

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



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

الآليات القانونية لمحاربة البناءات الفوضوية

تحت إشراف:
- د. حربوش بوبكر

إعداد الطالب:
- ابرسيان داهية
ذباح حياة

لجنة المناقشة

الرتبة	الصفة	(اللقب والاسم)
رئيسا	أستاذ محاضر ب	صحراوي شهرزاد
مشرفا	أستاذ محاضر ب	حربوش بوبكر
ممتحنا	أستاذ محاضر ب	بلقمري ناهد

السنة الجامعية: 2021 - 2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



رَبِّ أَوْزَعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي

أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدِي وَأَنْ أَعْمَلَ

صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي

عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ ﴿

النمل: ١٩

نجر

اهداء:

إلهي لا يطيب الليل إلاّ بشركك.. ولا يطيب النهار إلا بطاعتك.. ولا تطيب اللحظات
إلا بذكرك.. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك.. ولا تطيب الجنة إلا برويتك. أهدي ثمرة
عملي: إلى من كان بطنها لي حواء وصدرها لي سقاء وقلبها لي صفاء ودعاءها لي
سراء.. أمي الحنون وملاكي في الحياة. وإلى من أحمل اسمه بكل افتخار أرجو الله أن
يمد عمره ليرى ثمارا قد حان قطفها بعد طول انتظار.. والذي العزيز وإلى كل عائلي
وأخص بالذكر أخي الأكبر الذي غرس في روحي عظمة الجبار وإلى كل عاشق
للحروف ومعانقا للكلمة أرفع إليه تحية إجلال وتقدير.

شكر وتقدير

يقول الرسول صلى الله عليه وسلم: "من أسدى إليكم معروفا فكافئوه فإن لم تستطيعوا فادعوا له". "بادئ ذي بدئ أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ حربوش بوبكر الذي لم يبخل علينا من ينابيع المعرفة والعلم التي تسكن وجدانه، ولم يتوان ولو لحظة في توجيهي للمنهج العلمي المتبع في إعداد المذكرة، وأعيد له الشكر على سعة خاطره وطول باله. كما أرف تشكراتي إلى السادة الأساتذة أعضاء اللجنة المناقشة. وفي الأخير لا ننسى تقديم الشكر إلى كل الأسرة الجامعية التي قدمت لنا خدمات من قريب أو بعيد.

مقدمة

مقدمة:

يعتبر العقار من أهم المواضيع التي شملتها البحوث والدراسات وأولتها إهتماما كبيرا، نظرا لما يثيره من اشكالات متشعبة بالاضافة إلى كونه ثروة اقتصادية مميزة يسعى الكل إلى نيل نصيب منها.

وتعد المدينة في الجزائر ظاهرة قديمة قدم حضارة البحر الأبيض المتوسط، فقد ساهمت الحضارات التي تعاقبت على الجزائر في ترك بصمة واضحة على النمط العمراني بداية مما شيده الرومان من تراث لا تزال آثاره حتى اليوم وانتعشت المدن الجزائرية من خلال الفتوحات الإسلامية وازداد أكثر بدخول الجزائر ضمن حكم الدولة العثمانية وصارت المدن الجزائرية تضاهي بعمرانها التحضر كبريات المدن في العالم كما كان المعمرين ابان الاحتلال الفرنسي للجزائر مساهمتهم الخاصة في تنمية الإطار الحضري في مختلف المدن وبذلك وضعوا لمستهم الخاصة والمميزة في كل مدينة تقريبا بالرغم لم يعكس ويتماشى مع هوية الشعب الجزائري القائمة على أساس العروبة والإسلام. إن الدولة الجزائرية الفتية قد ورثت غداة استقلالها تركة عقارية مثقلة بالمشاكل والأراضي المفرنسة بسندات اراضي من نوع ملك بدون سندات، اراضي عرش بدون سندات أملاك الدولة، وأملاك البلدية.

وبين هذه الأراضي هناك اراضي تعود ملكيتها للخواص ويحوزها جزائريون وأخرى بيد الأوروبيين الذين كانوا يتواجدون. إن هذه الإحصائيات تبرز شيئين أساسيين، فهي تبرز من جهة تنوع الأنظمة القانونية المطبقة آنذاك على العقار كما تبرز من جهة أخرى حجم المشاكل التي يمكن أن تعرض الجزائر غدات استقلالها في تنظيم العقار والتحكم فيه. إن اقدام الادارة الفرنسية على إخضاع كل الأراضي الجزائرية للنظام الفرنسي والغاء كافة القوانين التي كانت تحكم العقارات في الجزائر من قبل هو تأكيد على أهمية العقار في سياستها.

ومن خلال النظرة التاريخية نسجل كيف سعت الادارة الاستعمارية للاستيلاء على العقار بكل الطرق، وكيف تريد الجزائر المستقلة بسط القانون على كل شبر ارض، الا أن عوائق شتى ما تزال تحول دون ذلك. فالعائق الأول يتمثل فيما خلفه المستعمر من تغيير للطبعة القانونية لعدة أنماط من الملكية من جهة ولوجود عدة أراضي دون سندات ملكية من جهة أخرى أما العائق الثاني فيتمثل في تعثر عملية المسح العام للأراضي، والعائق الأكبر الذي يكاد ينسف كل الجهود هو مشكل البناء الفوضوي وهو محور الأساس الذي يدور حوله بحثنا، حيث في الوقت الذي كانت الجهود تبذل للمحافظة على الوعاء العقاري وتنظيمه قانوناً، كان هناك مشكل بدأ يطفو إلى السطح ويستنزف الوعاء العقاري المرسود للمشاريع التنموية. ان موضوع البناء الفوضوي يعتبر من أهم مواضيع الساعة التي هي محل إهتمام التشريع والقضاء والادارة كما هي محل عناية وإهتمام من قبل ذوي الاختصاص وحتى من قبل جموع المواطنين البسطاء وكيف لا؟ ان عملية البناء كما يصفها احد الفلاسفة "اكمل عملية بشرية لأنها تتضمن الجوانب التي يتصورها وو يتمناها الإنسان".

إن عملية البناء عملية حساسة وسريعة الانحراف والانتشار في بعدها الزمني وفي رقعتها المكانية حيث تؤدي هذه البناءات الفوضوية إلى نشوء احياء مكتظة بالسكان ومشوهة عمرانيا مع وجود نقص في الشبكات القاعدية كالماء والكهرباء....الخ، الشيء الذي يصاحبه بطبيعة الحال تدهور المستوى المعيشي لهذه الاحياء إلى حد يصعب احتماله. كما أن التوسع العمراني الفوضوي على حساب الأراضي الفلاحية، بحيث تم اكتساحها بالخرسنة وتلويثها بمواد البناء السامة، فضلا على تحويلها إلى سكنات من قبل الجدد نحو المدن الصناعية.

إن نطاق البناء الفوضوي لم يعد يتضمن الاحياء الغير اللائقة فحسب بل امتد إلى كل مظاهر المخالفات للقواعد القانونية المتعلقة بالشكل الهندسي للواجهات والطلاء وعدم الانتهاء من الأشغال والمطابقة وغيرها المسائل التي تعبر عن مدى تطور التشريع

العمراني الجزائري فيما يخص التناسق الهندسي، وخير دليل على ذلك هو استصدار سبعة قوانين بمراسيمها التنفيذية لغرض تتبع ظاهرة البناء الفوضوي وقمعها من كل الجوانب. وعلى الرغم من شدة العقوبات المتعلقة بالبناء المخالف للقواعد رخصة البناء وردعها والإجراءات المصححة المصاحبة لها، فإنها في زيادة مسارعة، وظاهرة البناء الفوضوي لا تعن فقط القطاع العام أيضا، فأغلب البناءات الحكومية هي بناءات فوضوية لا تتوفر على رخصة البناء ولا على عقود الملكية، مما يعني أن المسألة معقدة ومنحدرة أكثر مما هو منصوص ومعلن عليها في قصاصات الجرائد

أهمية الموضوع:

ونظرا لأهمية الموضوع في المجال النظري والعملي، فقد اخترنا البحث والتنقيب فيه دون غيره من المواضيع العامة والمميزة لقوانين التعمير، إذ لهذا الأخير علاقة وطيدة بالقانون الإداري والقانون المدني والقانون الجنائي، فهو قانون شامل وسريع التطور، لقواعده لها جانب قانوني وجانب فني تقني تستمد تطورها من تطور علمي العمران والهندسة المعمارية والهندسة المدنية وتقنيات مواد البناء.

اسباب اختيار الموضوع:

انه من الأسباب والدوافع الذاتية التي أدت إلى اختيار هذا الموضوع هو ما آلت إليه مدننا من التدهور واللا نظام من الناحية الحضرية وافتقادها إلى الوجه الذي يفترض أن تكون عليه. أما الأسباب الموضوعية فإن البناء الفوضوي ظاهرة تشغل بال رجال القانون بالدرجة الأولى والسياسيين وعلماء الاجتماع والباحثين في مجال التعمير. بالإضافة إلى محاولة إيجاد وتبيان الآليات التشريعية للحد من هذه الظاهرة والوصول إلى القضاء عليها .

إشكالية البحث:

كيف عالج المشرع الجزائري مسألة تسوية البناءات الفوضوية والحد منها؟

المنهج المتبع:

وللإجابة عن هذه الإشكالية نعتمد المنهج التحليلي من خلال ما يتوفر من نصوص قانونية وكذا المنهج الوصفي الذي يتلاءم مع طبيعة الموضوع. وعلى ضوء ذلك سنعالج الموضوع وفق التقسيم التالي: في الفصل الأول نعالج ماهية البناء الفوضوي تضمنه مبحثين، المبحث الأول يقوم على تحديد مفهوم البناء الفوضوي وفي المبحث الثاني أوجه البناء الفوضوي.

أما الفصل الثاني بعنوان الآليات القانونية لضبط البناء الفوضوي وقسمناه إلى مبحثين، المبحث الأول آليات الرقابة لتنظيم عمليات البناء والتعمير أما المبحث الثاني آليات التسوية لمعالجة البناء الفوضوي.

أهداف الدراسة:

- معرفة الأسباب الفعلية لتفشي ظاهرة البناء الفوضوي والوقاية منه بالطرق القانونية من أجل تحسين البناء العمران.
- معرفة انعكاسات البناء الفوضوي على النسيج العمراني.
- التعرف على الشهادات ورخص البناء.

الفصل الأول

الاطار المفاهيمي للبناء الفوضوي

الفصل الأول

الاطار المفاهيمي للبناء الفوضوي

إن دراسة ماهية البناء الفوضوي يقوم على تحديد مفهوم البناء الفوضوي وذلك في (المبحث الأول)، ثم نتكلم في (المبحث الثاني) عن أوجه البناء الفوضوي.

المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي

عرف البناء الفوضوي بعدة تسميات التي جاءت معبرة عنه وفي مختلف المعاجم والفقهاء المتعلقة به.

المطلب الأول: تعريف البناء الفوضوي

يتم تحديد تعريف البناء الفوضوي من خلال تسليط الضوء على مختلف التسميات التي جاءت معبرة عنه، وفي تعريفات المعاجم والفقهاء المتعلقة به.

الفرع الأول: تسميات البناء الفوضوي

تعددت تسميات البناء الفوضوي وأكثرها شيوعا واستعمالا هي:

البنائات المتدهورة، الأحياء القصديرية، الأحياء الفقيرة، المناطق المتخلفة، الأحياء الطفيلية، الأحياء الخربة، السكن غير اللائق، البناء السري، عشيش الصفيح، التوسع العمراني غير المنتظم...⁽¹⁾

كما توجد كذلك تسميات مستعملة في اللغة الفرنسية تعبر عن البناء الفوضوي وهي البنائات غير الشرعية « Construction marginal »، والبنائات غير المنظمة « Construction irrégulières »، البنائات المهمشة « Construction marginal »، بنائات ناقصة الإدماج « Construction sous-intégrées »، البنائات العفوية « Construction spontanées »، البنائات غير المراقبة « Construction incontrôlés »، والبنائات الفوضوية « Construction anarchique »، البنائات غير المخططة « Construction non-planifiées »، الأحياء الهشة « Cité précaires »، الأحياء القصديرية « Les bidons villes »، منطقة الأكواخ « Gourbuillé ».⁽²⁾

(1) - عطوي وداد، تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون رقم 08-15، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تيبازة، العدد 02، 2020، ص 116.

(2) - دلماجي سارة، تسوية نزاعات البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015/2014، ص 10.

وبالرجوع إلى القانون الجزائري وبالضبط إلى قانون البناء والتعمير في بعدها الزمني، لا نجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح البناء الفوضوي بأي تسمية نذكر إلا ما تم ذكره في التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 26 ذو القعدة 1405 هـ الموافق ل 13 أوت 1985 والتي جاء بعنوان المعالجة البناء غير المشروع تعبيراً عن البناء الفوضوي.

يعتبر مصطلح البناء الفوضوي هو المصطلح أو التسمية الأكثر تداولاً وشيوعاً سواء في مجال وسائل الإعلام والاتصال أو في الخطابات السياسية والتصريحات الحكومية والممارسات الإدارية اليومية، فهذه التسمية تعبر بصدق عن حالة الانفلات العمراني المخالف للقوانين التي تهتم بمسألة البناء والتعمير.⁽¹⁾

الفرع الثاني: تعريفات المعاجم والفقهاء للبناء الفوضوي

إن ظاهرة البناء الفوضوي لم تكن محل اهتمام المشرع الجزائري ولا فقهاء القانون ولا الاجتهاد القضائي وهذا بسبب بسيط هو اعتبار ظاهرة البناء الفوضوي مؤقتة تشكلت نتيجة الإفرازات الطبيعية لعملية التنمية الاقتصادية المشاركة التي شهدتها البلاد وأن مصير هذه الظاهرة الزوال والاستمرار.⁽²⁾

أولاً: تعريف المعاجم

تطرقت إلى تعريفه الموسوعة الكبيرة لاروس « LAROUSSE » أنه نمط معين من البناءات أنجزت بمواد مسترجعة، بالأخص منها المعدنية المتآنية في الهياكل القديمة Les bidons تضم سكان نازحين من الريف بفعل البطالة يتربصون فرصة عمل في المدينة.⁽³⁾

(1) - غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2012/2011، ص 07.

(2) - جاء البيان الوزاري للحكومة الجزائرية بتاريخ 28 سبتمبر 1961 في الجريدة الرسمية رقم 01.

(3) - Dictionnaire encyclopédique, grand usuel Larousse 05 volumes, p 7904, pages, Edition, anise a jours au 30 juin 1986, Larousse.

أما معجم « GUILLET » عرف البناء الفوضوي عل أنه عبارة عن سكن هش أنجز عن طريق مواد تتشكل أساسا من بقايا أجزاء.... « bidons » والمتحصل عليها بالقرب من حواف بعض المدن الصناعية.(1)

ثانيا: تعريف فقهاء علم الاجتماع والجغرافيا

وهي عبارة عن مجموعة من التعريفات والتي تعطينا في مجموعها فكرة عن البناء الفوضوي من جهة، وتوضح لنا ابعاد الظاهرة من جهة أخرى.

أ) **تعريف الباحث « pierre George »***: البناء الفوضوي في حيثيات أبحاثه بأن هذا الاسم قد استعمله الباحثون لتمييز السكن الفوضوي الذي وجد نتيجة تكس السكان في المدن الكبرى التابعة للبلدان القل نموا وهؤلاء السكان ليست لهم موارد رزق جاءوا من الضواحي واحتلوا مجالا لا يستهان به من المدينة وغالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات.

ب) **تعريف الكاتب « Gérard planchre ** »**: ويتطرق إلى تعريف السكن الفوضوي بقوله بأن الفرنسيين قد عوفوا في شمال افريقيا هذا النمط من البناء، لأن معظم المدن الكبرى في الشمال محاطة بأحزمة من السكن الفوضوي، وظاهرة السكن الفوضوي قد ولدت مع تركيز السكان في التجمعات الحضرية لهؤلاء السكان الذين ليس لهم دخل أو إمكانية الحصول على السكن، وقد جاؤوا في هيئة جماعات بسبب غياب فرص العمل في أريافهم، وأن السكن الفوضوي يتميز بعدم كفاية نوعية البناء وغياب تام للتهيئة من ماء

(1)- Dictionnaire encyclopédique, dictionnaire Guillet de la langue française, Edition Guillet 11 boulevard se Sébastopol 75001, France, p 96.

* هو باحث فرنسي مختص في علم الجغرافيا له كتاب حول التوسع العمراني بمدن دول المغرب العربي، والمزيد من المعلومات بشأن هذا الكتاب راجع: الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر، 1995، ص 62 وما بعدها.

** باحث فرنسي مختص في علم الاجتماع الحضري، نشر العديد من المقالات حول ظاهرة التحضر وما صاحبها من تشوهات عمرانية بدول العالم الثالث.

وتصريف وإضاءة وتعبيد الطرق، وأن البناء الفوضوي قد تحقق وهو مخالف تماما للقوانين وفي ملكيات بدون موافقة أصحابها.

(ج) تعريف الكاتب فاروق بن عطية: أن الحي الفوضوي هو ذلك الحي المعزول في ضواحي المدن الكبرى، أقيم فوق أرضية أختيرت خصيصا على أساس التخفي وليس على أساس امتيازاتها العمرانية، يشكل هذا الحي سكنات فاخرة من لوائح خشبية وصفائح حديدية محرومة من مياه الشرب والكهرباء وغاز المدينة والصوف الصحي والطرق المعبدة، ولا يتواجد في دائرة التسيير واهتمامات الجماعات المحلية.⁽¹⁾

(د) تعريف الكاتب الجزائري بلعادي ابراهيم: إن أصل تسمية الأحياء القصدية تعود إلى حقبة الاحتلال الفرنسي للمغرب الأقصى، والتي تعبر عن مجموع السكان التي تشكل أحياء قائمة بذاتها والمتواجدة بمحاذاة الدار البيضاء.

وهذا التعريف يعطي فكرة عن الأصل التاريخي لمصطلح البناء الفوضوي والذي يعبر عن نمط معين من السكنات التي تتميز بالهشاشة وعدم النظافة.⁽²⁾

المقصود بالبناء الفوضوي "هو ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام القواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول سواء:

- بعد الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء.
- أو بعد الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال.
- أو بعدم الإمكانية القانونية للحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال.⁽³⁾

(1)- Farouk benatia, agréât au cité S.E.N.S Algérie, 1980, p 77.

(2)- Brahim bellaadi, le bidon ville, histoire d'un concept reruse des sciences humaines, L'Algérie, 2001, p 212.

(3) - جفافة غريبة، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2015، ص 11.

هذا التعريف يركز على وسائل قانونية محددة إذا كانت البناية تصنف على أنها بناية فوضوية أو لا، بحسب وجود هذه الوسائل من عدمها، وهي: الرخص والشهادات العمرانية المحددة والمعروفة في قوانين التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية لها.

المطلب الثاني: أنواع البناء الفوضوي

بالرجوع إلى تعريف البناء الفوضوي ونطاقه نلاحظ أن الخاصية المشتركة للبناءات الفوضوية تقوم على مخالفتها لقواعد قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية والمتمثلة أساسا في الشروع في البناء دون الحصول المسبق على الرخصة وعدم إمكانية الاستفادة قانونا من شهادة المطابقة بعد انتهاء الأشغال، إلا أن هذه البنايات الفوضوية تتميز وتختلف فيما بينها من حيث مدى توافر الشروط التقنية المطلوبة في إنجازها، إن هذه الأخيرة هي التي تؤهل البناية لكي تكون أكثر ملائمة ورفاهية في جانبها الوظيفي الاستغلالي، وعليه تقسيم البناءات الفوضوية إلى بناءات فوضوية صلبة وبناءات فوضوية قصديرية.

الفرع الأول: البناءات الفوضوية الصلبة

فهذا النوع هو الأقرب إلى البناءات المنظمة، وذلك لتشكل جدرانها من مواد صلبة وسقفها من الخرسانة أو القرميد حيث ينقسم إلى:

أولاً: البناءات ذات الاستعمال السكني الفردي

هي مجموعة السكنات المنجزة ضمن التجزئات والتعاونيات العقارية والمنصوص عليها في الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976⁽¹⁾ المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وكذا بموجب القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982⁽²⁾ المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، وكذلك بموجب القانون رقم 90-29

(1) - الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بالتنظيم التعاون العقاري، ج ر، رقم 12 لسنة 1976.

(2) - القانون 82-02 المؤرخ في 06 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر، رقم 06 لسنة 1982.

المؤرخ في ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾، ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.

وتجدر الإشارة إلى أن التجزئات التابعة للقطاع العمومي قبل سنة 1990 كانت تدخل تحت إشراف إدارة البلدية في كل ما يخص الإعداد والتحضير والتوزيع وهذا طبقا للمادة 11 من الأمر رقم 74-26⁽²⁾ إذ تنص "تحول هذه البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات طبقا للمخططات المقررة".

ثانيا: البناءات ذات الاستعمال الجماعي

وتتمثل هذه البناءات في السكنات والشقق المتواجدة في العمارات التي تم التنازل عنها للأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية والمتمتعون بصفة المستأجر الشرعي المستوفون للالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل والذين يشغلون بصفة دائمة الأماكن، وذلك طبقا لأحكام القانون 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات.⁽³⁾

وهذه البناءات من الجانب النظري قد أنجزت أصلا بمخططات مصادق عليها من قبل المصالح التقنية ولها رخص البناء.

(1) - القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج ر عدد 52، المؤرخ في 1990/12/02، ص 1660.

(2) - الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلدية، جريدة رسمية 19 لسنة 1974.

(3) - القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1982، المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات.

وتجدر الإشارة أن هذا النمط من البناءات الجماعية، لا يمكن لصاحب الشقة الاستفادة من رخصة البناء ومن مخططات تقنية مصادق عليها بشكل فردي حيث أن أي تغيير أو تعديل يجب أن يكون في شكل جماعي يخدم العمارة بشكل عام وليس بشكل خاص أي فردي.

ثالثا: البناءات التابعة للإدارة

هي تلك البناءات التابعة للقطاع العام بمختلف هيئاته بما فيهم إدارة البلدية والتي هي قانونا تعد المسؤولية على الرقابة سواء كانت القبلية أو البعدية لأشخاص البناء، التي يمتد إنجازها طبقا لمخططات هندسية عمرانية، معدة من قبل الهيئات المتخصصة دون إتمام الإجراءات المصادق عليها لدى المصالح التقنية وبالأخص منها مديرية البناء والتعمير « DUC »⁽¹⁾، وكذلك دون التقيد بالأحكام القانونية المتعلقة بالرقابة الإدارية على الرغم من تسخير مهندسين وتقنيين تابعين لمكتب الدراسات للقيام بعملية المتابعة الميدانية لمختلف المراحل، بالإضافة إلى هيئة المراقبة التقنية للبناء « C.T.C » للقيام بمهمة الرقابة التقنية لعملية الإنجاز، حيث تعد كخطورة موازية ومتفحصة لعملية المتابعة المكلف بها مكتب الدراسات المذكور سابقا، وذلك بغرض التأكد من مطابقة الأشغال مع المخططات التقنية الغير المصادق عليها، على الرغم أن قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، صرح بأن البيانات الوحيدة المعرفية من الحصول المسبق على رخصة البناء قبل مباشرة الأشغال هي البناءات التابعة للقطاع العسكري دون غيرها من القطاعات العمومية الأخرى.⁽²⁾

رابعا: البناءات التابعة لنظارة الشؤون الدينية

نفس الشيء كذلك لهذا القطاع بالنسبة للأشغال التابعة له، سواء كانت لإنجاز المساجد أو مدارس قرآنية أو ملحقات تابعة لها، فهي الأخرى تنجز طبقا لمخططات غير

(1) - دلماجي سارة، مرجع سابق، ص 15.

(2) - غربي ابراهيم، مرجع سابق، ص 16.

مصادق عليها وذلك لأن بيوت الرحمان معفية من هذا الإجراء القانوني، رغم أنه يجب خضوع جميع مراحل البناء مهما كان نوعها ووضعيتها وغرضها إلى رخصة البناء والمخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصلحة التقنية، وذلك من أجل سلامة المصلين واستقرار وثبات هيكل وجدران وسقف المسجد، لأن هذا يعد كآلية رقابية على مدة صحة وسلامة الشروع المراد إنجازه.⁽¹⁾

الفرع الثاني: البناءات الفوضوية القصديرية

هي بنايات تتواجد في أسفل سلم أو قائمة البناءات الفوضوية المتواجدة في حظيرة البناءات الوطنية وهذا النوع من البناءات تتميز بأن جدران هيكلها وسقفها يشكلان أساسا من مواد مسترجعة أهمها مادة القصدير.

إن هذا النوع من الأحياء الفوضوية هي عبارة عن أحياء سكنية غير لائقة، لذا تعد على أنها بائسة فهي تجمعات سكنية منها إيكولوجيا وتتواجد ضمن المحيط العمراني وبعضها خارجة إلا أنها كلها محرومة من جميع الشبكات القاعدية، فهي تجمعات سكنية خارج انشغالات واهتمامات الإدارة وهذا ما يجعلها ملاذ أمن للمجرمين والمنبوذين من شرائح البشر، وكر لانتشار مختلف الآفات الاجتماعية والردائل، وهناك ما يسمى هذه الأحياء بالأدغال الحضاري « Jungles urbains » كونها توحى بالكآبة والوحشية.⁽²⁾

(1) - بن سعدي مولود، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020/2019، ص 18.

(2) - دلماجي سارة، مرجع سابق، ص 16.

المبحث الثاني: أوجه البناء الفوضوي

إن انتشار البناء الفوضوي في العديد من الولايات الجزائرية أخذ هذا الانتشار عدة أشكال: من خلال دراسة المبحث الأول فيما يخص مفهوم البناء الفوضوي وأنواعه، حيث يجب أن نتعرف على التعدي على أحكام رخصة البناء في المطلب الأول حيث قسم إلى نوعين الفرع الأول البناء دون رخصة والفرع الثاني البناء غير المطابق لرخصة البناء، أما المبحث الثاني تم تقسيمه إلى فرعين الأول عدم احترام المخطط التوجيهي « PDAC » والفرع الثاني عدم احترام مخططات شغل الأراضي.

المطلب الأول: التعدي على أحكام رخصة البناء

إن الانتشار الكبير للبناء الفوضوي في عدة أماكن بالمدن الجزائرية لا يمكن أن يخرج عن أحد الشكلين: إما بناء فوضوي بدون رخصة وهو الشكل الشائع وإما بناء يجاوز حدود الرخصة وغير مطابق لها، وبهذا تظهر الرخصة في مجال البناء كوسيلة فنية لتنظيم البناء وهذا ما سنعرضه على التوالي:

الفرع الأول: البناء بدون رخصة

لقد عمد المشرع الجزائري في بداية الأمر إلى إصدار القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 والمتعلق بتنظيم إجراءات منح رخصة البناء ورخصة التجزئة، والملاحظ أن هذا القانون جاء متسرعا لتنظيم مسألة جزئية في مجال التعمير ولكنها ملحة، قصد التحكم نسبيا في الوعاء العقاري، ومع صدور الأمر 85-01⁽¹⁾ بدأ يظهر اتجاه المشرع الجزائري إلى تنظيم قطاع البناء بشكل أكثر شمولاً مما كان عليه في القانون 02/82.

ولقد تأكد هذا المسعى بصدور القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري الذي عني بتصنيف الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، حيث ركزت

(1) - الأمر 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، جريدة رسمية، رقم 34 لسنة 1985.

المادة 66 منه على أن أدوات التهيئة والتعمير ستكون المرجع في تحديد طبيعة الأراضي ومن ثم التحكم العقلاني في استغلال الوعاء العقاري.(1)

عرفنا فيما سبق أن رخصة البناء بأنها قرار إداري تجبر موجب السلطة الإدارية المختصة البناء بعد التحقق من احترام قواعد التعمير، ومنه يمكن تعريف جريمة البناء بدون رخصة، أنها كل إنشاء مهما كان نوعه أو جسامته يقوم به الشخص في غياب رخصة البناء والذي يعرضه للإدانة من طرف القاضي الجزائي بالعقوبات المنصوص عليها قانونا، ولا تقتصر معالجة جريمة البناء بدون رخصة على أحكام القانون الجزائي للتعمير وقانون العقوبات فقط، وإنما تمس بفروع القوانين الأخرى والتمثلة في القانون الإداري والقانون المدني على اعتبار أن النزاع الجزائي لرخصة البناء متكامل مع هذه القوانين، الأمر الذي جعلها تنفرد ببعض الخصوصيات باعتبارها من جرائم القانون الخاص، وخاصة وأن القانون الجزائي للتعمير بمختلف في خطورته وأهدافه عن الجرائم الأخرى المحدثة بموجب نصوص خاصة مما يستوجب على القاضي الجزائي معرفتها.(2)

هي جريمة عمدية تختص بها محكمة الجناح الجزائية الواقع بدائرتها العقار موضوع التجريم، أو التي يقيم المتهم أو يقبض عليه فيها وتقع بالمخالفة وتنظيم أعمال البناء.(3)

ألزم المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم كل بناية تمت دون رخصة بناء، وذلك دون اللجوء إلى القضاء باتباع الإجراءات التي نص عليها قانون 29/90 المعدل والمتمم.(4)

(1) - المادة 66 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجه العقاري.

(2) - كباب مباركة، تجريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق سعد حمدين، العدد 05، ديسمبر 2020، ص 377.

(3) - عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، د.ط، الإسكندرية، 2005، ص 427.

(4) - نعاس وردية، تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016/2017، ص 32.

كما أصبح البناء يخضع للقانون الجزائي ويشكل نزاعا جزائيا وذلك باعتبار أن قواعد التهيئة والتعمير قواعد أمرة من النظام العام وتعد من قبيل الأحكام التي تجرم وتقمع السلوكات التي من طبيعتها إحداث اضطراب في المجتمع والمساس بالمصلحة العامة.⁽¹⁾

كما نصت المادة 04 من القانون رقم 04-05 على أنه:

«عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة، ففي هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية يعد رئيس المجلس الشعبي قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة».⁽²⁾

إن أهم تعديل جاء به القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، هو نصه صراحة بموجب المادة 76 مكرر 04 منه على إلزام الإدارة بهدم البناء المشيد دون رخصة.⁽³⁾

ثم أخيرا جاء القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ينظم بشكل تام وشامل مجال التهيئة والتعمير الذي ركز على أن كل تشييد لبناية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة بناء.⁽⁴⁾

(1) - ستي قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة، الطبعة الثانية منقحة، الجزائر، ص 09.

(2) - المادة 04 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بتهيئة التعمير.

(3) - يربيع محي الدين، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة وهران 02، العدد 03، سبتمبر 2017، ص 287.

(4) - المواد 49-52-55 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05.

الفرع الثاني: البناءات غير المطابقة لرخصة البناء

إن المشرع ميز بين دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة البناء بدون رخصة وخاصة عدم مطابقة البناء الرخصة باعتباره يتمتع بسلطة الهدم في الحالة الأولى، أما في الحالة الثانية فإن المادة 75 مكرر 05 من القانون 29/90 نصت على أن القاضي الجزائري يصدر حكما لمطابقة البناء للرخصة أو هدمه كليا أو جزئيا.⁽¹⁾

كما نصت المادة 44 من المرسوم التنفيذي 179/91 على أنه لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.⁽²⁾

فعلى الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي، وبمفهوم المخالفة يعتبر قرار، إداريا غير مشروع ذلك الذي بالموافقة على البناء الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الأراضي ويمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء.⁽³⁾

من بين أهم الالتزامات القانونية التي يستعملها الباني المرخص له، التزامه باحترام مضمون قرار الترخيص بالبناء وتنفيذ مشروع البناء بمواصفاته التقنية والمادية والجمالية كما هي محددة في رخصة البناء المسلمة من السلطة الإدارية المختصة بإشراف مهندس معماري وآخر مدني، ومرء ذلك أن الإدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري ما كانت لتسلمه الترخيص بالبناء إلا بعد التأكد من استفاد الشروط المقررة في القانون البناء لإقامة البناءات بمختلف أنواعها.⁽⁴⁾

(1) - المادة 75 مكرر 05 من القانون 29/90.

(2) - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 179/91.

(3) - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء الذي يخالف مقتضيات النظام القانوني لرخصة البناء، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 08، جوان 2005، ص 26.

(4) - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص 685.

تدخل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري تحديد في المادة 50 منه جاءت أكثر وضوحا وتفصيلا، حيث صنفت أنواع المخالفات كالاتي:

أ) مخالفات تشيد بناية بدون رخصة بناء:

وضمن هذا الصنف توجد حالتين:

- البناء على أرض تابعة للأمالك الوطنية العامة أو الخاصة.
- البناء على أرض خاصة ملك للغير.

ب) مخالفة تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء:

تدخل ضمن الحالات التالية:

- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق.
- عدم احترام الارتفاع المرخص به.
- الاستيلاء على ملكية الغير.
- تعديل الواجهة.⁽¹⁾

كما أن المشرع الجزائري تطرق لهذه الجريمة في المادة 76⁽²⁾ مكرر 05 من القانون 29/90 التي جاء فيها: "يمنع الشروع في أشغال البناء...، أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

بالإضافة إلى ما جاءت به المادة 76 مكرر 05 من نفس القانون التي نصت هي الأخرى على أنه: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المتمثلة بجرر العون الدخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما

(1) - المادة 50 من المرسوم التنفيذي 07-94.

(2) - المادة 76 مكرر 05 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990.

ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة...".⁽¹⁾

يتضح في مختلف النصوص القانونية سالفه الذكر أن المشرع الجزائري لم يتعرض لتعريف جريمة البناء غير المطابق لمواصفات الترخيص، عكس الفقه الذي تصدى تعريفها بأنها قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة للأصول الفنية أو الرسومات والبيانات والمستندات التي منع على أساسها الترخيص.⁽²⁾

المطلب الثاني: التعدي على أحكام مخططات التعمير

تمنح رخصة البناء في إطار مراعاة أدوات التعمير لا سيما المخططات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (P.O.S) اللذان يضبطان حدود البناء حسب موقع كل قطعة أرضية بما ينسجم والمحيط العمراني وكذا طبيعة الأرض وعلى هذا فإن رخصة البناء حسب المادة 46 من المرسوم 91-176 يجب أن تشمل على الالتزامات والخدمات التي ينبغي على البان أن يحترمها، عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة ومن بين أوجه البناء الفوضى عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعدم احترام مخطط شغل الأراضي.

الفرع الأول: عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

إن الإهمال في مجال التطبيق يفقد أدوات التعمير الفعالية والمصدقية والجدوى الضرورية لأداء التخطيط ذلك لظروف ترتبط بمصالح تتعلق بتحقيق مكاسب حزبية أو شخصية مثل السكوت عن الممارسات العمرانية المخالفة وغيض النظر أو تشجيع

(1) - المادة 76 من نفس القانون.

(2) - حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، ط 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1994، ص 51.

العشوائيات في مواقع غير مثالية والتي قد تحدث تأثيرات بيئية واقتصادية وعمرانية سلبية.⁽¹⁾

إن البناء غير الشرعي لا يعرف الحدود ولا يخضع لضوابط حيث أنه ثم يكفي بالتحدي على قطاعات التعمير المستقبلية، بل تجاوز كل الحدود ليصل إلى القطاع الغير قابل للتعمير والذي من المفروض أن لا يعرف حركة التعمير المخططة والغير المخططة باعتباره قطاع محمي مما دفع المشرع الجزائري للتدخل لمعالجة هذه الظاهرة، بوضع حلول وسط لمعالجة وضعية البناءات التي أنجزت خارج الإطار القانوني وذلك من أجل تسوية وضعية البناءات وإتمام إنجازها.⁽²⁾

وذلك من خلال القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

أولي القانون 29/90 اهتماما كبيرا لقواعد التهيئة والتعمير، وعلى الرغم من الأهمية المغطاة لهذه المخططات والأموال الباهظة التي تنفق في إعدادها إلا أنها لا تحترم، ولا تجسد على أرض الواقع، مما أفقد قدرتها على التحكم في ظاهرة التعمير، ولقد أثبت الميدان العلمي أن هناك عدة صور لحالات التعدي على التوجهات التخطيطية وهي:

أولاً: التعدي من قبل المتعاملين العقاريين:

أثبتت التجربة العملية أن هناك العديد من المشاريع الترقية العقارية، ثم إنجازها دون احترام التشريع المعمول به في هذا المجال ودون أن تتطابق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فأحياناً ما يستعملون طرق مخالفة القانون بهدف الحصول على مكاتب مالية دون مراعاة لقواعد التهيئة والتعمير، كدفع أموال المكاتب الدراسية قصد الحصول على معامل شغل الأرض كبير، أو الغش في البناء... إلخ، وهكذا تسبب الكثير من المتعاملين

(1) - بن صالح صابر، أدوات التهيئة العمرانية آلية رقابة على عمليات البناء، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، العدد 45، جوان 2016، ص 259.

(2) - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

العقاريين في خرق قواعد التهيئة والتعمير، رغم كونها يعدون من الفاعلين في مجال التعمير.⁽¹⁾

ثانيا: التعدي من قبل المواطن:

يتحقق عدم احترام المواطن للمخطط، التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال البناء الغير الشرعي والسلطات العشوائية، وانتشار البيوت القصدية على حساب الأراضي التابعة للدولة ولا سيما منها ذات الطبيعة الفلاحية، إن هذه الظاهرة ساهمت في تحويل المنظر العمراني لنسيج غير منتظم يغلب عليه الطابع العشوائي، كما أفقدت مدننا طابعها الجمالي، وعض أن تتبع قواعد رعدية لمواجهة هذه الظاهرة، لجأت الدولة إلى قوانين التسوية فاشلة، بدأ بالأمر 01-85 المؤرخ في 18 أوت 1985 المتضمن أحكام انتقالية لشغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها ثم القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.⁽²⁾

ثالثا: التعدي من قبل السلطات العمومية:

أحيانا تعتمد السلطات العمومية إلى اتخاذ إجراءات مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير إما بسبب تجسيد برنامج اقتصادي، وطني أو بناء سكنات اجتماعية للمواطنين.

وهكذا على سبيل المثال اضطرت الدولة للتخلي عن سياستها في حماية والمحافظة على الأراضي الفلاحية وذلك بهدف تجسيد برنامج الإنعاش الاقتصادي (2001-2004) على اعتبار أن ندرة الأراضي القابلة للتعمير أعاق التسمية، كما أن المخططات التعمير

(1) - سالم محمد، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري والواقع العملي، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مصطفى اسطنبولي، معسكر، المجلد 10، 2022، ص 694.

(2) - راضية عباس، معوقات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، المجلد الأول، العدد 20، ص 189.

المصادق عليها والتي تضمن المحافظة على الأراضي الفلاحية أصبحت أدوات معرقة للتنمية.⁽¹⁾

الفرع الثاني: عدم احترام مخطط شغل الأراضي (P.O.S)

تختلف صور عدم احترام مخططات شغل الأراضي باختلاف الإطار الذي تمت فيه المخالفة، فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني وأخرى تتم على مستوى الإطار المبني.

أ) تجاوزات الإطار غير المبني:

وهي تتخذ صورة التواجد المستمر للأحياء القصدية وصورة الاستيلاء على المسافات الحرة والربط السيء لشبكات التهيئة.

أولاً: صورة التواجد المستمر للأحياء القصدية

نظراً لاعتبار البنايات القصدية في حكم البنايات المدومة، إذ لا تصنف من ضمن العقارات التي تطبق عليها أحكام المادة 683 من القانون المدني المتعلقة بالعقارات المبنية، وإن مخططات المسح الخصري العام لا يأخذها بعين الاعتبار ويعتبر مجمل بناءات الأحياء القصدية تظل جائمة في مساحات شاسعة من المجال الإقليمي والتي تعطي من خلاله صورة معبرة عن فشل تنفيذ وتجسيد محتوى نتائج وتوصيات أدوات التهيئة والتعمير وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي، وبالتالي فشل السياسة والاستراتيجية الوطنية للتهيئة والتعمير.

وتجدر الإشارة أن البناءات الفوضوية القصدية هي بناءات تتشابه في المظهر الخارجي والذي يفتقر للجانب الجمالي بكل أبعاده مع غياب تام لكل المواصفات العمرانية المطلوبة في ساحة البناء.⁽²⁾

(1) - راضية عباسة، المرجع السابق، ص 187.

(2) - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008، ص 31.

ثانيا: صورة الاستيلاء على المساحات العمومية

هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات للعب الأطفال أو مساحات خضراء، أو أماكن لتوقيف السيارات وغيرها من الفضاءات الحرة التي تدخل ضمن الإطار غير المبني للأحياء المخططة للمصلحة العامة، ونظرا لعدم اهتمام المصالح التقنية بتهيئة هذه المساحات وبقائها عرضة للإهمال فإن وضعية هذه المساحات المتردية تشجع وتحفز بعض السكان على الاستيلاء على مساحات عمومية وتغيير وظيفتها من خلال تسيبها بأسلاك وغرسها أو بنائها وضمها إلى مساكنهم الخاصة في صورة محل أو مأرب أو حديقة، ويترتب على هذا الاعتداء الإخلال بالجانب الوظيفي للأحياء إلى جانب تشويه النسيج العمراني للمدينة.(1)

ثالثا: صورة الربط السيء لشبكات التهيئة

إن الشبكات التابعة للمصالح للتقنية لإدارة البلدية وضعت أساسا لفائدة سكان المدينة وهي تشمل: شبكات قنوات صرف المياه القدرة وللمياه الصالحة للشرب وللغاز الطبيعي وشبكة خطوط الكهرباء والهاتف.

يجب على المستفيد من هذه الشبكات أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي ومخططات التجزئة وأن لا يغير أماكن أو مواقع المحددة للربط والاستعمال الخاص بهذه الشبكات، إذ كل إخلال بذلك سيؤدي حتما إلى الإخلال بمخطط شغل الأراضي ومصادقته وما ينجز عن ذلك من تعطيل السير الحسن لشبكات هذه القنوات وجعل من الشوارع والأحياء ورشة مفتوحة تسيء بالمنظر العام للمدينة كما تشكل خطر حقيقي للمارة وحركة العربات.(2)

(1) - غربي ابراهيم، المرجع السابق، ص 65.

(2) - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 32.

ب) تجاوزات الإطار المبني:

تتبلور مخالفات البناءات الفوضوية، طبقا للمعالم والمقاييس المحددة من قبل مخطط شغل الأراضي، في التشوهات التي تتعرض لها العمارات والتوزيع العشوائي للبنىات غير المخطط.

أولاً: صورة العمارات المشوهة

إن نمط السكنات الجماعية في الجزائر والذي وإن اشترك سكانه في مدخل واحد ومحل خارجي واحد، ولكن من حيث الحجم فهي تختلف في عدد الغرف، وهو ما أدى ببعض السكان إلى القيام ببعض التصرفات على السكنات سواء من خلال الاستيلاء على المساحات التابعة للعمارة بغرض التسييج أو لبناء مرأب خاص، وحتى محاولة توسيع المساكن أفقياً كبناء الشرفات أو إنجاز باب للاستعمال الخاص....الخ.

ثانياً: صور التوزيع العشوائي للبنىات الفردية

عادة ما تكون البنىات والأحياء التابعة للخواص غير مخططة وتتموضع فيها البنىات بشكل فوضوي يخل بقاعدة التصريف، والممرات بينها هي مجرد ممرات للراجلين فقط لا تمكن من حركة السيارات أو توصيل شبكات التهيئة وهو ما يجعل هذه الأحياء عرضة للهدم الجزئي أو الكلي.⁽¹⁾

(1) - ميمون منصور، آليات الرقابة على مخططات التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020/2019، ص 28.

الفصل الثاني

الآليات القانونية لضبط البناء الفوضوي

الفصل الثاني

الآليات القانونية لضبط البناء الفوضوي

استعمل المشرع في هذا الصدد مجموعة من الآليات والأدوات منها ما هو قبل تسوية البناءات أو ما يسمى اليات الرقابة لتنظيم عمليات البناء وهذا ما سنتناوله في (المبحث الأول) ثم في الخطوة الموالية نتكلم عن ادوات التصدي لظاهرة البناء الفوضوي من خلال اليات التسوية لمعالجة البناء الفوضوي(المبحث الثاني)

المبحث الأول

اليات الرقابة لتنظيم عمليات التعمير

الاليات القانونية لضبط البناء الفوضوي وهي الادوات والوسائل التي نص عليها القانون والتي كانت قاعدته في قانون 87-03⁽¹⁾ الذي حدد الاسس والاطر الضامنة الاحترام قواعد النشاط العمراني ووضع حد لظاهرة البناء الفوضوي ثم يليه قانون 29/90⁽²⁾ المتعلق بالتهيئة والتعمير وكيفية تنظيم انتاج الاراضي القابلة للتعمير من خلال جملة الوسائل والهياكل والاجهزة⁽³⁾ التي سنطرحها في المطالب الثلاثة الاتية

المطلب الأول: ممارسة الرقابة باستخدام ادوات التعمير

نتعرض في هذا المطلب وبالاستناد إلى القانون 29/90 إلى اداتين هامتين نشرحها عبر فرعين:

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نظم قانون 29/90 المخطط التوجيهي من المادة 16 إلى المادة 30 في القسم الثاني من الفصل الثالث وعرفه في المادة 16: على انه اداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضاري يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية البلدية أو البلديات المعنية اخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي⁽⁴⁾، و عليه يعتبر هذا المخطط اداة يتم بمقتضاها تحديد قوام الاراضي العمرانية

(1)- القانون 87-03: المؤرخ في 27 يناير 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج.ر عدد 05 المؤرخ في 27 يناير 1987 (ملغى) ص19

(2)- القانون 90-29: المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 51 ص14

(3)- غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1) يوسف بن خدة 2011-2012 ص74

(4)- جفافة غربية، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة من متطلبات، نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر- بسكرة- 2014-2015 ص47

عن طريق ايجاد التوازن بين مختلف وظائف الاراضي وانماط البناء والانشطة وهو يجسد توجه الدولة في ضبط والتحكم في العقار وهو ما يظهر لنا في المرسوم التنفيذي 177/91⁽¹⁾ الذي يحدد اجراءات اعداده والمصادقة عليه بحيث يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم اعداد بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتتم الموافقة على مشروع المخطط بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي للبلدية أو البلديات المعنية، و بعد المصادقة على المخطط من قبل المجلس الشعبي البلدي يرسل إلى الوالي المختص اقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف ثم يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي ويبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه والموضوع تحت تصرف الجمهور وفقا لأحكام القانون 29/90 للوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية

وايضا فالمخطط التوجيهي يظهر لنا من خلال تقرير توجيهي ومستندات بيانية تحدد موضوعه ومشملاته⁽²⁾ وهي:

أ. التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو البلديات حسب قطاع توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

ب. تحديد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

(1)- المرسوم رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05، المؤرخ في 10/09/2005 جريدة رسمية رقم 62 ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12، المؤرخ في 28/03/2012، الجريدة الرسمية عدد 19.

(2)- اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، اهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر 2015 ص 70

ج. يحدد المناطق والأراضي المعرضة لأخطار الطبيعة والتكنولوجية التي قد تشكل خطورة في حالة تعميرها.

د. يحدد مساحات حماية المؤسسات أو التجهيزات المنطوية على الأخطار وقد قسم قانون التهيئة والتعمير من المناطق التي يحددها إلى 04 قطاعات (1)

1_ **القطاعات المعمرة:** تتكون من مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة وكثافة عالية ومناطق ذات تعدد وظيفي وأيضا المناخات أو المساحات الخضراء، بين البنايات وتتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البنايات والنشاطات القائمة

2_ **القطاعات المبرمجة للتعمير:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في أجل لا يتجاوز 10 سنوات وتتميز هذه القطاعات بظاهرة المضاربة العقارية التي يقوم بها ملاك الواقعة داخل هذه القطاعات الحساسة تتطلب تشديد الرقابة المعمارية عليها.

3_ **قطاعات التعمير المستقبلية:** يشمل الأراضي المخصصة للتعمير في أفق 20 سنة والهدف من ذلك تخزين القدرات الكامنة للتوسيع العمراني لمستقبل المدينة والتجمعات العمرانية، حيث ان المبدأ فيها الترخيص بالبناء في حالات استثنائية

4_ **القطاعات الغير قابلة للتعمير:** هي القطاعات التي يمنح كأصل عام كل شكل من أشكال البناء عليها لان هذه المناطق عادة تكون مناطق محمية بنصوص قانونية خاصة أو قد تشكل خطورة على الأرواح والممتلكات .

(1)- قانون 90-29 المرجع السابق المواد 20-21-22-23.

الفرع الثاني: مخطط شغل الاراضي

يعد مخطط شغل الاراضي الاداة الثانية للتعمير التي جاء بها القانون رقم 29/90 إلى جانب المخطط التوجيهي والذي يحدد حقوق استخدام الاراضي والبناء⁽¹⁾ في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يعد بدوره وسيلة ملزمة لكل بلدية من البلديات أو جزء منها.

تناوله المشرع في قانون 29/90 في القسم الثالث من الفصل الثالث ضمن المواد من 31 إلى غاية المادة 38 تحت عنوان مخطط شغل الاراضي بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم اجراءات اعداده والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

وللإمام بمختلف القواعد المنظمة لمخطط شغل الاراضي، سنتطرق إلى مفهومه ثم اهم ما اشتمل عليه اي موضوعه واخيرا مراحل اعداده والمصادقة عليه.

أ- مفهوم مخطط شغل الاراضي:

جاءت على ذكر تعريف مخطط شغل الاراضي المادة 31 من قانون 29/90⁽²⁾ المخطط الذي يحدد بالتفصيل في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الاراضي والبناء " و عليه فمهمة مخطط شغل الاراضي هي تفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والاجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويحدد وبصفة مفصلة حقوق استخدام الاراضي، و تعيين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنه بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات ويحدد الارتفاعات وغيرها من المهام.

(1)- SAINT – ALARY (Roger) et SAINT-ALARY HOUIN (Corinne), droit de la construction, 4eme édition ,Memento, Dalloz 1998, page 23.

(2)- قانون 29/90 المرجع السابق المادة 31.

ب- موضوع مخطط شغل الاراضي:

يتكون قوام المخطط كما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 والمعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05⁽¹⁾ من لائحة تنظيمية مصحوبة بمجموعة من الوثائق والمستندات المرجعية.

ت- اجراءات الاعداد والمصادقة على مخطط شغل الاراضي:

بالرجوع إلى القانون 29/90 فان كل بلدية من التراب الوطني أو جزء منها مجبرة على تغطية مجالها بمخطط شغل الاراضي، ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم لإعداد مخطط شغل الاراضي اتباع اجراءات معينة ومراحل اساسية لا يمكن تجاوزها وهي ثلاث مراحل: مرحلة الاعداد والتحضير (أولاً) ومرحلة الاستقصاء العمومي (ثانياً) ومرحلة المصادقة (ثالثاً).

أولاً: مرحلة اعداد وتحضير مشروع مخطط شغل الاراضي

يتولى أو يكون معني بهذه المرحلة رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتحت مسؤوليتهم، عن طريق المداولة يتم بعدها تبليغ المداولة إلى الوالي المختص اقليمياً وتنتشر هذه المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل. كما يمكن اعداد مخطط شغل الاراضي من طرف مؤسسة عمومية مشتركة⁽²⁾.

ثانياً: مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد انتهاء كل المدد والمراحل المذكورة اعلاه، يتم اخضاع مشروع المخطط للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوماً بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، وتوجب المادة -10- من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 ان يتضمن القرار مجموعة من الشروط كتحديد المكان الذي يمكن

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المواد 33-34-35-36

(2)- جفافة غربية، المرجع السابق، ص 59

الاستشارة فيه حول المخطط أيضا تعيين المفوض أو المحقق وتبيان تاريخ مدة التحقيق وتاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص اقليميا (1).

ثالث: مرحلة المصادقة على شغل الاراضي

بعد قفل مرحلة الاستقصاء العمومي واكتمال محتواه، يرسل مخطط شغل الاراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص اقليميا، لإبداء رايه وملاحظاته خلال (30 يوما) من تاريخ استلامه لملف المصادقة، واذا انتهت المهلة ولم يبد الوالي ملاحظاته حول المشروع اعتبر رايه موافقا وبعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي على المخطط، ثم يتم تبليغه إلى الوالي المختص - المصالح التابعة للدولة - الغرف التجارية - الغرف الفلاحية(2).

المطلب الثاني: ممارسة الرقابة عن طريق الرخص والشهادات

تأتي الرخص والشهادات في المرتبة الثانية بعد المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي والتي اشترط فيها المشرع ان تأتي مطابقة لها وهي ثلاثة رخص وثلاثة شهادات تأتي على تفصيلها في فرعين:

الفرع الأول: الرخص الإدارية

نظمها كل من القانون 29/90 - المرسوم التنفيذي 15/08⁽³⁾ - المرسوم التنفيذي 19/15⁽⁴⁾ المرسوم التنفيذي 177/91 والتي جعل منها أدوات رقابة قبلية أي قبل البدء في عملية البناء و هي رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم.

(1)- غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 77

(2)- المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق، المادة 38

(3)- المرسوم التنفيذي، 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44

(4)- المرسوم التنفيذي 15، 19/ المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7

أولاً: رخصة البناء

جاء تعريفها في المادة 52- من القانون 29/90: (تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج) وعليه فرخصة البناء بمفهوم اخر هي: القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعي أو معنوي) لاقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء .

و عليه فرخصة البناء ووفقاً للمادة 52 من قانون 29/90 تتطوي على مجموع الشروط والكيفيات وهي:

- تشييد البنايات الجديدة - تمديد البنايات الجديدة
- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة -انجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج

أ- إجراءات الحصول على رخصة البناء:

حددها كل من قانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15 وهي:

- تحديد صفة طالب رخصة البناء وهم (المالك - وكيل المالك - المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية - متولي الوقف).
- تحديد وثائق ملف رخصة البناء (أي الأرض المراد البناء عليها) ومن ثمة اعداد الملف الإداري) - (الملف التقني) - (ملف الهندسة المعمارية).

ب- الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء:

تختلف الجهة المصدرة لرخصة البناء بحسب الوحدات السكنية بحيث اذا كانت الوحدات السكنية اقل من 200 ساكن فالاختصاص هنا يعود إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما اذا كانت تتراوح بين 200 وحدة إلى 600 فهنا يؤول الاختصاص إلى الوالي،

وإذا فاقت الوحدات السكنية أكثر من 600 وحدة فالاختصاص يعود لوزير القطاع وهو وزير السكن والعمران (1).

ت- كيفية إيداع الملف لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة (47) من ممثليها في الشباك الوحيد في اجل (08 أيام) التي تلي تاريخ إيداع الطلب ويجب ان يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في اجل (15يوم) التي تلي تاريخ إيداع الطلب.و يختلف الامر اذا كان الطلب موجها للوالي أو الوالي المنتدب وفق التعديل الجديد أو الوزير المختص بالقطاع (2).

ث- اصدار قرار رخصة البناء:

يمكن للجهات المعنية ان تصدر قرارها ليس فقط بالقبول بل للجهة صاحبة الاختصاص بإصدار قرارها وفق ما تتطلبه الحالة الواقعة وبالتالي ينصب قرار اصدار رخصة البناء في أربعة اشكال وهي أما القبول، وأما الرفض، وأما باتاجيل أو ارجاء البت في الطلب، وأما سكوت الإدارة.و لطالبا حق الطعن فيها(3).

ثانيا: رخصة التجزئة

جاءت رخصة التجزئة في كل من المواد -57 إلى غاية المادة 58 - من قانون 29/90 والمادة 07 ومايليها من المرسوم التنفيذي 19/15(4) والمادة 02 من القانون 15/08 بحيث ان كل من هذه المواد لم تعرفها ولذلك نورد تعريفها في الفقه، فرخصة التجزئة هي:

(1)- اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 155.

(2)- جفاقلة غربية، المرجع السابق، ص 91-92-93

(3)- قانون 29/90، المرجع السابق، المواد من 62- 63- 64

(4)- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25، الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،

الجريدة الرسمية عدد 07

(هي كل عملية تقسيم ملكية عقارية إلى عدة قطع من اجل البناء عليها)، أو هي عملية تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء أو من اجل الايجار أو البيع. و بالتالي فموضوعها ينصب حول:

-القيام بالاشغال الضرورية المتصلة بجعل الأرض أو الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، القيام بالتجهيزات الجماعية، تخصيص بناءات ذات استعمال تجاري أو حرفي أو مهني داخل الأرض المجزأة، شهر عملية التجزئة في المحافظة العقارية.

1- إجراءات الحصول على رخصة التجزئة:

- فيما يتعلق بطالب الرخصة فقد اشترطت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 19/15 ان يقدم الطلب من طرف المالك أو نائبه وهذا عكس رخصة البناء. أما الصفة التي يجب ان تكون في طالب الرخصة فيشترط فيه الصفة اوفي موكله وذلك عن طريق تقديم عقد الملكية مع نموذج من هذا المرسوم هذا اذا كان شخصا طبيعيا أما اذا كان شخصا معنويا فيجب ايداع نسخة من القانون الأساسي. (1)

الوثائق المرفقة مع الطلب والتي تشمل الملف الإداري، والملف التقني (دراسة التأثير على البيئة)، ملف الهندسة المعمارية.

2- الجهة المصدرة لرخصة التجزئة:

وهنا أيضا تختلف الجهة المصدرة لرخصة التجزئة فيما اذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي (03) او الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف وان كان التعديل الجديد لسنة 2020 قد استحدث اختصاص الوالي المنتدب الذي يرسل الملف إلى الهيئة المكلفة بتحضير الرخصة بعدها هذه الهيئة ترسل الملف إلى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية أو الشباك الوحيد للولاية حسب الحالة وتصدر الرخصة في اجل أقصاه (03 اشهر) حسب المرسوم 67 من قانون 29/90 تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل

(1)- غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 80

الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية غير ان اختصاص الوزير قد الغي طبقا للتعديل الأخير للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 بموجب 342/20 (1).

3- اصدار الرخصة التجزئة:

تصدر الجهات المختصة رخصة تجزئة في الاشكال التالية:

أ-حالة القبول: والتي نصت عليها المادة (02-03) من المرسوم التنفيذي (91-175) (2) اذا طابق الطلب للشروط المقررة قانونا والموافقة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، و كذا احترام المقاييس المحددة بالمادة (09) من المرسوم التنفيذي رقم (15-19)فانه يتم قبول طلب الرخصة كقرار

ب-حالة الرفض: على عكس رخصة البناء، فانه يمنع على الجهات المختصة الترخيص بالتجزئة اذا كانت الأرض ليست موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو ليست مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي (3)، كما لا يمكن للجهات المختصة عدم الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله اذا كانت الأرض المجزاءة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ج- تأجيل البت في رخصة التجزئة: طبقا لقانون 29/90 (4) الذي ينص على السلطة التقديرية للجهات المختصة في تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة شرط ان لا تتجاوز اثاره سنة.

(1)- جفافة غربية، المرجع السابق، ص 9

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28، الذي يحدد إجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 26

(3)- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق، المادة 17

(4)- قانون 29/90، المرجع السابق، المادة 64

ثالثاً: رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم أداة من أدوات الرقابة على اعمال البناء وجاء ذكرها في قانون 29/90 ليس كتعريف لان التعريف نجده في الفقه على انها: ((ترخيص يفرض على الاشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما اذا لم يعد قابلاً للاستعمال)) وعليه تعد رخصة الهدم أداة اجبارية يلتزم بها كل شخص طبيعي أو معنوي ينتمي إلى القانون العام أو الخاص يرغب في عملية الهدم الكلي أو الجزئي لبنائته والحصول على رخصة الهدم من الهيئة الإدارية المختصة⁽¹⁾.

1- إجراءات منح رخصة الهدم:

- من حيث صفة طالب رخصة الهدم فقد ذكر لنا قانون 19/15⁽²⁾ أربعة اشخاص يمكنهم الاستفادة من رخصة الهدم وهم: المالك الذي يثبت صفته عن طريق نسخة من عقد الملكية، وكيل المالك عن طريق الوكالة، الحائز عن طريق شهادة الحيازة، الهيئة العمومية بموجب عقد اداري .
- أيضا يجب ارفاق الطلب بجملة الوثائق وهي: ملف الهندسة المعمارية، الملف الإداري (نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، نسخة من القانون الأساسي، اذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا)

2-دراسة طلب رخصة الهدم

- إيداع الملف لدى الجهات الإدارية المعنية (المرسوم التنفيذي رقم 19/15)⁽³⁾: بحيث يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء، ويسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، ويحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على

(1)- اقلولي اولد رابح، المرجع السابق، ص 198-199

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق، المواد 71-72.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق، المادة 73.

مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم حسب الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء ويحدد اجل التحضير بشهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب بدلا من ثلاثة اشهر التي اقرها المرسوم التنفيذي رقم 176/19، و تسلم رخصة الهدم في شكل قرار يرفق نموذج منه بالمرسوم التنفيذي رقم 19./15

3- اصدار رخصة الهدم:

رخصة الهدم كغيرها من الرخص يمكن للإدارة ان تصدرها في الاشكال التالية:

– القبول اذا كان لزاما على الإدارة ان تضع حدا لانهاية البناية وفق (المرسوم التنفيذي 19/15) ⁽¹⁾، أو الرفض اذا انعدم شرط الصفة في الطالب في حالة انعدام سند الملكية أو التوكيل، أو تخلف احد الوثائق، أو عدم انسجام الوثائق التقنية رفقة الطلب مع قواعد العمران، وأخيرا تأجيل البت في طلب رخصة الهدم وان كان هذا الشكل مستبعدا نظرا لخطورته.

الفرع الثاني: الشهادات الإدارية (شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة)

أولا: (شهادة التعمير)

عرف المشرع الجزائري شهادة التعمير من خلال قانون 29/90⁽²⁾ بشكل جوازي على النحو الآتي: (يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات ان يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية) وعليه فشهادة التعمير قرار اداري أو وثيقة توضيحية تبين لنا كل ما يتعلق بالوعاء العقاري، المساحة، الكتلة، المداخل والمخارج، والارتفاقات.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق، المادة 72.

(2)- بالة عبد الغاني، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لاحداث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، محل رقم 02

تعاونية الدواجن، حي الدالية الكيفان، تلمسان - الجزائر، 2016، الص 147-150

تحديد نطاقها الموضوعي والمكاني:

يتحدد النطاق الموضوعي لشهادة التعمير بمستلزمات القطعة الأرضية أما النطاق⁽¹⁾ المكاني فهي الأماكن التي خول فيها المشرع استصدار شهادة التعمير بحيث ان المرسوم التنفيذي رقم 19/15 استحدث إمكانية الطعن في شهادة التعمير بحيث تم تعديل المادة - 06 من المرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 2020/11/22 وأصبحت على النحو التالي: (يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضيه محتوى شهادة التعمير الذي بلغ به وفي حالة سكوت السلطة المختصة في مجال المطلوب ان يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الوزارة).

- اما الولايات التي تم استحداث المقاطعات الإدارية فيها فان إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة (الولايات المنتدبة).

- و في هذه الحالة يحدد اجل الرد ب 15 يوم ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به، وعليه فالمستحدث هنا هو المقاطعات الإدارية المنتدبة، الطعن السلمي قبل الطعن القضائي، والمقصود بالطعن السلمي هو الطعن لدى الهيئة التي تعلق السلطة المصدرة للقرار، أما الإشكالية التي تطرحها شهادة التعمير فهو قيمتها القانونية فهي الزامية في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي، وغير ملزمة في حالة وجوده. اما الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير فهو رئيس المجلس الشعبي البلدي وبشكل حصري دون سواه.

ثانيا: (شهادة التقسيم)

تطبيقا لنص المادة 59 من قانون 29/09 والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 اللذان عرفا شهادة التقسيم على انها⁽²⁾: (وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المادة 06، مع التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 2020/11/22

(2)- بالة عبد الغني، المرجع السابق، ص 151

إلى قسمين أو عدة اقسام....) وعليه فشهادة التقسيم الغرض منها هو تقسيم الملكية العقارية المبنية، وليست الأراضي الشاغرة التي تستوجب رخصة التجزئة وهو جوهر الاختلاف بينها.

إجراءات تسليم شهادة التقسيم:

و نلخصها في مجموع الشروط لتسليم الشهادة تتمثل في: تقديم طلب مرفقا بملف اداري يتكون من نسخة من عقد الملكية أو توكيل أو نسخة من القانون الأساسي، وملف تقني، أيضا شروط تتعلق بصاحب الطلب حددها المرسوم التنفيذي 19/15 (1) والتي حددت الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب للحصول على شهادة التقسيم، وهم: المالك، أو موكله فقط دون غيرهم بموجب عقد الملكية أو شهادة المطابقة.

دراسة طلب شهادة التقسيم:

يتم دراسة الطلب بنفس اشكال المتبعة في رخصة البناء ويقدم الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المخول له اختصاص البت فيها بالقبول أو الرفض والمستحدث في هذه الشهادة ان اجال التبليغ تم تقليصها من شهرين إلى اجل شهر واحد دون تحديد الجهة المكلفة بالتبليغ.

ثالثا: شهادة المطابقة

وردت شهادة المطابقة في كل من قانون 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 والتي بينت لنا احكامها دون إعطائها تعريفا محددًا وتكفل بذلك الفقه بحيث عرفها كالتالي: (وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لاحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد اشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بانها البناء من اجل اثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء) وفقا لما جاء في القوانين المنظمة لها فهي ذات أهمية بالغة الأثر اذ انها تقوم مقام رخصة السكن في حالة كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، كما انه لا تمنح شهادة المطابقة الا بعد الانتهاء الكلي أو الجزئي من اشغال البناء.(2)

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق، المادة 34

(2)- بالة عبد الغني، المرجع السابق، ص 152-153

إجراءات تسليم شهادة المطابقة:

يمكن لنا ان نلخصها كالآتي: بمجرد انتهاء من الاشغال يتوجب على القائم بها تقديم طلب امام الجهات المختصة بغرض استغلالها واستعمالها في الغرض الذي خصصت له، ويكون هذا الطلب مرفقا بتصريح يتم ايداعه في نسختين خلال اجل ثلاثون يوما يبدأ احتسابه من تاريخ الانتهاء من الاشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل ايداع، حيث يصرح من خلاله على الانتهاء من الاشغال اذا كانت هذه البنايات معدة للاستعمال السكني الفردي، أما اذا كانت البنايات ذات استعمال جماعي أو مستقبلية للجمهور، أو التجهيزات، فانه يشترط تقديم محضر تسليم الاشغال، يتم اعداده من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة للبناء (1)

دراسة طلب شهادة المطابقة:

تتم عملية دراسة الطلبات والاجراءات المتعلقة بملف شهادة المطابقة وفق حالتين، حالة التصريح بانتهاء الاشغال، وحالة عدم التصريح بانتهاء الاشغال، أما الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة فان المرسوم التنفيذي 19/15 (2) حددت الجهة المختصة بمنح هذه الشهادة وحصرتها في رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات، أما البت في طلب الشهادة فللجهة المختصة كامل الصلاحية في قبول الطلب وفي المقابل رفضه شريطة ان يكون مسببا تسببيا قانونيا ولطالب الشهادة الحق في ان يطعن في قرار الرفض اذا لم يقتنع به.

المطلب الثالث: ممارسة الرقابة عن طريق الأجهزة الإدارية

من اجل الحفاظ على المكتب الذي حققته الدولة في جانب النشاط العمراني وفرض رقابة على اعمال البناء بشكل جدي ولا يقتصر دون الجماعات المحلية على الطابع التنظيمي والتشريعي بل يتعداه إلى تفعيل جملة الهياكل والاجهزة التي تجسد الرقابة بشكل ملموس وهذا ما سنتولاه في دراستنا عنه ممثل الجماعات المحلية.

(1)- بالة عبد الغاني، المرجع السابق، ص 155 - 156

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المادة 64

الفرع الأول: هيئات الرقابة الإدارية

أولاً: الوالي

يعتبر الوالي الواجهة الثانية للدولة اذ يمثل نظام اللامركزية من حيث القيام بمهامه على الصعيد المحلي مع بعض الصلاحيات الواسعة للتصرف في بعض المجالات وفي المقابل صلاحيات ضيقه في مجالات اخرى وقد جاء النظام الولاية في الدستور من خلال المادة 8 و 7 التي تعرفها على انه موظف سامي⁽¹⁾ يتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي يترأس الولاية ويمثلها على جميع الاصعدة المدنية والادارية

الوالي كسلطة رقابة على الانشطة العمرانية:

في اطار الصلاحيات المخولة للوالي كونه الرابط بين السلطات المركزية والسلطات اللامركزية من حيث قيامه لمهامه المتمثلة في الحفاظ على النظام العام وسلامه والسكينة والامن العموميين ومن بين مهامه اتخاذ ما يراه مناسباً من تدابير وقرارات ادارية للمحافظة وفرض النظام العام العمراني⁽²⁾ من خلال ممارسه سلطته المتمثلة في اجراء زياره البنايات الجاري تشييدها واجراء التحقيقات والطلب المستندات التقنية الخاصة بالبناء غير انه وبالرجوع إلى قانون 05/04⁽³⁾ الذي اعفاه من عملية الرقابة والمعائنة للبنايات وكلف بها رئيس المجلس الشعبي البلدي

غير انه بالرجوع الى 05/04 وفي مادته-76 مكرر 04- والتي من خلاله اعادت وبصفه ضمنية اختصاص الوالي وذلك في حاله انجاز بناء بدون رخصه وتحرير محضر بذلك فان الوالي يمكن من محضر بذلك في اجل 72 ساعة وفي حاله قصور رئيس المجلس الشعبي المختص بإصدار قرار بهدم البناء المشيد بدون ترخيص فان الوالي يصدر قرار بهدم البناء في اجل 30 يوما وتنفذ اشغال الهدم من قبل المصالح البلدية وان تعذر ذلك تنفذ الاشغال بواسطه الوسائل المسخرة من قبل الوالي.

(1)- عبد الغني عبان، الرقابة على الانشطة العمرانية في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمه لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم حقوق. جامعه باتنه-01- 2017/2018 ص 148.

(2)- عبد الغاني عبان- المرجع السابق- ص 149

(3)- قانون 05-04 المؤرخ في 14/08/2004، يتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية، عدد 51، المعدل والمتمم للقانون 29/90

ثانيا: رئيس المجلس الشعبي البلدي

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثل هيئات الضبط الاداري على المستوى الولائي يتمتع بجملة من سلطات المخولة له⁽¹⁾ لا سيما منها في ما يخص مجال التعمير والنشاط العمراني على غرار دوره في منح الرخص والشهادات العمرانية فهو ذو اختصاص اصيل في تجسيد دوره الرقابي من خلال ما جاء به القانون 11-10⁽²⁾ في المادة 94- في اطار احترام حقوق وحرريات المواطنين يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي على الخصوص بما يأتي:

1- السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقاري والسكن والتعمير وحماية تراث الثقافي المعماري.

ايضا ما تضمنته الفقرة 95:

- يلزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل اقليم البلدية.

بالإضافة إلى مهمه رئيس المجلس الشعبي البلدي اجراء المعاينة الميدانية لكل اشغال البناء قواعد العمران واتخاذ التدابير الضرورية⁽³⁾ هذا كله بالإضافة إلى قانون 06-55- المتعلق بتنظيم سلك الشرطة العمران والتي يتمتع فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفه الضبطية القضائية.

ثالثا: شرطه العمران

تعتبر شرطه العمران جهاز فعال في ممارسه الرقابة على الأنشطة العمرانية وهو ما اكده القانون 06 - 55⁽⁴⁾ من خلال الفصول التي جاء بها فيه ما يخص المعاينة الميدانية وتحرير محاضر بالمخالفات والجرائم والافعال المخالفة لقواعد التعمير والبناء

(1)- مسعودة دبر راسو- رقابه الجامعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري- اطروحة مقدمه لنيل شهاده الدكتوراه بالطور الثالث في الحقوق- تخصص اداره محليه. كلية الحقوق والعلوم السياسية. قسم الحقوق.

جامعه الحاج الاخضر- باتته 01- 2020 /2021 ص 214

(2)- مسعودة دبر راسه، رقابه الجماعات المحلية عمليات التهيئة والتعمير ص 214

(3)- القانون رقم 04- 05 المرجع السابق

(4)- قانون 04- 05 المرجع السابق المادة 76 مكرر 02

بقصد تهيئتها للمتابعة القضائية والادارية تصل إلى حد ازاله المخالفة كليا كان لم تكن وعلى الرغم من ان شرطه العمران كانت متواجدة منذ سنوات الثمانيات ثم جمد نشاطها الا انها عادت عن طريق اخر قانون ينظمها وهو قانون 06-55- ايضا قانون 15-19 والذي منحها صفة الضبطية القضائية شأنه في ذلك شان قانون الاجراءات الجزائية والذي حدد اختصاصها وقسمها إلى نوعين

أ-الاختصاص المحلي:

والذي حدده كل من قانون 06-55- وقانون 04-05 بحيث يتحدد الاختصاص المحلي لشرطه العمران بالدائرة الاقليمية التي تباشر في اطار عملها المعتق والاختصاص المحلي من النظام العام ومخالفته تجعل الاجراء باطلا.

ب- الاختصاص النوعي

تتحدد سلطة شرطة العمران في (1):

- تطبيق الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجال العمران
- محاربه البناءات الفوضوية والحد من ظاهره البناءات اللا مشروعة
- طلب الرخص والشهادات العمرانية في اي نشاط عمراني
- معاينة المخالفات العمرانية وتحرير محاضر بشأنها
- الزيارات الميدانية في الورشات والبناءات ما حل الإنجاز

الفرع الثاني : لجان الرقابة

بصدور المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994⁽²⁾ يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري لجانا للمهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني قصد محاولة التحكم في التعمير ومراقبته ضمن اطار قانوني

(1)- عبد الغاني عبان المرجع السابق ص 155

(2)- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق ل 18/ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد رقم 66

محدد بموجب هذا المرسوم وهذا بالتنسيق مع المصالح والأجهزة لممارسة الرقابة على اشغال التهيئة والتعمير وسنتطرق في هذا الصدد إلى هذه الهيئات واللجان⁽¹⁾

أولاً: المفتشية العامة للعمران والبناء

أسست المفتشية العامة للعمران والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 388/08⁽²⁾ الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيم عملها في اطار التدعيم والرقابة في مجال العمران استجابة لاعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران.

تكلف المفتشية العامة للعمران والبناء بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال البناء والعمران وحماية الاطار المبني، وبهذه الصفة تتولى القيام بزيارات التقييم تتولى القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن ان تظهر فيها مخالفات التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء.

كما انشأت مفتشيات جهوية للعمران والبناء على مستوى 09 ولايات تحت سلطتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 389/08 - المتضمن انشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، تكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة.⁽³⁾

ثانياً : لجنة الهندسة المعمارية

بالرجوع إلى نص المادة 35 من المرسوم التشريعي رقم 07/74 نجد انه تنشأ على مستوى كل ولاية هيئة تدعى لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني تتكون بموجب نص المادة 36 من نفس المرسوم من ممثلي الدولة وممثلي الجماعات المحلية

(1) - عمروش حياة، عماروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام تخصص قانون الجماعات الإقليمية جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2012/2013، الص 168.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 388/08 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 2008/11/27 الذي ينظم مهام المفتشية العامة للعمران والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 69

(3) - مزياني لطيفة ريمة، رباط محمد، دور الرقابة بمجال التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص، قانون عام معمق، معهد العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، قسم الحقوق، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تيموشنت، 2016/2017، الص 68

وكذا ممثلي الجمعيات المهنية أو اشخاص مؤهلين في ميدان التهيئة والتعمير الكل في حدود 3/1 وهي هيئة استشارية توطع لدى الوالي.

اختصاصاتها ومهامها:

اسند المشرع لهذه اللجنة مهمة حماية المحيط العمراني والبيئة والعمل على مكافحة المخالفات المرتكبة بشأنها على مستوى الولاية وهنا نوضح اختصاصاتها وهي⁽¹⁾:

ا- الاختصاص المحلي:

- تختص لجنة الهندسة المعمارية بممارسة مهامها سواء ما تعلق منها بمجال البيئة والمحيط أو التعمير على المستوى المحلي بالولاية التي انشأت في حدودها.

ب- الاختصاص النوعي:

تختص لجنة الهندسة المعمارية بمجموعة مهام اصلية وفرعية تسعى من خلالها لحماية البيئة والمحيط، وكمثال على مهامها الاصلية

- الادلاء برأيها في ملفات رخصة البناء عندما يتم استشارتها بهذا الشأن.

(1)- مزياني لطيفة ريمة، رباط محمد، مرجع سابق، الص 69

المبحث الثاني

اليات التسوية لمعالجة البناء الفوضوي

لقد سن المشروع الجزائري مجموعة من التشريعات والتي يعتبر من اهمها القانون 15/08 المتعلق لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها والذي يسمح للمواطنين بتسوية وضعية بناياتهم والحصول على عقود الملكية بالإضافة إلى القضاء على ظاهرة البناء الفوضوي التي تشوه البعد الجمالي للنسيج العمراني في مختلف انحاء التراب الوطني من خلال اتمام اشغال البناءات غير المنتهية، وضع عقوبات ردية في حالة عدم احترام اجال التسوية والاستمرار في مخالفة النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، ومنه ينقسم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب في المطلب الأول تسوية البناءات الفوضوية عبر تحقيق المطابقة طبق القانون 08-15 وفي المطلب الثاني تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء وطبقا للمرسوم التنفيذي 05-22 أما المطلب الثالث تسوية الوعاء العقاري للبناءات الفوضوية.

المطلب الأول: تسوية البناءات الفوضوية عبر تحقيق المطابقة طبقا للقانون 08-15

جاء القانون 08-05 من اجل تسوية البناءات و اتمام انجازها وذلك من خلال تبيان مجالات ومعايير تحقيق المطابقة في الفرع الأول و اجراء تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها في الفرع الثاني

الفرع الأول: مجال ومعايير تحقيق المطابقة

حدد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 15 من القانون رقم 08-15 البناءات القابلة لتحقيق المطابقة ومكن اصحابها من الاستفادة من اجراءات التسوية اذا توافرت الشروط القانونية لان نوعية البناءات وشكلها وادماجها في المحيط العمراني واحترام المناظر الطبيعية والحضرية، و حماية التراث الثقافي والتاريخي تعتبر من النظام العام

تعود بالمنفعة على الافراد والدولة على حد سواء⁽¹⁾ مقابل احترام هذه الشروط يتم منح اصحاب السكنات عقد من عقود التعمير المستحدثة بموجب القانون 08-15 من شهادة البناء على سبيل التسوية أو رخصة اتمام انجازه أو رخصة اتمام انجازه على سبيل التسوية، وكذا شهادة المطابقة حسب حالة كل البنايات واخراجها من نطاق تطبيق ارادات تحقيق المطابقة بموجب نص المادة16 منه لعدة اسباب، منه ما استنتجت نظرا لطبيعتها واخرى لموقعها... الخ، وهو ما سنحاول تبيانه من خلال العناصر التالية:

أولاً-البنايات القابلة لتحقيق المطابقة واطمام الانجاز:

من الضروري التأكد من ان البنايات المراد تحقيق مطابقتها واطمام انجازها واطمام انجازها تم تشييدها وبنائها قبل تاريخ نشر القانون رقم 08-15 في الجريدة الرسمية اي قبل تاريخ 03 اوت 2008 سواء تم تشييد هذه البنايات برخصة بناء مسبقة دون الالتزام باحترامها أو دون رخصة بناء اصلا، ومن جهة اخرى سواء كانت هذه البنايات متممة أو غير متممة فقد يشترط فيها ان تشيد قبل هذا التاريخ⁽²⁾ لكن التعليمات الصادرة عن وزارة السكن والعمران خالفت هذا القيد والشرط وخرقت احكام القانون رقم 08-15 بالضبط المادة الأولى منه ومن بينها التعليمات الصادرة عن المفتشية العامة للعمران والبناء تحت رقم 651/13⁽³⁾ هذه الاخيرة تضمنت احكام تعتبر تعد صارخ وواضح على الاهداف التي تبناها المشرع الجزائري من خلال هذا القانون، وهو ما يؤكد الواقع العملي حيث انتشرت البنايات غير القانونية وتزايد عددها بشكل رهيب ان لم نقل ان البنايات المشيدة حديثا نجد

(1)-بالة عبد العالي الوجيز في شرح قانون التعمير، نشر الجامعي الجديد طباعة، نشر، توزيع رقم02، تلمسان

(2)- بينت المادة05 من المرسوم رقم85-212 الشروط الواجب توافرها حتى تتم عملية التسوية منها ضرورة توافر البنايات محل التسوية على الحد الأدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل أو بعد انجاز الاشغال التي جعلها مطابقة كاحترام الارتفاعات التي ينجز عنها التصريح بعد جواز البناء، احترام قواعد الامن والاماكن المحمية وضرورة الحفاظ على مظهر البنايات

(3)- صدرت تعليمات عن المفتشية العامة للعمران والبناء التابعة لوزارة السكن والعمران تحت رقم 13-651 بتاريخ 2013/01/30 تتضمن توجيهات حول تطبيق القانون رقم08-15 واكدت على انه عند غياب معلومات حول تاريخ انجاز البناية محل المطابقة فان ذلك لا يسمح برفض الملف المودع بل يتم الاعتماد تصريح صاحب البناية ومعالجته

صدر القانون رقم 08-15 فاقت البنائيات المخالفة للقوانين من حيث العدد قبل نشر القانون، وهو ما يفسر ظاهرة عدم الجدية في القضاء على هذه الظاهرة⁽¹⁾ لتحقيق مطابقة البنائيات التي يجب توفر مجموعة من الشروط الموضوعية تتمثل في نوع البنائيات التي يمكن تحقيق مطابقتها وفقا لنص المادة 15 من القانون 08-15 والمتمثلة في:

أ- البنائيات المنجزة بموجب رخصة البناء: هذا النوع من البنائيات تم تشييدها بموجب رخصة بناء مسبقة، حيث يمكن ان تكون غير متممة ويمكن ان تكون متممة لكنها جاءت مخالفة لأحكام الرخصة المسلمة وهو ما سنوضحه فيما يلي:

1- البنائيات غير المتممة: في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد حصل على رخصة بناء مسبقة غيرانه لم يتمكن من اتمام الانجاز لسبب من الاسباب⁽²⁾ ونظرا لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة اصبحت عديمة المفعول، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء حيث يتصور ان صاحب البناية غير المتممة يجوز أما عقد ملكية أو شهادة حيازة أو اي عقد رسمي اخر طالما ان رخصة البناء لا يمكن منحها الا في حالة وجود احدي الوثائق الرسمية

2- البنائيات المتممة المخالفة لأحكام رخصة البناء السلمية: البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير المطابقة لأحكام الرخص المسلمة، فشل هذه البنائيات لا يسمح بالحصول على شهادة المطابقة الا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء⁽³⁾

(1)- بالة عبد العالي: المرجع السابق، ص 117

(2)- الشريف بحماوي: مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنائيات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون جامعة ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جوان 2014

(3)- عميري ويزة: شهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2016 ص 24

ب-البنائيات المنجزة دون رخصة: عكس البنائيات المشيدة برخصة بناء مسبقة، فان هذا النوع من البنائيات تم تشيدها وبنائها دون الحصول على رخصة بناء، بغض النظر عن طبيعة الوعاء العقاري المشيد فووقه يتم ذلك على ارضية تابعة للأملك الوطنية العمومية أو خاصة بالرغم من ان المشروع لم يتطرق لهذه الحالة من خلال القانون رقم 08-15 وهذا النوع من البنائيات ينتمي إلى قسمين: بنائيات متممة وبنائيات غير متممة⁽¹⁾

1-البنائيات المتممة: هي التي لم يحصل اصحابها على رخصة بناء فهنا على المعني طلب رخصة البناء على سبيل التسوية

2-البنائيات الغير متممة: وهي التي لم يتحصل اصحابها على رخصة البناء مسبقا، هنا يتوجب على المعني طلب رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية⁽²⁾

ثانيا-البنائيات غير القابلة لتحقيق المطابقة:

أ-البنائيات المشيدة فوق قطع ارضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها:

ان هذا النوع من البناء يشمل البناء تحت رواق شبكة الكهربائية والغاز والبنائيات المشيدة في المناطق المعرضة للفيضانات وانزلاق التربة، البناء فوق قنوات الغاز أو بالقرب من خزانات المحروقات سريعة الالتهاب، البناء فوق مساحات العمومية مخصصة للحدائق أو مسالك أو ممرات أو ارصفة طرق، و غيرها من الفضاءات والمجالات ذات المصلحة العامة⁽³⁾

(1)- بالة عبد العالي: المرجع السابق، ص 120

(2)- انظر المواد 15-19-20-21-22 من قانون 15/08 المؤرخ في 20 يونيو 2008

(3)-- الامر رقم 01/85 المؤرخ في 13 اوت، يحدد انتقاليا ثواعد مخطط شغل الأراضي، قصد المحافظة عليه، و حمايتها، الجريدة الرسمية عدد، 34، الجزائر 1985

ب-البنائيات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية: يتعلق الامر بالبنائيات المشيدة في مناطق التوسع السياحي⁽¹⁾ والموقع والمعالم التاريخية والاثرية التي تمثل الذاكرة التاريخية للشعوب مما يستوجب علينا حمايتها بشتى الطرق والوسائل القانونية⁽²⁾ وكذا المواقع المرتبطة بحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات والارتفاقات المرتبطة بها⁽³⁾

ج-البنائيات المشيدة على اراضي على اراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحي أو غابية ذات طابع غابي: الاصل هو ان البنائيات المشيدة على هذه اراضي لا تخضع تحقيق المطابقة، كونها تمس بثروة وطنية قدم لها المشرع حماية خاصة، من خلال منع تحويل وجهتها الفلاحية والبناء عليها⁽⁴⁾، أما الاستثناء الذي اكدته المادة 16 من القانون رقم 08-15 فيتمثل في قابلية تحقيق مطابقة البنائيات المشيدة على اراضي سالفة الذكر اذا امكن ادماجها في المحيط العمراني يمضي ان البنائيات المشيدة على اراضي فلاحية لها طابع فلاحي أو اراضي غابية لها طابع غابي⁽⁵⁾، تصبح قابلة للتسوية في اطار احكام القانون رقم 08-15 بمجرد ادخالها ضمن مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، عكس المرسوم رقم 85-212 والتعليمية الوزارية المشتركة حيث لم يتطرق هذا النوع من البنائيات

ح-البنائيات المشيدة بما يخالف قواعد الامن: بينت المادة 16 من القانون رقم 08-15 ان هذا النوع من البنائيات غير قابل للتسوية وهو ما اكدته التعليمية الوزارية المشتركة

(1)- قانون رقم 03/03 مؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد

11

(2)- خوادجية سميحة حنان، حماية الممتلكات الاثرية في ظل قانون التراث الثقافي في محله، دفاتر السياسة والقانون،

العدد 15، جامعة ورقلة، جوان 2016، الص 2016

(3)- حسينة غواس: الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، عدد 46 مجلد ب.ص

جامعة قسنطينة ص 513

(4)- حسينة غواس، نفس المرجع، الص 531.

(5)- بو شريط حسناء: النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات شهادة دكتوراه

علوم في الحقوق تخصص قانون اعمال، كلية حقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة

2016-2017، الص 264.

المؤرخة في 13 غشت 1985، حيث هذه البناءات المشيدة بما يخالف قواعد الامن لا تقبل وضعيتها التسوية بتاتا فيما يخص الشاغل وكذلك الاوامر التي نصت عليها القوانين التالية:

1- القانون رقم 03-89 المؤرخ في 5 فبراير 1983 المتعلق بحماية البيئة لا سيما المواد من 74 الى 88⁽¹⁾

2- القانون رقم 17-89 المؤرخ في 26 يوليو 1983 والمتضمن قانون المياه لا سيما الوارد في 102 و 103 و 110 و 111 منه

3- القانون رقم 05-85 المؤرخ في 16 فبراير 1985، المتعلق بحماية الصحة وترقيتها لا سيما المادة 4 منه

د- البناءات التي تشوه محيطها مباشر تشويها خطيرا: في الواقع هذه البناءات اقرب إلى السكن الوضيع فهي لا تمد بصلة إلى تعليمات المرسوم رقم 82-305 المؤرخ في 9 اكتوبر 1982 وتلحق ضررا كبيرا وحلها الوحيد العام للمكان يتعذر تداركه ولا يمكن وبنائها من جديد وفق ما تنص عليه القوانين المعمول بها في ميدان التعمير وتنقسم هذه البناءات إلى نوعين:

1- بنايات فوضوية لا يتوفر فيها الحد الأدنى لقواعد التعمير ومقاييس البناء.

2- بنايات قصديرية تفتقر لأدنى مقاييس التعمير والبناء وكذا الشروط التقنية المطلوبة للمحافظة على استقرار البناية.

البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامه أو تكون مضره لها والتي يستحيل نقلها.

⁽¹⁾ -بوشريط حسناء، المرجع السابق، الص 125.

او بعد التعليم الوزارية رقم 9/1000 ان هذا النوع من البناءات لا يخضع لاجراء تحقيق المطابقة ما دامت تشكل العائق بالنسبة لمشاريع لمشاريع الدولة التي تعود بالمنفعة على الجميع التي يتطلب الامر تشيدها في الموقع المثير عليها البناءات غير القانونية⁽¹⁾

الفرع الثاني: اجراءات تحقيق مطابقة البناءات واتمام انجازها

امام فوضى العمران التي اكتسحت الاراضي والتي عصبته بالنسيج العمراني اصدر المشرع الجزائري القانون رقم 08-15 للقضاء على الفوضى العمرانية وتسوية البيانات غير المشروعة حيث تمر مساله تحقيق مطابقة البناءات واتمام انجازها بعده مراحل ستوجب مراعاتها للتسوية.

البناءات غير المشروعة بدا يطلب تحقيق المطابقة مرورا بدراسة طلب التحقيق وصولا إلى تحقيق المطابقة⁽²⁾

أولا- طلبات تحقيق المطابقة

حددت المادة 23/2⁽³⁾ من القانون رقم 08-15 الاشخاص الذين لهم الحق في تقديم الطلب عن طريق التصريح بالبناءات غير المشروعة فيما يملكونه البناءات ملكية قانونية المقاولين أو المرققين العقاريين أو المتدخلين المؤهلين الذين يتولون افطار رئيس المجلس الشعبي البلدي برغبتهم في التسوية وقد حددت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في: 02 ماي 2009 يتعلق في اجراء تنفيذ التصريح لمطابقة البناءات. ⁽⁴⁾ الوثائق المكونة للملف المرفق بالتصريح والتي تختلف باختلاف السند القانوني المطلوب ان كان الامر يتعلق بطلب رخصه اتمام انجاز البناء المرخصة لها طلب شهاده مطابقة على سبيل التسوية طالب رخصه البناء على سبيل التسوية أو طلب رخصه اتمام البناء

(1)- التعليم الوزارية رقم 09/1000 ا خ و/ وس ع/2009 المتعلقة بكيفيات تطبيق احكام القانون 08/15 الذي يحدد

قواعد مطابقيه البناءات واتمام انجازها

(2)- عطوي وداد المرجع السابق ص 131

(3)- المادة 23/2

(4)- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009

غير مرخص لها حيث يتم التصريح لدى الفرقة التي انشأت خصيصا لهذا الغرض على مستوى المجلس الشعبي البلدي التي تتولى تسجيل الملف في سجل يعد خصيصا لهذا الغرض يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختص الاقليمية طبقا للمادتين 6 و7⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المذكور انفا اما في ما يخص مجال تحقيق المطابقة فقد حددت ب 5 سنوات واما عدم كفاية هذه المدة واثبات الواقع لذلك تم تمديد المدة ب 3 سنوات من خلال المصادقة على قانون المالية التكميلي لسنة 2014 الا ان الواقع اثبت مره اخرى وجود بنايات لم تخضع لاجراءات التسوية مما دفع الامر إلى تمديد المدة بموجب المصادقة على قانون المالية التكميلي لاجراءات التسوية مما دفع الامر إلى تمديد المدة بموجب المصادقة على قانون المالية التكميلي لسنة 2018 والذي حدد مده التسوية إلى غايه 2 اوت 2019 هذه الاخيرة التي جاءت بنفس جديد رقم اعاده تمديد الاجل من جديد حيث يستلم المعني وصل الاستلام بعد الايداع مباشره الذي يتم فيه تبيان تاريخ الإيداع⁽²⁾

ثانيا -دراسة طلب تحقيق المطابقة

اما في ما يخص دراسة طلب تحقيق المطابقة فانها تتم على مستوى مصالح التعمير البلدي على مستوى مديرية تعميم الهندسية و البناء التابعة للولاية على مستوى اللجنة الدائرة لقد سهلت وبسطت التعليمه رقم 04 المتضمنة تبسيط كيفية تحقيق مطابقة البنائات و اتمام انجازها عملية دراسة الملفات حيث تتولى المصالح التقنية التابعة للبلدية بإرسال اربعة نسخ من الملف مرفقه بمحضر التحقيق الميداني في ظرف 15 يوم من تاريخ الايداع إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو إلى لجنة الدائرة بحسب الجهة المختصة بمنح رخص البناء للبنائات المعينه.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المرجع السابق، المادة 04-المادة 07

(2)- عطوي و داد المرجع السابق ص 132

تتولى اللجنة خاصة تم استحداثها على مديرية التعمير الهندسة والبناء بموجب قرار من الوالي بدراسة الملفات التي تتلقاها من المصالح التقنية للبلدية والتي تكون مرفقه بمحضر معاينة ميدانية تدرس لجنة الدائرة الملفات التي ترسل لها من طرف اللجنة التقنية التابعة للبلدية والتي يؤول فيها اختصاص منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي والتي يتراسها رئيس الدائرة واعضاء اخرى محدد بموجب المادة2 من المرسوم التنفيذي رقم09-155 المؤرخ في2 ماي2009 يحدد تشكيله لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين.

بالبث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما⁽¹⁾ حيث تصدر لجنة الدائرة قراراتها أما بالموافقة الموافقة المقيدة بشروط تأجيل النظر في الطلب أو الرفض⁽²⁾

ثالثا- تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة

بعد دراسة طلبات تحقيق المطابقة من طرف المصالح المختصة وعند موافقتها على الطلبات تبلغ قراراتها إلى الرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا ومن ثم يأتي مرحله تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة بمنح سندات التسوية المنصوص عليها في القانون رقم08-15.

لكن ما تجدر الملاحظة الية هو كمرحلة اولى يستوجب في بعض الحالات تسوية وضعية الوعاء العقاري وتسوية وضعية البناء العمرانية حيث تعد طبيعة الوعاء العقاري من اولى النقاط التي يستوجب على لجنة الدائرة الناظر فيها والتي تشترط من خلالها حصول المعني على عقد ملكية أو شهاده حيازة أو اي عقد رسمي اخر واذا كان هناك حالات تتنافى مع حقوق الملكية تباشر تحقيقا عقاريا لتحديد طبيعته لكن الاشكال الذي يثار في هذه الحالة والذي قد يصادف اللجنة يتعلق بتلك الاوعية العقارية التي تحوز عقودا

(1)- جريدة رسمية عدد27 المؤرخة في: 6 ماي2009

(2)- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في23 تجويليه2009، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبث في تحقيق مطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، عدد55 مؤرخه في27 سبتمبر2009.

غير رسمية والتي تتميز بحديثاتها الشائكة خاصة في ظل وفاء البائع الأصلي وتعدد الورقة وغياب المخططات.⁽¹⁾

حول اشكالات العقار الحضري واثرها على التمييز الجزائر المنعقد يوم 17/18 فيفري 2013 مجله الحقوق والحريات عدد التجريبي بسكره 2013 صفحه 298

المطلب الثاني: تسوية البناءات غير مطابقة لخصه البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 22-55
وقع الوزير الأول وزير المالية مرسوم تنفيذيا 22-55 يحدد شروط البناءات غير مطابقة
لرخص البناء المسلة لأصحابها

الفرع الأول: مفهوم ومجالات البناءات المعينة بأحكام المرسوم

يقصد في مفهوم هذا المرسوم 22-55 حسب نص المادة 2⁽²⁾ منه احترام القواعد العامة للتعيمير مجموع القواعد القانونية التنظيمية التي تنظم الجوار في ما يخص المجاورة وتقارب البناءات وفتحات الواجهات ومشماتلات ارضية والمقاس كذلك قيمه جزء البناء المضاد أو المعدل الذي يتم تقديرها على اساس وحده المتر المربع م2 من الاشغال الكبرى والمكلفة الجزافية لكل واجهه حسب استعمال البناءة تنطبق احكام هذا المرسوم على كل بنايات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز والتي تحج رخصه بناء وغير مطابقة لهذه الاخيرة قبل نشر هذا المرسوم حسب نص المادة 3 منه⁽³⁾

كما نصت المادة 4(4) على انه يجب ان تحترم البناءات التي يمكن تسويتها الشروط

الاتية:

1- القواعد العامة للتعيمير في ما يخص:

(1) بوشلوش عبد الغاني القانون 08-15 كالية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية- رؤية ميدانية بين الامل والتطبيق للملتقى الوطني

(2) المادة 2 المرسوم 22-55 المؤرخ في 2 فبراير 2022 يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لخصه البناء

(3) المرسوم 22-55، المرجع السابق، المادة 03

(4) المرسوم 22-55، المرجع نفسه، المادة 04

- أ- التعدي على مساحه تراجع داخل الملكية
 - ب- الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصه البناء المسلمة
 - ج- تعلية المستويات أو طوابق دون ترخيص
 - د- تجاوز مساحه شغل الاراضي
- 2- معايير البناء والامن لاسيما في المناطق الزلزالية

الفرع الثاني: اجراءات التسوية للبنىات غير المطابقة لرخصه البناء

أولاً- من رئيس مجلس الشعب البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب

تنشا حسب الحالة لجنة مكلفه بمعالجه طلبات رخصه البناء المعدلة أو شهاده المطابقة على سبيل التسوية حسب النص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 22-55⁽¹⁾

يتم تحضير الملفات على مستوى الشبابيك الواحدة حسب الاختصاص واستعمال البناية طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 المعدل والمتمم

أ- تتشكل اللجنة المكلفة بمعالجه الطلبات من ممثل:

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير رئيساً.
- مصلحه التعمير للبلدية عضواً.

الحماية المدنية عضواً يمكن توسيع تشكيله اللجنة إلى ممثلين اخرين عندما يتعلق الامر بالسكنات الجماعية أو البنايات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بمشاريع استثمارية ويتعلق الامر بمصالح:

- شركه سونلغاز، - الاشغال العمومية، الموارد المائية، الصناعة، البيئية.

يمكن ان تتوافق العضوية في اللجنة المذكورة اعلاه مع العضوية في الشباك الوحيد المختص.⁽²⁾

(1)- المرسوم التنفيذي 22-55، المرجع السابق، المادة 05

(2)- المرسوم التنفيذي 22-55، المرجع نفسه، المادة 06

ب- كما تكلف اللجنة بما يأتي

- القيام بزياره ميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات المذكورة في الفصل الثالث ادناه
- ملء بطاقه دراسة الملفات التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم والذي يوقعه كل اعضاء اللجنة
- ابداء الراي في ما يتعلق بتسوية البناءات وقيمه الغرامة حسب طبيعة المخالفة طبقا للفصل الثالث ادناه⁽¹⁾

ثانيا- تكوين الملف وكيفيات معالجه الطلبات

يتعين على المالكين أو اصحاب المشاريع أو اصحاب المشاريع المنتدبين أو اي متدخل معني ايداع ملف طلب رخصه البناء المعدلة أو شهاده المطابقة لدى مصلحة التعمير للبلدية التي تقع فيها البناية مقابل وصل استلام يسلم في اليوم ذاته وذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يجب ان تكون مطابقة للوثائق المشكلة للملف⁽²⁾ يجب ان يوفقك طلب الملحق نموذجه بهذا المرسوم بنسخه على دعامة الكترونية وكذا بملف في ثلاث نسخ بالنسبة للبناءات الخاصة و5 نسخ بالنسبة للمشاريع الاخرى مع تبيان جميع التعديلات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز⁽³⁾

يتضمن الملف ما يلي:

أ- بالنسبة للبناءات التي هي في طور الانجاز وغير المطابقة لرخصه البناء المسلمة:

- بنسخه من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصه البناء المسلمة
- الوثائق المكتوبة والمخططات طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 المعدل والمتمم التي يعدها مهندس

(1)- المرسوم التنفيذي 22-55، المرجع السابق، المادة 07

(2)- المرسوم التنفيذي 22-55، المرجع نفسه، المادة 08

(3)- المرسوم التنفيذي 22-55، المرجع نفسه، المادة 09

- معماري ومهندس مدني معتمد ان: تبين بصفه واضحه الاجزاء التي ادرجت عليها التعديلات والاجزاء التي هي في طور الانجاز مرفقه بما يأتي:
- مذكره تتضمن الكنف الوصفي والتقدير للأشغال المنجزة والتي هي في دور الانجاز مع تحديد قيمه الجزء المعدل أو المضاف
- تقرير موضح بالصور
- اجل اتمام الأشغال يقدره المهندس المعماري
- تقرير خبره يعده مهندس مدني معتمد في حاله اجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناء يتم هذا الملف في تقرير خبره وتصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء عندما يتعلق الامر بالبنائيات التي تستقبل الجمهور والمشاريع الاستثمارية كذا السكنات الجماعية.

ب- بالنسبة للبنائيات المنتهية وغير مطابقة لرخصه البناء المسلمة

- نسخه من المخططات المؤشرة عليها في رخصه البناء المسلمة
- الوثائق المكتوبة والمخططات طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ ف 4 ربيع الثاني الف 1436 الموافق من 25 يناير 2015 المعدل والمتمم التي تبين حاله البناء المنجزة يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان مرفقه بما يأتي:
- تقرير موضح بالصور
- تقرير خبره يعده مهندس مدني معتمد في حاله اجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناء

يتم هذا الملف بتقرير خبره تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء عندما يتعلق الامر بالبنائيات التي تستقبل الجمهور والمشاريع الاستثمارية وكذا السكنات الجامعية⁽¹⁾

(1)- المرسوم التنفيذي 22-55، المرجع السابق، المادة 09

ترسل مصلحة التعمير للبلدية الملف الكامل بعد التحقق منه وذلك في اجل لا يتعدى 48 ساعة من تاريخ اذاعية إلى الشباك الوحيد المختص الذي يقوم بتقديمه إلى رئيس اللجنة قصد المعالجة خلال 48 ساعة مواليه⁽¹⁾

للجنة اجل اقصاه 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف لإنهاء معالجه الطلب وارسال بطاقة التعمير المرفق بالملف لإنهاء معالجه طلب وارسال بطاقة التعمير المرفقة بالملف الذي يجب ان يحضر الطلب في الاجل المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19

عندما يكون الملف موضوع استكمال بوثائق أو معلومات تبلغ اللجنة صاحب الطلب عن طريق رئيس مجلس الشعبي البلدي بطلب الاستكمال وفي هذه الحالة يتوقف الاجل المحدد ويستأنف ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات من طرف اللجنة⁽²⁾

المطلب الثالث: تسوية الوعاء العقاري للبناءات الفوضوية

ترتبط تسوية وضعية البناء الفوضوي بطريقه مباشره بتسوية قاعده الملكية العقارية فقد جعل قانون 90-26 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري والقانون 90-29 المؤرخ في 1-12-1990 من سنه الملكية وثيقه لا يمكن تعيينها من اجل منح رخصه البناء هذا ما نوضحه من خلال (الفرع الأول) التسوية عبر تسليم شهاده الحيازة للوعاء العقاري غير المسموع عبر الترقيم والتأسيس بالسجل العقاري للعقارات الممنوحة في (الفرع الثاني).

(1)- المرسوم التنفيذي 22-55، المرجع السابق، المادة 10

(2)- المرسوم التنفيذي 22-55، المرجع نفسه، المادة 11

الفرع الأول: التشوية عبر التسليم شهادة الحيازة للوعاء العقاري الغير الممسوح أولاً- بفعل تسليم شهاده الحيازة:

يهدف تسوية وضعية الحائزين للعقارات من نوع الاملاك العقارية الخاصة ويهدف تسهيل عملية تطهير العقاري استحدثت المشرع الجزائري شهاده الحيازة كالي قانونية تمكن اصحاب هذا النوع من العقارات الاحتجاج بسلطات المالك يرتكز تأسيسه على مجابهه ازمه السكن والبناء غير القانوني حيث يسمح لهم بالحصول على رخصة البناء من اجل البناء الذاتي⁽¹⁾

نظم المشرع من خلال التوجيه العقاري شهاده الحيازة بالقسم الأول من الفصل الثاني من الباب الأول باحتواء الفرس العقاري البلدي وبين المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 كيفية اعداد شهاده الحيازة وتسليمها دون التطرق لمساله تعريف هذا السند الحجازي ومن بين التعريفات الفقهية عرفت هذه الشهادة على انها سنه اداري يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطاته واختصاصاته المستمدة من المواد 39- 41 من قانون التوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي 91/254 المؤرخ في 27 جويلية 1991⁽²⁾

تمتاز شهاده الحيازة حسب المادة 39 وما بعدها من القانون 90/25 والمرسوم التنفيذي رقم 91/245 بمجموعة من الخصائص اهمها:

- أ- شهاده الحيازة شهاده شهادة اسميه
- ب-شهاده الحيازة غير قابله للتصرف
- ج-شهاده الحيازة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار⁽³⁾

(1)-بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 49

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ 27 جويلية 1991 يحدد كيفية اعداد شهاده الحيازة وتسليمها المحدثه

بموجب المادة 39 من القانون 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري جريدة رسمية 36

(3)-بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 52- 53

فيما يخص اجراءات تسليم شهاده الحيازة فقد نظمها المرسوم التنفيذي رقم 91 / 254 وميز بين الاجرام الفردي والاجراء الجماعي في تسليم شهاده الحيازة

ا- **الاجراء الفردي:** يشترط في هذا الاجراء الفردي قيام الحائز بتقديم محل الحيازة تحديدا دقيقا من حيث قوامه ومساحته والابعاد المحمل بها ويوقف هذا الطلب بملف يتكون من مجموعة من الوثائق بالإضافة إلى كل وثيقه وسنه يدعم موقف الطالب في دراسة الحيازة بعد ذلك يوجه الطالب مرفوقا بالملف إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص والذي يتولى بدوره تسليم شهاده حيازة لصاحب الطلب حيث يتم نشر نسخه منها على لوح البلدية وبالجراند الوطنية عندما يتعلق الامر بطاله يخص قطعة ارض كائنه بموقع حضري لبلدية يزيد عدد سكانها عن 20,000 نسمة كما انها تخضع للاشتهار على مستوى المحافظة العقارية⁽¹⁾

ب- **الاجراء الجماعي:** الاجراء الجماعي يرتبط ببرنامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج اعاده تجميع العقاري⁽²⁾ حيث يقوم الوالي باصدار القرار المتضمن الشروع في الاجراء بناء على السلطة المسؤولة على البرامج المذكورة يودع هذا القرار لدى البلدية لينشر في مقرها والساحات العمومية وفي احدى الجرائد لكي يتمكن كل راغب من تقديم طلب شهاده الحيازة الفردي وهو ما اكدته المادة الثامنة من المرسوم السالف الذكر⁽³⁾

شهاده الحيازة ترتب اثار قانونية للمستفيد منها فهي الية قانونية تسمح لحاملها التصرف في العقار محل بنايته غير القانونية وجعلها مطابقة لمعايير البناء والتعمير.

(1)- انظر المواد 8-9 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 254، المرجع السابق.

(2)- المواد 2-3 من نفس المرسوم التنفيذي 91/254

(3)- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 91/254، المرجع السابق.

أ- التصرف في الحق محل الحيالة:

يترتب عن تسليم الشهادة لصاحب الطلب اثار تسمح للمستفيدين ان يتصرف في العقار محل الحيالة تصرف المالك الحقيقي وهو ما اشارت اليه المادة 43 فقره 2 من قانون التوجيه العقاري فشهادة الحيالة تسمح بالحصول على رخصه بناء⁽¹⁾ طبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير⁽²⁾ بينما نجد ان قانون التهيئة والتعمير رقم 90 / جعل الحق البناء مرتبط بملكية الارض فهو بذلك لم يخول للحائز على عقار الحق في البناء وهو ما اكدته المادة 2 منه⁽³⁾

ب- السماح بتسوية وضعية البناء غير القانوني وتحقيق مطابقته:

شهادة الحيالة تسمح بتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير القانوني المشيد على القطعة الارضية محل الحيالة والاستفادة من سنه تحقيق المطابقة وهو ما اكدته المادة 35 من القانون 15 / 08⁽⁴⁾

تسمح كذلك شهادة الحيالة بتأسيس رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض ضمانا للقروض وذلك الامد المتوسط والطويل لأجل تشجيع الوظيفة الاجتماعية للأرض عن طريق استثمارها والقيام بمشروع البناء أو اتمام انجاز البناية وتأهيلها طبقا لشروط الممكنة قرضها من قبل لجنة الدائرة قبل تسوية الوضعية العمرانية للبناء غير القانوني⁽⁵⁾

(1)- القانون 25 / 90، المرجع السابق، المادة، 43

(2)- المرسوم التنفيذي 19 / 15، المرجع السابق، المادة 54

(3)- القانون 29 / 90، المرجع السابق، المادة 30

(4)- القانون 15 / 08، المرجع السابق، المادة 35

(5)- المادة سبعة من المرسوم التنفيذي رقم 10 / 56 المؤرخ في 30 جوان 2010 المحدد لكفيات وشروط منح القروض

من طرف الخزينة للموظفين من اجل اقتناء بناء أو توسيع السكن جريدة رسمية عدد 41

ثانياً: تسوية الوعاء العقاري للبناء الفوضوي بفعل تسليم سندی الملكية:

هو سند اداري يصدر عن مدير الحفظ العقاري بطلب من المعني يثبت حيازته للعقار حيازة قانونية مطابقاً للأحكام المادة 827 من القانون المدني على الاراضي من نوع ملك وغير الممنوحة يخضع لإجراءات شهره بالمحافظة العقارية المختصة لتمكينه من استثمار ملكيته بشكل ه مع القانون الجزائري في مجال الحصول على رخصه البناء لإنجاز مسكن أو توسيعة والاستفادة من قرض عقاري لتمويل نشاط فلاحی أو صناعي أو اي مشروع كان والقيام بتقييم الميراث أو لغرض بيع العقار واستحداث المشرع اجراء للتسليم الحائز سند ملكية عن طريق تحقيق عقاري الذي حل محل عقد الشهرة لإثبات التقادم المكسب بحيث جاء في نص المادة 4 من قانون 7- 2 المتضمن تأسيس اجراء لمعالجه حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ما يلي:

(يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص اخر ويحو السند ملكيه)⁽¹⁾

فيما يخص اجراءات تسليم سند الملكية اثر تحقيق عقاري وقد فصلها المرسوم التنفيذي رقم 8 / 147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتمم بعمليات التحقيق العقاري⁽²⁾ حيث يتم تحريك اجراء التحقيق العقاري من خلال صورتين هما اجراء التحقيق الفردي وإجراء التحقيق الجماعي:

1- اجراء تحقيق العقاري الفردي:

يمكن لكل شخص حائز ان يطلب فتح تحقيق عقاري بصفه فردية وفي اي وقت وذلك عن طريق طلب يقدمه إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي المتخصص الاقليميا المتواجد في دائرة اختصاصه محل العقار موضوع الطلب⁽³⁾

(1)- هند حوحو الطبيعة القانونية للاراضي الفلاحية واثرها على تناسق والتخطيط العمراني مذكوره ماستر جامعه محمد

خيزر بسكره/ خالية العلوم الدقيقة علوم الطبيعية والحياء علوم الارض والكون سنة 2020، ص 40

(2)- اسطر المرسوم التنفيذي رقم 80 / 149 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعملية تحقيق العقاري وتسليم سندات

الملكية، الجريدة الرسمية العدد 26

(3)- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 64

ب- إجراء التحقيق العقاري الجماعي:

خلافًا لإجراء تحقيق العقاري الفردي الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت فإن المشرع الجزائري إن يكون هذا الأخير إطارًا في إطار برنامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية طبقًا لما نصت عليه المادة 6 في فقرتها 2 من القانون رقم 7/2 (1) أما بالنسبة للأثار المترتبة عن عملية تحقيق العقاري فإنه ينجم عنها أما تسليم سند ملكية للشخص المطالب بمعاينة حق ملكيته أو رفض منحه هذا السند وذلك حسب نتائج التحقيق العقاري

الفرع الثاني: التسوية عبر الترقيم وتأسيس السجل العقاري للعقارات الممسوحة:

عرف المشرع الجزائري المنح العقاري من خلال المادة 2 من الأمر 75-74 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث ورد النص على النحو التالي: (إن مسح الأراضي العام يحدد ويعوض النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسًا ماديًا للسجل العقاري)⁽²⁾ ويأتي بعدها مباشرة المحافظ العقاري البدئي في عملية ترقية العقارات الممسوحة في السجل العقاري وهي العملية التي يترتب عليها تسوية ومنحه الملكية العقارية للبناءات الغير قانونية بفضل عملية الترميم المؤقت في ظل المرسوم رقم 76-63 وضعية الأوعية العقارية للبناءات غير القانونية في طريق ترميم طبقًا لنص المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005⁽³⁾

أولاً- عن طريق العملية الترقيم المؤقت طبقًا للمرسوم 76-63:

تخص هذه الحالة جائر العقار الذي لم يتمكن من إثبات سند الملكية أثناء عملية التحقيق العقاري التي يباشرها محققان عقاريان تابعان لأملاك الدولة والحفظ العقاري بمناسبة عملية إثبات عناصر الحياة بالشهادات المكتوبة أو البيانية أو أي وثيقه تدعم

(1)- القانون رقم 7/2، المرجع السابق، المادة 06

(2)- هند حوحو، المرجع السابق، ص 42

(3)- بالة عبد العالي: المرجع السابق ص 41

طلبه لاسيما البناء الغير شرعي المقيد سيقوم المحقق في هذه الحالة بالتحري والتحقق عن الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية ويجمع كل العناصر الضرورية لتقدير الحيابة المثارة.

تفتح المحافظة العقارية سجلا لترقيم العقارات المسم يخسس لكل بلدية يسمح من خلاله بمعرفه رقم كل عقار تم مسحه ومالكه أو حائزه وذوي الحقوق عليه وعناوينهم والقسم الذي ينتمي الية بحيث يمكن الاطلاع عليها كلما استدعى الامر ذلك يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار مؤقتا تبعا لتقديم توافر عناصر الحيابة القانونية.

أ- **ترقيم مؤقت لمدة اربعة اشهر:** بالنسبة إلى العقارات التي اثبتت التحقيقات الميدانية ان حيازتها قانونية مستوفية لجميع الشروط وخالية من العيوب وانها استمرت كذلك مده التقادم المكسب المقدره ب 15 سنه من تاريخ بداية الحيابة إلى تاريخ الانذار على محضر استلام وثائق المسح .

ب- **ترقيم مؤقت لمدة عامين:** بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكا السندات الكافية لإثبات الملكية ولم يتمكن المحافظ العقاري من ابداء راية في تحديد حقوق الملكية أو بمعنى اشمل كل العقارات التي لا يمكن ترقيمها مؤقتا لمدة اربع اشهر أو ترقيمها نهائيا أو بمعنى اخر لم تتوفر على معطيات الترقيم المؤقت لأربعة اشهر أو نهائي⁽¹⁾

ثانيا- عن طريق الترقيم وحق قانون المالية 2005: يعتبر الترقيم المؤقت من بين الآليات القانونية التي كرسها المشرع الجزائري بموجب قانون المالية لسنة 2005 لتسوية وومنحة الملكية العقارية للبناء الغير القانوني الذي ترشيده برخصه بناء أو بدونها على الاراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الشروط قانونية لذلك وهو ما اكدت المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005 والتي تنص على ما يلي: في حاله تشييد البنايات برخصه بناء أو بدونها على الارض ذات صلة التابعة للأملاك الخاصة للدولة المؤهلة طبقا للتشريع المتعلق بالتهيئة والتي يكون في مقدور مالكا الظاهر الذي لا يتوفر لديه سنه

(1)- هند حوجو، المرجع السابق، الص 43

قانوني للملكية ان يثبت اثناء عملية المسح العام بدفع ثمن الحياز الذي حسب الحالة لدى البلدية أو لدى المصالح املاك الدولة اتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية الظاهرة فيما يخص مجموع العقارات والبنيات وفي حاله عدم تبرير دفع كلياً أو جزئياً يتم القيام بقيد مؤقت إلى غاية الدفع الكامل لثمن الذي لا يمكن ان يقل عن قيمه السوق الحالي والتي توصل مصالح املاك الدولة تجميعها طبقاً للتشريع المعمول به (1) بينت المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005 الشروط القانونية التي تتوقف عليها عملية تسوية الاوعية العقارية للبنيات الغير قانونية عن طريق اجراء الترقيم كما يلي: (2)

- 1_ ان تكون القطعة الارضية العقارية الوطنية الخاصة فلا يجوز تسوية وضعية البنيات المشيدة على املاك عقارية وطنية خاصه لأنها غير قابله للتصرف
- 2_ ان يلخص القانون بعملية التنازل عن قطع الارضية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة مثل حاله المادة 31-4054 المحدد لشروط اداره املاك الدولة
- 3_ ان تكون القطعة المتنازل عنها قابله للبناء حددته تخصيص الارض مع سبب التنازل على الاملاك الوطنية الخاصة.
- 4_ ان تشمل الارض على البناء المشيد برخصه بناء أو بدونها بشكل مندمج بالأرض لا يمكن فصله دون هدم وهو ما فصلته المادة السابقة بقولها لا تطبق احكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت.
- 5_ وتتم بعد ايداع وثائق المسح التي تبرر عملية التنازل والدفع وترقيم العقار ومنح الحائز الدفتر العقاري اذا ما استطع اثبات تأدية ثمن التنازل امام المحقق العقاري وفي حاله العكس تقيد القطعة مؤقتاً باسم صاحبها وبملح شهاده الترقيم المؤقت في الحالتين تسول وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي عن طريق منح الحائز سند الملكية.

(1)-القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 بتضمين قانون المالية لسنة 2005 الجريدة الرسمية عدد 85، المواد 02-08.

(2)- هند حوحو المرجع السابق ص 44

خاتمة

الخاتمة:

يعتبر العمران من القيم والمكتسبات التاريخية والثقافية أي مجتمع، والتي أضحت من التقنيات الحديثة لتنظيم المجال الحضري في أية دولة، بإقامة توازن بين الحق السكني وحرية الأفراد من جهة وبين الحق الجماعي وحماية المحيط، وعلى هذا الأساس كان لازماً فرض آليات مصدرها القانون سعياً للوصول إلى تنسيق الحضارة العمرانية وتفادي البناءات الفوضوية التي تتعكس بشكل سلبي على مختلف المجالات، ونظراً لإستفحال ظاهرة البناء الفوضوي وانتشارها بشكل كبير خاصة في السنوات الأخيرة، ووضع المشرع مجموعة من الحلول القانونية، وذلك باعتماد آليات قانونية كفيلة للحد من ظاهرة البناءات الفوضوية، حتى وإن لم تكن لتقضي عليها بشكل نهائي على الأقل الحد منها، رغم كل هذا عجز السلطات العمومية في مواجهة آفة البناء الفوضوي، وهذا يدل على فشل سياسة العمران المتبعة منذ الإستقلال رغم أن قانون 15/08 جاء كخطوة إيجابية لتسوية وضعية البناء غير المشروع، إلا أنه خلق مشاكل كثيرة منذ بداية تطبيقه على أرض الواقع، لأنه قانون فرنسي درس على الدولة الفرنسية، أما تطبيقه في الجزائر شهد بطء سير هذا القانون على رغم مرور عدة سنوات من صدوره وتمديد العمل، به لثلاث سنوات أخرى وذلك يعود إلى عدة أسباب من بينها:

عدم تلاؤم النصوص القانونية المنظمة لمجال العمران مع واقع المجتمع الجزائري، فالقاعدة القانونية تقضي ملائمة نص قانوني في التطبيق يختلف باختلاف البيئة والثقافة والحضارة نقص الوعي وعدم إقبال أصحاب البناءات غير المشروعة لدى المصالح المعنية لتسوية بناياتهم. نقص الكفاءة لدى المصالح المعنية بتطبيق هذا القانون 15 / 08 والمراسيم التنفيذية المنظمة له. الأصل أن حل مشكلة البناء الفوضوي يقتضي البحث في تعزيز عوامل الوقاية باعتبارها الأسباب الحقيقية للمشكلة أولاً، ثم تليها أسلوب المعالجة الشاملة لإحتواء المشكلة والوصول.

الحل الأنسب، وفي ختام موضوع البحث نحاول تقديم مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات التي نرى أنها تساهم في الحد من البناءات الفوضوية:

الاستنتاجات:

- بصفة عامة يمكن القضاء على البناء الفوضوي بتدخل وقائي وتدخل علاجي، فمن الجهة الوقائية يتم التدخل بصدد قطع الأسباب التي سمحت بالبناء الفوضوي عن طريق رقابة إستعمال الأرض وتهيئتها وإنتاج الصالح منها لإعادة هيكلتها وتعميرها، وكذلك تطهير سندات ملكيتها لتمكين الأفراد من البناء كما يتعين إتباع سياسية سكنية ناجعة لتنظيم العمران.
- ومن الجهة العلاجية يهدف إلى إيجاد حل للأوضاع القائمة من البنايات الفوضوية إما بالهدم أو الإزالة هو أقدم الحلول وأكثرها تطرقا لإدماج البناية الغير شرعية والفوضوية ضمن الاطار العام العمراني.
- لقد لخص المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالبناءات المطابقة لمخططي التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لتنظيم حركة البناء وبغية الوصول إلى هذه الغاية.
- تشتت القواعد والأحكام المنظمة لرخصة البناء وشهادة التعمير في العديد من النصوص القانونية والنصوص التشريعية والتنظيمية مما أدى إلى غموضها وتناقضها.
- عدم وجود رقابة تقنية وإدارية صارمة على الأشغال المتعلقة بالبناء والمطابقة.
- عدم تحسيس المواطنين بأهمية البناء وانعكاساته المباشرة على التنظيم العمران.
- رغم ما وضع المشرع من أهداف وخطط إلا أنه لم يحقق إلا الجزء البسيط منها لتنظيم.
- التعسف الإداري والبيروقراطية من الإدارة المختصة خاصة في منح رخصة البناء وضعفوا ضعف الرقابة من طرفها.

- تباطؤ الحسم لنزاعات من طرف الجهات المختصة وهذا يرجع إلى إجراءات التقاضي الطويلة.
- تعديل المشرع الجزائري للقانون - 08 / 15 قصد تبسيط إجراءات تسوية البنايات خلق مجموعة من التناقضات من حيث الإجراءات المتبعة في التسوية وألوية الواجب العمل به مما ساهم في خلق مجموعة من الإشكالات.
- عملية البناء في الجزائر خلال الوقت الراهن، مما يستوجب إعادة تنظيم قانون التهيئة والتعمير في الجزائر بما يستجيب للتطورات الحديثة، وينظم عملية البناء بشكل أفضل وضع آليات قانونية للتطبيق الصارم لأحكامه للحد من ظاهرة البناء الفوضوي لمواكبة الدولة للتنظيم الجيد للمدينة الجزائرية بما يليق بالمخزون الحضاري والثقافي للجزائر.
- إن القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير القانون الإطار الذي نظم أحكام العمران في الجزائر بعد الإصلاحات السياسية والإقتصادية والإجتماعية وتكريس حق الملكية العقار الخاصة، بموجب دستور 1989 وبصدور مراسيم تنفيذية خاصة المرسوم التنفيذي 91 / 176 هذا الأخير الذي تميز بتعدد إجراءاته وطول الحصول على الرخص العمرانية مما جعل المشرع الجزائري يتدخل وصدر المرسوم التنفيذي 15/19
- إن المشرع الجزائري حاول دائما مواكبة التطورات الحاصلة ف ميدان التهيئة والتعمير، وذلك بتعديله للقانون 90 / 29 بموجب القانون 04 / 05 المؤرخ ف 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أن اشترط المشرع الجزائري ضمن طلب رخصة البناء، دراسة ف الهندسة المعمارية والهندسة المدنية معدة من طرف مهندس مختص وهذا ضمنا لإقامة بنايات تتوافر على المعايير السليمة والأمن، وهو ما لم يكن متطلبا ضمن أحكام القانون 90 / 29

- ألزم المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون لذلك ممارسة الرقابة على أعمال البناء وطلب الوثائق الضرورية لذلك في اي وقت، كما خول المشرع للبحث ومعاينة المخالفات العمرانية زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، كل من مفتش التعمير، وأعوان البلدة المكلفون بالتعمير، وموظف إدارة التعمير والهندسة المعمارية، وهذا من شأنه تعزيز عمل الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية والإلتزام بقواعد قانون العمران، وأن كانت الرقابة عملية إختيارية وليست إجباية قبل صدور القانون 05 / 04 المعدل والمتمم للقانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- أعطى المشرع الجزائري بموجب القانون 05 / 04 المعدل والمتمم للقانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير صلاحيات للجهات الإدارية على حساب السلطة القضائية وذلك بمنح الإدارة الحق في الهدم مباشرة في حالة البناء بدون رخصة دون اللجوء للقضاء، حتى أن معارضة هذا القرار من قبل المخالف أمام الجهة القضائية لا علق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية.

- إن المرسوم التنفيذي 15 / 19 نص على آجال معقولة في منح الرخص والشهادات العمرانية، وعمل على تبسيط إجراءات الحصول عليها، وهذا من شأنه تخفيف العبء على الأشخاص وجعلهم يقبلون على طلب الرخص المطلوبة قانونا لمباشرة إنجاز أي نشاط عمران.

- استحدث المرسوم التنفيذي 15 / 19 الشباك الموحد طبقا للمادتين 58 و59 وهو ما اعتبر قفزة غير معهودة تسمح بتسريع وتيرة دراسة الطلبات، حيث تدرس الملفات وتعالج في مكان واحد بعد أن كانت ترسل الطلبات إلى مختلف المصالح لإبداء رأيها ما سُمح باختصار الوقت، لكن ما أخذ على هذه الآلية هو التأخر في إنشائها على مستوى العديد من البلديات.

الإقتراحات:

- 1_ ضرورة اتمام عملية المسح الشامل للأراضي للتعرف على الأراضي التابعة لمدولة ومراقبتها.
- 2_ من الضروري تبسيط وتسيير اجراءات الحصول على مختلف الرخص والشهادات بإضافة آليات تسوية الكترونية تتم عن بعد، توفر المصاريف والجهد وكذا الاختصار في الاجراءات.
- 3_ على المشرع أن يزود الإدارة بكل الوسائل وعلى الخصوص البلدية لأنها تتحمل الشق الكبر من المسؤولية في مكافحة البناء الفوضوي ومظاهر التشقق العمراني ولذلك نقترح على الدولة تخصيص مساعدات مالية للقيام بهذا الدور الفعال.
- 4_ العمل على تكوين الاطارات المكلفة بتطبيق القانون رقم 08 وذلك من خلال تنظيم تربصات لتذليل الصعوبات التي تواجه المكلفين بمتابعة تطبيق هذا القانون وتوسيع التشاور بين الفاعلين في مجال العمران.
- 5_ تدريس قانون التهيئة والتعمير في التكوين القاعدي للقضاة، ذلك أن هذا الأخير يثير منازعات معقدة، يصعب في الكثير من الأحيان استيعابها، لذا يجب على القاضي أن يكون مطلع ولو بجزء من المفاهيم حتى لا يفوض جميع اختصاصاه للخبير.
- 6_ يجب أن تكون لدعوى الإلغاء آثار توقيفية لقرارات العمران بحكم القانون، وهذا لتفادي الاضرار الناجمة عن القرارات المشوبة باي عيب.
- 7_ يجب أن تستقل المراقبة الادارية لأشغال البناء عن إدارة البلدية ومديرية البناء وأن تنخرط في جهاز أو سلك خاص تابع لوزارة الداخلية " DUC " والتعمير والجماعات المحمية، حتى تتجنب سلبية الإدارة على رئيسها رئيس المجلس الشعبي البلدي في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي، وسوء تطبيق النصوص القانونية المتعمقة بالإجراءات المصححة.
- 8_ تفعيل دور شرطة العمران داخل وخارج المحيط وذلك بتحفيظها وتدعيمها بالإمكانيات

9_ المادية والبشرية.

10_ توسيع الحماية القانونية للأعوان المؤهلين بمراقبة البناءات بجعلها لهم حتى بعد تأدية مهامهم وذلك دفعا للمضايقات التي قد تعترضهم.

11_ ضرورة القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع، ذلك ان الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان احترام قاعد البناء والتخطيط العمراني: وبهذا نأمل أن يكون هذا البحث قد أحاط بصفة وافية بمختلف جوانب الموضوع، وصل إلى درجة من الوضوح، وأن يكون فاتحة لجهود تبذل في هذا المجال الذي يتميز بقدر كبير من الأهمية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع:

المؤلفات :

أ- باللغة العربية :

- 01- اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، اهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الطبعة الثانية، الجزائر. 2015
- 02- بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لاحداث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، محل رقم 2 تعاونية الدواجن، حي الدالية الكيفان، تلمسان -الجزائر- 2021.
- 03- بالة عبد العالي، الدليل العلمي في اجراءات تسوية البنايات الغير قانونية، النشر الجامعي الجديد، محل رقم 2-2 تعاونية الدواجن، حي الدالية، الكيفان، تلمسان -الجزائر- 2021.
- 04- حامد عبد العليم الشريف، المشكلات العلمية في جريمة البناء بدون رخصة، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر 1994.
- 05- ستي قزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بجون رخصة، دار هومة الطبعة الثانية، الجزائر.
- 04- عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، (دون طبعة)، الاسكندرية، مصر، 2005.

ب - باللغة الفرنسية :

- 01- brahim bellaadi , « le bidon ville M histoire d'un concept » revue de sciences humaines, algerie 2001
- 02- Dictionnaire , encyclopedique , grand usuel larousse , 05 , volumes p 7904 ,page , ,edition ,anise a jours au 30 Juin 1986 , France.
- 03-Dictionnaire encyclopedique , ditionnaire Guillet de la langue francaise.
- 04-Farouk benatia ,agreat ou cite -s-n-e - , s algerie , 1980
- 05- Jaquot Henri et Priet Français, Droit De lurbanisme , Dalloz ,Delta ,3eme edition 1998.
- 06- Soler Couteaux ,pierre,Droit de lurbanisme , 4eme edition , eyrolles , France ,2004.
- 07_SAINTE _ALARY (Roger) et SAINTE-ALARY HOUIN (Corinne), droit de la construction, 4eme édition ,Memento, Dalloz 1998
- 08- Vitton , Preni , Batir , Presse Poly ,technique et universitaire , Romandes ,France ,k 2002.

ت - المقالات:

- 01- الشريف بحماوي: مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون جامعة ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جوان 2014.
- 02- بربيح محي الدين (جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة وهران، العدد 03، سبتمبر، 2017.
- 03- بن صالح صابر (أدوات التهيئة العمرانية الية رقابة على عمليات البناء) مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، العدد 45، جوان 2016.
- 04- بوشلوش عبد الغاني القانون 08-15 كاليه للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية- رؤيه ميدانيه بين الامل والتطبيق للملتقى الوطني
- 05- حسينة غواس، الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، عدد 46 مجلد ب.ص جامعة قسنطينة
- 06- خوادجية سميحة حنان، حماية الممتلكات الاثرية في ظل قانون التراث الثقافي في محله، دفاتر السياسة والقانون، العدد 15، جامعة ورقلة، جوان 2016، الصفحة 2016
- 07- راضية عباس (معوقات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر) مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد الأول، العدد 20
- 08_ سالم محمد (المخطط التزجيهي للتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري والواقع العملي)، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مصطفى اسطبولي ، معسكر، المجلد 10، العدد 01، 2022،
- 09_ عطوي و داد (تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون رقم (15/08) ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية) المركز الجامعي تيبازة، العدد 02، السنة، 2020.
- 10- كباب مباركة، (تحريم البناء بدون رخصة وفق قوانين التعمير)، (المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية)، طلبة الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، العدد 05، ديسمبر

ث - اطروحات الدكتوراه:

- 01-بو شريط حسناء: النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون اعمال، كلية حقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة 2016-2017
- 02-حراوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005/2006
- 03-ديرم عايدة: تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر-باتنة-2014/2015
- 04-عبد الغاني عبان: الرقابة على الانشطة العمرانية في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة-1-2017/2018
- 05-مسعودة دبراسو: رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه للطور الثالث في الحقوق، تخصص ادارة محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة-1-2020/2021

ج - المذكرات: (مذكرات الماجستير والماستر)

- 01-بن سعدي مولود: الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، فرع الحقوق، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، يوم: 2020/09/15
- 02-تكوانت كمال ، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجيستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري،.
- 03-جفافة غريبة: الاليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة من المتطلبات، نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر-بسكرة 2014/2015.

04-دلماجي صارة، تسوية نزاعات البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014 - 2015.

05-عماروش حياة، عماروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام تخصص قانون الجماعات الإقليمية جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2013/2012.

06- عميري ويزة: شهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2016

07-غربي ابراهيم: البناء الفوضوي بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر(1) يوسف بن خدة، 2012-2011

08-ميمون منصور، اليات الرقابة على منظمات التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعريريج، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2020/2019

09-مزياني لطيفة ريمة، رباط محمد، دور الرقابة بمجال التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق - تخصص، قانون عام معمق - معهد العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير -قسم الحقوق ، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب - عين تيموشنت - 2017/2016.

10- هند حوحو الطبيعة القانونية للاراضي الفلاحية واثرها على تناسق والتخطيط العمراني مذكره ماستر جامعه محمد خيضر بسكره/ خاليه العلوم الدقيقة علوم الطبيعية والحياء علوم الارض والكون سنه 2020

ح - القوانين:.

01-الامر رقم 01/85 المؤرخ في 13 اوت، يحدد انتقاليا ثواعد مخطط شغل الأراضي، قصد المحافظة عليه، و حمايتها، الجريدة الرسمية عدد، 34، الجزائر 1985.

- 02-القانون 82-02 ، المؤرخ في 06 فبراير سنة 1982، المتعلق برخص البناء، ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية، رقم 06، سنة 1982.
- 031-لقانون 81-01، المؤرخ في 07 فبراير 1982، المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية للدولة والجماعات المحلية. ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات..
- 04-قانون رقم 87-3 مؤرخ في 27 يناير 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 05 مؤرخ 27 يناير 1987(ملغى).
- 05-القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/05 المؤرخ في 14/08/2004 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 51.
- 06-القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11.
- 07-القانون 04-05، المؤرخ في 12 /05/ 2004 ، المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 51 ، المؤرخ في 15/08/2004
- 08-القانون رقم 04/21 المؤرخ في 29/12/2004 بتضمين قانون المالية لسنة 2005 الجريدة الرسمية عدد 85 ، المواد 02-08.
- 09- القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008، الذي يحد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها الجريدة الرسمية
- 10- القانون 19/15 h

خ - المراسيم:

- 01-المرسوم 85/212 المؤرخ في 12/05/1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشتغلون فعلا أراضي عامة وخاصة كانت محل مباني غير مطابقة للقوانين المعمول بها، الجريدة الرسمية العدد 34
- 02-المرسوم التنفيذي رقم 91/176، المؤرخ في 28/05/1991، والمحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ، وشهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية 26 المؤرخة في 02/06/1991.

- 03-المرسوم رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05، المؤرخ في 10/09/2005 جريدة رسمية رقم 62 ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12، المؤرخ في 28/03/2012، الجريدة الرسمية عدد 19.
- 04-المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها
- 05-المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق ل 18/ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية، العدد رقم 66
- 06-انظر المرسوم التنفيذي رقم 80 / 149 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعملية تحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية العدد 26.
- 07-المرسوم التنفيذي رقم 388/08 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 27/11/2008 الذي ينظم مهام المفتشية العامة للعمران والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 69
- 08- المادة سبعة من المرسوم التنفيذي رقم 10 / 56 المؤرخ في 30 جوان 2010 المحدد لكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من اجل اقتناء بناء أو توسيع السكن جريدة رسميه عدد 41
- 09-المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية، عدد 07
- 10-لمرسوم التنفيذي رقم 55/22، المؤرخ في 2/02/2022، الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء.

د - القرارات

01-القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 23 تجويليه 2009، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقه البناءات ، الجريدة الرسمية، عدد 55 مؤرخه في 27 سبتمبر 2009.

ذ - التعليمات والمذكرات:

01-التعليمية لرقم 1000/09، ا، خ، و، /، و، س، ع / 2009 المتعلقة بكيفيات تطبيق احكام القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

01-صدرت تعليمية عن المفتشية العامة للعمران والبناء التابعة لوزارة السكن والعمران تحت رقم 651-13 بتاريخ 2013/01/30 تتضمن توجيهات حول تطبيق القانون رقم 08-15 واكدت على انه عند غياب معلومات حول تاريخ انجاز البناءة محل المطابقة فان ذلك لا يسمح برفض الملف المودع بل يتم الاعتماد تصريح صاحب البناءة ومعالجته.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

	شكر وعران
	إهداء
4-1	مقدمة
الفصل الأول	
الاطار المفاهيمي للبناء الفوضوي	
06	المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي
07	المطلب الأول: تعريف البناء الفوضوي
07	الفرع الأول: تسميات البناء الفوضوي
08	الفرع الثاني: تعريفات المعاجم والفقهاء للبناء الفوضوي
11	المطلب الثاني: أنواع البناء الفوضوي
11	الفرع الأول: البناءات الفوضوية الصلبة
14	الفرع الثاني: البناءات الفوضوية القصدية
	المبحث الثاني: أوجه البناء الفوضوي
15	المطلب الأول: التعدي على أحكام رخصة البناء
15	الفرع الأول: البناء بدون رخصة
18	الفرع الثاني: البناء غير المطابقة لرخصة البناء
20	المطلب الثاني: التعدي على أحكام مخططات التعمير
20	الفرع الأول: عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
23	الفرع الثاني: عدم احترام مخطط شغل الأراضي (P.O.S)
الفصل الثاني	
الآليات القانونية لضبط البناء الفوضوي	
28	المبحث الأول: آليات الرقابة لتنظيم عمليات التعمير
28	المطلب الأول: ممارسة الرقابة باستخدام ادوات التعمير
28	الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
31	الفرع الثاني: مخطط شغل الاراضي

33	المطلب الثاني: ممارسة الرقابة عن طريق الرخص والشهادات
33	الفرع الأول: الرخص الإدارية (البناء -التجزئة - الهدم)
39	الفرع الثاني: الشهادات الإدارية (شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة)
42	المطلب الثالث: ممارسة الرقابة عن طريق الأجهزة الإدارية
43	الفرع الأول: هيئات الرقابة الإدارية
45	الفرع الثاني: لجان الرقابة الادارية
48	المبحث الثاني: اليات التسوية لمعالجة البناء الفوضوي
48	المطلب الأول: تسوية البناءات الفوضوية عبر تحقيق المطابقة طبقا للقانون 15-08
48	الفرع الأول: مجال ومعايير تحقيق المطابقة
54	الفرع الثاني: اجراءات تحقيق مطابقة البناءات واتمام انجازها
57	المطلب الثاني: تسوية البناءات غير مطابقة لرخصه البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 22-55
57	الفرع الأول: مفهوم ومجالات البناءات المعينة باحكام المرسوم
58	الفرع الثاني: اجراءات التسوية للبناءات غير المطابقة لرخصه البناء
61	المطلب الثالث: تسوية الوعاء العقاري للبناءات الفوضوية
62	الفرع الأول: التشويه عبر التسليم شهادة الحيازة للوعاء العقاري الغير الممسوح
66	الفرع الثاني: التسوية عبر الترقيم وتأسيس السجل العقاري للعقارات الممسوحة:
70	خاتمة
77	قائمة المصادر والمراجع
85	فهرس المحتويات
	ملخص

المخلص:

إن البناء الفوضوي ظاهرة تعاني منها كل الدول، والتي تعرف إنتشارا أوسع في الدول النامية، حيث تنعكس سلبا على جميع المجالات.

يهدف وضع حد والقضاء على ظاهرة البناء الفوضوي الذي يشوه الطابع الجمالي للنسيج العمراني عبر كامل التراب الوطني، اعتمد المشرع الجزائري على مجموعة من الآليات والقوانين لحماية الطابع العمراني للمدن الجزائرية.

رغم كل هذا إلا أنه لم يتوقف البناء الفوضوي بل ازدادت انتشارا، وذلك راجع لعدة أسباب كنفص الإعلام، وعدم وجود بدائل للقضاء على البناء الفوضوي كالبيع بالتجزئة، والحد من المضاربة العقارية التي أدت إلى إرتفاع قيمة العقار، وعدم إحترام رخصة البناء، بالإضافة إلى ضعف قوانين التهيئة والتعمير وضعف الإدارة على تطبيقه.

الكلمات المفتاحية: البناء الفوضوي، آليات وقانونية، البيع بالتجزئة، رخصة البناء، التهيئة والتعمير، المضاربة العقارية.

Abstract:

Anarchy is a phenomenon that all countries suffer from, and which is more widespread in developing countries, as it reflects negatively on all areas.

With the aim of putting an end to and eliminating the phenomenon of chaotic construction that distorts the aesthetic character of the urban fabric across the entire national territory, the Algerian legislature has relied on a set of mechanisms and laws to protect the urban character of Algerian cities.

Despite all this, the chaotic construction did not stop, but rather it spread, but see reasons such as the lack of information, the lack of alternatives to chaotic construction, such as selling, the limitation of real estate speculation that increases the value of the property, the lack of respect for the building permit, in addition to the weakness of the laws of preparation and reconstruction and weakness of management On its application.

Key words: chaotic construction, mechanisms and legal, retail, building permit, preparation and reconstruction. Real estate speculation.