري ابتسام، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 15/08، مذكرة لنيل شهادة الماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الموسم الجامعي 2014/2013، ص 73.

د- عيب مخالفة القانون: هو خروج قرار إداري للجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة حيث تثبت المخالفة المباشرة للقانون، إذا كان الأثر القانوني المترتب على هذا القرار محضور قانونا، أو مخالف لما يمليه القانون، وأحكام ومبادئ القانون رقم 15/08، قد يتخذ هذا العيب صورة الخطأ في تفسير القانون غير ذلك الذي قصده المشرع، كتعذر تسوية وضعية البناية المشيدة خرقا للقواعد البناء والتعمير في المنطقة [1].

ثانيا: دعوى التعويض

يقصد بدعوى التعويض الحكم على الإدارة بالتعويض لجبر مختلف الأضرار الحاصلة بالمدعي من جراء أعمالها المادية أو تصرفاتها القانونية، ويمكن تصور بعض دعاوى التعويض الناتجة عن عملية تحقيق المطابقة كما يلي[2] :

- دعوى التعويض لجبر الضرر الناتج عن سوء فهم وتفسير، وتكييف لجنة الدائرة للشروط المحددة في القانون رقم 15/08.

- رفع دعوى التعويض في حالة تنفيذ الإدارة لقرار الهدم مباشرة دون معاينة الأعوان المؤهلين وهذا حسب نص المادة 17 من قانون التسوية السابق الذكر[3] .

تطبيقا كذلك لما جاء به القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، وبالتحديد نص المادة 76 [4]مكرر 04 منه وإن كان اللجوء إلى الجهات القضائية لا يوقف تنفيذ قرار الهدم.

- يمكن رفع دعوى وقف تنفيذ قرار الهدم، ويشترط لطلب وقف التنفيذ أن ترفع دعوى في الموضوع والخاصة ببطلان القرار الإداري، وهي دعوى سابقة أو متزامنة مع طلب وقف التنفيذ.

---

[1]- بوحميدة عطا الله، المرجع السابق، ص249.

[2]- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإداري، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004 ص 55.

[3]- أنظر المادة 17 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

[4]- أنظر المادة 76 مكرر الفقرة 04 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

كما ترفع بعد تقديم طلب وقف التنفيذ [1]، وهذا ما أكدته المادة 834 من ق إ م و إ، وكما يختص القاضي الإداري بالنظر في طلبات التعويض التي ترفع من قبل المالك المرخص له بالبناء.

ورغم ذلك تقوم الإدارة بهدم البناء الذي رخصت بإنجازه دون أن تحصل على حكم قضائي يرخص لها بذلك، وهو ما أكده القرار رقم 167252 المؤرخ في 27 أفريل 1998[2].

أما عن كيفية تحديد التعويض فقد استقر القضاء على أن أساس التعويض يأخذ بعين الاعتبار الأسعار الرسمية لمواد البناء والفواتير، وليس السوق السوداء حيث تمت الإشارة إليه بالقرار رقم 89434 المؤرخ في 29 ديسمبر 1991[3].

المبحث الثاني

إجراءات التسوية في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22

جاء المرسوم التنفيذي رقم 55/22 ليضع إطارًا قانونيًا جديدًا لتسوية وضعية البنايات غير المطابقة، بما ينسجم مع المستجدات العمرانية والتنظيمية، وسد الثغرات التي كانت في القانون رقم 15/08.

وقد تضمن هذا المرسوم جملة من الإجراءات الدقيقة والمراحل المحددة، التي يتعيّن على المعني بالأمر اتباعها من أجل تسوية الوضعية القانونية لبنائه.

سنتطرق في هذا المبحث لمراحل التسوية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 55/22، وذلك ضمن (المطلب الأول).

---

[1] – الحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة الجزء الثاني، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2005، ص 89.

[2] – المجلة القضائية، ع01، 1998، ص 198.

[3] – المجلة القضائية، ع01، 1993، ص 123.

ثم سنحاول دراسة الملف في ظل أحكام نفس المرسوم التنفيذي، وما تطلبه العملية من فحص إداري وتقني، لضمان المطابقة مع الأحكام التنظيمية المعمول بها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مراحل التسوية في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22

بالاستناد إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22، أوجب المشرع الجزائري على كل من المالكين، أصحاب المشاريع، أصحاب المشاريع المنتدبين، أو أي متدخل معني قام بإنجاز بنايات غير مطابقة، التقدم بطلب لتسويتها، ويجب أن يكون هذا الطلب مرفقًا بملف يتناسب مع طبيعة البنايات محل التسوية، لضمان معالجته وفقًا للإجراءات المحددة[1].

وبناءً على ذلك، نحاول التطرق في هذا المطلب إلى أهم الفئات المخولة بتقديم طلب التسوية (الفرع الأول)، ثم نستعرض الوثائق المطلوبة ضمن ملف طلب التسوية في (الفرع الثاني)، ثم تأتي مرحلة إصدار القرار (الفرع الثالث).

الفرع الأول

ملف التسوية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 55/22

أولا: أصحاب الحق في تقديم طلب التسوية

تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 على تحديد الفئات المخولة بتقديم طلب المطابقة، وذلك بعد احترام الشروط والضوابط المرتبطة بالبناء، وتشمل هذه الفئات كل من مالك البناية، وصاحب المشروع، وصاحب المشروع المنتدب، بالإضافة إلى أي طرف معني بالتدخل في إطار تسوية الوضعية القانونية للبناء:

[1] – المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المصدر السابق.

1- الملاك: يُعتبر الحق في البناء امتدادًا طبيعيًا لحق الملكية، نظراً لارتباطه الوثيق بملكية العقار، ويتجلى ذلك في أحكام المادة 674 [1]من ق م ج، التي تُعرّف الملكية بأنها: "حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط ألا يُستعمل استعمالًا تحظره القوانين والأنظمة"، ومما يُؤكد أن ممارسة الحق في البناء تخضع، شأنها شأن بقية أوجه الملكية، للقيود القانونية والتنظيمية السارية.

وقد كرست المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدّل والمتمم، المتعلق بكيفيات تحضير وتسليم عقود التعمير هذا المبدأ مؤكدة على ضرورة إثبات الصلة القانونية بين مقدم الطلب والعقار محل المشروع، وذلك تنفيذًا لما نص عليه القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ولا سيما المادة 29 [2]منه"، فالمالك هو الذي يملك قطعة أرض يريد إقامة بناء فيها بمقتضى عقد رسمي للملكية مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية[3]" .

بناءً على ذلك نصّ المرسوم التنفيذي رقم 55/22، على إمكانية تقدم المالك بطلب لتسوية وضعية البناء غير المطابق لرخصة البناء الممنوحة، وذلك بشرط استيفاء المتطلبات والشروط القانونية المتعلقة بالبناية موضوع الطلب.

كما أتاح المشرّع للمالك، في حال تعذّر قيامه بالإجراءات بنفسه إمكانية تفويض شخص آخر للقيام بها نيابة عنه، وذلك استنادًا إلى أحكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي تجيز للمالك تفويض الغير لطلب رخصة البناء.

---

[1]- المادة 674 من الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395، الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، ج ر، ع78 سنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07، مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 ماي 2007 ج ر، ع31، سنة 2007.

[2]- تنص المادة 29 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، بمايلي: " يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".

[3]- صافية إقلولي ولد رابح، المرجع السابق، ص 148.

حيث يستمد هذا التفويض أساسه القانوني من المادة 571 من ق م ج ، والتي تُعرّف "الوكالة على أنها تصرّف قانوني يخول للوكيل القيام بأعمال قانونية لحساب الموكل، بما في ذلك الإجراءات الإدارية المرتبطة بالتسوية".[1]

تكون هذه الوكالة إما وكالة عامة[2] وفقًا لما تنص عليه المادة 572 من ق م ج، كما حيث تمنح للوكيل صلاحية القيام بجميع التصرفات القانونية نيابة عن المالك، أو وكالة خاصة وفقًا للمادة 574[3] من نفس القانون، ويقتصر تفويض الوكيل على إجراءات محددة، مثل تقديم طلب تسوية البناء غير المطابق.

2- الحالات التي لا يكون فيها المعني هو المالك: في هذا السياق يحدّد المرسوم التنفيذي رقم 55/22 حالات قد لا يكون فيها المالك الفعلي للبناية هو طالب التسوية، حيث يُسمح لطالب التسوية بأن يكون شخصًا آخر غير المالك الفعلي للبناء المعني، وجهات أخرى جاءت بها المادة 42 من نفس المرسوم.

وبناءً على ذلك يُمنح الحق في تقديم طلب التسوية لهذه الجهات، رغم أنها قد لا تكون المالك الفعلي للعقار المعني، شريطة أن يكون التخصيص قانونيًا ويتيح لها هذا الحق وفقًا للأحكام القانونية المعمول بها[4].

3- المتدخلون في الهندسة المعمارية: تتطلب عملية البناء التعاون بين عدة أطراف يُجمعون تحت مصطلح "المتدخلون في الهندسة المعمارية"[5].

---

[1]- تنص المادة 571 من القانون المدني: " الوكالة أو الإذابة هو عقد بمقتضاه يقوض شخصا آخر بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه."

[2]- أنظر الموقع- https://droit.mjustice.dz/ar/%D9%85%D9%84%D9%81 أطلع علية يوم 28 أفريل 2025، على الساعة 15:55

[3]- أنظر المادة 574 من الأمر رقم 58/75، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

[4]- المادة 42 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

[5]- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق لـ 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، ع32، سنة 1994.

هذا المصطلح أشار إليه المشرع الجزائري، في الباب الأول من المرسوم التشريعي رقم 07/94 الصادر في 18 مايو 1994، والذي يحدد شروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وفي هذا السياق تُنظم العلاقة بين "صاحب المشروع وصاحب المشروع المنتدب"[1]، "وصاحب العمل[2]" وذلك من خلال عقد يُبرم وفقًا للأشكال القانونية المعتمدة، ووفقًا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير[3]، أين ألزمت إخضاع مشاريع البناء ذات الأهمية الكبيرة إلى المهندس المعماري.

كما أكدت المادة 50 من القانون رقم 29/90 على أن حق البناء مرتبط ارتباطًا وثيقًا بملكية الأرض، ويجب ممارسته وفقًا للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأراضي.

كما نصت المادة 42 على أن:" أي شخص سواء كان طبيعيًا أو معنويًا يحق له تقديم طلب بهذا الشأن"[4]، بما في ذلك التعاون مع المهندسين المعماريين المعتمدين والمصممين ولضمان التوافق مع القوانين واللوائح المعمول بها في تخطيط التعمير[5].

ثانيا: الوثائق المكونة لملف طلب تسوية البناء

حدد المرسوم التنفيذي رقم 55/22 في مادته 09 الوثائق اللازمة لتقديم طلبات تسوية البنايات التي لا تزال في طور الإنجاز لكنها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، وكذلك البنايات المنتهية التي لا تتوافق مع رخصة البناء الممنوحة لها.

---

[1]– المادة 07 و08 من المرسوم التشريعي رقم 07/94، المصدر السابق.

[2]– "صاحب العمل هو كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته" المادة 09 من المرسوم التشريعي 07/94، المرجع نفسه.

[3]– نص المادة 55 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على ما يلي: " يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد، ويجب أن يضمن المشروع المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البدايات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع..

[4]– المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

[5]– المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 07/94، المصدر نفسه.

تشمل هذه الوثائق مجموعة من المستندات القانونية والفنية، والتي تهدف إلى التحقق من مدى تطابق البناية مع المعايير والمتطلبات المعمول بها في التشريعات المتعلقة بالبناء:

1- بالنسبة للبنايات غير المنتهية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة: يجب أن يتضمن الملف المرفق بطلب التسوية نسخًا من الوثائق التالية [1]:

- الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها برخصة البناء التي تم تسليمها للمعني.
- الوثائق المكتوبة والمخططات معدة من طرف مهندس معماري ومدني يكونان معتمدان وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15[2]، يجب أن توضح الوثائق المرفقة بطلب التسوية بشكل جلي ودقيق الأجزاء التي خضعت للتعديلات، بالإضافة إلى تحديد الأجزاء التي لا تزال قيد الإنجاز بناءً على ذلك يتعين إرفاق الملف أيضًا بالوثائق التالية:
- مذكرة تحتوي على الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة التي لا تزال في طور الإنجاز، مع تحديد قيمة الجزء المعدل أو المضاف.
- تقرير موضح بالصور يبين حالة الأشغال والتعديلات المنجزة.
- تحديد أجل إتمام الأشغال، والذي يتم تقديره من قبل المهندس المعماري.
- خبرة مهندس مدني معتمد في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الذي يحمل البناية.
- تقرير خبرة مصادق عليه من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، في حال تعلق الأمر بالبنايات التي تستقبل الجمهور، أو المشاريع الاستثمارية أو السكنات الجماعية.

2- بالنسبة للبنايات المنتهية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة: يتضمن الملف اللازم المرفق بطلب التسوية نسخًا من الوثائق التالية:

- المخططات التي تم التأشير عليها في رخصة البناء المسلمة.

---

[1]- المادة 9 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المصدر السابق.

[2]- المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

– الوثائق المكتوبة والمخططات معدة من طرف مهندس معماري ومدني يكونان معتمدان وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم[1]، مرفقة كذلك بما يلي:

– مذكرة تحتوي على الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة تبين مبلغ الجزء المعدل أو المضاف، وتقرير موضح بالصور.

– مع خبرة معدة من طرف مهندس مدني معتمد، في حالة إجراء تغييرات على هيكل الذي يحمل البناية.

– تقرير خبرة مصادق عليه من الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء في حالة ما إذا تعلق الأمر بالبنايات التي تستقبل الجمهور والمشاريع الاستثمارية والسكنات الجماعية.

كما يُرفق الطلب المحرر وفقًا للنموذج الوارد في ملحق المرسوم التنفيذي رقم 55/22 بنسخة على دعامات إلكترونية، وفي حالة طلبات التسوية المتعلقة بالبنايات الخاصة يجب أن يتكون الملف من ثلاث نسخ.

أما إذا كان الطلب يتعلق ببنايات مخصصة لمشاريع أخرى فيتعين تقديم الملف في خمس نسخ يأتي هذا الإجراء في سياق تعميم رقمنة الإدارة كجزء من استراتيجيات تحديث المرفق العام.

في هذا السياق تعتبر الرقمنة خطوة أساسية نحو تحسين مستوى الخدمات العامة مما يساهم في رفع الكفاءة وتقليص التكاليف الإدارية، بالإضافة إلى تسريع الإجراءات وتوفير الوقت والجهد للمواطنين[2].

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

[2]– ماجدة عبد الشافي محمد، الرقمنة كألية لإعادة هندسة المرافق العامة للحد من الفساد الإداري، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مج 9، ع1، مصر، مارس 2023، ص 1239.

يُعد تفعيل الإدارة الإلكترونية أحد الأهداف الرئيسية للشباك الوحيد، من خلال استحداث البطاقة الإلكترونية التي تتيح الحصول على إحصائيات دقيقة وتشخيص الوضعية العمرانية في الجزائر على مستوى وزارة العمران.

حيث يهدف هذا الإجراء إلى توجيه العمليات الإدارية بشكل مباشر إلى المصالح المعنية، مما يسهم في إلمام شامل بكافة الجوانب ذات الصلة، ويُسرع في معالجة هذه الملفات بفعالية، وتحسين الكفاءة الإدارية وتسريع الإجراءات[1].

ثالثا: إيداع الملف لدى مصالح التعمير للبلدية

وفقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، يتم إيداع الطلب مرفقًا بالوثائق المطلوبة، وفقًا للظروف المحددة لدى مصالح التعمير في البلدية التي تقع فيها البناية محل التسوية، حيث يقوم الأعوان المختصون بالتحقق من الملف، وفي نفس اليوم يتم تسليم المعني بالأمر وصل استلام، حسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22.

كما تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية المهام التالية [2] :

– (استقبال ملفات الطلب، تسجيل الطلب في سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها للمصلحة، تحضير اجتماعات الشباك الوحيد، استحداث بطاقية إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، ضبط البطاقة الإلكترونية.....الخ).

[1]– بن ذيب وردة ويحياوي ليندة، الشباك الوحيد في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، الموسم الجامعي 2020/2019، ص ص 39–40.

[2]– المادة 58 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

الفرع الثاني

دراسة الملف في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22

نتطرق في هذا الفرع دراسة ملف طلب تسوية البنايات في ضوء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22، انطلاقًا من الهيئات المختصة في فحص ودراسة الملف، بعد ذلك نحاول توضيح إجراءات الدراسة على مستوى الشباك الوحيد.

أولا: الهيئات المختصة بدراسة الملف

1- دراسة الملف على مستوى لجنة التسوية: من أجل تسوية البنايات غير المطابقة، نصّ المرسوم رقم 55/22 على استحداث لجنة مختصة يتم تشكيلها بموجب قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب، وذلك بحسب الحالات المحددة تتولى هذه اللجنة دراسة ومعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة أو شهادات المطابقة في إطار إجراءات التسوية القانونية المعتمدة، بما يضمن توافق الأعمال المنجزة مع القوانين والأنظمة المعمول بها[1]، وعليه نستعرض في هذا السياق تشكيلة اللجنة ثم نوضح مهامها ودورها[2]:

أ- **تشكيلة اللجنة:** تتألف اللجنة المكلفة بدراسة الطلبات إلزاميًا من ممثلي عدة مصالح مع إمكانية أن تتوافق عضويتهم مع عضوية الشباك الوحيد المختص، وهم:

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، رئيس
- مصلحة التعمير للبلدية، عضوا
- الحماية المدنية، عضوا

كما يمكن توسيع عضوية اللجنة لتشمل ممثلين إضافيين وهم على السبيل ذكر:

(- شركة سونلغاز - الأشغال العمومية- الموارد المائية...الخ)

---

[1]- المادة 5 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 ، المصدر السابق.

[2]- حيث نجد المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 جاء فيها ذكر تشكيل اللجنة.

ب- مهام اللجنة: وقد حددت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22[1] مهام اللجنة المكلفة بدراسة طلبات التسوية، كالقيام بزيارات ميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات، و إبداء الراي فيما تعلق بتسوية البناية وقيمة الغرامة.

ثانيا: دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد

جاءت الفقرة الأخيرة من المادة 5 في المرسوم التنفيذي رقم 55/22 لتؤكد على أن:

"يتم تحضير الملفات على مستوى الشبابيك الوحيدة حسب الاختصاص واستعمال البناية، وذلك وفقًا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 جانفي سنة 2015، المعدل والمتمم والمذكور علاه" [2].

أشار المشرع الجزائري إلى الشباك الوحيد في المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وذلك في الفصل الثاني، القسم الأول، عبر المادتين 58 و59 حيث تم تعديل هاتين المادتين وإتمامهما بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342[3]/20، ينص هذا التنظيم على وجود نوعين من الشبابيك:

- شباك وحيد على مستوى البلدية: يتولى معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها لطالبيها ضمن نطاق اختصاصه.

- شباك وحيد على مستوى الولاية: مكلف بدراسة وتحضير العقود الخاصة بالمشاريع الكبرى والبنايات التي تتطلب موافقات خاصة وفقًا للقوانين والتنظيمات السارية.

يهدف هذا التقسيم إلى تبسيط الإجراءات الإدارية، وضمان معالجة الملفات في أسرع وقت بما يتماشى مع سياسة عصرنة.

---

[1]- المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المصدر السابق.

[2]- المادة 5 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المصدر نفسه.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، ع71، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر2020

رقمنة الإدارة العمومية في مجال العمران [1] جد ضروري، حيث سنسلط الضوء في النقاط التالية إلى تشكيلة الشباك الوحيد، آلية عمله، ثم المهام المنوطة به:

1- تشكيلة الشباك الوحيد: نصّ المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى البلديات والولايات، وذلك تبعًا لطبيعة كل حالة كما أقرّ المرسوم إمكانية لجوء الشباك الوحيد، في جميع الحالات إلى أي شخص أو جهة أو هيئة يمكنها تقديم المعلومات والتوضيحات الضرورية، بما يسهم في توجيه قراراته وتعزيز فعالية أعماله لضمان معالجة دقيقة ومتكاملة للملفات[2].

2- **مهام الشباك الوحيد:** وفقًا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22، يتولى الشباك الوحيد بعد استلامه للملف من مصالح التعمير التابعة للبلدية المعنية التي تقع ضمن إقليمها البناية محل طلب التسوية، إحالة الملف إلى رئيس اللجنة المختصة في أجل لا يتجاوز 48 ساعة.

كما تتولى هذه اللجنة بعد ذلك بدراسة، ومعالجة الملف في غضون مهلة أقصاها شهر واحد لتقوم لاحقًا بإعادته إلى الشباك الوحيد مرفقًا ببطاقة تحضير.

وفي هذه المرحلة يتولى الشباك الوحيد البت في طلب التسوية، وذلك تبعًا للحالات المنصوص عليها، وحدد المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وبالضبط في المادة 59، مهام الشباك الوحيد على مستوى البلديات والولايات.

---

[1]- أسند القانون رقم 10/11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432، الموافق لـ 22 جوان2011 المتضمن قانون البلدية ج ر، ع37، سنة 2011، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 13/21 المؤرخ في 22 محرم عام 1443، الموافق لـ 31 أوت2021، ج ر، ع67، سنة 2021، لرئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب المادة 94 و95 السهر على احترام تعليمات نظافة المحيط وحماية البيئة واتخاذ كل التدابير..... وعلى رأسها الحفاظ على النظام العام العمراني من خلال إصدار الرخص العمرانية.

[2]- المادة 58 و59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

الفرع الثالث

إصدار القرار

تنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 على طبيعة القرارات التي يمكن أن يتخذها الشباك الوحيد المختص، عند دراسة طلبات تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء الممنوحة، ووفقًا لهذه المادة[1] يمكن أن يصدر القرار في إحدى الحالات التالية:

أولا: قرار الموافقة

في حال إصدار اللجنة قرارًا بالموافقة، يتعين على صاحب الطلب دفع الغرامة المستحقة لصالح خزينة البلدية، ويُعتبر هذا القرار إيجابيًا حيث يُمكّن المعني من الحصول على رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة المعدلة، وبناءً على ذلك، تقوم الجهات المعنية بإعداد أحد هذين القرارين، والذي يتضمن:

1- قرار رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية: تخص هذه الرخصة البنايات التي لا تزال قيد الإنجاز ولم تلتزم بتعليمات رخصة البناء الممنوحة سابقًا، ويتضمن هذا القرار البيانات التالية، كما هو موضح في (**الملحق رقم 06**)[2].

تُمنح رخص البناء من قبل السلطات المختصة حسب طبيعة المشروع وحجمه وموقعه، وذلك وفقًا لما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بإصدار عقود التعمير، والمعدل بالمرسوم رقم 342/20، لاسيما المادة 49 منه[3].

2- قرار شهادة المطابقة على سبيل التسوية: يخص الأمر في هذه الحالة المنشآت العقارية المنجزة والحائزة على رخصة بناء، والتي تبين عدم مطابقتها لأحكام **(الملحق رقم 07)**.

---

[1]- **المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المصدر السابق.**

[2]- **أنظر الملحق في الصفحة 92.**

[3]- **المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم، المصدر السابق.**

ثانيا: قرار الموافقة المتبوعة بالتحفظات

في إطار معالجة طلبات تسوية البنايات غير المطابقة، قد يصدر الشباك الوحيد قرارًا بالموافقة مشروطًا بضرورة إزالة بعض المخالفات[1]، وقد أكدت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 أنه في حالة إبداء اللجنة رأيًا بالموافقة مع تحفظات خلال الآجال المحددة وبعد دفع الغرامة المستحقة وفقًا للمادة 13 لدى الخزينة العمومية، يتم تسليم قرار يتضمن إما رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية، وذلك ضمن النماذج المذكورة سابقًا.

ثالثا: قرار الرفض

بينت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 الذي يحدد شروط تسوية البنايات المخالفة لرخصة البناء الأصلية[2]، أنه في حال إبداء الرأي بالرفض لطلب التسوية، يحق لصاحب الطلب تقديم طعن وفقًا للإجراءات والأشكال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 19/15[3] المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

إن رفض منح رخصة البناء المعدلة، أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية يعود إلى كون البناية غير قابلة للتسوية بسبب انتهاكها للقواعد العامة للتعمير، وفي هذه الحالة يتخذ الشباك الوحيد قرارًا بالرفض مع اتخاذ الإجراءات الردعية المناسبة لكل مخالفة، والتي تشمل على سبيل المثال:

- استغلال مساحة خارجية مملوكة للغير، حيث تعتبر هذه المخالفة غير قابلة للتسوية.
- إنجاز واجهات غير مذكورة في رخصة البناء وتمس بالجوار بشكل مباشر وتخل بالقواعد العامة للتعمير.

---

[1]- العيفاوي كريمة، المرجع السابق، ص 589.

[2]- المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المصدر السابق.

[3]- المادة 62 والمادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

– إضافة طوابق غير مرخصة وتتعارض مع القواعد العامة للتعمير، أو تجاوز مساحة شغل الأرض المسموح بها بما يخالف القواعد العامة للتعمير.

تعتبر جميع هذه المخالفات موجبة للهدم على نفقة المخالف، بالاستناد إلى نص المادتين 62 و69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، يحق لصاحب الطعن إيداع طعنه مقابل وصل لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية المختصة[1]، وفي حال رفض الطعن يمكنه رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة، ويُقصد بمفهوم "دعوى الإلغاء" تلك الوسيلة القانونية التي يتم من خلالها المطالبة بالحق عن طريق اللجوء إلى القضاء، بهدف حماية مصالح صاحب الطلب من أي اعتداء يدعيه[2].

لكي تُقبل هذه الدعوى يجب استيفاء مجموعة من الشروط الشكلية والموضوعية التي قد تتعلق بالقرار المطعون فيه أو بأطراف الدعوى، وقد نظم المشرع الجزائري هذه الشروط في قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3]، مما يفتح المجال للسلطة القضائية (القضاء) لمراقبة عمل السلطة التنفيذية بشكل عام، والجهة المانحة لرخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية بشكل خاص.

المطلب الثاني

التسوية القضائية

بالرغم من أن هذا المرسوم يهدف إلى تسريع عملية تصفية البنايات الفوضوية، إلا أنه بعد استكمال إجراءات التسوية قد يُرفض الطلب.

[1] – استحدث المشرع الجزائري المقاطعات الإدارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20، المصدر السابق.

[2] – بكوش غالي، دعوى الإلغاء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الموسم الجامعي 2021/2020، ص07.

[3] – أنظر المواد من 13 إلى15 من القانون رقم 09/08، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

إن هذا الرفض يؤدي إلى نشوء نزاعات، تستدعي اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لمحاولة حل هذه الخلافات والنزاعات وديًا من خلال الطعن الإداري (الفرع الأول) ثم الطعن القضائي في (الفرع الثاني).

الـفـرع الأول

الطعن الإداري

حدد المرسوم التنفيذي رقم 55/22 أنواعًا من المخالفات التي تعتبر غير قابلة للتسوية مع اتخاذ الإجراءات الردعية المناسبة لكل نوع من هذه المخالفات.[1]

مع ذلك، يحق لصاحب الطلب تقديم طعن وفقًا للإجراءات والأشكال المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وقد أكدت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 على هذا الحق، حيث تنص على ما يلي:

" **في حالة إبداء الرأي بالرفض، يمكن صاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15**[2]".

حيث سنحاول في هذا الشق دراسة مرحلة الطعن، وذلك بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 342/20، بالإضافة إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 جويلية 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير:

أولا: إيداع الطعن

يتم تقديم الطعن في شكل طلب مكتوب مقابل الحصول على وصل استلام، ويودع لدى إحدى الجهتين التاليتين:

---

[1]– **المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22. المصدر السابق.**

[2]– **المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.**

إما لدى الوالي بالنسبة للعقود التي يكون تسليمها من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو لدى الوزير المكلف بالعمران وذلك وفقًا لما هو محدد في القرار الوزاري المشترك[1].

وقد جاء هذا الإجراء تطبيقًا لنص المادة 93 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم[2].

ثانيا: استحداث لجنتي الطعن ومهامهما

نصت المادة 03 من القرار الوزاري المشترك على إنشاء لجنتين، إحداهما لدى الوزير المكلف بالعمران والأخرى لدى الوالي المختص إقليميًا، تكونان مكلفّتين بدراسة الطعون المقدمة من أي شخص طبيعي أو معنوي، ولم يقتنع بالرد الوارد على طعنه أو لم يتلق أي رد من السلطة المكلفة بتحضير وتسليم والفصل في عقود التعمير.

فيما يخص صلاحيات اللجنتين الولائية والوزارية تطرقت إليه المادة 05[3] من نفس القرار، غير أنه في حال عدم رد اللجنة المختصة على الطاعن خلال الأجلين المحددين في المادة 05، يحق له إيداع طعن ثاني لدى الوزير المكلف بالعمران مقابل الحصول على وصل استلام، وقد أكدت المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المشار إليه أعلاه على هذا الإجراء.

ثالثا: إجراءات الطعن

طبقا لنص المادتين 62 الفقرة1 ، 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 342/20 [4]وكذا المادة 69 الفقرات1 و2 و3 من نفس المرسوم:

---

[1]– القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 شوال عام 1436، الموافق لـ 25 جويلية 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، ج ر، ع51، سبتمبر 2015.

[2]– أنظر المادة 93 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

[3]– المادة 05 و06 من القرار الوزاري المشترك، المصدر نفسه.

[4]– المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

"يمكن لصاحب طلب رخصة البناء الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الآجال المطلوبة، أن يودع طعنًا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي الولايات التي تم فيها إنشاء مقاطعات إدارية، يكون إيداع الطعن لدى هذه الأخيرة.

في حالة رخص البناء التي يسلمها الوزير المكلف بالعمران، يمكن تقديم طعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يومًا، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وفقًا للتشريع المعمول به".

قد أكدت على هذا الإجراء أيضًا المادة 62 الفقرتان 3 و4[1] من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 حيث تلزم الوزارة المكلفة بالعمران في هذه الحالة (أي عند تلقي الطعن الثاني) مصالح التعمير التابعة للولاية، وبناءً على المعلومات المرسلة بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بالرفض مع تقديم تبرير للرفض، وذلك في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يومًا ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن الثاني لدى الوزارة.

بالإضافة إلى ذلك، يمكن لصاحب الطلب اللجوء مباشرة إلى الجهات القضائية المختصة وفقًا للتشريع المعمول به، وذلك في حال رأى أن التظلم الإداري غير مجدٍ أو بعد استنفاذ إجراء التظلم الذي لا يعتبر إجراءً إلزاميًا، وبالرجوع إلى الصيغة التي وردت بها المادتان 62 و69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وخاصةً نصهما في الفقرة الأخيرة لكلتا المادتين بعبارة "يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة"، يتضح هذا الخيار المتاح[2].

[1]– يمكن مراجعة المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

[2]– للمزيد من التوضيح أنظر المادتين 62 و69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم، المصدر نفسه.

الفرع الثاني

الطعن القضائي

في حالة ما إذا ارتكب أحد الموظفين خطأ أثناء إصدار قرار إداري أدى إلى الإضرار بالمركز القانوني للفرد، فإنه يجب في هذه الحالة إجبار الإدارة على احترام حدود القانون والتصرف ضمن إطاره وهو ما لا يمكن تحقيقه في هذه الحالة إلا عن طريق القضاء[1].

وفقًا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22، يمكن أن يتعلق القرار الإداري محل المنازعة برفض التسوية، أو بالهدم، أو بإغلاق الفتحات، وباعتباره صادرًا عن سلطة إدارية مختصة فإنه يخضع لرقابة القاضي الإداري للتحقق من مشروعية قرار رفض التسوية عن طريق دعوى الإلغاء، وهو نمط جديد تبناه المشرع الجزائري منذ صدور القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير، وحتى القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، والهدف من ذلك هو وضع حد لظاهرة البناءات الفوضوية وغير القانونية.

مع ذلك قد تنشأ عدة نزاعات بين الأفراد تتعلق بطلب التسوية، والآثار المترتبة عليه سواء بمنح رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية.

قد ينتج عنها من أضرار تلحق بالغير، وفي هذه الحالة يختص القضاء العادي بالنظر في هذه الدعاوى [2].

بما أن الدراسة الحالية تركز على منازعات أصحاب طلبات التسوية التي قوبلت بالرفض والإدارة، فإن الاختصاص القضائي في هذه الحالة يعود إلى القضاء الإداري.

---

[1] – حمادو فطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة عين خلدون تيارت، مج 1، ع2، جوان 2017، ص 134.

[2] – قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014، ص 46.

سيتم التطرق إلى ذلك من خلال: (أولاً) دعوى الإلغاء، و(ثانيًا) اللجوء إلى القضاء الاستعجالي في حال اقترن قرار رفض التسوية بقرار بالهدم.

أولا: اختصاص القضاء الإداري العادي (دعوى الإلغاء)

القاعدة العامة هي أن دعوى الإلغاء تُرفع من قبل صاحب طلب التسوية الذي رُفض طلبه، أو من قِبَل من لحقه ضرر من فعل الإدارة، ومع ذلك يجوز للغير أيضًا الطعن في القرار المتضمن تسليم رخصة البناء [1].

في المنازعات المتعلقة بالمشروعية، يقوم القاضي الإداري بالتحقق من مدى توافق قرارات الإدارة مع المعايير القانونية العامة، ويُقصد بذلك التأكد من أن إصدار هذه القرارات قد تم باحترام كل من الجانب الشكلي والإجرائي، وكذلك الجانب الموضوعي المتعلق بمضمون القرار وأسسه[2].

من حيث الآجال، لم يُحدد المشرع الجزائري أجلًا موحدًا للطعن، بل تختلف المدة بحسب الجهة الإدارية المصدرة، وقد نص القانون رقم 15/08 على أجل شهر واحد للطعن في قرارات رفض التسوية[3] ، بينما لم يورد المرسوم التنفيذي رقم 55/22 نصًا مماثلًا.

مما يستدعي الرجوع إلى القواعد العامة في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي حددت أجلًا قدره أربعة أشهر من تاريخ التبليغ، أما في حالة سكوت الإدارة لمدة شهرين فيُعد ذلك رفضًا ضمنيًا ويمنح المتظلم شهرين إضافيين للطعن القضائي.

---

[1]– مرابحية نسيمة ، رخصة البناء، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، 2008، ص31.

[2]– الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص70.

[3]– المادة 46 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

وإذا رَدَّتِ الإدارة خلال الآجال الممنوحة لها، يبدأ سريان أجل الشهرين لتقديم الطعن القضائي من تاريخ الرفض[1].

بينما حدد البعض الآخر آجالًا أطول بالأشهر (مثل دعوى إلغاء القرارات الإدارية الناجمة عن المنازعات المتعلقة بالجمعيات السياسية)[2].

ثانيا: الجهات القضائية المختصة بدعاوي الإلغاء

وفقًا لنص المادة 800 من ق إ م و إ المعدل والمتمم، تُرفع دعاوي الإلغاء أمام المحكمة الإدارية بالنسبة للقرارات الصادرة عن الولاية، والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية والبلدية، كما تختص المحكمة الإدارية الاستئنافية[3] بالفصل كدرجة أولى في دعاوي إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية، وهو ما أكدته المادة 900 مكرر الفقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 13/22، أما مجلس الدولة يختص طبقًا لنص المواد 901 و902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالفصل في الأحكام والقرارات الصادرة بصفة نهائية عن الجهات القضائية الإدارية وكذا في الطعون بالنقض.

بناءً على ذلك يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف القرارات التي صدرت عن المحكمة الإدارية الاستئنافية للجزائر العاصمة، في دعاوي الإلغاء للقرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية.

---

[1]– المادة 830 من القانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن ق إ م و إ، ج ر، ع21 الصادرة بتاريخ 23 أبريل سنة 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22 المؤرخة في 12 يوليو2022، ج ر، ع 48 الصادرة بتاريخ في 17 يونيو 2022.

[2]– بوفراش سفيان، العرقلة الإجرائية للمتقاضي في اللجوء إلى القضاء الإداري " ميعاد دعوى الإلغاء كنموذج، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور الجلفة، مج15، ع1، أفريل2022، ص 792.

[3]– غلابي بوزيد وحمشة مكي، النظام القانوني للمحكمة الإدارية للاستئناف في الجزائر، مجلة الفكر، مج 18، ع01 جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2023، ص 305.

كما نصت المادة 901 من نفس القانون على ما يلي :" يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوي الإلغاء ... في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية [1]".

ثالثا: اختصاص القضاء الإداري الاستعجالي (دعوى وقف التنفيذ)

تتسم القرارات الإدارية[2] بما في ذلك تلك المتعلقة بالتعمير بالنفاذ الفوري، بحيث لا يؤدي الطعن فيها إلى وقف تنفيذها تلقائيًا، ونظرًا لإمكانية وقوع أضرار يصعب تداركها قبل الفصل في دعوى الإلغاء، نجد أن المشرع الجزائري بموجب المادة 833 من ق إ م و إ، قد أتاح إمكانية تقديم طلب مستقل لوقف التنفيذ أمام القضاء الاستعجالي.

ويُقدّم طلب وقف التنفيذ بموازاة مع دعوى الإلغاء، ويصدر فيه أمر قضائي يمكن تبليغه إلى الأطراف المعنية والإدارة خلال 24 ساعة، ويتوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه ابتداءً من لحظة التبليغ الرسمي.

كما يمكن الطعن في أمر وقف التنفيذ بالاستئناف خلال أجل 15 يومًا أمام المحكمة الإدارية للاستئناف أو مجلس الدولة.

وتُحدّد الاختصاصات النوعية كما يلي:

✓المحاكم الإدارية تختص بوقف تنفيذ قرارات التعمير الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.

✓مجلس الدولة يختص بقرارات الوزير المكلف بالتعمير، وفقًا للمواد 911 و912[3] من نفس القانون.

---

[1]– بن حيزية مخلوف وبن زيان فيصل ، منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص تهيئة وتعمير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، الموسم الجامعي 2020/2019، ص36.

[2]– على عثماني، محاضرات في القرارات والعقود الإدارية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي آفلو، الأغواط الموسم الجامعي 2022/2021، ص06.

[3]– أنظر المادة 912 من القانون رقم 09/08 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

✓أما بخصوص المحاكم الإدارية الاستئنافية، فقد أكدت المادة 900 مكرر08، على تطبيق نفس الإجراءات المنصوص عليها في المواد 833 و834 و837 عند نظرها في طلبات وقف التنفيذ[1].

[1]– أنظر المواد من 833 إلى 837 من القانون رقم 09/08 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

خـــاتـــمـــة

من خلال دراستنا هذه حول النظام القانوني لتسوية البنيات في الجزائر، لاحظنا أن المشرّع قد بذل جهودًا معتبرة لتنظيم قطاع البناء والتعمير، من خلال إصدار مجموعة من النصوص القانونية التي تهدف إلى ضبط مظاهر الفوضى العمرانية، وعلى رأسها القانون رقم 15/08 والمرسوم التنفيذي رقم 55/22، ويتبيّن أن التسوية القانونية للبنايات غير المطابقة تشكّل جزءًا لا يتجزأ من المنظومة التشريعية الرامية إلى الحفاظ على النظام العمراني وحماية البيئة المبنية.

فالقانون رقم 15/08 يُعدّ الإطار العام الذي ينظم التعمير في الجزائر، وقد تطرق على وجه الخصوص إلى إشكالية البنايات غير المطابقة لرخص البناء، من خلال وضع آليات قانونية لتسوية هذه الوضعيات، وذلك عبر التقدّم بطلبات للحصول على رخص استثنائية للمطابقة، إلى جانب النص على الإجراءات الردعية في حالات البناء بدون رخصة، وقد جاء هذا القانون ليقدم حلولًا قانونية لفئة واسعة من المباني المخالفة لمخططات التهيئة والتعمير مع إتاحة الفرصة للأفراد لتسوية وضعياتهم القانونية عبر مساطر مرنة وواضحة.

أما المرسوم التنفيذي رقم 55/22 فقد جاء مكمّلًا لهذا الإطار، وذلك من خلال تحديد الإجراءات التطبيقية من جهة، والخطوات الواجب اتباعها لتسوية الوضعيات العمرانية غير المطابقة من جهة أخرى، حيث تضمن آليات تنظيمية وإدارية تضمن التطبيق الفعّال لأحكام القانون، كما منح صلاحيات موسعة للسلطات المحلية، لاسيما رؤساء المجالس الشعبية البلدية والولاة، من أجل الإشراف على تنفيذ هذه الإجراءات بما يهدف إلى الحد من الفوضى العمرانية وتحقيق الانضباط في التهيئة العمرانية، ورغم الجهود التشريعية والتنظيمية المبذولة من خلال القانون رقم 15/08 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 55/22، إلى جانب النصوص التنظيمية اللاحقة.

إلا أن هذه الآليات تبقى لحد بعيد عاجزة عن محاربة ظاهرة البناء غير الشرعي ويرجع ذلك إلى ما تشهده هذه المنظومة القانونية من ثغرات على مستوى الصياغة والمضمون إذ يلاحظ غياب تعريفات دقيقة لبعض المفاهيم الأساسية مثل: "البناء غير المطابق" و"الوضعية القابلة للتسوية"، الأمر الذي يفتح المجال لتأويلات متباينة في التطبيق كما أن عدم التمييز بين المخالفات البسيطة والجسيمة وعدم النص على آجال إلزامية محددة للبت في طلبات التسوية كلها عوامل تضعف من نجاعة وصرامة هذه المنظومة، مع تَسجِيل صعوبات تطبيقية واضحة لاسيما في تعقيد المسار الإداري لتسوية الوضعيات، واعتماد الإدارة على الإجراءات الورقية بدل الرقمنة، وافتقار الجماعات المحلية للكوادر المؤهلة، وضعف منظومتي الردع والرقابة كل هذه العوامل تساعد على استمرار التجاوزات العمرانية، الأمر الذي يرسّخ ثقافة الإفلات من العقاب.

وقد ساهم هذا القصور لا سيما فيما يتعلق بالبناء المخالف لقواعد التهيئة والتعمير في تفاقم الظاهرة بل وأدى في حالات عدة إلى انهيار بنايات نتيجة غياب الالتزام بمعايير السلامة والتخطيط العمراني.

إن ضعف الوعي القانوني والإداري لدى المواطنين يمثل تحديًا حقيقيًا، إذ لا تزال فئات واسعة من السكان تجهل مضمون القانون رقم 15/08 وإجراءاته، نتيجة قصور في الحملات التحسيسية وبرامج التوعية، وهو ما زاد من التراخي في التقيد بالضوابط العمرانية وفاقم من الفوضى في النسيج الحضري.

بالإضافة إلى ذلك فإن تباين نوعي شهادات المطابقة، حيث توجد شهادة عادية وأخرى استثنائية، قد خلق نوعًا من التشويش لدى المواطنين بشأن ماهية هذه الشهادات، فقد أقدم المشرع على التمييز بين شهادة المطابقة العادية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والشهادة الاستثنائية المنصوص عليها في القانون رقم 15/08.

رغم أن الهدف الأساسي من كلا النوعين هو تحقيق تطابق البناء مع أحكام وقواعد التهيئة والتعمير والمخططات المعتمدة، كما أن هناك تباينًا في الشروط المحددة لكل من المرسوم والقانون، بالرغم من أن القاسم المشترك بينهما يبقى هو السعي نحو تحقيق المطابقة القانونية للبناية

في المقابل منح المشرع الإدارة صلاحيات واسعة في التعامل مع البناء غير المرخص ومن أبرز هذه الصلاحيات الحق في إصدار أوامر الهدم مباشرة دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء، ومن وجهة نظرنا يعد هذا التنفيذ الإداري المباشر أحد أكثر الوسائل فاعلية، بل إنه يعد الامتياز الأهم في التصدي السريع والفعّال لمخالفات التعمير.

كما تجدر الإشارة إلى أن القانون رقم 15/08 أضاف أربعة أنواع جديدة من التراخيص التي تُستخدم في حالات محددة وفقًا لطبيعة المخالفة، وهي: شهادة المطابقة، رخصة إتمام الإنجاز رخصة الإتمام على سبيل التسوية، ورخصة البناء على سبيل التسوية، مما يعكس التوجه التشريعي نحو تنظيم أكثر مرونة لمعالجة وضعيات التشييد غير المطابقة.

على ضوء دراسة تسوية البنايات في التشريع الجزائري، يمكن تقديم مجموعة من النتائج التي توصلنا اليها، والتوصيات التي تهدف إلى تحسين فعالية تطبيق القوانين والحد من ظاهرة البناء غير الشرعي:

أ-النتائج:

- اصطدام القانون رقم 15/08 بعراقيل ميدانية وإدارية حالت دون تسوية عدد كبير من البنايات المخالفة، أهمها بطء دراسة الملفات وتعقيد الإجراءات.

- لم تكن جميع النصوص الصادرة من المشرع الجزائري فعالة في الحد من ظاهرة البناء الفوضوي بسبب ضعف الآليات التطبيقية.

– ظهور مرسوم جديد كبديل مرن وعملي، حيث خفف من القيود القانونية، وسرّع من إجراءات التسوية مع الحفاظ على الشروط التقنية الأساسية.

– غياب آليات رقابية لاحقة لمتابعة تنفيذ قرارات التسوية، والتأكد من مطابقة البنايات فعلياً بعد منح الموافقة.

– نقص الوعي القانوني، والذي تأتَّى من خلال جهل المواطنين بالقوانين، أو تجاهلها في تفشي البناء غير المرخص، وخلق ضغط كبير على البلديات لتسوية وضعيات يصعب تقنينها في بعض الأحيان.

– وضع المواطن في إطار قانوني لتسوية البنايات، ومحاولة القضاء بشكل تدريجي على أشكال البناء الفوضوي وغير الشرعي.

– تفعيل آليات قانونية خاصة للحد من ظاهرة البنايات غير المكتملة تتصدى لتزايد ظاهرة البنايات غير المكتملة، خصوصًا التجزئة السكنية التي مر عليها وقت طويل، فاستكمال الأشغال دون تجديد رخص البناء يؤدي إلى تشييد مبانٍ غير مطابقة للمخططات المعتمدة، مما يتطلب تدخلًا سريعًا لحل هذه الإشكالية.

ب–التوصيات:

– مراجعة الترسانة القانونية والتعديلات المتعاقبة فهناك حاجة ملحة لإجراء مراجعة شاملة للقوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالتعمير، لذا يتطلب الأمر إصدار قانون محكم ومنظم ينظم عملية التعمير بشكل ملائم ويحقق التوازن بين مختلف الجوانب القانونية والتنظيمية.

– ينبغي العمل على تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بالحصول على رخص البناء وشهادات المطابقة، مع تقليل المدة الزمنية اللازمة للحصول على الموافقات، ويجب إدخال تقنيات حديثة مثل الرقمنة لتسهيل وتسريع الإجراءات.

– تفعيل الرقابة الفعالة والردع القانوني عبر تحسين آليات الرقابة الميدانية على مشاريع البناء والقيام بتفتيش دوري للمواقع، كما يجب فرض عقوبات ردعية ضد المخالفين، لضمان تنفيذ القوانين بفعالية.

– إعادة تأهيل البنايات المتدهورة مع تقديم الدعم للمواطنين الذين لديهم مبانٍ غير مطابقة بهدف إعادة تأهيلها وفقًا للمعايير القانونية، بدلاً من الهدم الفوري من خلال تسهيلات مالية لمساعدة الأفراد في تجديد المباني المخالفة.

– ضرورة تحيين القانون رقم 15/08، والمرسوم التنفيذي رقم 55/22، وذلك من أجل الحد من سلسلة التمديدات التي تمس بالقانون رقم 15/08، مع ضرورة التنسيق بين مختلف الفاعلين وعصرنة هذا الخطوة بنظرة مستدامة.

– إعادة تفعيل لجان الدوائر التي يمكنها لعب دور حاسم في موضوع تسوية البنايات، حيث إن هذا الدور يغيب فعليًا في الواقع.

– تفعيل دور رؤساء المجالس الشعبية البلدية فيما يتعلق بالإجراءات المخولة لهم قانونًا خاصة فيما يتعلق بالهدم في حالات البناء غير المرخص، مع التركيز على الاعتبارات العمرانية.

في الختام يمكن القول إن تسوية البنايات في التشريع الجزائري تمثل ركيزة أساسية في تنظيم المجال العمراني، والحفاظ على التوازن بين متطلبات التنمية، واحترام الضوابط القانونية، فالقيمة الحضارية لأي مجتمع لا تُقاس فقط بمدى توسّعه العمراني، بل بقدر التزامه بمبادئ التخطيط السليم والامتثال لقوانين التهيئة والتعمير، وعليه فإن تحقيق تسوية البنايات يظل خطوة ضرورية نحو بناء مدن مستدامة، وآمنة، ومنظمة تعكس تطور الدولة وحرصها على ترسيخ ثقافة القانون.

الـمـلاحـق

ملحق01

الملاحـــــــق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 – اسم ولقب المالك أو التسمية : .....
.....
.....
2 – عنوان المالك (رقم ونهج) :.....
.....
بلدية :.....
رقم الهاتف :.....
3 – اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :.....
.....
.....
4 – عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :.....
بلدية :.....
5 – رقم الهاتف :.....
6 – نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :.....
.....
.....
7 – عنوان المشروع :.....
.....
8 – المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :.....
9 – طبيعة الطلب :.....
.....
.....
10 – نوع المشروع : .....
.....
.....
.....
11 – الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنايات الموجودة : .....
.....
12 – مشتملات البنايات الموجودة ومقاساتها :.....
.....
13 – الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :.....
.....
.....
.....
14 – الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :.....
.....
.....
.....

حرر بـ ..... في .....
إمضاء صاحب الطلب

ملحق02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....
مصلحة : .....

..... في .....

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة، الآنسة، السيد).....
الساكن (ة) بـ .....
بخصوص أشغال .....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ .....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز.....
.....
المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....
.....
.....
.....
المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....
.....
.....
المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة أعلاه.
المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية للملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).
المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألاّ تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

ملحق03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

وصل إيداع الملف

.....

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :.....

1 – اسم ولقب صاحب الطلب :.....

.....

2 – عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :.....

.....

بلدية :.....

رقم الهاتف :.....

3 – نوع المشروع : .....

.....

4 – عنوان المشروع :.....

.....

5 – الوثائق التي تم إيداعها :.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

ملحق04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....

دائرة : .....

بلدية : .....

مصلحة : .....

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....

الساكن(ة) بـــ.....

بخصوص أشغال :.....

بمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم .....بتاريخ.....

وبمقتضى محضر جرد رقم ..... الذي تم إعداده بتاريخ .....

بالنسبة للبنايات المسترجعة من الجمهور والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :

وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء .....

تحت رقم .....بتاريخ .....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناية :

.....

.....

.....

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من ..... مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

1 / .....

2 / .....

3 / .....

4 / .....

5 / .....

6 / .....

7 / .....

8 / .....

9 / .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق05

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... **في .....**

دائرة/المقاطعة الإدارية : .....

بلدية : .....

طلب :

رخصة البناء المعدّلة على سبيل التسوية ☐

شهادة المطابقة على سبيل التسوية ☐

(المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلّمة).

1- لقب واسم المالك أو التسميّة : .....

2- عنوان المالك : .....

بلدية : .....

الهاتف : .....

3- لقب واسم صاحب الطلب (المفوّض عند اللزوم) أو التسميّة .....

4- عنوان صاحب الطلب.....

بلدية : ..... دائرة .....

5- عنوان البناية : .....

6- نوع البناية : .....

7- تقدم الأشغال : منتهية ☐ قيد الإنجاز ☐

8- مراجع رخصة البناء المسلّمة : رقم.....مؤرخة في .....

9- السلطة التي سلّمت رخصة البناء : .....

10- سبب أو أسباب عدم المطابقة :

- التعدي ☐
- تعديل الواجهة (الفتحات) ☐
- تجاوز مساحة شغل الأراضي ☐
- تجاوز المقاس ☐

11- الأجل المقترح لإتمام أشغال إنجاز البناية : ..... شهرا.

حرّر بـ..... في.....

إمضاء صاحب الطلب

ملحق06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... **في .....**

دائرة/ المقاطعة الإدارية : .....

بلدية : .....

قرار رقم .....يتضمن رخصة البناء المعدّلة على سبيل التسوية

(المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلّمة).

إنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي المنتدب /أو الوالي : .....أو الوزير المكلف بالعمران،

– نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : .....

من طرف (السيّدة، الآنسة، السيّد) : .....

الساكن (ة) في .....

بخصوص أشغال : .....

– وبمقتضى : .....

– وبمقتضى : .....

– وبمقتضى قرار رخصة البناء رقم ..... المؤرخ في.....

– وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في .....والمتضمن إنشاء الشبّاك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،

– وبمقتضى رأي الشبّاك الوحيد ..... المؤرخ في : .....

يقرّر ما يأتي :

المادّة الأولى : تسلّم رخصة البناء المعدّلة على سبيل التسوية لإنجاز : .....

المادّة 2 : إن مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي ..... شهرا.

المادّة 3 : تعدّ رخصة البناء ملغاة، في حالة عدم إتمام البناية في الآجال المحددة أعلاه.

المادّة 4 : تلصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي، مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

يمكن الاطلاع على كل الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف الأشخاص الراغبين.

المادّة 5 : لكل مباشرة أو استئناف الأشغال بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه، يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء إجباريا. وينتج عن هذا الطلب إعداد رخصة البناء دون دراسة جديدة شرط ألاّ تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المعدّلة.

المادّة 6 : يجب أن تبلّغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بكل الوسائل.

المادّة 7 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع، بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم، ويتحملون كل الأخطار.

المادّة 8 : يسلّم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادّة 9 : يجب أن تبلّغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي المنتدب /

الوالي /

الوزير المكلف بالعمران /

ملحق07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... **في** .....

دائرة/ المقاطعة الإدارية : .....

بلدية : .....

قرار رقم .....يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية

(المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلّمة).

إنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ : .....

– نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : .....

من طرف (السيّدة، الأنسة، السيّد) : .....

الساكن (ة) بـ : .....

بخصوص أشغال : .....

– وبمقتضى : .....

– وبمقتضى : .....

– وبمقتضى : .....

– وبمقتضى رخصة البناء المسلّمة تحت رقم ..... بتاريخ .....

– وبمقتضى محضر الجرد رقم .....المعد بتاريخ .....

– وبمقتضى محضر استلام الأشغال المعد من طرف مصالح الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء .....

تحت رقم..... بتاريخ ..... *(بالنسبة للبنايات المستقبلة للجمهور والمشاريع الاستثمارية والسكنات الجماعية)*

يقرر ما يأتي :

المادّة الأولى : تسلّم شهادة المطابقة على سبيل التسوية تثبت مطابقة الأشغال المنجزة طبقا لمخططات البناء المصادق عليها : .....

المادّة 2 : تتكون البناية التي خضعت للمراقبة من ..... مستويات موزعة كالآتي :

1/ المستوى 1 .....

2/ المستوى 2 .....

3/ المستوى 3.....

4/ المستوى 4.....

5/ .....

6/ .....

7/ .....

8/ .....

9/ .....

المادّة 3 : يجب أن تبلّغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTERE DE L'HABITAT
ET DE L'URBANISME

Le Ministre

N°...1000... : SPM / DAU /2009

زارة السكن والعمران

الوزير

ALGER LE : 10 SEP. 2009 الجـزائـر في :

Mesdames et Messieurs les Directeurs
de l'Urbanisme et de la Construction

Objet : Mise en œuvre des dispositions de la loi n°08 -15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

Les textes d'application, qui précisent les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, ont été promulgués.

Il s'agit particulièrement :

- du décret exécutif n°09-154 du 2 mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions.

- du décret exécutif n°09-155 du 2 mai 2009 fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions de daïra et de recours chargées de se prononcer sur la mise en conformité des constructions.

- du décret exécutif n°9-156 fixant les modalités de désignation et de fonctionnement des brigades de suivi et d'enquête sur la création de lotissements, de groupes d'habitations et de chantiers de constructions.

ملحق 09

المادة 212 : تعدل المادة 94 من القانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، المعدلة بالمادة 67 من القانون رقم 22-24 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1444 الموافق 25 ديسمبر سنة 2022 و المتضمن قانون المالية لسنة 2023، المعدلة بالمادة 121 من القانون رقم 23-22 المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 24 ديسمبر سنة 2023 و المتضمن قانون المالية لسنة 2024، و تحرر كما يأتي :

" *المادة 94* : تمدد إجراءات تحقيق و مطابقة البنايات قصد إتمام إنجازها كما نصت عليه أحكام المادة 94 (الفقرة الأولى) من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، إلى تاريخ 31 ديسمبر سنة 2025 ".

قائمة المصادر والمراجع

أولا) القرءان الكريم برواية ورش

ثانيا) المصادر

1) القوانين:

1. القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404، الموافق لـ 23 جوان 1984 المتعلق بالنظام العام الغابي، ج ر، ع26، جوان 1984، المعدل والمتمم.

2. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 14 جمادى الأول 1411، الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، ع52، سنة 1990.

3. القانون رقم 29/90 المؤرخ في14 جمادى الأول 1411، الموفق لـ 01 ديمسبر1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، ع 52، سنة 1990، المعدل والمتمم.

4. القانون 30/90، المؤرخ في 14 جمادى الأول 1411، الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، ج ر ع52، 1990، المعدل والمتمم.

5. القانون رقم 20/04 المؤرخ في 13 ذي القعدة عام 1425، الموافق لـ 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج ر، ع84، ديسمبر 2004.

6. القانون رقم 05/04 المؤرخ 27 جمادى الثانية 1425، الموافق لـ 14أوت 2004 ج ر، ع 51، 2004، يعدل ويتمم القانون رقم 29/90، والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

7. القانون رقم 05/07، مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428، الموافق لـ 13 ماي 2007، ج ر، ع31، سنة 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75، والمتضمن القانون المدني.

8. القانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن ق إ م و إ، ج ر، ع21 الصادرة بتاريخ 23 أفريل سنة 2008، المعدل والمتمم.

9. القانون رقم 15/08، المؤرخ في 17 رجب 1429، الموافق لـ 20 يوليو2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها، ج ر، ع44، سنة2008.

10. القانون 14/08، المؤرخ في 17 رجب 1429، الموافق لـ 20 جويلية 2008، ج ر ع44، أوت 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 30/90، والمتعلق بالأملاك الوطنية.

11. القانون رقم 10/11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432، الموافق لـ 22 جوان2011 المتضمن قانون البلدية، ج ر، ع37، سنة 2011، المعدل والمتمم.

12. القانون 14/16، المؤرخ في 28 ربيع الأول 1438، الموافق لـ 28 ديسمبر 2016 المتضمن قانون المالية 2017، ج ر، ع77، سنة 2017.

13. القانون رقم 13/22 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443، الموافق لـ 12 جويلية 2022، ج ر.ع 48، سنة 2022، يعدل ويتمم القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

14. القانون رقم 08/13 المؤرخ في 27 صفر عام 1435، الموافق لـ 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ج ر، ع68، ديسمبر2013.

15. القانون رقم 21/23 المؤرخ في 20 جمادى الثانية عام 1445، الموافق لـ 23 ديسمبر 2023، المتعلق بالغابات والثروات الغابية، ج ر، ع83، سنة2023.

16. القانون 08/24، المؤرخ في 22 جمادى الأول 1446، الموافق لـ 24نوفمبر 2024 المتضمن قانون المالية، سنة 2025.

2) الأوامر:

1. الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395، الموافق لـ 26 سبتمبر1975 ج ر، ع78، سنة 1975، المعدل والمتمم.

2. الأمر رقم 13/21 المؤرخ في 22 محرم عام 1443، الموافق لـ 31 أوت2021، ج ر ع67، سنة 2021.

3) المراسيم التشريعية :

1. المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق لـ 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، ع32 سنة 1994.

4) المراسيم التنفيذية :

1. المرسوم التنفيذي رقم 212/85 المؤرخ في 26 ذي القعدة 1405، الموافق لـ 13 أوت 1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج ر، ع 34، أوت 1985.

2. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411، الموافق لـ 28 ماي 1991، محدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ر، ع26، ماي 1991.

3. المرسوم تنفيذي رقم 154/09، المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430، الموافق لـ 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، ج ر، ع27 ماي 2009.

4. المرسوم تنفيذي رقم 155/09، المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430، الموافق لـ 02 ماي 2009، الذي يحدد لجنتي الدائرة والطعون المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما، ج ر، ع27، ماي 2009.

5. المرسوم تنفيذي رقم 156/09، المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق لـ 02 مايو 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر، ع27، ماي 2009.

6. المرسوم التنفيذي رقم 307/09، المؤرخ في 13 شوال عام 1430 الموافق لـ 22سبتمبر 2009، ج ر، ع55، سبتمبر 2009.

7. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق لـ 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير، ج ر، ع07، فيفري 2015، المعدل والتمم.

8. المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، ع71، ديسمبر 2020.

9. المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المؤرخ في 01 رجب 1441، الموافق لـ 03 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر، ع09 فيفري2022.

10. المرسوم التنفيذي رقم 247/24 المؤرخ في 17 محرم 1446، الموافق لـ 23 جويلية 2024، ج ر، ع51، جويلية 2024.

5) المناشير :

1. المنشور رقم 01 المؤرخ في 15 شعبان 1443، الموافق لـ 18 مارس 2022 المتعلق بتدابير وأحكام المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المؤرخ في 01 رجب الموافق لـ 03 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر ع09، فيفري2022.

6) التعليمات والقرارات الوزارية :

1. التعليمة الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009، الصادرة عن وازرة السكن والعمران، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 15/08، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها.

2. القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران المؤرخ 01 شعبان 1430، الموافق لـ 23 سبتمبر 2009، المحددة للنظام الداخلي السير الاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة تثبت في تحقيق مطابقة البنايات، ج ر، ع55، سبتمبر 2009.

3. التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات وكيفية إنجازها.

4. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 شوال عام 1436، الموافق لـ 25 جويلية 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، ج ر، ع51، سبتمبر 2015.

ثالثا) المراجع

1) الكتب :

I- باللغة العربية :

1. بوحميدة عطا الله، الوجيز في القضاء الإداري تنظيم عمل واختصاص، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2001.

2. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإداري، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة2004.

3. الحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة الجزء الثاني، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005.

4. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005.

5. بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر سنة2005.

6. بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر، سنة2007.

7. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، ط01، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر سنة 2013.

8. صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري –أهداف حضرية ووسائل قانونية دار هومة، ط03، الجزائر، سنة2017.

9. حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2018.

10. عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، دار هومة، ط02، الجزائر، سنة2021.

II- باللغة الأجنبية :

Les livres

- Das, B, M, Fundamental OF Geotechnical, Engineering, 05th Edition, Cengage Learning, 2018.

2) أطروحات الدكتوراه :

1. بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق جامعة، الإخوة منتوري، قسنطينة، الموسم الجامعي 2017/2016.

2. لعيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كّلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الموسم الجامعي 2020/2019.

3) رسائل الماجستير :

1. تكواشت كمال، الاليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، الموسم الجامعي 2009/2008.

2. بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باتنة، الموسم الجامعي 2012/2011.

3. غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر01، الموسم الجامعي 2012/2011.

4. مزوري كاهنة، مدى فعالية القوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الموسم الجامعي 2012/2011.

4) مذكرات الماستر :

1. سوالمية سمية وبسكري ابتسام، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 15/08 مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة الموسم الجامعي 2014/2013

2. إدري رامي وإحدادان صونيا، تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15/08 مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الموسم الجامعي 2015/2014.

3. جفافلة غريبة، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة، الموسم الجامعي 2015/2014.

4. قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الموسم الجامعي 2015/2014.

5. خوجة جمال الدين، القانون 15/08 بين الأهداف المسطرة والنتائج الملموسة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الموسم الجامعي 2017/2016.

6. نعاس وردية شعوادي وآسيا، تسوية وضعية البنايات غير الشرعية في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو الموسم الجامعي 2017/2016.

7. جلال شاكر، دراسة نقدية لقانون تسوية البنايات 15/08 على تسير المدينة، دراسة حالة لمدينة برج بوعريريج، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد تسير تقنيات حضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الموسم الجامعي 208/2017.

8. شمومة لامية، إجراءات تسوية البنايات غير المشروعة في ظل قانون15/08، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم الموسم الجامعي 2020/2019.

9. بن حيزية مخلوف وبن زيان فيصل، منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص تهيئة وتعمير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج، الموسم الجامعي 2020/2019.

10. بن ذيب وردة ويحياوي ليندة ، الشباك الوحيد في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، الموسم الجامعي 2020/2019.

11. بكوش غالي، دعوى الإلغاء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الموسم الجامعي 2021/2020.

12. بوزرواطة محمد الأمين، تسوية البنايات الغير مطابقة كوسيلة لتنظيم النشاط العمراني مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة الموسم الجامعي 2021/2020.

13. بوزيد سلمى، التسوية في إطار القانون 15/08، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي تبسة، الموسم الجامعي 2022/2021.

14. بن تيطراوي نسيمة شاشوري ونعيمة ، تسوية البنايات غير المطابقة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، الموسم الجامعي 2023/2022.

15. بن شيخ هدى وقماش مسعودة، تسوية البنايات في ظل المرسوم التنفيذي رقم 55/22، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي–برج بوعريريج، الموسم الجامعي 2023/2022.

16. هادفي ريان، تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي تبسي، تبسة، الموسم الجامعي 2023/2022.

5) مذكرات المدرسة العليا للقضاء:

1. مرابحيه نسيمة ، رخصة البناء، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16 2008.

6) المقالات:

1. العيفاوي كريمة، تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22، مجلة الفكر السياسي والقانوني، جامعة بجاية، مجلد 06، عدد02 فيفري2011.

2. حميداني نذير وبوط سفيان، المستحدث في تسوية البنايات غير الشرعية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/22، مجلة المعيار، جامعة تيسمسيلت، مجلد 15، عدد01 جوان2014.

3. ديرم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الإدارة والاقتصاد والقانون، جامعة باجي مختار، عنابة، عدد39، سنة 2014.

4. حمادو فطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة عين خلدون، تيارت، مجلد 1، عدد2، جوان 2017.

5. منصر نصر الدين وذيابيه نعيمة، إجراءات وإشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 15/08، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، مجلد 01، عدد03، سبتمبر 2017.

6. بلكعيبات مراد وقيشو يوبا، الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون، تيارت، مج01، ع02، جوان 2017.

7. لعشاش أحمد، معوقات تسوية وضعية البناء غير المشروع في الجزائر، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية جامعة يحي فارس، المدية، ع02، مارس2018.

8. مصطفاوي عايدة، معوقات تطبيق القانون 15/08، مجلة دفاتر البحوث العلمية عدد02، جامعة البليدة 02، اكتوبر 2019

9. موساوي خديجة وحسن حميدة، تمديد العمل بقانون مطابقة البنايات رقم 15/08، مجلة الدارسات الحقوقية، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، مجلد 07، عدد02، جوان 2020.

10. محي الدين عواطف، إشكالية البنايات غير الشرعية، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس، مجلد06، عدد02، ديسمبر 2020

11. بوفراش سفيان، العرقلة الإجرائية للمتقاضي في اللجوء إلى القضاء الإداري " ميعاد دعوى الإلغاء كنموذج، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، مجلد15 عدد01، أفريل2022.

12. دبراسو مسعودة وفلاح عمار، تدابير تسوية البنايات وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22، مجلة المفكر، المجلد 18 ع01، محمد خيضر، بسكرة، جوان2023.

13. غلابي بوزيد وحمشة مكي، النظام القانوني للمحكمة الإدارية للاستئناف في الجزائر مجلة الفكر، مجلد 18، عدد01، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان2023.

14. ماجدة عبد الشافي محمد، الرقمنة كألية لإعادة هندسة المرافق العامة للحد من الفساد الإداري، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد09، عدد01، مصر، مارس 2023

7) المحاضرات :

1. على عثماني، محاضرات في القرارات والعقود الإدارية، معهد الحقوق والعلوم السياسية المركز الجامعي آفلو، الأغواط، الموسم الجامعي 2022/2021.

8) القرارات والمجلات القضائية :

1. المجلة القضائية، ع01، 1993.

2. المجلة القضائية، ع01، 1998.

3. مجلة مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، القرار رقم 017359، 02 جويلية 2005، ع07 سنة 2005.

9) المعاجم والقواميس :

1. أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، مج01، ط01، سنة2008.

III/الملتقيات :

1. بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 15/08 الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17و18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة2013.

IV/مواقع الإنترنت :

1. **https://apc-elmadania.dz/** أطلع عليه يوم 26أفريل 2025 على الساعة 22:28.

2. **https://www.arabicacademy.gov.eg/ar/search_engine?criteria** أطلع عليه يوم 22أفريل 2025 على الساعة 21:55.

3. **https://droit.mjustice.dz/ar/** أطلع علية يوم 28 أفريل 2025، على الساعة 15:55.

الـفـهـرس

شكر وعرفان----------

إهداءات ----------

قائمة المختصرات ----------

مقدمة ---------- أ

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسوية البنايات ---------- **8**

المبحث الأول: ماهية تسوية البنايات ---------- **10**

المطلب الأول: مفهوم التسوية---------- **10**

الفرع الأول: تعريف التسوية---------- **10**

الفرع الثاني: خصائص وأهداف التسوية ---------- **12**

الفرع الثالث: شروط التسوية ---------- **15**

المطلب الثاني: مجال تطبيق التسوية ---------- **16**

الفرع الأول: البنايات المعنية بالتسوية ---------- **17**

الفرع الثاني: البنايات غير المعنية بالتسوية---------- **19**

المبحث الثاني: القوانين والمراسيم المنظمة لتسوية البنايات ---------- **22**

المطلب الأول: القانون رقم 15/08 ---------- **23**

الفرع الأول: أسباب صدور قانون التسوية رقم 15/08 ---------- **24**

الفرع الثاني: أهداف قانون التسوية وأسباب تمديده---------- **24**

المطلب الثاني: المرسوم التنفيذي رقم 55/22 ---------- **28**

الفرع الأول أسباب صدور المرسوم التنفيذي رقم 55/22---------- **28**

الفرع الثاني: أحكام المرسوم التنفيذي الجديدة ---------- **29**

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتسوية البنايات ---------- **32**

المبحث الأول: إجراءات تسوية البنايات في ظل القانون رقم 15/08---------- **33**

المطلب الأول: مراحل تسوية البنايات في ظل أحكام القانون رقم 15/08 ---------- 34
الفرع الأول: مرحلة طلب تحقيق المطابقة ---------- 34
الفرع الثاني: فحص طلب تحقيق المطابقة ودراسته ---------- 38
الفرع الثالث: إصدار القرار ---------- 43
المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن رفض طلب التسوية ---------- 47
الفرع الأول: الطعن أمام لجنة الطعن ---------- 47
الفرع الثاني: الطعن أمام المحكمة الإدارية ---------- 50
المبحث الثاني: إجراءات التسوية في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22 -------- 55
المطلب الأول: مراحل التسوية في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22 ---------- 56
الفرع الأول: ملف التسوية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 55/22 ---------- 56
الفرع الثاني: دراسة الملف في ظل أحكام المرسوم التنفيذي 55/22 ---------- 63
الفرع الثالث: إصدار القرار ---------- 66
المطلب الثاني: التسوية القضائية ---------- 68
الفرع الأول: الطعن الإداري ---------- 69
الفرع الثاني: الطعن القضائي ---------- 72
الخاتمة ---------- 77
ملاحق ---------- 86
قائمة المصادر والمراجع ---------- 93
الفهرس ---------- 106
الملخص ---------- 109

ملخص

يتّسم واقع العمران في الجزائر بانتشار واسع للبنايات غير القانونية، سواء شُيّدت بدون رخصة أو بمخالفة لرخص البناء، وقد حاول المشرّع ضبط هذه الظاهرة بإصدار **القانون 15/08**، إلا أن نتائجه ظلت محدودة رغم تمديد العمل به، وفي إطار تعزيز التنظيم العمراني جاء **المرسوم التنفيذي 55/22** كبديل أكثر مرونة وفعالية، ليشمل البنايات المخالفة الحائزة على رخص بناء قبل 3 فيفري 2022.

حيث يسعى المشرع من خلال هذه النصوص إلى تحقيق توازن بين حماية المصلحة العامة وتكريس الحقوق المكتسبة للأفراد، مع فرض إجراءات ردعية وتنظيمية تحد من استمرار المخالفات وتعزز من جمالية المدن وتنظيمها، رغم الصعوبات المتعلقة بالتنفيذ والتأخر الإداري، إلا أن هذه الآلية تبقى خطوة مهمة نحو إصلاح عمراني شامل ومستدام.

الكلمات المفتاحية: تسوية البنايات، مخالفة، رخصة بناء معدّلة، شهادة المطابقة على سبيل التسوية، النظام العمراني.

The urban landscape in Algeria has been significantly affected by the proliferation of illegal constructions, whether built without a permit or in violation of an existing one, In an attempt to regulate this phenomenon, the legislator enacted **Law N°08/15**; however, its outcomes remained limited despite several extensions of its implementation period, in pursuit of enhanced urban regulation **Executive Decree N°22/55**; was introduced as a more flexible and effective alternative, covering constructions built prior to 3 February 2022 that, although possessing a permit, deviate from its terms.

Through these legislative instruments, the Algerian legislator aims to strike a balance between safeguarding public interest and preserving the acquired rights of individuals, while simultaneously imposing deterrent and regulatory measures to curb ongoing violations, these efforts contribute to improving the aesthetic and organizational fabric of cities, Despite challenges related to enforcement and administrative delays, this mechanism constitutes a significant step toward comprehensive and sustainable urban reform.

Keywords: Settlement of Constructions, Infraction, Amending building permit, Certificate of Conformity, by way of regularization, urban system.